

# WOHN BAU FORUM

**Bedürfnisse aufgreifen  
Möglichkeiten erkennen  
Impulse geben...  
für die Zukunft des Wohnens**

**script** 2002

## Impressum

Wohnbauforum script bietet Einblick in das Projekt Wohnbauforum.

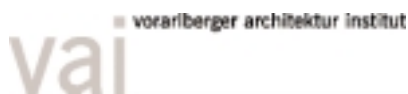
Die Transkriptionen der Referate und Diskussionen wurden im Interesse einer authentischen Wiedergabe nur geringfügig überarbeitet und versuchen somit den Originalton des gesprochenen Wortes zu vermitteln. Weiters finden Sie die Protokolle über die Arbeit des Lenkungsausschusses und die Zusammenfassung der „Wohngesprächsrunden“.

Wir hoffen, Ihnen damit Anregungen für Ihr Wohnen, Arbeiten und Leben zu geben.

Medieninhaber und Herausgeber:  
Gemeinnützige Vorarlberger Architektur Dienstleistung GmbH  
Achstraße 1  
6850 Dornbirn  
[www.v-a-i.at](http://www.v-a-i.at)  
[info@v-a-i.at](mailto:info@v-a-i.at)

Inhaltliche Konzeption: Christian Jochum  
Grafische Gestaltung: Frank Broger  
Druck: Offsetdruck Bezau  
Copyright 2003 Vorarlberger Architekturinstitut

Wohnbauforum ist ein gemeinsames Projekt  
der Wohnbauförderungsstelle des Landes Vorarlberg,  
der Vorarlberger Raiffeisenbanken  
und des Vorarlberger Architekturinstitutes.



## Inhaltsverzeichnis

Projekt Wohnbauforum	
Wünsche, Visionen, Ziele	6
Wohnen mitgestalten!	7
Wohnbau für Vorarlberg	8
Wohnbausymposium 2002	
Vorwort zum Symposium	10
Programm 21. November 2002	11
Begrüßungsworte	12
Referate und Diskussionen	
Veränderungen der Gesellschaft, Konsequenzen für den Wohnbau, Dietmar Eberle	16
Vom Selbst zur Wohnung – und zurück, Franz Wansch	24
Bevölkerungsentwicklung im 21. Jahrhundert, Rainer Münz	32
Schluss mit Wohnbau, Roland Gnaiger	40
Ergebnisse	
Expertenrunde Wohnbauforum	46
Wohngespräche	50
Ausblick	52

## **Projekt Wohnbauforum**

## Wünsche, Visionen, Ziele

Ausgangspunkt des Projekts Wohnbauforum sind die Bedürfnisse der Nutzer, der am Bauprozess beteiligten Unternehmen und der Gesellschaft im Allgemeinen.

Werden die Bedürfnisse der Bewohner nach Gemütlichkeit, Geborgenheit und Behaglichkeit heute von den gebauten Wohnungen noch ausreichend erfüllt? Mit welchen Rahmenbedingungen müssen die Bauträger, die Architekten und die finanzierenden Banken rechnen? Der Wohnungsmarkt in Vorarlberg ändert sich. Die Grundversorgung mit Wohnungen ist erreicht und die Nachfrage bestimmt das Angebot. Gleichzeitig nimmt die Vielfalt an persönlichen Lebensstilen und Lebensabschnitten zu. Die Produktion von Wohnungen bedarf daher laufender Abstimmung mit dem Nutzer, ständiger Innovationen und Kostenoptimierungen sowie der langfristigen Wertsicherung.

„Gerade jetzt scheint der Zeitpunkt richtig und wichtig innezuhalten und über den Wohnbau des vergangenen 20. Jahrhunderts zu reflektieren. Nur die Reflektion auf das bisher Geschaffene macht uns zukunftsfähig.“  
Prof. Arch. Dietmar Eberle.

Das Wohnbauforum ist vorerst auf drei Jahre angelegt. Mit Vorträgen von Experten soll theoretisches Know-how gesammelt, mit der Betrachtung von konkreten Wohnanlagen der Praxisbezug hergestellt werden. Die Umsetzung von exemplarischen Pilotprojekten soll folgen. Die Erfahrungen werden in der Überarbeitung der Wohnbauförderung mitberücksichtigt. Die Stärke des Wohnbauforums ist die breite und umsetzungsorientierte Herangehensweise. Dank gilt allen Beteiligten aus den Bereichen der Politik, der Banken, der Bauträger, der Nutzer und der Architektur.

DI Markus Berchtold  
Direktor  
Vorarlberger Architekturinstitut

## Wohnen mitgestalten!

Als führende Bank in Vorarlberg sehen wir unsere Verantwortung auch in der Mitgestaltung des Wohnraumes in Vorarlberg. Unsere Aufgabe im Bereich Wohnraumschaffung ist wesentlich mehr, als nur für die Bereitstellung von Finanzierungsmitteln zu sorgen. Wir wollen unsere Kunden nach neuestem Wissensstand beraten, Trends frühzeitig erkennen und damit Wissensvorsprung aktiv weitergeben. Die Auswahl des passenden Wohnraumes wird damit für unsere Kunden im Privatbereich bestmöglich unterstützt. Gleichzeitig regen wir auch den Austausch zwischen den Abnehmern und den Anbietern im Bereich Bauen und Wohnen an und das bedeutet aktive Marktforschung zum Vorteil unserer Firmenkunden im Bereich des Bau- und Baunebengewerbes.

Das Wohnbauforum ist deshalb für uns nicht eine neuerliche Beteiligung an einer Veranstaltungsreihe, sondern ein Forschungs-, Entwicklungs- und Ausbildungsprojekt in einem der bedeutendsten Geschäftsbereiche für uns und die gesamte Vorarlberger Wirtschaft.

Für unsere Privatkunden ist es gleichzeitig ein Projekt, das den Wissensstand für einen der wichtigsten Lebensbereiche, nämlich das Wohnen, wesentlich erhöht. Ohne richtige Auswahl des passenden Wohnobjekts bzw. der passenden Wohnform ist eine hohe Lebensqualität nur schwer realisierbar.

Deshalb engagieren wir uns aktiv, im Rahmen des Wohnbauforums, unterstützen wo immer es notwendig ist und entwickeln die Erkenntnisse sorgfältig weiter. Im Interesse unserer Kunden und der Bevölkerung von Vorarlberg gestalten wir das Wohnen in Vorarlberg aktiv mit.

Dr. Karl Waltle  
Vorstandsvorsitzender  
Raiffeisenlandesbank Vorarlberg

## Wohnbau für Vorarlberg

Wohnen ist für jeden Vorarlberger ein zentrales Thema. Der Begriff Eigentum wird hoch gehalten und die Wohnung bedeutet Status. Um die Wohnung und in der Wohnung spielt sich das Leben ab. Die Wohnung hat Rückwirkungen auf die Beziehungsebene. Auch ist sie Bezugspunkt für den ökologischen Haushalt und das ökologische Gleichgewicht.

Wir möchten zukunftsfähiges Wohnen fördern und nachhaltige Strukturen für den Wohnbau unterstützen. Der gesellschaftliche und soziale Wandel verlangt nach anderen Wohnformen und auch neuen Wohnbauten. Das Wohnbauforum hat den Schwerpunkt, die Wohnbedürfnisse der heutigen Zeit und damit auch des Vorarlbergers neu zu betrachten. Zukunftsträchtige Strategien können politisch nur vorbereitet werden, wenn die Wohnbedürfnisse der Vorarlberger Bevölkerung bekannt sind. Wenn wir diese wissen, können wir rechtzeitig planen, bauen und auch ganz konkret fördern. Dies ist unser Anliegen.

Manfred Rein  
Landesrat für Wirtschaft  
Vorarlberger Landesregierung

# **Wohnbausymposium 2002**

**Vorwort  
Programm  
Begrüßungsworte**

## Vorwort

### Zukunftsfähige und nachhaltige Strategien für den Wohnbau entwickeln

Welchen Trends folgend verändert sich unser soziales, ökologisches und ökonomisches Umfeld, und welche Auswirkung wird diese Veränderung auf das Wohnen in Vorarlberg haben? Zeichnen sich die international zu beobachtenden Tendenzen auch im Ländle ab? Bestätigen sich globale Megatrends wie „cocooning“, die zunehmende Sehnsucht nach Privatheit? Oder setzen sich Wünsche nach mehr Zusammenhalt durch, wie ihn ein Vorarlberger Pensionist formulierte: „Es sollte eine gewisse Transparenz da sein. Der Nachbar muss wissen: Da ist mein Nachbar.“ Mehr Raum also für Nachbarschaft im besten Sinn?

Entsprechend dem jeweiligen Lebensabschnitt der Nutzer von Wohnraum erhalten die verschiedensten Aspekte wie Umgebung, Ausstattung, Baubiologie, Finanzierung, Flexibilität usw. bei der Beurteilung von Wohnqualität unterschiedliche Gewichtung. Kann eine Strategie zur nachhaltigen Sicherung von Wohnqualität für Singles, Familien, Pensionisten gleichermaßen gefunden werden? Welche Rahmenbedingungen müssten dafür geschaffen werden und wie könnte eine gute Umsetzung erfolgen? Welche Chancen eröffnen sich durch eine Neuorientierung im Wohnbau?

Eine seit Beginn der Industrialisierung fortschreitende Entmischung von Wohnen und Arbeiten könnte endgültig ihr Ende gefunden haben. Neue Unternehmensformen, Arbeitsmittel und Arbeitszeitmodelle bringen auch neue Möglichkeiten zur Gestaltung der Wohn- und Arbeitsräume mit sich. Welche gesellschaftlichen Konsequenzen ergeben sich hier? Wie kann der Wohnbau darauf reagieren oder wie könnte er diese Entwicklungen positiv beeinflussen?

Zu diesen und weiteren Fragen stellen die Referenten Univ.Prof. Dietmar Eberle (Architekt), Univ.Prof. Rainer Münz (Demograph), Dr. Franz Wansch (Planungsbegleiter) und Univ.Prof. Roland Gnaiger (Architekt) in ihren Beiträgen Thesen, Lösungsansätze und Denkmotive zur Diskussion.

Das 1. Symposium im Rahmen des Vorarlberger Wohnbauforums am 21. November im Pförtnerhaus Feldkirch bedeutet den Beginn einer neuen intensiven Auseinandersetzung mit der Zukunft des Wohnbaus in Vorarlberg.

Das Wohnbauforum ist ein gemeinsames Projekt der Wohnbauförderungsstelle der Vorarlberger Landesregierung, der Raiffeisen Landesbank sowie des Vorarlberger Architekturinstituts.

## Programm

### 21. November 2002

- 9.00 Begrüßung  
Landesrat für Wohnbau Manfred Rein,  
Vorarlberger Landesregierung  
Dr. Karl Waltle, Vorstandsvorsitzender  
Raiffeisen Landesbank Vorarlberg  
DI Wolfgang Ritsch, Obmann  
Vorarlberger Architekturinstitut
- 9.15 Veränderung der Gesellschaft – Konsequenzen für den Wohnbau  
Univ.Prof. Dietmar Eberle  
Vortrag mit anschließender Diskussion
- 10.45 Pause
- 11.00 Bevölkerungsentwicklung im 21. Jahrhundert  
Univ.Prof. Rainer Münz  
Vortrag mit anschließender Diskussion
- 12.30 Mittagspause
- 14.00 Vom Selbst zur Wohnung – und zurück  
Dr. Franz Wansch  
Vortrag mit anschließender Diskussion
- 15.30 Pause
- 16.00 Schluss mit Wohnbau!  
Univ.Prof. Roland Gnaiger  
Vortrag mit anschließender Diskussion
- 17.30 Zusammenfassung und Schlussworte

## **„Wir erwarten uns von diesem Wohnbauforum neue Impulse für die Wohnungspolitik, die hier Verantwortung trägt.“**

Landesrat Manfred Rein

Meine sehr geehrten Damen und Herren, ich darf Sie als die Crème de la crème der Wohnbauszene in Vorarlberg begrüßen. Zumindest diejenigen, die Interesse haben an der Entwicklung Wohnbau und Leben in Vorarlberg. Ich freue mich, dass so viele gekommen sind. Es ist für die Veranstalter eines solchen Forums immer eine Zitterpartie und alle stellen sich die Frage: Wird die Veranstaltung angenommen, wie viele Leute kommen überhaupt? Ich muss sagen, es sind viele, die heute hier sind. Herzlichen Dank für Ihr Kommen, hier nach Feldkirch ins Pförtnerhaus, in das ehemalige „Stella Matutina“ - Gelände, also auch eine Ausbildungsstätte, und ich glaube, wir werden uns heute auch mit Zukunft beschäftigen, also auch mit der Ausbildung.

Die Frage „Warum Wohnbauforum?“, die haben wir uns sehr wohl gestellt. Benötigen wir das, was können wir davon profitieren und vor allem was waren die Beweggründe für dieses Wohnbauforum? Das Wohnbauforum ist aus dem Gedanken erwachsen, die Wohnbedürfnisse der Vorarlberger Bevölkerung neu zu betrachten. Sie alle nehmen die gesellschaftlichen Veränderungen wahr und machen Sie mit. Die Veränderungen haben gezeigt, dass es einen eindeutigen Trend in die Richtung Singlehaushalte gibt. Seit dem Jahre 1990 haben die Singlehaushalte in Vorarlberg um mehr als 52% zugenommen. Weiters sind da die „Zweipersonenhaushalte“, die in derselben Zeit um 35% zugenommen haben. Der kleinere Rest fällt auf die Mehrpersonenhaushalte. Es gibt also eine Entwicklung, derer man sich annehmen muss, wenn man für Wohnbau verantwortlich ist und vor allem, wenn man für die Förderung zuständig ist.

Sie alle kennen die Entwicklung in den 90er Jahren. Es war von der Wohnungsnot die Rede. In den Gemeinden standen die Leute an, um eine Wohnung im gemeinnützigen Bereich zu erhalten, aber auch der private Wohn-

baubereich boomte. Der Ruf, diese „Wohnnot“ zu lindern, war groß und man schaffte es auch bis in die Mitte der 90er Jahre, hier diese Spitze abzubauen. Es wurde sehr viel investiert, auch im gemeinnützigen Bereich in Form von Wohnbauförderungsmitteln. Etwa zwei Milliarden Schilling wurden zur Verfügung gestellt und es konnten innerhalb dieser drei bis vier Jahre über 6000 Wohnungen errichtet werden.

Der Markt momentan, der Wohnungsmarkt, der Wohnbau wird durch Einpersonenhaushalte, durch Scheidungen und durch Qualitätsverbesserungen belebt. Nach wie vor werden etwa 1600 Neubauwohnungen und etwa 2500 Althausanierungen jährlich gefördert. In den 80er Jahren setzte man ganz stark auf die Ökologisierung, am Anfang der 90er Jahre war Energie das Thema. Die Vorarlberger ganz besonders, aber auch andere engagierte Leute, haben sich dieses Thema auf die Fahnen geheftet und viel bewegt. Mitte der 90er Jahre war es verstärkt die Ökologisierung. Auch bei uns in den Wohnbauförderungsrichtlinien ist das ein Schwerpunkt, weil wir das Kyoto-Ziel erreichen wollen.

Und die Erwartungen an das Wohnbauforum, die sind nun natürlich folgende: Wir erwarten uns von diesem Wohnbauforum neue Impulse für die Wohnungspolitik, die hier Verantwortung trägt und auch Impulse für die künftigen Wohnbauförderungsrichtlinien. Wohnen – so kann man sagen – als zentrales Thema. Wohnen ist sicher für alle Menschen ein wichtiges Thema, für den Vorarlberger aber noch verstärkt ein immer sehr zentrales Thema gewesen und vor allem Wohnen in Eigentum. Eigentum bedeutet ihm sehr viel und vor allem dreht sich um das Zuhause sehr viel. Das zukunftsfähige Wohnen möchten wir natürlich vor allem durch nachhaltige Strukturen fördern, welche im Wohnbaugesetz getragen werden können und Sie damit unterstützen.

## **„Wir wissen, wieviel Schweiß und Tränen der Vorarlberger in die Schaffung seines Wohnraumes investiert.“**

Dr. Karl Waltle

Herr Landesrat, meine Damen und Herren, wenn die „Stella Matutina“ eine Stätte der Bildung war, dann erinnere ich mich gerne daran, dass hier sehr sehr viele Geister heraus kamen, die Vorarlberg auch nachhaltig und langfristig verändert haben und das soll ein Ansporn sein für diese Veranstaltung, das auch zu tun. Wir wollten – und mit WIR meine ich die Veranstalter des Vorarlberger Wohnbauforums, das Vorarlberger Architekturinstitut, die Vorarlberger Landesregierung und die Vorarlberger Raiffeisenbanken – wir wollten nicht etwas Mehr vom Gleichen schaffen. Keinen weiteren Wohnbautag, keine weitere Wohnbaumesse, sondern wir wollten uns mit der Langfristigkeit, der Nachhaltigkeit der Trends der Architektur, auseinandersetzen. Und das ist sicher und dafür ist sicher die Zukunftswerkstatt, wie Du, lieber Landesrat, es genannt hast, der richtige Begriff dazu.

Ich freue mich, dass schon in der ersten Runde Referenten von einem Kaliber wie die Universitätsprofessoren Rainer Münz, Dietmar Eberle oder Roland Gnaiger über Bevölkerungsentwicklung, Wohnbau und Architektur gemeinsam mit dem Wohnsoziologen Dr. Wansch heute auf der Tagesprdnung stehen. Referenten, die dafür garantieren, dass wir uns sehr engagiert und wahrscheinlich auch sehr offensiv mit den Themen auseinandersetzen können.

Das Ziel des Wohnbauforums ist es ja, nicht nur eine Veranstaltung wie die heutige zu machen, sondern ein permanentes Auseinandersetzen mit der Zukunft des Wohnbaus. Morgen werden wir uns in einer kleinen Expertengruppe damit, was heute hier gesagt wurde, auseinandersetzen, auch mit der Frage, wie die Wohnbauförderung der Zukunft aussehen soll. Herr Dr. Bertsch, es wird sicher eine spannende Veranstaltung für uns werden, gerade für uns als Förderer und Finanziere. Wir werden überlegen, wie können wir weiter gehen, ist

unsere heutige Wohnbauförderung, ist das heutige Bauen und Fördern, die heutige Raumplanung, ist das sinnvoll, ist das zukunftssträchtig, ist das nachhaltig.

Ich freue mich auch ganz besonders auf die Auswertungen jener Interviews und Befragungen, die wir im Wohnbauforum bereits größtenteils schon durchgeführt haben, mit Zielgruppen des Wohnens – wir haben Singles befragt, wir haben Familien jeder Altersstufe mit jeder Kinderanzahl befragt, wir haben Personen über 60 befragt – wie stellen Sie sich das Wohnen vor, wie wohnen Sie heute und wie würden Sie sich vorstellen gerne zu wohnen. Diese Auswertungen werden hoch interessant und wir werden sie gemeinsam dann mit diesen Vorträgen von heute, natürlich auch in einer entsprechenden Broschüre veröffentlichen und zugänglich machen.

Nachhaltige Zukunft, fähige Strategien, sind ja für alle Gruppen ein unbedingtes Erfordernis. Heute decken wir sozusagen die Angebotsseite ab. Interessant ist nachhaltige Strategie für den Wohnraum, für den, der Wohnen will, damit er sich nicht zehn Jahre später dann in einer Wohnung wieder findet, die eigentlich absolut nicht dem entspricht, was er sich vorstellt. Für den, der das Angebot produziert, den Bauträger, ist das ebenso wichtig, denn sonst produziert er Wohnungen, die nicht verkaufbar sind. Für den, der das Wohnen gestaltet, die Architekten, für den, der die Schaffung des Wohnraumes fördert, die Landesregierung. Und nicht zuletzt natürlich für den, der langfristig die Schaffung von Wohnraum finanziert, das sind wir, die Banken. Wir wissen natürlich von unseren vielen, vielen Beratungen mit unseren Kunden, wie viel Schweiß und Tränen der typische Vorarlberger in die Schaffung seines Wohnraumes hineinsteckt.

**„Hier auf dieser ganz persönlichen Lebensbühne ist der Wandel unserer Werthaltung noch deutlicher und wirklich drastisch erkennbar.“**

DI Wolfgang Ritsch

Sehr geehrte Damen und Herren, gute Architektur schafft Lebensraum. Dieser Leitsatz bildet für uns die Grundlage einer Plattform, welche die Menschen zusammenführen soll, die an der Entwicklung und Gestaltung des Lebensraumes intensiv beteiligt sind. Das gute Zusammenspiel von Bauherren, von Nutzern, Architekten, Planern, Behörden, politisch Verantwortlichen, von Unternehmern, aber auch Finanzierenden, ist eine wesentliche Grundlage für den Erfolg der Vorarlberger Architektur, den Erfolg vieler guter gebauter Beispiele in Vorarlberg.

Gerade bei der Entwicklung des Wohnens zeigt sich brennpunktartig die Entwicklung unserer Gesellschaft, der Wertewandel, die Veränderung von Individuum und Gemeinschaft, aber auch die Sehnsucht und die Hoffnung der Menschen. Architektur als Spiegelbild und als Ausdruck einer eigenen Identität ist gerade beim Wohnen und beim Wohnraum im Bezug zu unseren anderen Lebensräumen von größter Bedeutung. Hier auf dieser ganz persönlichen Lebensbühne ist der Wandel unserer Werthaltung noch deutlicher und wirklich drastisch erkennbar. Wie wollen wir die Verantwortung für unseren zukünftigen Lebensraum übernehmen in sozialer Hinsicht, in kultureller Hinsicht, in ökologischer Hinsicht, auch in ökonomischer Hinsicht? Das sind die Fragen, die wir uns im Rahmen dieses Wohnbauforums stellen und wo ich mich freuen würde, wenn wir einen Schritt weiterkommen.

Als Vorarlberger Architekturinstitut freut es uns, dass wir gemeinsam mit der Wohnbauförderung und mit der Raiffeisenlandesbank und ganz besonders mit den Referenten Prof. Dietmar Eberle, Prof. Rainer Münz, Prof. Roland Gnaiger und Dr. Franz Wansch ein hochkarätiges Team gefunden haben, das in diesem ersten Vorarlberger Wohnbauforum neue Impulse entwickeln soll, neue Impulse entstehen lassen soll, oder vielleicht auch nur kritische Fragen stellen kann.

Es soll, so hoffe ich, insgesamt ein spannender Impuls zur zukunftsorientierten Weiterentwicklung unserer Wohn- und Lebensräume werden. In diesem Sinn wünsche ich der Veranstaltung und uns allen einen spannenden Tag und morgen ein interessantes Expertengespräch.

**Wohnbausymposium 2002**  
**Referate und Diskussionen**

**Univ. Prof. Dietmar Eberle**  
**Architekt**

ETH Zürich  
Architektur und Entwurf  
Wolfgang-Pauli-Str. 15  
CH-8093 Zürich  
Tel. 41 1 633 27 15, Fax +41 1 633 10 23  
e-mail: eberle@arch.ethz.ch  
<http://www.ethz.ch>



**Kurzbiografie:**

1952 geboren in Hittisau, Bregenzerwald, Vorarlberg  
1973–78 Studium an der Technischen Hochschule in Wien  
(Diplomabschluss bei Prof. Anton Schweighofer)  
1976–77 Arbeitsaufenthalt im Iran, Städtebaustudie  
ab 1979–2002 Arbeitsgemeinschaft und Büro mit über 300  
realisierten Projekten, darunter 3000 realisierte Wohnungen  
ab 1997 Beirat „Bauausstellung 2000 Berlin“

**Lehrtätigkeit:**

1983–88  
Technische Universität Hannover  
1987–89  
Technische Universität Wien, Institut für Wohnbau  
1989–90  
Hochschule für künstlerische und industrielle Gestaltung, Linz  
1991–93  
ETH Zürich, Schweiz  
1994  
Syracuse University, New York  
1996–99  
TU Darmstadt  
ab 1999  
ETH Zürich, Schweiz  
Professur für Architektur und Entwerfen  
Leiter des ETH Wohnforums.

## Veränderung der Gesellschaft – Konsequenzen für den Wohnungsbau

Bauen ist nur ein ganz kurzer Aspekt des Wohnens. Gerade jetzt scheint der Zeitpunkt richtig und wichtig innezuhalten und über den Wohnbau des vergangenen, des 20. Jahrhunderts zu reflektieren. Nur die Reflektion auf das bisher Geschaffene macht uns zukunftsfähig.

Wohnen hat breite gesellschaftliche Wirkung. Er generiert in höchstem Maße unsere Öffentlichkeit. Zwischen den individuellen Welten der „Wohnungen“ entstehen öffentliche Bereiche, entsteht der Ort.

Zwei wesentliche Merkmale kennzeichnen den heutigen Wohnbau:

1. Das qualitative Ziel, die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen, ist erreicht.
2. Kritik und Unzufriedenheit hinsichtlich der qualitativen Ebene der Versorgung lässt sich feststellen.

Wohnbau muss mehr als soziales System begriffen werden. Darin wird sich auch seine „Nachhaltigkeit“ beweisen. Nachhaltigkeit gilt wohl als Qualitätsmerkmal der Zukunft. Das oft auf physikalisch-chemische und biologische Aspekte beschränkte Konzept der Nachhaltigkeit muss auf sozialpsychologische, soziale und kulturelle Sachverhalte ausgedehnt werden: Systeme müssen je nach ihren Eigenschaften chemischer, physikalischer, biologischer, menschlicher und sozialer Funktionsfähigkeit Rechnung tragen. Tragfähig und langfristig sinnvoll werden sie nur durch hohe soziale und kulturelle Akzeptanz sowie durch ihre Bewährung im globalen und lokalen Zusammenhang. Wirklich nachhaltige Systeme bewirken auch ein Lernen, eine Bewusstseinsbildung.

In Europa ist der Wohnungsstandard auf durchschnittlich auf 40–50 m<sup>2</sup>/Person angestiegen. (In China liegt dieser beispielsweise bei 8–10m<sup>2</sup>). 60% des Primärenergiebe-

darfs gehen in Errichtung und Unterhalt der Wohn-Gebäude auf. In der Schweiz gibt es derzeit 3,4 Mio. Wohnungen für 6,4 Mio. Einwohner – Zweit- und Ferienwohnungen sind üblich. Für die Zukunftsfähigkeit unserer Gesellschaft ist eine Reduktion um Faktor 10 beim Ressourcenverbrauch notwendig.

Der Wohnbau der Zukunft wird stark durch die wachsende Differenzierung regionaler Identitäten sowie der sozialen Gruppen geprägt sein. Wohn-Wert wird sich langfristig über die soziale und kulturelle Ebene definieren.

Guten Morgen, Grüß Gott – es ist schön, wenn man in Vorarlberg ab und zu Vorträge halten darf und wenn man es nicht immer woanders machen muss. Gleichzeitig ist es wahnsinnig kompliziert, weil wir uns ja untereinander alle kennen, und der Herr Rein hat mir vorher gesagt, er schätzt mich immer sehr wegen meiner Kratzborstigkeit und ich habe mir dann gedacht, muss ich jetzt den Vortrag ändern, weil ich mir ausnahmsweise vorgenommen habe, nicht kratzborstig zu sein?

Ich bin Leiter des Wohnforums und ich denke, dass das nicht ganz ein Zufall ist, dass das so einen ähnlichen Namen hat wie unsere heutige Veranstaltung. Ich glaube, der Unterschied zwischen diesen Worten „Wohnbauforum“ und „Wohnforum“ besteht vor allen Dingen darin, dass das Bauen eben nur ein ganz kleiner Aspekt des Wohnens ist, das Wohnen aber eine viel breitere gesellschaftliche Grundlage besitzt. Und dass wir vielleicht bisher einen speziellen Fehler gemacht haben, weil auch diese Veranstaltung mit der Wohnbauförderung zu tun hat, und dass wir eben immer zu stark, wenn wir über Wohnen diskutieren, über das Bauen reden und nicht so sehr über das Wohnen.

Und ich denke, eine der wichtigen Voraussetzungen, die wir vielleicht heute lernen müssen, ist, dass wir historisch zum ersten Mal einen Zustand erreicht haben, bei dem wir gesellschaftlich davon ausgehen können, dass eine gewisse quantitative Befriedigung des Wohnbedürfnisses gegeben ist. Das war vor zehn Jahren nicht so, das war vor 20 Jahren nicht so und das war im ganzen 20. Jahrhundert nicht so. Obwohl ja diese Verteilungsfrage des Wohnraumes immer eine der ganz wichtigen politischen bzw. gesellschaftlichen Fragen war.

Wenn wir aber dieser Arbeitshypothese zustimmen, die man durch Quantifizierungen untermauern kann in dem Sinne, dass wir heute Wohnungsstandards haben, die im statistischen Querschnitt ungefähr bei 40 m<sup>2</sup> pro Person liegen, dass wir in gewissen Gegenden in Europa bereits bei 50 m<sup>2</sup> sind, wir aber gleichzeitig im globalen Bereich feststellen, dass ein Land wie zum Beispiel die Volksrepublik China bei 8–10 m<sup>2</sup> pro Person liegt, dann denke ich, dass es einen guten Moment darstellt, innezuhalten und uns mit dem zu beschäftigen, was denn im 20. Jahrhundert schlussendlich produziert worden ist.

Dann glaube ich, müssen wir zwei Feststellungen machen. Auf der einen Seite hat man im 20. Jahrhundert wirklich jenes quantitative Ziel erreicht, das uns Jahrzehnte lang verfolgt hat: eine einigermaßen ausreichende Wohnraumversorgung in Mitteleuropa zu gewährleisten. Auf der anderen Seite stellen wir auf einer qualitativen Ebene ein hohes Maß an Unzufriedenheit bzw. ein hohes Maß auch an Kritikfähigkeit fest gegenüber dem, was wir produziert haben. Ich denke, diese Kritik an dem, was wir produziert haben, lässt sich anhand von zwei, drei ganz kurzen Beispielen erläutern. Wenn wir uns – ich möchte das mit Schweizer Zahlen machen, ohne dass ich hier irgendwelchen Vorarlbergern oder Österreichern zu nahe treten will – in der Schweiz umschauen, gibt es heute einen Wohnungsbestand von 3,4 Millionen Wohnungen bei einem Bevölkerungsbestand von 6,4 Millionen. Das heißt, in dieser Zahl kann man eines erkennen, nämlich dass die Tatsache eines Zweitwohnsitzes ein ganz wesentlicher Teil des gesellschaftlichen Wohnens geworden ist, obwohl wir den in unserer klassischen Wohnungsdiskussion bis-

her verschweigen oder ausblenden. Ich denke, dass wir ihn mit einbeziehen müssen, um ernsthafte Aussagen machen zu können. Von diesen 3,4 Millionen Wohnungen sind über 60% zwischen 1950 und 1980 gebaut worden.

Wenn wir uns aber auf der anderen Seite – und ich werde anschließend noch einmal zu diesem Nachhaltigkeitsbegriff kommen, den wir so wesentlich verwenden –, wenn wir uns den Ressourcenverbrauch dieses Baubestandes nur in einem physikalischen Sinne ansehen, müssen wir feststellen, dass ungefähr 60% des gesamten Primärenergieverbrauchs einer hoch entwickelten Gesellschaft durch das Bauen verursacht wird. Das betrifft sowohl das Errichten von Gebäuden wie auch das Betreiben von Gebäuden. Das heißt aber, wenn wir das umlegen in vorhandene Zahlen, müssten theoretisch über 40% des Primärenergiebedarfs in jenen Gebäuden aus den Jahren 1950–80 verbraucht werden. Wenn wir das quantifizieren, ist es noch viel mehr, dann sind es über 60%, die in diesen Wohnungsbeständen vom heutigen Primärenergieverbrauch einer Gesellschaft stecken. Und ich denke, das ist so eine dieser ganz wesentlichen Kritiken, mit denen wir uns auseinandersetzen müssen, dass in einem ressourcen-technischen Sinn dieser Wohnungsbestand, den wir produziert haben, äußerst problematisch ist. Wenn wir zum Beispiel die Kyoto-Ziele erreichen wollen oder insgesamt überhaupt unsere Art des Lebens auf ein normales Niveau reduzieren wollen, das natürlich in einem gewissen Sinn auch globalisierungsfähig sein wird, dann wird der Umgang mit dieser Bausubstanz zu einer der ganz wesentlichen Fragestellungen.

Das zweite ist, dass uns auf dieser Ebene die Ressourcenproblematik im Wohnbau ganz wesentlich beschäftigen wird. Und zwar nicht der Neubau von Wohnungen, sondern der Umgang mit dem Bestand. Diese Sanierungsproblematiken, die wir heute haben, sehen wir ja daran, ob diese Sanierungen nachhaltig sind. Das ist zum Beispiel eine der ganz großen Fragen, bei der es auch im internationalen Kontext einen sehr niedrigen Wissensstand gibt. Wenn wir aber darüber diskutieren und heute zurückblicken, auf das, was wir produziert haben und wie wir mit dem umgehen, dann glaube ich, müssen wir uns ernsthaft fragen: Was hat sich denn so wesentlich geändert? Geändert hat sich nicht die materielle Existenz und das physische Dasein dieser Gebäude, sondern unsere Form der Wahrnehmung dieser Gebäude.

Ich finde es immer sehr amüsant, dass wir vor allem „nachhaltig“ sind. Ich habe mir einfach die Mühe gemacht, einmal zu versuchen, mit dieser Nachhaltigkeit nicht nur als einer Form der Langlebigkeit umzugehen, sondern diesen Begriff auf einen wesentlichen Qualitätsbegriff zu reduzieren. Ich denke – ich nehme das zuerst einmal an, weil ich bei jeder Veranstaltung feststelle, dass Nachhaltigkeit das Qualitätsmerkmal der Zukunft sein soll –, wir sollten zuerst einmal versuchen, diesen Begriff der Nachhaltigkeit zu definieren, und ich glaube, Entwicklungen – und ich halte und stimme dem ja zu – sind Entwicklungen von uns in der Betrachtungsweise des Wohnbaus, also eigentlich veränderte Wahrnehmungen. Und ausgehend von dieser Wahrnehmung entstehen andere Beurteilungen und auch andere Maßstäbe, wenn wir schlussendlich handlungsfähig werden. Wenn wir uns immer mit der Vergangenheit oder mit der Geschichte beschäftigen, dann nur deshalb, weil wir daraus

Strategien entwickeln können, die uns handlungsfähig machen für das, was wir in Zukunft tun sollen oder wollen, und ich denke, dieses Wollen ist vielleicht das, was ganz wichtig ist für die Entwicklung in der nächsten Zeit. Wir müssen wieder einen Konsens darüber herstellen und zwar einen gesellschaftlichen Konsens, in was für eine Richtung wir überhaupt gehen wollen.

Entwicklungen sind dann nachhaltig, wenn sie in spezifischen Eigenschaften, chemischen, physischen, biologischen, den menschlichen Grundbedürfnissen und sozialen Systemen Rechnung tragen. Und in dieser Ausgangssituation beschäftigen wir uns momentan noch sehr stark mit chemischen, physikalischen Grundsätzen. Wir reden alle über Ökologie, Energieeinsparung etc., wir thematisieren und halten das alles für wichtig. Ich denke aber, dass wir in den letzten 20 Jahren dabei eines gelernt haben, nämlich, dass jede technische, jede energetische Innovation nur so lange tragfähig ist, solange sie eine hohe soziale und kulturelle Akzeptanz besitzt.

Wir sind – jetzt darf ich wieder etwas kratzborstig sein –, wenn ich mir die heutigen Wunderförderungsrichtlinien anschau, zwar technisch wahnsinnig und auf einer physikalischen Ebene sehr ambitioniert, aber wir stellen uns dabei zuwenig die Frage, inwieweit denn diese technischen Optimierungen jene soziale und kulturelle Akzeptanz besitzen, die allein sie langfristig sinnvoll machen. Und ich denke, dass dies zumindest erwähnenswert ist, weil ich vorher so oft etwas über Individualität und individuellem Zugang zum Wohnen gehört habe.

Ich akzeptiere diesen individuellen Zugang zum Wohnen, aber gleichzeitig möchte ich feststellen, dass eben nichts so Öffentliches und Kollektives wie das Wohnen besteht. Ich denke, das ist etwas, was wir vielleicht anhand des Bestandes ganz klar lernen müssen, dass es sehr darum geht, individuelle Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, aber ebenso sehr die Grenzen dieser individuellen Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Wir sehen die Defizite heute ja viel weniger in der individuellen Interpretationsfähigkeit der einzelnen Lebenssituation oder in der geschmacklich oder stilsicheren oder sonstigen bildhaften Organisation des individuellen Wohnraums, sondern, wo wir die Defizite ganz klar feststellen, ist, was zwischen diesen individuellen Welten passiert. Und das, was als Ort schlussendlich übrig bleibt.

Die zweite Sache ist, wenn sie das Zusammenspiel dieser Systeme im Raum sehen – und ich denke, das ist mir zumindest bei dieser nachhaltigen Diskussion sehr wichtig –, dieses sowohl lokal wie in einem globalen Sinne und über die Zeit hinweg, also nicht nur heute, sondern auch langfristig zu berücksichtigen. Und da möchte ich Sie nur auf eines aufmerksam machen. Wir sind es gewohnt, den zehnfachen Ressourcenverbrauch zu haben von dem, wie ein Pakistani oder Inder oder Chinese lebt. Und die Frage ist, wie lange ist das eine tragfähige Haltung, von der wir als unser wohl erworbenes Recht ausgehen können. Und ich denke, dass speziell in der Frage dieses Ressourcenverbrauchs diese wohl erworbenen Rechte oder Selbstverständlichkeiten, so wie wir es gewohnt sind mit ihnen umzugehen, dass es denen über kurz oder lang so ähnlich gehen wird, wie mit vielen anderen wohl erworbenen Rechten, über die wir in den letzten zehn Jahren so häufig diskutiert haben.

Als dritter Punkt ist wichtig, sofern Sie lokalen, nationalen und internationalen Übereinkünften, Normen, Gesetzen und Konventionen entsprechen wollen, dass sie respektive deren Ziel erreichen und fördern. Und ich denke, dass wir deswegen in Vorarlberg so stolz darauf sind und dass das auch eine unserer historischen Stärken ist, uns auf unsere lokalen Traditionen zu beziehen und daraus spezifische Qualitäten zu entwickeln. Das dürfte einer jener Hintergründe sein, warum Vorarlberger vielleicht erfolgreich sind, wenn sie ihre regionalen Grenzen überschreiten.

Schlussendlich geht es aber trotzdem darum, diese lokalen Positionen zu überprüfen, inwieweit sie in ihren internationalen Normen, Gesetzen und Konventionen eben auch entsprechen. Das denke ich, ist eine viel wichtigere Voraussetzung für Nachhaltigkeit.

Und wenn sie im Sinne dieser Punkte menschliches Lernen, das heißt Bewusstseinsbildung und Verhaltensänderung fördern, und wenn man versucht, das grafisch darzustellen, kommt man zu einer relativ einfachen Pyramide, wo diese unterschiedlichen Ebenen reflektiert bzw. abgehandelt werden. Und ich denke, das, was darüber als großer Hut gestülpt ist – dass diese kulturellen Ebenen schlussendlich jene zentralen Punkte sind, auf denen sich Entwicklungen als glaubwürdig, als tragfähig und als nachhaltig darstellen.

Dass all diesen Ebenen eine entsprechende gleichwertige Beachtung zu schenken ist, das ergibt sich, wenn ich mir jetzt die Geschichte der Wohnbauförderung ansehe. Sie hat sich immer wieder mit einzelnen Teilen und Schwerpunkten beschäftigt, aber wenn wir über Qualität und über diese Veränderung, also über unseren historischen Zustand als einen Übergang von quantitativen zu qualitativen Diskussionen reden, dann glaube ich, kann die Qualität nur darin bestehen, dass wir uns nicht auf einzelne Aspekte oder Ebenen konzentrieren, sondern dass wir schlussendlich versuchen müssen, einen Gesamtausgleich dieser einzelnen Ebenen herzustellen.

Sie sehen hier auf dieser Pyramide recht eigen, als selbstverständlich, dass diese kulturellen und sozialen Ebenen schlussendlich jene sind, die alle anderen eigentlich als Grundvoraussetzung beinhalten. Aber dass dies jene Ebenen sind, die darüber entscheiden, ob das, was wir auf einer technischen oder biologischen oder humanen Ebene machen, nachhaltig wird. Sie entscheiden sich eben in dieser Überlagerung der sozialen und kulturellen Ebene bzw. Bedeutung. Natürlich kann man alle diese einzelnen Ebenen mit eigenen Fragen überlagern, damit Sie etwas griffiger sind, aber ich denke, dass das einfach viele Fragen sind, die wir nicht gewohnt sind, an unsere jetzigen Wohnbauprojekte zu stellen, und sie auch nicht beantworten können. Darauf möchte ich zuerst einmal hinweisen, dass wir in einer Übergangssituation zwischen quantitativen und qualitativen Betrachtungen des Wohnbaus angelangt sind. In dem Zusammenhang ist es mir wichtig, auf ein paar Dinge hinzuweisen, die sich heute als Fragen stellen.

So sehr wir es gewohnt waren, über qualitative Dimensionen des Wohnbaus zu reden, so haben wir doch noch relativ wenig Erfahrung damit. Ich glaube aber daran, dass der Umgang mit

der Geschichte, mit unserer Bausubstanz, also auch das, was im Neubau passiert, schlussendlich sich an diesen qualitativen Fragen entscheiden wird, also inwieweit sie dann schlussendlich dieser Aktion der Nachhaltigkeit und dieser Voraussetzung der Nachhaltigkeit entsprechen können.

Ein zweites Phänomen – ich glaube das ist das, was Roland Gnaiger in seinem Referat provokant ankündigt: es wird in Zukunft nicht mehr den Wohnbau geben, sondern wir haben ja, wir erleben ja eine starke Differenzierung innerhalb unserer Gesellschaft sowohl in einem globalen Sinn als auch was regionale Identität und Eigenheiten und spezifische Charakteristiken betrifft. Innerhalb unserer Gesellschaft differenziert sich ja unsere Bevölkerungsgruppe in äußerst unterschiedliche soziale Gruppen. Wobei diese Gruppenbildungen nicht mehr nur im klassischen Sinne ausschließlich anhand des Einkommens vorgenommen werden, sondern vielmehr anhand von Einkommen, Bildung und kulturellen Verhaltensmustern bzw. identitätsstiftenden Organisationen.

Und in dem Sinne komme ich zurück auf diese Form des individualisierenden Wohnbaus, der sich Wohnbau zweifelsohne viel gruppenspezifischer organisieren wird. Ich habe mir die Mühe gemacht, in unserem Wohnforum eine spezifische Forschungsarbeit zu machen, wo wir Wohnsiedlungen oder Wohnprojekte in unterschiedlichen Zeitabständen evaluieren. Evaluieren heißt nichts anderes, als dass wir versuchen, sie nach gewissen Kriterien zu beurteilen und zu beobachten, was eigentlich an Veränderungen in diesen Wohnbauprojekten passiert. In ihnen spiegelt sich natürlich das, worüber Rainer Münz anschließend reden wird, so etwa die veränderten Haushaltsentwicklungen, die veränderten Bevölkerungsstatistiken etc.

Ich habe da ein kleines Beispiel über eine Siedlung im Davidsboden, in Basel. Viele der Architekten werden diese Siedlung kennen. Sie wurde 1919 von Michael Halder gebaut und ist in der Architekturgeschichte eine der ganz wertvollen repräsentativen und bedeutenden Siedlungen, in der ungefähr 300 Personen wohnen. Wir machen nun einen Versuch, zum Beispiel diese Bevölkerung in Altersgruppen einzuteilen. Dabei fällt einem auf, das ist ein Wohnbau, so wie wir ihn in Vorarlberg auch in sehr hohen Maße gebaut haben, mit besten Ambitionen, besten technischen Standards, besten funktionellen familienorientierten Grundrissen etc. und es fällt trotzdem auf, dass die Altersgruppe der 30–45-Jährigen vollkommen überrepräsentiert ist. Denen zugeordnet ist auch die Altersgruppe der Kinder und es fällt einem auch auf, dass die anderen Alterssegmente nur als ganz kleine Gruppen vertreten sind.

Was heißt das nun? Was dokumentiert das? Das dokumentiert vor allem zwei Dinge, dass erstens die Art des Wohnbaus sich sehr stark mit dieser Idee der Familie beschäftigt, und gleichzeitig, dass unsere Art des Wohnbaus auf diese Familie hin konzipiert ist. Und deswegen wird sie auch diese Familie in ihrem normalen Zustand in diesem Alter zwischen 30 und 45 Jahren mit Kindern etc. aufnehmen und deswegen dokumentiert sie auch in dieser Bewohnerstruktur eigentlich genau das, wofür dieser Wohnbau gedacht ist.

Man kann sich natürlich jetzt fragen, was in dieser Alterspyramide ganz anders ausschaut, wo denn eigentlich zur gleichen Zeit die anderen Bevölkerungsteile wohnen bzw. wo sie sind. Und das müssen wir einmal ganz nüchtern feststellen, dass diese anderen Alterslebensabschnitte in unseren bisherigen Diskussionen über Wohnbau kaum oder nur ungenügend vorkommen. Und das ist ein Hinweis, den Sie heute noch öfters hören werden und den Sie teilweise schon gehört haben. Ich wollte Ihnen nur noch einmal zeigen, wie sehr sich diese eine auf eine soziale Gruppe hinkonzentrierende Denkart im Wohnbau widerspiegelt und sich statistisch genau nachweisen lässt.

Hier noch einmal zu diesem Problem, das wir vorher schon von Landesrat Rein gehört haben. Bereits 1991 war eigentlich die Anzahl der Haushalte ohne Kinder überwiegend, obwohl das ein ganz normaler familienorientiert geplanter Wohnbau war, war dies bereits die Personenmehrheit in diesem Wohnbau und sie hat sich stark verändert. Was man hier sieht, dass sich eigentlich im Jahr 1999 die Anzahl der Kinder erhöht hat. Wenn man dann dem Hintergrund nachgeht, widerspiegelt sich das auch in den kleinen Wohnbauten mit ungefähr 300 Personen, das, was wir gesellschaftlich beobachten, nämlich dass der Anteil der Ausländer in diesen Wohnbauten höher geworden ist. Sie sehen, trotz alledem bleibt die Belegung, die Anzahl von Nicht-Familienorganisationen in diesen Wohnungen wesentlich größer.

In diesem Zusammenhang ist mir folgendes wichtig: Ich denke, dass es eine Selbstverständlichkeit wird, dass wir uns wieder viel mehr mit Wohnen als einem sozialen System befassen und es auch begreifen müssen, so sehr wir jetzt auch in dieser Euphorie der Bilder und der Euphorie der Selbstverständlichkeit der letzten 20 Jahre schwelgen – und das ist auch meine große Kritik an der Architektur, die wir hier selber im Land mitverbrochen haben. Dass wir uns zu wenig um diesen sozialen Kontext, in dem sich Wohnen abspielt, gekümmert haben, liegt auf der Hand. Man kann natürlich ewig darüber diskutieren, ob das die Aufgabe der Architekten sei. Aber das spielt jetzt überhaupt keine große Rolle. Was wir zum Beispiel bei diesen Untersuchungen feststellen, was für uns Architekten etwas frustrierend ist, oder was für die Bauträger vielleicht ganz wichtig ist, ist folgendes: Für die Akzeptanz von Wohnbauten ist die Qualität der Verwaltung wesentlich entscheidender als die Qualität der Architektur. Und ich denke, das ist nur noch einmal ein Hinweis darauf, dass wir immer nur über Neu-, über Weiterentwicklung und über qualitative Verbesserungen reden, dass wir immer über Bilder diskutieren, dass wir immer über das Bauen und das, was irgendwie käuflich ist, diskutieren, aber schlussendlich die Qualität des Lebens sich viel mehr anhand des sozialen Kontexts, anhand des sozialen Umgangs, anhand der Befindlichkeiten, die wir ja auch gar nicht planen können, vielleicht und vor allem nicht mit den technischen Mitteln, mit denen wir gewohnt sind zu planen – dass dies wesentlich entscheidender und für die Langfristigkeit des Wohnbaus wesentlich wichtiger ist. Und ich denke, dass diese sozialen Ebenen nicht nur für die Langfristigkeit des Wohnbaus wichtiger sind, sondern auch wichtiger sind zur Beantwortung der Frage nach der Nachhaltigkeit und nach der gesellschaftlichen Entwicklung.

Und das ist mir zumindest etwas sehr Wichtiges, wenn wir davon ausgehen, dass nach wie vor 17% des Bruttoinlandsprodukts einer hoch entwickelten Gesellschaft für Bauen aufgewendet wird, wenn wir parallel dazu sehen, dass 60% des Primärenergiebedarfes durch das Bauen verursacht wird, dann denke ich, dass es jene zwei großen Fragen sind, die uns schlussendlich beschäftigen werden und die wir gültig beantworten müssen, wenn es um zukünftige Perspektiven im Wohnbau geht.

Ich denke, dass die Ausgangssituation, in der wir uns befinden, eigentlich diese Situation des Innehaltens sein sollte und grundsätzlich diese Situation des Reflektierens über das, was wir bisher gemacht haben. In dem Zusammenhang fällt mir immer wieder auf, dass bei all diesen vielen Wohnungsveranstaltungen, die ich in den letzten 20 Jahren besucht habe, wir immer über Neuheiten reden, über Zukunft, als ob wir ein schlechtes Gewissen gegenüber der Vergangenheit hätten. Ich denke aber, dass dieses Reflektieren der Vergangenheit jene Voraussetzung darstellt, die uns zukunftsfähig macht. Einfach deswegen, weil die Zukunft jetzt schon steht. Es ist nur die Frage, wie wir mit ihr umgehen. Und Sie wissen, dass wir es gesellschaftlich nicht schaffen, mehr als 1–1,5% Ersatzbauten und Auswechslung des Baubestandes vorzunehmen.

Ich denke, dass sich durch diese Überlagerung die Konsequenzen für das Bauen ergeben, die Sie in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung anschließend hören werden. Das stellt die eigentlich große Chance dar, große Chance in dem Sinne, dass wir zum ersten Mal eben historisch in einer Situation sind, wo wir uns es auch leisten können, etwas innezuhalten und nachzudenken.

Und die zweite Sache, die mir wirklich wichtig ist – ich bin eigentlich immer etwas frustriert, dass es wieder „Wohnbauforum“ heißt, weil über das Bauen werden wir nicht die Wohnungsprobleme lösen, die wir haben, sondern eigentlich müsste es „Wohnforum“ heißen, weil es diese soziale und kulturelle Ebene ist, die hauptsächlich im Umgang mit dem besteht, was wir bereits besitzen, dass die darüber entscheidet, wie zukunftsfähig und wie wertvoll der Bestand ist und (für die Zukunft) entscheidet wird, was wir in den letzten 30 bis 40 Jahren durch hohe materielle Anstrengungen schlussendlich geschaffen haben.

Seien sie bitte nicht frustriert, dass ein Architekt ausnahmsweise nicht über das Bauen redet, sondern versucht, die Bedeutung des Wohnens und der sozialen und kulturellen Phänomene, die damit verbunden sind, zu betonen. Natürlich macht es viele von Ihnen, die heute hier sitzen, und mich selbst zuerst einmal immer etwas handlungslos, weil wir ja alle vom Bauen kommen und weil wir auch immer gemeint haben, dass wir mit dem Bauen etwas Gutes tun. Und ich denke, dass wir jetzt ein wenig erkennen müssen, dass wir nicht nur Gutes getan haben, dass es aber eine Menge anderer Möglichkeiten gibt, dieses Bauen und das, was wir gebaut haben, in einen anderen Kontext zu bringen, indem es vielleicht seine von uns inszenierte Qualität auch entwickeln kann bzw. entwickeln wird.

Ich habe jetzt absichtlich nicht sehr viel über Bevölkerungsentwicklungen gesprochen, weil das dann anschließend erfolgen wird. Aber ich denke, dass in dieser Überlagerung der Bevölkerungsentwicklung auch in Relation zu den Baufragen sich eben eine andere Perspektive ergibt als die, die wir jetzt haben. In dem Zusammenhang müssen wir auch in einem volkswirtschaftlichen Sinne einmal darüber nachdenken, dass unsere Bauwirtschaft nach wie vor zu groß ist in Relation zu den Bauaufgaben, die eigentlich in der Zukunft anstehen. Nach wie vor ist es so, dass wir im internationalen Vergleich bei 17–18% des Bruttoinlandsprodukts an Wertschöpfung durch die Bauwirtschaft liegen. Und das höherentwickelte bzw. sich schneller entwickelnde Länder bei bereits 12–13% des Bruttoinlandsprodukts liegen, also bei Reduktionen von rund 5% in der Bauwirtschaft.

Welche Auswirkungen und welche Konsequenzen das für die Wohnbauförderung, die ja gleichzeitig in unserer Geschichte immer eine sehr starke Wirtschaftsförderung war, hat, das ist eine jener Herausforderungen, mit denen wir so unmittelbar oder innerhalb relativ kurzer Zeit eben auch zu tun haben werden.

Ich möchte abschließend noch auf ein Phänomen hinweisen. Und da komme ich doch zur Bevölkerungsentwicklung. Ich glaube, man muss eines verstehen, dass unsere Art – und ich sage das speziell auch in Vorarlberg –, unsere Art des Denkens über Wohnbau und Wohnungen sehr stark auch zu tun hat mit dem Denken über die Familie. Vieles von dem, was wir heute noch produzieren, funktioniert nur, wenn wir davon ausgehen, dass die Art der Nutzung durch eine Familie besteht. Gleichzeitig stellen wir fest, dass eigentlich diese Familie für einen Großteil unserer Bevölkerung nur noch einen ganz kurzen Lebensabschnitt darstellt. Eigentlich sind es nicht mehr als 20% des Lebens. Es klingt zwar ganz brutal, aber das drückt sich in diesen Haushaltsstatistiken aus, die Ihr erstellt. Und ich denke, es wird wirklich unsere Aufgabe sein darüber nachzudenken, wollen wir politisch in diese anderen Lebensabschnitte eingreifen oder haben die eigentlich mit den öffentlichen Mitteln als Teile unsere Gesellschaft nichts zu tun.

In dem Zusammenhang denke ich, ist ja die demographische Entwicklung nach wie vor sehr interessant, bei der wir feststellen – und das ist ein ganz skurriles Phänomen –, dass die Kinderquoten pro Frau in jenen Gegenden in Europa am höchsten sind, wo die Familienanzahl am niedrigsten ist. Das heißt, um das ganz einfach zu sagen, zum Beispiel die Kinderquote pro Frau in Italien und Spanien bei 1,1 liegt – was überhaupt die niedrigsten in Europa sind –. In Mitteleuropa bei 1,2–1,4 und dass im Moment in Skandinavien die Kinderquoten bei 1,8 liegen. Und wenn wir das überlagern mit Haushaltsstatistik und vergleichen, wo es denn die meisten Familien gibt, stellen wir genau das Umgekehrte fest. Dass es dort, wo es die meisten Kinder gibt, die wenigsten Familien gibt. Insofern, denke ich, hat das in seiner sekundären Auswirkung mit Wohnbau zu tun, aber insofern ist es für mich auch immer eine fröhliche Perspektive, dass wir am Ende des 20. Jahrhunderts oder am Beginn des 21. Jahrhunderts vielleicht wieder zu jenen sozialen Verhältnissen zurückkehren, die auch am Beginn des 20. Jahrhunderts geherrscht haben.

Die Familie, also diese Lebensorganisation Familie, war nicht repräsentativ, war für die Mehrheit der Bevölkerung nicht repräsentativ und dass wir aber trotzdem eine relativ hohe Kinderquote hatten, nämlich die, die notwendig wäre, um unser jetziges Sozialsystem aufrechtzuerhalten, die liegt bei ungefähr 1,8. Und ich denke, dass das vielleicht auch eine Fragestellung ist, was wir eigentlich in unserer Gesellschaft falsch machen oder was wir falsch organisieren. Wir betreiben auf der einen Seite sehr starke Familienförderung, schaffen es aber gleichzeitig nicht, dass die Kinderquote auch wirklich steigt.

Ich mache das aber wirklich nur als Schlussstatement und als Ausrufezeichen – ich hoffe, das ist ein guter Übergang zu Rainer Münz, der sich ja mit Bevölkerungsentwicklung beschäftigt. Also in diesem Sinne geht mein Aufruf und mein Plädoyer in zwei Richtungen – einerseits die jetzige historische Situation herzunehmen und den von uns allen geäußerten Anspruch an Nachhaltigkeit auch in der Komplexität, wie wir es eigentlich soliderweise sehen müssten, zu entsprechen und nachzukommen.

Das zweite ist, uns wirklich die Frage zu stellen – und das ist eine Beobachtung die mich immer sehr irritiert hat –, uns zu fragen, warum wir denn eigentlich keine ernsthaften Untersuchungen über unsere Wohnungsbestände haben, die rückwirkend funktionieren. Dass wir immer nur, wenn wir über Quantifizierungen reden, über die Zukunft reden. Dass wir keine Evaluationen besitzen, welche die sozialen, die kulturellen, die materiellen Auswirkungen des Bestandes wirklich beinhalten.

Und das Dritte ist, auch im Wohnbau darüber nachzudenken, ob es nicht andere Wege und andere Organisationsformen gibt, wie wir auf der einen Seite unseren Nachwuchs generieren können und uns dabei von dieser Vorstellung der Familie etwas trennen müssen.

Also für alle, die mich jetzt für einen Familiensaboteur halten, ich bin einer jener Exoten, die seit 25 Jahren verheiratet sind und in einer Familie leben. Ich hoffe, Sie betrachten mein Plädoyer nicht als ein persönliches Plädoyer. Recht herzlichen Dank.

## Diskussion

Frage:

Was heißt das nun ganz konkret – gibt es beispielsweise Modelle, in denen das Zusammenleben der Generationen, das Zusammenleben zwischen einheimischer Bevölkerung und Immigranten funktioniert? Gibt es solche Modelle vielleicht auch in Vorarlberg? Wir sind zurzeit Zeugen einer Diskussion in der Gemeinde Frastanz, wo es darum geht, ein temporäres Asylantenheim einzurichten und wie das nicht anders zu erwarten war, stößt das auf heftigsten Protest?

Dietmar Eberle:

In Vorarlberg gibt es aus meiner Erfahrung einen ganz interessanten Versuch, den die Alpenländische Heimstätte gemacht hat und der international sehr viel Anerkennung findet und auch interessanter Untersuchungsgegenstand ist. Dieses Wohnhaus in Fußach, wo eine ganz gezielte Gratwanderung versucht wird zwischen diesen immer wieder etwas philosophischen, gut gemeinten Aspekten, dass wir uns alle integrieren müssen, und in einer gewissen Selbstständigkeit und einem gewissen Freiraum funktionieren. Natürlich ist das eines jener gängigen Klischees, wenn wir über kulturelle Integration reden, verstehen wir ja immer darunter, dass alle zuerst einfach möglichst ähnlich werden sollen, damit sich alle gut vertragen. Und wir müssen aber alle ganz nüchtern feststellen, dass, wenn es um Integration geht, es zuerst um die Schaffung von Freiräumen geht und zwar, dass jeder zuerst einmal so leben kann.

Das ist das Gleiche, was wir im Wohnbau immer als Interessenausgleich finden müssen. Wo ist jener Bereich, wo er so leben kann, wie es seiner kulturellen Identität und seiner Geschichte entspricht, und wie organisieren wir das so, angesichts dieser Art des Verhaltens, das zum Teil für andere extrem oder sozusagen störend ist oder als Herausforderung dient, wie definieren wir die Grenze, wo dieser Übergang stattfindet. Und ich denke, dass viele Konflikte speziell im sozialen Bereich sich auch eben mit Konflikten auf räumlicher Ebene darstellen. Und insofern denke ich, wenn es um solche Fragen geht, geht es dann schlussendlich auch um architektonische Fragen und zwar als die zentrale Frage, mit der sich Wohnbau immer beschäftigt. Wo ist die Grenze zwischen dem Individuellen und dem Allgemeinen? Wo ist die Grenze zwischen dem Einzelnen und der Öffentlichkeit und wie sind jene Übergänge organisiert? Das ist so ein Prinzip oder eine Gestaltungsfrage, die nicht nur räumlich, die auch in der Verwaltung und in der Organisation etc. gilt. Ich denke, dass all jene Projekte überzeugend sind, wo auf der einen Seite der Freiraum jedes Einzelnen möglichst groß ist, aber seine Benutzung des Freiraums nicht zu Problemen und Konfrontationen mit der Öffentlichkeit oder mit der Allgemeinheit führt. Insofern klingt das zuerst oft in räumlicher Organisation etwas trennend, aber ich denke, dass diese klaren Trennungen schlussendlich Voraussetzungen darstellen, um jene Form von gesellschaftlichem Konsens oder von Kommunikation herzustellen, die einfach notwendig sind, und dass sehr unterschiedliche individuelle Kulturen, egal ob diese kulturell, religiös oder nur biografisch sind, miteinander kommunizieren können. Also es geht zu erst einmal darum, Grenzen zu errichten, damit ich mich anschließend über die Grenzen auch sinnvoll austau-

schen kann. Und ich glaube, wir haben einfach gelernt, dass dieses ausschließliche Niederreißen von Grenzen genau das ist, was schlussendlich nicht funktioniert. Freiräume heißt auch, dass sie begrenzt sein müssen.

Es gibt Räume überhaupt immer nur durch die Grenzen, und Räume definieren sich überhaupt erst als Räume, wenn ich Grenzen definiere. Wenn ich keine Grenzen setze, kann ich keine Räume definieren. Das gilt materiell als auch sozial, wie gesellschaftlich, dass ist so. Aber ich bin froh, wenn wir heute nicht darüber diskutieren.

## **Univ. Prof. Dr. Rainer Münz**

### **Demograph**

Philosophische Fakultät III  
Humboldt-Universität zu Berlin  
10117 Berlin  
Zimmer 306, Tel. +49 30 2093-1918 oder -1919  
e-mail: [rainer.muenz@sowi.hu-berlin.de](mailto:rainer.muenz@sowi.hu-berlin.de)  
<http://www.demographie.de>



#### Kurzbiografie:

geb. 1954 in Basel,  
Matura 1972, Studium der Soziologie, Philosophie und  
Publizistik, Promotion 1978, Habilitation in den Fächern  
Soziologie und Demographie an der Universität Wien  
(1986). 1990–92 war er Direktor des Instituts für  
Demographie der österreichischen Akademie der Wissen-  
schaften in Wien, seit 1992 Professor für Bevölkerungs-  
wissenschaft an der Humboldt-Universität Berlin.  
Gastprofessuren führten ihn nach Bamberg (1987),  
UC Berkeley (1989), Frankfurt/M (1988), Zürich (1992)  
und Klagenfurt (1994/95, 1997). 1993 bis 1996 war  
er Prodekan der Philosophischen Fakultät III der  
Humboldt-Universität Berlin, 1995–97 Gastprofessor an  
der Universität Klagenfurt.

Zahlreiche Publikationen sowie Artikel und Beiträge in  
wissenschaftlichen Sammelbänden, Zeitschriften und  
Enzyklopädien; daneben Kommentare, Rezensionen und  
Glossen in österreichischen Tages- und Wochenzei-  
tungen.

## Bevölkerungsentwicklung im 21. Jahrhundert

Für Europa und Österreich lässt sich eine demographische Entwicklung von einer jungen und wachsenden Gesellschaft zu einer alten und tendenziell schrumpfenden beobachten. In Vorarlberg vollzieht sich dieser Wandel etwas langsamer als in anderen Teilen Europas. In der Zusammensetzung findet eine Singularisierung statt.

Die Gründe für diese Entwicklungen liegen in der steigenden Lebenserwartung, in den niedrigen Kinderzahlen und den Wanderungsgewinnen. Wir werden im Schnitt deutlich älter als die Generationen vor uns. Trotzdem wird es bis 2050 mehr Sterbefälle geben. Wir bekommen deutlich weniger Kinder als unsere Eltern. Dadurch gibt es weniger Geburten. 20–30 Jahre später gibt es weniger potenzielle Eltern. Zuwanderung aus dem Ausland kompensiert niedrige Geburtenzahlen.

Die Folgen: Entvölkerung von Kernstädten, alten Industriegebieten und peripheren Regionen, zunehmende Suburbanisierung, Schwächung der Bevölkerungs- und Steuerbasis der Kernstädte und der peripheren Regionen, Gewinne für Stadtrandgemeinden und Bandstädte (Inntal, Rheintal), mögliche Entwertung des Immobilienbestandes in peripheren Regionen und einigen Kernstädten durch schrumpfende Bevölkerung.

Folgende Beobachtungen können gemacht werden:

Die Nachfrage wächst durch Haushaltsdynamik schneller als die Bevölkerung. Quantitatives Wachstum entsteht sowohl durch Erstwohnsitze als auch durch Zweitwohnsitze bzw. Ferienwohnungen. Auch eine stagnierende Bevölkerung hätte also noch eine Zeitlang wachsende Nachfrage. Ein schrumpfendes Österreich bedeutet mittelfristig noch ein Überschussangebot, ein wachsendes Österreich hätte einen Nachfrageüberhang zur Folge. Die Wohnbaupolitik steht unterschiedlichen Problemen gegenüber:

die Konkurrenz der Gemeinden um Gemeindebürger, Planungsfehler, die zur Zersiedelung führen, und Subvention von Personen, die sich Wohnungen ohne Förderung leisten könnten. Wohnbauförderung erhöht tendenziell Grundstückspreise und fördert mangelnde Mobilität und die Fehlallokation von Wohnraum.

Von einem Professor für Demographie erwartet man sich natürlich einige Daten zur aktuellen Bevölkerungsentwicklung und dann – für dieses Forum sehr wichtig – einige Szenarien für die Zukunft und deren Auswirkungen für unser zukünftiges Wohnen.

Diesen Überblick will ich Ihnen gerne geben und ich muss Ihnen leider mitteilen, dass für Österreich dasselbe gilt wie für Europa. Wir stehen vor einer demographischen Veränderung unserer Gesellschaft und zwar von einer ehemals jungen und wachsenden Gesellschaft hin zu einer alten und tendenziell schrumpfenden Gesellschaft. Das ist hier in Vorarlberg noch nicht so stark der Fall bzw. der Wandel vollzieht sich etwas langsamer als in anderen Teilen von Europa. Aber die Tendenz ist auch in Vorarlberg klar erkennbar. Sehr stark ist auch die stark zunehmende Singularisierung der Gesellschaft, also ein Trend, der durch mehr unverheiratete Singles, mehr Geschiedene und mehr Verwitwete geprägt ist.

Die Entwicklung der Bevölkerung sehen Sie gut an den Alterspyramiden für die Jahre 1910 und 1961. Bei der Erhebung im Jahre 1910 war noch alles in guter Ordnung. Es kamen sehr viel mehr junge Menschen nach – die die eher kleine Anzahl von älteren Leuten auch noch gut erhalten konnte. Auch im Jahre 1961 war noch ein ausgewogenes Verhältnis zu erkennen.



Nehmen wir hingegen die Grafik für das Jahr 2000 her, können wir bereits eine dramatische Entwicklung erkennen, nämlich jene, die wir in einem Szenario für das Jahr 2040 bestätigt bekommen. Es wird künftig deutlich mehr alte Menschen geben als junge. Das können Sie ganz deutlich in dieser Grafik sehen.



Und auch in der Grafik der Bevölkerung Österreichs nach Altersgruppen in der Zeitreihe von 1870 bis ins Jahr 2050 ist etwas deutlich zu erkennen. Sie sehen, dass die Gruppe 60 Jahre und älter drastisch zunimmt und jene zwischen 0 und 59 Jahren dementsprechend abnimmt.

Bis 2050 heißt das, dass die Altersgruppe 60 Jahre und älter rund 50% der Bevölkerung einnehmen wird. Was das für unser Pensionssystem bedeutet, können Sie sich leicht ausrechnen.

Aber kommen wir zu den Ursachen dieser Entwicklung, um sie vielleicht verstehen zu können. Punkt 1 der Hauptursachen dieser Entwicklung ist die steigende Lebenserwartung. Wir alle werden im Schnitt deutlich älter als alle Generationen vor uns. Dafür sorgen die medizinische Versorgung und die medizinische Forschung. Bis 2050 wird es trotzdem noch mehr Sterbefälle geben, bis die Forschung sozusagen die „Geiseln der Menschheit“ wie Krebs, Aids soweit im Griff hat, dass wir alle noch älter werden können.

Der 2. Punkt ist, dass wir einfach deutlich weniger Kinder bekommen als unsere Eltern. Weniger Geburten bedeuten aber, dass es 20 bis 30 Jahre später weniger potenzielle Eltern geben wird und somit auch wieder weniger Geburten. Was uns heute noch ein wenig von eigentlich noch dramatischeren Geburtenzahlen ablenkt, sind die Wanderungsgewinne, also die Kompensierung schwacher eigener Geburtenzahlen durch Zuwanderung aus dem Ausland.

Wie sieht die Prognose für die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahre 2011 aus? In Bundesländern wie Vorarlberg, Tirol, Salzburg, Oberösterreich, Niederösterreich und Wien werden wir positive Entwicklungen haben, die zum Großteil bei +5 bis +15% liegen werden. Sie sehen auch, dass vor allem in den großen Städten teils überdurchschnittliche Entwicklungen stattfinden werden. Etwa im Raum Innsbruck, der Stadt Salzburg, in Linz, St. Pölten, Wien und Graz. Hier sind wir aber auch schon beim Thema, denn in der Steiermark ist es allein die Stadt Graz und Umgebung, die eine solche positive, teils über 30%ige Entwicklung verzeichnen wird. Gleichzeitig wird es in großen Teilen der Steiermark, Kärntens und in Niederösterreich aber drastische Rückgänge von bis zu 30% geben.

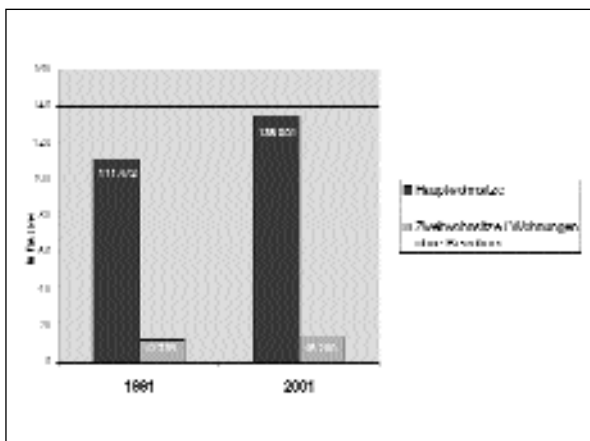
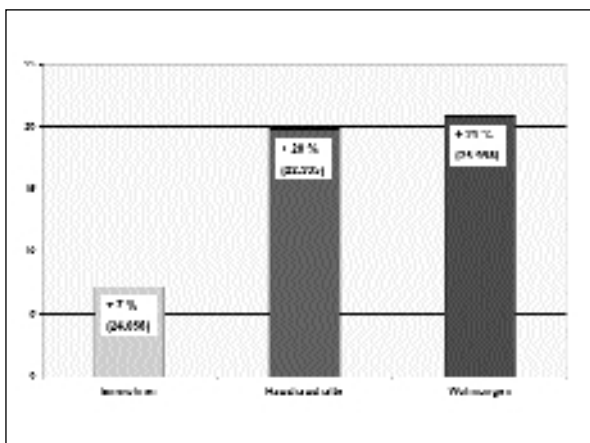
Das heißt, dass viele Gebiete fast unbewohnt sein werden. Das hat natürlich mit dem Angebot von Arbeitsplätzen zu tun und hier ist die Politik sehr gefragt. Die Entwicklungen, so wie sie heute zu erkennen sind, werden zur Folge haben, dass es eine Entvölkerung von Kernstädten, alten Industriegebieten und ganz peripheren Regionen geben wird. Zunehmen wird eine Suburbanisierung, es werden sich also neue Zentren am Rande von Städten entwickeln, für die ja nicht zu vergessen erst einmal auch mit viel Geld Infrastruktur geschaffen werden muss.

Eine dramatische Auswirkung wird die Entsiedelung der Kernstädte haben, denn es fehlt dann sowohl an der Steuerbasis wie auch an der Bevölkerung dieser wichtigen Teile. Fehlt die Bevölkerung, lohnt es sich für den Kaufmann im Herzen der Stadt nicht mehr, sein Geschäft aufzusperren, und zunehmend wird Infrastruktur dieser Art abgebaut. Die Leute kaufen dann vielleicht nur noch am Stadtrand ein, in riesigen Einkaufszentren, so wie wir es heute schon an vielen Orten erkennen können.

Dieselbe Entwicklung wird es auch in den peripheren Regionen geben, wo mangelnde Bewohner eben auch mangelnde Kaufkraft bedeuten, Gasthäuser und kleine Geschäfte zusperren müssen, Steuereinnahmen fehlen und die Region als Wohngebiet zunehmend unattraktiver wird.

Für uns hier am Wohnbauforum bedeutet das aber auch eine starke Entwertung des Immobilienbestandes in peripheren Regionen und einigen Kernstädten durch die schrumpfende Bevölkerung.

Wie sieht die Sache der Bevölkerungsentwicklung im Verhältnis zur Entwicklung der Haushalte aus? Wenn wir die Geburten in den Jahren zwischen 1961 und 1991 hernehmen und die Sterbefälle davon abziehen, sehen wir, dass die Bevölkerung um 9% zugenommen hat, die Haushalte im gleichen Zeitraum aber um 33%, die Wohnungen sogar um 50%. Ziehen wir denselben Vergleich mit Vorarlberg in einem engeren Zeitraum, nämlich in den Jahren zwischen 1991 und 2001, sehen wir, dass die Bevölkerung um 7%, die Haushalte um 20% und die Wohnungen um 21% zugenommen haben. Was steckt dahinter?



Die Grafik über denselben Zeitraum, welche die Entwicklung der Haupt- und Zweitwohnsitze und die Entwicklung der Haushaltsgrößen in Vorarlberg darstellt, liefern die Antwort. Es gibt eine starke Entwicklung von Zweitwohnsitzen bzw. Wohnungen ohne Bewohner und eine starke Entwicklung hin zu Einpersonenhaushalten. Generell ist eine Abnahme der Haushaltsgrößen zu erkennen, aber am stärksten ist die Entwicklung der Einpersonenhaushalte. Was bedeuten diese Grafiken in einer Zusammenfassung für den Wohnraum sowohl quantitativ als auch qualitativ?

Die Nachfrage an Wohnraum oder Wohnungen wird durch die neue Dynamik der Haushalte stärker wachsen, als die Bevölkerung es reell tut. Es gibt ein quantitatives Wachstum sowohl durch Erstwohnsitze wie auch durch die Tendenz hin zu Zweitwohnsitzen und Ferienwohnungen. Für die Baubranche heißt das konkret, dass auch unsere stagnierende Bevölkerung noch eine gewisse Zeitlang eine wachsende Nachfrage hätte. Wenn wir uns aber die Bevölkerungsprognose nochmals in Erinnerung rufen, wird es mittelfristig durch das „schrumpfende Österreich“ zu einem Überschussangebot kommen. Das gilt natürlich nicht für die Gebiete, für die wir starke Wachstumsprognosen vorliegen haben. Hier wird es immer noch einen Nachfrageüberhang geben.

Was bedeutet die zunehmende Singularisierung für die Zunahme der Singlehaushalte? Klarerweise wird es weniger Bedarf geben an Wohnraum für die klassischen Familien mit Kindern. Es wird noch mehr Geschiedene geben und Alleinerziehende, die speziellen Bedarf an Wohnraum haben werden. Wir werden auch eine längere Verweildauer erwachsener Kinder im Haushalt der Eltern feststellen, denn wenn man keine Familie gründet, lebt es sich zu Hause bei den Eltern nicht schlecht.

Wir werden ganz klar sehr viel mehr Altenhaushalte haben und das wird mit sich bringen, dass wir wesentlich mehr Hilfs- und Pflegebedürftige haben werden. Das wird auch die Nachfrage nach alten- und behindertengerechtem Wohnraum steigern und die Frage aufwerfen, ob bestehender Wohnraum bzw. Wohnungen so adaptiert werden können, dass sie diesen besonderen Anforderungen gerecht werden.

Im Klartext heißt das, dass alte Menschen, die in einer Wohnung im 3. Stock wohnen, dann pflegebedürftig sind, wenn es z.B. keinen Lift gibt, denn wenn sie im 3. Stock wohnen, muss man ihnen das Essen hinauftragen und auch die gesamte Versorgung. Wenn es einen Lift hat und man unten barrierefrei hineingehen kann, können sie ihr Leben vielleicht noch selber in die Hand nehmen.

Es hängt auch davon ab, wieviel die alten Leute der Zukunft – auch wir selber – durch materielle Versorgung und Absicherung in der Lage sind, auch jene Kaufkraft zu haben, um eben diese Dienste zuzukaufen oder um Umbauten selber zu finanzieren.

Es gibt ganz sicher eine spezielle Wohnnachfrage ausländischer Zuwanderer. Die fertiggestellten Wohnungen sind in Österreich rückläufig, das sieht man aus der Statistik klar. Es gibt eine deutliche Verlagerung von den späteren Nutzern selbst errichteter Eigenheime und Wohnungen. 50% der fertiggestellten Bauten sind solche, die von den Nutzern selber errichtet wurden und von ihnen später nachgenutzt werden. Es gibt außerhalb der Städte praktisch keine Mietwohnungen oder Mietbauwohnraum, der verfügbar ist. Das ist auch ein wesentlicher limitierender Faktor für Mobilität.

Wir haben, das muss ich hier in diesem Kontext nicht extra sagen, eine Expansion, die durch Suburbanisierungen an den Rändern bestehender Siedlungsgebiete entstanden ist. Das führt, wie man weiß, zu einer Zersiedelung der Landschaft, wir haben gerade vorher über ökologisches Bauen gesprochen. Meine Damen und Herren, die ökologischste Entscheidung ist ein Haus

nicht zu errichten, denn so ökologisch können sie ein Haus gar nicht hinbauen, dass es nicht noch ökologischer wäre, wenn der Wohnbau ausbliebe. Das muss man ganz klar auch noch einmal sagen. Das wird häufig übersehen, wenn man hier versucht die Belastungen zu minimieren.

Wir haben durch solche Bauweisen, die sich durchgesetzt haben, die ja hier in Vorarlberg der klassisch dominante Fall sind, nicht nur eine Zersiedelung der Landschaft, sondern eben den Zwang zu Infrastrukturfolgekosten, einer Aufschließung, die deutlich höher ist, als wenn die Leute eben in blockverbauten Stockhäusern wohnen würden. Das ist zwar nicht populär, die meisten Leute hätten gerne ein freistehendes Eigenheim mit Grün rundherum, das sich in der Mitte einer funktionierenden Mittelstadt befindet. Das wäre sozusagen die Optimierung, also ein Hauptplatz in Feldkirch, auf dem ein Einfamilienhaus steht, mit Grün rundherum, das hätte man gerne, oder in Bregenz, wo diese Pfänderlage so begehrt ist, damit man zu Fuß in die Innenstadt gehen kann, zumindest hinunter. Noch hängt es ja auch davon ab, wie gut man zu Fuß ist.

Wir gehen dann eher aus den Innenstädten hinaus, weil das Bauland zum Teil billiger ist, in bestimmten Regionen. Das führt zu wachsenden Verkehrsströmen und weil wir uns dann Eigenheime gebaut haben mit Förderung, die auch nicht auf den Markt gebracht werden können, gibt es eine ganz geringe Wohnmobilität, auch wenn die Wohnform nicht mehr passt.

Das ist das Problem, es ist unmöglich, ein solches Eigenheim dem Lebenszyklus anzupassen. Sie können keine Mieter hineinnehmen, weil die in der Regel nicht so konzipiert sind, dass dort zwei Familien wohnen könnten oder man als Single mit anderen Leuten darin wohnen könnte. Wenn sie geschieden sind, entsteht ein großes Problem, so z.B. wie werden die Schulden aufgeteilt, und deswegen gibt es eine wachsende Diskrepanz zwischen der errichteten Qualität zu dem Zeitpunkt, wo das Haus geplant wird und den aktuellen Bedürfnissen und das betrifft die Größe, die Lage, die Ausstattung und die Erreichbarkeit dieser Einfamilienhäuser, die wir errichten.

Deshalb kann das Wohnen dem Lebenszyklus eben nicht ausreichend angepasst werden. Dort gibt es Implikationen für die Wohnbaupolitik, über die Sie dann vielleicht morgen noch diskutieren sollten. Es gibt einerseits eine Konkurrenz der Gemeinden um Gemeindebürger, nicht nur um Investitionen, die wieder stärker werden, wenn die Bevölkerung stagniert oder zu schrumpfen beginnt. Das ist glaube ich gar keine Frage. Es hat physikalische Gründe, weil ja im Finanzausgleich jeder Gemeindebürger zahlt. Es gibt den Planungsfehler der Vergangenheit, den wir ja fortzuschreiben, dass wir eben freistehende Eigenheime privilegieren, auch durch diese „Eigenheimerrichtungsabschlagszulage“, wie auch immer, statt Wohnungen und verdichteten Flachlandbau hier zu privilegieren.

Die Wohnbauförderung steht vor dem großen Problem, dass sie Personen subventioniert, auch solche, die sich Wohnungen ohne Förderungen leisten könnten. Dadurch wird mehr Kaufkraft in die Hände dieser Personen gegeben und das erhöht den Grundstückspreis.

Man muss sehen, dass das Wohnen durch die Wohnbauförderung teurer und nicht billiger wird. Das ist ganz wichtig zu sehen, weil über die vorhandene Kaufkraft hinaus hier eben eine Nachfrage erzeugt wird. Das stimuliert die Nachfrage mehr, als auf Grund der Kaufkraft da wäre. Und wir fördern auch Personen, die zwar zum Zeitpunkt, wo sie diese Förderung beantragen, förderungswürdig sind, die aber, lange bevor die Förderung endet, aus dem Anspruchsbereich wirtschaftlich hinausgewachsen sind.

Das heißt, man muss auch einmal darüber nachdenken, ob Personen, die heute mehr verdienen, auch die Förderung noch bekommen und warum sie noch einen zinsbegünstigten Kredit bekommen, bei dem die Zinsen unterhalb der Marktzinsen liegen. Bei jemandem, der in einer wirtschaftlich angespannten Situation ist, kann ich das verstehen, dass man die Förderung beibehält. Bei Leuten, die gut verdienen, gibt es, glaube ich, keinen unmittelbaren ökonomischen Grund, die Förderung aufrechtzuerhalten, über den gesamten zugesagten Zeitraum. Das Ergebnis ist eben eine Fehlallokation von Wohnraum und es führt dazu, dass die errichteten Eigenheime nicht schnell wieder auf den Markt gebracht werden können, selbst wenn die Leute das wollen. Weil die Objekte gefördert sind und nicht verwendet werden dürfen. Das ist glaube ich auch ganz wichtig.

Wir fördern das Gegenteil, was wir von unseren Bürgerinnen und Bürgern erwarten. Wenn wir uns zum Thema Mobilität Sonntagsreden bestellen würden – nicht nur von Politikern, sondern auch von Leitartiklern oder von Leuten wie mir –, in denen wir von Mobilität reden würden, dann müsste man natürlich sagen, dass Mobilität auch zu einer besseren Allokation der Ressourcen führt und insofern Wohlstand schafft, statt Fehlallokation.

Meine Damen und Herren, ich stehe noch zu einer Diskussion zur Verfügung, wenn eine Frage kommt, die ich Ihnen jetzt nicht beantworten kann, hier ist mein E-Mail, dann können Sie mir auch ein Mail schicken. Danke fürs Zuhören.

## Diskussion

Frage:

Wir haben vorher bei Dietmar Eberle gehört von einer großen Anzahl von Familien und einer sehr kleinen Anzahl von Geburten pro Kopf. Er hat gesprochen von Italien und Spanien. Warum ist Frankreich eine Ausnahme? Bei Frankreich sehen wir, dass es kein Altenproblem hat, Frankreich hat eine sehr, sehr junge Bevölkerung, Frankreich hat keine Probleme mit der Alterssituation. Was haben die in ihrer Bevölkerungspolitik, was haben die in ihrer Förderungspolitik, was haben die in ihrer Familienpolitik so anders gemacht, dass sie hier eine Insel innerhalb Europas darstellen?

Rainer Münz:

Als ich studiert habe, war es so, da konnte man sagen, Frankreich steht nicht alleine, sondern wir haben Frankreich und Skandinavien. Oder man konnte sagen, wo ist die Fertilität hoch in Europa, das sind einerseits moslemische Länder wie Albanien, Mazedonien, Kosovo, Türkei. Über das rede ich jetzt einmal nicht. Und wenn man sich das christliche West- und Mitteleuropa ansieht, sieht man, es sind Frankreich und Skandinavien an der Spitze und die südeuropäischen Länder sind am Ende dieser Skala. Da ist

der Unterschied doch beträchtlich, obwohl alle unter zwei Kindern liegen oder unter dieser magischen Schwelle. Aber eben Italien, Spanien, Portugal, Griechenland mit 1,1 Kindern, das ist schon die Untergrenze. Das ist historisch, auch wenn man von Ausnahmefällen absieht, ist die Kinderzahl noch nie so niedrig gewesen, während Frankreich mit 1,9 Kindern knapp über dieser Schwelle liegt. Es ist so, dass heute ein positiver Zusammenhang zwischen Frauenerwerbstätigkeit und Kinderzahl besteht. Also ein positiver Zusammenhang. Das heißt, je mehr Frauen erwerbstätig sind in der europäischen Gesellschaft, umso höher ist die Kinderzahl. Das hat zur Voraussetzung dass es ganztägige, flächendeckende Kinderbetreuungseinrichtungen gibt. Warum ist das so? Als ich noch studiert habe, hat man immer die Vermutung gehabt, je mehr Hausfrauen es gibt, um so mehr Kinder gibt es in der Gesellschaft und diese Hausfrauen kümmern sich dann um diese Kinder. Die Bildungsexpansion in den 70er und 80er Jahren, von der die Frauen noch stärker profitiert haben als die Männer, führt dazu, dass es heute nicht mehr in erster Linie um Kinderkosten geht. Die Familienpolitik ist in der Lage, die Kinderkosten abzudecken, bis zu einem gewissen Grad, aber das Hauptproblem besteht ja darin, dass ich, wenn ich als Frau Kinder habe und mich um diese selbst kümmern muss, auf Einkommen verzichte. Und je niedriger meine Erwerbschancen sind, um so geringer ist der Verlust. Je besser bzw. höher meine Erwerbschancen sind – und bei qualifizierten Frauen sind die Erwerbschancen eben günstig –, desto größer ist der Verlust, den ich akzeptieren muss. Man spricht wirtschaftlich von Opportunitätskosten, also das, worauf ich verzichte, das sind keine direkten Kosten. Und keine Familienpolitik ist in der Lage die Opportunitätskosten zu ersetzen. Eine Person, die 4000 Euro im Monat verdient, verzichtet auf 4000 Euro, wenn sie zuhause bleibt und es wird nie ein Kindergeld geben, das über 20 Jahre 4000 Euro auszahlt. Das ist völlig unrealistisch. Das heißt, das Risiko, ein Kind zu haben und damit Verluste zu produzieren, ist natürlich eines, das die Eltern haben, aber es ist zwischen Männern und Frauen geteilt. Ich kenne keinen Mann, der wegen seiner Kinder wesentlich weniger verdient, oder ich kenne auch kein Unternehmen, das Männer, die Kinder haben, als Risikofaktor betrachten, betriebswirtschaftlich gesehen. Im Gegenteil, wenn Sie mit Personalchefs von Firmen reden, sagen die: Ja, jetzt hat er Kinder und Familie und jetzt können wir noch mehr in die Ausbildung dieser Person, in die betriebliche Weiterbildung investieren, weil jetzt kann er ja nicht mehr aus, nicht mehr ausflippen, er ist jetzt nicht mehr so mobil, er muss jetzt dableiben. Es lohnt sich, aus betriebswirtschaftlicher Sicht in den zu investieren. Er muss jetzt noch 20 oder 15 Jahre im Betrieb bleiben. Deswegen investiere ich in den, der kann jetzt Karriere machen.

Bei Frauen ist das genau umgekehrt und deswegen ist die beste Familienpolitik eine, die nicht auf Transfer setzt, sondern die eine eigene eigenständige ökonomische Absicherung durch Erwerbsarbeit für Mütter ermöglicht. Soviel kann Familienpolitik erreichen oder auch nicht. Das ist ganz wichtig zu wissen. Und das hat eine Voraussetzung, nämlich funktionierende Ganztageeinrichtungen und zwar im Kindergarten und, was noch wichtiger ist, in der Schule und nicht neun Monate im Jahr, sondern zwölf. Das heißt, auch während der Weihnachts- und der Osterferien, während der Energiewoche, während der Sommerferien. Denn wenn man nicht gerade Lehrerin oder Lehrer ist, hat man ja nicht drei Monate Urlaub im Jahr, das muss man auch sehen. Das heißt, das Risiko

muss abgeschafft werden, es darf eben nicht das Risiko geben wie z.B. „Bei uns ist Scharlach, und deshalb kommen sie in 14 Tagen mit Ihrem Kind wieder!“ In so einem Fall muss dann die Mutter zu Hause bleiben, weil der Vater ja dann doch zur Arbeit geht, diese Situation muss man in den Griff bekommen. Und dann muss man auch nicht darüber diskutieren, ob die Frauen vielleicht noch 50 Euro im Monat für die Erziehung eines Kindes bei der eigenen Pension angerechnet bekommen und dann haben die Frauen auch eine eigenständige Pension oder eigenständiges Auskommen. Damit lässt es sich auch überleben, auch wenn der Partner ausfällt, sich scheiden lässt oder in 15 Jahren nicht mehr da ist. Das ist der Kern und die französische und die schwedische Gesellschaft haben es geschafft, das als normal darzustellen. Da gibt es Ministerinnen, die während ihrer Ministerschaft Kinder bekommen. Das wird als selbstverständlich angesehen. Ich kann mich an keine österreichische Politikerin erinnern und keine deutsche Politikerin, die während ihrer Amtszeit ein Kind bekommen hätte. Es gab zwei Abgeordnete in den letzten zehn Jahren, die während ihrer Abgeordnetenschaft ein Kind bekommen haben. Zwei, ganze zwei, und da kann man sagen, es ist vielleicht ein Teilzeitjob in Vergleich zu aktiven Politikerinnen. Viele Politikerinnen sind kinderlos und da komme ich jetzt auf den Punkt zurück. Die größte Gruppe an Kinderlosen in der österreichischen und deutschen Gesellschaft sind hochqualifizierte Frauen. Da ist die Kinderlosigkeit am höchsten. Je mehr hochqualifizierte Frauen wir schaffen, umso größer wird der Anreiz, kinderlos zu bleiben, weil der materielle Nachteil für die am größten ist, Punkt.

Frage:

Ich bin kein Wissenschaftler, aber ich darf Ihnen prophezeien, dass Sie sicher schon demnächst im Landtag zitiert werden. Dazu noch eine Frage: Kann man auch aufgrund der Kinderanzahl darauf schließen, welche Partei bzw. welcher Art die Regierung in diesen Ländern war?

Rainer Münz:

Entschuldigung, bisher war das so ein Thema, das zwischen Konservativ und Sozialdemokratisch und Links-Grün hin und her gespielt wurde. Aber die CDU in Baden-Württemberg und die CSU in Bayern setzen auf Ganztagschulen, meine Damen und Herren. Das ist eine Entwicklung, die sie sich im letzten Wahlkampf anschauen können, und es wird sie dann in den Landtagskämpfen noch mehr geben. Das ist heute kein „Links-Rechts-Thema“ mehr. Das war nur bisher die ideologische Front, die da dazwischen verlaufen ist. In Vorarlberg weiß ich es nicht, in Tirol hat man gesagt: Keine Ganztagskindergärten, damit zu Mittag die Mütter an die Familienpflichten erinnert werden!

Frage:

Sie haben vorher erwähnt das Modell Brasilien und wie die ihre Pensionen bezahlen.

Rainer Münz:

Im Prinzip ist es ja so, dass wir uns sehr stark abschotten gegen Zuwanderung. Im Prinzip wäre jene Bevölkerungsentwicklung an sich ideal, wenn man morgen die ganzen jungen Albaner und Afghanen oder wie auch immer herholen würden, neben den sozialen Begleitproblemen, die es dadurch geben würde. Aber gegen die Alterung der Gesellschaft als Ganzes hilft Zuwanderung nicht. Das muss man glaube ich ganz deutlich sagen. Vielleicht werde

ich schon wieder im Landtag zitiert, man muss es ganz deutlich sagen. Kein Zuwanderer führt dazu, dass es in Zukunft weniger alte Leute gibt. Außer vielleicht zu viele albanische Messerstecher. Kein Zuwanderer führt dazu, dass es in Zukunft weniger alte Leute gibt. Im Gegenteil, je mehr Menschen zuwandern, umso mehr alte Leute gibt es in Zukunft, denn Zuwanderer haben die unangenehme Eigenschaft, selber zu altern. Ganz klar, unangenehme Eigenschaft eben, man kann sich allerdings die Ausländerfreundlichkeit der Österreicher, Deutschen, Schweizer – meinen eigenen Landsleuten – vorstellen, wenn die Zuwanderer ewig jung blieben und nur die einheimischen alt werden würden. Stellen Sie sich das vor, das würde noch zu viel größeren Verwerfungen führen. Also die einzige Möglichkeit, die Alterung zu bremsen, ist die Förderung des sozialverträglichen Frühablebens, meine Damen und Herren. Das ist die einzige Möglichkeit und es gibt Länder, die das machen, in Ostmitteleuropa und Osteuropa. Man lässt einfach das Gesundheitssystem zusammenbrechen, stellt sozusagen von Sozialversicherung auf Eigenleistung um, Dollarisierung, am besten noch in kaufkräftigen Devisen, gegen die noch Medikamente abgegeben werden. Oder Bestechung der Ärzte, die schon seit sieben Monaten keinen Gehalt mehr vom Staat bekommen haben, und dann sehen Sie, dann sterben die Alten schnell weg, weil sie sich das nicht leisten können. Das ist die Situation, das ist die Ukraine, das ist Moldavien – dort haben wir eine sinkende Lebenserwartung. Genau aus diesem Grund, weil das öffentliche Gesundheitssystem zusammengebrochen und privatisiert worden ist. Ja, das sind wesentliche Punkte, aber das wollen wir dann doch nicht. Es gibt eine milde Variante, über die ja negativ gestern im EU-Parlament diskutiert wurde, nämlich, meine Damen und Herrn – schauen Sie, dass in Ihrer Umgebung möglichst viel geraucht wird. Inhalieren Sie nicht selber, Sie sollen ja leben, aber schauen Sie, dass Ihre Umgebung raucht. Die Raucher sind die idealen Sozialstaatsbürger. Die wenigsten sterben vor dem 60. Lebensjahr, sie zahlen ein Leben lang ein, erwirtschaften Güter und Dienstleistungen und sterben dann doch irgendwie früher als die anderen. Und keine Behandlung eines Lungenkarzinoms ist teurer als das, was man bei 20 Jahren Rentenleistungen einsparen kann und schon gar nicht in Pflegeheimen. Ich habe immer gedacht, man müsse eine Aufschrift machen, die nicht heißt, der Gesundheitsminister warnt, sondern der Finanzminister bittet den Raucher. Weil die Raucher ja freiwillig höhere Steuerabgaben bezahlen, obwohl sie wahrscheinlich billiger sind für die Gemeinschaft insgesamt als die Nichtraucher. Und dann habe ich mir gedacht, ich blicke auf die Pensionsdebatte, da könnte man ein Bild von Herrn Haupt darauf kleben und könnte sagen, der Sozialminister bittet. Das wäre dann die Konsequenz. Also wenn man das nicht will – ich bitte das nur als Witz zu nehmen, ich möchte das niemanden empfohlen haben und lasse mich da auch nicht haftbar machen – also wenn man das nicht will, dann muss man sagen, unsere Gesellschaft wird altern, das ist unausweichlich, das kann durch Immigration nicht verhindert werden. Was man mit Immigration verhindern kann, ist, dass bestimmte Lücken auf dem Arbeitsmarkt, die sonst auftreten würden, geschlossen werden können. Aber Immigration hat nur dann einen Sinn, wenn die Leute, die reinkommen, auch arbeiten dürfen, sollen, müssen, was auch immer. Immigration darf nicht in den Sozialsystemen stattfinden, sondern muss am Arbeitsmarkt stattfinden. Das verhindern wir in Österreich, indem wir Arbeitsverbote für Zuwanderer erlassen. Der Deal ist, wir müssen das ertragen, dass die kommen, dafür halten wir sie euch vom Leib

auf dem Arbeitsmarkt. Das ist das Friedensangebot in gewisser Weise. Das ist ein Friedensangebot an die sozial Schwächeren in diesem Land. Man kann in Österreich, wenn sie es einem Amerikaner sagen, der glaubt das nicht, in Deutschland übrigens dasselbe, man kann in Österreich legal anwesend sein als Ausländer und hat keinen Zugang zum Arbeitsmarkt. Weil das Arbeitsregime und das Einwandererregime zwei verschiedene Systeme sind, die nicht unmittelbar zusammengehören. Kein Amerikaner würde das akzeptieren. Wer da ist, muss arbeiten, wir versuchen das Problem umgekehrt zu lösen, indem wir sagen, die Leute dürfen nicht arbeiten, die müssen vom Transfer leben. Aber das ist keine Lösung, denn Zuwanderung muss in Zukunft die Kinder ersetzen, die wir selber nicht in die Welt gesetzt haben. Wenn überhaupt, sonst hätte das keinen Sinn und wir hätten keine arbeitssuchenden Hilfsarbeiter in die Welt gesetzt, hoffe ich doch zumindest. Und deswegen wird die Zuwanderung auch nicht aus Albanien kommen, die wird aus Indien, aus China, aus demografisch wachsenden Ländern mit einem qualifizierten Ausbildungssystem kommen. Das sind die einzigen Länder, auf die man hoffen kann oder auf die man setzen würde wie bei der Greencard.

Frage:

Noch eine Zusatzfrage zu Ihrer sehr interessanten Ausführung, was ein Auslösen eines Babybooms bewirken könnte, wenn man das herbringen könnte – verträgt der österreichische Arbeitsmarkt einen großen Zuzug von Frauen generell, verträgt er das noch, wenn man die Voraussetzung dafür schaffen würde?

Rainer Münz:

Also wir müssen uns auf jeden Fall etwas einfallen lassen. Österreich hat eines der niedrigsten Pensionsanfangsalter in Europa. Wir gehen im Schnitt mit 57 Jahren, wenn man den öffentlichen Dienst und die privatrechtlich, geregelten ASVG-Pensionen hier zusammenzieht, in Rente. Der Anteil der über 60-Jährigen wird bis auf 40% unserer Bevölkerung steigen. Das heißt, dass die unter 60-Jährigen im Haupterwerbsalter auch nur etwas 40–45% der Bevölkerung ausmachen. Das heißt, es ist eine Situation absehbar, wenn man nur den Trend weiterlaufen ließe, wo eben auf einen Aktiven ein oder mehr als eine Rente oder Pensionen kommt. Und das ist unter heutigen Gesichtspunkten unfinanzierbar. Sowohl von der Lohnkostenseite, aber auch für den Steuerzuschuss ist das praktisch schwer vorstellbar, unter den gegenwärtigen Bedingungen. Das heißt, die erste Option ist länger arbeiten, also im Erwerbsprozess bleiben. Dann gibt es in Österreich noch ein Potenzial bei den Frauen, höhere Frauenerwerbsquoten und dann ist eben auch noch die Frage der Zuwanderer. Und das sage ich noch einmal deutlich, Zuwanderung in den Arbeitsmarkt. Wahrscheinlich wird es zu einer Mischung aus den drei Dingen kommen. Dann kann man nämlich die Finanzierung der Pensionen wieder auf mehr Schultern verteilen und natürlich ist die Verlängerung der Lebensarbeitszeit das praktischste, im Wesentlichen. Weil um die Jahre, die ich länger arbeite, beziehe ich weniger Pension und zahle länger ein in das System. Die Verlängerung der Lebensarbeitszeit, und da greife ich jetzt Ihre Frage, wieviel verträgt der Arbeitsmarkt, auf, ist allerdings so lange ein Zynismus, so lange es keinen funktionierenden Arbeitsmarkt für über 50-jährige Menschen in diesem Land gibt. Und so lange Betriebe stolz darauf sind, dass sie alle über 55-jährigen schon abgebaut haben und dass es eben hier nur eine junge Belegschaft gibt. Das ist ja im Wesentlichen, was wir die letzten 20 Jahre

gemacht haben, konsequente Verjüngung der Belegschaften. Erstens kommt diese Strategie an ihr Ende, weil es auf den Babyboom der 60er Jahre keinen der 80er oder 90er Jahre geben wird. Das heißt, die Betriebe können in Zukunft ihre Belegschaften nur auf Kosten anderer Betriebe verjüngen, aber nicht insgesamt. Es gibt keine nachwachsende junge Generation, die breiter wäre als die davor. Das heißt, für jeden Alten, der ausscheidet, kommen in Zukunft nur 0,8 Junge aus dem Bildungssystem nach. Dadurch veraltet der Kapitalstock an Mahnkapital natürlich auch, wenn es weniger Menschen gibt, die mit frischem Wissen aus dem Bildungssystem kommen. Und deswegen sehe ich die Frage, kann man einen Teil dieses frischen Wissens aus Ländern der dritten Welt importieren, nicht Hilfsarbeiter wahrscheinlich, sondern eben qualifizierte Arbeiter und dann ist dort der Punkt. Ob der Arbeitsmarkt das hergibt, hängt auch davon ab, das muss man jetzt ganz klar sehen, wie sich die Entlohnungssysteme in Zukunft gestalten werden. Wir haben im Moment ein Entlohnungssystem, bei dem Verweildauer im Betrieb und Lebensalter positive lohn- und einkommenssteigernde Faktoren sind. Das führt dazu, dass die Betriebe überhaupt erst einen Anreiz bekommen, ihre Arbeitnehmer auf die Straße zu setzen. Weil das betriebswirtschaftlich sich ab einem bestimmten Punkt nicht mehr rechnet und die Leute mehr kosten, als Sie als Person erwirtschaften, und auch die Grenzkosten dieses Arbeitnehmers höher sind, als der Grenzertrag. Und diese beiden Kurven treffen sich und bei den Jungen ist es umgekehrt. Würde man Leistungslöhne zahlen in Österreich, statt kollektivvertraglich abgesicherte, dem Beamstenschema abgeschauten Tariflöhne mit Vorrückungen, dann würde automatisch der Anreiz, ältere Leute auf die Straße zu setzen, geringer werden oder verschwinden und dann könnte man die Leute auch länger beschäftigen. Das würde allerdings bedeuten, dass wir nicht am Ende unseres Aktivlebens am meisten verdienen, was ja ohnedies pervers ist, weil man in der Regel auch nicht den größten Finanzbedarf mit 60, sondern mit vielleicht 30 Jahren hat, wenn man eine Familie gründet und sich ein Eigenheim errichten will. Ja, das hängt sehr von dieser Lebenseinkommenskurve ab. Und von der Frage, ob man da bereit ist, hier etwas zu tun. Das ist eine vorläufige Antwort, das heißt, die Aufnahmefähigkeit des Arbeitsmarktes hängt von der Lohnhöhe ab, jedenfalls im Wesentlichen.

Frage:

Sie haben vorher davon gesprochen, dass die Singlehaushalte bzw. die Einpersonenhaushalte zunehmen, einerseits in der Anzahl, aber auch beim Anteil. Wie denken Sie, wie wird das weiter gehen? Zweite Frage, hängt vielleicht auch damit zusammen – sind Wohngemeinschaften eine Zukunftsalternative? Die Sargfabrik in Wien hat enormen Andrang, wäre so ein Modell auch in Vorarlberg sinnvoll bzw. ein Modell der Zukunft?

Rainer Münz:

Also man stellt sich ja unter Wohngemeinschaften in der Regel solche Wohngemeinschaften vor, wie sie in Frankfurt und Berlin in den 70er Jahren geherrscht haben. Wo niemand in der Küche abwäscht und die, die von der Arbeit nach Hause kommen, die Arbeit machen, während sie auf die Letzten treffen, die noch beim Frühstück sind und wo 5 oder 10% der Terroristen, Unterschlupf gefunden haben. Das ist das Bild der Wohngemeinschaft, sage ich jetzt einmal, der Begriff lastet in gewisser Weise. Das Image lastet auf diesem Begriff. Daher muss man über alternative Wohn-

formen nachdenken. Also die Singlehaushalte werden ganz sicher mehr, einfach deswegen, weil es mehr alte Leute ohne nahe Angehörige in Zukunft geben wird. Ich sage es noch einmal: Die gegenwärtige Generation – es gibt keine Generation, die so wenige Kinder hervorgebracht hat, wie die gegenwärtige. Die mittelalterlichen – die Leute unter 40, die Kinderlosigkeit ist sehr hoch, vielleicht ein Drittel oder so – werden ohne Kinder alt werden und die Scheidungsraten sind höher als in der Vergangenheit. Und diese Kombination führt automatisch zu mehr Singles. Die Frage ist jetzt, mit wem würde ich zusammenleben, wenn ich mit niemandem unmittelbar verwandt bin. Diese Frage ist eine, die nicht unmittelbar lösbar ist, insbesondere dann, wenn diese Wohnform nicht vorher schon irgendwo trainiert wurde. Ich glaube nicht, dass man 70-Jährige jetzt zu Wohngemeinschaften bündeln kann und hoffen, dass das alles gut geht. Das Altersheim ist sozusagen eine Institution, das ist schon richtig. Es ist ein Anstaltshaushalt, wie es in der Statistik so hübsch heißt, so wie die Kasernen oder die Gefängnisse und hat auch so ein ähnliches positives Image wie die anderen Anstaltshaushalte. Die meisten alten Leute möchten auch nicht in ein Altersheim übersiedeln, sondern es sind häufig die nicht pflegewilligen Kinder, die darauf drängen, und die Pflegeversicherung stützt das noch, indem ein Teil der Kosten auf die Allgemeinheit abgewälzt wird. Also ich weiß es nicht, aber ich würde sagen, dass ein Gutteil der Leute, die vorher keine Bindungen eingegangen sind im Leben oder wo die Bindungen schon lange vorher abgebrochen sind, dann mit 70 wieder stark bindungs- und sozialbindungsfähig würden...? Also ich glaube, dass gehört zu dem Referat Eberle, das jetzt eigentlich hätte folgen sollen, dann hätte man das aufnehmen können, dass die Bindungs- und Beziehungsfähigkeit eben erlernt werden muss. Das Errichten von Wohnungen oder Häusern alleine ist keine Garantie dafür, dass die Leute, die darinnen leben, über diese sozialen Kompetenzen verfügen, damit sie mit einer nicht verwandten Person leben können. Die Scheidungsraten zeigen ja schon, wie schwer es ist, wenn zwei nicht verwandte Personen eine Familie miteinander gründen. Aber stellen Sie sich vor, die Leute sind nicht nur nicht miteinander verwandt, sie haben auch keine gemeinsamen Kinder und keine gemeinsame Biografie. Das schafft ein enormes Konfliktpotenzial, das sollte man nicht übersehen. Nur zu hoffen, dass sich das Konfliktpotenzial minimiert, weil die Alternativen dazu nur lauten: „Du musst sonst alleine Fernsehen“ oder „es räumt in der Früh niemand den Nachttopf weg!“, das sind Drohungen, die man dazu hat, die aber nicht wirken. Wir müssen auch einen Gewinn haben davon. Und da bin ich eben skeptisch, das müsste man irgendwo trainieren. Aber man müsste so viel trainieren hier in diesem Zusammenhang, dass ich eben denke, dass wir es nicht in erster Linie anstreben sollten. Man wird in erster Linie die Gesellschaft nicht zu Wohngemeinschafts-Vorgreif-Trainingskursen für 50-Jährige oder so verpflichten können und auf freiwilliger Basis bin ich auch skeptisch. Ja, aber ich denke, dass es kein Massenphänomen dazu gibt.

**Dr. Franz Wansch**  
**Planungsbegleiter**

Reindorfstraße 18/2  
A-1150 Wien  
Tel. +43 1 897 438  
e-mail: franzwansch@aon.at

Kurzbiographie:

Geboren 1940 in Niederösterreich  
Studium Universität Wien:  
Philosophie, Germanistik und Theaterwissenschaften  
1969–83 Redakteur bei *Stern*, *Schöner Wohnen*,  
*wohnbau* u.a.  
1983 Herausgeber *wohnen*, seit damals Autor (Wohnen  
mit Körper, Geist und Seele bzw. Wohnen planen)  
und freiberufliche Tätigkeit als „Planungsbegleiter“,  
Seminar- und Schulungsleiter für „logisch-humanes  
Planen“; Untersuchungen der Wirkungselemente des  
Wohnens, Verknüpfung von innenarchitektonischen  
Gestaltungskonzepten mit Therapietechniken der  
Psychosomatik

## Vom Selbst zur Wohnung – und zurück

Die Wohnung ist der Hauptschauplatz Ihres privaten Lebens, der frei verfügbare, frei gestaltbare Raum für Ihre frei verfügbare, frei gestaltbare Lebenszeit, also eine wichtige Chance für persönliches Glück, der ideale Lebensbereich.

Bau- und Wohnplanung ist also keineswegs die Abstimmung des vorhandenen Raums zu irgendwelchen Dingen. Die Dinge des Wohnens sind WERKZEUGE, die mein Leben leichter, lebendiger und damit erfüllter machen. Planung geht von der Person aus, von dem, was sie liebt, wovon sie sich geliebt fühlt.

Daheim, hinter der „eigenen“ Tür, unter dem „eigenen“ Dach, zwischen den „eigenen“ vier Wänden könnte ja tatsächlich alles für die Augen, die Nase, den Geschmackssinn, die Ohren, die Tastorgane ausschließlich so ausgewählt und angeordnet sein, dass es meinen Gewohnheiten, Bedürfnissen und Sehnsüchten sowie jedem meiner Sinnesorgane wie von selbst entspricht, entspannend und anregend.

Die Leitwörter des Wohnens – Gemütlichkeit, Geborgenheit, Behaglichkeit – zeigen deutlich, was „Wohnen“ meint: Im Wort „gemütlich“ steckt das Wort „Mut“. Gemütlich ist, was Mut macht, ungemütlich also, was entmutigt, weil ich in einer Umgebung bin, die ich verletzen oder die mich verletzen könnte. Im Wort „Geborgenheit“ steckt das Wort „bergen“. Geborgenheit bringt, was birgt. Im Wort „Behaglichkeit“ steckt das alte Wort „Hag“, jenes Stück Land, das, umgeben von einer Hecke, Sicherheit vor Gefahren von draußen versprach. Die Leitwörter unserer Wohnvorstellungen bedeuten also, zusammengenommen, vor allem Sicherheit.

Wenn Sicherheit die tiefere Hauptfunktion des Wohnens ist, wäre ein wenig Wissen um die Ängste von Menschen Voraussetzung für die Planung: siehe Riemann (*Grundformen der Angst*): Die Polaritäten von Ängsten vor zu viel und/oder zu wenig Nähe, vor zu viel und/oder zu wenig Bindung und Verantwortung. (Wichtiges Grundwissen zur Planung von Nachbarschaften!)

Planung ist Grenzziehung, ein Öffnen bzw. Erstellen, indem überprüft wird, wie viel und welche Gemeinsamkeiten überhaupt noch oder neu zwischen den Geschlechtern und Generationen möglich sind und was die einzelne Person mit sich anfängt, wo solche Gemeinsamkeiten eben nicht mehr möglich sind, ganz im Gegenteil, Partnerschaften über- oder unterfordern.

Sehr geehrte Damen und Herren! Wenn ich mir das vorhergehende Referat in Erinnerung rufe, dann frage ich mich selbst und frage Sie: „Wie werden Sie damit fertig? Wie gehen Sie mit diesen riesengroßen Themen um? Lassen Sie sie einfach durchrutschen? Wie finden Sie sich in dieser Riesenwelt mit dieser Riesenverantwortung zurecht? Und wie wissen Sie, welches Ihre nächsten Schritte sein werden, wie Sie vorgehen werden z.B. bei so logischen Dingen, wie sie in der Demoskopie vorgeschlagen wurden. Und wie werden Sie mit Ihrer Frustration fertig? Beschäftigen Sie sich damit, oder lassen Sie es einfach so durchgehen?

Mit welcher Zielgruppe haben wir es bei unseren Wohn- und Bauplanungen eigentlich zu tun, mit wem haben wir es zu tun, wenn es um unsere Beratungen geht? Wir haben es mit jenen zu tun, die jeden Tag zur Arbeit gehen, um Geld zu verdienen. Und wofür kriegen Sie Geld? Wir kriegen es dafür, effizient zu sein und weil wir auf Kreativität verzichten, weil es gilt zu exekutieren, was vorgegeben wird. Wir kriegen es dafür, weil wir auf Mitleid verzichten, wir können einfach nicht nach eigenem Gutdünken entscheiden. Der Lehrer in der Schule, der muss seine Leistungen verlangen und auch benoten. Das ist die Zielgruppe, mit der wir es zu tun haben.

Und ich denke, das ist doch ganz logisch in den Grundrissen von heute. Ich kann einfach nicht mitleidig sein, auch zuhause nicht. Ich kann auch nicht kreativ sein, auch zuhause nicht. Denn zuhause wartet auf mich ein Partner, eine Partnerin, die genauso angestrengt oder vielleicht ebenso gestresst ist wie ich auch, nämlich die berufstätige Frau. Die hat genau die gleichen Rechte wie der Mann auch, Recht auf Geborgenheit, auf Rücksichtnahme, auf Zuhören, auf Kreativität. Aber nicht auf meine Kreativität.

Das heißt also, wir haben nur noch – und das kann ich Ihnen sagen – wir haben sehr wenig gemeinsame Werte zwischen den Geschlechtern. Und das ist ein Grund für die Zunahme der Singlehaushalte. Wir haben auch sehr wenig Gemeinsames zwischen den Generationen. Diese Grundrissregeln von heute regulieren das Zusammenleben nicht mehr. Diese Grundrisse von heute regulieren das Zusammenleben der Generationen nicht mehr, und sie regulieren auch das Zusammenleben der Geschlechter nicht mehr. Wir setzen allzu viel Gemeinsamkeiten voraus.

Es ist ja nicht nur die Belastung, die wir aus dem Beruf mitbringen, die allein schon wesentlich größer geworden ist, sondern es ist auch der Mangel an Partnerschaften. Also das macht mir Gänsehaut, wenn ich von großen Regelungen höre, die künftig die Aufgabe von Architektur und Architekten sein müssen oder müssten. Ich glaube nicht, dass wir aus dem, was wir in den Wohnungen von heute erleben und was hier zurückkommt an Feedback, dass wir aus diesem Blickwinkel auf die Zukunft schließen sollten. Es kann doch nicht sein, dass die Architektur einerseits von sich meint, sie könnte die Welt in irgendeiner Form regulieren, und auf der anderen Seite so hinnimmt, dass es eine Zunahme von Scheidungen, von Singlehaushalten, von allein erzogenen Kindern gibt.

Wir registrieren die enorme Zunahme von Depressionen in den letzten fünf Jahren und registrieren gleichzeitig die Meldung, dass es eine 60-%ige Zunahme bei Antidepressiva-Konsum gibt. Die Frauenbewegung weiß von einer Zunahme von 20 Prozent bei Psychopharmaka und Schlafmitteln jedes Jahr! So kann es ja wohl nicht sein.

Also ich mache den Vorschlag, dass wir versuchen, das Wohnen menschlich zu sehen, zumindest versuche ich es in meiner Arbeit. Für mich heißt das Wort „Wohnen“ in seiner ursprünglichen Bedeutung so etwas wie Wonne, Gewöhnung, gewinnen und das bedeutet – vor allem im Wortwunsch – durchaus positive Dinge und es ist vor allem verwandt mit dem Wort „Venus“. Nachzulesen im etymologischen Wörterbuch von Friedrich Kluge. Und das Wort „Wohnen“ und das Wort „Venus“ sind sprachlich verwandt und das Wort „wen“ und das Wort „Venus“ sind die Worte der Liebe und des Gedeihens bei den alten Römern. Und darum heißt für mich Wohnen „in der Liebe sein“. Und wenn wir von Wohnen reden, dann rede ich mit den Menschen darüber, was es heißt, in die Liebe zu kommen, das Bedürfnis der eigenen Liebe zu erkennen und in der Liebe zu bleiben.

Wenn ich so etwas vorschlage, dann kommen von den Seminarteilnehmern im Bereich der Endverbraucher wirklich sehr bald Reaktionen. „Was heißt hier Liebe?“, „Was heißt hier Freiheit und Frieden?“, wie Martin Heidegger das formulierte: „Im Wohnen gehe doch der Zwang und die Kriegsgefahr erst richtig los!“ Es kann jederzeit zwischen mir und meinen Kindern, meiner Partnerin ein Partnerkrieg ausbrechen. Und dann ist es sowieso mit dem Frieden vorbei. Und was heißt Freiheit? Komm ich bei der Tür herein, heißt es: „Zieh, die Schuhe aus, häng deinen Mantel richtig auf, bitte klapp den Toilettendeckel wieder runter, wisch das Waschbecken auf, füttere die Katze nicht!“ Also hier sind doch ständig Verbots- und Gebotsschilder. Und manchmal macht man das sichtbar, indem man Gebots- und Verbotsschilder schriftlich in der Wohnung aufhängt.

Und wenn sie dann hängen, diese Schilder, dann kommen die Menschen zur Einsicht: „Um Gotteswillen, was mach ich denn da?“ Das heißt also, in meiner Interpretation, wir sind über die Toleranzgrenzen bereits draußen, wenn wir nach Hause kommen. Wir halten die Partnerschaft fast nicht mehr aus. Das sollte Konsequenzen für die Planung haben.

Also ich habe mich wirklich bemüht, einmal konkret zu fragen, was Menschen vom Wohnen wirklich erwarten. Wenn sie diesen Satz, was Menschen vom Wohnen erwarten, in den Raum stellen, kriegen Sie kaum eine Antwort. Wozu Zufriedenheitsuntersuchungen? Es gibt sie heute kaum noch. Man muss die Menschen richtig fragen. Man muss sie fragen, was bringst du abends aus dem Alltag in der Außenwelt mit nach Hause – seelisch, geistig, körperlich und dann ist noch die Frage der Definition des Wohnens. Ist es was anderes als die Außenwelt da draußen? Vielleicht sogar das notwendige Gegenteil? Oder ist es einfach ein Aufbewahrungsort, bis wir wieder funktionieren müssen in der Außenwelt?

Soweit also meine Grundhaltung, fragen wir doch die Betroffenen selber, wie sie zur Zeit leben, und leiten wir daraus ab, wie sie in Zukunft leben wollen, denn Sehnsucht haben sie alle und

Hoffnungen auf die Zukunft. Und es wäre gegen die Singlewohnungen nichts zu sagen und gegen allein erzogende Kinder, also gegen diese Entwicklungen wäre nichts einzuwenden, wenn da nicht in all diesen Singlehaushalten unglaublich viel Sehnsucht nach Partnerschaft wäre. Aber sie trauen sich nicht mehr, die Partnerschaft zu leben. Lieber in Sehnsucht allein, als ständig gestört vom Partner, den ich einfach nicht mehr schaffe und der mich nicht mehr schafft. Und so kriegen wir es hin, dass die Kinder zu früh oder zu spät aus dem Haus gehen. Entweder sie rennen davon oder sie trauen es sich selbst nicht mehr zu.

Also wenn Planung die drei wichtigen Dinge, nämlich die Selbstfindung reguliert, wenn Planung zweitens das Zusammenleben zwischen den Geschlechtern und als drittes das Zusammenleben zwischen den Generationen regulieren soll und kann, dann müssen wir die Menschen selbst fragen, wie sie leben wollen. Wir wissen es nicht, wir wissen nur eins, dass dieses Wohnen von heute einfach nicht mehr stimmt. Und es ist auch kein Wunder, denn diese Grundrisse haben sich nicht verändert. Wir leben heute in Wohnungen, deren Grundrisse uralte sind. Sie passen sich den Bedürfnissen nicht an. Sie präjudizieren ein Zusammenleben, wo das Gefühl von Gemeinsamkeit schon gar nicht mehr existiert.

Das sind Zwangsgemeinschaften. Das kann gut sein, es verändert aber vor allem diese Suche, bewirkt erst, dass diese Suche einsetzt, nach dem Gemeinsamen, das dann Räume kriegen soll. Und ich muss wirklich sagen, es macht mir Angst, wenn wir glauben, wir können in dieser Richtung – ohne den Endverbraucher jetzt zwischendrin befragt zu haben, wie er wirklich leben müsste oder will, wie wir dann weiter planen sollen – die Verantwortung für die Planungen übernehmen. Es war hier die Frage gestellt nach den Wohngemeinschaften. Meine Damen und Herren, versuchen Sie sich doch bitte einmal die Wohngemeinschaft – wie Sie sie kennen – vorzustellen. Jetzt ohne die Abwertung, dass das sofort Terroristenszene ist und freier Sex, aber versuchen Sie sich das mit den Grundrissen von heute vorzustellen.

Wohngemeinschaft, also dieses Experimentieren funktioniert nur in Altbauten. WGs in den Grundrissen von heute, das ist fest betonierte, da geht gar nichts. Also wir brauchen etwas Neutrales und ich will Ihnen sagen, woraus es vielleicht hervorgeht. Ich finde diese Antwort z.B. bei Therapeuten wie Bruno Bettelheim, der versucht hat, gestörte Menschen zu rehabilitieren. Er meint, die Mindestgröße, die ein Mensch für sich beanspruchen darf und muss, wenn er zu sich selber finden soll, sind 12 m<sup>2</sup>. Und die Höchstgröße, bei der jemand der nicht ganz bei sich ist, überfordert ist, die er überhaupt ertragen kann, sind 15 m<sup>2</sup>. Möglichst neutraler quadratischer Grundriss. 15 m<sup>2</sup> ist also die animalische, überschaubare Größe und 12 m<sup>2</sup> ist das Minimum oder, wenn Sie so wollen, menschengerechte und damit artgerechte Haltung von Einzelpersonen, so dass wir in Einklang kommen mit der eigenen Natur.

Das also sind die Erkenntnisse des Körpers und von mir selber, denn ich probiere das zurzeit selber aus, auf 15 m<sup>2</sup>, um das zu erkunden. Es ist eine sehr große Wohnung mit viel Begegnungsraum, aber ganz allein für mich selber. Mit drei Katzen, zwei Computern, einem Schreibtisch, allen meinen Büchern und all

meiner Garderobe auf 15 m<sup>2</sup>. Ich muss sagen, es funktioniert, es konsolidiert mich. Natürlich es ist ein großes Loft, wo Begegnung stattfinden kann. Aber eben nur Begegnungen. Und ich kann so für mich sorgen, dass sie einander selten im Weg sind. Also es funktioniert für mich. Und ich weiß außerdem, sofern ich die Planung begleitet habe, wo wirklich die Chance war, um Wohnungsgrößen im Vergleich zum ursprünglichen Plan um 15% zu verringern, um mindestens 15%.

Also wäre es eine der möglichen Chancen, als Planungsangebot den Endverbraucher in eine Planungsbeteiligung einzubeziehen, bei voller Bewusstheit dessen, was er in seinem Wohnen braucht. Und ich muss Ihnen auch sagen, es gibt kaum jemanden, der nicht nach anfänglichem Achselzucken und anfänglicher Verachtung für mich und das, was ich für Arbeiten vorschlage, plötzlich mit eigenen Problemen kommt. Also die Möglichkeit, über Beziehungskisten zu reden, ist unglaublich groß. Und wenn Menschen der Zusammenhang zwischen der Beziehungskiste und dem Schauplatz, wo sich das ja ereignet, diese alltäglich kleine Tragödie, wenn dieser Zusammenhang irgendwo offen gelegt wird, dann wird es auch genutzt und manches mal nutzt es auch, wenn die Menschen, die miteinander nicht mehr können und die einander nur mehr auf die Nerven gehen, wenn man die ein wenig auseinander setzt.

Und das heißt dann nicht Singlewohnungen, sondern nebeneinander. Und das wissen sie auch, sie können die Plätze genau festlegen, wo die Beziehung weh tut, und zwar in der Wohnung. Und wir können dann beginnen, diese Plätze zu entschärfen und damit auch die Beziehungskrise. Man kann Menschen fragen, wo tut es besonders weh, wenn Gespräche nicht möglich sind. Ich habe mit sehr viel Freude und Genugtuung im jetzt aktuellen *Geo* gelesen, dass Liebesforschung und Familienforschung auf die gleichen Ergebnisse kommen, die wir schon unendlich lang kennen. Und so gilt es auch für die Sicherheit der Menschen und die Sicherheits-Sehnsüchte der Menschen, denn Sicherheit ist das Gegenteil von Angst. Und das Buch *Die Grundformen der Angst* ist ein Standardwerk der Psychologie von Fritz Riemann. Und Riemann unterscheidet, „habe ich Angst vor zuviel Nähe, oder vor zuwenig Nähe“, „vor zuviel Festlegung oder zuwenig Festlegung und zuviel Freiheit“. Das sind die vier Ängste. Diese Erkenntnisse sind uralte und nun werden sie als neu für die Partnerschaft angewandt.

Ohne dass man jetzt jemanden zitiert, das ist sowieso schon uraltes Wissen. Das ist jetzt – aus Amerika kommend – also quasi diese Typisierung. Nun nützt ihnen diese Typisierung gar nichts, wichtig wäre, zu erkennen, zu welchem Typ gehöre ich. Und das dann dem Partner klarzumachen und zu sagen, „ich bin einfach so“, und dann einen Vertrag zu schließen. Diese Vertragsabschlüsse sind Sache von logisch humaner Planung, so wie ich auch meine Arbeit nenne. Das heißt also, dass eigentlich, wenn Menschen zusammenziehen, wenn Menschen wohnen und in die Krise kommen, dass das eigentlich Thema sein müsste es. Das Zusammenleben lässt sich planen.

Und erlauben sie mir, wenn ich das so sagen darf, denn es ist nicht das erste Mal: Die Partnerin oder der Partner ist das wichtigste Möbel im Wohnen. Und genau so planbar wie ein Möbel. Ich kann genau festlegen, in welcher Situation ich was riechen

möchte, was ich hören möchte, berühren möchte, schmecken möchte, ich kann wirklich versuchen, diese sinnliche Wahrnehmung, diese Kommunikation mit der Außenwelt als Planungsmaßstab zu nehmen.

Also ich für meinen Teil kann nur noch einmal die Frage stellen: Wie werden Sie mit dem, was Sie heute Vormittag gehört haben, wie werden Sie mit dem fertig und wo werden Sie damit fertig? Wie sollen wir es schaffen, wie sollen wir jenen menschlichen Raum schaffen, in welchem Sie zu sich finden, dass Sie in sich gehen können, dass Sie wieder entscheidungsfähig werden, wenn Sie diesen Raum nicht persönlich formen? Wir haben – wie gesagt – heute den quantitativen Fehlbestand des Wohnens beseitigt. Und die Politik, die wir damit geschaffen haben, können sie im Bericht der Pharmazie nachlesen.

Es wird höchste Zeit, dass wir die Menschen am Planungsprozess beteiligen. Es kann doch nicht sein, dass ich jetzt niemanden gestört habe? Wie gehen Sie mit diesen Störungen um? Lassen Sie sie bitte raus. Okay – Danke!

## Diskussion:

Frage:

Was ich noch nicht verstanden habe, oder wo ich mir noch schwer tue ist, dass ich glaube, dass Menschen oft nicht wissen, wo die Bedürfnisse sind, was die Bedürfnisse sind, die sie brauchen, selbst nicht, wenn man Umfragen machen und eben trotz der Umfragen sich nicht vorstellen kann, wie es noch ausschauen könnte. Ich bin der Meinung, dass man wahrscheinlich den Menschen auch hinführen muss, weil er das selber gar nicht wissen kann.

Franz Wansch:

Das wissen die Menschen ja auch nicht und ich sage das auch. Ich sage ja auch, dass sich in Richtung Grundriss nichts bewegt hat. Die Grundrisse, das ist gar nicht im Bewusstsein der Menschen, und das Bewusstsein, dass das Wohnen ganz anders sein könnte. Es wird eine Gemeinschaft vorgeschrieben, die gibt es nicht mehr, und jetzt wollen Sie wissen, wie es geht. Das sage ich ja, versuchen Sie es an sich selber zu überprüfen. Womit verdienen Sie ihr Geld? Schauen Sie einmal nach, wo Ihre Überforderung oder Ihre geistigen, seelischen und körperlichen Unterforderungen sind. Sind Sie am Abend gleichermaßen müde? Also die Seele hat gearbeitet, der Geist hat gearbeitet, er wurde kreativ, der Körper hat gearbeitet. Diese Balance im gleichen Maße gelebt zu haben, die bringt uns den Schlaf. Wenn irgendwo etwas anders läuft, das kennen sie, körperlich total erschöpft und immer noch Kreisgedanken im Kopf, also irgendetwas noch unerledigt ist. Wir nennen das „unerledigtes Geschäft“. Bevor ich hier keine Lösung gefunden habe, bin ich beunruhigt, ich bin nicht in Balance gekommen. Das ist natürlich eine Denkstruktur. Das wichtige ist, dass Menschen für sich sagen, was sie brauchen. Und erkennen, dass es der Fernsehapparat nicht erledigen wird. Versuchen sie sich einmal diesen Fernsehapparat aus der Wohnung hinaus zu denken. Das ist ein Narkotikum. Ja, da habe ich genaue Strukturen, ich kann es ihnen genau sagen. Also wie gesagt Körper, Geist, Seele, die Sinnesorgane: Sehen, Hören, Riechen, Schmecken, Berühren,

das sind die Kommunikationsorgane zur Außenwelt. Wenn ich dafür Sorge, dass sich in meinem Wohnen nichts anderes tut, als das, was ich wirklich sehen, hören, riechen, schmecken, berühren möchte, und alles andere entferne, dann wird es kaum etwas geben, das mich stört, seelisch. Die nächste Planungsressource ist einfach einmal, dass wir erforschen, wie die Gewohnheiten sind. Gewohnheiten sind Überlebensstrategien, die sich in meiner Vergangenheit bewährt haben. Und wie gesagt: in meiner Vergangenheit. Diese Alltagsanalyse, das ist die Gegenwartsaufnahme, und ich kann eigentlich sehr genau sagen, wonach ich mich sehne. Wenn mir einmal einfach klar ist, mir selber als Planer, dass die Sehnsucht in der Mitte einer Entwicklung steht. Da ist ein Mangelempfinden und aus diesem Mangelempfinden wird eine Notwendigkeit, ein Bedürfnis. Ich mache aus dem Bedürfnis einen Anspruch, aus dem Anspruch ein Recht und so realisiert sich Sehnsucht. Sie wird ernst genommen und so kann man dann auch mit den Menschen über ihr Leben, über ihr privates Leben und über die Schauplätze reden und ich muss Ihnen sagen, wenn das Angebot da ist, dann tun sie das gerne. Der Vorteil bei der ganzen Geschichte ist, dass wir aus dem Anbietermarkt endlich rauskommen und einen Nachfragemarkt erzeugen. Einen Nachfragemarkt, wo wir es mit anspruchsvollsten Menschen zu tun haben, was das Wohnen angeht. Und das Wohnen ist ja der Platz, wo ich anspruchsvoll sein darf, denke ich. Aber es wird erst funktionieren, wenn wir es einfach zugeben, dass wir es brauchen, dass wir Wohnen brauchen. Dann funktioniert es und es funktioniert immer dann, wenn Menschen in der Krise sind, ganz besonders gut, also wenn sie alles tun würden, nur damit sie in der Partnerschaft bleiben können, dann werden sie hellhörig. Und dann ist es ganz schwer zu sagen, du wirst nicht in der Partnerschaft bleiben können, wenn du dich nicht verändern möchtest, sondern wenn du so bleiben wirst, wie du bist. Wenn du sie dann verlierst, die Partnerschaft, umso besser, je früher desto besser. Wohlgermerkt, ich bin ein Mitbestimmungs-, ein Partizipationsmensch, einer, der die Planung gerne demokratisiert hätte und der sich fürchtet vor der Verantwortung, die wir übernehmen, wenn wir versuchen den Menschen vorzuschlagen, ihnen mit dem Grundriss vorzuschreiben, wie sie leben sollen. Wissen Sie, als ich noch für *Schöner Wohnen* geschrieben habe, habe ich auch für den *Wohnbau* mitgeschrieben und ich kenne die Forschungsberichte aus dieser Zeit von Bautenminister Moser. Ich weiß jetzt nicht, wie es jetzt in Mistelbach geht und ich weiß auch nicht, wie es Matzinger in Linz geht und ich weiß auch nicht, wie es Huth in Wien/Graz geht, und ich weiß auch, dass Prader, von Prader/Fehringer, an der ganzen Geschichte der Mitbestimmung gestorben ist, weil er gedacht hat, er kann mitwohnen mit diesen Menschen. Ich weiß nicht, wie es jetzt ist, damals war es fantastisch.

Frage:

Aber ich meine, würden Sie eine solche Planungsgestaltung empfehlen? Den Architekten, ja überhaupt grundlegend?

Franz Wansch:

Ja, unbedingt. Es gibt solche Partizipationsprojekte, es hat sie immer gegeben und ich war bei vielen dabei, auch in Hamburg. In Deutschland z.B. wurde Partizipation nie besonders prominent gehandelt, aber ich war dabei. Die Planungsgestaltung ist wichtig, und wie wichtig sie ist, kann ich Ihnen damit zeigen,

dass sie genau so besetzt war wie das genossenschaftliche Bauwesen nach dem Ersten Weltkrieg besetzt war. Es waren die Banken drinnen, es war die Industrie mit drinnen, man hat es kontrolliert. Ich kann es nur empfehlen, es zu tun. Wie wollen Sie denn sonst die Verantwortung übernehmen?

Frage:

Meine Frage ist eigentlich die gegenteilige. Wie kann man die Verantwortung – unter Führungszeichen – „ungeschulten Planern“ überlassen, wenn so komplexe Zusammenhänge vorherrschen, wie etwa zum Beispiel ein knappes Budget zu halten oder erstmalig überhaupt etwas zu planen, das gibt bestenfalls erstsemestrierte Entwürfe, mit denen man für eine Lebensanschaffung nicht zufrieden sein kann. Es werden alle Fehler gemacht, die man am Anfang nur machen kann. Und die Verantwortung auf diejenigen abzuwälzen, die das Zusammenspiel nicht beherrschen können, ist meiner Meinung nach hochverantwortungslos.

Franz Wansch:

Also ich nehme mal an – und ich sage das gerne so und ich sage das nicht das erste Mal –, ich denke, wenn Sie Planung für Menschen machen, dann tun Sie Ihr Bestes. Und es hat sich erwiesen, dass wenn es auch Ihr persönlich Bestes ist, kann es für den anderen ganz anders sein. Natürlich übernimmt der Architekt die Verantwortung, dazu ist er ja schon verpflichtet von der Bauordnung her, von der Gesetzgebung her. Nur, bis er sie annehmen kann, muss er mehr Information über den Menschen haben, für den er baut. Weil der, wenn er nun selber entscheidet, also quasi, man kann es im Positiven sehen, in Richtung anonymen Architektur, der für sich selber entscheidet, der trägt die Konsequenzen, oder ob Sie für ihn entscheiden, er trägt immer die Konsequenzen. Und dieses Bewusstsein, dass Wohnen wichtig ist, und zwar persönlich wichtig ist, dieses Bewusstsein, das sollte eigentlich transportiert werden. Es sollte transportiert werden, dass es eben nicht egal ist, wie man wohnt und wo man wohnt. Man wird sich schon gewöhnen – so die verbreitete Meinung. Es ist in der Zwischenzeit so teuer geworden, dass man es eigentlich wirklich besser machen müsste.

Frage:

Das stimmt auf jeden Fall, aber ich möchte noch zwei Kriterien nennen. In Insider-Kreisen heißt es hinter vorgehaltener Hand, ein Architekt ist vor dem Alter 50 nicht gut. Das hat eben mit den großen komplexen Zusammenhängen zu tun, die erst einmal bewältigt werden müssen und sitzen sollten, bevor man beginnt, das ist leider nicht realisierbar. Das zweite ist Wohneigentumsanschaffung, das ist der einzige Artikel in den meisten Lebensläufen, der kein zweites Mal finanzierbar ist. Das heißt, neun von zehn Leuten stecken in Rückzahlungsdauern von 15 bis 25 Jahren. Dass Gebäudeplanung an und für sich eine komplexe Angelegenheit ist und der Anschaffungswert einmalig ist, man es also meistens nur einmal tätigen kann, wie kann das verantwortungsvoll dann einem Versuch übertragen werden? Wie können diejenigen, die es anschaffen wollen, auch selber meistern?

Franz Wansch:

Ich sage Ihnen, was ich von mir aus versuche mit meinem schwachen Kopf, weil ich wirklich kein Interesse habe und auch gar nicht mehr die Leistungsfähigkeit habe, so etwas groß aufzubauen. Stellen Sie sich doch einmal vor, dass wir wirklich sagen, Planung geht vom Menschen aus und nicht in Abstimmung des vorhandenen Raumes zur vorhandenen Möblierung oder Bebauung. Der Mensch steht im Zentrum der Planung und stellen Sie sich vor, wir haben ein Instrument, das standardisiert ist und wo Menschen ihre Bedürfnisse, die umgesetzt werden sollen, einfach sagen dürfen. Erstmals erkennen Sie, dass es hier Bedürfnisse gibt, bevor es weh tut, zeitgerecht also, und Sie hätten dieses Instrument in der Hand. Würden Sie mit den Menschen, wenn Sie diese standardisierten Planungsverfahren hätten, würden Sie es dann anwenden? Ich glaube hier ist einfach die Zukunft.

Frage:

Ich verstehe mich sicher nicht selber als einer, der einfach nicht hinzuhören will, ganz im Gegenteil. Die Wunschliste und Individualität zu übernehmen, ist das Allerwichtigste. Ich zum Beispiel verstehe mich als Dolmetscher für die Wohnbauinteressenten, sie anzuhören zwischen den Zeilen, zwischen ihren Sätzen das zu interpretieren, was sie nicht ausdrücken können, und das zu realisieren.

Franz Wansch:

Das heißt, Sie können nur verstehen, ich denke mir, die Fragestellung ist doch ganz einfach, Ihnen fehlt einfach der menschliche Aspekt. Den müssten wir liefern. Sie müssen nicht interpretieren, Sie können ja direkt fragen, Sie wissen das. Wissen Sie, dass die Menschen genau wissen, was im Grunde nicht funktioniert. Zu dem Zeitpunkt, knapp bevor sie auseinandergehen, dann können sie es genau zum Partner oder der Partnerin sagen, können es genau beschreiben. Beispielsweise „... und im übrigen, das stinkt mir und das stinkt mir schon lange!“ Und dann kann der Partner oder die Partnerin betroffen sagen, „Warum hast du es nicht schon vorher verändert?“

Frage:

Sie haben immer wieder von den Sinnen gesprochen. Ich kann mir sehr gut vorstellen zu riechen, einen bestimmten Duft, vielleicht nach Blumen oder vielleicht nach Abgasen in meiner Wohnung zu haben. Was ich mir aber schlecht vorstellen kann, oder besser, was meine Frage ist, ist die, wie man die Gewohnheiten bzw. die Überlebensstrategien feststellen kann, welche der einzelne Mensch bisher benutzt hat, um im heutigen Leben zurechtzukommen.

Franz Wansch:

Ich frage Sie einmal direkt. Können Sie sich noch erinnern, was Sie getan haben, wenn Sie als Kind verletzt, erschöpft, beleidigt waren? Wohin sind Sie da gegangen? Was haben Sie getan? Sie müssen es nicht beantworten, wenn es Ihnen vielleicht unangenehm ist. Sie können für sich selber diesen Platz sehr genau eruieren und er hat Ihnen gut getan, sonst würden Sie sich nicht daran erinnern. Und ich frage Sie, haben Sie einen solchen Platz heute? Wenn ja, glücklicher Mensch! Verstehen Sie, es ist eine Planungsressource, wenn Sie keine Angst zu haben brauchen, zu nah an den Menschen zu kommen. Ich habe mein

Referat umgestellt, weil mich diese Globalisierungsgeschichte aus dem vorigen Referat beschäftigt hat und die Tatsache, dass dann wieder weiter gebaut wird und wir das erfüllen müssen von demoskopischen Überlegungen oder Fakten usw. Was man hier so einfach diskutiert, würde mir in dieser ganzen riesigen Dimension Angst machen.

Frage:

Vielleicht darf ich hier anschließen – haben Sie ein Instrumentarium?

Franz Wansch:

Ich sage ja, ich habe ein Instrumentarium, es braucht einfach nur diese Standardisierung, die Eichung, und das ist nicht so schwierig, dieses Instrumentarium, aber es muss überprüft werden, weil, wie der Herr Kollege gesagt hat, es wird ja Menschen in die Hand gegeben, die Ergebnisse brauchen. Also Übersetzungen aus den Bedürfnissen und was mache ich denn mit dem Bedürfnis, wenn es plötzlich da ist. Fachlich nehme ich an, haben Sie die Qualifikation, damit Sie sich vor technischen Dingen nicht fürchten müssen. Ich denke, Sie fragen die Menschen deshalb nicht – und ich unterstelle Ihnen jetzt etwas –, weil Sie nicht wissen, wie man damit umgehen soll, wenn er es dann sagt.

Frage:

Ich habe eine Anfrage zu Ihren Ausführungen, weil ich vorausschicken möchte, dass mir einige Dinge sehr gut gefallen haben, aber es gibt doch eine Rückfrage dazu. Sie haben Uhl angesprochen, Matzinger angesprochen, Sie haben gesagt, es war damals toll. Sie wissen es nicht, wie es heute ist. Nur wenn ich den Rückgriff mache auf die Ebene, wo man zuerst sozusagen Untersuchungen macht, um später einmal zu evaluieren, was ist denn da herausgekommen, würde ich es nicht ganz umsonst finden, dem nachzugehen, um zu sagen, was ist denn aus diesen Mitbestimmungsmodell eigentlich geworden? Wie lebt es sich jetzt dort? Könnten Sie dem zustimmen können, prinzipiell?

Franz Wansch:

Ich glaube, ich kann Ihnen sagen, wie es ist. Man hat damals versucht, massiv Gemeinschaftsanlagen einzubringen, einzubauen und das mit großen Fördermitteln versehen, und man hat gedacht, man kann es in die Benützerselbstverwaltung bringen, was soviel bedeutet hat, wie: es gab nur Streit. Also da war eine Sauna und dort ist niemand mehr hingegangen, weil niemand der letzte sein wollte, der aufräumt und das Licht abdreht. Es waren Saunaanlagen, wo einfach die Menschen die sie nicht benützt haben, gesagt haben, sie weigern sich die Kosten mitzubezahlen.

Also ich bin auch der Meinung, dass es durchaus Sinn macht, das zu evaluieren. Der zweite Punkt, den ich noch interessant finde, das ist immer wieder angesprochen worden: das Thema Wohngemeinschaft. Sie haben den Lebenssatz erwähnt, Wohngemeinschaften waren ja, das weiß ich aus eigener Erfahrung auch, ohne dass ich der terroristischen Szene angehört habe, Wohngemeinschaften waren nur in Altbauten denkbar und möglich. Ich gebe Ihnen über weite Strecken Recht, dass das so stimmt. Ich bringe es in einen Zusammenhang mit der Frage der Individualisierung bei Partizipation. Ein Stückweit steckt doch

die Problematik hinter der allgemeinen Gültigkeit von Grundrissen. Ich formuliere das jetzt einmal vorsichtig, dieses Thema würde mich interessieren, wenn man dem nachgeht und man sagt, wir machen jetzt Partizipation und dann sind das manchmal Modelle gewesen, die sehr individualisiert waren, das ist wirklich ein Thema, meine ich, eine starke Individualisierung sozusagen von Grundrissen. Aber auf der anderen Seite stelle ich das jetzt gegenüber Bauten aus der Vergangenheit 18.–19. Jahrhundert, schreckliche Mietkasernen, Althäuser usw., wie wir es in Berlin und Wien auch kennen, mit deren großer Allgemeingültigkeit der Grundrisse, die dann doch eine Adaption sozusagen für Wohngemeinschaften und Zusammenleben ermöglicht hat. Den Kontrast, den ich herstellen will und wo ich Sie ersuche, auch Stellung nehmen zu können, der ist auch in Partizipationsmodellen zu sehen. Wie weit müssen wir doch eine Allgemeingültigkeit über mehrere Lebenszyklen verschiedener Nutzergemeinschaften im Auge haben, wenn wir Wohnbau errichten, verstehen Sie mich, da taucht meiner Meinung nach schon eine gewisse Polarität auf, der nachzugehen es sich lohnen würde.

Ich bin von mir aus, von meiner Arbeit überzeugt davon, ich kann es nicht quantifizieren, sodass ich Ihnen ein wissenschaftlich gültiges Ergebnis oder ein ermutigendes Ergebnis geben kann. Ich kann Ihnen nur aus meiner Praxis sagen: Es gibt sehr viele Gemeinsamkeiten, aber nur wenig Gemeinsamkeiten mit den vorhandenen Grundrissen. Also, es ist nicht so, dass irgendwelche „Schicki-Micki-Verrücktheiten“ mit 60 m<sup>2</sup> Wohnzimmer oder so entstehen. Es gibt die Entscheidungen, es gibt zwei große Entscheidungsbereiche, das eine ist die Chance, in die junge Menschen heute gerne reingehen, und das ist das offene Wohnen. Und das ist eine Riesenchance, die man nützen sollte. Das sollten sie leben dürfen in ihrer ganzen Sinnlichkeit und in ihrer ganzen Tabulosigkeit, das „offene Wohnen“. Das kann sich ergeben und es gibt dieses Wohnen dann, wo man sich abschließen muss. Also es ist dies, was ich sage, wir haben zwei Samenkörner, zwei Menschen, die setzen sich natürlich so eng wie möglich zusammen, in die Erde, und dann kommt der Zeitpunkt, spätestens beim zweiten Kind, wo man diese beiden Samenkörner auseinander setzen sollte. Wo sie selber erkennen sollten, dass es möglich ist. Also es gibt keine verrückten Grundrisse. Das wissen die Menschen auch, dass in dieser Wohnung die sie kaufen wollen, günstig kaufen wollen, dass sie in dieser Wohnung alt werden wollen und dass es dann auch noch stimmig sein muss. Man muss sich nicht fürchten vor der Kreativität. Aber es könnte natürlich sein und ich tue das gerne, wo immer es Plätze gibt, wo sie das ausprobieren dürfen. Und in sehr vielen Fällen ist es dann so, dass sie dann sagen, jetzt war ich einmal drinnen, das habe ich mir von Kindesbeinen an so vorgestellt, jetzt bin ich erwachsen und jetzt brauche ich es nicht mehr. Wenn dieser Standardgrundriss einmal in Bewegung kommt und kommen will und soll – wissen Sie, was ich meine? –, dann braucht es Experimente natürlich auch. Und dann ergibt sich ein neuer Standard, aber zuerst brauchen wir eine gründliche Erhebung. Eines noch zur Partnerschaft, das ganz wichtig ist. Partnerschaft, nehmen Sie einmal meine Definition her, Partnerschaft, das ist, was zwei Menschen aus Bedürfnis, Lust und Freude miteinander anfangen, was sie lustvoll durchziehen und was sie letztendlich zu einem wirklich befriedigten

den, für beide Teile befriedigenden Ergebnis bringen. Das ist Partnerschaft. Partnerschaft ist nicht das Nebeneinander-Sitzen vor dem Fernsehapparat. Wenn Sie von der Definition ausgehen, dann frage ich, Sie was können Sie in diesen Wohnungen von heute mit Ihrem Partner anfangen? Das sind Aufbewahrungsplätze und dann dürfen sie sich nicht wundern, wenn wir in eine unlösbare Konkurrenzsituation mit dem Fernseher kommen, was unsere Kinder angeht. Und wenn wir mit diesen jungen Leuten nichts mehr anfangen können und sie mit uns auch nicht mehr, dann verlieren wir sie. Also brauchen wir Plätze, wo zwei Menschen miteinander – immer zwei Menschen, weil das eine Beziehung ist – was anfangen können. Begegnungszonen, die können im Bereich des Kindes sein, die können im Bereich des Vaters sein, oder im Bereich der Mutter sein. Aber es muss einen Platz geben, der institutionalisiert ist, wo wir miteinander, dem Alter entsprechend, was anfangen können. Das können wir nicht mehr und, um das zu finden, was ich mit mir selber anfangen kann, ist partizipative Planung ganz wichtig. Weil ich einfach mit mir selbst was anfangen, Fehlbestände in meiner seelischen, in meiner geistigen oder körperlichen Hygiene durch das Tun beseitigen kann, Unterforderungen zum Beispiel.

Frage:

Ich verstehe nicht ganz, was das mit der Planung zu tun hat? Wenn ich jetzt ein 40 m<sup>2</sup> Wohnzimmer plane und dort einen großen Fernseher drinnen habe, dann ist meistens vorgegeben, was gemacht wird. Wenn der Fernseher irgendwo in der Dachkammer liegt, verbannt wird, wird dieser Wohnraum wahrscheinlich auch sinnlos.

Franz Wansch:

Wenn ich davon ausgehe: Das brauche ich, da tue ich mir zu Hause was Gutes, da wartet auf mich etwas, was ich tun möchte. Und das muss dann ihr 40 m<sup>2</sup> Raum sein, wo wir zusammen was tun, mein Kind, meine Frau oder so. Wo wir zusammen was tun, wird sich der Fernsehapparat von selbst erledigen. Der Fernsehapparat ist ein Suchtinstrument. Sucht kann man nur dadurch bekämpfen, wenn man stattdessen etwas Besseres anbietet. Habe ich ihre Frage richtig verstanden und damit auch beantwortet? Für mich liegt es viel weniger an der Planung, wie die Räume aufgeteilt sind, sondern was ich als Benutzer daraus mache. Und diese partizipative oder partizipatorische Planung umfasst dies und damit habe ich mehr zu tun als mit der Architektur, dass gebe ich gerne zu. Die umfasst auch die Einrichtung, also meine Planungsschritte sind, dass ich mir sage, ich geh vom Menschen aus und dem was er braucht. Möbel ist sein Werkzeug, dieses Werkzeug sortiert sich nach der Ordnung, nach der der Mensch beherrschen kann, zum Raum. Da entsteht dann der Raum und der Raum ist eine Werkstatt und es ist ein Tätigkeitsraum. Und wenn ich so anfangen dann kommt der Fernseher gar nicht rein. Aber Sie verstehen diesen Prozess und das tun Sie ja, wenn Sie planen auch, und wenn sie die Möbel provisorisch hinstellen!

Vielen Dank für Ihr Interesse.

## Univ. Prof. Roland Gnaiger

### Architekt

Kunstuniversität Linz  
Standort Hauptplatz, 2. Stock, ZiNr. 202  
Tel. +43 732 7898 - 240, Fax +43 732 775480  
e-mail: roland.gnaiger@ufg.ac.at  
<http://www.khs-linz.ac.at>

#### Kurzbiografie:

1951 geboren in Bregenz  
aufgewachsen in Bregenz und im Salzkammergut  
1966–71 HTBL für Hochbau in Krems/Donau  
1971 Sommerakademie Salzburg  
1971–77 Akademie der Bildenden Künste Wien,  
Technische Universität Eindhoven/Niederlande  
Zahlreiche Studienreisen und -aufenthalte  
Seit 1979 Architekturbüro in Doren und Bregenz  
Zahlreiche Bauten und Projekte, Ausstellungsgestaltung,  
Möbeldesign, Gewinner zahlreicher Architekturpreise,  
Beiträge in Zeitschriften und Büchern;  
Aufsätze und Interviews  
Regelmäßige Gutachter- und Jurorentätigkeit,  
Ausstellungskurator  
Reiche Vortrags- und Seminartätigkeit  
Zahlreiche Werkgespräche und Führungen  
1985–93 regelmäßige Architekturkritik im  
österreichischen Fernsehen:  
„Österreichbild“ bzw. „Vorarlberg Heute“ (151 Beiträge)  
Multimedia- und Videokonzepte  
(z.B. „Landluft“ Wien 1999)  
Referent „Vorarlberger Solarbauschule“  
Herausgabe Katalog „Möbel für alle“  
(mit Adolph Stiller), Salzburg 2002  
1991/92 Lehrauftrag für Entwerfen, Universität Innsbruck  
Leitung internationaler Architekturworkshops  
(z.B. Eurocraft 2000)  
Seit 1996 Professor und Leiter des Ordinariats für  
Architektur an der Kunstuniversität Linz



## Schluss mit Wohnbau!

Der Titel meint, was er wörtlich aussagt. Und je gründlicher wir ihn verstehen, umso besser sind wir vorbereitet auf die Konsequenz der Verhältnisse, denen zufolge der Wohnbau, wie wir ihn seit ca. 100 Jahren kennen, am Ende ist. Die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Grundlagen, die ihn geschaffen haben, sind überholt.

Das Wesen der Problemstellung liegt darin, dass unsere Gesellschaftsformen und die von uns produzierten und angebotenen Wohnformen zunehmend weiter auseinander klaffen. Während unsere Wohnmodelle noch immer der industriellen Periode des 20. Jahrhunderts zuzuordnen sind, nehmen unsere Gesellschaft und ihre Lebensmodelle bereits das 21. Jahrhundert vorweg.

Wir müssen Häuser und Strukturen bauen, die vielfältigen Sozialstrukturen und Lebensformen sowie vielfältigen Nutzungsformen (Wohnen und Arbeiten) gerecht werden.

Anders als oft befürchtet, bietet die kommende Gesellschaft ein großes Potenzial zu neuen Formen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens. Es wird zwar die Kleinfamilie gesprengt, gleichzeitig aber vollzieht sich eine Öffnung zu weiteren, größeren Gemeinschaften dahinter.

In diesem Sinne könnte das nachindustrielle oder digitale Modell so aussehen:

Sowohl das Individuum gewinnt an Bedeutung als auch die Beziehung zwischen den Individuen, sodass auch die Gemeinschaft an Bedeutung gewinnt. Es kommt zu einer stärkeren Betonung der individuellen Sphäre, wobei diese jedoch in deutlichem Bezug zur Gemeinschaft steht. Zudem beginnen sich die strengen Grenzen zwischen Arbeiten und Wohnen wieder aufzulösen, weil die Arbeitsprozesse nicht mehr so unverträglich und (z.B. digital) verknüpft sind.

Der Wohnbau ist insofern tot, als wir nicht mehr Wohnhäuser brauchen, sondern einfach Häuser. Häuser, die viel mehr können, als dies beim heutigen Modell der Fall ist. Häuser, in denen es sich in unterschiedlichen Gruppenformen und -größen leben und arbeiten lässt. Das heißt: Reduktion der heute gängigen großen Einheiten auf kleine Grundelemente, nutzungsneutrale Grundrisse mit nicht streng festgelegten Nutzungsformen, Heranführen und Verbinden der Qualitäten des Einfamilienhauses mit denen der Geschoswohnung und Pflege der Beziehung zwischen den Elementen und Zwischenräumen.

Wer vermutet, der von mir gewählte Vortragstitel sei als literarische Metapher oder als Provokation gemeint, den muss ich enttäuschen. Der Titel meint, was er wörtlich aussagt. Und je gründlicher wir ihn verstehen, umso besser sind wir vorbereitet auf die Konsequenz der Verhältnisse, denen zufolge der Wohnbau, wie wir ihn seit ca. 100 Jahren kennen, am Ende ist. Die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Grundlagen, die ihn geschaffen haben, sind überholt.

Der Grund, warum man zu einem Thema wie diesem zusammenkommt, ist das allgemeine Unbehagen, das sich unter den Planern, den Bauträgern oder Wohnungsverkäufern und auch den Wohnenden selber, von allen Seiten der Wohnungspolitik ausbreitet. Das Wesen der Problemstellung liegt darin, dass unsere Gesellschaftsformen und die von uns produzierten und angebotenen Wohnformen zunehmend weiter auseinander klaffen. Während unsere Wohnmodelle noch immer der industriellen Periode des 20. Jahrhunderts zuzuordnen sind, nehmen unsere Gesellschaft und ihre Lebensmodelle bereits das 21. Jahrhundert vorweg. Wo liegt nun der Unterschied?

Prägend für unsere heutigen Wohnformen ist immer noch die Ausrichtung auf die Kleinfamilie einerseits, sowie die strikte Trennung von Arbeit und Wohnen andererseits. Ob Geschosswohnbau, Einfamilienhaus oder das Haus in der Reihe macht keinen Unterschied. Die Differenzierung ist keine programmatische, sondern lediglich eine Frage der Wohnfläche (meist zwischen 70 und 200 m<sup>2</sup>), und diese wiederum eine Frage des Wohlstandes.

Im Gegensatz dazu löst sich in unserer Gesellschaft die Lebensform der Kleinfamilie immer mehr auf, und die Trennung von Wohnen und Arbeiten verliert an Bedeutung. Damit sei nicht gesagt, dass es dieses Modell in Zukunft nicht mehr geben wird, sondern, dass es sich einreihen wird in eine Vielzahl von Lebensentwürfen als Teil einer vielgestaltigen Gesellschaftsstruktur. Die Kleinfamilie wird zu einer Variante inmitten von Singles, Paaren mit oder ohne Kind, Wohngemeinschaften von Senioren, Jugendlichen, sozialen oder religiösen Gemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen (Mutter, Tochter, Enkel) u.v.m. Unsere Gesellschaft wandelt sich zunehmend in ein heterogenes Gruppensystem und wir müssen endlich erkennen, dass das Modell „Wohnen in der Kleinfamilie und getrennt vom Arbeiten“, wie es in den letzten 120 Jahre praktiziert wurde, eine historische Ausnahmeerscheinung war.

Für die Planer und Produzenten ist das insofern wichtig, als es „den“ Bewohner, „den“ Kunden, „den“ Gast nicht mehr gibt. Und genau dieser Punkt ist es, an dem die Anbieter einen enormen Fehler machen, indem sie sich an dem statistisch-mathematisch ermittelten Durchschnittsmenschen richten. Obwohl es diesen im realen Leben nicht gibt, bedienen wir ihn in unserem Angebot.

Ein kurzer historischer Rückblick:

Wohnen in der vorindustriellen und industriellen Periode  
Betrachtet man die vorindustriellen Wohnformen, so war das vorherrschende Lebensmodell das der Großfamilie und Produktionsgemeinschaft. Diese Form galt nicht nur für die agrarische Gesellschaft, sondern auch für die städtischen Handwerker- und Handelsfamilien. Dabei gehörten neben der jeweiligen sozialen

Bewohnergruppe eine Vielzahl von entfernten Verwandten, Bediensteten und unfreiem Gesinde zu einem Haushalt, die in erster Linie die Aufrechterhaltung der Produktion, also die Arbeit, zum Ziel hatte. Die jahrhundertlange und europaweite Gültigkeit dieser Lebensform endet erst mit der Industrialisierung und dem gesteigerten Angebot an Arbeitsplätzen außerhalb der Landwirtschaft. Damit wurde es einer großen Zahl von unfreien Arbeitskräften möglich, wirtschaftliche Unabhängigkeit zu erwerben und eigene Familien zu gründen. Was bis dahin nur Besitzenden sowie deren Erben möglich war.

Zusammengefasst: Vorindustrieller Haustyp  
*Die Menschen leben in Wohn- und Arbeitshäusern für Mehrgenerations-Gemeinschaften, die entweder freistehend ( Land) oder in der Reihe/Gruppe (Stadt) angeordnet sind.*

Eine Konsequenz des massiven Zuzugs in die Städte gegen Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts war die Notwendigkeit, neue Wohnformen und architektonische Entsprechungen zu finden, wobei auch hier der Schritt zu dem heutigen Modell „Wohnen im Einfamilienhaushalt“ über verschiedenste Zwischenstufen wie Werkswohnungen, Siedlerhäuser mit Nutzgärten und Kleintierställen,... erfolgte. Erst in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts wurden die letzten Formen der Lebensmittelproduktion im eigenen Garten bei uns endgültig zur Liebhaberei. Die entstehende strikte Trennung von Wohnen und Arbeiten hat dabei ihren Ursprung in der gesundheitlichen Unverträglichkeit von Wohnnutzungen mit den industriellen Produktionsmethoden. Die forcierte Entwicklung der Dienstleistungsgesellschaft und der wachsende Wohlstand fördern schließlich das Einfamilienhaus, das sich in unserem Kulturraum vor allem in der freistehenden Form durchsetzt.

Die Kleinwohnung als eigener Typus hat sich dabei erst Mitte des letzten Jahrhunderts herausgebildet und ist anfänglich immer als Übergangsform gesehen worden. Quasi eine Notlösung bis zu dem Zeitpunkt, an dem man sich das Einfamilienhaus – oder zumindest eine größere Wohnung – als Normalform des Wohnens leisten konnte. Ganz anders die Situation heute. Die Kleinwohnung ist der Regelfall des Wohnens.

Zusammengefasst: industrieller Haustyp  
*Das isolierte Wohnen in der Generationengemeinschaft der Kleinfamilie (Gruppe) ist getrennt vom Arbeiten/Produzieren und erfolgt entweder im freistehenden Einfamilienhaus oder im Mehrgeschosswohnungshaus – hierbei gibt es keinen Unterschied hinsichtlich des Standortes, wodurch es auch zu einem Aufweichen der Unterschiede und Grenzen zwischen Stadt und Land kommt.*

Unsere heutige Situation:

Angesichts der Entwicklungen unserer Gesellschaft müssen wir erkennen, dass wir uns erneut an einem ähnlichen Wendepunkt wie zu Beginn des 20. Jahrhunderts befinden. War es damals der Wandel von der Mehrgenerationengemeinschaft zur Kleinfamilie, so ist es heute der Wechseln von der Kleinfamilien zum Single- oder Doublehaushalt und anderen sozialen Gruppen unterschiedlichster Erscheinungsform und, was wesentlich ist, zu einer Abfolge unterschiedlichster Lebensformen entsprechend dem jeweiligen Alter und Biographieverlauf. Die Ursachen dieser Entwicklung sind im Groben folgende:

- die zunehmende ökonomische Unabhängigkeit der Frauen
- die geistige Individualisierung – vor allem durch einen größeren Informationsfluss und Bildungszugang – und damit unterschiedliche Entwicklungsverläufe und Lebensmodelle jedes Einzelnen. Die Folge ist eine zunehmende Differenzierung unserer Gesellschaft.
- die erhöhte Lebenserwartung – und damit theoretisch erhöhte Lebensdauer der Ehen (45 – 55 Jahre anstelle von 25 Jahren) oftmals über das Andauern des Bindegliedes Kinder hinaus. In der Realität zeigt sich, dass mit dieser Prolongierung das Modell „bis das der Tod euch scheidet“ überholt ist. (Lebensabschnittspartner statt Ehepartnern)
- die gesteigerte sexuelle Freizügigkeit.

Als historische Parallele zur industriellen Revolution ermöglichen uns diese Ursachen zunehmend individuelle Freiräume und selbständige Lebensentscheidungen, die wiederum einen Paradigmenwechsel nach sich ziehen. Auf vielen Seiten wird diese Entwicklung als Bedrohung verstanden und ist verbunden mit einer begründeten Angst vor einer unsolidarischen und unsozialen Gesellschaft. Einer Gesellschaft bestehend aus egozentrierten und autistischen Lebensformen, die keine Bereitschaft zeigt, Verantwortung für Alte und Schwache zu übernehmen, oder sich die Erziehung von Kindern zuzumuten. Doch die Veränderung unserer Gesellschaft lässt sich nicht aufhalten. Lassen wir uns daher nicht von den Risiken abschrecken, sondern konzentrieren wir uns auf die Potentiale und Möglichkeiten dieser Entwicklung.

Das Einfamilienhaus – eine Vorwegnahme des Singlehauses. Die Folge für das Bauen ist eine steigende Tendenz zur Kleinwohnung, nicht mehr nur als Übergangslösung, sondern als Dauerform. Belege für diese Entwicklung finden sich in jeder Statistik: drastisch kleiner werdende Haushaltsgrößen, die Anzahl der Ehescheidungen, die Zahl der Singlehaushalte und die entsprechende Nachfrage am Wohnungsmarkt. Sowohl die Bauwirtschaft als auch zahlreiche Bücher und Artikel reagieren mit der Proklamation des Singlehauses prompt auf diese Veränderungen. In den Angeboten der Fertighaushersteller, in Prospekten und Ausstellungen finden sich die ersten Anzeichen: Kleinhäuser werden bereits nicht nur für Singles sondern auch für Paare und ältere Menschen angeboten. In den Architekturdokumentationen der letzten zwei Jahre lassen sich zahlreiche Zeitschriftenbeiträge und mindestens zehn Bücher aufzählen, die sich prototypischen Kleinhäusern für neue Lebensformen widmen. 2001 wurde bei der Vergabe des Vorarlberger Holzbaupreises ein „Haus für Frau mit Katze und Hund“ prämiert, und der Wohncontainer „SUSI“ von Kaufmann 96 ist hierzulande wohl jedem bekannt.

Doch im Grunde ist dies nichts Neues: unsere Einfamilienhäuser sind längst ohne Konzept, ohne Absicht und ohne Plan zu Singlehäusern geworden.

Ein Beispiel: Eine Familie baut ein Einfamilienhaus. Das Programm – Wohnen und Schlafen für zwei Erwachsene und zwei Kinder. Zehn Jahre später haben die Kinder den Haushalt verlassen – die Eltern leben weiterhin auf 140 m<sup>2</sup>. Weitere 10 Jahre später lebt aufgrund von Trennung oder Todesfall nur mehr ein Elternteil auf der gleichen Fläche. Konkret heißt das: das Singlehaus hätte gar nicht erfunden werden müssen – jedes Einfamilienhaus entwickelt sich unweigerlich zu einem Haus für einen Single, ganz gemäß dem menschlichen

Lebens- und Alterungsprozess. Und die Geschosswohnung tut dasselbe. Dem gegenüber ist das neu konzipierte Singlehaus geradezu eine freundliche Lebensform, ist es doch punkto Organisation und Größe überschaubar, eigentlich vernünftiger und lebensadäquater.

Während nun z.B.: die Mutter auf 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereinsamt und mit der Erhaltung von 800 m<sup>2</sup> Garten vollkommen überfordert ist, lebt der Sohn mit Lebensgefährtin und Kind auf 52 m<sup>2</sup> und einem 4 m<sup>2</sup> großen Freiraum in Form eines Balkons oder einer Loggia. Das selbe gilt auch für die Geschosswohnung: Alleinstehende leben auf 98 m<sup>2</sup>, während junge Paare mit 36 m<sup>2</sup> zurechtkommen müssen.

Dieser „Lebenslauf“ ist insofern dramatisch, da diese Entwicklung in die Isolation und Vereinzelung führt. Durch das Fehlen von räumlichen Bezügen und Öffentlichkeit verhindert gerade die Bauform des Einfamilienhauses eine Integration z.B. älterer Menschen.

Diesem Problem liegt ein konzeptionell falsches Planungsverständnis zu Grunde, das seine Ursachen im eklatanten Unterschied zwischen der Lebensdauer des Hauses und der Gültigkeit, sowohl des sozialen, als auch des funktionalen Programms, mit dem wir das Haus entworfen haben, begründet.

1. Divergenz zwischen der Lebensdauer des Hauses und der Gültigkeit des Programms:

Im derzeitigen Planungsgeschehen bleibt die Dynamik und Wandelbarkeit des Lebens weitgehend unbeachtet. Während in unserem Kulturkreis – anders als z.B. in Japan – ein Haus eine durchschnittliche Lebensdauer von 120 Jahren aufweist, stimmen Grundrisse und Haustypologien meist nur für die Phase der Planung. Hier wird Maß genommen an einer kurzfristigen Lebenssituation, die von uns als statisch definiert wird. Im besten Fall entsprechen die entstehenden Formen den nächsten 20 Jahren. Weitere 20 Jahre plagen sich die Bewohner mit nicht mehr entsprechenden Strukturen, und dann müssten Adaptierungen und Umbau erfolgen, wobei sich die Kosten meist in der Höhe eines Neubaus bewegen, da die Maßnahmen weitreichend in die Struktur des Hauses eingreifen müssen. Dieses Problem erwartet uns ab sofort, anders als bei historischen Häusern, in voller Heftigkeit, denken wir nur an die zahlreichen, in den letzten 40 Jahren gebauten Einfamilienhäuser.

2. Monofunktionalität der Wohnform – Unduldsamkeit gegenüber der Arbeit

Vor diesem Hintergrund wird die Monofunktionalität unserer Wohnungen und Häuser zur zweiten Dimension des Problems. Genauso wie sich die sozialen Lebensformen ändern, ändern und mischen sich die Nutzungsformen. Nach 20 – 25 Jahren verwandeln sich Wohnungen und Einfamilienhäuser in Büros, Praxen, Restaurants, Massagesalons etc. Auch dieser Anspruch ist nicht aufzuhalten; das Bedürfnis nach Veränderung ist stärker als die Struktur und die Beharrlichkeit der Wohnung – selbst unter ungünstigsten Bedingungen. Immer wieder wird in der Diskussion über Wohnqualitäten auf das Modell der gründerzeitlichen Stadtwohnung zurückgegriffen, die problemlos an verschiedene Funktionen – ob nun Wohn- oder Erwerbsfunktion – angepasst werden kann. Der Grund dafür liegt in der nutzungsneutralen

Struktur. Die Gründerzeitwohnung ist lediglich eine Addition von Zimmern. Ihr liegt kein Raumplan zugrunde, der Funktionsabläufe regelt und festlegt, in welchem Zimmer welche Tätigkeit ausgeführt werden darf. Das Fehlen einer funktionalen Determination macht rasch wechselnde Anpassungen möglich.

### 3. Verlust des öffentlichen und halböffentlichen Raums:

Eine weitere Folge des Funktionswandels ist die zunehmende Unsichtbarkeit der wirtschaftlichen Subkultur unserer Gesellschaft. Als öffentliches Angebot gedachte Dienstleistungen wie die oben angeführten Büros, Praxen, Restaurants, Massagesalons, ... verschwinden in privaten Räumen und sind nur mehr anhand ihrer Schilder erkennbar. Die Nutzungsvielfalt zeichnet sich im öffentlichen Raum nicht mehr ab, und es kommt zur Ausdünnung des öffentlichen und halböffentlichen Raums.

### Forderungen:

Wir müssen Häuser und Strukturen bauen, die vielfältigen Sozialstrukturen und Lebensformen, sowie vielfältigen Nutzungsformen (Wohnen und Arbeiten) gerecht werden.

Die Aufgabe der Architektur und des Städtebaus dabei lässt sich in vier Punkten zusammenfassen:

#### 1. Reduktion der heute gängigen großen Einheiten auf kleine Grundelemente:

Durch Addition können diese Teile wieder zu größeren Einheiten kombiniert werden, wodurch es möglich wird, die Wohnsituation an die jeweils aktuelle Lebenssituation und Gruppengröße anzupassen.

#### 2. Nutzungsneutrale Grundrisse mit nicht streng festgelegten Nutzungsformen:

Die Räume müssen einerseits gleichermaßen geeignet für Wohnen, Schlafen, Kinder, Arbeiten, ... sein und andererseits leicht adaptiert werden können. Dies ist nicht die Forderung nach baulicher Flexibilität im Sinne mobiler Trennwände, wie sie in den 70er Jahren konzipiert wurden, und die am Kostenaufwand, am Schallschutz und daran, dass jeder Maßanzug schließlich doch nicht passt (so wie Steckdosen nie dort sind, wo man sie braucht) scheiterten, sondern der Aufruf, nicht mehr Wohnzimmer und Schlafzimmer etc. zu bauen, sondern Räume, die je nach Bedarf unterschiedlich genutzt werden können. Diese Forderung schließt die nach Einbeziehung der Arbeit in unseren gelebten Alltag mit ein!

#### 3. Heranführen und Verbinden der Qualitäten des Einfamilienhauses mit denen der Geschosswohnung.

Während sich das Einfamilienhaus hinsichtlich der Gemeinschaftsbereiche und der Qualität der Außenräume den Möglichkeiten im Geschosswohnungsbau annähern muss, ist es notwendig, dass die Geschosswohnung wesentliche Elemente wie Freiflächen (Veranden, Terrassen, Balkone) oder Toleranzflächen/Pufferzonen für Bergen/Werken/Lagern, ... großzügig in ihr Repertoire aufnimmt, um hinsichtlich der Alltagstauglichkeit und Gebrauchstüchtigkeit gegenüber dem Einfamilienhaus an Attraktivität zu gewinnen.

#### 4. Pflege der Beziehung zwischen den Elementen und Zwischenräumen:

Entscheidender als die Elemente an sich sind die Beziehungen der Elemente untereinander. Bedrohlich ist nicht das Einfamilienhaus als solches, auch nicht das Singlehaus, bedrohlich ist dessen Isolation und mangelnde Integration in ein größeres räumliches und gesellschaftliches Ganzes.

Die Architektur kann weder entscheiden, in welchen Gruppenformen und -größen eine Gesellschaft lebt, noch wie sich die Sozialformen definieren, aber sie kann und soll diesen Gruppen baulichen Ausdruck verleihen und die Beziehungen der Einzelelemente zueinander entwickeln und gestalten. Unter Bezugnahme auf Nachbarschaft, halböffentlichen Raum und öffentlichen Raum muss in Zukunft unsere Aufmerksamkeit vermehrt den Stiegenhäusern, Höfen und den Räumen zwischen den Häusern und Wohnungen gelten. Hierbei gilt weiterhin, dass Architektur soziale Prozesse nicht „machen“, sehr wohl aber ermöglichen und unterstützen kann.

#### Abschließend:

Anders als oft befürchtet bietet, meinem Eindruck gemäß, die kommende Gesellschaft ein großes Potential zu neuen Formen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens. Es wird zwar die Kleinfamilie gesprengt, gleichzeitig aber vollzieht sich eine Öffnung zu weiteren, größeren Gemeinschaften dahinter.

In diesem Sinne könnte das nachindustrielle oder digitale Modell so aussehen:

Sowohl das Individuum gewinnt an Bedeutung, als auch die Beziehung zwischen den Individuen, sodass auch die Gemeinschaft an Bedeutung gewinnt. Es kommt zu einer stärkeren Betonung der individuellen Sphäre, wobei diese jedoch in deutlichem Bezug zur Gemeinschaft steht. Zudem beginnen sich die strengen Grenzen zwischen Arbeiten und Wohnen wieder aufzulösen, weil die Arbeitsprozesse nicht mehr so unverträglich und (z.B. digital) verknüpft sind. In der Folge beginnen sich die strengen Grenzen von Arbeiten und Wohnen aufzulösen.

Um nun zum Beginn meines Vortrages zurückzukehren ist der Wohnbau insofern tot, als wir nicht mehr Wohnhäuser brauchen, sondern einfach Häuser. Häuser, die viel mehr können, als dies beim heutigen Modell der Fall ist.

Häuser in denen es sich in unterschiedlichen Gruppenformen und -größen leben und arbeiten lässt.

**Expertenrunde  
Wohngespräche  
Ausblick**

## Expertenrunde / Lenkungsausschuss

Um die Eindrücke und neuen Informationen des Wohnbausymposiums zu sichten und daraus Maßnahmen für den Vorarlberger Wohnbau abzuleiten, wurde eine Expertenrunde einberufen, die sich am folgenden Tag traf.

### Ziel:

In der moderierten Expertenrunde sollen die Ergebnisse des 1. Symposium am 21.11.02 aufgearbeitet und Rückschlüsse für den Wohnbau in Vorarlberg gezogen werden. Die weitere Vorgehensweise des für drei Jahre angesetzten Projektes soll abgestimmt werden.

### Teilnehmer:

DI Joachim Alge, I&R Schertler  
Dr. Wilfried Bertsch, Vorarlberger Landesregierung  
Prof. DI Dietmar Eberle, Architekt ETH Zürich  
Prof. Mag. Arch. Roland Gnaiger,  
Architekt, Kunst-Universität Linz  
Dr. Marianne Grobner, Psychologin  
Jeannot Fink, Artrium Warger & Fink GmbH  
Mag. Albert Hofer, ÖVP Landtagsclub  
Jochen Klimmer, Klimmer Wohnbau GmbH  
Dr. Hans-Peter Lorenz, Vogewosi  
Prof. DI Hermann Kaufmann  
DI Hermann Kaufmann ZT GmbH  
Mag. Thomas Peter, Wirtschaftskammer Vorarlberg  
Landesrat Manfred Rein, Vorarlberger Landesregierung  
DI Wolfgang Ritsch, Atelier für Baukunst  
Mag. Martin Sardelic, Raiffeisen Bausparkasse GmbH  
Günter Waibel, Vorarlberger Landes- u. Hypothekenbank  
Mag. Karl-Heinz Waibel, Raiffeisenlandesbank Vorarlberg  
Walter Wakonigg, Raiffeisenlandesbank Vorarlberg  
Dr. Karl Waltle, Raiffeisenlandesbank Vorarlberg  
Dr. Franz Wansch, Planungsbegleiter

### Moderation:

DI Markus Berchtold, Vorarlberger Architekturinstitut

### Protokoll:

Christian Jochum, Raiffeisenlandesbank Vorarlberg

### Zusammenfassung der persönlichen Eindrücke des 1. Symposiums

Zusammenfassend wird von allen Teilnehmern die Qualität und der Informationsgehalt der Veranstaltung gelobt. Als besonders beeindruckend wird die enorme demografische Veränderung in Richtung Seniorengesellschaft und die Notwendigkeit der Integration persönlicher „Lebensbedürfnisse“ im Wohnbau hervorgehoben.

Zukünftige Impulse im Wohnbau werden vor allem in den Bereichen der Planungsmethodik (Moderation, Planungsbegleitung, Mitbestimmungsmodell...), der Umfeld-Organisation (Nachbarschaft, Infrastruktur, Zuteilungs-Modi...) sowie der Typologie (flexible Grundrisse, nutzungsneutrale Räume, Wohnungs-Modulsysteme...) als notwendig erachtet.

Die Finanzierungsmodelle (Zinssätze, Generationen-Kredit...) sowie die Wohnbauförderungsrichtlinien müssten diese Aspekte aufnehmen und entsprechend überarbeitet und angepasst werden.

## Diskussion

Die Wohnbauförderung (WBF) wird diskutiert und die Frage aufgeworfen, wie viel Geld für den Wohnbau zu Verfügung steht. Die WBF ist aber auch eine indirekte Wirtschaftsförderung, indem der Bevölkerung die Schaffung von Eigenheim ermöglicht wird. Die Art der Förderung ist attraktiv und generiert weitere Steuern, die dem Staat wieder zugute kommen. Man schafft Arbeitsplätze und es ist zudem ein hervorragendes Steuerungselement. Wohnbauförderung, die heute ausbezahlt wird, muss morgen nicht als Wohnbeihilfe ausbezahlt werden, weil die Schaffung von Eigentum möglich wird. Die Qualität im Bauwerk muss weiter kontinuierlich angehoben werden und trotzdem finanzierbar bleiben. Wenn die WBF eine höhere Mobilität ermöglicht, kann man Wohnungen auch wieder verkaufen, andere erwerben und belebt damit den Wohnungsmarkt.

Zu bedenken ist, dass eine gewisse Zeit benötigt wird, um an einem neuen Ort heimisch zu werden. Vor allem die älteren Leute lassen sich nicht gerne einfach umpflanzen, sondern wollen in gewohnter Umgebung bleiben. Das ist auch ein Grund, warum viele ältere Leute in zu großen Einheiten wohnen und sich scheuen umzuziehen.

Deshalb müssen wir über flexible Grundrisse nachdenken. Flexible Grundrisse und Wohnmodelle sollen aber nicht nur für wohlhabende Leute (Beispiel Wohnanlage Rosenstraße Dornbirn) möglich sein, sondern auch für andere soziale Schichten realisiert werden. Das ist auch machbar.

Wichtig auch, dass Architekten nicht für alles zuständig sind, dass nicht nur sie alleine den Unterschied von Leben und Wohnen beeinflussen können. Der Architekt

kann gesellschaftliche Entwicklungen nicht aufhalten oder beeinflussen, er muss jedoch Entwicklungen erkennen und Wohnanlagen auch dementsprechend planen.

Es müssen jetzt Wege eingeleitet werden, mit denen wir uns in kleinen Schritten auf gemeinsam vereinbarte Ziele hinbewegen oder konkreter gesagt, was können wir aus dieser Diskussion und dem Forum mitnehmen und in den Wohnbaurichtlinien 2003 schon berücksichtigen.

Wir sollten in einer Arbeitsgruppe die WBF weiterentwickeln und als Qualitätssicherung auch auf kultureller Ebene verankern. Jahrelang galt die WBF als Wiederaufbauförderung und auch als langfristige Wirtschaftsförderung. Jetzt setzt sie verstärkt auf Energiespar- und Ökologieförderung. Das politisch gesetzte Ziel wurde mit der WBF immer gut erreicht. Jedoch sollte jetzt nicht der Fehler begangen werden, sich nur auf einen Aspekt zu konzentrieren, denn damit werden problematische Altbestände forciert.

Man sollte von der quantitativen auf die qualitative Situation umlenken. Die ökonomische Situation ist sehr wichtig, um die breite Akzeptanz zu haben, und auch der klassische „Bauarbeiter“ muss sich die ordentliche Wohnung kaufen können, in der er auch als alter Mensch bleiben kann. Das widerspiegelt sich derzeit zu wenig in diesen Richtlinien. Zu diesem komplexen Thema muss auch ein entsprechendes unbürokratisches Instrument geschaffen werden.

Eine weitere Arbeitsgruppe soll sich mit einem oder zwei großen alten Objekten beschäftigen, Wohnungen und Häuser sollten evaluiert werden und daraus ein muster-gültiges Sanierungskonzept entwickelt werden, das auch die soziale Akzeptanz haben wird. Im Sinne einer

Werterhaltung der Gebäude und Wohnungen müssen wir bestrebt sein, die Qualität auf ein anderes Niveau zu heben.

Auch die Finanziers selbst sollten die vorhandenen Unterlagen nutzen, um Vergleiche zwischen Wohnobjekten anzustellen.

Eine weitere Arbeitsgruppe wäre für das Thema Neubau zuständig. Es darf nicht vergessen werden, dass 1,5% an Ersatzbauten vorgenommen werden müssen. Hier wäre es wichtig, auch auf der Ebene des mixed use viele Aspekte einfließen zu lassen: Räume zu schaffen, die für mehrere Nutzungen taugen, nicht mehr von vornherein kategorisiert werden, bei denen nicht fix bestimmt ist, wie sie verwendet werden. Ein Pilotprojekt in dieser Richtung müsste eine gewisse Größe haben, um glaubwürdig zu sein.

Wichtig wäre auch die Etablierung einer Börse, die die bestehenden Wohnungen anbietet. Wir dürfen aber auf keinen Fall mehr die „alten“ Wohnungen bauen, sondern viel mehr auf die flexiblen und nutzungsneutralen Räume setzen.

Ohne konkretes Monitoring des Altbestandes kann auch keine Aussage zur Umsetzung des Kyoto-Protokolls gemacht werden. Es wäre nur ein „Blindflug“, über die jetzige Substanz Aussagen zu treffen ohne richtige Bestandsaufnahme der alten Projekte. Diese Überprüfung sollte neben den technischen funktionalen Fragen auch kulturelle und soziale Fragen berücksichtigen.

Es gilt auch Überlegungen zu anderen Finanzierungsmodellen anzustellen, etwa langfristige Finanzierungen, Lösungen, wie z.B. Schulden im Scheidungsfall geteilt werden können. Auch eine Neubewertung von „intelligenten Bauten“ bei der Besicherungs- und Zinsentematik muss überlegt werden.

In der Werterhaltung nach 20 Jahren liegen diese intelligenten Bauten höher als die normalen Bauten. In der Vergangenheit wurde eine Immobilie einmal angeschafft und die Inflation und die Wertsteigerung in die Bewertung miteinbezogen. Wenn heute im Laufe von 15 Jahren keine Entwicklung mehr am Markt stattfindet,

dann kommt die Werthaltigkeit voll zum Tragen. Was Qualität ausmacht, sehen wir in vielen 80er-Jahre-Bauten, bei welchen die Sanierung schwierig und die Erhaltung teuer ist. Also große Wertverluste im Gegensatz zu qualitätsvollen Altbauten.

Die Fristigkeit des Wohnbadaulehens müsste künftig an die Werthaltigkeit des Objekts geknüpft werden. Unterstützend dafür wäre eine wissenschaftliche Arbeit, die diese Werthaltigkeit untersucht. Zu berücksichtigen ist auch, dass sich die Werterhaltung bei Objekten schnell ändern kann. Z.B. wächst der Verkehr auf der Südseite des Objekts, eine Straße wird gebaut und die Werterhaltung ist weg.

Beim Mehrgenerationenkredit gilt es weiterhin zu berücksichtigen, dass das Vermögen der Fremdfinanzierung gegenüber steht. Der einfache Bürger sieht diese Fremdfinanzierung als persönliche Schuld und fühlt sich unfrei. Viele stoßen mit Sekt an, wenn sie 15–20 Jahre bezahlt haben und die Schulden erledigt sind. Viele sehen es als Unfreiheit an, haben Angst vor Krankheit, weil sie dann der Bank ausgeliefert sind. Für die Bank mag das Verhältnis stimmen, für viele Schuldenehmer nicht.

Der Generationenkredit wird leichter, wenn der Kredit nicht versteuert werden muss. Er wird nochmals interessanter, wenn die Vererbung irgendwann einmal nicht mehr zum Einheitswert, sondern zum Verkehrswert bewertet wird. Gleichzeitig kann der Generationenkredit auch zur Pensionsproblematik werden, denn vielleicht kann der Pensionist dann die Zinsen nicht mehr bezahlen. Leute, die Eigentum schaffen, nehmen viele Entbehrungen auf sich, es wird konsequenter gespart. Demgegenüber stehen aber die laufenden niedrigen Kreditraten beim Generationenkredit, denn in diesem Fall kann ich mir für die Pension mehr ansparen, sofern die Disziplin dazu stimmt. Zu bedenken dabei aber ist, dass bisher die Aktienmärkte höhere Renditen brachten als die Immobilien. Das wird sicher in den nächsten Jahren nicht mehr der Fall sein.

Wichtig bei den Erhebungen ist die stärkere Berücksichtigung des weiblichen Aspekts. Gerade für den sozialen Bereich ist die Frau sehr wichtig.

## Weiteres Vorgehen

In der Diskussion wurden mehrere Vorschläge eingebracht:

- Evaluierung von Altbestand
- Entwicklung einer Mustersanierung
- Entwicklung Neue Wohnanlage
- Finanzierung
- Arbeitsgruppe Wohnbauförderung
- Wohnungsmarkt flexibilisieren
- Börse
- Zusammenführung AGRU Finanzierung und Förderung

Die Bereiche Flexibilität/Mobilität, Soziales und Kultur sind in Zusammenhang mit der WBF genauer zu untersuchen. Diese Komponenten sollten soweit aufbereitet werden, dass darüber diskutiert werden kann. Es müssen überzeugende Ansätze entwickelt werden, welche durch Fakten und Erfahrungen untermauert werden können. Auch bei der Evaluierung der Altbestände muss der menschliche Aspekt stark berücksichtigt werden.

Bei allen Arbeitsgruppen wäre ganz wichtig, dass die Kommunikation zum Konsumenten über diese Themen auch gewährleistet ist.

Die Aufgabe der Arbeitsgruppen ist zuerst die Behandlung der Grundlagen. Diese Arbeitsgruppen müssen anders organisiert werden als bei „normalen“ Arbeitsprozessen. Es sollten die vielen Lösungsmöglichkeiten aufgegriffen und berücksichtigt werden. Die Spielregeln, Plattformen, die Organisation des Prozesses sollen zuerst klar festgelegt werden. Zuerst sollten die Ziele formuliert und anschließend die Inhalte in den Prozess eingebracht werden.

Auch die Frage nach der Einbindung der Öffentlichkeit sollte geklärt werden. (Vorschlag: bei der Evaluierung der Altbestände ist zwangsläufig das Volk dabei. Bei der Wohnbauförderung sollte die Politik als Volksvertreter die Meinung des Volkes einbringen.)

Die Ziele sollen konkretisiert werden – was heißt Altbau und was heißt Neubau –, dazu braucht man aber die Gruppe WBF. Es sollte darauf geachtet werden, dass ein

hohes Maß an verschiedenen Blickwinkeln vorhanden ist, mit anderen Voraussetzungen und Sichtweisen auf die Aufgabenstellungen eingehen. Die Trennung Neubau–Altbau gibt nur dann Sinn, wenn sie von einer anderen eigenständigen Arbeitsgruppe WBF begleitet wird. Durch das Überlagern dieser Ebenen können bessere Aussagen erreicht werden. Wenn das Wohnbauforum eine kontinuierliche Einrichtung sein soll, muss sie vernetzt werden. Sonst könnten es nur zwei nebeneinander laufende Projekte sein.

Das Thema Wohnen in Vorarlberg soll in drei Arbeitsgruppen behandelt werden.

- Neubau
- Altbau
- Wohnbauförderung

Es wird ein organisatorischer Auftrag an das VAI erteilt. Dieses wird in Zusammenarbeit mit Dietmar Eberle einen Vorschlag bis zum 28.03.03 ausarbeiten. Dieser soll auch die Formulierung eines Forschungsantrages beinhalten. Der Lenkungsausschuss muss die Vorschläge verabschieden.

## Wohngespräche

### „Nachbarn sind eigentlich wichtiger als Architekten.“

Die Nutzer von Wohnungen wurden eingeladen, in Gesprächsrunden über ihre Erfahrungen im Wohnen zu berichten. Die Moderation hatte die Psychologin Marianne Grobner inne.

#### Gesprächsrunde mit Familien mit Kindern

Mit dem Umbau eines alten Wälderhauses entstanden zwei Wohnungen in zwei Geschoßen mit je ca. 110 m<sup>2</sup>. Die obere Wohnung wurde an eine befreundete Familie mit zwei Kindern vermietet. Der Stadel wurde zum Gemeinschaftsraum umgebaut und dient den Kindern als Spielfläche und als Raum für gemeinsame Feiern. Anfänglich gab es Schwierigkeiten im Miteinander der einzelnen Familien, da sie jetzt im Gegensatz zu früher ständig miteinander zu tun hatten. Die Grenze der Privatsphäre an der Wohnungstür wurde besonders von den Kindern zunehmend ignoriert. Entstehenden Konflikten konnte nur durch klar vereinbarte Regeln begegnet werden. Die schlechten schalltechnischen Eigenschaften des alten Gebäudes wurden durch Wechsel der Nutzungen in den vielen vorhandenen kleinen Räumen abgeschwächt. Ganz besonders schätzen beide Familien die soziale Verantwortung, die sie füreinander übernehmen. „Alleine den Kindern zuliebe sollten wir zusammenbleiben.“ Für die Kinder ist immer jemand da. Tagsüber als Aufsicht beim Spielen und abends, wenn die Eltern einer Familie ausgehen wollen. Die soziale Verantwortung füreinander schafft für das einzelne Familienmitglied auch Freiheiten. Eine andere Familie bezog die Wohnanlage gleich nach der Fertigstellung. Sie konnte beim Neubau noch zahlreichen Details sowie bei der Grundrissgestaltung für die eigene Wohnung mitentscheiden. Die Familien, Paare oder Singles sind aus unterschiedlichsten Gründen in die Wohnanlage gezogen. Zum Beispiel zur Verwirklichung des Bedürfnisses mit mehreren Familien unter einem Dach zu leben. Andere wollen Ruhe vor lärmenden Kindern und legen absolut keinen Wert auf soziale Aktivitäten der Wohngemeinschaft. Auch der Privatgarten war ein wichtiger Grund für den Einzug. Spannungen gab es, als gemeinsame Entscheidungen

getroffen werden mussten, z.B. bei der Standortwahl des Kinderspielplatzes. Niemand wollte von seinen persönlichen Besitzansprüchen abgehen. „Es geht nicht nur um einen Platz, sondern auch um eine Macht-Frage.“ Jetzt ist der Kinderspielplatz in der schattigsten unüberschaubarsten Ecke der Wohnanlage. Die Wohnanlage sei nicht ausgeglichen aufgeteilt und es würden Bedürfnisse wie Gemeinschaft, Wohlfühlen, freie Entfaltung bei der Planung nicht berücksichtigt. Bei der Planung würden die verschiedenen Wohneinheiten in unterschiedliche Prioritäten eingestuft. Oft sind Kommunikation und gute Nachbarschaft wichtiger als die baulichen Eigenschaften der Wohnung. Dem Bewohner muss die Möglichkeit gegeben werden, sich der Gemeinschaft zu öffnen und bei Bedarf auch wieder zu verschließen. „Es muss jeder das Gefühl von einem Eigenheim bei gleichzeitiger Angehörigkeit zu einer Gemeinschaft haben.“ Schön wäre es, wenn die Wohneinheiten über einen gemeinsamen Hof betreten werden könnten und der Garten auf der Rückseite des Hauses Rückzugsmöglichkeit biete. Bei der Wohnungssuche konzentrierten sich die Bewohner viel mehr auf die Ausstattungsdetails als auf Wohlfühlaspekte und die mögliche Nachbarschaft. „Und du fixierst dich auf die Böden, die Böden erscheinen so wahnsinnig wichtig. Wie grundlos, wie unwichtig!“ Der Wohnungskäufer ist bereit, für die Ausstattung hohe Aufpreise zu bezahlen, wäre aber nicht bereit kleinere Summen für „soziologische“ Beratung bei der Wohnungssuche und Planung auszugeben. Es wurde angeregt, Wohnen als Prozess zu sehen. Daraus stellte sich die Frage, welche Art der Prozesssteuerung es in einer Wohnanlage gibt. „Inhalt (des Bauprozesses) ist letztlich der Mensch und das andere ist eine Form, eine materielle Form.“ Leider gebe es noch zu wenige von solchen Beratungsstellen. Suchende von Wohneigentum würden nicht auf die „emotionalen Wohnbedürfnisse“ in irgendeiner Form aufmerksam gemacht. Wichtig wäre es, Kriterien in die

Hand zu bekommen, wie der Einzelne seine Wohlfühlbedürfnisse definieren kann. Wenn ein Bauprozess erstmal in Gang gekommen ist, geht alles sehr schnell und der Immobilienerwerber macht sich über Wohnbedürfnisse und Kommunikation keine Gedanken mehr. Seine Gedanken drehen sich ab diesem Zeitpunkt nur noch um Materialeigenschaften und technische Qualitäten. Im Vorfeld des Wohnungsbezuges gibt es keine Kommunikationsmethode, wie Menschen in einer Wohnanlage zueinander finden können. Ansonsten bleibt nur mehr bei eskalierenden Situationen nachträglich über „Wohnseelsorge“ Konfliktmanagement zu betreiben.

### Gesprächsrunde mit Pensionisten

Mit zunehmendem Alter geht der Wunsch nach einem großen Haus und einem ansehnlichen Garten zurück. Diese werden dann mehr und mehr zur Belastung. Da in der heutigen Zeit Mobilität immer wichtiger wird, ist generationenübergreifendes Wohnen einer Familie unter einem Dach nicht mehr möglich. Die Jungen haben andere Interessen als die Alten. Konflikte entstehen. Schon junge Familien sollten beim Einfamilienhausbau auf altersgerechte Bauweise achten: große Räume mit viel Tageslicht, großzügig bemessene Sanitäranlagen und nicht die engsten Duschkabinen; in jedem Geschoß einen Abstellraum; im Erdgeschoß auf Schwellen und unnötige Stufen verzichten; Treppen ins Obergeschoß möglichst breit und leicht begehbar. Wünschenswert wäre eine Nachrüstbarkeit von Treppen mit einem Lift. Neben einer guten Grundausstattung legen die älteren Bewohner Wert auf die Ausgestaltung von „Kommunikationsorten“ und Infrastruktur. Im Alter ist es wichtig, dass man einander helfen kann, wenn jemand Hilfe anfordert. Gibt es Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel? Kann die Versorgung des täglichen Bedarfs in der Nähe gedeckt werden? Generell sollte bei der Hausplanung der praktische Alltagsablauf eine größere Rolle spielen und die verschiedenen Lebensphasen einer Familie mehr berücksichtigt werden. Das Haus müsse mitwachsen und den verschiedenen Anforderungen genügen. Gut wären Möglichkeiten einer flexiblen Raumunterteilung und die Einplanung einer Teilungsmöglichkeit von Einfamilienhäusern in zwei getrennte Wohnungen. Ältere Menschen schätzen die kommunika-

tionsfördernde Wirkung von Wohnküchen. „Im Alter ist die Umstellung schwieriger als bei den Jungen.“ So fällt es älteren Menschen auch schwer, ihre Gewohnheiten zu ändern und Abstriche in der Lebensqualität hinzunehmen. Ein Wegzug aus dem angestandenen Umfeld wird als „Entwurzelung“ beschrieben. Im eigenen Wirkungskreis soll es keine oder nur sehr geringe Veränderung geben. Hingegen bieten Altersheime den Menschen ein enges soziales Umfeld unter „Gleichaltrigen“. Manch älterer Mensch möchte jedoch „lieber mit jungen als mit lauter alten Menschen zusammenleben, weil die (alten) alle Marotten haben.“ Der Zeitpunkt für einen möglichen Umzug wird von der Kraft und Vitalität des alternden Menschen bestimmt. „Wenn dieser Elan dann einmal nicht mehr da ist, dann ist es zu spät.“ Ein Umzug bietet noch einmal die Möglichkeit, sich zu verändern und ein neues Projekt anzugehen, um daraus neuen Schwung ins Leben zu bringen. Dies beinhaltet auch, sich von alten Dingen zu trennen und sich neu einzurichten.

## Ausblick

### Wohnbauforum 2003

#### Symposium 2003 „Wohn-Wert“

Wie nützen die Menschen den Grundriss für das Wohnen von heute, wie geht es ihnen damit? In Untersuchungen wurde festgestellt, dass 80% der Menschen eine neue Wohnung nur unter Sachzwang, also z.B. auf Grund der Nähe zum Arbeitsplatz, kaufen. Das erste halbe Jahr wissen diese Personen dann ganz genau, was an diesen Wohnungen nicht stimmt. 80% dieser Unzufriedenen wiederum nehmen sich vor, am Grundriss etwas zu ändern, damit es menschenwürdiger oder familiengerechter wird. Nur 15% tun das dann auch wirklich. Die anderen haben sich nach ca. sechs Monaten daran gewöhnt. Die Auswirkungen zeigen sich auch in den steigenden Scheidungsraten, vielen allein erzogenen Kindern, Schlafmitteln, Alkoholmissbrauch und Fernsicht. Messbar sind diese Auswirkungen auch an den Schulerfolgen der Kinder und am Gesundheitszustand der Menschen in solchen Wohngebieten.

Früher legte man den Schwerpunkt der Innovationen beim Bauen vor allem auf die Optimierung der Baukosten. Inzwischen werden uns weitere Parameter wichtig, um den Wert einer Wohnung zu bestimmen. Die Betrachtung der realen Kosten wird durch den Einbezug der „virtuellen Kosten“ ergänzt. Dem einzelnen Nutzer sind Ästhetik, Wohlfühlen, Behaglichkeit, Bequemlichkeit, sozialer Status, psychosoziales Umfeld in der Wohnung vermehrt wichtig. Der ganzheitliche Ansatz berücksichtigt zudem auch das Wohn- und Quartierumfeld. Es gilt bei den Wohninteressierten das Bewusstsein zu schaffen, dass man auch in schlechten Grundsituationen – örtlich und räumlich – mit qualitätsorientierten konzeptionellen und planerischen Maßnahmen viel verbessern kann. Grundsätzlich ist der Wert der Immobilie relativ und er ändert sich durch Umstände gesellschaftlicher Natur und zudem durch die veränderten Bedürfnisse in den einzelnen persönlichen

Lebensphasen. Es stellt sich die Frage: „Wie bewertet der Nutzer, der Investor, die Bank diesen relativen Wert und wie kann dieser in der Wohnbauförderung berücksichtigt werden?“ Die Bank vergibt die Kredite und bewertet die Bonität der einzelnen Kunden. Die Sicherheit für die Bank ist Wohnung/Haus, also die Immobilie selbst. Neue Finanzierungsmodelle der Banken sowie eine Weiterentwicklung der Wohnbauförderung werden als ein wesentlicher Schritt zum neuen Wohnen erachtet. Die realen Lebenssituationen sollen den Ausgangspunkt darstellen. Wie die Umsetzung in der Praxis erfolgen soll, ist noch offen. Das nächste Wohnbau-Symposium im Herbst 2003 soll aufzeigen, wie diese Werte beschrieben und in einen allgemein genormten und akzeptierten Standard umgesetzt werden können. Die Referenten dazu werden aus dem Bereich der Immobilienbewertung und der Entwicklung neuer Finanzierungsmodelle kommen.

#### Sechs Pilotprojekte – learning by doing

Beispielgebende Bauten sollen die Intentionen und Auswirkungen für alle Beteiligten und insbesondere für den Nutzer besser greifbar und begreifbar machen. Es sollen konkrete Erfahrungen gemacht und an die Anwender weitergegeben werden. Zahlreiche Bauträger zeigen sich für eine Beteiligung interessiert und bringen ihre Bauvorhaben ein. Je drei konkrete Vorhaben im Neubau und in der Althausanierung werden von einer Expertenrunde durchleuchtet, begleitet und mit Knowhow unterstützt. Bereits die Zwischenergebnisse können in die Förderungsrichtlinien einfließen.