



Räume statt Wohnungen

Gesellschaftlicher Wandel – neue Wohnbedürfnisse

(Artikel von Dr. Ernst Hauri in der Sonderbeilage „Immobilien“ der NZZ vom 16.11.2004)

Der Grossteil der heutigen Wohnungsbestandes besteht aus einheitlichen, am konventionellen Familienbild orientierten Wohnungstypen mit vorgegebenen Nutzungen. Angesichts des gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technologischen Wandels werden jedoch zusehends nutzungsneutrale Wohnräume unterschiedlicher Grösse gebaut.

Nachhaltige Veränderungen der Wirtschaft, Technologie und Gesellschaft haben unsere Art des Wohnens schon immer stark geprägt. Ohne Industrialisierung und Motorisierung wären die aktuellen Siedlungsstrukturen und Wohnbedingungen undenkbar, und es kann nur spekuliert werden, wie sie sich mit dem Auslaufen des Ölzeitalters wiederum grundlegend verändern werden. Neben solchen technologischen Umwälzungen wirkt aber auch der weniger offensichtliche gesellschaftliche und wirtschaftliche Wandel auf das Wohnungswesen ein. Die Anforderungen an die Wohnungen verändern sich, das Wohnumfeld und die Wohnstandorte werden neu gewichtet, und der Anpassungsdruck auf das Angebot nimmt zu.

Neue Haushaltstypen auf dem Vormarsch

Auf dem Markt überwiegen heute Drei- und Vierzimmerwohnungen. Diese Wohnungsgrössen mit ihren typischen Grundrissen gehen auf die Kernfamilie als dominanten Haushaltstyp des letzten Jahrhunderts zurück. Inzwischen hat sich aber der Individualisierungsprozess fortgesetzt. Gleiche Bildungschancen ermöglichen es Männern und Frauen, das Leben in und ausser Haus unabhängig und eigenverantwortlich zu gestalten. Trennungen und Neuanfänge werden häufiger, gängige „Wohnbiographien“ seltener. Abfolgen von Wohnphasen nehmen zu: Man wohnt allein, mit „Lebensabschnittspartnern“, mit oder ohne Kinder, in Wohngemeinschaften, wieder bei den Eltern oder erneut allein. Je nach Haushaltstyp ändern sich die Ansprüche an die Wohnung. Auch in einigen Jahren werden Paare mit Kindern noch einen wichtigen Stellenwert haben, und für viele dürfte das eigene Haus die ideale Wohnform darstellen. Dominieren werden jedoch die heterogenen Singlehaushalte, und das Gewicht von Alleinerziehenden, Patchwork-Familien oder homosexuellen Paaren nimmt zu. Für viele dieser Lebensformen wird die urbane Umgebung mit ihren kurzen Wegen und dem vielfältigen Kultur-, Dienstleistungs- und Unterstützungsangebot der eher bevorzugte Wohnstandort sein. Für andere dürfte aus diesen oder beruflichen Gründen ein als Zweitwohnung genutztes „pied à terre“ im städtischen Kontext wichtiger werden.

Neben haushaltsspezifischen Bedürfnissen und verfügbaren materiellen Ressourcen beeinflusst immer stärker auch der angestrebte Lebensstil die Wohnvorstellungen. Der Wohnstandort, der Wohnungstyp, dessen architektonische Gestaltung und die Ausstattung sollen den eigenen Lebensstil ausdrücken und von anderen abgrenzen. Auch werden als Folge der Globalisierung künftig vermehrt Menschen mit anderen Wertvorstellungen mit uns wohnen. Konflikte, die sich häufig um Ordnung, Lärm oder Kindererziehung drehen, sind schon heute an der Tagesordnung. Es braucht auch beim Wohnen spezifische Integrationsanstrengungen und vermehrt auch Angebote, die sich an den spezifischen Bedürfnissen der Zuwanderer orientieren.

Unterschiedliche Ansprüche auch im Alter

Mit der zunehmenden Lebenserwartung verschieben sich die Lebensphasen. Immer häufiger wird im vorgerückten Alter, besonders nach der Kinderphase, auch beim Wohnen nochmals ein Neuanfang ins Auge gefasst. Der Kauf einer Wohnung im städtischen Umfeld kann dabei

ebenso eine Option sein wie das Wohnen im Grünen. Im höheren Alter schliesslich orientieren sich die Wohnpräferenzen eher an der eingeschränkten Bewegungsfreiheit und einem erhöhten Sicherheitsbedürfnis. Im Jahre 2020 braucht es über 200'000 geeignete Wohnungen für über achtzigjährige Personen, gut ein Drittel mehr als heute. Ein erhöhter Bedarf wird vor allem bei Wohnungen mit altersspezifischen Nebenleistungen bestehen. Auch in diesem Lebensabschnitt werden künftig die Lebensstile vielfältiger sein, und diese erfordern zusammen mit der unterschiedlichen Pflegebedürftigkeit ein breites Spektrum von Wohnformen: Von Seniorenresidenzen über Alterswohngemeinschaften bis hin zu Pflegewohngruppen.

Gesundheit und neue Technologien werden wichtiger

Das Streben nach langer Gesundheit und nach Wohlbefinden beeinflusst immer stärker auch den Bau- und Wohnbereich. Dabei geht es nicht nur um den Wunsch, ein grosses „Wellness“-Zimmer oder einen zusätzlichen Fitnessraum nutzen zu können. Wichtiger werden auch Gesundheitsaspekte, die mit einer „nachhaltigen Bauweise“ zusammenhängen. Diese soll wenig Energie konsumieren, eine gute Schallisolation aufweisen und frei von Elektromog sein. Und auch die Innenausstattungen sollen ökologisch vertretbar, und dem Wohlbefinden nicht abträglich sein.

Die auf die Informations- und Kommunikationstechnologien (IKT) gestützte „Wissensarbeit“ wird im Mittelpunkt der künftigen Arbeitswelt stehen. Immer mehr Formen der Erwerbsarbeit sind nicht mehr an eine spezifische Örtlichkeit gebunden und können dank Internet auch zu Hause verrichtet werden. Dafür braucht es Platz in der Wohnung oder im Haus und Grundrisslösungen, die das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Die IKT werden verstärkt aber auch die Entwicklungen auf der Angebotsseite mitbestimmen. Die Rede ist von „intelligenten Häusern“, vom „Multimedia-Haus“, von Kühlschränken, die den Konsum überwachen und auf elektronischem Weg selber einkaufen oder von digitalen Tapeten, die je nach Stimmung den Raum in ein anderes Ambiente verwandeln. Treffen diese Anwendungen auf ein wirkliches Bedürfnis? Vermutlich werden die „High-Tech“-Angebote erst dann in breiteren Bevölkerungsschichten Anklang finden, wenn sie sich auf ein zweckmässiges „Smart-Tech“-Niveau weiter entwickelt haben und preisgünstiger geworden sind.

Umrüsten des Bestandes im Vordergrund

Allmählich wird offensichtlich, dass ein Grossteil des aktuellen Wohnungsbestandes auf einer gesellschaftlichen Wirklichkeit basiert, die lediglich eine Etappe im fortschreitenden Wandel darstellte. Wie in der übrigen Güterproduktion ist in jüngerer Zeit auch bei der Wohnungsproduktion eine Ausdifferenzierung des Angebots auszumachen. In Neubauten sind nutzungsneutrale Wohnräume unterschiedlicher Grösse vermehrt vertreten als einheitliche Wohnungstypen mit vorgegebenen Nutzungen. In diesen lassen sich die vielfältiger werdenden Wohnbedürfnisse besser befriedigen. Zusätzlich braucht es in urbanen Gebieten ein höheres Angebot, damit Wahlmöglichkeiten überhaupt wahrgenommen werden können. Die jährlichen Neubauten machen allerdings knapp ein Prozent aller Wohnungen aus. Nötig ist deshalb eine „Umrüstung“ und Ausdifferenzierung des Bestandes. Mit Erneuerungen, Umbauten oder Ersatzneubauten kann eine grössere Heterogenität bezüglich Wohnungstypen und -grössen sowie Ausstattungsstandards erreicht werden. Fit für die Zukunft ist auch, wer bei der Diversifizierung unterschiedliche Besitzesformen und Mitwirkungsmöglichkeiten sowie Nebenleistungen zum Raumangebot berücksichtigt: Für Betagte, für Singles mit knappem Zeitbudget, für sozial Schwache oder für Migranten. In der künftigen „Wissensgesellschaft“ werden zwar gut bezahlte Fachleute in gestylten Lofts wohnen. Angesichts der gegenwärtigen Ausrichtung von Neuangeboten auf den mittleren und höheren Einkommensbereich bleibt jedoch die Frage, wer das preisgünstige Angebot für die breite Schicht von „Zudienern“ und „Modernisierungsverlierern“ bereit stellt und welche Rolle dabei die öffentliche Hand zu übernehmen hat.