

Schader-Stiftung (Hrsg.)

wohn:wandel

Szenarien, Prognosen, Optionen
zur Zukunft des Wohnens

Die Deutsche Bibliothek - CIP-Einheitsaufnahme

Wohnwandel:

Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens / Schader-Stiftung.

Red.: Kirsten Krüger; Joachim Brech. - Darmstadt: Schader-Stiftung, 2001

ISBN 3-932736-07-9

Das Buch zu „wohn:wandel.

Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens“,

dem Kongreß der Schader-Stiftung,

am 21. + 22. Mai 2001 im Congress Center Mannheim.

Copyright © 2001 by

Schader-Stiftung

Karlstraße 85

64285 Darmstadt

www.schader-stiftung.de

Alle Rechte vorbehalten

ISBN 3-932736-07-9

Graphik und Satz: 3st kommunikation GmbH, Mainz

Lithografie und Druck: Druckerei Klaus Koch GmbH, Wiesbaden

Inhalt

7 Vorwort der Schader-Stiftung: wohn:wandel

10 *Stefan Hradil*
wohn:wandel - Strukturwandel
Einführung in den Kongreß

Flexibler: Wandel der Arbeitswelt

23 *Werner Dostal*
Von der Industriegesellschaft zur Informationsgesellschaft
Qualifikationen, Techniken, Märkte

33 *Werner Zorn*
Arbeiten wo und wann man will
Telearbeit bei der IBM Deutschland

45 *Karin Wunderlich*
Neue Berufsbilder und Arbeitsformen
Telearbeit und Multimedia

56 *Richard Münchmeier*
Marginalisierung und Abstieg
Arbeitslosigkeit unter Jugendlichen. Das Problem für Stadtteile

66 *Karl-Dieter Keim*
„Aufbau Ost“. Schrumpfende Städte und peripherisierte Regionen
Wanderungsbewegungen in den ostdeutschen Ländern

78 *Gerd Mutz*
Bürgerengagement und Eigenarbeit in der zivilen Arbeitsgesellschaft
Zwei Modelle der Arbeits- und Lebensgestaltung

90 *Andreas Feldtkeller*
Die Garage - eine Metapher
Innovationen in der Nische, oder: Kehrt die Arbeitswelt zurück in die Stadt?

97 *Delal Atmaca*
Wohnen und Arbeiten, Arbeiten und Wohnen?
Das Beispiel „WeiberWirtschaft eG“ in Berlin

109 *Dirk Schumacher*
Raum für Vielfalt durch Konversion
Panzerhallen werden zu Ateliers und Werkstätten

116 *Reinhart Chr. Bartholomäi*
Multimedia
Eine neue Kommunikationskultur in der Wohnungswirtschaft bahnt sich an

- 128** *Wolfgang Pfeuffer*
Multimedia als Marktfaktor bei der Wohnraumvermietung
Neue Informations- und Kommunikationstechnologien in der Wohnungswirtschaft
- 138** *Peter Busch*
Public private partnership
Die Revitalisierung von Werkwohnungsbeständen als Beitrag zur Strukturpolitik
- 149** *Achim Plate*
Wohnen und Arbeiten im 21. Jahrhundert
Das telematische Stadtquartier „Klosterforst“ in Itzehoe
- 159** *Gerhard Rohde*
Wohnungsunternehmen als Dienstleister
Wohnbegleitende Dienste aus dem Blickwinkel einer Genossenschaft

Älter: Demographischer Wandel

- 168** *Elisabeth Niejahr*
Die Alten sind die Anderen
Eindrücke aus der Republik der Alten
- 174** *Volker Eichener*
Mobil bleiben!
Über das Umziehen im Alter
- 186** *Adalbert Fettweiß*
Immobilien zur privaten Alterssicherung?
Risikoabschätzung am Beispiel des Mieterprivatisierungsprogramms der BASF
- 196** *Volker Behnecke*
Dienstleistung in der Wohnungswirtschaft
Das Beispiel der „Wohnbau Mieterservice GmbH“
- 205** *Tobias Robischon*
Flexible Erneuerung von Wohngebieten mit älter werdenden Bewohnern
Bausteine aus der Nordweststadt in Frankfurt am Main
- 216** *Wolfgang Glatzer*
Neue Wohnformen für Junge und Alte
Haushaltstechnisierung in der Generationenperspektive
- 228** *Walter Siebel*
Segregation und Integration
Voraussetzungen für die Integration von Zuwanderern
- 243** *Walter Pahl*
„Unter uns bleiben – ja bitte, nein danke!“
Integration von Zuwanderern

252 *Peter Hansen*

Planen, bauen und verwalten für eine multikulturelle Gesellschaft
Das Habitat-Projekt am Kronsberg in Hannover

Vielfältiger: Wandel der Lebensformen und Lebensstile

265 *Heiner Keupp*

Jeder nach seiner Façon
Lebensformen und Identitäten im Wandel

276 *Annette Spellerberg*

Lebensstile und Wohnprofile: Trends
Einige empirische Befunde

287 *Jochen Blumenauer*

Seßhaftigkeit als Eigenschaft?
Über die Gründe für die Immobilität der Deutschen

294 *Eike Hennig*

Einmauern
Die Zitadellengesellschaft und ihre „Gated Communities“

302 *Andreas Epple*

Wem kann ich welche Wohnungen verkaufen und vermieten?
Erfahrungen aus der gewerblichen Immobilienwirtschaft

313 *Hans-Richard Ebel*

Veränderungen benötigen Zeit
Die Organisationsreform im Spar- und Bauverein Solingen

326 *Thomas Möller*

„Den Mitgliedern gehört die Genossenschaft“
Der Reformprozeß der Baugenossenschaft Freie Scholle

338 *Jürgen Bärsch, Angelika Simbriger*

Aus dem Privaten ins Öffentliche.
Eine empirische Untersuchung über Gemeinschaftsräume in Wohnsiedlungen

351 *Helmut Fünfsinn*

Kommunale Kriminalprävention
Ausgewählte „best practices“ und ihre Verbreitung

363 *Reiner Schmidt*

„This land is my land“
Private Gestaltungsräume in der Stadt

375 *Joachim Lölhöfel*

Nachhaltigkeitsaudit
Prüfverfahren für Wohnungsunternehmen. Eine Einführung

Vorwort

Dieses Buch begleitet den Kongreß der Schader-Stiftung „wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens“ am 21. und 22. Mai 2001 in Mannheim. „wohn:wandel“, das Buch zum Kongreß, erscheint – anders als die üblichen Kongreßpublikationen – termingerecht zum Kongreß, um Veranstaltungsteilnehmern, aber auch allen Lesern eine aktuelle, gemeinsame Basis für ihre praktische und wissenschaftliche Arbeit, für anschließende Diskussionen und Projekte zu bieten.

Das Buch sammelt die Beiträge aller Referentinnen und Referenten, die hier erweiternd und vertiefend ihren jeweiligen Blick auf die Zukunft unserer Gesellschaft, ihre Lebensformen und Wohnbedürfnisse beschreiben. Einer Gesellschaft, die im Umbruch begriffen ist, weil drei entscheidende Entwicklungsprozesse das jahrzehntelang erfolgreiche Nachkriegsmodell der westdeutschen Industriegesellschaft als Garant für individuelle und kollektive Sicherheit und Wohlstand herausfordern und – ob wir es wollen oder nicht – verändern.

- Der Wandel der Arbeitswelt hin zu einer Informations- und Dienstleistungsgesellschaft mit verschiedenen Arbeitsplätzen und Tätigkeitsprofilen innerhalb eines Berufslebens löst mehr und mehr das Modell der industriellen Erwerbsgesellschaft mit dem „seßhaften“ Normalverdiener und Haushaltsvorstand ab.
- Die Bevölkerungszahl der Bundesrepublik schrumpft und gleichzeitig steigt der Anteil älterer Menschen sowie der von Zuwanderern aus unterschiedlichen Kulturen an. Der demographische und ethnische Wandel stellt den Generationenvertrag in unserer bis dato relativ homogenen Gesellschaft grundlegend in Frage.
- Und schließlich: der Wandel der Lebensformen und Lebensstile allerorts und in nahezu allen Bevölkerungsgruppen, charakterisiert durch gekoppelte Bewegungen der Pluralisierung einerseits und der Individualisierung andererseits, läßt das Lebensmodell der statistischen Normalbiographie immer obsoleter werden, in deren Zentrum die Kleinfamilie steht und das in vielen Politikfeldern – besonders auch dem Wohnen – noch immer als prototypische Planungsgrundlage gilt.

Individuelles Wohnen und gesellschaftliches Zusammenleben werden in ihren Formen und Funktionen von diesen Veränderungen in besonderem Maße berührt. Wie

sollen wir wohnen und wie wird sich das Gesicht der Städte verändern, wenn in der neuen Arbeitswelt die Selbsthaftigkeit der Arbeit wie der Arbeitnehmer abnimmt, wenn Arbeiten und Wohnen immer näher zusammenrücken, die berufsbedingte Mobilität jedoch aufgrund von Arbeitsort- und Berufswechsel steigt? Welche Wohnbedürfnisse wird die fortschreitende Alterung der Bevölkerung hervorbringen und wie wird sich das auf das Zusammenleben der Generationen auswirken? Wie kann die Gestaltung des Wohn- und Lebensumfelds zum Gelingen der Integration von Zuwanderern beitragen? Und welche städtischen Quartiersstrukturen und Wohnungsangebote tragen den individuell und gesellschaftlich variierenden Wohnbedürfnissen tatsächlich Rechnung?

Alle diese Fragen und Anforderungen zeigen, daß Wohnungspolitik heute weit mehr umfaßt als die Versorgung aller mit Wohnraum. So wichtig und erfolgreich diese Leistung der Wohnungspolitik in der Vergangenheit war – für die Zukunft werden von ihr viel eher originelle und differenzierte architektonische und städtebauliche, soziale, ökologische und wirtschaftliche Gestaltungen erwartet. Wohnungspolitik und mit ihr die Aufgaben städtebaulicher Planung und verantwortlicher Umsetzung in Wohnungswirtschaft, Bau- und Immobilienbranche stehen am Schnittpunkt unterschiedlichster gesellschaftspolitischer Interessen. In Zukunft müssen sie beweisen, ob sie zu einem Hemmschuh oder einem zentralen gestaltenden Faktor des gesellschaftlichen Modernisierungsprozesses werden.

Die Gesellschaftswissenschaften können die politische und wirtschaftliche Praxis ergänzen, indem sie etwa Modelle und „best practices“ begleiten und weiter vermitteln. Dies zu fördern, ist der Zweck der Schader-Stiftung. Sie tat und tut dies als operative Stiftung durch eine Vielzahl von Projekten, sei es als Mitauslober des Preises „Soziale Stadt 2000“ oder als Initiator und Kooperationspartner des Deutschen Städtetags oder des Bundesbauministeriums bei Kolloquien und Workshops, in deren Zentrum bislang vor allem wohnungspolitische wie auch -praktische Folgen des demographischen Wandels standen. Zentrales Anliegen von „wohn:wandel“, dem Kongreß der Stiftung zur Zukunft des Wohnens, ist es, eine neue Diskussion in diesem Themenfeld zu eröffnen und Anstöße zu geben für vertiefende Folgediskussionen und eine Vernetzung entsprechender praktischer lokaler und regionaler Ansätze. In diesem Sinne will der Kongreß Kontakte schaffen

- zwischen jenen, die das Alltagsgeschäft der Wohnungswirtschaft betreiben, und jenen, die die Veränderungen unserer Gesellschaft untersuchen,

- zwischen denen, die sich Gedanken um die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse machen, die mit neuen Arbeitsformen, Lebensphasen und kulturellen Stilen einhergehen, und denen, die versuchen, diesen Anforderungen in den Gesetzen, in der Verwaltung, im Wohnungsbau eine Chance zu geben,
- zwischen allen Fachleuten und Mittlern, die – etwa als Journalisten – in der Lage sind, die Veränderungen rund um das Wohnen in die öffentliche Diskussion, in die artikulierten Wünsche und die allgemeine Nachfrage eingehen zu lassen.

Ein Forum für diese Ansätze und Kontakte bietet der Kongreß „wohn:wandel“ mit einer Vielzahl von Veranstaltungen, vom Fachvortrag über Workshops bis zur Plenumsdiskussion. Er setzt thematische Schwerpunkte und kombiniert dabei wissenschaftliche Vorträge verbunden mit Berichten und Workshops aus der Praxis in einem Parallelprogramm. Die Kongreßteilnehmer können je nach ihren fachlichen und persönlichen Interessen daraus ihr eigenes Kongreßprogramm zusammenstellen. Das Buch zum Kongreß bietet ergänzend den kompletten Überblick über alle Veranstaltungen und Beiträge in zeitnaher und aktueller Form.

Die Schader-Stiftung dankt allen Autoren für die engagierte Zusammenarbeit bei der Fertigstellung dieses Buches. Unser Dank gilt auch DePfa IT Services, Mainz, die die Herstellung dieses Buches mit einem großzügigen Geldbetrag unterstützt hat.

Allen Lesern möge dieses Buch zum Kongreß viele Anregungen vermitteln.

Christoph Kulenkampff

Geschäftsführender Vorstand der Schader-Stiftung

Stefan Hradil

wohn:wandel – Strukturwandel

Einführung in den Kongreß

Das Zusammenleben und -arbeiten der Menschen hat sich in den letzten drei Jahrzehnten sehr verändert. Damit haben sich auch die Funktionen des Wohnens gewandelt. Es muß heute den Bedürfnissen von Singles, älteren Alleinlebenden, Lebens- und Wohngemeinschaften entsprechen, also nicht nur „Normalfamilien“ gerecht werden. Das Wohnen soll immer unterschiedlichere Lebensstile ermöglichen und diese abbilden. Wohnungen sind nicht selten zu Arbeitsstätten geworden. Das Wohnen muß beidem entsprechen: wachsenden Individualisierungstrends und immer deutlicheren Gemeinschaftsdefiziten. Wie können Wohnungen diese Aufgaben erfüllen?

Vieles spricht dafür, daß unserer Gesellschaft tiefgreifende Wandlungsvorgänge erst bevorstehen. Manche können wir gut einschätzen: die Alterung, den Umbruch am Arbeitsmarkt und in der Sozialpolitik, die neue Arbeitsmigration. Andere deuten sich erst an: Die Informationsgesellschaft, die globalisierte Gesellschaft, die multikulturelle Gesellschaft, die Erlebnisgesellschaft. – Das Wohnen sollten wir für die Zukunft gestalten. Dazu müssen wir sie kennen.

Der Kongreß „wohn:wandel“ soll auf der einen Seite Praktiker über gesellschaftliche Veränderungen der letzten Jahrzehnte informieren, vor allem über solche Veränderungen, von denen angenommen werden kann, daß sie große Auswirkungen auf das Planen, Bauen, Verkaufen, Vermieten und Verwalten von Wohnungen haben. Bei der Vorbereitung des Kongresses haben sich die Verantwortlichen auf drei Felder gesellschaftlichen Wandels konzentriert:

- auf Veränderungen in der Welt der Erwerbsarbeit,
- auf Bevölkerungsveränderungen, insbesondere auf die Zuwanderung von Ausländern und auf die Alterung unserer Gesellschaft und
- auf Veränderungen der Familienformen und der Lebensstile von Menschen.

Auf der anderen Seite werden im Kongreß den Sozialwissenschaftlern, aber auch den Praktikern neuere Experimente, Modelle und Tendenzen auf dem Gebiet des Wohnens vorgestellt. Die Beispiele demonstrieren, wie sich gesellschaftliche Herausforderungen in baulichen, rechtlichen, planerischen Aktivitäten niederschlagen können.

Kommen wir zum ersten Schwerpunkt des Kongresses.

1. Erwerbsarbeit

Wohnungen und Wohnungsumfelder sind dauerhafte Güter. Wer sie plant, herstellt oder erwirbt, sollte auf jeden Fall wissen, was heute anders ist als gestern, besser noch, was morgen anders sein wird als heute. Seit den 50er und 60er Jahren hat sich unser Zusammenleben und -arbeiten in vieler Hinsicht gewandelt. Wenn nicht alle Anzeichen trügen, wird sich in den nächsten Jahrzehnten in Büros, Familien und öffentlichen Einrichtungen noch viel mehr ändern.

Es ist erst etwa 40 Jahre her, da galten die Fabriksirene und der „Feierabend“ als Symbole der Arbeitswelt: Massenhaft strömten die Arbeitenden, sie waren fast alle männlich, zu gleicher Zeit in Massenproduktionsstätten, meist in Fabriken. Sie verrichteten, oft als Anhängsel von Maschinen, massenhaft ähnliche Tätigkeiten. Heute sind diese standardisierten, häufig von Maschinenfunktionen abhängigen Arbeitsinhalte sehr unterschiedlichen, oft individuell geprägten Arbeiten gewichen. Selbst die, die noch vorwiegend mit der Hand arbeiten, befassen sich heute meist mit „maßgeschneiderten Lösungen“; sie betreuen Kunden, handeln spezifische Details aus etc. Körperlich ermüdende, ungesunde, gefährliche Arbeitsbedingungen sind selten geworden. Psychische, nervliche Belastungen haben dafür zugenommen. Feste, schematische Arbeitszeiten für alle gehören im Zeitalter der Gleitzeit und der Zeitbudgets weithin der Vergangenheit an. Die Fabriksirene und der gemeinsame Feierabend sind zu Symbolen vergangener Zeiten geworden. Auch die Einstellung „Meine Frau hat es nicht nötig zu arbeiten“ ist so selten geworden wie die Sozialfigur der Nur-Hausfrau unter jüngeren Frauen. Statt dessen versuchen immer mehr Paare, die Berufswünsche, Karrieren und Arbeitsorte von Mann und Frau unter einen Hut zu bringen.

Als „große Hoffnung des 20. Jahrhunderts“ – so ein bekannter Buchtitel aus den 50er Jahren – galt damals die Entwicklung des Dienstleistungssektors. Er würde – so die Hoffnung in der Nachkriegszeit – allen denjenigen Arbeit geben, die der technische Fortschritt in Landwirtschaft und Industrie überflüssig machen werde. Er würde die Beschäftigungen zudem interessanter machen. Heute sind wir klüger: Wir wissen, daß die damaligen Voraussagen nur teilweise stimmten. Richtig ist zwar, daß unter dem Strich seit

den 60er Jahren im Dienstleistungssektor – und nur dort – viele Arbeitsplätze entstanden sind. So weit stimmten die damaligen Prognosen. Aber auch im Dienstleistungsbereich hat die elektronische Informationsverarbeitung in letzter Zeit für Arbeitslosigkeit gesorgt. Unter anderem die Bankenwelt stellt genügend Beispiele von Dienstleistern bereit, die um ihren Arbeitsplatz bangen müssen.

Kamen die Sozialwissenschaften bis vor kurzem mit den drei Wirtschaftssektoren Landwirtschaft, Produktion und Dienstleistungen aus, die wir seit 50 Jahren unterscheiden, so wird heute immer häufiger ein vierter Sektor ausgegliedert: Im „quartären Sektor“ werden Informationen produziert, verarbeitet, verbreitet und die Infrastruktur dafür bereitgestellt. Dort fallen keine Arbeitsplätze weg, ganz im Gegenteil: Dort werden händelnd Fachleute gesucht. Die Diskussion um die „Green-Card“ zeigte dies deutlich.

Bis vor einiger Zeit war es noch völlig selbstverständlich, daß die Menschen dort arbeiteten, wo sich die Betriebe und Unternehmen befanden. Heute stellt immer häufiger die Wohnung auch eine Arbeitsstätte dar. Die Zeiten, wo Spötter meinten, daß auf einen Teleheimarbeiter zwei Soziologen kämen, um diesen raren Teleheimarbeiter zu untersuchen, sind lange vorbei.

Wie steht es um die Zukunft der Arbeitsmärkte? (vgl. Hradil, 2001, S. 642–653) Wir befinden uns derzeit an einem schon fast historisch zu nennenden Umbruch. Die geburtenschwachen Jahrgänge, die seit Mitte der 70er Jahre auf die Welt gekommen sind, sind bekanntlich um fast die Hälfte kleiner als die geburtenstarken. Dieser rar gewordene Nachwuchs rückt nun Zug um Zug ins Erwerbsleben ein. Was hieraus für den Bereich der Erwerbsarbeit folgen wird, läßt sich relativ exakt vorausrechnen: Das Reservoir an Erwerbstätigen – es beträgt heute in Deutschland gut 40 Millionen Menschen – würde in den drei nächsten Jahrzehnten um volle 8 Millionen Menschen abnehmen, einmal modellhaft vorausgesetzt, daß in Zukunft so viele Frauen wie heute erwerbstätig sein werden, daß die Menschen so lange wie heute arbeiten werden und daß die Zuwanderung so gering wie heute ausfällt. 1998 kamen nur fünfzigtausend Menschen mehr nach Deutschland, als fortzogen (Statistisches Bundesamt 2000, S. 80).

Man wird sich nach 25 Jahren Massenarbeitslosigkeit an ganz andere Gedanken gewöhnen müssen. Der spärlicher nachströmende Nachwuchs auf dem Arbeitsmarkt droht nämlich, nachdem die Arbeitsfähigen unter den heutigen Arbeitslosen in Lohn und Brot sein werden, erheblichen Arbeitskräftemangel zu erzeugen. Wenn nichts geschieht, wird es vor allem Mangel an hochqualifiziertem Personal im Bereich der Humandienstleistungen und in der Informationstechnologie geben. Daneben wird freilich aller Voraus-

sicht nach ein gewisses Maß an Arbeitslosigkeit anhalten, vor allem im Bereich geringer Qualifikationen. Mit den fehlenden Arbeitskräften drohen auch diejenigen knapp zu werden, die unsere Rentenkassen, Krankenkassen und weitere Sozialleistungen finanzieren.

Aber dazu wird es nicht ohne Gegenwehr kommen. Über die Reaktionen gegen den drohenden Nachwuchsmangel auf dem Arbeitsmarkt sind sich die Fachleute einig:

- Es wird erstens ein Sog entstehen, der mehr Frauen als heute ins Erwerbsleben ziehen wird, auch und gerade in hochqualifizierte Positionen. Die heutige Kluft zwischen der oft guten Ausbildung und den oft schlechten Berufschancen von Frauen wird sich verringern.
- Es wird zweitens ein Druck entstehen, länger als heute zu arbeiten, täglich, wöchentlich, im Jahr, im Leben. (Es ist schon ironisch, daß wir heute noch von Arbeitszeitverkürzung und frühzeitigen Pensionierungen zur Entlastung des Arbeitsmarktes reden und schon wissen, daß morgen das Gegenteil notwendig sein wird.)
- Und wir werden drittens schon bald eine erneute Zuwanderung von Arbeitskräften brauchen. Aber wir werden keine neue Welle von „Gastarbeitern“ nötig haben, sondern Arbeitende, die in qualifizierten Dienstleistungstätigkeiten einsetzbar sind.

Die drei genannten Kompensationen des Arbeitskräftemangels werden gleichwohl nicht verhindern, daß sich die Kräfteverhältnisse umkehren: Die Unternehmen werden manches mehr als heute tun müssen, um zu qualifiziertem Personal zu kommen. Sie werden Weiterbildung für Zuwanderer und für in den Beruf rückkehrende Frauen ermöglichen, sie werden häufiger auf Wünsche nach Teleheimarbeit eingehen, sie werden Wünschen nach flexibleren Arbeitszeiten, -inhalten und -bedingungen nachkommen, sie werden betriebsnahe Kindergärten bauen bzw. fördern und Karrierechancen für Paare vorsehen, um ihnen Wochenendbeziehungen zu ersparen und sie an das eigene Unternehmen zu binden.

Gleichwohl wird in Zukunft wachsende Unstetigkeit die Lebensläufe und Erwerbskarrieren der einzelnen kennzeichnen: Rascher technologischer, ökonomischer und sozialer Wandel, wechselnde Konkurrenzsituationen werden die Arbeitenden immer mehr zum Unternehmer ihrer selbst werden lassen. Sie werden zu immer höheren Graden für sich selbst verantwortlich sein, für die Vermarktung ihrer Qualifikation und für die Planung ihres beruflichen Aus- und Fortkommens, für ihre soziale Sicherung, sogar für das jeweilige Arrangement von Erwerbstätigkeit und privater Lebensform. Keine

Rede mehr wird davon sein, daß die einzelnen noch dem Geleise eines „Normalarbeitsverhältnisses“ folgen können, das sie – flankiert und stabilisiert von einer „Normalfamilie“ – auf die Reise einer lebenslangen „Standardbiographie“ schicken wird.

2. Bevölkerung

Die zahlenmäßig entscheidende Maßnahme gegen den drohenden Mangel an Erwerbstätigen und Beitragszahlern besteht nicht im Einzug von mehr Frauen ins Erwerbsleben und auch nicht im längeren Arbeiten. Diese beiden Maßnahmen werden vor allem qualitativ bedeutsam sein, z.B. um wichtige Qualifikationen zu nutzen. Die quantitativ entscheidende Maßnahme wird darin bestehen, einer größeren Zahl ausländischer Arbeitenden die Grenzen zu öffnen. Es wird in den kommenden Jahrzehnten neben der moralisch gebotenen Zuwanderung, die heute allein vorherrscht, also wieder eine Arbeitsmigration geben, und zwar aus wechselseitigem Interesse sowohl der Kommenden als auch der Einheimischen. Da qualifizierte Arbeitskräfte fehlen werden, wird es auch in beiderseitigem Interesse liegen, nur so viele und nur solche Arbeitskräfte aufzunehmen, die sozial, ökonomisch und politisch zu integrieren sind. In der Literatur spricht man von etwa 300.000 pro Jahr (Dt. Bundestag [Hrsg.], 1998; Rössel, 1999).

Dies ist Teil des zweiten Schwerpunkts des Kongresses „wohn:wandel“. Hierbei geht es um Bevölkerungsveränderungen und um die Anstöße, Zwänge, Herausforderungen, die aus diesem Bereich für das Wohnungswesen entstehen. Die demographischen Prognosen sowie die städtebaulichen und politischen Strategien, die in den Beiträgen zur Diskussion gestellt werden, gehen alle aus von einer weiteren Zuwanderung, die auf das Gebiet des heutigen Deutschlands zukommen wird – nach den Vertriebenen der Nachkriegszeit, nach den „Gastarbeitern“ der 60er und frühen 70er Jahre, nach den Asylbewerbern, den Aussiedlern und den Bürgerkriegsflüchtlingen.

Ausländische Mitbürger, die noch in den 60er Jahren eine verschwindende Minderheit darstellten, machen heute immerhin ein Zwölftel unserer Bevölkerung aus – in bestimmten Ballungszentren schon viel mehr. Sie werden bis zum Jahre 2030 mindestens ein Fünftel der Bevölkerung Deutschlands stellen. Wie viele Nichtdeutsche genau unter uns leben werden, kann niemand wissen, schon deswegen nicht, weil dies auch von der künftigen Gestaltung des Einbürgerungsrechts abhängen wird.

Es dürfte aber feststehen, daß die neue Arbeitsmigration zum großen Teil andere Lebensformen und Kulturen zu uns bringen wird, als wir sie heute gewohnt sind. Die Spannweite wird von traditionellen Großfamilien über postmoderne Netzwerke bis zu IT-

süchtigen Singles reichen. Die neu zu uns kommenden Kulturen werden nicht aus der EU, eher schon von den Randgebieten der ehemaligen Sowjetunion bis aus Fernost und aus Schwarzafrika kommen.

Diese neue Arbeitsmigration wird einen fühlbar positiven Einfluß auf die Zahl der künftigen Erwerbstätigen, auf die zu erwartende „Alterslastquote“ – ein scheußliches Wort, finde ich – und damit auf die Beitragshöhe für die Sozialkassen haben. Aber auch unter Einrechnung der Zuwanderung wird in drei Jahrzehnten auf eine Person im erwerbsfähigen Alter im Jahre 2030 mehr als eine ältere plus jüngere Person kommen. Eine erwerbstätige Person wird wesentlich mehr als eine jüngere und (vor allem) ältere Person finanzieren müssen. Das wird nicht abgehen ohne Veränderungen des Sozialen Sicherungssystems (Loy, 1997; Rürup, 2001).

Es irrt aber, wer glaubt, daß mit der neuen Arbeitsmigration die eigentliche Alterung unserer Bevölkerung verhindert oder auch nur wesentlich gemildert werden kann. Die Vorausrechnungen der Bevölkerungswissenschaftler sind in dieser Hinsicht ernüchternd. Es wird Wirklichkeit werden, was seit geraumer Zeit bis in die Gazetten und in die Schulbücher vorgedrungen ist: Bis fast zum Jahre 2020 wird der Bevölkerungsanteil der älteren Menschen bei uns nur langsam zunehmen, dann aber – wenn die geburtenstarken Jahrgänge alle in Rente und die geburtenschwachen alle im Erwerbsleben sein werden – wird die Alterung ihren Höhepunkt erleben. Dann wird sich mehr als ein Drittel unserer Bevölkerung im Rentenalter befinden. Der Charakter unserer Gesellschaft wird sich in vieler Hinsicht ändern. Nach 2050, wenn die geburtenstarken Jahrgänge größtenteils nicht mehr am Leben sein werden, wird aber – dies wird m.E. in der öffentlichen Diskussion heute wenig beachtet – die Alterung ihren Höhepunkt überschritten haben und wieder abnehmen (Hradil, 2001).

3. Lebensformen und Lebensstile

Die Veränderungen unserer Gesellschaft erstrecken sich auch auf unsere Lebensformen und Lebensstile. Diese Tendenzen und die damit einhergehenden Wohnbedürfnisse, Wohnwünsche und Wohnungsgestaltungen bilden den dritten Abschnitt des Kongresses.

Unter „Lebensformen“ verstehen die Soziologen die Art und Weise, wie die einzelnen relativ dauerhaft mit ihren nächsten Mitmenschen zusammenleben: in der ganz „normalen Familie“ eines Ehepaars mit Kindern, in einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft, als Alleinlebende („Singles“ dann genannt, wenn sie im „besten Familienalter“ alleine leben), als Alleinerziehende etc.

In den 50er und frühen 60er Jahren waren – man glaubt es heute kaum – mehr als 95 % der einschlägigen Jahrgänge verheiratet und mehr als 90 % dieser Eheleute hatten Kinder. Damals war die Familie „normal“ in des Wortes doppelter Bedeutung: Zum einen statistisch. Es waren fast alle Menschen entsprechenden Alters verheiratet und bis an die Grenze des biologisch Möglichen hatten fast alle Eheleute Kinder. Zum andern galt die Familie als Norm. Damals wurden 30jährige noch gefragt: „Wie, Du bist immer noch nicht verheiratet?“ – oder: „Was, Ihr seid schon drei Jahre verheiratet, wann kommen denn endlich die Kinder?“ Fragen dieser Art würden sich jüngere Menschen heute verbitten. Heute gilt das Heiraten als eine Möglichkeit unter vielen. Man schätzt, daß von den heutigen potentiellen Heiratskandidat(inn)en allenfalls 75 % der Frauen und 70 % der Männer heiraten werden.

Seit den späten 60er Jahren ist in Deutschland – spät, aber heftig im Vergleich zu anderen Ländern – das eingetreten, was Soziologen als „Pluralisierung der Lebensformen“ bezeichnen (Statistisches Bundesamt [Hrsg.], 1999, 40f.).

- Mittlerweile leben in Deutschland etwa 5 Millionen Erwachsene und Kinder in nichtehelichen Lebensgemeinschaften (übrigens in Ostdeutschland relativ mehr als im Westen).
- Gut 7 Millionen Menschen sind Alleinerziehende oder deren Kinder im Haushalt.
- Mehr als 13 Millionen Menschen leben allein (davon sind gut 6 Millionen „Singles“ im „Familienlebensalter“ zwischen 25 und 55).
- Nimmt man dazu noch die kinderlosen Ehepaare, die Paare mit getrennten Wohnungen („living apart together“), die „Wochenendehe“ und die Stief-Familien, die „shuttle-Beziehungen“, die „dual-career-families“, so wird erkennbar, wie vielgestaltig die Lebensformen der Menschen seit den 70er Jahren geworden sind. Es kann keine Rede mehr davon sein, daß Lebensformen außerhalb der „normalen Familie“ unnormale „Abweichungen“ darstellen. Nicht einmal unkonventionell kann man sie mehr nennen, so häufig sind sie geworden. Aber man sollte die Kirche im Dorf lassen. Noch bilden die „bürgerlichen Familien“ die relative Mehrheit. 1998 lebten ca. 37 Millionen Menschen in Familien bestehend aus Ehepaaren mit Kindern im Haushalt.
- Hinzu kommt, daß immer mehr Menschen in ihrer Biographie zwischen unterschiedlichen Lebensformen wechseln: Sie leben nacheinander z.B. als Single, als Verheiratete, als geschiedene Alleinerziehende und dann wieder in „nichtehelicher Lebensgemeinschaft“. Berücksichtigt man das Vorübergehende vieler Lebensformen, so ahnt man, daß das Geschäft der Sozialwissenschaftler, aber auch das der Wohnungsfachleute, nicht einfacher geworden ist.

Wieso leben heute die Menschen in einer Vielzahl von Lebensformen? Teilweise wegen Zwängen beruflicher und familiärer Art (z.B. Scheidungen). Es sind aber auch die Möglichkeiten, die sich vermehrt haben: Der seit den 60er Jahren gestiegene Wohlstand, die Verlängerung der Bildung, das Mehr an sozialer Sicherheit und nicht zuletzt die größeren Wohnungen, all das schuf Optionen, die zuvor nicht gegeben waren.

Im Grunde sind es die gleichen Faktoren, die in den letzten Jahrzehnten auch das Denken und Verhalten der Menschen gewandelt haben. Ich deute diese Veränderungen im folgenden nur an.

So hat erstens der vielbesprochene „Wertewandel“ die Pflichterfüllung und das Besitzen-Wollen in den Hintergrund gedrängt und „postmaterielle“ Ziele wie die persönliche Selbstverwirklichung und die Kommunikation in den Vordergrund geschoben. Beispielsweise streben die Arbeitenden heute häufig danach, ihre Erwerbsarbeit nach ihren persönlichen Neigungen auszusuchen, manchmal sogar zu gestalten. Damit verbunden ist unsere Gesellschaft in vieler Hinsicht eine „innengeleitete“ Erlebnisgesellschaft geworden: Die einzelnen wählen ihre Arbeit, ihre Partner, ihre Freizeitgestaltung, ihre Wohnung nach Maßgabe dessen, was sie gemäß ihrer „inneren“ persönlichen Empfindungen für gut halten (Schulze, 1992).

Zweitens hat die vieldiskutierte „Individualisierung“ eine Herauslösung der Menschen aus überkommenen Gemeinschaften wie Familie, Gemeinde, Klasse und Schicht mit sich gebracht. Damit ist viel Gemeinschaft und Sicherheit, aber auch viel Einengung und Unterordnung verschwunden. Die Menschen können, müssen aber auch ihr Leben selbst in die Hand nehmen. Dazu schließen sie sich, wenn auch meist auf Zeit, Netzwerken und sozialen Milieus Gleichgesinnter an (Beck, 1986).

In diesem Zusammenhang haben sich drittens die „Lebensstile“ der Menschen auseinanderentwickelt. Unter Lebensstilen versteht man in den Sozialwissenschaften eine bestimmte Form der Organisation des Alltagslebens (z.B. eine mehr oder weniger häusliche), die jeweils verbunden ist mit bestimmten Zielsetzungen, Gewohnheiten, ästhetischen Standards etc. Seit den 60er Jahren werden nicht nur immer unterschiedlichere Lebensstile registriert, den Menschen wurde ihr Lebensstil auch zusehens wichtiger. Sie definieren sich immer weniger über Beruf, Einkommen etc. und immer mehr über ihre Lebensführung sowie damit verbundenen Kleidungs-, Wohn-, Freizeit- und Kulturgewohnheiten (Hradil, 1999, S. 431).

Wie geht es in Zukunft mit den Lebensformen und Lebensstilen weiter? Werden sich die bisherigen Tendenzen der Pluralisierung von Lebensformen, der Individualisierung der Lebensführung und der Ausdifferenzierung von Lebensstilen auch in den nächsten 20 oder 30 Jahren fortsetzen? Darüber lassen sich freilich keine Aussagen mit so hoher Sicherheit wie etwa zu zukünftigen Einwanderungen formulieren.

Gewiß ist jedoch, daß die geburtenschwachen Jahrgänge drauf und dran sind, nicht nur in die Erwerbstätigkeit, sondern auch ins Elteralter einzuziehen. Die drastisch sinkende Zahl von Eltern wird dafür sorgen, daß Kinder und Familien Mangelware werden, wenn nicht urplötzlich jedes Paar sehr viel mehr Kinder als bisher bekommt, sondern das Geburtenverhalten der Menschen so bleibt wie es ist – und dafür spricht alles. Eine zusätzliche Zuwanderung von jüngeren Arbeitskräften und ihren Familien wird diesen Schwund von Familien und Kindern nur teilweise ausgleichen.

Aber nicht nur die Lebensformen, auch die Denk- und Verhaltensweisen der Menschen werden sich wohl ändern und für neue Herausforderungen sorgen (Hradil, 2000). Während noch vor wenigen Jahren der einzelne und dessen Autonomie die gesellschaftliche Leitfigur war, mehren sich die Anzeichen, daß die Zweisamkeit, das Eheglück, die Harmonie wieder im Kurs steigen. Dieser Umschwung überrascht nicht. Denn die Entwicklung der letzten Jahrzehnte hat den Menschen zwar viele Möglichkeiten gebracht, sich individuell zu entfalten, aber auch Defizite entstehen lassen, unter anderem Defizite an Gemeinschaft. Es wächst eine Generation heran, für die die Möglichkeiten der individuellen Selbstverwirklichung heute so selbstverständlich sind, wie es für die Generation zuvor der Wohlstand war. Die heute heranwachsende Generation hat aber auch die Schattenseiten der Individualisierung und der Selbstverwirklichung kennengelernt, genau so gut, wie die Generation der 68er damals das Streben nach Wohlstand. Und die jüngere Generation zieht heute Konsequenzen aus den Nachteilen der erlebten Individualisierung und eines auf sich selbst bezogenen Lebens. Aber nicht öffentliche und politische Konsequenzen, wie einst die 68er Generation, sondern private: Sie ist des hohen Konfliktpotentials, der Orientierungslosigkeit, der hohen biographischen Bruchquoten des Alleine-Machens überdrüssig. Sie will Gemeinschaft, stabile Ordnungen, sozusagen „Ruhe an der Front“. Die Daten der neuesten Jugendstudien sind hier sehr eindeutig (Fischer, 2000).

Ob sich dies auch quantitativ in einer Renaissance von Ehe und Familie niederschlagen wird, steht m.E. dahin. Es gibt auch andere Bestimmungsgründe, allein oder kinderlos zu leben oder allein zu erziehen. Aber die gesellschaftlichen Kräfte, auch die, die sich um das Wohnen kümmern, werden es wohl mit Gemeinschaftsbestrebungen zu tun

haben, die weit über die bisherigen hinausgehen. Bisher strebten die jüngeren, die moderneren und individualisierteren Milieus und Lebensstile nach selbstbestimmten Gemeinschaften, die freiwillig eingegangen, aber auch jederzeit beendet werden können (z.B. Freizeitgruppierungen, Netzwerken im Umweltschutz o.ä.). In Zukunft wird wohl die Stabilität von Vergemeinschaftungen wieder eine sehr viel größere Rolle spielen.

4. Sozialwissenschaft und Praxis im Dialog

Wohnungen und Städte sind – so ist zu lesen – „Stein gewordene Gesellschaft“. Es fragt sich nur, welche Gesellschaft zu Stein wird. Blickt man auf auch heute noch gültige DIN-Normen des Bauens (18011, 18022), so ist es offenbar die Gesellschaft von gestern. Das hier vorgesehene standardisierte, familiengerechte Bauen mit entsprechenden Funktionsaufgliederungen spricht eine deutliche Sprache.

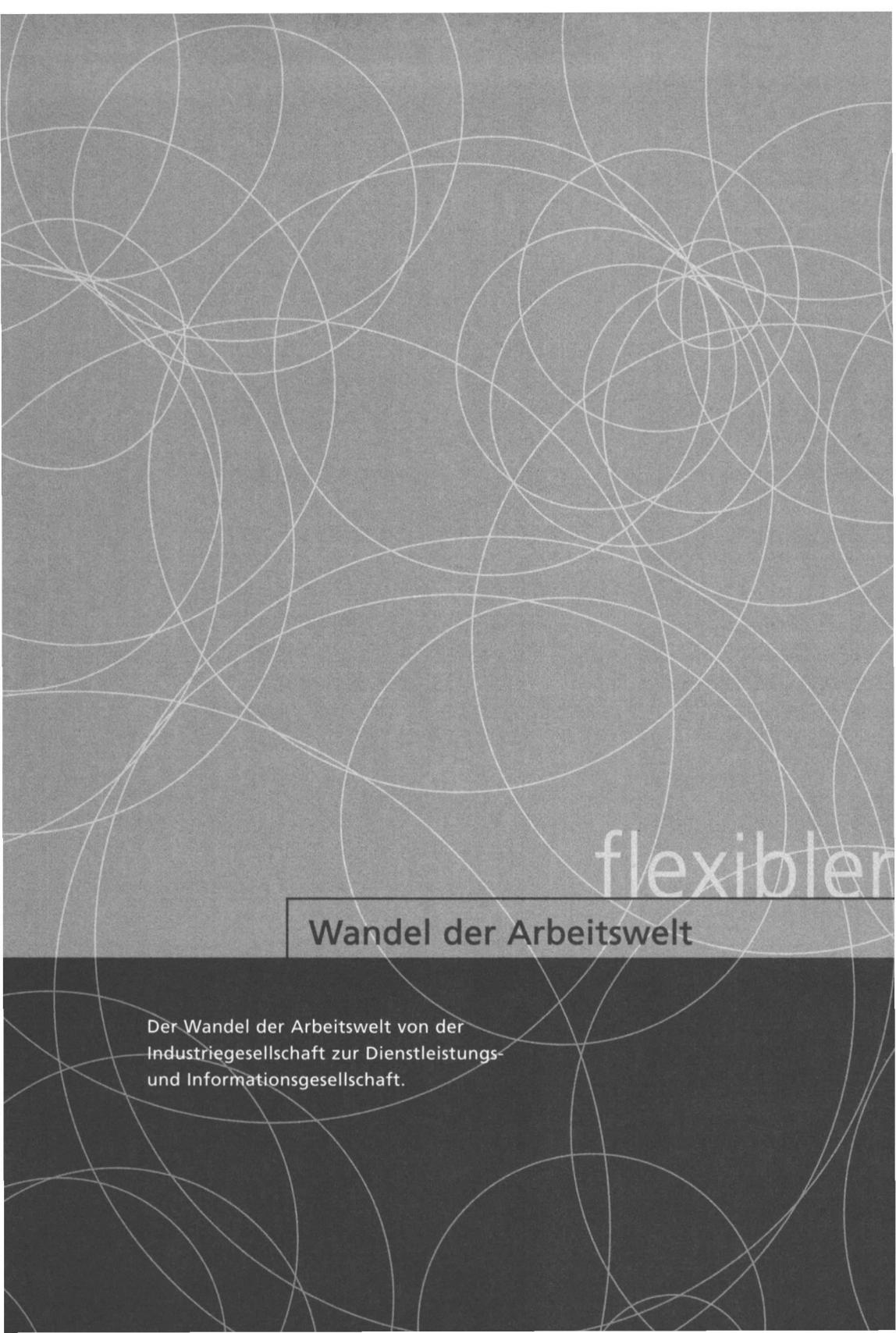
Es ist leicht, gerade wenn man die gesellschaftlichen Veränderungen der letzten Jahrzehnte Revue passieren läßt, diese Vorstellungen als veraltet abzutun. Viel weniger leicht ist es aber, die Konsequenzen für das Bauen und Wohnen herauszuarbeiten, die aus den neueren Entwicklungen unserer Gesellschaft und aus den voraussichtlichen Wandlungen der Zukunft zu ziehen sind. Hier hilft es erfahrungsgemäß nur wenig weiter, die Menschen nach ihren „subjektiven“ Wünschen zu fragen. Wer weiß schon Bescheid über architektonische, rechtliche und städtebauliche Alternativen. Es hilft andererseits auch nur bedingt, am grünen Tisch der Wissenschaft „objektive“ „Wohnbedürfnisse“ abzuleiten und diese den Praktikern und den Nachfragenden aufzureden. Welche konkreten „Wohnbedürfnisse“ sollten etwa der Situation eines individualisierten Menschen entsprechen, der für seinen Lebensweg kaum fertige „Strickmuster“ zur Verfügung hat, und wohl nur eines weiß, daß er nicht das ganze Leben in gleicher Form und gleichem Stil verbringen wird. Es hilft hingegen, davon sind die Veranstalter dieses Kongresses überzeugt, Wissenschaftler und Praktiker zu Dialogen zusammenzuführen, um praktische Erfahrungen, Experimente, Neuerungen gemeinsam zu prüfen und weiterzuentwickeln.

Literatur

- Beck, Ulrich, 1986: Risikogesellschaft; Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Dt. Bundestag (Hrsg.), 1998: Demographischer Wandel – Zweiter Zwischenbericht der Enquête-Kommission „Demographischer Wandel“; Bonn.
- Fischer, Arthur u.a., 2000: Jugend 2000. 13. Shell Jugendstudie; Opladen: Leske+Budrich.
- Hradil, Stefan, 1999: Soziale Ungleichheit in Deutschland, 7. Aufl., Opladen: Leske+Budrich.
- Hradil, Stefan, 2000: Die Single-Gesellschaft. In: Pongs, Armin (Hrsg.): In welcher Gesellschaft leben wir eigentlich? Gesellschaftskonzepte im Vergleich; München: Dilemma, S. 103-125.
- Hradil, Stefan, 2001: Sozialer Wandel. Gesellschaftliche Entwicklungstrends. In: Schäfers, Bernhard / Zapf, Wolfgang (Hrsg.): Handwörterbuch zur Gesellschaft Deutschlands, 2. Aufl.; Opladen: Leske + Budrich, S. 642-653.
- Loy, Harald, 1997: Ökonomische Auswirkungen eines Geburtenrückgangs; Frankfurt am Main.
- Rössel, Gottfried / Schäfer, Reinhard / Wahse, Jürgen, 1999: Alterspyramide und Arbeitsmarkt; Frankfurt am Main.
- Rürup, Bert, 2001: Rentner, Ruhestand. In: Schäfers, Bernhard / Zapf, Wolfgang (Hrsg.): Handwörterbuch zur Gesellschaft Deutschlands, 2. Aufl.; Opladen: Leske + Budrich, S. 550-563.
- Schulze, Gerhard, 1992: Die Erlebnis-Gesellschaft; Frankfurt am Main: Campus.
- Stat. Bundesamt (Hrsg.), 1997: Statistische Informationen zum Arbeitsmarkt – Konzepte und Kritik, Anwendung und Auslegung (Bd. 30 der Schriftenreihe Forum der Bundesstatistik); Stuttgart.
- Stat. Bundesamt (Hrsg.), 1999: Datenreport 1999; Wiesbaden.
- Stat. Bundesamt, 2000: Statistisches Jahrbuch 2000 für die Bundesrepublik Deutschland; Stuttgart: Metzler-Poeschel.

Der Autor

Prof. Dr. Dr. h.c. Stefan Hradil, geb. 1946, Studium der Soziologie, Politikwissenschaft und Slavischen Philologie an der Universität München, dort Assistent im Institut für Soziologie, 1989 Professor für Soziologie an der Universität Bamberg, seit 1991 an der Universität Mainz, 1994 - 1998 Vorsitzender der Deutschen Gesellschaft für Soziologie, Arbeitsschwerpunkte: Sozialstrukturanalyse, Soziale Ungleichheit, Milieus und Lebensstile, seit 2001 Vorstandsvorsitzender der Schader-Stiftung.



flexibler

Wandel der Arbeitswelt

Der Wandel der Arbeitswelt von der
Industriegesellschaft zur Dienstleistungs-
und Informationsgesellschaft.



Wandel der Arbeitswelt

Werner Dostal

Von der Industriegesellschaft zur Informationsgesellschaft

Qualifikationen, Techniken, Märkte

Die dominanten Trends in der Arbeitswelt können in drei Thesen zusammengefaßt werden:

- **Informatisierung:** Immer mehr Menschen haben im Beruf überwiegend mit Informationen zu tun. Das erlaubt eine Neuorganisation der Erwerbsarbeit mit räumlicher und zeitlicher Entkopplung und Flexibilität bis hin zur Telearbeit. Zugleich erfolgt eine Globalisierung: Arbeit wird weltweit verteilt, für Infrastruktur, Qualifikation und Zumutbarkeit gelten internationale Maßstäbe.
- **Höherqualifizierung:** Es gibt einen Trend zur Höherqualifizierung. Extrafunktionale Qualifikationen werden wichtiger, funktionale verändern sich ständig. Theoretische Grundlagen ersetzen Erfahrungswissen. Der klassische Beruf tritt in den Hintergrund.
- **Individualisierung und Entkopplung:** Die Erwerbsarbeit reduziert sich auf ihre funktionale Rolle. Qualifikationsanpassung, soziale Einbindung, sozialer Schutz werden zukünftig getrennt organisiert werden müssen. Lediglich für ihre Kernbelegschaften werden die Unternehmen auch weiterhin bereit sein, diese Zusatzfunktionen zu gewähren.

1. Zukunft der Arbeit

Traditionelle Überlegungen über die Zukunft der Arbeit, insbesondere über die Möglichkeiten einer erneuten Vollbeschäftigung in hergebrachten Arbeitsformen, greifen zu kurz. Die dominanten Faktoren, wie der weitere technische Wandel, die Informatisierung, die Globalisierung und die Individualisierung werden nicht zulassen, daß das in der und für die Industriegesellschaft entwickelte System unselbständiger und abhängiger Arbeit weiterhin dominant bleibt. Statt dessen entstehen neue Arbeitsformen. Sie sind in ihren Umrissen bereits erkennbar. Einerseits ist bei ihnen Erwerbsarbeit

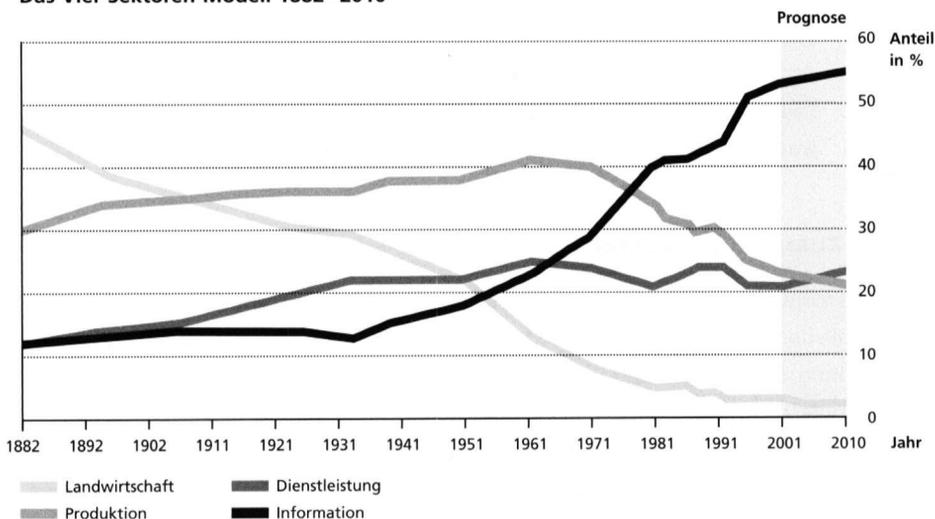
nicht mehr zentraler Kern menschlicher Existenzsicherung und sozialer Einbindung, andererseits erhält aber die Teilnahme an der Erwerbsarbeit eine neue Bedeutung, da alternative Einbindungsformen, wie Familie oder Ortsgemeinschaft nicht mehr tragen. So müssen neue Strukturen entwickelt werden, die dem einzelnen Sicherheit und Stabilität für die Lebensführung bieten. Manche Anregungen lassen sich aus vorindustrialisierten Gesellschaften ableiten, andere müssen neu gefunden werden.

2. Informatisierung und Globalisierung

Die Industriegesellschaft verliert ihre Bedeutung. Die Produkte haben sich verändert, die Produktion wurde in den letzten Jahrzehnten automatisiert und internationalisiert. Immer weniger Beschäftigte sind noch unmittelbar in der Herstellung, Wartung und Reparatur von Produkten und technisch geprägten Infrastrukturen tätig, obwohl immer mehr produziert wird.

Nach altem Verständnis wurden die drei Sektoren Landwirtschaft, Produktion und Dienstleistungen unterschieden. Die wirtschaftliche Dynamik konzentrierte sich auf den dritten Sektor, der das Etikett „Dienstleistungen“ trägt. Doch die These von einer leistungsfähigen Dienstleistungsgesellschaft konnte in der Alltagswelt nicht nachvollzogen werden: Die personenbezogenen Dienstleistungen waren vor hundert Jahren mindestens so umfangreich und leistungsfähig wie heute. Heute wird statt dessen oft eine „Dienstleistungswüste“ beklagt.

Das Vier-Sektoren-Modell 1882–2010



Also hat sich die Gesellschaft anders entwickelt, als dies mit den traditionellen Instrumenten gezeigt werden konnte. Innovative Entwicklungen lassen sich nur mit neuen Instrumenten erkennen. In diesem Sinne wurden in einem Vier-„Sektoren“-Modell die Informationsaktivitäten getrennt aggregiert (Tab. S. 24).

Der Beschäftigungsrückgang in der Produktion war dramatisch. Heute sind weniger als 25 % der Erwerbstätigen in direkten Produktionsaufgaben im Produktionssektor zu finden. Dienstleistungen traditioneller Art – also jene, in denen Informationsverarbeitung nicht dominant ist – haben in den letzten fünfzig Jahren kaum mehr zusätzliche Beschäftigung gebracht. Trotz leistungsfähiger Informationstechnik ist der Anteil der Erwerbstätigen, die am Arbeitsplatz überwiegend mit Informationen zu tun haben, noch gestiegen. Dies bedeutet, daß – zumindest bisher – der Wachstumseffekt in der Informationsverarbeitung deutlich stärker war als der Rationalisierungseffekt durch die neuen Informationstechniken.

Diese Entwicklungen werden heute in der Lebenswelt bestätigt. Die Ausstattung der Arbeitsplätze und der Haushalte mit Computern und sonstiger Informationstechnik (IT) ist hoch, aus dem Haushaltsbudget werden erhebliche Summen für Medien und Kommunikation ausgegeben, der Arbeitsmarkt für IT-Berufe boomt, bei der Versteigerung von Lizenzen für neue Kommunikationsnetze werden Milliardensummen Erlöst – wir stecken schon mitten in einer Informationsgesellschaft.

Gefördert durch die Informatisierung, aber auch unterstützt durch neue Transportmöglichkeiten und steigende Mobilität, zeigen sich Tendenzen der Internationalisierung und der Globalisierung. Abgrenzungen regionaler Märkte verlieren ihre prägende Bedeutung, auch Arbeitsmärkte werden global und zeigen eine neue Konkurrenz bei Kompetenz, Zumutbarkeit und Einkommenszumessung. Internationalisierung bedeutet auch eine neue Konkurrenz zwischen Kulturen, die Prüfung althergebrachter Strukturen und Verhaltensweisen sowie eine fortschreitende Polarisierung zwischen räumlich abgegrenzten Traditionalisten und globalen Innovatoren. Die grundsätzliche Internationalität moderner Informationssysteme – von der E-Mail bis zum Handy – beschleunigt diesen Prozeß.

3. Höherqualifizierung und Öffnung der Berufe

Berufliche Aufgaben werden in der Informationsgesellschaft immer weniger spezifiziert, Initiative und individuelle Gestaltung der eigenen Arbeit werden zunehmend gefordert.

Während in der Industriegesellschaft die Tätigkeiten detailliert vorgegeben wurden, werden heute nur noch Aufgaben und Ziele definiert. Die Erwerbstätigen müssen zur Erreichung dieser Ziele sinnvolle Tätigkeitsstrukturen in gewissen Grenzen selbst entwickeln. Dies ist arbeitspsychologisch durchaus als positive Entwicklung zum persönlichkeitsförderlichen Arbeitsplatz einzuschätzen, bedeutet aber für die Erwerbstätigen die Pflicht der Reflexion über die eigene Tätigkeit und Funktion und erzwingt Selbständigkeit und Ausscheren aus der Herde. Die Individualisierung zerstört die Normierung und damit sichere Einbindung. Optimierende Gruppen zeigen nicht mehr die Langmut und Rücksicht verständnisvoller Vorgesetzter. Die Hirten ziehen sich zurück, die Konkurrenz nimmt zu.

Derzeit erkennen wir eine Höherqualifizierung aller Erwerbstätigen. Nach dem formalen Ausbildungsabschluß steigt die Qualifikation der Deutschen ständig an, wenn – wie das bei bildungsstatistischen Untersuchungen immer unterstellt wird – die Bildungsinstitutionen rangmäßig gegliedert werden. Das Beschäftigungssystem erkennt dies an und belohnt die Qualifizierung: Die Arbeitslosigkeit der Ungelernten ist fast viermal so hoch wie die der Qualifizierten, Fachhochschulabsolventen haben mit einer qualifikationsspezifischen Arbeitslosenquote von 2,4 % im Jahre 1998 (nur Westdeutschland) massiv bessere Beschäftigungschancen als Ungelernte mit einer Arbeitslosenquote von über 23 %. In den siebziger Jahren waren diese Verhältnisse noch anders, damals hatten auch die Ungelernten eine Chance im Beschäftigungssystem und ihre Arbeitslosenquote war zwar auch damals höher als die der Qualifizierten, aber doch nicht so extrem abgekoppelt.

Auch für die Arbeitsplätze in der Informationswirtschaft werden immer umfassendere Qualifikationsmuster gewünscht und im Arbeitsmarktgeschehen auch detailliert beschrieben, zugleich sind aber auch Tendenzen zur Forderung nach extrafunktionalen Qualifikationen und einer Vernachlässigung von fachlich definierten Inhalten zu erkennen. Offenbar haben Absolventen aus Hochschulen gerade in innovativen Aufgabenfeldern besondere Chancen, weil sie durch ihre offene und an den Grundlagen ausgerichtete Qualifizierung Lösungswege selbst finden können und über Transferqualifikationen verfügen. Sie haben zunehmend auch in anderen Fachgebieten als dem ihres Studiums konkrete Erwerbschancen.

Dennoch wird immer fraglicher, ob Bildungsanstrengungen später im Erwerbssystem belohnt werden. Die Signale der Unternehmen richten sich lediglich auf die konkreten Grundfertigkeiten der allgemeinbildenden Schulen und auf unscharf definierte Schlüsselqualifikationen. Aktuelle Fachqualifikationen werden zwar vorausgesetzt,

doch ihre zeitliche Labilität so massiv in den Vordergrund gestellt, daß sich aus der Sicht der Lernenden die Mühen des Qualifikationserwerbs kaum lohnen. Eine Motivation zur Nutzung der Angebote der Berufsbildung wird insbesondere bei bildungsfernen Schichten kaum noch erwirkt werden können.

Schließlich sind die Informationstechniken, insbesondere Multimedia, bestens geeignet, im Qualifizierungsprozeß eingesetzt zu werden. Schulung und Ausbildung werden zukünftig in vielen Bereichen über multimediale Angebote erfolgen, die einzelnen Lernsequenzen lassen sich separieren, so daß - wie dies in modernen Lernprogrammen für Computersoftware schon geschieht - Lernen und Arbeiten wieder stärker integriert werden können. Dann ist der Erwerb von Wissen und die Erstellung von Arbeitsergebnissen nicht mehr so polarisiert und unzusammenhängend, sondern in sich geschlossen. Dabei wird dann die Frage der Nutzbarkeit und des Wertes von Bildungsinhalten neu bewertet werden müssen. Eine strikte Trennung von Arbeiten und Lernen, also die in der Industriegesellschaft angeprangerte Entfremdung, ist in der Informationsgesellschaft nicht mehr durchzuhalten und wäre auch gar nicht mehr sinnvoll.

Die Dynamik in der Informationsgesellschaft verführt zur Annahme, daß fachliche Inhalte immer kurzlebiger würden und daß Beruflichkeit - sofern sie überhaupt noch gewünscht oder als notwendig angesehen wird - nicht mehr an fachlicher Spezialisierung festgemacht werden dürfe. Allgemeinqualifikationen treten an die Stelle fachlicher Inhalte, extrafunktionale Qualifikationen bestimmen weitgehend die Beschäftigungschancen.

Die traditionelle Verortung erwerbsmäßiger Aufgaben und Tätigkeiten in ein Raster abgegrenzter Berufe wird zunehmend als nicht mehr zeitgemäß angesehen. Arbeitgeber und Kunden sind der Meinung, daß integrative Aufgabenerledigung nicht an den Grenzen überkommener Berufsabgrenzungen scheitern darf. Alleskönner werden gewünscht, die Aufgaben vollumfänglich und motiviert zu lösen in der Lage sind. Zugleich wird bedauert, daß Berufe zu starr seien und nur schwer kurzfristig an neue Bedürfnisse anzupassen wären. So wird das Ende des Berufs propagiert. Folge dieser Entwicklung ist eine kaum noch tragbare Unschärfe bei den Arbeitsmarktvorgängen und ein Wegfall des Orientierungsankers in der „Berufs“-Beratung und bei der „Berufswahl“.

4. Individualisierung und Entkopplung

Das in der Industriegesellschaft verdichtete Normalarbeitsverhältnis zeigt Aufweichungstendenzen, die vor allem durch zeitliche und räumliche Flexibilität verursacht werden.

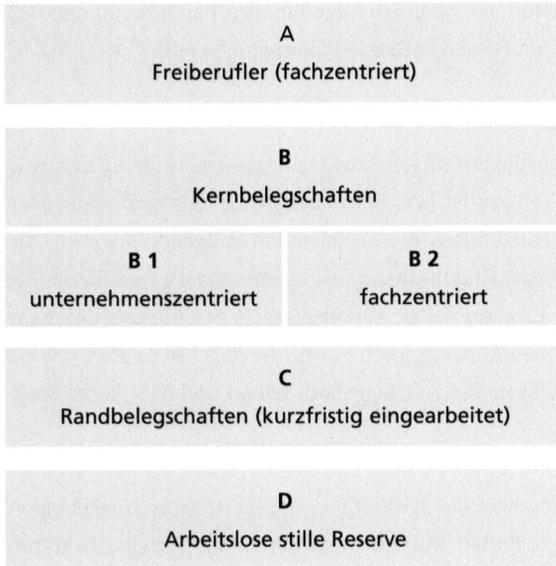
Wenn heute Sachbearbeiter über ihren Computer alle relevanten Informationen abrufen können und wenn sie auch ihre Kommunikation, möglicherweise auch Bildkommunikation, ebenfalls über entsprechende Terminals betreiben können, dann besteht – zumindest von der funktionalen Seite her betrachtet – keine Notwendigkeit der räumlichen und zeitlichen Abstimmung in direkter Interaktion mit Kollegen, Vorgesetzten oder Mitarbeitern.

Derartige neue Möglichkeiten werden unter dem Stichwort „Telearbeit“ bereits seit zwei Jahrzehnten diskutiert. In der Telearbeit werden Arbeitsvollzüge via Telekommunikation arbeitsteilig organisiert. Die Definition ist schwierig, denn zunächst sind alle Arbeitskräfte, die für ihre Aufgabenerledigung Telekommunikation benutzen, auch Telearbeiter. Eine engere Definition umfaßt nur jene Arbeitnehmer, die die mit der Telekommunikation mögliche räumliche Flexibilisierung nutzen, die also überwiegend außerhalb traditioneller Arbeitsplatzagglomerationen tätig sind. Eine Sonderform ist die Teleheimarbeit, in der Arbeitskräfte daheim mit ihrem Arbeit- bzw. Auftraggeber über multimediale Telekommunikation verknüpft sind. Ständige und gelegentliche Telearbeit werden unterschieden. Telearbeit ist derzeit eher ein Modell, an dem sich die Möglichkeiten und Probleme zukünftiger Informationsarbeit spiegeln. Sie hat sich nämlich bis heute kaum durchsetzen können, da sie im Rahmen traditioneller abhängiger Arbeit nur schwer organisiert werden kann. Die Kopplung abhängiger Arbeit und sozialer Sicherung behindert die Ausbreitung der Telearbeit.

So ist die Vorstellung, mit Telearbeit könnten alle anderen Aspekte und Begleiterscheinungen der Erwerbsarbeit beibehalten werden, illusionär und nur in einer Übergangsphase akzeptabel. Die „außerbetrieblichen Arbeitsstätten“, die über Tarifverträge und Betriebsvereinbarungen an einigen Stellen bereits realisiert worden sind, werden wegen der zusätzlichen Ausstattungen und Telekommunikationskosten nur dann wirtschaftlich sein, wenn diese Telearbeiter über eine besondere Verhandlungsposition verfügen, die ihnen besondere Privilegien erlaubt. Telearbeit zeigt sich deshalb heute vor allem in virtuellen Unternehmen, in denen die persönlichen Arbeitsplätze in einen Arbeitsplatzpool aufgehen und in denen die Mitarbeiter selbst bestimmen, ob sie im Unternehmen, beim Kunden, zu Hause oder unterwegs arbeiten.

Nach allen Erfahrungen wird Telearbeit keine dominante eigenständige Arbeitsform sein, die isoliert geleistet wird, sondern sie wird mit anderen Arbeitsformen vermischt sein. Telearbeit wird aber für alle Erwerbstätigen prägend sein, und es ist zu erwarten, daß es zukünftig die folgenden Erwerbssegmente geben dürfte:

Segmente der Erwerbsarbeit



Kernbelegschaften

Zu den Kernbelegschaften gehören alle Mitarbeiter, die zum Bestand des Unternehmens gehören und die langfristig in den Unternehmen beschäftigt sind. Diese werden auch bei Veränderungen der Aufgaben und Tätigkeiten mitgeführt, werden weiterqualifiziert und solide alimentiert. Sie sind zukünftig die einzige Ressource des Unternehmens, ihre Kompetenz und Loyalität prägt die Leistungskraft und den Marktauftritt der Firma. Sie werden zukünftig immer wichtiger werden.

Innerhalb der Kernbelegschaften lassen sich auf der einen Seite die eher unternehmenszentrierten Mitarbeiter mit globalen, organisatorischen und standardisierten Aufgaben erkennen, auf der anderen Seite die fachzentrierten Mitarbeiter mit hoher Beruflichkeit in ihrem jeweiligen Spezialgebiet. Beide Gruppen sind gleichermaßen wichtig, obwohl auf dem Arbeitsmarkt eher Fachleute für die globalen Aufgaben gesucht werden.

Randbelegschaften

In der letzten Zeit sind die Unternehmen nicht mehr bereit, allen Mitarbeitern den Status von Kernbelegschaften zuzuweisen, sondern sie versuchen, zusätzliche Flexibilität durch Sonderformen der Beschäftigung zu verwirklichen, so daß sie sowohl kurzfristige Arbeitsspitzen als auch Zeiten der Unterauslastung leichter bewältigen können. Randbelegschaften lassen sich derzeit in legaler Form über die geringfügige Beschäftigung, über Arbeitskräfte-Leasing (Arbeitnehmerüberlassung) und über befristete Be-

schäftigung rekrutieren und einbinden. Unterscheidungskriterium zu den Kernbelegschaften ist, daß es sich hier nicht um eine langfristige Bindung handeln soll und daß der Arbeitgeber nicht die üblichen Fürsorgepflichten übernehmen will.

Selbständige und Freiberufler

In vielen Berufen ist es üblich, die jeweiligen Arbeitsaufgaben selbständig abzuwickeln. Hier handelt es sich um Freiberufler bzw. Selbständige, die entweder allein oder zusammen mit Partnern bzw. Hilfskräften die anstehenden Aufgaben angehen. Sie haben keinen Arbeitgeber, der Beschäftigungsgarantien bietet, sondern sind für die Absicherung und Stabilität ihrer Existenz selbst verantwortlich. Sie können durchaus langfristige Bindungen zu einzelnen Auftraggebern haben, die Regel ist es aber, daß sie ein größeres Spektrum von wechselnden Auftraggebern haben und daß dieses Spektrum offen bleibt.

Für diese drei Gruppen zeigen sich die zukünftigen Arbeitsstrukturen sehr unterschiedlich. Nur die Stammebelegschaften werden weiterhin stabile Arbeitsstrukturen vorfinden, aber auch ihre Beschäftigung kann nur so stabil sein, wie der jeweilige Betrieb. Auch dürfte für Kernbelegschaften der Anpassungsdruck an das Unternehmen und seine Philosophie zunehmen. Wer sich davon lösen will, hat entweder die Möglichkeit des Aufstiegs in selbständige Erwerbstätigkeit – falls die Qualifikationen, Kompetenzen und die Märkte dafür günstig sind – oder des Abstiegs in die Randbelegschaften.

So wird die in der Industriegesellschaft mit einer Dominanz der Stammebelegschaften erzwungene Standardisierung von Arbeitszeit und Arbeitsort in der Informationsgesellschaft wieder aufgelöst. Impulse dazu kommen einerseits aus neuen Bedürfnissen bei den Unternehmen und Verwaltungen, die den Markterfordernissen besser gerecht werden wollen, andererseits haben die Erwerbstätigen Wünsche an Gestaltbarkeit und Flexibilität, die sie aus eigener Anschauung heute eher einfordern können als dies in der Industriegesellschaft möglich war. Die Symbiose dieser Anforderungen und Wünsche muß ausgehandelt werden und die Ergebnisse hängen von der Verhandlungsmacht der Partner und den gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ab.

5. Konsequenzen

So verlieren kollektive Strukturen in der Informationsgesellschaft ihre Bedeutung. Statt dessen werden individuelle Strukturen und Verhaltensweisen wieder relevant, in denen Kreativität und Selbständigkeit bei der Suche nach neuen Aktivitäten und Verdienstmöglichkeiten besonders wichtig werden. Individualisierung wird auch durch In-

formatisierung unterstützt, da nun beliebig komplexe Zuweisungen und Abläufe beherrschbar werden. Auch die Internationalisierung mit ihren weltweiten Märkten erlaubt eine weitere Spezialisierung mit individueller Aufgabenzuweisung und Belohnung. Auf der Basis offen angebotener Computernetze und -dienstleistungen sind Individuen ähnlich leistungsfähig wie geschlossene Unternehmensverbände. Es ist zu erwarten, daß insbesondere Menschen mit guten Qualifikationen und Bedarf nach Unabhängigkeit und Selbstverwirklichung nicht mehr bereit sind, in kollektive Strukturen einzutauchen und statt dessen individuelle Erwerbs- und Lebensmuster realisieren.

Alle diese Veränderungen erfolgen vor dem Hintergrund hoher Arbeitslosigkeit. Es gibt zwar Teilarbeitsmärkte mit Arbeitskräftemangel, doch die meisten Teilarbeitsmärkte zeigen ein Überangebot an Bewerbern. Die Auslese erfolgt zunehmend nach Zertifikaten aus dem Bildungssystem. Bewerber ohne formale Qualifikationen werden in Randaufgaben abgedrängt, Gutqualifizierte werden von den Problemen des Arbeitsmarktes kaum tangiert. Die Position der Arbeitsplatzanbieter für Stammebelegschaften bleibt stark und damit auch ihr Einfluß auf die Gestaltung der Arbeitsstrukturen.

Diese hier beispielhaft zusammengefaßten Entwicklungen sind massiv genug, um Verunsicherung und Ratlosigkeit hervorzurufen. Verstärkt werden die Orientierungsprobleme zusätzlich durch Veränderungen, die jenseits dieses Strukturwandels ablaufen und die mit den überkommenen Kategorien nur schwer zu greifen sind. Die Realität der Arbeitswelt wandert aus den bekannten Mustern aus, die vorliegenden Klassifikationen sind nicht mehr in der Lage, die sich verschiebenden Strukturen abzubilden. Die Alltagserfahrung wird durch die vorliegenden Zahlenwerke und Fallstudien nicht mehr vollständig abgedeckt.

So bedarf es neuer Überlegungen und Sichtweisen, mit denen kreativ und verantwortungsbewußt der Umstieg in die Informationsgesellschaft begleitet und gestaltet wird. Übrigens kann Informationstechnik mit Modellen und Simulationen bei der Suche nach tragfähigen Strukturen mithelfen.

Literatur

- Bundesministerium für Wirtschaft, 1996: Info 2000. Deutschlands Weg in die Informationsgesellschaft. Bericht der Bundesregierung. Bonn.
- Dostal, W., 1988: Der Informationsbereich. In: Dieter Mertens (Hrsg.): Konzepte der Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, Beiträge aus der Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, Band 70, 3. erweiterte und überarbeitete Auflage. Nürnberg, S. 858 – 882.

- Dostal, W.; Stooß, F.; Troll, L., 1998: Beruf - Auflösungstendenzen und erneute Konsolidierung. In: Mitteilungen aus der Arbeitsmarkt- und Berufsforschung 3, S. 438 - 460.
- Dostal, W., 1995: Die Informatisierung der Arbeitswelt: Multimedia, offene Arbeitsformen und Telearbeit. In: Mitteilungen aus der Arbeitsmarkt- und Berufsforschung 4, S. 527 - 543.
- Dostal, W., 1999: Telearbeit in der Informationsgesellschaft. Zur Realisierung offener Arbeitsstrukturen in Betrieb und Gesellschaft. Göttingen.
- Dostal, W.; Jansen, R.; Parmentier, K., 2000: Wandel der Erwerbsarbeit: Arbeitssituation, Informatisierung, berufliche Mobilität und Weiterbildung. In: Beiträge aus der Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, Band 231. Nürnberg.
- Godehardt, B.; Worch, A., 1994: Telearbeit. Rahmenbedingungen und Potentiale. Opladen.
- Gizycki, R. v.; Ulrici, W., 1998: The Brainworkers - Typology, Training Background and Work Situation. München.
- Reinberg, A., 1999: Der qualifikatorische Strukturwandel auf dem deutschen Arbeitsmarkt - Entwicklungen, Perspektiven und Bestimmungsgründe. In: Mitteilungen aus der Arbeitsmarkt- und Berufsforschung 4, S. 434 - 4447.

Der Autor

Dr. phil. Werner Dostal, geb. 1940, Studium des Maschinenbaus an der TH Darmstadt: Diplom-Ingenieur, Studium der Philosophie und der Wirtschaftswissenschaften an der Universität Erlangen/Nürnberg (berufsbegleitend, ohne Abschluß), Promotion an der TU Berlin im Fach Bildungsökonomie (berufsbegleitend).

Sieben Jahre Tätigkeit in der Industrie: Kommerzielle Datenverarbeitung im Fertigungsbereich, Unternehmensberatung in verschiedenen Branchen, Prozeßautomatisierung (Systemsoftware- und Anwendungssoftwareentwicklung sowie Beratung). Von 1973 bis 1995 wissenschaftlicher Mitarbeiter (seit 1983 Wissenschaftlicher Direktor) im Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung der Bundesanstalt für Arbeit im Arbeitsbereich Technologie und Betriebswirtschaft. Von Mai 1995 bis September 1997 Leiter des Arbeitsbereichs Informationsverarbeitung und Systementwicklung (Leitender Wissenschaftlicher Direktor), seit Oktober 1996 Leiter des Arbeitsbereichs Berufs- und Qualifikationsforschung.

Werner Zorn

Arbeiten wo und wann man will

Telearbeit bei der IBM Deutschland

Telearbeit befreit Arbeit von den Fesseln des Arbeitsorts und der Arbeitszeit. Nicht mehr werden die Menschen zur Arbeit gebracht, sondern mit Telearbeit kommt die Arbeit zu den Menschen. Die IBM Deutschland hat heute etwa 9.000 telearbeitende Mitarbeiter, die mindestens die Hälfte ihrer Arbeitszeit außerhalb der IBM-Büros arbeiten – bei ihren Kunden, unterwegs oder zu Hause. Als Folge davon kommt es zu einer zunehmenden Vermischung von Arbeitszeit und Freizeit, von Arbeit und Privatleben, von Unternehmensbüro und Wohnung.

Telearbeit in Deutschland

Telearbeit ist in Deutschland in Bewegung gekommen und auf dem Vormarsch. Bis vor kurzem meinten Zyniker noch, daß es in Deutschland ebenso viele Studien über Telearbeit gibt wie Telearbeiter. Nach einer Untersuchung des Forschungs- und Beratungsunternehmens empirica GmbH, Bonn, hat sich in Deutschland die Zahl der Telearbeiter jedoch in den letzten fünf Jahren von wenigen hunderttausend auf 2,132 Millionen erhöht, das sind 6 % der Erwerbstätigen in Deutschland. In keinem anderen europäischen Land gab es eine derartige Steigerung.

Viele Firmen beschäftigen sich derzeit mit der Einführung von Telearbeit und testen mit Pilotgruppen das neue Konzept. Die IBM, die 1991 den Innovationspreis der Deutschen Wirtschaft für die Einführung der Telearbeit erhielt, praktiziert seit 12 Jahren Telearbeit in Deutschland. Mit dem Abschluß der Betriebsvereinbarung über „Außerbetriebliche Arbeitsplätze“ im Jahr 1991 stieg die Anzahl der Telearbeitsplätze kontinuierlich auf heute ca. 9.000 Mitarbeiter an, das sind etwa 30 % der IBM-Mitarbeiter in Deutschland, die als Telearbeiter im engeren Sinn mindestens 50 % ihrer Arbeitszeit außerhalb des Unternehmens verbringen: bei Kunden, unterwegs oder zu Hause. Hinzu kommen – mit steigender Tendenz – noch einige tausend, die z.B. zu Hause gelegentlich Televerbindungen benutzen. Die meisten der IBM-Telearbeiter sind im Vertrieb und im technischen Außendienst zu finden. Zunehmend erhöht sich jedoch auch die Zahl der

Telearbeiter in den Entwicklungs-, Stabs- und Verwaltungsabteilungen, wo immer die Aufgaben dies zulassen und Vorgesetzte und Mitarbeiter dazu bereit sind. Während Telearbeit – in der IBM wie in anderen Unternehmen – anfangs vor allem vom weiblichen Teil der Beschäftigten vorangetrieben wurde, entspricht er in der IBM schon seit Jahren dem Geschlechterverhältnis: Telearbeit ist für Männer ebenso attraktiv wie für Frauen.

Seit Anfang 1999 hat IBM in Deutschland die Zeiterfassung durch das Unternehmen abgeschafft und auf die Mitarbeiter delegiert. Selbstverständlich gilt dabei weiterhin die tarifliche und gesetzliche Gesamtarbeitszeit. Soweit durch die Mitarbeiter noch individuell Zeiterfassung erfolgt, geschieht dies durch die Mitarbeiter selbst. Mit dieser Entscheidung und der Benutzung mobiler Computertechnik erfolgt der Einstieg in und die Ausweitung der Telearbeit heute in der IBM völlig fließend. Es wird damit zunehmend schwieriger, zu ermitteln, wann und welche Mitarbeiter Telearbeit im engeren Sinn praktizieren.

Möglich wurde die Einführung der Telearbeit durch den Fortschritt der Computertechnik, der zudem mit den Laptops immer handlichere und mobilere Geräte zur Verfügung stellte. Diese Geräte lassen sich über Telefonleitungen, Mobilfunk und Funk problemlos mit dem Unternehmensnetz verbinden. Man verschickt nicht nur Nachrichten per „E-Mail“. Man kann auch auf alle elektronisch gespeicherten Informationen und Vorgänge zugreifen. Das geschieht entweder online, indem man z.B. über die Telefonleitung direkt auf das Unternehmensnetz zugreift. Die ständig größer werdenden Speichermöglichkeiten erlauben es zudem, sich die benötigten Vorgänge aus dem Unternehmensnetz auf den Laptop zu laden und dort „off line“ weiterzubearbeiten. In diesem Fall ist man von Netzverbindungen unabhängig, was vor allem beim Arbeiten unterwegs Vorteile bringt. Neben der generellen Reduzierung der Telefentarife hat insbesondere die Möglichkeit des „down-loading“ die durchschnittlichen Übertragungskosten beim Telearbeiten von zu Hause drastisch verringert. Während dafür bei der IBM in Deutschland 1998 noch ca. 200 DM im Monat anfielen, waren das 1999 monatlich nur noch 30,75 DM für die durchschnittliche Grundgebühr und 18,62 DM für die durchschnittlichen Übertragungskosten.

Die Vorteile der Telearbeit

Worin bestehen nun die Vorteile der Telearbeit und was macht ihre Faszination aus? Für die Mitarbeiter bringt sie größere persönliche Freiräume, mehr Selbstbestimmung, die bessere Vereinbarkeit von Privatleben, Familie und Beruf sowie die Reduzierung

von Fahrzeiten und Fahrtstrecken, insgesamt also eine Steigerung persönlicher Lebensqualität. Für die Unternehmen bietet Telearbeit Chancen zur Verbesserung von Flexibilität und Kundenorientierung, zur Steigerung der Produktivität, zur Einsparung von Büroflächen sowie für ein attraktiveres Personalmarketing. Für Umwelt und Gesellschaft schließlich bedeutet Telearbeit weniger Verkehr, den verbesserten Anschluß des ländlichen Raums an den Arbeitsmarkt und wirtschaftliche Zentren sowie die bessere Integration von Behinderten in das Arbeitsleben.

Mehr Flexibilität und verstärkte Kundenorientierung

Es mag Zeitgenossen geben, denen die Zeit im Verkehrsstau soziale Geborgenheit gibt, produktiv ist sie ganz sicher nicht. Arbeitet der Mitarbeiter von zu Hause aus, so ist die wegfallende Fahrzeit ein Gewinn für sein persönliches Zeitbudget. Tritt er von zu Hause seine Fahrt direkt zu Kunden an, anstatt den traditionellen Weg übers Büro zu wählen, so hat er mehr Zeit für seine Kunden. Bei der Vorbereitung auf diese Kundenbesuche kann er vorher alle relevanten Angebots- und Kundendaten aus dem Unternehmensnetz auf seinen Laptop laden oder sie stehen ihm vor Ort über eine Televerbindung direkt zur Verfügung. Auf diese Weise ist ihm nicht nur eine qualifiziertere Beratung des Kunden möglich. Er kann, gemeinsam mit diesem, an Ort und Stelle Lösungen und die dazu passenden Verträge erarbeiten.

Die zunehmende Globalisierung bringt es mit sich, daß mehr und mehr auch über Zeitzonen hinweg Arbeitskontakte bestehen, die innerhalb normaler Arbeitszeiten nur schwer wahrgenommen werden können. So nehmen sich z.B. die telearbeitenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in der IBM in Deutschland für die Übersetzungen von Produkt- und Systemliteratur zuständig sind, den Vor- oder Nachmittag frei, um dafür nach 20.00 Uhr mit ihren Kollegen in den IBM-Entwicklungslabors an der amerikanischen Westküste telefonisch oder elektronisch Kontakt aufzunehmen. Anders ließen sich heute die Deadlines im Zusammenhang mit Produktankündigungen kaum mehr halten. Was früher dabei eine schwierige, mit den Mitbestimmungsgremien auszuhandelnde Regelung über verlegte Arbeitszeit war, wird heute von den Mitarbeitern ganz pragmatisch selbst geregelt.

Durch Telearbeit kommt es automatisch zu mehr Delegation, weil die Mitarbeiter nicht mehr im gleichen Maß Ad-hoc-Anweisungen durch ihre Vorgesetzten unterliegen – man ist versucht zu sagen: ausgeliefert sind – wie im Fall traditioneller Arbeitsformen. Diese erzwungene Delegation führt automatisch zu größeren Gestaltungsmöglichkeiten bei den eigenen Aufgaben. Auf Grund dieser Gestaltungsmöglichkeiten entwickeln tele-

arbeitende Mitarbeiter im Hinblick auf ihre Aufgaben ein eher unternehmerisches als ein arbeitnehmerähnliches Selbstverständnis. Sie werden zu Intrapreneurs, zu Unternehmern im Unternehmen, wenn sie die entsprechenden Freiräume erhalten. Damit kommt es auch zu einem intensiveren Verhältnis mit ihren internen und externen Kunden, denn es sind sozusagen ihre eigenen Kunden. So verlegte zum Beispiel die Protokollführerin einer kleinen Gemeinde aus eigenem Antrieb die Bürgersprechstunden auf die Zeit nach 18.00 Uhr, anstatt sie während des Tages anzubieten. Das kam den Bedürfnissen der Bürger entgegen und auch ihren eigenen, denn ab 18.00 Uhr war ihr Ehemann in der Lage, auf das Kind aufzupassen. Kommunalvertreter erklärten dazu auf Befragen, daß sie zwar in ihren Gemeinden gern ein derartiges Angebot machen, es ihnen aber sehr schwer fallen würde, dieses per Anordnung durchzusetzen.

Höhere Produktivität durch mehr Spaß an der Arbeit

Untersuchungen über Telearbeit zeigen, daß sie erheblich produktiver ist als normale Büroarbeit. Die IBM in den USA kommt im Zusammenhang mit Telearbeit auf eine Produktivitätssteigerung von 12 bis 20 %. In einer Untersuchung der deutschen IBM-Telearbeiter durch Professor Glaser vom Psychologischen Institut der Universität Tübingen gaben 60 bis 80 % der Befragten an, daß sie zu Hause effektiver und produktiver arbeiteten als im IBM-Büro. Eine gleiche Befragung der IBM in Italien ergab ein ähnliches Ergebnis: 80 % der befragten Telearbeiter stellten eine Erhöhung ihrer Arbeitsproduktivität fest und jeder fünfte gab an, daß seine Produktivität sogar um mehr als 20 % gestiegen sei. Eine weitere Befragung von IBM-Mitarbeitern in Deutschland im Jahr 1999 ergab Produktivitätssteigerungen bis zu 30 %.

Die höhere Produktivität geht einmal darauf zurück, daß zu Hause ungestörter und konzentrierter gearbeitet wird als im Unternehmensbüro. Daneben führt die Selbststeuerung der Mitarbeiter dazu, daß sie in der Zeit arbeiten, in der ihre Arbeitsmotivation am größten ist, wobei sie selbstverständlich geschäftliche Erfordernisse zu beachten haben. Im Gegensatz zur normalen Büroarbeit sind sie also nicht gezwungen, dann zu arbeiten, wann ihnen die Arbeitszeitregelung dies vorschreibt, sondern wenn sie Lust dazu haben. Und sie können ihre aktive Arbeitszeit über einen größeren Zeitraum während des Tages und auf sieben Tage während der Woche verteilen. Weitere Ursachen für diese Produktivitätsgewinne sind die Reduzierung von formellen Meetings – die nun lieber informell in Kaffecken und Cafeterias abgehalten werden – der Abbau von störenden Ad-hoc-Kontakten mit Kollegen sowie der Rückgang von Ad-hoc-Beauftragungen durch die Vorgesetzten.

Telearbeiter gehen mit ihrer Zeit und ihren Arbeitskontakten sehr viel bewußter und damit produktiver um als Mitarbeiter, die im Unternehmen ohnehin „vor Ort“ sind. Zwar nimmt damit die Zeit für informelle Kontakte mit Kollegen ab und damit auch die Möglichkeit, informell und ungesteuert Informationen zu erhalten. Nicht selten ist das allerdings eher ein Störfaktor und weniger ein Vorteil. Untersuchungen zeigen, daß die Zeit im Unternehmen von den telearbeitenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bewußter und intensiver für informelle Gespräche genutzt werden. Sie sind diesen informellen Kontakten also weniger „schutzlos“ ausgesetzt.

Das virtuelle Büro

Telearbeit gibt es bei IBM nur freiwillig, niemand wird in die Telearbeit oder ins Home-Office gezwungen. Wer also nicht damit einverstanden ist, daß sich die IBM z.B. nicht an der Ausstattung des Home-Office beteiligt, dem steht es frei, wie bisher ins Unternehmensbüro zu kommen, um zu arbeiten. Telearbeit wird in der IBM ausschließlich alternierend wahrgenommen. Die Mitarbeiter behalten dabei immer einen Arbeitsplatz im Unternehmen, allerdings in der Regel nicht mehr ihren persönlichen Schreibtisch, sondern einen, den sie sich im Rahmen des „Shared desk“-Konzepts mit Kollegen teilen. Sie entscheiden, wann und wie oft sie ins Büro kommen, abhängig von den geschäftlichen Erfordernissen und in Abstimmung mit Vorgesetzten und Kollegen. Zentrale Regelungen und Vorgaben gibt es hierfür nicht, dazu sind die einzelnen Arbeitssituationen zu unterschiedlich. Telearbeitende Mitarbeiter bleiben formal einer IBM-Betriebsstätte zugeordnet, auch wenn sie z.B. nur noch alle 14 Tage ins Unternehmen kommen. Damit bleibt auch die Zuständigkeit der Mitbestimmungsgremien in vollem Umfang gewahrt.

Als Folge dieser Entwicklungen mußte das „Büro“ neu definiert werden. Das „Büro“ ist heute virtuell und überall, wo eine Verbindung vom PC oder Laptop zum Unternehmensnetz hergestellt werden kann. Das Unternehmen ist inzwischen für viele Mitarbeiter zunehmend weniger der Ort, wo Arbeit erledigt wird, sondern wo man sich zu Besprechungen trifft, wenn der Nachrichtenaustausch über das Netz an Kommunikationsgrenzen stößt. Nach den Beobachtungen in der IBM werden dabei Cafeteria und Pausenecken im Unternehmen in zunehmendem Maß zu Kommunikationszentren und zu einem wichtigen Motiv, „zur Arbeit“, „ins Büro“ zu gehen.

Mit Telearbeit findet eine stärkere Durchmischung von Arbeits- und privater Zeit statt. Für Telearbeiter ergeben sich - individuell unterschiedlich - bis zu vier Arbeitsblöcke am Tag, unterbrochen durch private Zeit. So gibt es einen oder zwei Arbeitszeitblöcke am Vormittag, unterbrochen von ein bis zwei Stunden privater Zeit. In der Regel

erfolgt eine längere Unterbrechung, zum Teil von mehreren Stunden, nach der Mittagszeit und eine weitere Unterbrechung am Abend, bevor man nochmals ins System einsteigt. Und selbstverständlich können Telearbeiter – im Rahmen der gesetzlichen und tariflichen Gesamtarbeitszeit – ihre Arbeit auf sieben Tage in der Woche verteilen.

Weniger Büroflächen durch das „Shared desk“-Konzept

Telearbeit bietet den Unternehmen einen Kostenvorteil durch die Reduzierung von Büroflächen. Die Überlegung ist einfach: Warum sollen für Mitarbeiter, die einen großen Teil ihrer Zeit nicht mehr im Unternehmen verbringen, die gleichen Arbeitsflächen vorgehalten werden wie für Mitarbeiter, die täglich ins Büro kommen? So logisch diese Überlegung ist, so sehr bricht sie mit unseren traditionellen Arbeitsvorstellungen. Die Erfahrungen der IBM in Deutschland zeigen, daß alle Befragten, so sehr sie die mit der Telearbeit verbundenen Freiheitsgrade schätzen, zumindest anfangs ihren persönlichen Schreibtisch im Büro behalten wollen. Er ist offenbar entscheidender Ausdruck der persönlichen Vertrautheit mit dem Arbeitsumfeld, des Dazugehörens, von Arbeitskomfort und wahrscheinlich auch Statussymbol für Büroarbeiter. Der eigentliche Kulturschock ist für die Mitarbeiter deshalb nicht die Einführung der Telearbeit, sondern der Verlust des persönlichen Schreibtisches. Mitte 1999 wurden daher 29 IBM-Mitarbeiter außerhalb des Vertriebs befragt, die seit ca. sechs Monaten „Shared desk“ praktizierten, ob sie lieber „Shared desk“ und die Freiheiten der Telearbeit beibehalten oder lieber auf eigene Schreibtische ohne Telearbeit zurückkehren wollten. Das Ergebnis war eindeutig: 28 Mitarbeiter entschieden sich für Telearbeit mit bzw. trotz „Shared desk“.

Kritische Größe bei den gemeinsam genutzten Schreibtischen, beim „Shared desk“-Konzept, ist das Verhältnis, in dem sich mehrere Mitarbeiter einen Schreibtisch teilen. Bei der IBM in den USA lag dieses Verhältnis Mitte der 90er Jahre im Vertrieb bei etwa 5:1. Fünf Mitarbeiter teilten sich dort also im Durchschnitt einen Schreibtisch. Oder anders ausgedrückt: Im Durchschnitt kamen die Mitarbeiter höchstens noch einmal in der Woche ins Büro. In Deutschland startete die IBM Mitte der 90er Jahre mit einem Verhältnis von 2:1 in das „Shared Desk“-Konzept, das sich inzwischen in den einzelnen Unternehmensbereichen unterschiedlich, bis zum Verhältnis 4:1 weiterentwickelte.

Die besten Voraussetzungen für das „Shared desk“-Konzept bieten großräumige, transparente Bürolandschaften, um den sofortigen Überblick über freie Plätze zu haben – allerdings nicht unbedingt das nach wie vor in Deutschland wenig beliebte Großraumbüro. Die Schreibtische sind mit allem ausgestattet, was fürs Arbeiten notwendig ist: Dockingleiste für den Laptop, großer Bildschirm, normale Tastatur, Netzwerkdrucker

sowie das notwendige Büromaterial, das sich in einem Rollboy befindet, der durch einen zentralen Service bestückt wird. Mit seiner persönlichen Codenummer meldet sich der Telearbeiter im Telefoncomputer an, der ihm dann seine geschäftliche Telefonnummer an den Arbeitsplatz schaltet. Selbstverständlich sind auch Weiterschaltungen möglich, z.B. auf die Mobilfunknummer des Telearbeiters. Für moderne Informations- und Kommunikationstechnik ist die Erreichbarkeit telearbeitender Mitarbeiter rund um die Uhr kein Problem. Es ist Sache des Telearbeiters, wie erreichbar er sein will bzw. sein muß.

Einziges persönliches Möbelstück beim „Shared desk“-Konzept ist der Ablageschrank, in dem sich die Arbeitsunterlagen und persönlichen Dinge des Telearbeiters befinden. Wenn er ins Unternehmensbüro kommt, sucht er sich einen freien Schreibtisch und holt sich alles Notwendige aus dieser Ablage – einschließlich des Familienfotos. Sobald er seine Arbeit abgeschlossen hat, räumt er diese Dinge wieder zurück und der Arbeitsplatz steht dem nächsten Telearbeiter zur Verfügung. Es liegt auf der Hand, daß dieses Konzept eine erhebliche Umstellung bisheriger Arbeitsgewohnheiten verlangt.

Die Wohnung als Arbeitsort

Telearbeiter können außerhalb des Unternehmens überall ihr Büro aufschlagen, wo Televerbindungen vom Laptop zum Unternehmensnetz hergestellt werden können – beim Kunden, von unterwegs, im Urlaubsort oder eben zu Hause. Das Büro zu Hause sollte ein eigener, gegebenenfalls abschließbarer Raum sein, in dem auch Unterlagen, die dem Datenschutz unterliegen, sicher aufbewahrt werden können. Mit seinem Laptop wird ein Telearbeiter allerdings nicht nur in diesem Büro arbeiten, sondern überall, wo es ihm Spaß macht – zum Beispiel auf dem Sofa oder im Garten.

Die IBM stellt ihren Mitarbeitern heute in der Regel einen Laptop – ein IBM ThinkPad – zur Verfügung. Das ist zwar etwas teurer als ein Desktop-PC aber immer noch preiswerter als zwei Desktops, nämlich einen zu Hause und einen im Unternehmen. Hinzu kommen ein Multifunktionsdrucker – Drucker, Fax, Einzelblattkopierer und Scanner in einem Gerät – ein ISDN-Anschluß mit ISDN-Telefon sowie die Übernahme der Datenleitungs- und Telefonkosten. Die Kosten dafür liegen in der Größenordnung von ca. 6.000 DM. An der Möbelausstattung des Home-Office beteiligt sich IBM grundsätzlich nicht. Allerdings können sich IBM-Telearbeiter für die Ausstattung ihres Home-Office im Möbellager der IBM ausgemusterte Büromöbel holen.

Clevere Vermieter haben versucht, mit der Aufnahme von Telearbeit aus der Wohnung einen Geschäftsraum zu machen und eine höhere Miete zu fordern. Das hat die deutsche Rechtsprechung inzwischen abschlägig beschieden. Allerdings haben die Unternehmen unterschiedliche Auffassungen, ob die Wohnung mit der Aufnahme von Telearbeit als Arbeitsstätte im Sinne der Arbeitsstättenrichtlinie anzusehen ist. Ist das der Fall, so wird meist ein „Begehungsrecht des Arbeitgebers“ auf privatrechtlicher Basis vereinbart. Allerdings zeigt die Praxis, daß es nur selten genutzt wird, sobald die Anzahl der Telearbeiter größer wird. Entgegen dieser Auffassung geht die IBM in Deutschland von der im Grundgesetz garantierten Unverletzlichkeit der Wohnung aus. Sie kommt der Fürsorgepflicht des Arbeitgebers in den Bereichen Arbeitsschutz und Ergonomie, bei der Informationssicherung und beim Datenschutz durch Schulung und Information sowie durch Beratungsangebote nach. Bei alternierender Telearbeit, wo der Mitarbeiter immer einen Arbeitsplatz im Unternehmen behält, unterscheiden sich Telearbeitsplätze in dieser Hinsicht also nicht von traditionellen Arbeitsplätzen.

Insgesamt läßt sich sagen, daß telearbeitende Mitarbeiter im deutschen Arbeitsumfeld in gleichem Maße rechtlich abgesichert sind wie Mitarbeiter mit traditionellen Arbeitsverhältnissen. Sie haften auch zu Hause nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Arbeitsunfälle zu Hause werden in gleichem Umfang von Berufsgenossenschaften abgedeckt wie Arbeitsunfälle im Unternehmen. Gegenüber den Finanzbehörden kann der Mitarbeiter das Büro zu Hause dann steuerlich geltend machen, wenn er dort überwiegend arbeitet. Dieser Nachweis ist allerdings nicht ganz einfach zu führen, wenn bei Telearbeit der Grundsatz der Freiwilligkeit gilt und keine Aufzeichnungen geführt werden, wie lange zu Hause gearbeitet wird. Die IBM stellt daher grundsätzlich nur Bescheinigungen aus, daß der Mitarbeiter mit der für Telearbeit erforderlichen Technik ausgestattet ist und gegebenenfalls am „Shared desk“-Konzept teilnimmt. Die steuerliche Anerkennung durch die einzelnen Länderfinanzbehörden ist allerdings leider nicht einheitlich.

Nachbarschaftsbüros, Telezentren und „Hoteling“

Neben dem Unternehmensbüro und dem Büro zu Hause bieten sich Nachbarschaftsbüros und Telezentren als zusätzliche Arbeitsorte an. Sie wollen einerseits die Isolation zu Hause vermeiden und andererseits lange Anfahrtswege in Unternehmensbüros verkürzen.

Für telearbeitende Mitarbeiter in der IBM spielen Nachbarschaftsbüros und Telezentren zumindest bisher keine Rolle. Das Modell bietet jedoch für Selbständige, insbesondere im ländlichen Raum, durchaus Perspektiven. Zum einen sind hier die sozialen

Kontakte mit informellen Hilfsangeboten zu nennen, wie sie abhängig Beschäftigte ganz selbstverständlich in den Unternehmensbüros vorfinden. Vor allem aber bieten sie selbständigen und freien Beschäftigungsverhältnissen Vorteile, wenn sie mit zusätzlichen Serviceangeboten gekoppelt werden, wie der Akquisition von Aufträgen, Sekretariats- und Abrechnungs-Services etc.

Eine weitere Büroform, die allerdings in Deutschland noch keine Rolle spielt, ist das sogenannte „Hoteling“. Dabei wird Büroraum mit Full-service-Angebot für einen bestimmten Zeitraum angemietet. Analog zu Hotelangeboten bietet der Büroraum die gesamte informationstechnische Infrastruktur. Hinzu kommen Sekretariats- und Catering-Service, bis hin zu Übernachtungs- und Wellnessangeboten. Ein derartiges Angebot ist zum Beispiel als Joint-venture zwischen einem Hotel, einem Informationstechnikanbieter und einem Personaldienstleister denkbar.

Welche Aufgaben eignen sich für Telearbeit?

Die meisten Aufgaben werden zunehmend vernetzt, mit Hilfe von Informationstechnik, vor allem mit PC bzw. Laptop und Telefon, wahrgenommen. Technisch gesehen sind sie daher grundsätzlich telearbeitsfähig. Ob sie für Telearbeit auch geeignet sind, hängt zum einen davon ab, in welchem Umfang sie inhaltlich und zeitlich selbständig gestaltet werden können. Daneben entscheiden Anzahl und Planbarkeit der persönlichen, insbesondere der Kundenkontakte darüber, ob die Aufgaben als Telearbeit wahrgenommen werden können. Verkäufer werden z.B. sicher nicht telearbeiten können, wenn sie in der Verkaufssituation unmittelbar Kontakt mit ihren Kunden haben. Dagegen können sie Verwaltungstätigkeiten außerhalb des Unternehmens, telearbeitend, wahrnehmen.

Aufgaben, die sich für Telearbeit eignen, reichen von elektronisch vernetzten Standardaufgaben, wie z.B. Buchhaltung, bis zu hochqualifizierten Beratertätigkeiten, z.B. im Vertrieb. Zwei Aufgabenfelder sind dabei besonders geeignet. Das sind einmal Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus dem Umfeld der Rechenzentren: Programmierer, Operatoren etc. Der Grund: Ihre gesamte Tätigkeit spielt sich mit und in den Computernetzen ab. Der Einstieg in diese Tätigkeit kann also von überall her erfolgen, wo eine Leitungsverbindung zu den Unternehmensnetzen hergestellt werden kann. Zum anderen eignen sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Vertriebs auf Grund ihrer hohen Mobilität für die Telearbeit. Sie ermöglicht ihnen die Reduzierung von Fahrzeiten und eine qualifiziertere Kundenberatung wegen des Online-Zugriffs auf das Unternehmensnetz.

Qualifizierte Tätigkeiten bringen in der Regel bessere Voraussetzungen für die Telearbeit mit sich, weil sie sich meistens durch eine höhere zeitliche und inhaltliche Disposition auszeichnen als die geringerqualifizierten Tätigkeiten. Gleichzeitig handelt es sich dabei oft um Arbeitskräfte, die von allen Unternehmen am Arbeitsmarkt gesucht werden. Arbeitgeber, die Telearbeit anbieten, sind für diese Mitarbeiter attraktiver, da sie ihnen mehr Lebensqualität ermöglichen. Telearbeit wird damit zu einem attraktiven Faktor für Personalmarketing.

Die Erfahrungen bei IBM zeigen, daß die persönliche Motivation der Mitarbeiter, eine bessere Vereinbarkeit von Privatleben bzw. Familie und Beruf zu erreichen, z.B. bei Familiengründungen, besonders gute Voraussetzungen für die erfolgreiche Einführung von Telearbeit bietet. Wenn Führungskräfte solche Mitarbeiter behalten wollen, scheint fast jede Aufgabe telearbeitsfähig.

Telearbeit erfordert eine neue Führungskultur

Die technischen Voraussetzungen für Telearbeit – PC oder Laptop, Modem und Übertragungssoftware, Mobilfunktelefon und Multifunktionsdrucker – bringen heute grundsätzlich keine Probleme mehr mit sich. Auch die Motivation der Mitarbeiter ist meist kein Hindernis. Die Schlüsselrolle bei der Einführung von Telearbeit haben dagegen Management und Mitbestimmungsgremien. Hierarchiebetonung und Statusbewußtsein auf der einen, Mißtrauen und das Festhalten an erkämpften Positionen auf der anderen Seite sind größere Hindernisse als alle sachlichen Probleme.

Das Management muß durch ein verändertes Führungsverhalten mit den neuen Anforderungen der Telearbeit umgehen lernen. Kommandomanagement und die bequeme Form der Leistungsbewertung in Form von Anwesenheitskontrolle gehören mit der Einführung von Telearbeit endgültig der Vergangenheit an. Die Einführung von Telearbeit macht Management-by-Objectives (MbO), also ergebnisorientierte Zielvereinbarungen, zwingend notwendig, sowie die Beurteilung der Mitarbeiter durch ihre externen und internen Kunden. Manche Firmen führen Telearbeit daher unter anderem auch deswegen ein, um die Führungskräfte damit zu zwingen, MbO sowie die Delegation von Aufgaben und Verantwortung auch tatsächlich zu praktizieren. Der Trend zu vermehrtem Projektmanagement als effektiverer Arbeitsorganisation und der Trend zu virtuellen Unternehmensstrukturen begünstigen ebenfalls MbO. Es wird daher generell zu einer Renaissance des seit vielen Jahren bekannten MbO-Konzepts kommen.

Mit MbO schließt die Führungskraft mit dem Mitarbeiter sozusagen einen „internen Werkvertrag“, selbstverständlich ohne daß sich am Arbeitsvertrag des Mitarbeiters mit dem Unternehmen etwas ändert. Beide vereinbaren, daß eine bestimmte Leistung zu einem bestimmten Zeitpunkt zu erbringen ist. Damit ist nicht mehr wichtig, zu welchen Zeiten und wo der Mitarbeiter arbeitet, sondern daß er die vereinbarte Leistung termingerecht erbringt. Der Mitarbeiter mit einem Arbeitsvertrag ähnelt daher in seinen Leistungsanforderungen zunehmend einem freien Mitarbeiter. Durch den Zugang zu den Informationsnetzen des Unternehmens können umgekehrt freie Mitarbeiter ebenso in die Unternehmensaufgaben und -abläufe integriert werden, wie Mitarbeiter mit Arbeitsverträgen. Es gibt auch keinen prinzipiellen Unterschied in der Führung von Mitarbeitern mit Arbeitsverträgen gegenüber freien Mitarbeitern: Mitarbeiter mit Arbeitsverträgen werden geführt, als ob es sich um freie Mitarbeiter handelt, die Führungsanforderungen an beide Mitarbeitergruppen sind prinzipiell gleich.

Für Mitarbeiter und vor allem für Führungskräfte steigt bei Telearbeit der Aufwand für Planung und Organisation der eigenen Arbeit, da Ad-hoc-Erreichbarkeit über die automatische Präsenzpflicht nicht mehr gegeben ist. Wegen der fehlenden automatischen Präsenzpflicht hat die Erreichbarkeit der Telearbeiter, ihrer Führungskräfte und Teamleiter oberste Priorität. Sie kann durch Technik - vernetzte PCs und Laptops sowie Mobilfunktelefone - rund um die Uhr sichergestellt werden. Das darf allerdings nicht dazu führen, daß die Verfügbarkeit der Telearbeiter rund um die Uhr für die Vorgesetzten zum alles entscheidenden Leistungskriterium wird. Dazu gehört auch, daß formale Leistungskontrollen, wie Log-on-Zeit des PCs etc., in der IBM per Betriebsvereinbarung als Kriterium für die Leistungsbewertung ausgeschlossen sind.

Entscheidend in dieser neuen Telearbeitswelt ist, daß die Mitarbeiter mehr Verantwortung für ihre Aufgabe und ihre Kunden übernehmen, und daß die Vorgesetzten den Mitarbeitern mehr Vertrauen entgegenbringen. Nicht umsonst wird daher von Vertrauenskultur gesprochen, wenn es um die Einführung von Telearbeit geht.

Telearbeit in der Beurteilung der Mitarbeiter

1993 wurde vom Psychologischen Institut der Universität Tübingen eine Befragung bei den telearbeitenden Mitarbeitern der IBM Deutschland und bei deren Führungskräften durchgeführt. 70 % der Befragten sahen dabei in dieser Arbeitsform ein Privileg.

Vor dem Hintergrund auch späterer Befragungen läßt sich generell sagen, daß positive Erwartungen durch die spätere konkrete Erfahrung in der Regel übertroffen wur-

den und Befürchtungen entweder gar nicht oder doch in erheblich geringerem Ausmaß eintraten. Das gilt insbesondere auch für die Gefahren der Isolation und Selbstausbeutung, einer schlechteren Kommunikation mit dem Unternehmen sowie für eine psychische Belastung durch größere Selbstdisziplin: Die Untersuchungen boten keinerlei Anhaltspunkte, daß diese Gefahren als konkrete Erfahrung tatsächlich eingetreten sind. Auch bei gestiegener Arbeitsbelastung hoben alle Befragten hervor, daß sie Arbeit besser verteilen können und im richtigen Moment Zeit für persönliche und familiäre Anforderungen haben. Damit können Telearbeiter mit Arbeitsbelastungen besser umgehen.

Telearbeit – eine gesellschaftliche Innovation

Telearbeit setzt technische und organisatorische Innovationen voraus, ist selbst aber vor allem eine gesellschaftliche Innovation. Sie führt zu einer Veränderung in unserer Arbeits- und Führungskultur, die wir gar nicht hoch genug einschätzen können. Telearbeit ist ein Stück Freiheit für die eigene Lebensgestaltung, ein Stück Lebensqualität.

Der Autor

Werner Zorn, geb. 1940, 1960 – 1965 Studium der Volkswirtschaft in München, Berlin und Freiburg, 1965 – 1970 Tätigkeiten bei Siemens in München und Berlin sowie bei Brown Boveri & Cie in Mannheim, 1970 – 1995 verschiedene Management-Positionen im Bereich interner und externer Öffentlichkeitsarbeit bei der IBM Deutschland und bei der IBM Europe in Paris. 1995 – 1999 Leiter des Projektbüros „Flexible Arbeitsplätze“ der IBM Deutschland GmbH. 1999 „Award Telearbeit Deutschland 1999“ des Verbands Telearbeit Deutschland. Seit 1999 Consultant für Telearbeit bei der IBM Deutschland. Lehrauftrag „Kommunikationsmanagement“ an der Universität Hohenheim.

Karin Wunderlich

Neue Berufsbilder und Arbeitsformen

Telearbeit und Multimedia

Der Beitrag beleuchtet, wie Telearbeit im einzelnen aussehen kann, was sie für die Beteiligten, insbesondere für Frauen, bedeutet und mit welchen beruflichen und sozialen Konsequenzen eine telearbeitende Gesellschaft konfrontiert ist.

Telearbeiter stellen spezifische Erwartungen an Dienstleistungen in ihrem Wohnumfeld. Dies wird sich auf das Angebot von Dienstleistungsunternehmen im Bereich Wohnbau, aber auch auf die Versorgung mit medizinischen, sozialen und Bildungsangeboten auswirken. Die Zukunft der städtischen Regionen wird davon abhängen, auf welche Weise der Prozeß ihrer kommunikativen Vernetzung voranschreitet.

1. Wandel der Arbeitswelt

Neue Arbeitsorganisationsformen als Folge neuer technologischer Möglichkeiten

Durch den Einzug der Telekommunikationstechnologie in die Arbeitswelt haben sich neue Arbeitsorganisationsformen herausgebildet, unter anderem die Telearbeit, die wegen der veränderten technischen Bedingungen – dem möglichen Zugang zur EDV-Infrastruktur des Arbeitgeberbetriebs und der internen Kommunikationssysteme (Intranet) über Telefon und Internet – wieder verstärkt in das Blickfeld der Medien gerückt ist.

Euphorische Beobachter sprechen schon von der Auflösung der Unternehmensstrukturen in virtuelle Unternehmen und Kooperationen. Darunter sind verteilte Arbeitsteams zu verstehen, die örtlich und zeitlich unabhängig über Telekommunikationsverbindungen miteinander kooperieren. Während große Produktionsunternehmen der alten Wirtschaft sich bisher nur versuchsweise diesen neuen Arbeitsorganisationsformen zuwenden, sind sie in der Medien- und IT-Branche bereits an der Tagesordnung und beeinflussen zunehmend die wirtschaftlichen, sozialen und familiären Bedingungen der Beschäftigten.

Vorteile der Telearbeit für Unternehmen und Beschäftigte

Die Vorteile, die Telearbeit Unternehmen wie Arbeitnehmern bietet, liegen auf der Hand:

- Nachweislich sind die Einsparungen an Mieten für Bürofläche höher zu veranschlagen als die Kosten für die Einrichtung von arbeitsgerechten Teleworking-Arbeitsplätzen zu Hause.
- Weitere Vorteile sind die flexible Einbindung von Mitarbeitern durch eine flexible Organisation, der Einsatz von Arbeitskräften je nach anfallender Arbeit und eine bessere Auslastung betrieblicher Ressourcen.
- Die mit Telearbeit verbundene Selbstverantwortlichkeit und zeitliche Souveränität motivieren erwiesenermaßen speziell hochqualifizierte Mitarbeiter. Die Produktivität des Unternehmens steigt durch die ergebnisorientierte Arbeitsweise und die Reduzierung von Arbeitsunterbrechungen (bezahlte Freistellungen, Arztbesuche).
- Telearbeitsplätze entstehen auch aus der Motivation, qualifizierte Arbeitskräfte weiter an den Betrieb binden (z.B. während des Erziehungsurlaubs), sowie entferntes Know-how zu nutzen (Projektarbeit, Vernetzung virtueller Unternehmen).

Bei einer sozialen Ausgestaltung von Telearbeit, meistens in Form von Betriebsvereinbarungen zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmern, können die Vorteile der Telearbeit auch für den Arbeitnehmer und die Arbeitnehmerin überwiegen, beispielsweise durch eine höhere Flexibilität bei der Arbeitseinteilung in individueller Arbeitsumgebung, durch eine einfachere Koordination von Familie und Beruf, durch Kosten- bzw. Zeitersparnis beim Weg zwischen Wohnung und Arbeitsplatz. Manchmal stellt Telearbeit die einzige Chance der Erwerbstätigkeit in strukturschwachen Gebieten dar.

2. Wer wird in Zukunft telearbeiten?

Arbeiten, die entfernt vom Arbeitgeber ausgeführt werden können

Die Voraussetzungen, unter denen Telearbeit möglich wird, sind in der Regel weit gesteckt. Telearbeit ist möglich, wenn die Tätigkeit überwiegend Arbeitsaufgaben vorsieht, die im weitesten Sinne „telearbeitsfähig“ sind. Diese Tätigkeiten sind branchen- und berufsübergreifend und beinhalten vor allem Textverarbeitung, Redaktion und Übersetzung, Kalkulation und Buchhaltung, Sachbearbeitung, technischen Entwurf und technisches Zeichnen, digitale Bearbeitung (Foto, Grafik, Audio, Video), Informations- und Datenaustausch (per E-Mail, FTP), Informationsrecherche im Internet, Supportservice, Hotline-Betreuung sowie sämtliche Programmier Tätigkeiten inklusive Webdesign.

Es ist davon auszugehen, daß der Anteil an Telearbeitstätigkeiten in allen Berufen weiter zunimmt, so daß sich irgendwann nicht mehr die Frage stellt, wie viele Telearbeiter es gibt, sondern wie viele Beschäftigte bei ihrer Tätigkeit diese Organisationsform nutzen. Es ist sogar denkbar, daß der Begriff Telearbeit, der zur Zeit ein Modewort der Medien zu sein scheint, ersetzt wird durch Formulierungen wie „Online-Arbeit“. Zu einer Zeit, in der viele Beschäftigte selbstverständlich einen großen Teil ihrer Arbeit über Telemedien organisieren, wird eventuell der Aspekt, daß dies immer auch von technischen Voraussetzungen abhängig ist, in den Hintergrund rücken.

Telearbeit stellt zur Zeit eine Arbeitsform dar, die dem Mitarbeiter als eine Art Belohnung zugestanden wird. Belohnt werden Merkmale wie fundierte Qualifikation, hohe berufliche Fähigkeiten und mehrjährige Berufserfahrung im Arbeitsgebiet. Diese Mitarbeiter verfügen über den Vertrauensvorschuß, der Arbeitgeber davon überzeugt, daß wichtige Voraussetzungen wie Selbstmotivation, gute Organisationsfähigkeit, Zeit- und Arbeitsmanagement vorhanden sind, und – damit verbunden – weniger Aufsicht nötig ist. In der Mehrzahl handelt es sich hier übrigens um männliche Mitarbeiter.

Selbstverständlich sollten Online-Arbeitende eine gewisse Klarheit über die eigene Karriereorientierung und ihre persönlichen Ziele haben. Voraussetzung ist auch die Kompetenz zur Bewältigung technischer Probleme. Ein unumgängliches Kriterium stellt die geeignete häusliche Umgebung dar, d.h. die Möglichkeit, ungestört und produktiv zu Hause arbeiten zu können.

Der frauenspezifische Aspekt von Telearbeit

Von Anbeginn an wurde in der Diskussion über Telearbeit das frauenspezifische Potential dieser Arbeitsform betont. Dies liegt insbesondere daran, daß die zeitliche Unabhängigkeit und die Arbeitsweise vom heimischen Schreibtisch aus eine optimale Vereinbarkeit der unterschiedlichen Lebensbereiche, in die besonders Frauen in unserer Gesellschaft stark eingebunden sind, zu gewährleisten scheinen. Genaugenommen erhoffen sich viele Frauen, mit Hilfe von Telearbeit dem Dilemma fehlender außerhäuslicher Kinderbetreuungseinrichtungen begegnen zu können.

Doch Telearbeiter/innen, die sich auf das Experiment einlassen, einer konzentrierten Tätigkeit an Computer und Telefon zeitgleich mit der Betreuung kleiner Kinder nachzugehen, erfahren schnell die Undurchführbarkeit solcher Pläne. So wurde bei der Pilotstudie der Telekom zur Einführung von Telearbeit (<http://www.dtag.de/untern/aktuell/1998/0728982.htm>) die Beobachtung gemacht, daß die beteiligten Mütter bei der Erfüllung ihres Arbeitspensums in der Mehrzahl auf die Abendstunden auswichen,

dann nämlich, wenn der auswärts arbeitende Partner heimgekehrt und die Kinder betreut waren.

Zusätzliche Belastungen entstehen für familienarbeitende Frauen durch die erschwerte Abgrenzung von beruflichen Anforderungen gegenüber privaten Erfordernissen. Die Mehrfachbelastung durch Beruf, Haushalt und Kindererziehung ohne mögliche räumliche Distanz wird bei Aufnahme von Telearbeit eher höher als niedriger eingeschätzt. Dazu kommt eine gewisse Gefahr durch Selbstaussbeutung, da bei der Beurteilung der Arbeitsqualität weniger die benötigte Arbeitszeit als vielmehr das Arbeitsergebnis gewertet wird.

Aus diesem Grund eignet sich Telearbeit nicht für jeden und jede, sondern es gehört die kritische Einschätzung der eigenen Fähigkeiten in bezug auf Zeitmanagement, Disziplin, Motivation und Selbstverantwortung zur Entscheidung für diese Arbeitsform.

Der familiale Aspekt

Trotz dieser ernüchternden Erfahrungen birgt Telearbeit ein Potential, das junge Familien schätzen und nutzen lernen können.

Seit berufliche Tätigkeit und Weiterbildung als selbstverständlicher Fixpunkt weiblicher Biographien gelten, müssen neue Konzepte zur besseren Vereinbarung von Berufstätigkeit und Familienarbeit gefunden werden. Waren „Patchworkbiographien“ bislang typischerweise Frauenarbeitsbiographien, so unterstützen flexible Arbeitsformen künftig Mütter wie Väter, und es besteht in diesem Zusammenhang Hoffnung auf Auflösung des klassischen geschlechtsspezifischen Rollenmodells, das Frauen und junge Familien bei der erfolgreichen Teilnahme am Arbeitsleben bisher benachteiligt.

3. Die Arbeitsformen der Zukunft

Der Trend zu neuen Beschäftigungsformen

In der zukünftigen Arbeitswelt ist der betriebliche Arbeitsplatz nicht mehr das alleinige Zentrum. Das Normalarbeitsverhältnis der Industriegesellschaft ist gekennzeichnet durch die Faktoren Ort, Zeit und soziale Organisation von Arbeit. Die Innovationen im digitalen Bereich, neue Berufe und neue berufliche Anforderungen, die dezentrale Organisation von Firmen und Verwaltungen, der Trend zu Projektarbeit und virtuellen Teams erfordern hohe Flexibilität und stellen damit die Notwendigkeit von festumrisener Arbeitszeit und festem Arbeitsplatz in Frage.

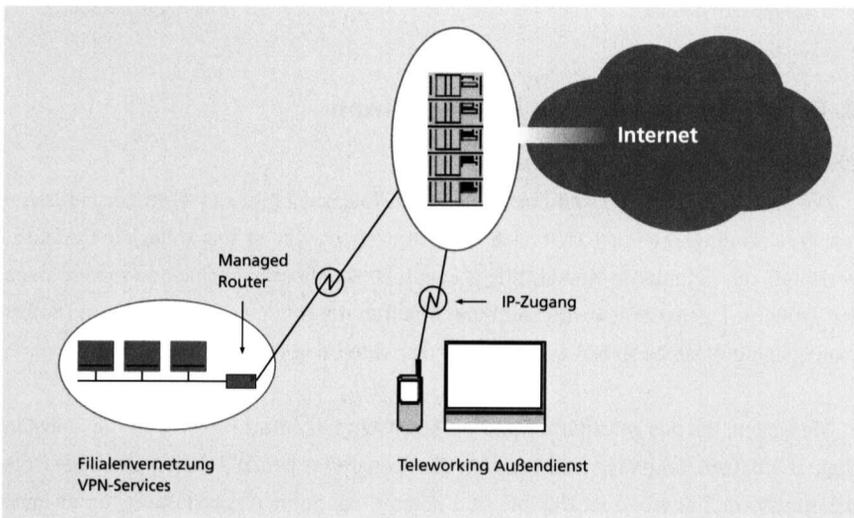
Quer zu allen Arbeitssektoren stehen Informations-, Wissens- und Qualifikationsmanagement als zentrale Anforderung. In diesen Bereichen kommt es zu einem sukzessiven Abbau des Normalarbeitsverhältnisses. Der Trend geht hin zu Teilzeit-, geringfügigen oder befristeten Beschäftigungen, Leiharbeit und Selbständigkeit. Arbeitnehmer erfahren verstärkt den phasenbedingten Wechsel von abhängiger Beschäftigung und selbständiger Tätigkeit.

Formen der Telearbeit

Wer von Telearbeit spricht, denkt dabei meist an diejenige Form, bei der der/die Telearbeitende die Arbeitsleistung ständig und ununterbrochen in der häuslichen Wohnung erbringt, die permanente Telearbeit. Diese Reinform ist in der Praxis eher selten anzutreffen, Telearbeit kommt vielmehr in unterschiedlichen Ausprägungen vor.

Von den meisten Arbeitnehmern und auch von den Gewerkschaften wird die alternierende Telearbeit favorisiert, bei der die Mitarbeiter teils im Betrieb, teils zu Hause tätig sind. Der Übergang zur mobilen Telearbeit ist bei der alternierenden Tätigkeit fließend. Hierbei handelt es sich um Arbeit ohne Anwesenheit an einem festen Ort. Es ist aber möglich, per FAX, Modem und Handy mit der Zentrale oder zu Kollegen in Kontakt zu treten. Für Mitarbeiter im Vertrieb, in Verkaufs-, Beratungsbereichen sowie im technischen Kundendienst, Service und Wartung sowie in vielen Berufsfeldern mit hohem Reiseanteil oder direkten Kundenkontakten sind der häusliche PC oder das Notebook mit Internetanbindung zum ständigen Arbeitsmittel geworden.

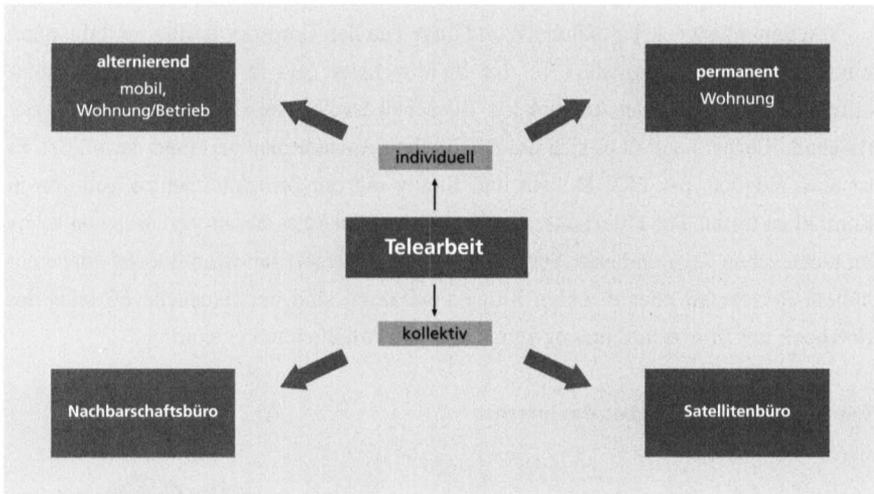
Teleworking: Einwahl über das Internet



Schließen sich mehrere Telearbeiter/innen zusammen, kann daraus ein Nachbarschaftsbüro oder Teleservicecenter werden, meist in Wohnortnähe. Die Vorteile liegen in dem Synergieeffekt der gemeinschaftlich genutzten Büroinfrastruktur. Das Nachbarschaftsbüro tritt aber in der Regel nach außen nicht als wirtschaftliches Ganzes auf.

Dagegen sind Satellitenbüros Arbeitsstätten, die von Firmen im Zuge des Outsourcing oder als Zweigbetriebe gegründet werden und dabei nach außen, z.B. gegenüber Kunden, in Erscheinung treten. Im weitesten Sinne arbeiten auch Mitarbeiter von Call-Centern als Telearbeiter, da ihre Tätigkeit entfernt von ihrem Auftraggeber, i.d.R. ihrem Kunden, und zeitlich versetzt bzw. flexibel erfolgt.

Formen des Teleworking



4. Berufliche und soziale Konsequenzen

Chancen und Risiken von Telearbeit

Die meisten Vorbehalte und Einwände gegen Telearbeit gibt es wegen der befürchteten Vereinzelung. Die Frage stellt sich, ob es erstrebenswert ist, das kollegiale Umfeld zu verlassen, durch fehlende Kontaktpflege eventuell Aufstiegsmöglichkeiten zu verpassen, mit größerer Eigenverantwortlichkeit und höheren Ansprüchen an Disziplin und Selbstmanagement dieselbe Arbeit zu Hause zu verrichten wie vormals im Betrieb.

Menschen, die das geforderte Mehr an Eigenständigkeit erbringen und die Selbständigkeit schätzen, sehen eher die sozialen Chancen dieser neuen Arbeitskultur. Die Organisationsform Telearbeit ist flexibel und kommt, bei guter Ausgestaltung, unter ande-

rem auch weiblichen Berufsbiographien und Lebensmustern entgegen. Teleworking setzt Kooperations- und Teamfähigkeit, Sozialkompetenz und Kommunikationsfähigkeit voraus. Diese Anforderungen entsprechen der weiblichen Sozialisation. Telearbeit eröffnet nicht nur Frauen Chancen jenseits der festgefahrenen Hierarchien auf dem Arbeitsmarkt und in neuen Wertschöpfungszusammenhängen.

Telearbeit erfordert auf der anderen Seite langfristig eine neue Arbeitskultur mit einem hohen Grad an kommunikativer Vernetzung zwischen Arbeitsteams, damit die nicht permanent anwesenden Kolleginnen und Kollegen integriert werden, und hohe Team- und Sozialkompetenz, um die Defizite an Kommunikation auszugleichen, die bei unregelmäßiger Anwesenheit entstehen.

Auf der Führungsebene muß sich zudem der Begriff „Management-by-objectives“ durchsetzen, d.h., das Selbstverständnis der Leitung gründet sich nicht auf Informationsvorsprung oder Hierarchie, sondern sachliche Erfordernisse halten ein Team zusammen. Im besten Falle entstehen neue Unternehmenskulturen, die auf Partizipation, Selbstverantwortlichkeit, einem hohen Maß an Gestaltungsmöglichkeiten und der Verpflichtung zu regelmäßiger Eigenqualifizierung beruhen. Damit einher gehen Tendenzen zu neuen Bezahlungsmodellen, die nicht mehr die zeitliche Anwesenheit, sondern das Arbeitsergebnis zur Ausgangsbasis der Bewertung machen.

Gefahr des „Digital divide“ auch am Arbeitsplatz

Alle diese Aspekte bergen auch Gefahren, da sie auf einen Bevölkerungsteil zugeschnitten sind, der jung, dynamisch und leistungsfähig ist. Während junge und gesunde Leute ausschließlich die Vorteile der neuen Arbeitsformen, wie höhere zeitliche Flexibilität, Einsparung der Fahrzeiten, größere Effizienz bei Teilzeitarbeit, bessere Vereinbarkeit von Beruf und Familie, selbstbestimmtes Arbeiten fokussieren, ist für Personen mit Handicaps, aber auch für ältere Arbeitnehmer, die in den bisherigen Arbeitskulturen mit klaren Hierarchien und geregelten Arbeitszeiten geprägt wurden, eine Veränderung hin zur Telearbeit mit Ängsten und Widerständen besetzt.

Zu befürchten ist, daß eine Zweiklassengesellschaft entsteht, und bei dem sich abzeichnenden „Digital divide“ (<http://www.stepping-stones.de>) ein großer Personenkreis von der beruflichen und gesellschaftlichen Kommunikation ausgeschlossen bleibt.

Anforderungen an die Medienkompetenz

Erfahrungen mit Computer und Internet werden immer mehr als Grundqualifikation vorausgesetzt. Das gilt sowohl für Berufseinsteiger nach der Ausbildung als auch

für Arbeitnehmer, die sich zu einem späteren Zeitpunkt ihrer beruflichen Laufbahn aus verschiedenen Gründen umorientieren müssen. Voraussetzung für die Entwicklung neuer Berufsbilder sowie die Veränderung und Erweiterung klassischer Berufe um die Dimension Telearbeit ist die permanente Erweiterung der Medienkompetenz. Das zunehmende Angebot von Bildungsanbietern an Telelearning-Lernformen über Internet und CD-Rom trägt dieser Entwicklung Rechnung.

5. Zukünftige Wohn- und Arbeitsplatzbedürfnisse

Wohn- und Arbeitsszenarien der Zukunft

Zu den wichtigsten Wohnszenarien der Zukunft gehört der Trend zur Dezentralisierung in unseren städtischen Regionen. Die Mieten in der City steigen, die Gründungen von Unternehmen der New Economy erfolgen in der Peripherie, da sie wegen ihrer virtuellen Unternehmensform unabhängig von teuren Standorten in Innenstädten sind, und ihnen folgen die Arbeitnehmer in die Stadtrandlagen mit hohem Freizeit- und Erholungswert. „Das Ansteigen der High-Tech-Industrie in den städtischen Regionen und das dadurch bedingte Wirtschaftswachstum forcieren die Abwanderung von Wohn- und Geschäftsansiedlungen an die Stadtränder“ (Eigner, 2000).

Ein weiterer Trend zeichnet sich ab durch das Zusammenwachsen und die Verschmelzung ganzer Stadtregionen zu ineinander verflochtenen Wirtschaftsräumen. Am Beispiel München mit seiner aufstrebenden Medienbranche, den Wirtschaftsräumen Freiburg oder Aachen mit ihrer europäischen Öffnung wird erkennbar, daß die kommunikative Vernetzung der städtischen Regionen zum unabdingbaren Faktor ihrer wirtschaftlichen Entwicklung geworden ist. Als Konsequenz wird es irgendwann keine Rolle mehr spielen, ob jemand im Zentrum oder in der Peripherie einer Stadt wohnt. Telearbeitssiedlungen schaffen ihre eigenen kommunikativen, logistischen und sozialen Zentren.

Veränderung der Wahrnehmung von Häuslichkeit

Voraussetzung hierfür ist die Integration der Neuen Medien in die Planung intelligenter Wohnungen und Siedlungen. Bei der Berücksichtigung der Anforderungen künftiger Bewohner kommt es auf die „richtige“ Mischung aus sozialer Abgrenzung, Sicherheitsbedürfnis und dem Wunsch nach Kommunikationsmöglichkeit und sozialem Austausch an.

Wohnungen werden künftig nicht mehr ausschließlich in ihrer familiären Rückzugsfunktion gesehen, sondern als Schnittstelle zwischen ihren Bewohnern und dem sozialen und beruflichen Umfeld.

Nachfrage nach wohnbegleitenden Dienstleistungen

Welche Dienstleistungen sind für den Telearbeiter, der überwiegend im Heimoffice tätig ist, relevant?

Zunächst, so paradox es klingt, ist eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur nötig, um jederzeit schnell von zu Hause aus weite Strecken zum Auftraggeber zurückzulegen, da Projektarbeit nach wie vor regelmäßige Präsenztermine erfordert. Der Berufsverkehr wird auf der einen Seite zu bestimmten Tageszeiten abnehmen, es ist aber andererseits mit einem Zuwachs von Pendlern zu rechnen, da es die Telearbeit den Menschen ermöglicht, noch weiter entfernt vom Berufsort zu wohnen.

Dieselbe Infrastruktur nutzen auch diverse Transportdienste, um mit ihrer Logistik den vielen Internetbestellungen nachkommen zu können, die vornehmlich in den Single-Haushalten geordert werden.

Aber auch andere Funktionen werden erforderlich sein, wie virtuelle und reale Einkaufsmöglichkeiten vor Ort, online abrufbare Versorgungsfunktionen wie Post, Transport, Energie, Internet, die Abrufbarkeit medizinischer und sozialer Dienstleistungen und Bildungseinrichtungen und schließlich ein kulturelles Angebot in Form von Themenparks, Freizeitzentren sowie weiteren Angeboten im Erholungs- und Unterhaltungssektor.

Denkbar ist auch eine enge soziale Vernetzung privater Hausgemeinschaften unter Einbeziehung der neuen Medien (Chat, Newsletter, E-Mail) für Car-Sharing, Einkaufsgemeinschaften, gemeinsame kulturelle Unternehmungen oder Kinderbetreuung. Auch bei solchen Projekten müssen Strategien entwickelt werden, um Mitbewohner, die keine Internetnutzer sind, in die Kommunikationsstrukturen einzubeziehen.

Um gute Arbeitsbedingungen und die beschriebene soziale Vernetzung via Internet zu realisieren, bedarf es Breitband-Internet-Zugängen, sogenannten Highspeed-Netzwerken, die die Unternehmen mit den Home-Offices verbinden, sowie des erfolgreichen Aufbaus der benötigten multimedialen Infrastruktur.

Die Zukunft der städtischen Regionen wird, wie die Zukunft ihrer Bewohner, davon abhängen, wie intensiv auf der einen Seite und menschengerecht auf der anderen Seite der Prozeß ihrer kommunikativen Vernetzung voranschreitet. Kommunen und Regionen, die frühzeitig diesen Aspekt erkennen und fördern, haben schon jetzt eine Option auf die Zukunft.

6. Ausblick

Zukünftige Arbeitsorganisationsformen wie Telearbeit setzen neue Maßstäbe. Für die Menschen, die arbeitgebenden Unternehmen, für Dienstleister wie Unternehmen aus der Bauwirtschaft, Stadtplaner und Architekten.

Die Situation in Deutschland zeigt heute, daß reine Telearbeit – permanent oder alterierend – nach wie vor selten vorkommt. Wir finden sie vornehmlich in Großbetrieben nach Pilotprojektphasen. In kleinen und mittleren Betrieben wird Telearbeit eher zögernd eingeführt. Es bestehen vor allem Unsicherheiten technischer und organisatorischer Art. Telearbeitsplätze werden eingerichtet als Belohnung für vertrauensvolle Zusammenarbeit oder um eine/n langjährige/n Mitarbeiter/in zu halten, aber noch nicht aus organisatorischen Erfordernissen heraus, um etwa E-Business-Abläufe auch im eigenen Unternehmen besser abbilden zu können oder um eine den Mitarbeitern flexibel angepaßte, mitarbeiterfreundliche Unternehmensstruktur zu begründen.

Das geringe Angebot an Telearbeitsplätzen auf dem Arbeitsmarkt erzeugt noch wenig Nachfrage: weder nach spezifisch ausgebildeten Arbeitskräften noch nach Wohnumgebungen, die der engeren Verzahnung zwischen betrieblichen und privaten Abläufen und Anforderungen gerecht würden.

Literatur

- Dertouzos, Michael, 2000: What Will Be. Die Zukunft des Informationszeitalters; Wien, New York: Springer.
- Eigner, Jutta, 2000: Das „Stadt-Land-Spiel“ der New Economy. In: Zum Thema Nr. 45.
- Dyson, Esther, 1999: Release 2.1, Die Internet-Gesellschaft, Spielregeln für unsere Zukunft.
- Kelly, Kevin, 1999: NetEconomy, Zehn radikale Strategien für die Wirtschaft der Zukunft. Econ.
- Godehardt / Korte / Michelsen / Quadt (Hrsg.), 1997: Management Handbuch Telearbeit; Heidelberg.
- Locke, Christopher / Levine, Rick / Searls, Doc / Weinberger, David, 2000: The Cluetrain Manifesto: The End of Business As Usual. Perseus Press.
- Winker, Gabriele / Oechtering, Veronika (Hrsg.), 1998: Computernetze – Frauenplätze. Frauen in der Informationsgesellschaft. Opladen: Leske+Budrich.

online

- <http://www.anwenderplattform-telearbeit/netzwerkfrauen/>
(Netzwerk Telearbeit und Frauen in der Anwenderplattform)
- <http://www.frauen-computer-schulen.de/>
(Netz der deutschsprachigen Frauencomputerschulen)
- <http://www.computerfrauen.de> (Frauencomputerschule Reutlingen/Tübingen)

Die Autorin

Karin Wunderlich, geb. 1956, Wirtschaftsinformatikerin, EDV-Dozentin bei der Frauen Computerschule Frau und Technik e.V. Reutlingen im Bereich Internet und berufliche Bildung, engagiert im Netzwerk Telearbeit und Frauen Baden Württemberg. E-Mail: wunderlich@computerfrauen.de

Marginalisierung und Abstieg

Arbeitslosigkeit unter Jugendlichen. Das Problem für Stadtteile

Die Krise der Arbeitsgesellschaft hat die Jugendphase erreicht. Sie stellt den biographischen und gesellschaftlichen Sinn der Jugendzeit als Vorbereitungsphase in Frage und bedeutet für nicht wenige Jugendliche wachsenden Druck. Jugendsozialarbeit und Jugendberufshilfe können sich nicht mehr allein auf die – begrenzte – Klientel besonders benachteiligter Jugendlicher beziehen, sondern werden arbeitsmarktpolitisch in die Pflicht genommen. Dies zwingt zur Entwicklung neuer Konzepte vor allem im lokalen Politikzusammenhang.

1. Jungsein unter veränderten Bedingungen des Aufwachsens

Vielen gilt Jugend als die schönste Phase im Lebenslauf. Jugend sei eine Zeit, in der sich der „Ernst des Lebens“ noch nicht stelle, in der man frei von den Lasten und Pflichten der Erwachsenen ein unbeschwertes Jugendleben führen könne. Aber stimmt diese Sicht wirklich?

Die zentrale Verunsicherung: Die Krise der Arbeitsgesellschaft

Die Befunde und Ergebnisse der 12. Shell Jugendstudie (Jugendwerk der Deutschen Shell, 1997) haben besonders eindrücklich deutlich gemacht, was im Grunde alle wissen und was durch viele andere Studien bestätigt wird: Die gesellschaftliche Krise hat die Jugend erreicht. Jugend bedeutet ja ein Doppeltes: sie ist zum einen eine subjektive biographische Lebensphase, in der Aufgaben der inneren Entwicklung, des Lernens, der Identitätsbildung anstehen. Sie ist zum anderen eine gesellschaftlich bestimmte Lebenslage, abhängig von gesellschaftlichen Bedingungen und Erwartungen, vor allem aber von der Zukunft und Zukunftsfähigkeit der zentralen Regelungen und Grundlagen unserer Arbeitsgesellschaft. In der Vorbereitung auf die Anforderungen der Erwachsenenrolle, insbesondere der Erwerbsarbeit als ihres ökonomischen Fundaments, liegt der biographische und gesellschaftliche Sinn der Jugendphase.

Die Krisen im Erwerbsarbeitssektor, Arbeitslosigkeit, Globalisierung, Rationalisierung und Abbau oder Verlagerung von Beschäftigung sind inzwischen nicht mehr „bloß“ eine Randbedingung des Aufwachsens. Sie sind nicht mehr „bloß“ Belastungen des Erwachsenenlebens, von denen Jugendliche in einem Schonraum entlastet ihr Jugendleben führen können. Sie haben inzwischen vielmehr das Zentrum der Jugendphase erreicht, indem sie ihren Sinn in Frage stellen. Wenn die Arbeitsgesellschaft zum Problem wird, dann muß auch die Jugendphase als Phase der biographischen Vorbereitung auf diese Gesellschaft zum Problem werden.

Unsere Studie zeigt deutlich und an vielen Stellen, daß von allen Problemen am meisten die Probleme der Arbeitswelt die Jugend beschäftigen und nicht die klassischen Lehrbuchprobleme der Identitätsfindung, Partnerwahl und Verselbständigung. In der qualitativen Studie äußerten die Jugendlichen ihre Sorgen, daß die derzeit bestehenden Probleme mit Massenarbeitslosigkeit, Lehrstellenmangel, Sozialabbau, Verarmungsprozessen von der Politik nicht angegangen werden, ja daß in absehbarer Zeit Lösungen nicht zu erwarten sind. Dies macht sie skeptisch und betroffen; sie fühlen sich von der Politik und den Erwachsenen im Stich gelassen und einflußlos.

Auf die ganz am Anfang des Fragebogens offen gestellte Frage nach den „Hauptproblemen der Jugendlichen heute“ nennt fast jeder zweite das Thema Arbeitslosigkeit. Besonders zu denken gibt, daß Arbeitslosigkeit umso öfter genannt wird, je älter die Jugendlichen sind: 18 % der Jüngsten (d.h. der 12- bis 14jährigen), aber 58,5 % der 18- bis 21jährigen und sogar 62,5 % der 22- bis 24jährigen geben es an. Dies zeigt die neue Schwierigkeit der Jugendphase an: problematisch wird es, sie beenden zu können, wenn der Arbeitsmarkt den Übergang in die Selbständigkeit des Erwachsenseins ökonomisch nicht mehr verläßlich sichert.

Arbeitslosigkeit belastet den zentralen Ort des Aufwachsens: die Familie

Erwerbslosigkeit ist mindestens für die Hälfte der Betroffenen kein Individualschicksal, sondern betrifft auch Partner und Kinder – also Familien. Kinder und Jugendliche erleben zum Beispiel plötzlich einen (arbeitslosen) Vater, der nicht nur am Feierabend oder Wochenende, sondern permanent anwesend ist. Seine Dauerpräsenz wird dann als lästig empfunden, wenn er einem dauernd „auf der Pelle sitzt“, wenn er plötzlich Dinge (Ausgang, Umgang mit Cliques, Hausaufgaben) einmischend kontrollieren oder gar verbieten will, mit denen er bislang „nichts zu schaffen“ hatte. Viele arbeitslose Väter nehmen den (ihnen bislang nicht vertrauten) Alltag ihrer Kinder so wahr, daß sie zu der Meinung kommen, die Mutter habe die Zügel allzu locker gelassen und die Kinder bedürften dringend der kräftigeren Hand des Vaters. Dies führt zu Konflikten mit allen Beteiligten.

Andererseits sind die Kinder oft auch ein verbindendes Element, gleichsam der Kitt, der die belastete Familie zusammenhält. Um der Kinder willen versuchen die Eltern so gut es geht, ein „normales Familienleben“ aufrechtzuerhalten. Manchmal erhalten die Kinder dadurch mehr Spielraum der Selbständigkeit, besonders wenn die Eltern durch die Situation der Erwerbslosigkeit sich nicht mehr so sicher darin sind, ob das, was sie bisher als verlässliche Erziehungsregeln vermittelt haben, wirklich für die Zukunft der Kinder tragfähig ist. Andererseits können die Kinder aber auch in eine Überforderungssituation geraten, wenn sie die Rolle des ausgleichenden, vermittelnden und stabilisierenden Elements in der Familie übernehmen sollen.

„Aufs Ganze betrachtet: Die Situation der Arbeitslosigkeit wirkt auf das familiale System gleichsam als Katalysator, sie bringt latente Probleme zum Ausbruch, spitzt Situationen zu, so daß sie sich entladen („Du warst schon immer eine Niete!“). Das kann zum Zusammenbruch des familialen Systems führen, auch zur Scheidung; allerdings gibt derzeit keine Statistik Auskunft darüber, in welchem Umfang das der Fall ist“ (Hornstein, 1988, S. 259 ff.).

Die bildungsoptimistische Perspektive wird brüchig

Spätestens seit Beginn der achtziger Jahre ist im Zusammenhang mit der Verknappung der beruflichen Ausbildungschancen und der angespannten Arbeitsmarktsituation, mit der Ausdifferenzierung von beruflichen Umwegen und Warteschleifen die einfache bildungsoptimistische Gleichung für eine wachsende Anzahl von Eltern und Jugendlichen fragwürdig geworden. Gute schulische Abschlüsse bedeuten nicht mehr quasi automatisch gute berufliche Chancen. Sie sind zwar nach wie vor eine notwendige, aber für sich genommen keineswegs mehr eine hinreichende Voraussetzung für entsprechende berufliche Karrieren.

Insbesondere an der biographischen Schwelle beim Übergang vom Jugend- ins Erwachsenenleben gehören Arbeitslosigkeit, Warteschleifen, Umwege und Zwischenbeschäftigungen für eine große Gruppe zur normalen Situation. Während sich die Situation bei der Versorgung mit Berufsausbildungsplätzen seit einigen Jahren (jedenfalls in Westdeutschland) rein quantitativ entspannt hat, sind die Probleme an der zweiten Schwelle geblieben – wie ein Blick z.B. auf die Statistik der Arbeitslosigkeit zeigt. Der Berufseintritt vollzieht sich heute kaum noch „geradlinig“, sondern häufig über Umwege, Zwischenschritte, Umschulungen und Weiterqualifizierungen verschiedenster Art sowie durch die oft zitierten Warteschleifen hindurch. Inzwischen gibt es ein durch die Arbeitsverwaltung, das berufliche Bildungswesen, durch Schule, Jugendhilfe und kommunale Stellen komplex ausgebautes „Angebot“ an Auffang-, Ausbildungs-, Orien-

tierungs- und Betreuungsmöglichkeiten, die die destabilisierten Übergänge ins Erwachsenen- und Erwerbsleben „flankierend“ oder „kompensatorisch“ stützen sollen.

Im Abbröckeln des bildungsoptimistischen Lebensentwurfs und in der Verunsicherung der Normalbiographie liegt „das“ zentrale Problem der Jugendlichen heute, auch dann schon, wenn sie noch in der Schule lernen und erst auf die Arbeitswelt zugehen. „Der erste zentrale Kristallisationspunkt der gegenwärtigen Problematik besteht nun darin, daß dieser Zusammenhang objektiv, real brüchig geworden ist und daß diese 'Funktionslücke' hinsichtlich der Rolle des Bildungssystems für soziale Chancen und Fortkommen von den Heranwachsenden selbst durchschaut wird, daß aber 'offiziell' an der Vorstellung, daß dies noch so sei, festgehalten wird. Es ist dieses 'als ob', mit allen seinen Konsequenzen, das als einer der tieferliegenden Kerne gegenwärtiger Problematik identifiziert werden muß“ (Hornstein, 1984, S. 507).

Belastungen des Schülerseins

Wegen der tendenziellen Abwertung der unteren Bildungsabschlüsse zugunsten höherer sowie wegen der durch den generell verengten Arbeitsmarkt verursachten höheren interindividuellen Konkurrenz wächst die Nachfrage nach sogenannten „weiterführenden“ Bildungsgängen und höheren Bildungsabschlüssen. Dies führt zu einem Anstieg des durchschnittlichen formalen Bildungsniveaus der jungen Generation, was aber wiederum die Ausgangspositionen für die Konkurrenzbeziehungen beim Übergang in den Erwerbsbereich erhöht; die vorausgesetzten Eingangsqualifikationen „schaukeln sich auf“. Dadurch steigen abermals die Erwartungen an die Jugendlichen, einen (noch) höheren Bildungsabschluß anzustreben. (Mertens, 1984, hat diese Situation als ein „Qualifikationsparadox“ beschrieben.)

Diese Anhebung bedeutet natürlich gleichzeitig, daß sich die Bedeutung, die Schulerfolg für den weiteren Lebensweg hat, nicht nur objektiv, sondern auch in der subjektiven Wahrnehmung enorm gesteigert hat. Die individuelle Erfolgs- bzw. Versagensbilanz wird damit enorm erhöht. Die subjektiven Ängste, den angestrebten Schulabschluß und damit auch Berufschancen nicht zu erreichen, wachsen. Insbesondere bei auftretenden Schulleistungsschwierigkeiten fühlen sich die davon betroffenen Jugendlichen in ihren beruflich-biographischen Zukunftschancen besonders betroffen und reagieren mit Versagensgefühlen (vgl. Hurrelmann u.a., 1988). Wie stark diese Versagensängste sich ausprägen, ist in erster Linie abhängig von dem Erwartungsdruck durch die Eltern und von den emotionalen Beziehungen zwischen Eltern und Kindern. Vermutlich aus Angst vor der Gefährdung der beruflichen Chancen der Kinder durch schulische Leistungs- und Laufbahnprobleme neigen viele Eltern

dazu, den Druck auf die Jugendlichen zu erhöhen, die vorgefaßten Stuserwartungen einzulösen. Schulschwierigkeiten belasten damit die Beziehungen zwischen Eltern und Kindern relativ stark. Die daraus entstehenden Konflikte und Spannungen im Familienleben müssen als direkte Verstärker von psychosomatischen Störungen identifiziert werden. „Mit der Gefährdung der schulischen Laufbahnperspektive ist also auch immer eine Gefährdung der sozialen Beziehungen zu den Eltern verbunden, weil diese Beziehungen stark über die schulische Leistungsposition mitdefiniert werden“ (Hurrelmann u.a., ebd., S. 42f.).

Mädchen und der Wandel der weiblichen Biographie

Mädchen und junge Frauen weisen seit längerer Zeit eine wesentlich höhere Berufsorientierung auf: Sie planen Berufstätigkeit als Basis einer selbständigen Lebensführung in ihre Lebensziele ein. In dem Maße, in dem die weiblichen Biographiemuster sich gewandelt haben und die meisten Mädchen Selbständigkeit durch Verbindung von Erwerbs- und Hausarbeit leben wollen, werden Bildungsabschlüsse als Zugang zur Erwerbsarbeit wichtig. Allerdings erfahren Mädchen wegen des geschlechtsspezifisch geteilten Arbeitsmarktes und der höheren Zugangsbarrieren für das weibliche Geschlecht eine stärkere Verunsicherung, ob sie ihre Berufs- und Lebenspläne verwirklichen können.

„Die Probleme beginnen bereits beim Einstieg in die Berufsausbildung. Junge Frauen haben es erheblich schwerer als junge Männer, einen Ausbildungsplatz nach ihren Vorstellungen zu finden, dabei sind sie weniger stark als diese auf einen einzigen Beruf fixiert. Obgleich sie im Durchschnitt höhere Schulabschlüsse vorzuweisen haben als die männlichen Schulabgänger, müssen sie intensiver suchen als diese, um eine Lehrstelle zu bekommen ... Der Beruf, in dem junge Frauen schließlich ausgebildet werden, ist dann auch seltener als bei den jungen Männern der von Anfang an gewünschte Beruf, und ebenso würden sie weniger häufig als die jungen Männer diesen Beruf wieder ergreifen ... Diese Befunde machen deutlich, daß gerade bei den jungen Frauen die faktische Verteilung der Auszubildenden auf die Ausbildungsberufe keineswegs ausschließlich auf individuelle Präferenzen und Wünsche zurückgeführt werden kann. Besonders ausgeprägt ist das Auseinanderklaffen zwischen individuellen Berufsvorstellungen und faktischem Ausbildungsberuf bei den 'typischen' Frauenberufen Verkäuferin und Kauffrau im Einzelhandel“ (Arbeitsgruppe Bildungsbericht, 1994, S. 612).

Die Situation der besonders Benachteiligten

Moderne Biographien sind durch besondere Probleme der Lebensbewältigung belastet. Fachleute sprechen von einer „wachsenden Riskanz“ der Lebensführung: immer mehr Entscheidungen müssen auf eigenes Risiko getroffen werden (Individualisierung),

Fehlentscheidungen können erhebliche Folgen haben. Gleichzeitig werden Entscheidungen immer schwieriger, weil es eine wachsende Zahl von Entscheidungsalternativen gibt (Pluralisierung) und die Konsequenzen der verschiedenen Optionen, vor allem ihre Zukunftssicherheit, kaum langfristig überblickbar sind. Daraus resultiert als Hauptaufgabe und Hauptschwierigkeit zugleich, „die Biographie in Fluß zu halten“, d.h., Übergänge und Anschlußmöglichkeiten zwischen den biographischen Abschnitten zu finden, von der Kindheit zum Schülersein, von der Schule in die Ausbildung, von der Ausbildung in den Beruf usw.

Wer zu frühe Festlegungen eingeht (etwa indem eine junge Frau vor Ausbildungsabschluß ein Kind bekommt) oder notwendige Voraussetzungen für die nächste Phase (z.B. Schulabschluß) nicht erwirbt oder erwerben kann, dessen Risiko, ein „Drop-out“ und gesellschaftlich marginalisiert zu werden, erhöht sich dramatisch. Alltägliche Lebensbewältigung erweist sich so als Komplex von sehr anspruchsvollen Kompetenzen und Ressourcen auf sehr verschiedenen Ebenen: intellektuelle Fähigkeiten, emotionale und motivationale Voraussetzungen, Erfahrung, Selbstvertrauen, aber auch Beziehungen, Netzwerke, Unterstützung durch Familie, Freunde und Partner, ganz zu schweigen von materiellen und finanziellen Möglichkeiten.

In den Strudel der Marginalisierung geraten heute bereits junge Menschen, die früher vermutlich ohne Probleme ihren Platz im Erwerbsleben und damit in der Gesellschaft gefunden hätten; es sind die Behinderten, die sozial Benachteiligten, solche, die besondere Belastungen zu verkraften hatten. Je rigoroser die Qualifikationsanforderungen der Berufswelt steigen, je dringender Bereitschaft zur Mobilität und Unabhängigkeit erwartet wird, je höher die erforderlichen sozialen Kompetenzen, desto zahlreicher werden die, die an solchen Hürden hängenbleiben. Das ist die „neue Klientel“ der Jugendsozialarbeit, besonders der Jugendberufshilfe.

2. Jugendberufshilfe zwischen Sozialpädagogik und Arbeitsmarkt: Reichen die Ansätze der Sozialarbeit aus?

Die widersprüchliche Position der Jugendberufshilfe zwischen den beiden Polen Sozialpädagogik und Arbeitsmarkt durchzieht die Geschichte der Jugendberufshilfe von Anfang an. Die Implikate des engen sozialpädagogischen Erklärungsmusters von Jugendarbeitslosigkeit (nämlich: daß die Ursachen vor allem als Sozialisations- und Charakterdefizite bzw. als Behinderungen zu beschreiben seien, also z.B. als „Berufs-unreife“, fehlende „Sekundärtugenden“, „Dissozialität“ einerseits, als körperliche oder seelische „Beeinträchtigungen“, „Handicaps“ andererseits) haben schon seit den 80er

Jahren, also schon lange vor der Wende, zu Problemen geführt. Seit dem – arbeitsmarktverursachten – massenhaften Anstieg von Jugendarbeitslosigkeit und in der Ausbildungskrise in den 80er Jahren wurde der sozialpädagogische Zuschnitt der Jugendberufshilfe in der Praxis und in der Theorie zunehmend zu einem Problem. Mit ihrer sozialpädagogischen Orientierung blieb die Jugendsozialarbeit nämlich auf ein Verständnis festgeschrieben, wonach sie sich auf jene Randgruppen zu beziehen und zu beschränken habe, die im entsprechenden Paragraphen des „Kinder- und Jugendhilfegesetzes“ (KJHG) genannt werden: „Jungen Menschen, die zum Ausgleich sozialer Benachteiligungen oder zur Überwindung individueller Beeinträchtigungen in erhöhtem Maße auf Unterstützung angewiesen sind, sollen im Rahmen der Jugendhilfe sozialpädagogische Hilfen angeboten werden, die ihre schulische und berufliche Ausbildung, Eingliederung in die Arbeitswelt und ihre soziale Integration fördern“ (§ 13.1 KJHG/SGB VIII).

Diese Definition aber ist auf große Gruppen der von Arbeitslosigkeit betroffenen jungen Menschen nicht – oder doch nicht ohne weiteres – anwendbar, will man sie nicht direkt oder indirekt durch Zuschreibung von irgendwelchen besonderen Problemen oder Defiziten (auf die der Paragraph abhebt) stigmatisieren.

Dieses Problem bricht in der gegenwärtigen Situation in Ostdeutschland neu und verschärft auf. Die Arbeitslosigkeit ist nach der Statistik dort rund doppelt so hoch wie in Westdeutschland. Es gibt hier massive Entwertungsprozesse von vorhergehenden Ausbildungen, allen voran der Teilfacharbeiter. Wir haben hier immer noch und immer wieder neu sogenannte Konkurslehrlinge, ein Wort, das es in Westdeutschland gar nicht gibt. Es finden sich hier immer noch Überhänge aus bereits abgeschlossenen Ausbildungen, die keine Zukunft mehr haben; das gilt für weite Bereiche im landwirtschaftlichen Bereich, aber auch in Technik und Industrie, im Dienstleistungsbereich. Wir stehen hier immer noch vor einem Abbau von Auffangmöglichkeiten für Jugendliche mit physischen, psychischen und sozialen Benachteiligungen. Diese Bedingungen bewirken, daß sich die Zielgruppen der Jugendberufshilfe hier ganz anders darstellen als in Westdeutschland. Auf die Teilnehmer an den vielen Projekten der Jugendberufshilfe, insbesondere in den neuen Bundesländern, will deshalb die Definition des § 13 KJHG nicht so recht passen. Sie weisen keine sozialen Benachteiligungen oder individuelle Beeinträchtigungen auf und sind nicht in erhöhtem Maß als Randgruppen auf Unterstützung angewiesen (Lex, 1997)

Der 5. Jugendbericht (1980) sprach angesichts der Problemlagen Jugendlicher in den 70er Jahren von einer „sozialpolitischen Inpflichtnahme“ der Jugendhilfe. Dies hatte er-

hebliche Konsequenzen für die Erweiterung von Handlungsansätzen, Methoden und Professionalität.

Heute kann die Frage aufgeworfen werden, ob man – zumindest in der Jugendhilfe Ostdeutschlands – von einer arbeitsmarktpolitischen Inpflichtnahme sprechen muß. Es stellt sich die Frage, ob und wie die Jugendsozialarbeit in der Ambivalenz zwischen sozialpädagogischer Maßnahme und arbeitsmarktpolitischen Randbedingungen ein arbeitsmarktpolitisches Potential aufbauen kann.

Randgruppenfokussierung oder alternative Betriebe

Der 9. Jugendbericht formuliert das Problem so: „Nach den Forderungen des § 13 KJHG müßte die Zielgruppe für die Aktivitäten der Jugendberufshilfe relativ trennscharf formulierbar sein. Angesichts der großen Probleme des Ausbildungs- und Arbeitsmarktes in den neuen Bundesländern ist eine exakte Zielgruppe aber immer schwerer zu beschreiben.“ Dem ist voll zuzustimmen – nicht nur für die östlichen Bundesländer.

Randgruppenfokussierung ist rechtlich gesehen die Tätigkeitsvoraussetzung für die Jugendberufshilfe, sofern sie über das KJHG geregelt und finanziert werden soll. Es ist die Frage, ob diese Randgruppenfokussierung für die Jugendhilfe nicht zu einer Fessel wird. Benötigt werden nicht Sonderangebote für Sondergruppen mit Sonderproblemen, sondern Normalangebote für Normalgruppen mit normalen Problemen.

Zu fragen ist, ob in der Jugendberufshilfe nicht die Chancen einer Einmischungsstrategie in andere Politikbereiche, insbesondere in kommunale Beschäftigungspolitik, stärker genutzt werden müßten und könnten, als es bisher möglich war (Braun/Lex, 1999; Braun, 2000) Die „Rechtsgrundlage“ für eine solche Einmischungsstrategie findet sich übrigens auch im KJHG! Zur Verwirklichung des in § 1 für alle jungen Menschen festgelegten „Rechts auf Förderung seiner Entwicklung, auf Erziehung zu einer eigenverantwortlichen und gemeinschaftsfähigen Persönlichkeit“ soll die Jugendhilfe gemäß Absatz 3 dazu „beitragen, positive Lebensbedingungen für junge Menschen und ihre Familien sowie eine kinder- und familienfreundliche Umwelt zu erhalten oder zu schaffen“. Das Gestalten von Lebensbedingungen und Umwelt ist offenkundig etwas anderes als die Beeinflussung, Erziehung und Bildung der Persönlichkeit, ist weiter gefaßt als die auf Personen oder Randgruppen bezogenen kompensatorischen Hilfen. Positive Lebensbedingungen für junge Menschen schaffen oder erhalten, das bedeutet ganz gewiß und ganz sicher: sich dafür einsetzen, daß Normalarbeitsverhältnisse, Normalausbildungsmöglichkeiten, also normale Bedingungen einer normalen Existenz und Lebensführung vorhanden sind, erhalten oder geschaffen werden. So gesehen könnte

Jugendberufshilfe, wie die Jugendhilfe insgesamt, also durchaus ein jugendpolitisches Mandat in Anspruch nehmen.

Ausfallbürge oder Infrastruktur

Jugendberufshilfe ist von Anfang an konzeptionell und nach ihren Finanzierungs- und Förderungsrichtlinien als Ausfallbürge verstanden worden. Sie galt als zeitbegrenzte Notstruktur zur Abdeckung von besonderen Tälern in der Entwicklung des Arbeitsmarktes. Der Jugendberufshilfe liegt also ein optimistisches ökonomisches Denken zu Grunde. Nämlich daß Arbeitslosigkeit nur die Schlechtwetterperioden betreffe und daß nach jedem Gewitter der Himmel wieder aufreißt und die Sonne wieder scheine. Diese „Schlechtwettertheorie“ ist zumindest seit den 70er Jahren durch die sozialökonomische Entwicklung permanent widerlegt worden. Dessenungeachtet ist die Jugendberufshilfe jugendpolitisch in ihrer Funktion als Ausfallbürge und Überbrückungsinstitution festgehalten worden; reguläre arbeitsmarktpolitische Funktionen im Rahmen der Vergesellschaftung der Jugendphase sind ihr nicht – jedenfalls nicht „offiziell“ – zugestanden worden.

Dieses Festhalten an Überbrückungs- und Ausfalleistungen muß zu Problemen führen. Zeitbegrenzte Sondermaßnahmen können wirklich erfolgreiche Integrationsprozesse in einigermaßen stabile Erwerbsarbeitsstrukturen nicht bewirken, weil nämlich insgesamt sowohl die ökonomischen wie die sozialen Infrastrukturen für eine solche Stabilität fehlen. Zudem können zeitbegrenzte Sondermaßnahmen sich nicht in ein gewachsenes System von Strukturen einfügen, also ihre Funktion an den Rändern von Stabilität wahrnehmen. Destabilisierung herrscht dort ja nicht nur an den Rändern, sondern auch in den Zentren.

Ein Abgehen von dieser Rolle eines Ausfallbürgens und ein Umschwenken zu Aufgaben des Aufbaus von stabilen Infrastrukturen hätten Konsequenzen (Braun, 1996):

- planen, arbeiten, sich vernetzen, aufbauen, sich eingraben können, um jene Stabilität überhaupt anstreben zu können.
- Diese Langfristigkeit hätte Konsequenzen für die Finanzierungsregelung. Sie deckt sich überhaupt nicht mit den Förderungsintervallen.
- Ein solches Umschwenken müßte schließlich als Konsequenz in eine ressortübergreifend ausgerichtete, wirklich operative Jugendpolitik münden, wie sie in dem Konzept von „Jugendpolitik als Querschnittspolitik“ entwickelt wurde.

Literatur

- Arbeitsgruppe Bildungsbericht am Max-Planck-Institut für Bildungsforschung, 1994: Das Bildungswesen in der Bundesrepublik Deutschland. Strukturen und Entwicklungen im Überblick. Reinbek: Rowohlt.
- Braun, Frank, 1996. Lokale Politik gegen Jugendarbeitslosigkeit. Reihe Arbeitsweltbezogene Jugendsozialarbeit, Band 1. München: DJI-Verlag.
- Braun, Frank/ Lex, Tilly, 1999: Zwischen Pädagogik und Betriebswirtschaft. Jugendhilfebetriebe als neues Modell der Jugendberufshilfe. In: ZfPäd. 39. Beiheft, Weinheim und Basel: Beltz.
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.), 1994. Neunter Jugendbericht. Bericht über die Situation der Kinder und Jugendlichen und die Entwicklung der Jugendhilfe in den neuen Bundesländern. Bundestagsdrucksache 13/70. Bonn.
- Jugendwerk der Deutschen Shell (Hrsg.), 1997: „Jugend '97“. 12. Shell Jugendstudie. Opladen: Leske + Budrich.
- Jugendwerk der Deutschen Shell (Hrsg.), 2000: „Jugend 2000“. 13. Shell Jugendstudie, 2 Bände. Opladen: Leske + Budrich.
- Hornstein, Walter, 1984: Jugend. Strukturwandel und Problemlagen. In: Eyferth, Hans/Otto, Hans-Uwe/Thiersch, Hans, (Hrsg.): Handbuch Sozialarbeit/Sozialpädagogik. Neuwied und Darmstadt: Luchterhand.
- Hornstein, Walter, 1988: Vater ist arbeitslos – Was passiert in der Familie? In: Deutsches Jugendinstitut (Hrsg.): Wie geht's der Familie? München: Kösel.
- Hurrelmann, Klaus/ Holler, Birgit/ Nordlohne, Elisabeth, 1988: Die psychosozialen „Kosten“ verunsicherter Stuserwartungen im Jugendalter. In: ZfPäd 34(1), S. 25–44.
- Lex, Tilly, 1997: Berufswege Jugendlicher zwischen Integration und Ausgrenzung. Reihe Arbeitsweltbezogene Jugendsozialarbeit Band 3. München: DJI-Verlag.
- Mertens, Dieter, 1984: Das Qualifikationsparadox. Bildung und Beschäftigung bei kritischer Arbeitsmarktperspektive. In: ZfPäd 30(4), S. 439–455.

Der Autor

Univ.-Prof. Dr. rer. soc. Richard Münchmeier, Studium der Soziologie, Psychologie und Sozialpädagogik. Seit 1995 Inhaber des Lehrstuhls für Sozialpädagogik an der Freien Universität Berlin. Arbeitsschwerpunkte sind Jugendforschung („Shell Jugendstudien“), Jugendhilfeforschung und Jugendsozialarbeit, Familien- und Jugendpolitik. Mitarbeit im Deutschen Bundesjugendkuratorium, im Berliner Beirat für Familienfragen, im Präsidium der Evangelischen Aktionsgemeinschaft für Familienfragen, in der Bildungskammer der EKD und zahlreichen Gremien der Praxis- und Politikberatung.

Karl-Dieter Keim

„Aufbau Ost“. Schrumpfende Städte, peripherisierte Regionen

Wanderungsbewegungen in den ostdeutschen Ländern und ihre Folgen für Wohnsiedlungen

Die mit der demographischen Entwicklung in den ostdeutschen Ländern einhergehenden Strukturprobleme konnten bisher durch die Transferzahlungen des „Aufbaus Ost“ nicht kompensiert werden. Dieser Beitrag charakterisiert die derzeitigen Wanderungsbewegungen, interpretiert sie als Voten für „exit“ oder „voice“ und zeigt die zunehmenden Probleme mit Wohnungsleerstand als Indikator für Fragmentierungen auf. Antworten durch neue Perspektiven und Konzepte sollten sich an der Idee einer Stadtentwicklung der Kontraktion ausrichten und in den einzelnen Städten zu geeigneten Steuerungsformen unter Mitwirkung aller relevanten Akteursgruppen führen.

Mit der deutschen Einheit 1990 startete ein einzigartiges Aufbauprogramm zur Integration der ostdeutschen Länder. Mehr als 100 Millionen DM sind jährlich in den Osten geflossen, um die dortigen Transformationsprozesse zu stützen. Sie wurden insbesondere als Investitionszuschüsse an Unternehmen sowie als Infrastrukturinvestitionen an öffentliche Träger und Kommunen bezahlt. Daneben gab es Förderprogramme der Fachressorts, so auch zur Städtebauförderung und zum Wohnungsbau, und umfassende steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.

Die Fachleute und die Politiker der Ost-Länder sind sich darin einig, daß trotz dieser enormen Summen bis heute keine tragfähigen Entwicklungen erreicht werden konnten. Die hohen Transferzahlungen müssen über einen längeren Zeitraum weiter geleistet werden. Doch mehren sich die Stimmen, die eine kritische Überprüfung und gegebenenfalls Korrektur verlangen. Die gegenüber der westlichen Republik etwa doppelt so hohe Arbeitslosenquote hat nicht abgenommen. Nicht einmal läßt sich eindeutig angeben, welche Wirtschaftszweige zukünftig zu Wachstum und Beschäftigung in den

neuen Ländern beitragen können. Im verarbeitenden Gewerbe bestehen erhebliche Defizite, ebenso bei den regionalen Kreisläufen und Kooperationen. Neue Arbeitsplätze sind in nennenswertem Umfang lediglich in einzelnen Dienstleistungsbereichen entstanden. Der durchaus bemerkenswerte Infrastrukturausbau läßt ebenfalls noch regionale Lücken und verdeckt zudem, daß in die Humankapitalbildung, also in Ausbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen, bisher viel zu wenig investiert worden ist.

Die wissenschaftliche Betrachtung dieser Sachverhalte wird sich zunächst an den nüchternen Fakten orientieren. Allerdings ist es erforderlich, auch die scheinbar für sich sprechenden Zahlen kritisch zu prüfen und vor allem kenntlich zu machen, in welcher Hinsicht die jeweiligen Analysen und Interpretationen unternommen werden. Es ist zwar niemandem geholfen, wenn die Probleme vernebelt werden; doch die Fachleute haben in der öffentlichen Debatte auch eine Verantwortung zu tragen, da sie mit ihren Expertisen „Selffulfilling prophecy“-Prozesse auslösen können. Im politischen Umfeld ist Bundestagspräsident Thierse freilich ausdrücklich zuzustimmen, als er sich Anfang Januar 2001 kritisch zu Wort meldete, die wirtschaftliche und soziale Lage in Ostdeutschland beklagte und vor allem seine Befürchtung ausdrückte, bei weiterer Stagnation könnten sich Abwärtstrends beschleunigen und das bereits Erreichte wieder gefährden; es bestehe die Gefahr, daß Ostdeutschland auf Dauer zweitrangig gestellt werde.

1. Wanderungsbewegungen

Die Abwärtstrends drücken sich unter anderem in Zahlen über Abwanderungen aus den ostdeutschen Städten aus. Hier hat seit 1997 eine - von vielen unbemerkte - Trendwende eingesetzt.

Zwischen 1990 und 1999 haben mehr als 2 Millionen Menschen die ostdeutschen Regionen in Richtung westliche Bundesrepublik verlassen. Die anfangs - wie in den Jahren vor 1990 - sehr hohen Wegzugsraten nahmen nach und nach ab, sanken zum Beispiel von 395.000 Wegzügen im Jahr 1990 auf 166.000 im Jahr 1996. Doch seitdem steigen die Zahlen wieder an, und die Wegzüge im Jahr 1999 lagen bei 195.000 (Tabelle 1).

Tabelle 1: Wanderungen zwischen den neuen Ländern einschl. Berlin-Ost und dem früheren Bundesgebiet

Zeitraum	Zuzüge aus den neuen Bundes- ländern und Berlin-Ost			Fortzüge nach den neuen Bundes- ländern und Berlin-Ost			Wanderungssaldo gegenüber den neuen Bundes- ländern und Berlin-Ost		
	Insgesamt	Männlich	Weiblich	Insgesamt	Männlich	Weiblich	Insgesamt	Männlich	Weiblich
1990	395.343	232.266	163.077	36.217	25.221	10.996	+ 359.126	+ 207.045	+ 152.081
1991	249.743	125.884	123.859	80.267	55.657	24.610	+ 169.476	+ 70.227	+ 99.249
1992	199.170	98.334	100.836	111.345	73.008	38.337	+ 87.825	+ 25.326	+ 62.499
1993	172.386	85.072	87.314	119.100	73.722	45.378	+ 53.286	+ 11.350	+ 41.936
1994	163.034	79.675	83.359	135.774	79.338	56.436	+ 27.260	+337	+ 26.923
1995	168.336	83.495	84.841	143.063	81.791	61.272	+ 25.273	+ 1.704	+ 23.569
1996	166.007	83.824	82.183	151.973	85.005	66.968	+ 14.034	- 1.181	+ 15.215
1997	167.789	84.887	82.902	157.348	85.821	71.527	+ 10.441	- 934	+ 11.375
1998	182.478	92.687	89.791	151.750	81.787	69.963	+ 30.728	+ 10.900	+ 19.828
1999	195.530	99.004	96.526	151.943	80.759	71.184	+ 43.587	+ 18.245	+ 25.342
Insges.	2.059.816	1.065.128	994.688	1.238.780	722.109	516.671	821.036	343.019	478.017

Quelle: Statistisches Bundesamt, Dezember 2000

Kompensiert wurden diese Verluste einerseits durch Zuzüge aus der westlichen Bundesrepublik in die ostdeutschen Länder – es handelt sich für den Zehnjahreszeitraum 1990–1999 immerhin um 1,239 Millionen Menschen –, andererseits durch Zuzüge aus dem Ausland. Auf diese Weise konnte rein quantitativ ein Negativsaldo bei den Wanderungsbewegungen vermieden werden, allerdings nur bis zum Jahr 1997.

Das Bild fällt differenzierter aus, wenn wir die Wegzüge nach sozialen Merkmalen und nach der regionalen Verteilung unterscheiden. Offensichtlich sind es vor allem die jüngeren, gut ausgebildeten Menschen, die sich meist aus beruflichen Gründen für einen Wegzug in den Westen entscheiden. Das bedeutet in der Konsequenz einen unakzeptablen Verlust an Qualifikation, Wissen und Leistungsfähigkeit für den Osten Deutschlands. Weiter gilt, daß die Zahl der Haushalte (die wichtig ist für die Nachfrage-seite des Wohnens) aufgrund einer deutlichen Zunahme von Ein- und Zweipersonen-Haushalten trotz sinkender Einwohnerzahlen zugenommen hat. Allerdings ist entsprechend der Geburtenzahlen davon auszugehen, daß spätestens in zehn Jahren die Zahl der Haushaltsneugründungen wieder abnehmen wird.

In regionaler Betrachtung ist festzustellen, daß hohe Wanderungsverluste vor allem im Norden Brandenburgs und Sachsen-Anhalts auftreten, während der engere Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg Zuwachsraten verzeichnet. Dabei sinkt die Bevöl-

kerungszahl in vielen Groß- und Mittelstädten der neuen Länder stärker als im Durchschnitt, da es aufgrund von Stadt-Umland-Wanderungen zu stadtreionalen Bevölkerungsverschiebungen kommt. Es gibt Anzeichen dafür, daß ganze Landstriche von dauerhaft spürbaren Bevölkerungsverlusten heimgesucht sind, so daß auf diese Weise einer wirtschaftlich bedingten Peripherisierung weiterer Vorschub geleistet wird.

Neben den geschilderten Wanderungsbewegungen ist jedoch die natürliche Bevölkerungsentwicklung wesentlich für den Rückgang der Einwohnerzahlen in Ostdeutschland verantwortlich. Der statistische Sterbeüberschuß beläuft sich seit 1990 auf mehr als 90.000 jährlich, da anfangs drastische Geburtenrückgänge einsetzten, die erst seit 1996 langsam wieder abgebaut werden.

2. „Exit“ oder „voice“?

Albert O. Hirschman hat in einer inzwischen klassischen Studie angeregt, die Antwort der Menschen auf unübersichtliche Umbruchsituationen, durch deren Dynamik sie in ihren Existenzfragen betroffen sind, nach drei Typen zu unterscheiden: Zum einen können sie die Alternative „exit“ wählen und ihren bisherigen Lebensraum verlassen; zum zweiten können sie die Alternative „voice“ wählen und gegen die (negativen) Veränderungen ihre kritische Stimme erheben; zum dritten schließlich können sie die am wenigsten sichtbare Alternative wählen, nämlich loyal bleiben und sich möglichst reibungslos anpassen. Alle drei Alternativen finden derzeit in den ostdeutschen Ländern ihre Anhänger, doch die ersten beiden sind für die Einschätzung der Krisenhaftigkeit der Lage besonders wichtig.

Die Abwanderung in die westlichen Länder, vor allem der Jungen und Qualifizierten, ist ein klares Votum für „exit“. Die Entwicklungen am angestammten Ort, auch die eigenen Bemühungen dort, werden nicht mehr als zukunftsfähig eingeschätzt. Dabei läßt sich darüber streiten, ob dies ein Wahrnehmungsproblem ist oder nicht; entscheidend ist das gewählte Verhalten. Ob freiwillige oder erzwungene (da durch Arbeitslosigkeit ausgelöste) Mobilität, viele Jüngere wollen ihren weiteren Weg in die eigene Hand nehmen. Das gilt übrigens, freilich weniger dramatisch, auch für „exits“ zugunsten der Umlandgemeinden. Entscheidend ist auch hier die tatsächliche Abkehr von der dichten, lärmenden und teuren Stadt - ob die Sehnsüchte am neuen Zielort erfüllt werden, ist eine ganz andere Frage.

Tabelle 2: Wohnungsbestand und Wohnungsleerstände in Ostdeutschland 1998

	Ein- und Zweifamilien- häuser		Klein- und vorstädtische Geschoßwhg.		Innerstädt. Geschoßwhg.		DDR- Wohnungsbau Geschoßwhg.		Neugebaute Geschoßwhg.		Gesamt	
	Bestand (in 1.000)	davon Leer- stand (%)	Bestand (in 1.000)	davon Leer- stand (%)	Bestand (in 1.000)	davon Leer- stand (%)	Bestand (in 1.000)	davon Leer- stand (%)	Bestand (in 1.000)	davon Leer- stand (%)	Bestand (in 1.000)	davon Leer- stand (%)
Berlin	170	7.2%	82	9.6%	634	12.1%	780	5.9%	98	9.1%	1.820	8.5%
davon:												
Berlin-Ost	55	7.7%	31	15.0%	211	19.2%	326	6.4%	52	7.8%	684	11.1%
Brandenburg	489	7.4%	112	22.5%	64	27.9%	372	8.5%	58	22.5%	1.158	11.2%
Mecklenburg- Vorpommern	299	8.7%	81	28.5%	41	26.1%	305	5.9%	40	15.7%	811	11.1%
Sachsen	656	7.5%	382	23.4%	329	44.2%	659	9.5%	122	17.0%	2.238	16.8%
Sachsen- Anhalt	499	6.9%	171	33.7%	100	29.8%	373	10.6%	61	15.0%	1.277	14.4%
Thüringen	498	5.3%	138	17.7%	47	35.1%	340	7.6%	47	10.9%	1.123	9.3%
Ostdeutsch- land gesamt	2.496	7.1%	914	24.5%	791	32.9%	2.375	8.4%	380	15.4%	7.290	13.2%

Quelle: Mikrozensus 1998; empirica 2000

Es gibt meiner Auffassung nach auch eine verdeckte Form von „exit“, nämlich den inneren Rückzug. Sowohl die Abkehr vom Kinderwunsch als auch der heimliche Ausstieg aus dem öffentlichen Geschehen in der eigenen Stadt und Gemeinde bedeuten ein Rückzugsverhalten, das sich für die Lebendigkeit eines Gemeinwesens negativ auswirkt. Leider verfügen wir hierzu über keine verlässlichen Daten, so daß der Umfang dieser latenten „exits“ nicht angegeben werden kann.

Zahlenmäßig scheinen sich diejenigen Bürgerinnen und Bürger, die vernehmbar für „voice“ votieren, in einer klaren Minderheitsrolle zu befinden. Das liegt nicht nur an einem eher stummen Demokratieverständnis – allerdings ist an die berühmten Montagsdemonstrationen 1989 zu erinnern –, vor allem scheint der konkrete Adressat des Aufbegehrens zu fehlen. Wer muß attackiert werden, wenn Arbeitsplätze fehlen, wenn Wohnungen leerstehen, wenn Jugendliche nicht integriert werden können? Immerhin wird von verschiedenen Städten berichtet, daß sich Initiativen gebildet haben, die sich für Belange der Stadtentwicklung einsetzen wollen, daß es Stadtteilforen und runde Tische gibt, daß Bewohnergruppen Flugblätter verteilen und um Unterstützung werben. Doch die Wirkungen zivilgesellschaftlicher Aktionen bleiben bescheiden. Das sieht bei den spektakulären Übergriffen aus der rechten Szene ganz anders aus. Fremdenfeindlichkeit und Rechtsextremismus liefern in vielen ostdeutschen Städten den Nachweis dafür, daß „voice“ auch gewalttätig und antidemokratisch erhoben werden kann. Und weit in Kreise der lokalen Gesellschaft hinein stellen wir fest, daß zwar auf die laute Stimme verzichtet wird, aber Einstellungen vorhanden sind, die die Übergriffe rechtfertigen.

Das Resümee lautet: mehr „exit“ als „voice“. Doch was ist nun zu tun für die Dagebliebenen und neu Hinzukommenden, für die peripherisierten Regionen und schrumpfenden Städte? Dies soll hier am Beispiel der Wohnverhältnisse genauer geprüft werden.

3. Wohnungsleerstände als Indikator

Die Hauptaufmerksamkeit wird seit einiger Zeit den Wohnungsleerständen gewidmet. Eine von der Bundesregierung eingesetzte Expertenkommission gelangte im November 2000 zu der Aussage, daß gegenwärtig ca. 1 Million Wohnungen in Ostdeutschland leerstehen; das sind etwa 13 % des Bestandes. Es lohnt sich allerdings, dabei zu differenzieren: Etwa 400.000 dieser Wohnungen waren schon 1990 unbewohnbar und verfielen. Weiterer Leerstand mit 600.000 Wohnungen resultierte vor allem aus der seit 1990 stattgefundenen Neubautätigkeit (obwohl die Zahl der Haushalte, also die Wohnungsnachfrage, anstieg). Insofern ist der Leerstand durch den Bau von Eigenheimen und der damit verbundenen staatlichen Förderung selbst herbeigeführt worden.

Zur Zeit konzentriert sich der Wohnungsleerstand in absoluten Zahlen überwiegend auf den Altbaubestand. Laut Gebäude- und Wohnungszählung 1995 betrafen die Leerstände in den neuen Bundesländern zu 52,7 % solche Wohngebäude, die bis 1900, sowie zu 35,1 % solche, die zwischen 1901 und 1948 gebaut worden waren. Laut Mikrozensus 1998 standen von den klein- bzw. vorstädtischen Geschoßwohnungen 24,5 % und von den innerstädtischen Geschoßwohnungen 32,9 % leer. Eine erste Stufe der „exits“ fand also aus unmodernisierten Altbauten statt. Zwischen 1995 und 1998 sind jedoch auch die Leerstandsanteile der seit 1949 gebauten Wohnungen sprunghaft angestiegen (Tabelle 2). Die Wohnungsleerstände in den Großsiedlungen nahmen seitdem weiter zu, wie eine Kommunalbefragung des IRS bei 133 Kommunen (Juni 2000) erbrachte; sie erreichen derzeit Werte bis zu 26 %. Diese zweite Stufe der „exits“ hat vor allem die Wohnungsunternehmen elektrisiert. Dabei ist jedoch deutlich festzustellen, daß parallel zu dieser Entwicklung eine deutliche Qualitätsverbesserung der genutzten Wohnungen (Wohnungszählung 1995) stattgefunden hat. Zudem stellt sich eine Verursacherfrage. In den östlichen Bundesländern sind – in der Regel hoch subventioniert – ebenfalls ca. 1 Million Wohnungen entweder neu auf den Markt gekommen oder gut saniert im Markt gehalten worden. Die Nachfrage nach einfachen Altbauwohnungen bzw. nach Plattenbauwohnungen sank dadurch rapide.

Es handelt sich somit nicht mehr nur um ein Problem der Sanierung oder Modernisierung, sondern der Nutzung von Wohnraum generell. Die Gleichzeitigkeit von innerstädtischem Leerstand und Abwanderung aus der „Platte“ führt zu dem Dilemma, daß die städtischen Siedlungsformen und Nutzungszusammenhänge in ihrer Ausbalancierung und Vielgestaltigkeit insgesamt gefährdet erscheinen, ganz gleich, welche einzelne Maßnahme ergriffen wird.

Innerhalb des industriell gefertigten Wohnungsbestands bestehen zudem erhebliche regionale Unterschiede (von unter 2 % bis zu 30 % Leerstand), so daß sich die Problematik in diesen Regionen (vor allem: Regionen der Deindustrialisierung) weiter verschärft. Als besonders kritisch werden die Situationen in Städten wie Eisenhüttenstadt, Guben, Schwedt/Oder, Leinefelde, Chemnitz, Stendal, Suhl, Wolfen, Magdeburg und Schwerin angesehen, denn hier stehen inzwischen Abrisse von Plattenbauten auf dem Programm. Ein Wendepunkt in der Leerstandsentwicklung scheint noch nicht erreicht zu sein.

Soziale Probleme werden zu solchen erst dadurch, daß sie thematisiert werden. Eine Durchsicht von Publikationen und Medienberichten der letzten Jahre zeigt, daß etwa bis Ende 1999 das Leerstandsproblem als Problem einzelner weniger benachteiligter Regionen und insbesondere als Problem der Plattenbaugebiete gesehen wurde. Jetzt wird

dieser Blick korrigiert und gleichzeitig geweitet. Dies scheint die Voraussetzung dafür zu sein, die sozialräumlichen Folgen zu erfassen. Hier sind insbesondere die verschärften Segregationsprozesse und die Effekte selektiver Mobilität zu nennen, die auch die älteren Stadtteile betreffen. Hinzu kommen finanzielle Verluste bei den Wohnungsunternehmen sowie drohende Unterauslastungen bei Einrichtungen der Infrastruktur und der täglichen Versorgung.

4. Perspektiven und Konzepte

Um mögliche Erwiderungen auf die Schrumpfungsprozesse – vielleicht sollte besser und genauer von Prozessen der Kontraktion gesprochen werden – und die durch sie mitbedingten Wohnungs(leerstands)probleme ordnen und einschätzen zu können, schlage ich vor, eine für diese Problemkonfiguration geeignete „Urban governance“-Perspektive einzunehmen. Mit „urban governance“ bezeichne ich entsprechend der Policy-Forschung Formen der soziotechnischen Handlungskoordination zwischen allen relevanten Akteursgruppen in der stadtpolitischen Arena. Die Governance-Formen sind an dem strategischen Ziel der Steuerung von Entwicklungen einschließlich der notwendigen Problemlösungen ausgerichtet, und mit dieser gemeinsamen Erarbeitung wird gleichzeitig ein Beitrag dazu geleistet, die (modifizierte) Identität der Stadt aufrechtzuhalten („Wofür steht der Name X?“).

Zunächst bedarf es hierzu in jeder Stadt der Identifizierung und Ausarbeitung der vorhandenen sozialräumlichen Bedingungen (Bevölkerungsentwicklung, Siedlungsstruktur, Segregation, Milieudisparitäten) sowie der „institutional capacity“ (zuständige Administrationen, Unternehmen, Verbände, Bürgergruppen, örtliche Medien mit ihren Handlungsressourcen). Dabei sind auch externe Faktoren bzw. das lokale Engagement externer Akteure zu berücksichtigen. Diese Beschreibung steckt den möglichen Handlungsraum ab und bietet den Startpunkt für die Suche nach innovativen Lösungen.

Sodann sind einzelne Arbeitsschritte des Governance-Prozesses in Gang zu setzen. Ich unterscheide dabei

- a) die Ausarbeitung einer „strategic guidance“, also einer Anleitung oder Orientierungshilfe für die künftige Stadtentwicklung; hierzu ist von der Expertenkommission und von Politikern die Aufstellung von „integrierten Stadtentwicklungskonzepten“ einschließlich geeigneter Leitbilder gefordert worden; in Sachsen haben bereits 59 Städte mit der Erarbeitung solcher Konzepte begonnen; das IRS bearbeitet derzeit im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und

Raumordnung ein Projekt „Integrierte wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Konzepte zur Gestaltung des Strukturwandels auf dem Wohnungsmarkt der neuen Länder“ einschließlich einer vertiefenden Analyse von sechs bis acht ausgewählten sogenannten „best practices“;

- b) die Konzipierung eines „interactive design“ für die Koordinierungsaufgaben, für die Bereitstellung von Wissen und Information und für die Einbeziehung der heterogenen Akteursgruppen; hierzu können je Stadt zum Beispiel Netzwerke gebildet oder öffentlichkeitswirksame Foren eingerichtet werden; deren Arbeitsweise bedarf der Transparenz und der Fähigkeit, Handlungsvorschläge „auf Linie zu bringen“;
- c) die Ausarbeitung von Formen des „conflict coping“, das heißt, der Verfahren, mit deren Hilfe Interessenkonflikte unter den Beteiligten ausgetragen, nach Kriterien abgewogen und zu verbindlichen Entscheidungen gebracht werden; hierzu gehören vor allem Konflikte zwischen Wohnungsunternehmen und städtebaulichen Belangen;
- d) die Ausarbeitung von Maßnahmekonzepten für kurz- und mittelfristige Antworten auf die Kontraktions- und Leerstandsprobleme; hierzu werden insbesondere gemeinsame Konzepte von Kommune und Wohnungsunternehmen favorisiert, die sowohl Abriß- und Rückbaumaßnahmen als auch Umnutzungen, Aufwertungsinitiativen und eine konsequente Bodenpolitik umfassen. Die vielfach vorzufindende Übertragung von sozialplanerischen Konzepten der 80er Jahre wird nicht ausreichen. Insbesondere für die Integration wirtschaftlicher Strategien der Stadt- und Quartiersentwicklung (lokale Ökonomie, Einbindung der globalen Wirtschaft in lokale Entwicklungen) ist zumindest eine europäische Perspektive erforderlich.

Ressortübergreifendes Handeln auf lokaler Ebene samt der Einbeziehung privater Akteursgruppen verspricht dann erfolgreich zu sein, wenn Problemlösungen „im Schatten der Hierarchie“, unter Drohung von Sanktionen und ohne sofortige Verknüpfung mit Kosten-Nutzen-Verteilungen betrieben werden (Mayntz, 2000) Ergänzend sei hier hervorgehoben: In jeder Stadt finden sich Akteure und intermediäre Gruppen, die an der Entwicklung ihres Gemeinwesens arbeiten. Sie verdienen Zuspruch und auch finanzielle Hilfen, denn das Image geschwächter, schrumpfender Städte wirkt allzu leicht demotivierend. Für ausgesprochen hilfreich halte ich Ansätze einer offensiven städtischen Kulturpolitik, die sich mit der lokalen Wirtschaftspolitik (einschließlich

Stadtmarketing) zusammenschließt. In diesen Bereichen werden in den kommenden Jahren intensivere Beratungen und Förderungen benötigt.

Auf staatlicher Ebene sollen durch Steuererleichterungen vermehrt die Bildung von privatem Wohneigentum unterstützt und zudem die wirtschaftlichen Verhältnisse der Wohnungsunternehmen verbessert werden. Insgesamt dominiert bisher das Steuerungsinstrumentarium der finanziellen Förderungen. Instrumente der „regulativen Politik“ (Gebote und Verbote) bleiben außen vor. Dahinter schwingt die Hoffnung mit, daß es mit finanziellen Hilfen gelingen möge, die Marktkräfte wieder zu stabilisieren. Auf der „weichen“ Seite liegen die Vorschläge, die Kommunen zur öffentlichen Auseinandersetzung mit diesen Fragen sowie zur Entwicklung von tragfähigen (positiven) Konzepten der Stadt-Kontraktion zu ermutigen.

5. Wie wird es, wie kann es weitergehen?

Kein Zweifel: Die ostdeutschen Städte werden ihr Gesicht wandeln, und sie werden weiterhin anders aussehen als viele mit dem westlichen Blick es gewohnt sind. Die Entwicklungen werden zumindest für die nächsten 15 bis 20 Jahre von Prozessen der Kontraktion begleitet sein – das bezieht sich sowohl auf einen weiteren Rückgang der Einwohnerzahlen als auch auf die Dispersion der Nutzungen und somit auf die Fragmentierung des inneren Zusammenhalts der Gemeinwesen. Mit welcher Dynamik diese Entwicklungen vonstatten gehen werden ist weitgehend unklar und bedarf der laufenden Beobachtung. Die Stadt als Einheit wird immer schwerer zu praktizieren sein. Dies ist jedoch keine einfache Folge der aktuellen Probleme des Bevölkerungsverlusts und der Wohnungsleerstände. Bereits während der ganzen 90er Jahre wurde angesichts der dramatischen Arbeitsplatzverluste, der (nachholenden) Umbauerfordernisse, der anderen Sozialstruktur – und dies bei gleichzeitiger Modernisierung im Bereich der technischen Infrastruktur – ein eigener Entwicklungspfad der ostdeutschen Städte sichtbar. Dieser Entwicklungspfad erhellt, daß es nicht um eine Assimilierung bzw. nachholende Modernisierung ohne strukturelle Differenz gehen kann. Die Gesamttrends sind jetzt durch die Leerstandsproblematik in einem Punkt verschärft und so insgesamt deutlicher ins Blickfeld gerückt worden.

Wenn sich angesichts der Datenlage in den einzelnen Städten herausstellen sollte, daß in dem einen oder anderen Gebiet eine Vermietbarkeit von Wohnungen an eine sozial durchmischte Bevölkerung nicht aufrechterhalten werden kann, dann werden sich die Forderungen nach Abriß verstärken. Dies halte ich für richtig, obwohl volkswirtschaftlich zunächst abträglich. Denn langfristig bliebe nur der Weg, derartige

Wohnungsbestände (z.B. in den Plattenbausiedlungen) durch die öffentliche Hand einer Armutsbevölkerung gezielt zuzuweisen. Die daraus erwachsenden sozialen Probleme sind hinlänglich untersucht worden. Also braucht es Mut zum Motto: Lieber Abriß als Ghetto!

Singulär ist die ostdeutsche Situation keineswegs. Ähnliche Szenarien aus Abwanderung und demographischem Wandel bestimmen heute die süditalienischen Regionen, einige griechische Regionen und den Norden Englands. Auch die Trends in den westdeutschen Ländern werden spätestens ab 2015 Kontraktionsprozesse erwarten lassen. Dramatisch wird dies immer nur dann, wenn die Kontraktionen auch Ausbildungs- und Arbeitsplätze umfassen. Wo dies unumkehrbar erscheint, bleibt nur der Mut zu dünn besiedelten, peripherisierten Regionen – oder aber der Mut zu einer gezielten Zuwanderungspolitik. Mit ihren Voraussetzungen und Chancen sollten sich die ostdeutschen Städte und Regionen konstruktiv auseinandersetzen.

Literatur

- Buttolo, Albrecht, 2001: Strategien der Staatsregierung zur Unterstützung des Umbauprozesses in den sächsischen Städten, Dresden.
- Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL), 2001: Arbeitspapiere zu einer Arbeitstagung am 4./5. Mai in Leipzig.
- Expertenkommission des BMVBW, 2000: Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern (Bericht). Berlin.
- Großmann, Achim, 2000: Stadterneuerung im gesamtstädtischen Zusammenhang – historische Stadtkerne und Großsiedlungen. Leipzig.
- Haarhoff, Heike, 2000: Unternehmen Abriß Ost. In: Die ZEIT, Nr. 40, S. 13–19.
- Häußermann, Hartmut, 1999: Sozialräumliche Entwicklungstendenzen und stadtstrukturelle Auswirkungen, Vortrag am Institut für Städtebau. Berlin.
- Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS), 2000: Möglichkeiten und Grenzen von Strategien zur Leerstandsbekämpfung in Großsiedlungen (Zwischenbericht). Erkner bei Berlin.
- Mayntz, Renate, 2000: Statements auf der Tagung der Schader-Stiftung „Politische Steuerung am Beispiel des Bund-Länder-Programms ‚Die soziale Stadt‘“. Darmstadt.

Der Autor

Prof. Dr. Karl-Dieter Keim, geb. 1939. Nach Tätigkeit in der öffentlichen Verwaltung, Studium von Soziologie, Politischer Wissenschaft und Öffentlichem Recht an der Universität Mannheim; 1970-1982 Wissenschaftlicher Mitarbeiter und Koordinator am Deutschen Institut für Urbanistik in Berlin; 1982-1992 Professor für Urbanistik und Sozialplanung an der Universität Bamberg, seit Juni 1992 Direktor des Instituts für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS) in Erkner bei Berlin; seit Oktober 1993 Professor für Stadt- und Regionalentwicklung an der BTU Cottbus.

Gerd Mutz

Bürgerengagement und Eigenarbeit in der zivilen Arbeitsgesellschaft

Zwei Modelle der Arbeits- und Lebensgestaltung

Die Arbeitswelt befindet sich in einem dramatischen Wandel: Es entstehen neue Typen von Arbeits- und Beschäftigungsformen und die Grenzen zwischen Erwerbsarbeit und anderen Lebensbereichen werden durchlässiger. Aus der industriell geprägten Arbeitsgesellschaft entsteht eine wissensbasierte neue Arbeitsgesellschaft. Dies kann eine auf Bürgersinn gegründete, zivile Arbeitsgesellschaft sein, wenn sich neue Arbeits- sowie Lebensformen und damit neue Integrationsmodi durchsetzen würden. Praktische Beispiele zeigen die Möglichkeiten und Chancen.

1. Von der Erwerbsgesellschaft zur Tätigkeitsgesellschaft?

Die Arbeitswelt im Wandel

Es besteht kaum Zweifel daran, daß sich industrielle Arbeitsgesellschaften in einem tiefgreifenden Wandel befinden. Das bedeutet jedoch nicht, daß wir generell von einer Krise der Arbeit oder von einem Abschied von der Arbeitsgesellschaft sprechen können. Vielmehr geht es um das Argument, daß sich die gesellschaftliche Arbeit selbst und damit ihre Organisationsformen sowie die Lebensführung der Menschen verändert haben. Aus der industriell geprägten Arbeitsgesellschaft entsteht eine wissensbasierte neue Arbeitsgesellschaft. Dies kann eine auf Bürgersinn gegründete, zivile Arbeitsgesellschaft sein, wenn sich neue Arbeits- sowie Lebensformen und damit neue Integrationsmodi durchsetzen.

Auch wenn die Vermutung zutreffen sollte, daß das Volumen der Erwerbsarbeit langfristig tendenziell abnimmt, so folgen nicht zwangsläufig Unterbeschäftigung und hohe Arbeitslosigkeit. Ob dies der Fall ist, entscheidet sich nicht auf der quantitativen Ebene und ist keine Frage der Arithmetik, sondern der politischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen – nicht zuletzt sind auch national und regional unterschiedliche Lebensformen und Arbeitskulturen von Bedeutung. Es ist deutlich sichtbar, daß Menschen – gleichsam als Gegenbewegung zu den Prozessen der Digitalisierung und

Globalisierung – ihre regionalen oder im Milieu verankerten Arbeits- und Lebenstraditionen wieder stärker betonen, womit die lokale Handlungsebene an Bedeutung gewinnt. Hier werden von den Menschen – gleichsam von der Basis der Gesellschaft – die vielfältigen Modelle initiiert und durchgeführt, um neue Arbeits- und Lebensformen zu erproben. „Glokalisierung“ lautet das Stichwort.

Die Organisation gesellschaftlicher Arbeit verändert sich:

Pluralisierung der Erwerbsformen

Wenn wir davon sprechen, daß die Organisation gesellschaftlicher Arbeit in eine Krise geraten ist, dann geht es heute nicht vorrangig darum, ob wir genug Arbeit „haben“ (was selbstverständlich wichtig ist), sondern um die Frage, ob die Menschen für die neu entstehenden Erwerbsformen gerüstet sind und ob sie sich selbst in der Lage sehen, neue Erwerbsformen zu entwickeln. Im Zentrum steht die Diagnose, daß wir eine Erosion des Normalarbeitsverhältnisses beobachten können. Das Primat der abhängigen Erwerbsarbeit – Lohnarbeit – als dominante Organisationsform gesellschaftlicher Arbeit scheint gebrochen. Das heißt, daß sich neben den „normalen“ Beschäftigungsverhältnissen, die es vor allem in den industriellen Bereichen und teilweise im Dienstleistungssektor nach wie vor in hoher Anzahl gibt, andere Formen der Erwerbstätigkeit entwickelt haben. Dazu zählen flexible Teilzeitbeschäftigungen und prekäre Beschäftigungsvarianten, aber insbesondere auch die vielen neuen Formen der selbständigen und freiberuflichen Tätigkeiten. In den vergangenen Jahren wurde beispielsweise eine große Zahl von Mikro- und Solounternehmen gegründet. Außerdem wird Arbeit immer häufiger projektförmig organisiert, und es entstehen Projektkonsortien, in denen Mikrounternehmen oder einzelne Erwerbstätige als selbständige oder freiberufliche Solounternehmen (im Rahmen von Werkverträgen) auftreten. Wir können von einer Pluralisierung bzw. Diversifizierung der Erwerbsformen sprechen. Die bisher strikte Trennung zwischen abhängiger und selbständiger Erwerbstätigkeit löst sich auf, und es werden im Verlaufe des Erwerbslebens unterschiedliche Tätigkeiten ausgeübt, teilweise nicht nur nacheinander, sondern auch nebeneinander. Folglich werden Menschen zukünftig unterschiedliche Arbeitsfelder flexibel miteinander kombinieren und aufeinander abstimmen müssen. Bereits heute gibt es nicht mehr nur einen „sicheren“ Beruf und eine „feste“ Arbeitsstelle, sondern vielfältige Arbeitszusammenhänge; man „hat“ keine Arbeit, sondern Fähigkeiten und Qualifikationen, um in unterschiedlichen Erwerbsfeldern tätig zu sein; man lernt nicht ein für alle Mal für den Beruf, sondern lebensbegleitend; man „geht“ nicht zur Arbeit, sondern aktiviert Beschäftigungsfelder. Die Folge ist, daß Menschen ihr berufliches Umfeld häufig wechseln werden, daß Übergänge zwischen unterschiedlichen Arbeits- und Beschäftigungsformen nicht gelingen und daß oft nicht einkalkulierte Unterbrechungen auftreten.

Wandel der Lebensführung durch Dezentrierung der Erwerbsarbeit

Doch nicht nur die Organisation der Arbeit, auch die Einstellung der Menschen zur Arbeit hat sich verändert. Auf der einen Seite können wir eine nach wie vor hohe und ungebrochene Erwerbsorientierung beobachten. Dies ist nicht verwunderlich, da insbesondere in schwierigen Zeiten, wie in den 80er und 90er Jahren, das Interesse der Menschen darauf ausgerichtet ist, in erster Linie einen Job zu haben, der die Existenz und das Einkommen sichert. Die Menschen wollen also arbeiten – dies hat sich in den letzten Jahrzehnten nicht verändert. Auf der anderen Seite gibt es jedoch tatsächlich einen Wertewandel, der zu einer abnehmenden Erwerbszentrierung geführt hat. Damit ist gemeint, daß auch andere Lebensbereiche wichtig geworden sind und daß nicht nur die Erwerbsarbeit im Mittelpunkt des Lebens steht. So ist beispielsweise der Wunsch, mehr Zeit in der Familie und bei den Kindern zu verbringen, gestiegen. Aber auch andere Tätigkeitsfelder sind attraktiver geworden: Die Bereitschaft zu Bürgerengagement und das Interesse, häufiger Eigenarbeiten sowie sogenannte sozialwirtschaftliche Tätigkeiten durchzuführen, haben zugenommen. Phasen der Familien- und sogenannte Sozial- und Eigenzeiten haben an Bedeutung gewonnen. Kurz: Die Lebensführung der Menschen hat sich gewandelt und eine stabile Erwerbsorientierung bei abnehmender Erwerbszentrierung sind kein Widerspruch. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob es den Menschen immer gelingt, die Übergänge zwischen diesen Lebens- und anderen Tätigkeitsbereichen sowie der Erwerbsarbeit gefahrlos zu gestalten.

Die neuen Arbeitsgestalter

Aus einer theoretischen Perspektive entsteht mit der Diversifizierung der Erwerbsformen ein neuer Typus von Erwerbstätigen: Menschen sind immer weniger Arbeitnehmer – sie werden zu Arbeitsgestaltern. Dies bedeutet nicht, wie häufig in extremer Weise (und negativ) formuliert, daß sie zu Arbeitskraftunternehmern werden, weil Kapital (eigenes) und Arbeit (anderer) nicht in unternehmerischer Weise eingesetzt werden. Hinzu kommt, daß wir kaum von unternehmerischem Handeln sprechen können, wenn keine freie Entscheidung zum Unternehmertum vorliegt. Manche Mikrounternehmen oder Freiberufler mögen über ausreichendes Kapital verfügen und in der Lage sein, über ihre eigene Erwerbstätigkeit hinaus weitere Personen zu beschäftigen. Häufig dürfte die Situation aber eher prekär und unfreiwillig sein. Wir wissen kaum etwas über die Stabilität von Mikrounternehmen oder der werkvertraglichen Projektarbeiter. Wir können jedoch annehmen, daß viele der „Solisten“ nach kurzer Dauer ihre neue Selbständigkeit wieder aufgeben, so daß für den überwiegenden Teil der permanente Wechsel zwischen unterschiedlichen Erwerbsformen zu einer neuen Normalität im Berufsleben wird. Diese zur Normalität gewordene Instabilität schließt zwischenzeitliche, höchst instabile abhängige Erwerbstätigkeit mit ein. Arbeitsgestalter lassen

sich mit Managern vergleichen, die in hohem Maße ihr Arbeitsumfeld gestalten können, aber in ihren Entscheidungen nicht autonom sind; mehr noch: sie können und müssen ihr Arbeitsleben – in Grenzen und auf eigenes Risiko! – selbst bestimmen. Das Risiko der Arbeitsgestaltung wird jedoch nicht zusätzlich entlohnt.

Entgrenzung der Arbeitsgesellschaft und Gegenbewegungen

Eine Dezentrierung der Erwerbsarbeit bedeutet einerseits – dies klingt paradox – eine Ausweitung der Arbeitsförmigkeit von Tätigkeiten: Man spricht bereits von Erziehungs-, Pflege-, Familien- oder Bürgerarbeit sowie von Sozialwirtschaft. Aus dieser Perspektive können wir von einer zunehmenden Ausdehnung bzw. Entgrenzung der Arbeitsgesellschaft und damit der Einlösung ihrer Verheißungen sprechen: Arbeit und Leistung strukturieren im wesentlichen unser Leben, nicht etwa Abstammung oder andere traditionelle Ordnungsmuster und Zuweisungsmechanismen. Die Arbeitsgesellschaft hat ihre bisherigen Grenzen, die durch die Dominanz der Erwerbsarbeit gleichsam „gesetzt“ waren, überschritten und sich bis in den letzten Winkel des Lebens durchgesetzt. Wir sind weit entfernt von einem „Ende der Arbeitsgesellschaft“.

Damit ist in gewisser Hinsicht das eingetreten, was die feministische Seite oder Theoretiker der Tätigkeitsgesellschaft schon lange diskutieren. Zentrales Merkmal dieser Debatte ist ein erweiterter Zugriff auf Arbeit: Es geht darum, sich von der eingeschränkten Fixierung auf Erwerbsarbeit zu lösen und den Blickwinkel auf nicht erwerbsförmige Tätigkeiten zu erweitern. Ausgangspunkt ist die Überlegung, daß in vielen Bereichen wertschöpfende Arbeiten geleistet werden, die gesellschaftlich notwendig und erwünscht sind, die aus der eingeschränkten Perspektive der Erwerbsgesellschaft jedoch nicht adäquat erfaßt werden. Zu diesen Arbeitsfeldern zählen: Öffentliche und private Eigenarbeit, Haus- und Erziehungsarbeit, Ehrenamt, Vereinsarbeit, Netzwerkarbeit (insbesondere Nachbarschaftshilfen), Selbsthilfe und öffentlich-gemeinnützige sowie politische Arbeit. Im Mittelpunkt steht die These, daß all diese Tätigkeiten gleichwertig sind – was in den meisten Interpretationen in erster Linie heißt: der Erwerbsarbeit ähnlich sind.

Andererseits beobachten wir eine sich davon absetzende Gegenbewegung zur Überformung der persönlichen Lebensführung durch Arbeit. Oder anders formuliert: Es gibt nach wie vor Verharrungstendenzen gegen eine Entgrenzung der Arbeit. Die Menschen versuchen, ihr Privatleben von nicht erwerbsbezogenen Arbeiten abzugrenzen und betonen den eigenständigen Sinngehalt dieser anderen Tätigkeitsformen. So wird beispielsweise das Konzept der Bürgerarbeit von vielen gesellschaftlichen Gruppen abgelehnt und statt dessen der Engagementcharakter dieser Tätigkeiten betont und von

Bürgerengagement bzw. bürgerschaftlichem Engagement gesprochen. In der Sozialwirtschaft des dritten Systems wird die Not-for-profit-Zielsetzung des wirtschaftlichen Handelns hervorgehoben. Anders verhält es sich mit der Eigenarbeit: Einerseits wird herausgestellt, daß es sich dabei auch um Arbeiten (wie andere auch) handelt, andererseits wird der besondere Charakter dieser Tätigkeiten in den Vordergrund gestellt.

Im folgenden wollen wir zwei unterschiedliche Zugänge an konkreten Beispielen von Modellen des Bürgerengagements und der Eigenarbeit vorstellen.

2. Unternehmerisches Bürgerengagement (UBE) aktiviert Humanressourcen

Bürgerengagement schafft Sozialkapital

Bürgerengagement umfaßt mehr als das vertraute Ehrenamt, gemeint sind auch Aktivitäten in der Selbsthilfe, der Nachbarschaft und in Projekten aller Art, die das Zusammenleben und das Funktionieren in Politik, Wirtschaft und im Bereich des Sozialen tangieren; wir meinen all die freiwilligen und auf das Gemeinwesen bezogenen Aktivitäten, denen kein Erwerbszweck zu Grunde liegt und die zu einem großen Teil gemeinschaftlich und in der Öffentlichkeit stattfinden (so die Diskussion in der Enquête-Kommission des Deutschen Bundestags). Es geht um Partizipationsmöglichkeiten, die durch bürgerschaftliches Engagement genutzt werden können und damit um (alte und) neue Formen der sozialen Integration neben der Erwerbsarbeit. Ob sich Bürgerinnen und Bürger einmischen und ihr gesellschaftliches Umfeld mitgestalten können, ist dabei die zentrale Frage. Bürgerengagement schafft sozialen Zusammenhalt und soziale Integration in einer Gesellschaft. Analog zum Bildungskapital spricht man von sozialem Kapital, das durch aktive Teilhabe und Mitwirken in der Gesellschaft entsteht. Soziales Kapital umschreibt – allgemein formuliert – die Fähigkeit einer Gesellschaft, den sozialen Zusammenhalt (von Institutionen und Menschen) zu bewirken. Gemeint sind Institutionen im soziologischen, also weiteren Sinne: Sie können sehr unterschiedlicher Natur sein und Familien, Betriebe, Gewerkschaften, Behörden, Vereine, Schulen usw. umfassen sowie auch Normen, Werte, (formelle und informelle) Regeln und Verhaltensmuster, die in einer Gesellschaft verbindlich sind. Kooperatives, gemeinschaftsbezogenes und solidarisches Verhalten gehören etwa dazu. Auf der individuellen Ebene geht es um die Fähigkeit der Menschen, private und berufliche Kontakte einzugehen und aufrechtzuerhalten, also mit anderen Personen zusammenzuleben und -arbeiten. Soziales Kapital existiert auf allen gesellschaftlichen Ebenen: im Mikrobereich des unmittelbaren Zusammenlebens, auf der mittleren Beziehungsebene (Mesobereich) und auch im Bereich der gesellschaftlichen Großorganisationen und -einrichtungen. Dies be-

deutet anders formuliert, daß alle Gesellschaftsmitglieder zur sozialen Kapitalbildung beitragen können, einzelne Personen ebenso wie große Bürokratien oder Unternehmungen. Unternehmen können wie auch andere Gruppen in der neuen Arbeitsgesellschaft eine wichtige Rolle spielen. Sie sind in vielfältiger Weise in der Lage, soziale Integration zu bewirken, indem sie in Sozialkapital „investieren“. Es geht um die soziale Verantwortung der Unternehmen, gesellschaftliches Leben mitzugestalten, und zwar in der gleichen Weise, wie andere Staats- und Wirtschaftsbürger dies mit ihrem Engagement auch tun. Unternehmerisches bürgerschaftliches Engagement ist eine Möglichkeit, die Unternehmen zu Mitgestaltern der gesellschaftlichen Sozialkapitalbildung zu machen.

Auch die Unternehmen sind heute in einer radikal anderen Situation als in der industriellen Phase des 19. und 20. Jahrhunderts. Sie stehen mit vielen anderen in einem globalen Wettbewerb, in dem sie sich positionieren müssen – nicht nur hinsichtlich ihrer Produktpalette, sondern auch im Hinblick darauf, wie sie sich am Markt darstellen wollen. Unternehmen suchen deshalb nach einer Identität und entsprechenden unverwechselbaren Assoziationsmustern, die sich mit ihrem Namen verknüpfen. Dazu gehört, neben der ökologischen Dimension auch soziale Belange in das unternehmerische Handeln einzubeziehen. In der Zwischenzeit gibt es bereits ein weltweites „Global Business Responsibility Resource Center“, das ethische Standards sozialer Verantwortung herausarbeitet, in einem weiten Kreis von Unternehmen verbreitet, verbindlich macht und beispielsweise in diesem Rahmen jährlich „The 100 Best Corporate Citizens“ auszeichnet (<http://www.bsr.org/resourcecenter/>). Daß es in hohem Maße sinnvoll ist, derartige Gelegenheitsstrukturen durch Unternehmen zu schaffen, zeigen Erfahrungen in einigen europäischen Ländern sowie in den USA und Kanada. In diesen Ländern gehört zur Normalität, was in Deutschland bislang wenig bekannt ist: „Corporate Citizenship“ oder „Corporate Social Responsibility“.

Wenn wir von unternehmerischem Bürgerengagement sprechen, steht weder das Sponsoring (in Kultur, Sport oder anderen werbeträchtigen Bereichen) im Vordergrund, noch die karitativ motivierte finanzielle Alimentierung sozialer Einrichtungen durch Spenden. Dies sind durchaus wichtige Unterstützungsformen, es ist aber ein einseitiges Geben, das keine Lernprozesse (in den Betrieben oder in den sozialen Einrichtungen) in Gang setzt, und das auch nur in sehr geringem Maße soziales Kapital bildet. Beim UBE steht vielmehr im Vordergrund, Synergieeffekte zwischen den verschiedenen Lebens- und Arbeitsfeldern entstehen zu lassen und diese für das Unternehmen und die private Lebensführung nutzbar zu machen.

Unternehmerisches Bürgerengagement kann unterschiedliche Erscheinungsformen annehmen: So kann es sich im Sinne „traditionellen“ unternehmerischen Engagements um monetäre Aktivitäten handeln, wenn beispielsweise das Spendenverhalten der Mitarbeiter unterstützt wird oder jede Spende eines Beschäftigten in gleicher Höhe aufgestockt wird. Die Unterstützung von gemeinnützigen Einrichtungen mit Sachspenden (etwa: Bereitstellung einer Computerausrüstung) gehört ebenfalls dazu. Weitaus integrativer und sozial wahrnehmbarer ist beispielsweise die Regelung, daß Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ihr Engagement die Einrichtungen des Betriebs nutzen können (Telefon, Kopierer usw.). In hohem Maße anspruchsvoll sind ebenfalls Mentorenprogramme: Firmenangehörige übernehmen Patenschaften für sozial benachteiligte Kinder und Jugendliche; sie begleiten und unterstützen ihre „Mentis“ oftmals über viele Jahre hinweg. Ebenfalls sehr innovativ sind Programme, die das Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter außerhalb oder während der Arbeitszeit aktiv unterstützen. In den USA sehr beliebt ist die Aktivierung projektbezogenen Bürgerengagements an sogenannten Projekttagen (Days of Service). Sie finden einmal im Jahr oder häufiger statt, und einzelne Teams oder die gesamte Belegschaft führen konkrete Vorhaben durch. Dies kann die Renovierung einer Schule, die Mitarbeit in einer sozialen Einrichtung oder ähnliches sein. Die Unternehmen übernehmen die Materialkosten oder unterstützen zusätzlich die Organisation und Logistik. Eine stärkere soziale Verbindlichkeit hat die Unterstützung kontinuierlichen Engagements. Häufig handelt es sich um einwöchige bezahlte Freistellungen (pro Jahr) oder um mehrere Stunden pro Monat. In den angelsächsischen Ländern haben sich in diesem Umfeld in den letzten beiden Jahrzehnten neue Berufsgruppen herausgebildet – sogenannte „agents for civic activities“ –, die gleichsam als Scharnier zwischen Unternehmen und den Lern- und Engagementfeldern passgenaue Programme herausarbeiten und diese durch Vor- und Nachbereitungen begleiten (z.B. sogenannte City Cares, also New York Cares, Chicago Cares usw.).

Das Projekt „Switch“ – ein praktisches Beispiel für unternehmerisches Bürgerengagement

In Anlehnung an das „Münchner Modell“ wurde von der Siemens AG und dem Sozialreferat der Stadt München das Konzept „Switch“ entwickelt (http://www.muenchen.de/referat/sozial/9splan/9_swi.htm)¹⁾. Beschäftigte der Siemens AG können bis zu eine Woche im Jahr (mit Wiederholungsmöglichkeit im gleichen Jahr) in einer sozialen Einrichtung der Stadt München mitarbeiten. „Switch“ gilt zwar betriebsintern als Bildungsmaßnahme, es wird aber mit dem gleichen Stellenwert das Ziel verfolgt, das langfristige Bürgerengagement der Mitarbeiter zu fördern. Es geht um Wissens-Sharing und Bürgerengagement sowie um die Aktivierung von Bildungs- und sozialen Ressourcen.

Die Beteiligung der Stadt München ermöglicht eine Vernetzung im Sinne des „Private-public-partnership-Ansatzes“.

Unsere wissenschaftliche Begleitforschung der Pilotphase hat gezeigt, daß ein solches Programm auf mehreren Ebenen wirksam und deshalb sehr differenziert zu beurteilen ist. Die Beschäftigten der Siemens AG können die für sie fremde Arbeitswelt der sozialen Einrichtungen erleben und diese Erfahrungen anschließend in ihren Arbeitsalltag integrieren. In diesem Transformationsprozeß, der noch lange nach dem eigentlichen „Switch“ nachwirkt, werden Vorurteile abgebaut, Toleranz eingeübt und die Fähigkeit zur Perspektivenverschränkung gefördert. Sie lernen, sich rasch in einer ungewohnten Umgebung zurechtzufinden und Erlebtes in angemessener Weise zu übertragen, was sich auf die eigene Sicherheit positiv auswirkt (Verstetigung der Kompetenzüberzeugungen). Diese sozialen Kompetenzen sind für Mitarbeiter insbesondere dann von Bedeutung, wenn sich die Arbeitssituationen rasch verändern oder ein Wechsel (in eine andere Abteilung, in das Ausland) bevorsteht. Für viele war der Switch eine Gelegenheit, mit einem längerfristigen Bürgerengagement zu beginnen und sich in dieser Weise ein Aufgabenfeld zu erschließen, das die berufliche Arbeit ergänzt oder ausgleicht. Es ist allerdings auch deutlich geworden, daß unternehmensgestütztes Bürgerengagement nicht für jeden Beschäftigten geeignet ist. Voraussetzung ist die Bereitschaft zur aktiven Mitarbeit und die Offenheit, sich auf neue und ungewohnte Situationen einzustellen. Für manche Personen bedeutet der Switch eine zu starke psychosoziale Belastung (was letzten Endes Transferprozesse verhindert).

Für die sozialen Einrichtungen war die Mitarbeit der Siemens-Beschäftigten zunächst ungewohnt, weil sie einen Mehraufwand bedeutet und die Bereitschaft, den eigenen Arbeitsbereich transparent zu machen. Durch die aktive Mitarbeit der Siemens-Beschäftigten konnten im Verlauf der Woche aber derartige Vorbehalte gegen das Hineinwirken Fremder abgebaut werden. Je stärker das Engagement, desto nachhaltiger entwickelte sich ein sozialer Zusammenhalt zu beiderseitigem Nutzen. Die meisten Mitarbeiter der sozialen Einrichtungen konnten von der Begegnung mit anderen Sichtweisen profitieren und die zahlreichen, teilweise ungewohnten Erfahrungen in die eigene Arbeit integrieren. Doch nicht jede Einrichtung oder Initiative ist für ein solches UBE-Programm geeignet. Ein Switch macht wenig Sinn, wenn beispielsweise Beratungssituationen ein Vertrauensverhältnis voraussetzen (Aidsberatung). Allerdings hat sich auch gezeigt, daß Grenzerfahrungen, etwa im Hospizbereich, von allen Beteiligten positiv verarbeitet wurden.

Im Gegensatz zu den Programmen anderer Länder wird die Vor- und Nachbereitung und die Qualitätssicherung bei „Switch“ nicht von außenstehenden privaten Agenturen durchgeführt, sondern vom Sozialreferat der Stadt München. Dies hat nicht nur Vorteile, denn eine professionelle Moderation und Abstimmung der unterschiedlichen Interessen durch unabhängige Organisationen (z.B. Freiwilligenagenturen) wäre wünschenswert. Es ist auch deutlich geworden, daß Nachhaltigkeit nur dann erreicht werden kann, wenn es eine stetige aktive Unterstützung und Wiederholungen derartiger Lernprozesse gibt. Es ist daher sinnvoll, UBE-Programme als eine langfristige Unternehmensaufgabe zu implementieren. Dies bedeutet allerdings nicht, daß es das „richtige“ UBE-Konzept für jedes Unternehmen gibt. Es muß vielmehr im Hinblick auf die jeweilige Unternehmenskultur und wechselnde betriebliche Erfordernisse variabel gestaltet werden, und es muß in die regionalen Bedingungen sinnvoll eingepaßt werden.

In der Pilotphase des Projektes Switch war das Engagement auf soziale Einrichtungen beschränkt. Eine solche Fokussierung ist jedoch aus mehreren Gründen problematisch. Zum einen „liegt“ nicht allen Mitarbeitern die Arbeit in sozialen Einrichtungen. Zum anderen beschränkt sich Bürgerengagement nicht nur auf den sozialen Bereich. Daher sollten auch in Deutschland kulturelle und ökologische Einrichtungen sowie freie Initiativen einbezogen werden. Derartige Einrichtungen und Initiativen stellen für Unternehmensmitarbeiter ebenfalls eine fremde Welt dar und können – wie die Erfahrungen in anderen Ländern zeigen – Lernfelder von vergleichbar hoher Qualität anbieten.

3. „Anders arbeiten, anders leben?“

Eigensinn und Emanzipation in der Eigenarbeit

Eigenarbeit etabliert sich in einigen Städten Deutschlands zu einem neuen Tätigkeitsfeld. Der Begriff der Eigenarbeit wurde bislang in höchst unterschiedlichen Bedeutungen und Inhalten verwendet. Legen wir einen analytischen Begriff zugrunde, der auf der Grundlage von empirischen Untersuchungen entwickelt wurde, so sind folgende Dimensionen von Bedeutung.

Eigenarbeit wird in erster Linie von der Freizeitsphäre abgegrenzt. Eigenarbeit ist eine besondere Art des Arbeitens, die ursprüngliche Form der Arbeit. Man kennt ihr Risiko, man trägt die Verantwortung. Damit wird deutlich, wie stark sich die Argumentationen um Eigenarbeit im ökonomischen Gehäuse bewegt. Die formelle Ökonomie, interpretiert als Sphäre abhängiger und fremdbestimmter Arbeit, ist gleichsam die Kontrastfolie für den Entwurf anderer Arbeitsformen. Vor diesem Hintergrund wird der Bereich nicht abhängiger Arbeit als ein Möglichkeitsraum des selbstbestimmten Tätigseins gesehen, der

die souveräne Verfügung über Zeit erlaubt. Von diesem Ansatz her zielt Eigenarbeit nicht auf Gelderwerb, sondern auf den Nutzen der – materiellen wie immateriellen – Produkte.

Der Nutzen ist personengebunden und nicht in direkter Weise gemeinschafts- oder gesellschaftsbezogen. Im eigensinnigen Handeln und Herstellen wird die Möglichkeit gesehen, die eigenen Kräfte zu erleben, sich selbst mehr zuzutrauen und Kreativität zu entwickeln – jene Aspekte also, die auf ein emanzipatorisches Arbeiten hindeuten. Eigenarbeit kann sowohl privat als auch öffentlich stattfinden. Eigenarbeit im öffentlichen Bereich hat eine besondere Bedeutung: Sie kann zwar eigensinniges, muß aber eben nicht sozial isoliertes Handeln sein, weil es in einer öffentlich zugänglichen Gemeinschaft stattfindet. Öffentliche Eigenarbeit ermöglicht auch denjenigen Zugang, die etwa durch ihre Wohnbedingungen (insbesondere in städtischen Gebieten) keine umfangreichen privaten Eigenarbeiten durchführen können. Im Gegensatz zur öffentlichen Eigenarbeit unterscheidet sich beispielsweise handwerkliche private Eigenarbeit nicht von Heimwerken oder Hobby-Basteln einerseits und Selbstversorgungsaktivitäten andererseits. Alle können, aber müssen nicht kreative und selbstbestimmte Züge aufweisen.

Das Münchner Haus der Eigenarbeit (HEi)

Das Haus der Eigenarbeit ist ein solches öffentliches Haus, das den Charakter eines Bürgerhauses hat. Es wurde nach einer etwa zweijährigen Planungsphase 1987 eröffnet (<http://www.anstiftung.de/>). Es befindet sich im Münchner Stadtviertel Haidhausen. In diesem Stadtviertel liegt die Anzahl der Privathaushalte mit Kindern und der 1-Personen-Seniorenhaushalte im Münchner Durchschnitt, es hat aber einen überdurchschnittlich hohen Ausländeranteil. Das HEi ist in einer ehemaligen Druckerei im Rückgebäude eines Wohnhauses untergebracht, es bietet Raum für handwerkliche, soziale und kulturelle Eigenarbeit. Für den handwerklichen Bereich wurden folgende Werkstätten eingerichtet, die sich auf drei Etagen (und ca. 350 qm) verteilen: Holz, Keramik, Metall, Papier, Polstern, Schmuck, Steine und Textil. Die wesentlichen Merkmale dieser Werkstätten sind: Sie stehen jeder und jedem zur Verfügung, sie haben eine professionelle Ausstattung und sie werden während der gesamten Öffnungszeiten betreut. Die Fachberatungen werden zu festgelegten Stunden in den jeweiligen Werkstätten angeboten.

Daneben werden Kurse über Gesundheit und kulturelle Veranstaltungen angeboten. Es gibt spezielle Programme für Kinder und Jugendliche, sowie für Behinderte. Die Gruppenräume können für soziale oder kulturelle Aktivitäten genutzt werden. Mehrere Gruppen aus dem Bereich neuer sozialer und ökologischer Bewegungen (z.B. Tauschring LETS) haben ihren Treffpunkt in den Räumen des HEi. Das „Schrott-Café“ bietet auf der Basis von Selbstbedienung (und Selbstentsorgung) Getränke und kleinere Speisen an.

Das HEi trägt sich derzeit etwa zu 40 % selbst, rund 50 % sind öffentliche Gelder und 15 % der Kosten werden durch Stiftungsgelder der gemeinnützigen Forschungsgesellschaft „anstiftung“ beigesteuert, die auch die gesamte Grundausstattung des HEi finanziert hatte. Das Haus steht grundsätzlich jedem und jeder offen, es wird kein Eintritt und keine besondere Mitgliedschaft verlangt. Für die Nutzung der Werkstätten wird eine Gebühr erhoben, die – je nach Werkstatt und der Inanspruchnahme von Fachberatung – zwischen 5,50 DM und 12 DM pro Stunde liegt. Die reine Nutzung der großen Schreinereimaschinen kostet 30 DM. Für Personen mit niedrigem Einkommen wie Alleinerziehende und Langzeitarbeitslose gibt es Ermäßigungen. Die Zahl der täglichen Besucher bewegt sich zwischen 50 und 60 Personen, ca. 20 davon sind Werkstattbesucher, die übrigen besuchen Kurse, Veranstaltungen, diverse Treffs etc.

4. Tätigkeitsgesellschaft als zivile Arbeitsgesellschaft?

Soziale Integration durch Teilhabe der Menschen am gesellschaftlichen Zusammenleben fällt nicht vom Himmel. Sie ist dennoch lebensnotwendig und muß deshalb in der Gesellschaft hergestellt werden. Dies kann in vielfältiger Weise geschehen. In erster Linie wird gesellschaftliches Engagement gelernt: in den Familien, in der Nachbarschaft – also im sozialen Nahbereich des Stadtteils, des Ortes oder der Region. Hier entsteht Partizipation. Es muß ein partizipationsfreundliches soziales Umfeld geben sowie Freunde und Nachbarn, die sagen: „Komm doch mal mit!“ Zweitens müssen die Menschen wissen, wohin sie gehen sollen. Vom Sportverein wissen vielleicht noch viele, aber wer kann sagen, wo die nächste Krabbelgruppe ist, wer weiß, wo die Leute mit gleichen Interessen zu finden sind? Hierzu braucht es Gelegenheitsstrukturen: Einrichtungen, die mit ihren vielfältigen Möglichkeiten das Interessenspektrum vieler treffen. Auch hier gilt das Saysche Gesetz der Ökonomie: Das Angebot schafft die Nachfrage. Dieses Angebot kann nicht irgendwo, sondern muß in der sozialen Umgebung der Menschen sein, also vor Ort. Hier wird Partizipation gemacht.

Die beiden hier vorgestellten Modelle sprechen für diese Prinzipien. Beides sind Gelegenheitsstrukturen im sozialen Nahbereich der Menschen (in der Erwerbsarbeit und in der Nachbarschaft eines Stadtteils). Beide Modelle zielen in ihrer je unterschiedlichen Art auf neue Formen der sozialen Integration, nämlich durch Engagement und Mitarbeit. In diesem Punkt scheint jedoch auch die Differenz der beiden Modelle zu liegen. Menschen sind in den UBE-Modellen aktiv, weil sie außerhalb der „normalen“ Arbeit etwas anderes aktiv unternehmen wollen: Sie wollen sich nützlich fühlen, sich einmischen, selbstbestimmt und eigenverantwortlich Engagementbereiche selbst gestalten und neues (für den Beruf und für sich selbst) dazulernen. Menschen sind in der

Eigenarbeit aktiv, weil sie in anderer Form arbeiten wollen. Sie suchen die anderen, verschütteten Aspekte in der Arbeit: keine Entfremdung, sondern Selbstbestimmung, Eigenverantwortung und Gemeinschaft. Es sind folglich ähnliche Dimensionen, die aber entweder nicht als Arbeit oder als andere Arbeit verstanden werden. Und in ihrer Rückwirkung verändern beide Modelle das soziale Umfeld, in dem sie entstanden sind. Ein Stadtteil wird lebendiger durch eine Bürgereinrichtung, wie sie das HEi darstellt. Ob diese Modelle Ansätze für eine Form der Tätigkeitsgesellschaft bilden, kann nicht präzise gesagt werden, weil das Konzept der Tätigkeitsgesellschaft selbst zu diffus ist, und die Entwicklung einer modernen Variante der Vorstellungen von Hannah Arendt noch aussteht. Es ist aber ein weiterer Aspekt von Bedeutung: Diese Modelle sind eine Antwort darauf, daß soziale Integration nicht allein durch die traditionelle Erwerbsarbeit gelingt, und daß es für eine Bürgergesellschaft nicht ausreicht, „gute“ Wirtschaftsbürger als Kollegen und Kolleginnen, in der Nachbarschaft oder im Freundeskreis zu haben. Es braucht auch Menschen, die den Bereich der Erwerbsarbeit „zivilisieren“ und die sich über die wirtschaftliche Sphäre hinaus engagieren. Diese Modelle können das bürgerschaftliche Prinzip in unserer Gesellschaft festigen und erste Schritte zu einer zivilen Arbeitsgesellschaft sein, die neue Öffentlichkeiten für Leben und Arbeiten schafft.

Anmerkung

1) Das „Münchner Modell“ ist ein umfassenderes UBE-Konzept, das auf deutsche Verhältnisse zugeschnitten ist. Es zeigt organisatorische und finanzielle Möglichkeiten auf, Bürgerengagement zu unterstützen. So sind in diesem Grundmodell etwa Freiwilligenagenturen als Vermittlungsorganisationen und Bürgerstiftungen als Finanzierungsinstrument vorgesehen. Das „Münchner Modell“ bezieht alle betrieblichen Hierarchieebenen und Arbeitslose mit ein (<http://www.socialscience.de/munich.html>).

Der Autor

Gerd Mutz, geb. 1952, 1973–1978 Studium der Volkswirtschaftslehre und Soziologie in Regensburg und Madison, 1983 Promotion Dr. rer. pol., 1995 Habilitation in Soziologie, Lehrtätigkeit in München, Dortmund, Frankfurt (O), Konstanz, Studien- und Lehraufenthalte in den USA und in verschiedenen Ländern Südasiens, Mitarbeiter bei der Kommission für Zukunftsfragen der Freistaaten Bayern und Sachsen, Sachverständiges Mitglied der Enquetekommission „Zukunft des Bürgerschaftlichen Engagements“, Sachverständiger des Nationalen Beirats zum EU-Aktionsprogramm JUGEND, Privatdozent an der Universität Konstanz, Leitung des Münchner Instituts für Sozialforschung (MISS – Munich Institute for Social Science), Interkulturelle Wirtschafts- und Arbeitssoziologie.

Andreas Feldtkeller

Die Garage – eine Metapher

Innovationen in der Nische, oder:
Kehrt die Arbeitswelt zurück in die Stadt?

Das Bild von der berühmten Gründergarage verführt zu dem Gedanken, neue Gewerbebetriebe könnten leicht, jederzeit und an jedem Ort entstehen, wenn nur einmal die bürokratischen Hürden beseitigt sind. Die Frage nach dem passenden städtebaulichen Kontext tritt dann in den Hintergrund. Sie wird allerdings in unserem Lande ohnehin kaum gestellt, im Gegensatz zu den USA, wo heute Wirtschaftsexperten für eine Rückkehr der Arbeitswelt in die Städte plädieren.

Der Charme der Garage als Existenzgründerort liegt in der Möglichkeit eines einfachen, unkomplizierten Beginns in ganz simplen, für einen ursprünglich anderen Zweck vorgegebenen, dabei leicht erreichbaren Räumen, die der Nutzer sich selbst für seinen ganz individuellen Bedarf herrichtet. Die Stadt Tübingen hat in den vergangenen zehn Jahren an einer großen Militärbrache ausprobiert, ob und wie man ein derartiges Mischkonzept in größerem Umfange umsetzen kann.

1. Wo ist künftig der Ort der Arbeitswelt?

Das Thema der Gründergarage verleitet mich dazu, nicht nur Praxisbeispiele gelungener Gebäudeumnutzungen für Gewerbezwecke vorzustellen, sondern etwas allgemeiner der Frage nachzugehen, wo – also in welchen städtebaulichen Kontexten – denn künftig der Ort der Arbeitswelt sein wird. Zieht sich die Arbeit immer mehr aus der Stadt zurück in Büro- und Gewerbeparks? Ist die einzige Ergänzung dazu der in die Wohnsiedlung integrierte Telearbeitsplatz? Oder gibt es in Zukunft (in welchem quantitativen Verhältnis dazu auch immer) auch eine Rehabilitierung des vitalen städtischen Quartiers, in dem modernes Wirtschaften unterschiedlichster Sektoren ganz eng mit allen möglichen Formen des Wohnens verwoben ist?

Wir werden nämlich Beispiele für neueste „Gründergaragen“ sehen, bei denen die Frage aufkommt, ob es sich nicht um schöne Einzelfälle handelt, die eher zur weiteren funktionalen und sozialen Zersplitterung in unseren Städten beitragen als zu dem erwünschten Boom an neuen kleinen und mittleren – und möglichst beständigen – Betrieben.

Die Frage nach den passenden lokalen Milieus, in denen sich der künftige Boom neuer innovativer Betriebe entfaltet, wird ja nach meinem Eindruck in der Bundesrepublik bisher so gut wie gar nicht gestellt. Anders sieht dies in den USA aus, wo ein Star des strategischen Managements, Michael E. Porter, (1996) schon vor Jahren im HARVARD BUSINESS manager die Wirtschaft (und gerade auch das herstellende Gewerbe) eindringlich aufgefordert hat, mit ihren Betrieben in die Städte mit ihren dichten Beziehungsnetzen zurückzukehren (Porter, 1996).

2. Unkompliziertes Beginnen in bestehenden Kommunikationsstrukturen

Die „Garage“ ist zunächst einmal eine Metapher für das Emporsteigen großer, weltweit agierender Firmen aus kleinsten, bescheidensten und oft provisorischen Anfängen heraus.

Gottlieb Daimler hatte seine Erfinderwerkstatt 1882 im Gartenhaus seiner Cannstatter Villa eingerichtet. Das war sozusagen das Vorgängermodell jener Garagen, aus denen sich später Komplexe wie das Silicon Valley entwickelten.

Vor kurzem hat das Unternehmen Hewlett & Packard die Originalgarage, in der es 1938 seine Laufbahn startete, zum Preis von umgerechnet 3,8 Mio DM erworben (wobei ein dazugehörendes Wohnhaus mitgekauft werden mußte). Diese Gründergarage ist mit der Nummer 976 als Monument amerikanischer Geschichte inventarisiert.

Die Werbekampagne, die H & P mit dieser Aktion verbindet, soll darauf hinweisen, wie man fernab jeder Kommunikationskultur und -infrastruktur, jenseits aller behördlichen und versicherungswirtschaftlichen Abhängigkeiten, wörtlich unter dem Motto „Keine Machtspielchen, keine Bürokratie“ erfolgreich sein kann.

Der Charme der Garage als Metapher liegt natürlich nicht in jenem „fernab jeder Kommunikationskultur“, sondern in der Möglichkeit eines einfachen, unkomplizierten Beginnens in ganz simplen, für einen ursprünglich anderen Zweck vorgegebenen, dabei

leicht erreichbaren Räumen, die der Nutzer sich selbst für seine ganz individuellen Zwecke herrichtet – möglichst ungetrübt von perfektionistischen Vorschriften des Baurechts, der Versicherungen und der Arbeitsaufsicht.

Dabei scheint mir die Möglichkeit, daß der Nutzer die Räume sich selbst so herrichtet, wie er sie braucht und bezahlen kann – und zwar unabhängig von den Vorstellungen und Auflagen Dritter – das zentrale Moment zu sein. Hier unterscheidet sich die Gründergarage fundamental von den heute gängigen (und teilweise hoch subventionierten) Starterzentren und Gründerparks.

3. Offizielles Desinteresse gegenüber kleinen Betrieben

Eine der bemerkenswertesten – wenn auch kaum wahrgenommenen – Eigenschaften des bundesdeutschen Städtebaus der Nachkriegszeit ist sein durchgängiges Desinteresse gegenüber der Neugründung von Betrieben und kleinen und mittleren Unternehmen überhaupt!

In den „Wohn- und Geschäftsgebieten“ der alten Bauordnungen gab es überall in den Erdgeschossen der an öffentlichen Straßen stehenden Vorderhäuser und dazu in den Hinterhäusern und Hofzonen tausend Gelegenheiten, sich provisorisch oder auch auf Dauer mit einem kleinen Betrieb einzurichten. Die Planungsgesetzgebung ab 1962 und die daraus resultierende Aufteilung der Stadt in Gewerbe-, Wohn-, Geschäftszonen usw. haben dieses Raumangebot der Stadt nahezu vollständig beseitigt – und zwar ohne dafür irgendeinen adäquaten Ersatz anzubieten.

Aus der Stadt, die einmal ein Ort des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Austauschs war, ist seitdem eine Einrichtung geworden, die vor allem dem Vermeiden von Störungen und dem Fernhalten all dessen dient, was das eigene Tun möglicherweise irgendwie behelligen könnte.

4. Brachen als Reservoir

In vielen Städten sind in den letzten Jahren unterschiedlichste Initiativen entstanden, die sich darum bemühen, ausgemusterte Gebäude auf Industrie-, Militär- oder Bahnbrachen vor der Abbruchbirne zu retten – quasi als Ausgleich für das entstandene Defizit an einfachen Raumangeboten für kleine und mittlere Unternehmen – und sie neuen kulturellen und gewerblichen Nutzungen zuzuführen.

Dies sind in der Tat die aktuellen Gründergaragen und jeder kennt aus seiner eigenen Stadt entsprechende Beispiele. In Tübingen wurde vor wenigen Jahren der bisherige Schlachthof (in schönster Lage nahe bei den geisteswissenschaftlichen Instituten der Universität) aufgelöst. Die Vorstellungen der Stadt gehen dahin, die Gebäude mit einer einzigen Ausnahme abzureißen und das Gelände für den Neubau eines Tagungs- und Kongreßzentrums freizumachen. Inzwischen hat sich allerdings in den verlassenen Gebäuden eine ganze Reihe von Betrieben – vor allem aus dem Kultur- und Medienbereich – niedergelassen, offiziell nur zeitlich beschränkt und provisorisch bis zum Zeitpunkt des Abbruchs, deshalb auch ohne großen Genehmigungsaufwand.

Solchen Unternehmungen kommt auf der einen Seite die Behandlung der Altbauten nach dem Schema der Gründergarage („Keine Bürokratie!“) zugute, auf der anderen Seite bedeutet die Ungewißheit der zeitlichen Dauer eine erhebliche Einschränkung in den Umbaumöglichkeiten. Diese Ungewißheit wird wegen der Diskrepanz zwischen dem erheblichen Bodenwert an diesem Standort und der geringen Rendite der Provisorien andauern.

5. Wirtschaftliche Tragfähigkeit der „Garage“ durch ein städtebauliches Konzept

Im Hinblick auf die große und immer noch zunehmende Zahl der Brachflächen in unseren Städten und der vielfältigen, noch verwertbaren Bausubstanz, die auf diesen Flächen leersteht und auf den Abbruch wartet, im Hinblick auf den ersehnten Gründerboom im Bereich der Kommunikations- und Medienunternehmen, im Hinblick auf eine wachsende Tendenz privater Haushalte, die aus den unterschiedlichsten Gründen doch lieber eine Wohnung in einem lebendigen Quartier suchen als in der Monotonie der Siedlungen, muß für die Stadtbrachen ein allgemein anwendbares Konzept gefunden werden, das es erlaubt, den Gründergarageneffekt beizubehalten, ihn aber in eine wirtschaftlich tragfähige Konstruktion einzubinden.

Diese Konstruktion kann in meinen Augen nur eine neue Variante des städtischen Quartiers sein, in dem nebeneinander und übereinander gewohnt und gearbeitet wird und das heute wieder (mehr als in den vergangenen achtzig Jahren) akzeptabel wird, weil der technologische Fortschritt natürlich nicht bei den Telemedien haltgemacht, sondern auch die kleinen und mittleren Betriebe des herstellenden Gewerbes erheblich verändert hat. 90 % aller künftigen Betriebe lassen sich ohne weiteres in neuen Mischgebieten unterbringen. Es geht nicht um „wohnverträgliche“ Betriebe, sondern um jede Art von Betrieben, die in Mischgebieten zulässig ist.

Der Deutsche Städtetag hat in einem Strategiepapier von 1999 ein solches neues Konzept für die Stadtentwicklungspolitik wie folgt beschrieben: „Je größer die Städte bzw. Stadtregionen sind, desto ausgeprägter sind Tendenzen von Entmischung und Flächenverbrauch im Umland zu beobachten. Deshalb sollte sowohl zur Vermeidung sozialer Segregation als auch zur Verringerung der Verkehrsprobleme verstärkt auf eine Mischung der Funktionen Wohnen, Versorgen, Arbeiten und Freizeit gezielt werden. Für eine 'Stadt der kurzen Wege' gibt es eine realistische Chance, wenn die freiwerdenden Flächen von Industriebrachen, Militärstandorten sowie Bahn- und Postanlagen hierfür genutzt werden“ (Hoffmann, 2000).

Das hört sich gut an. Solange der Staat die bisher wirtschaftlich eingefahrenen Trends unkritisch weiter mit Subventionen unterstützt, sind solche Strategieformulierungen wenig wirkungsvoll.

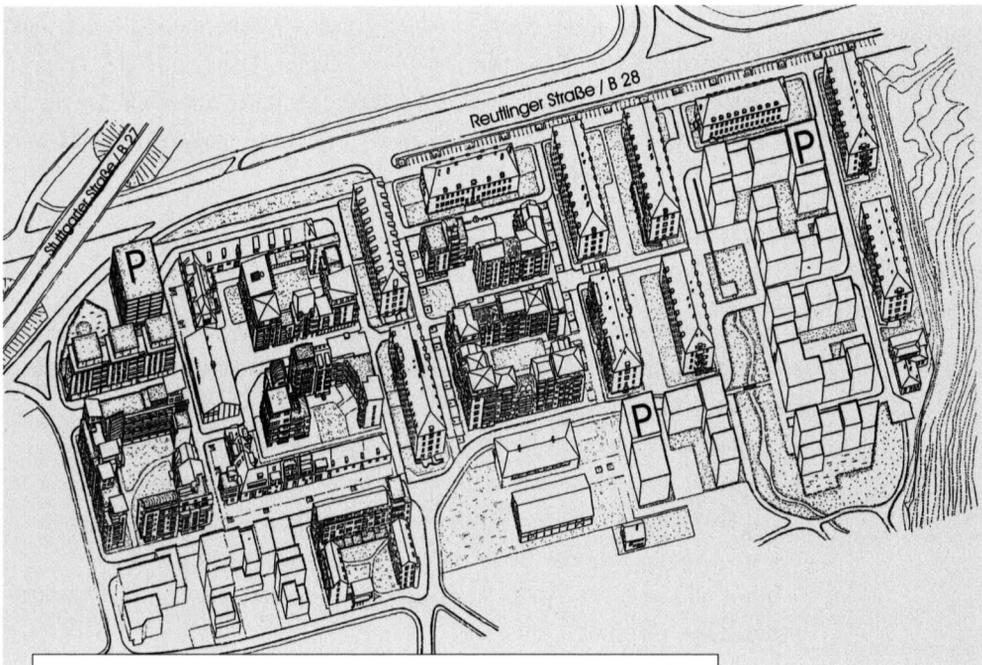
6. Das Beispiel Tübingen

Die Stadt Tübingen hat in den vergangenen zehn Jahren an einer großen Militärbranche ausprobiert, ob und wie man ein derartiges Mischkonzept umsetzen kann und welches dabei die geeigneten Akteure sind (Feldtkeller, 1997, 2001).

Das Stadtsanierungsamt, das bei dem Vorhaben das Projektmanagement betreibt, hat bei der Auseinandersetzung mit den Zielen und den Umsetzungsproblemen einen fundamentalen Grundsatz entdeckt, von dem ich erst jetzt gelernt habe, daß es auch der Witz der Gründergarage ist: Die Menschen sind dann bereit, ein neuartiges Projekt mitzutragen, wenn man sie nicht als Konsumenten behandelt, sondern sie selbst machen läßt.

Der Tübinger Gemeinderat hat in diesem Sinne für das gesamte Projekt (bei dem es sich immerhin um Wohnraum für mehr als 6.000 Personen und um 2.500 Arbeitsplätze handelt) festgelegt, daß die neugeordneten Grundstücke – teils mit den Altbauten, teils zur Neubebauung vorgesehen – parzellenweise mit Vorrang direkt an die künftigen Wohn- oder Gewerbenutzer (und nicht an die bei so großen Projekten sonst im Vordergrund stehenden Baugesellschaften) veräußert werden.

Ein Teil der Altbauten wurde unmittelbar nach Abzug des französischen Militärs bis zu ihrem Abbruch noch einige Jahre vorübergehend genutzt. Dadurch war sofort wieder Leben in dem aufgelassenen Quartier.



Südstadtentwicklung Tübingen. Isometrie Französisches Viertel
 Quelle: Stadtplanungsamt Tübingen

Andere Altbauten – darunter die später so begehrten Pferdeställe und eine ehemalige Reithalle (und zuletzt Panzerwartungshalle) – wurden in der Länge gestückelt und an verschiedene Nutzer verkauft.

Wieder andere Altbauten wurden für Zwecke des Gemeinbedarfs umgenutzt. Insgesamt wurden ganz bewußt auch abgewirtschaftete Altbauten mit nur noch minimalen Ertragswerten – teilweise sogar querstehend zum neuen städtebaulichen Erschließungssystem – erhalten und weiterveräußert.

Bei den Neubauten schließen sich (angesichts der dichten Bauweise: vier bis sechs Geschosse, geschlossene Bauweise, GRZ 0,6 bis 0,8) Interessenten zu Baugruppen unterschiedlichster Größe zusammen. Diese Baugruppen setzen dann ihre Vorhaben selbstorganisiert mit eigenem Architekten und eigenem Baumanagement um.

Um all dies möglich zu machen, berücksichtigt die Stadt beim Zuschnitt der neuen Grundstücke die individuellen Wünsche der einzelnen Gruppen. Diese verpflichten sich im Kaufvertrag, mindestens das Erdgeschoß ihres Bauprojekts einer gewerblichen oder kulturellen Nutzung zu widmen.

Das Projekt wird auf diese Weise zu einer urbanen Nische innerhalb der sonst immer weiter segmentierten Agglomeration. Die beteiligten Nutzer und Nutzergruppen erhalten (gerade auch wirtschaftliche) Möglichkeiten, die ihnen außerhalb der Nische nicht zur Verfügung stehen; dafür bezahlen sie den objektiv festgelegten Verkehrswert der neugeordneten Grundstücke.

Literatur

- Feldtkeller, Andreas, 1997: Tübingen: Neue Wege der Planung und der Bürgeraktivität beim Städtebau. In: Aus Politik und Zeitgeschichte, Beilage zur Wochenzeitung Das Parlament B 17, Bonn, S. 38–46.
 - Feldtkeller, Andreas, (Hrsg.), 2001: Städtebau: Vielfalt und Integration. München.
 - Hoffmann, Hajo, 2000: Bestandaufnahme und Perspektive: Städtebaupolitik aus Sicht der Städte, Redebeitrag. In: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.), Dokumentation des Nationalen Städtebaukongresses Berlin 1999. Berlin. S. 24–37.
 - Porter, Michael E., 1996: Wie die Stadtkerne wieder attraktiv werden. In: HARVARD BUSINESS manager 1, S. 52–66.
-

Der Autor

Andreas Feldtkeller, geb. 1932, Studium der Architektur in Stuttgart und Berlin, 1972–1997 Leiter des Stadtanierungsamts Tübingen mit den Schwerpunkten Erneuerung der Tübinger historischen Altstadt und Konversionsmaßnahme „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“, seit 1997 in Tübingen als Freiberufler tätig.

Delal Atmaca

Wohnen und Arbeiten, Arbeiten und Wohnen?

Das Beispiel „WeiberWirtschaft eG“ in Berlin

„Nichts auf der Welt ist so stark wie eine Idee, deren Zeit gekommen ist.“

Victor Hugo

Die WeiberWirtschaft eG in Berlin ist mit mehr als 1.500 Mitgliedern die größte Frauengenossenschaft Europas. Sie betreibt ein in solidarischer Selbsthilfe von Frauen errichtetes Gründerinnen- und Gewerbezentrum, das mehr als 60 von Frauen geführte Unternehmen beherbergt, in denen rund 150 Menschen – überwiegend Frauen – beschäftigt sind. Die Unternehmerinnen gehören unterschiedlichsten Wirtschaftszweigen an. Dies schafft nicht nur großes Synergiepotential im engeren wirtschaftlichen Sinne, sondern auch – wegen der kurzen Wege – erheblichen Mobilitätsgewinn gerade für Frauen. Dabei spielt nicht zuletzt auch die gute Integration des gesamten Gebäudekomplexes in den Kiez eine Rolle. Das Zentrum der WeiberWirtschaft bietet eine frauengerechte Infrastruktur (Kindertagesstätte mit ganztägiger Betreuung, Restaurant, Kantine, Café etc.), die es ermöglicht, Wohnen und Arbeiten miteinander zu vereinbaren.

Vorbemerkung – Oder: eine „kleine Rechtfertigung“ vorab

Sicherlich erwarten die meisten Leserinnen und Leser nun einen Beitrag, dessen Inhalt exakt oder doch zumindest weitgehend das hält, was der gleichsam programmatische Titel verspricht, konkret: einen Beitrag über den Zusammenhang bzw. die Wechselwirkung von „Wohnen und Arbeiten“ – anschaulich beschrieben am praktischen Beispiel der WeiberWirtschaft eG. Leider kann der vorliegende Beitrag genau dies nicht leisten und insoweit entsprechende Erwartungen nicht erfüllen, weil die WeiberWirtschaft tatsächlich kein Musterbeispiel für eine ausgewogene Kombination des „Wohnens und Arbeitens von Frauen“ ist. Dies bedeutet nicht, daß in der WeiberWirtschaft etwa keinerlei Zusammenhang zwischen Wohnen und Arbeiten bestünde bzw. nicht zumindest theoretisch denkbar wäre. Die Realität sieht eben nur etwas anders aus.

Die WeiberWirtschaft ist ein Gründerinnen- und Gewerbezentrum. Genau das – und nur das – sollte sie entsprechend der ursprünglichen Idee ihrer „Mütter“ nach auch sein: eine Art Förderzentrum für (Jung-)Unternehmerinnen und damit eine Institution bzw. Organisation, die sich frauenspezifischen Belangen und Problemen des Starts in unternehmerische Selbständigkeit widmet. Dabei spielte das Wohnen, womöglich gar das gemeinsame Wohnen, bestenfalls eine untergeordnete Rolle.

Zwar befindet sich im Besitz der Genossenschaft – als Bestandteil des gesamten WeiberWirtschaft-Gebäudekomplexes in Berlin-Mitte – unter anderem auch ein Wohnhaus mit insgesamt 13 Mietwohnungen. Und da ja auch Unternehmerinnen schließlich irgendwo wohnen müssen, läge durchaus die Vermutung nahe, daß einige dieser Unternehmerinnen, die von der Genossenschaft bereitgestellte Gewerbeflächen nutzen, auch in der WeiberWirtschaft wohnen. Weshalb das nicht so ist, werde ich später erläutern.

1. Was ist die WeiberWirtschaft eG?

Standort für Chefinnen: Gründerinnen- und Gewerbezentrum

Die 1987 ursprünglich als Verein gegründete und später in eine Genossenschaft überführte WeiberWirtschaft eG steht heute für das größte Gründerinnen- bzw. Frauengewerbezentrum der Bundesrepublik Deutschland. In dem sanierten Gebäudekomplex in Berlin-Mitte befinden sich mittlerweile insgesamt mehr als 60 von Frauen geführte Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung, Handel, produzierendes Gewerbe, Handwerk und Kultur. Diese Unternehmen bieten derzeit rund 150 Menschen einen festen Arbeitsplatz. Die weitaus überwiegende Mehrzahl davon sind Frauen. In den Betrieben sind nicht einmal ein halbes Dutzend Männer beschäftigt.

Menschen, die Unternehmen gründen, benötigen gerade in der schwierigen Startphase Unterstützung in vielerlei Hinsicht. Folglich hält die WeiberWirtschaft zunächst einen Großteil jener Standardinfrastruktur- und Dienstleistungen bereit, wie sie von „üblichen“ Technologie- und Gründerzentren auch angeboten wird. Das Besondere bei der WeiberWirtschaft besteht in zweierlei: Zum einen hat sie ihr Angebot auf die spezifischen Gründungsbedürfnisse von Frauen ausgerichtet. So ist etwa die von ihr vorgehaltene Infrastruktur nicht nur „gründerInnen“, sondern darüber hinaus insbesondere frauengerecht. Entsprechende Dienstleistungen runden die Angebotspalette ab. Zum anderen ist die WeiberWirtschaft nicht nur ein Gründerinnen-, sondern eben auch ein Gewerbezentrum, d.h., sie beherbergt auch Unternehmen, die die Gründungsphase bereits abgeschlossen und sich am Markt etabliert haben. In diesem Nebeneinander von „Novizinnen und Etablierten“ unter einem Dach kommt eine bestimmte Philosophie der

WeiberWirtschaft zum Ausdruck, auf die im Verlaufe dieses Beitrages noch einzugehen sein wird. An dieser Stelle sollen lediglich einige der wichtigsten Beispiele für die o.g. frauenspezifischen Infrastruktur- und Dienstleistungen skizzenhaft vorgestellt werden.

Raumgestaltung und Raumaufteilung

Ausgehend von der Erfahrung, daß Frauen in der Regel eher kleine Unternehmen gründen und auch nach erfolgreich überstandener Startphase, wenn überhaupt, eher ein moderates Unternehmenswachstum anstreben, bietet die WeiberWirtschaft eine Vielfalt von Flächengrößen an. Angefangen bei 14 qm für ein kleines Büro über übliche Flächen für Ladengeschäfte bis hin zu 200 qm für Ateliers o.ä. Ferner gibt es nicht ausschließlich „klassische“ Flächenzuschnitte, sondern es sind auch – im Grunde für jede einzelne Einheit – Gemeinschaftsräume vorgesehen. Dazu gehören beispielsweise Teeküchen, die mehr sind als nur ein bloßer „Abfüllort“.

Kindergarten

Geschützt im letzten Hof mit einer Freifläche liegt ein Kindergarten. Kinder im Alter zwischen drei und sechs Jahren werden hier ganztägig betreut. Neben Kindern aus dem Stadtteil stehen auch Kindern der Frauen aus dem Gründerinnenzentrum Betreuungsplätze zur Verfügung. Nachgedacht wird bereits über die Entwicklung eines flexiblen Betreuungskonzepts, das Kundinnen und Kunden einen stundenweisen „kinderfreien“ Aufenthalt im Gründerinnen- und Gewerbezentrum ermöglichen soll.

Der Tagungsbereich umfaßt eine Fläche von insgesamt mehr als 200 qm für Veranstaltungen unterschiedlicher Größe. Moderne Kommunikations- und Präsentationstechnik sind selbstverständlich. Der Tagungsbereich kann von jedermann und jederfrau gemietet werden.

Kantine bzw. Restaurant und Café

Im Vorderhaus gibt es ein Café und im Hinterhof ein Restaurant bzw. eine Kantine. Die Betreiberin des Restaurants verpflichtet sich vertraglich, einen preiswerten und abwechslungsreichen Mittagstisch anzubieten. Von diesem Angebot wird reger Gebrauch gemacht – von den Unternehmerinnen und deren Beschäftigten, von GeschäftspartnerInnen und KundInnen und auch der Nachbarschaft. Es gibt auch einen regulären Restaurantbetrieb am Abend. Die gastronomischen Einrichtungen erfüllen also auch insoweit eine wichtige Integrationsfunktion in das Kiezleben.

Erwähnenswert sind noch zwei Aspekte. Erstens ist die Planungssicherheit für die Unternehmerinnen durch Mietverträge mit langer Laufzeit bei festen Mieten zu nen-

nen, wobei die Verträge in der Regel verlängert werden. Das ist ein wesentlicher Unterschied zu den „klassischen“ Technologie- und Gründerzentren, wo die Gründer i.d.R. wieder ausziehen (müssen), wenn sie sich etabliert haben. Der andere, nicht unmittelbar „frauenspezifische“ Aspekt betrifft das „ökologische Wirtschaften“: Die WeiberWirtschaft hat nicht nur den gesamten Altbaukomplex ökologisch saniert, sondern betreibt auch eine eigene Energieversorgung.

Wohnort für Frauen: Das Wohnhaus der WeiberWirtschaft

In den 13 öffentlich geförderten Neubauwohnungen leben Familien oder alleinerziehende Frauen mit niedrigem Einkommen. Nach Fertigstellung der Wohnungen, die über den ersten Förderweg finanziert wurden, wohnten dort zwei der Unternehmerinnen, die ihre Gewerberäume in der WeiberWirtschaft hatten. (Nota: Diese beiden Unternehmerinnen sind die einzigen in der Geschichte der WeiberWirtschaft, die unter deren Dach gewohnt und gearbeitet haben.) Zur Zeit wohnt keine von den mehr als 60 Unternehmerinnen und fünf für die Genossenschaft selbst arbeitenden Frauen in den Wohnungen der WeiberWirtschaft, sondern lediglich eine Frau, die bei einer dieser 60 Unternehmerinnen beschäftigt ist.

Diese niedrige „Wohn- und Arbeitsquote“ ist allerdings nicht etwa Ausdruck einer bestimmten Schwäche oder eines spezifischen Nachteils, den die WeiberWirtschaft selbst zu verantworten hätte, sondern ist einer Besonderheit geschuldet, die mit ihrer Entstehungsgeschichte zusammenhängt. Die WeiberWirtschaft ist zwar Eigentümerin des Wohnhauses, aber der Bau dieses Hauses und die Vermietung seiner Wohnungen an sozial Schwächere stellten eine Bedingung dar, an deren Erfüllung seinerzeit das Zustandekommen des gesamten Kaufvertrages überhaupt geknüpft war.

Diese Begrenzung des Wohnrechts auf Familien oder alleinstehende Personen mit geringem Einkommen wirft für die WeiberWirtschaft einige Probleme auf: Die Unternehmerinnen in der WeiberWirtschaft zählen nicht unbedingt zu diesem Personenkreis, auch wenn die meisten der Existenzgründerinnen in den ersten Jahren sicherlich nicht unbedingt zu den sogenannten Besserverdienenden gehören. Eine zusätzliche Beschränkung besteht darin, daß vier der insgesamt zu vergebenden Wohnungen sogenannte Besetzungsrechtswohnungen sind, d.h., sie müssen nach § 5 WoBindG an Menschen mit anerkannt „dringendem Wohnbedarf“ (z.B. Alleinerziehende mit mehreren Kindern) vermietet werden. Zwar könnte die Genossenschaft – beispielsweise wenn eine oder mehrere der Wohnungen über einen gewissen Zeitraum hinweg nicht an Menschen der entsprechend definierten Kreise von Berechtigten hatten vermietet werden können – beim Wohnungsamt eine Belegungsfreistellung beantragen. Bei Gewährung einer sol-

chen Freistellung könnten dann beispielsweise zwei Mütter mit je einem Kind eine der grundsätzlich wohngemeinschaftsgerechten 4-Zimmer-Wohnungen oder zwei „alleinstehende“ Frauen eine der ebenfalls prinzipiell WG-freundlichen 2-Zimmer-Wohnungen beziehen. Solche Belegungen sind uns leider bisher nicht gelungen. Sie scheitern an den Vorbehalten des Wohnungsamtes hinsichtlich des gemeinsamen Bezugs von Wohnungen durch Personen, die nicht in einem verwandtschaftlichen Verhältnis zueinander stehen.

Nach § 4 Abs 1 der Satzung der WeiberWirtschaft können nur Frauen Mitglied der Genossenschaft sein. Da die WeiberWirtschaft – wie jede Genossenschaft – eine Selbsthilfeeinrichtung zum Zwecke der Förderung ihrer Mitglieder ist, werden die Mietverträge konsequenterweise nur mit Frauen geschlossen. Diese Regelung schließt selbstverständlich keineswegs aus, daß auch Männer in den Wohnungen leben. Vielmehr besteht ihr Zweck darin, den Frauen einfach eine größere Sicherheit zu bieten: So kann die Frau sich darauf verlassen, im Falle einer Trennung zumindest nicht auch noch die Wohnung verlassen zu müssen.

Kooperative für Aktive: Selbsthilfe statt Lethargie

Die WeiberWirtschaft eG ist mit ihren über 1.500 Mitgliedern die größte Frauengenossenschaft Europas. Seit der Frauenbank in der Weimarer Republik ist sie die erste Frauengenossenschaft in Deutschland. Zweck der Genossenschaft ist nach § 2 der Satzung „die Förderung ihrer Mitglieder, die Verbesserung der Ausgangsbedingungen von Frauenbetrieben und -projekten durch Bereitstellen von Gewerberäumen in einem Gründerinnenzentrum, die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen für Frauen sowie die Stärkung von Frauen auf wirtschaftlichem, sozialem und kulturellem Gebiet“. Damit legt die WeiberWirtschaft als Genossenschaft nicht nur Wert auf die wirtschaftliche Förderung der Mitglieder im engeren Sinne, sondern sie hat offenkundig einen deutlich breiter angelegten Förderansatz.

Solidarität ermöglicht Autonomie: mit vereinten Kräften ... ohne den Staat

Obwohl die WeiberWirtschaft Wirtschaftsfördermittel in Millionenhöhe in Anspruch nehmen konnte, ist sie doch eine echte Selbsthilfeeinrichtung. So hatten die „GründungsWeiber“ guten Grund zu der Annahme, daß sie hinsichtlich der Bekämpfung des wenig frauenfreundlichen Existenzgründungsklimas etwa vom Staat oder anderen Einrichtungen kaum Hilfe zu erwarten hatten. Dies ist um so bemerkenswerter bzw. erstaunlicher, als es in der damaligen Zeit – so wie heute wieder – einen regelrechten „Existenzgründungsboom“ gab und sogenannte „Technologie- und Gründerzentren“ regelrecht aus dem Boden schossen, deren Gründungsväter und Gründungsmütter sehr oft, um nicht zu sagen: in der Regel, staatliche Einrichtungen waren. Die öffentliche

Hand, meist die jeweilige Kommune, spielte eine entscheidende Rolle: Entweder war sie unmittelbar (Mit-)Eigentümerin des Zentrums selbst, und/oder sie war mittelbar beteiligt: beispielsweise über die lokale Sparkasse als Financier (Kommune als sogenannter „Gewährträger“).

Dies nun war und ist bei der WeiberWirtschaft grundlegend anders: Wir beziehen uns auf die genossenschaftlichen Grundsätze der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung. Selbsthilfe bedeutet, daß wir Frauen unsere Belange selbst in die Hände nehmen und uns mit vielen anderen Frauen, die ähnliche Interessen haben, zusammentun, um dadurch unsere Kräfte zu vereinen. Gemeinsam können wir Ziele erreichen und Aufgaben bewältigen, an denen jede allein auf sich gestellt scheitern müßte.

Selbstverwaltung bedeutet, daß die Frauen als Mitglieder ihre Belange durch die verschiedenen Organe der Genossenschaft selbst regeln. Selbstverantwortung bedeutet zunächst, daß wir unser Eigenkapital selbst aufbringen und die wirtschaftlichen Folgen auch gemeinsam tragen (kollektive Solidarhaftung). Ferner leiten wir die Geschicke der Genossenschaft selbst in eigener Verantwortung. Selbstverwaltung und Selbstverantwortung bedeuten auch, daß wir in dem Sinne autonom sind, daß wir keinerlei direkтивem Einfluß von außen unterliegen.

Organe der Genossenschaft sind: die Generalversammlung (als höchstes Organ) sowie der Aufsichtsrat und der Vorstand. Neben diesen drei Organen gibt es in der WeiberWirtschaft noch ein sogenanntes „Nutzungsgremium“, in dem Frauen des Vorstandes sowie der Mieterinnen vertreten sind. Hier wird gemeinsam über alle Fragen der Neuvermietung entschieden. Ferner gibt es noch das „Klärwerk“, das sich aus Mitgliedern des Aufsichtsrates, des Vorstandes und gewählten Vertreterinnen der Mieterinnen zusammensetzt. Hier sollen Kommunikationsprobleme innerhalb der WeiberWirtschaft offen angesprochen und gemeinsame Lösungen gefunden werden. Das Klärwerk ist offen für jede Mieterin.

2. Eine Idee und ihre Umsetzung: Frauen helfen Frauen – (nicht nur) bei der Unternehmensgründung

Die „Mütter“ der WeiberWirtschaft wollten ein Gründerinnenzentrum im besten Wortsinne schaffen. Aus der – nicht zuletzt durch eine wissenschaftliche Untersuchung (Assig/Gather/Hübner, 1985) erhärteten – Erkenntnis heraus, daß Frauen bei der Unternehmensgründung ganz spezifische zusätzliche Hürden vorfinden, die ihnen den ohnehin nicht leichten Sprung in die berufliche Selbständigkeit ungleich schwerer machen

als Männern, entwickelte sich geradezu zwangsläufig der Wille, hier wirksam Abhilfe zu schaffen. So entstand die Idee der Schaffung eines Gründerinnenzentrums, „in dem die oft beklagte Isolation der Unternehmerinnen aufgehoben und die Bedingungen für einen Erfahrungsaustausch günstig (sind)“ (Assig, 1985, S. 19).

Der Großteil der im Rahmen der o.g. Untersuchung Befragten beklagte nicht nur die Doppelbelastung durch Familie und Existenzgründung – problematisch insbesondere wegen der zumeist fehlenden Unterstützung seitens der Partner bzw. der Familie insgesamt. Vielmehr – und das halte ich für besonders bedenklich – berichteten die befragten Frauen von unzureichender Unterstützung seitens professioneller Existenzgründungsberater. Dies betraf sowohl deren häufig skeptische bis gar ablehnende Grundeinstellung gegenüber „weiblichen Existenzgründern“ (sic!), als auch die mitunter wirklich schlechte Qualität der erbrachten Beratungsleistung selbst. Einerseits wurden Frauen in ihrer Gründungsmotivation von männlichen Gründungsberatern nicht ernst genommen, andererseits wurden sie an männlichen Gründern gemessen. Systemimmanente Diskriminierungsfaktoren wurden nicht in die Beurteilung mit einbezogen. Als weiteres Ergebnis stellten Assig et al. fest, daß die öffentliche Förderung von Gründern an Frauen bzw. frauenspezifischen Gründungsbedürfnissen vorbei geht: Wenn Kriterien wie Altersbegrenzung, formale Qualifikation oder „Technologiegehalt“ einer Branche etc. die maßgebliche Rolle für die Beurteilung der Förder(un)würdigkeit eines Gründungsprojektes spielen, braucht man sich nicht zu wundern, wenn frau in der Regel leer ausgeht. Aufgrund der noch immer dominierenden geschlechtsspezifischen Arbeitsteilung in der Gesellschaft ist es Frauen eben in der Regel so gut wie unmöglich, solche Kriterien zu erfüllen. Hinzu kommt, daß Frauen in der von Männern dominierten Geschäftswelt relativ isoliert werden und sie daher grundsätzlich an einem Austausch mit anderen selbständigen Frauen interessiert sind.

Auf der Suche nach einem geeigneten Objekt bewirbt sich die im Januar 1992 in das Genossenschaftsregister eingetragene Frauengenossenschaft auf eine Ausschreibung der Treuhandanstalt, die den Stammsitz des „VEB Berlin Kosmetik“ in Berlin-Mitte für 20 Millionen DM zum Verkauf anbietet. Nach harten Verhandlungen konnte die Genossenschaft den Kaufpreis auf 12 Millionen DM reduzieren, allerdings mit der Auflage, auf dem 500 qm großen Grundstück neben dem Vorderhaus Sozialwohnungen zu errichten. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 36 Millionen DM wurden in den Jahren 1993 bis 1996 mehr als 6.000 qm Dienstleistungs-, Büro-, Produktionseinheiten und Läden ökologisch saniert, aus- und umgebaut. Hier wurde Platz für etwa 70 Unternehmen geschaffen (insoweit ist also die Gesamtkapazität derzeit noch nicht völlig ausgelastet). Finanziert wurde das Ganze aus eigenen Genossenschaftsanteilen, Bank-

krediten, Darlehen der öffentlichen Hand und Fördergeldern. Dabei ist allerdings zu betonen, daß die Fördergelder nicht etwa aus „frauenspezifischen Förderprogrammen“ stammten – so etwas gab es schlichtweg überhaupt nicht –, sondern daß ausschließlich „traditionelle“ Fördertöpfe genutzt wurden, die grundsätzlich – im besten Wortsinne – jedermann zur Verfügung stehen.

Das Selbsthilfepotential und die Solidarität der Frauen bewies zum zweiten Mal die Notwendigkeit einer solchen Einrichtung, als das Gewerbezentrum 1999 wegen verwehrteter Teerpappe in den Geschoßdecken erneut saniert werden mußte. Binnen drei Monaten mußte eine Summe von 400.000,- DM an zusätzlichem Eigenkapital aufgebracht werden. Ein Geschäftsanteil bei der WeiberWirtschaft lautet auf 200,- DM, d.h., es wurden 2.000 Anteile zusätzlich gezeichnet, um weitere Kredite bzw. Fördermittel bekommen zu können. Die damit verbundenen Schwierigkeiten sind unschwer vorstellbar – dennoch wurde es geschafft! Wiederum war es die große Solidarität der Frauen, die ein zweites „WeiberWirtschaftsWunder“ schuf.

3. Wohnen und Arbeiten in der WeiberWirtschaft

Wie schon eingangs erwähnt, ist die WeiberWirtschaft eigentlich kein Vorzeigeprojekt für „Wohnen und Arbeiten von Frauen unter einem Dach“, leben doch kaum Frauen im Wohnhaus der WeiberWirtschaft, die zugleich Unternehmerinnen im Gewerbe- bzw. Gründerinnenzentrum sind. Bei einer etwas weiter gefaßten Betrachtung jedoch gibt es durchaus eine Fülle von „Berührungspunkten“. Zunächst einige Aspekte, die in erster Linie für die Unternehmerinnen von Bedeutung sind.

Für die sehr heterogenen Branchen angehörenden Unternehmerinnen bieten die räumliche Nähe und die besondere, an ihren spezifischen Interessen ausgerichtete Infrastruktur vielfältige Möglichkeiten zu formeller und informeller Kooperation sowie – damit eng verknüpft – zur Erzielung von Synergieeffekten. Neben diesen im engeren Sinne ökonomischen Vorteilen, die die Frauen allein aufgrund der räumlichen Nähe erzielen können, kommt der Vorteil der kürzeren Wege hinzu: Nebenan sind die Rechtsanwältinnen, ein Stockwerk tiefer die Unternehmensberaterinnen, daneben das Reisebüro, im 5. Stock die Steuerberaterin, im ersten Hof die Versicherungsmaklerinnen, unten die Glasermeisterin, im Vorderhaus die Apotheke, daneben der Buchladen, im zweiten Hof der Kindergarten etc. Geschäftsessen können gleich im Restaurant „vor Ort“ stattfinden. Ferner gibt es Künstlerinnen, die immer wieder Konzerte oder Ausstellungen anbieten. Diese Art der Nutzungsmischung liegt im Interesse der Frauen, da dadurch die vielfältigsten Bedürfnisse auf kleinstem Raum befriedigt werden können.

Die WeiberWirtschaft bzw. der sie beherbergende Gebäudekomplex liegt mitten im Kiez. Das bedeutet für viele Frauen, die in der Nachbarschaft wohnen, das Angebot einer vielfältigen Palette von Dienstleistungen – denn die WeiberWirtschaft betreibt insoweit, wie schon in ihrer Satzung zum Ausdruck kommt, ausdrücklich keine „Politik des closed shop“. Entsprechend heißt es in § 2 ausdrücklich, der Zweck der Genossenschaft sei „die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen für Frauen sowie die Stärkung von Frauen auf wirtschaftlichem, sozialem und kulturellem Gebiet.“

Mit dem Angebot an wohnungsnahen Arbeitsplätzen für Frauen wird eine lang erhoebene Forderung erfüllt. Viele von den mehr als 150 in den Betrieben der WeiberWirtschaft beschäftigten Frauen kamen ursprünglich aus dem Kiez oder sind nach ihrem „Einstieg“ in die WeiberWirtschaft dorthin gezogen. Die o.g. Forderung wird erst dann an Aktualität verlieren, wenn es nicht mehr überwiegend oder gar ausschließlich die Frauen sein werden, die neben ihrer Erwerbsarbeit die Hauptlast der Familien- und Hausarbeit tragen müssen.

Die Schaffung wohnungsnaher Arbeitsplätze gewinnt an Bedeutung, wenn diese Arbeitsplätze – gleichsam zusätzlich – auch noch mit einer an den Bedürfnissen der Frauen orientierten Infrastruktur einhergehen. Wenn man/frau bedenkt, daß die Alleinerziehenden – die meisten davon Frauen – in Ballungsräumen 50 % der Familienhaushalte ausmachen, leuchtet ein, daß gerade diese Frauen dringend bestimmter Alltagserleichterungen bedürfen, damit sie überhaupt berufstätig sein können. Mit den neuen und sehr vielfältigen Wohnformen gehen also höhere Ansprüche an Wohnung und Wohnumfeld einher.

Zwar stand bei der Gründung der WeiberWirtschaft zunächst einmal die Absicht im Vordergrund, gute Arbeitsbedingungen für Existenzgründerinnen sowie bereits etablierte Unternehmerinnen zu schaffen. Allerdings unterscheiden sich die grundsätzlichen Schwierigkeiten bei der (Un-)Vereinbarkeit von Berufsleben und Familie dieser Zielgruppe selbständiger Frauen kaum von jenen abhängig beschäftigter Frauen, anders gewendet: Nicht alle Frauen sind Unternehmerinnen, aber jede Unternehmerin ist auch Frau – und insoweit grundsätzlich von denselben strukturellen Problemen betroffen wie alle Frauen, die erwerbstätig sind oder es gerne wären.

So wie die „bunte Mischung“, die Vielfalt der Menschen in der WeiberWirtschaft im engeren ökonomischen Sinne Synergieeffekte ermöglicht, so tut sie dies auch weit über den ökonomischen Bereich hinaus: Durch das Zusammentreffen von eher musisch-künstlerisch tätigen Menschen mit solchen aus handwerklichen und auch aus beratenden

Berufen (Steuer- und Unternehmensberatung etc.) entsteht nicht nur ein anregendes und produktives Arbeits-, sondern eben auch ein lebendiges Wohnumfeld. Hinzu kommen die infrastrukturellen Einrichtungen (Kindergarten, Café und Restaurant), das nicht zuletzt infolge der ökologischen Sanierung lebenswerte und gesunde Umfeld etc. Mithin ist die WeiberWirtschaft nicht nur unmittelbar für die Unternehmerinnen und deren Angestellte, sondern auch für das Wohnumfeld von Bedeutung. Dies etwas näher zu erläutern, ist Zweck des folgenden Abschnitts.

Die Versorgung mit Kindergartenplätzen für die Unternehmerinnen und ihre Mitarbeiterinnen ist einer der wohl wichtigsten Bausteine frauengerechter Infrastruktur. Nur durch die – im übrigen alles andere als übliche bzw. weitverbreitete – ganztägige Betreuung ihrer Kinder wird diesen Frauen eine problemlose Vollerwerbstätigkeit ermöglicht. Daß diese Betreuung auch noch unmittelbar vor Ort erfolgt, ist gleichsam das besondere „Schmankerl“: So müssen die Frauen schließlich nicht einmal einen Umweg in Kauf nehmen, um in den Genuß dieser ganztägigen Betreuung kommen zu können. Daß diese Einrichtung gerade für alleinerziehende Frauen von besonderer Bedeutung ist, wurde bereits angedeutet. Aber auch für Nichtalleinerziehende kann ein solches Angebot eine große Hilfe sein. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des im Vergleich zu Männern anderen Mobilitätsverhaltens von Frauen zu sehen: Die nach wie vor vorhandene geschlechterspezifische Arbeitsteilung teilt den Frauen noch immer primär die private Reproduktions-, d.h. Familien- und Hausarbeit zu, während Männer ihrer Erwerbsarbeit nachgehen. Für das Mobilitätsverhalten bedeutet dies in kurzen Worten: Die Frau ist ans Heim gebunden, der Mann „geht hinaus in die Welt“. Will eine Mutter von kleinen Kindern das Haus verlassen – und sei es auch nur, um Besorgungen zu machen –, so ist sie entweder gezwungen, einen Babysitter (oft natürlich die Oma...) zu organisieren oder alle Kinder mitzunehmen. Hinzu kommt ein eher städtebauliches bzw. stadtentwicklungspolitisches Problem: Es gibt immer weniger Einkaufsmöglichkeiten vor Ort: Einkaufszentren auf der „grünen Wiese“ verdrängen kleine Geschäfte in den Innenstädten. Nicht selten ist also ein Auto notwendig, über das Frau aber nicht immer verfügt, da man(n) damit den Weg zu seiner Arbeitsstelle angetreten hat usw. Es bedarf keiner Erläuterung, daß Frauen durch solche Umstände erheblich in ihrer Mobilität eingeschränkt werden. Eine gewisse Alltagsisolation ist die Folge.

Es leuchtet ein, daß die Kindertagesstätte der WeiberWirtschaft auch für Frauen aus der Umgebung eine wichtige Bedeutung hat: Auch sie bringen ihre Kinder hierher und treffen andere Mütter. Auf diese Weise kommen sie aus der Alltagsisolation heraus. In der WeiberWirtschaft finden die Frauen eine andere als nur auf ihre Mutterrolle beschränkte Kommunikation: Tagungen, Lesungen, Konzerte, Feste. Die Höfe der Weiber-

Wirtschaft bieten Freiraum und Schutzraum zugleich. Das sollte angesichts der Gewalt bzw. deren latenter Androhung, der Frauen nicht selten ausgesetzt sind, keinesfalls unterschätzt werden.

Literatur

- Assig, Dorothea / Claudia Gather / Sabine Hübner, 1985: Voraussetzungen, Schwierigkeiten und Barrieren bei Existenzgründungen von Frauen (Untersuchungsbericht für den Senator für Wirtschaft und Arbeit). Berlin.
- Brockmeier, Thomas, 2000: Placebo oder Allheilmittel? Förderung von Unternehmensgründungen durch Technologie- und Gründerzentren. In: Gründung und Innovation, Nr. 1. Marburg, S. 2.
- Busch-Geertsema, Volker / Ekke-Ulf Rustrat, 1999: Landesmodellprogramm Arbeiten und Wohnen. Beschäftigungsförderung und Wohnungsbau für Benachteiligte am Wohnungs- und Arbeitsmarkt. Bremen (Neuss/Wuppertal).
- Dörhöfer, Kerstin, 1989: Feministische Ansätze gegen patriarchalische Strukturen in Architektur und Planung. In: FOPA e.V. und GHK Kassel (Hrsg.), Platz nehmen oder Raum greifen. Standorte und Perspektiven feministischer Planung. Kassel, S. 10-27.
- Dörhöfer, Kerstin / Ulla Terlinden, 1998: Verortungen - Geschlechterverhältnisse und Raumstrukturen (Stadtforschung aktuell, Bd. 66). Basel et al.
- Fladung, Gabriele, 2000: Gründen Frauen anders? In: Gründung und Innovation, Nr. 1. Marburg, S. 1.
- Gesellschaft für innovative Beschäftigungsförderung, 2000: Arbeiten und Wohnen (Tagungsdokumentation im Auftrag des Ministeriums für Arbeit und Soziales, NRW: Qualifizieren, Bauen, Wohnen). Dortmund/Düsseldorf.
- Häussermann, Hartmut / Walter Siebel, 1995: Sozialer Wandel und Wandel des Wohnens. In: Fricke, Werner (Hrsg.). Die Zukunft der Stadt. Spurensuche in Dresden-Hellerau. Düsseldorf, S. 89-100.
- Karhoff, Brigitte / Rosemarie Ring / Hela Steinmaier, 1993: Frauen verändern ihre Stadt. Selbstorganisierte Projekte der sozialen und ökologischen Stadterneuerung. Zürich/Dortmund.
- Kluge, Arnd, 1992: Frauen und Genossenschaften in Deutschland. Von der Mitte des 19. Jahrhunderts bis zur Gegenwart (Marburger Beiträge zum Genossenschaftswesen, Heft 24). Marburg.
- Müller, Julius Otto, 1989: Bedingungen zur Förderung von ländlichen Selbsthilfe-Genossenschaften in Entwicklungsländern. In: Hasselhorn, Fritz (Hrsg.). Gestern waren wir Partner: Begegnungen im Umbruch von Kirche und Mission, (Europäische Hochschulschriften: Reihe 22, Soziologie, Bd. 374). Frankfurt, S. 13-27.

- Müller, Julius Otto, 1976: Voraussetzungen und Verfahrensweisen bei der Errichtung von Genossenschaften in Europa vor 1900. Göttingen.
 - Niedersächsisches Ministerium für Frauen, Arbeit und Soziales, 2000: Frauen- und Familiengerechtes Bauen und Wohnen. Freiräume im Alltag von Frauen. Hannover.
 - Nyssen, Elke, 1990: Frauen zwischen Beruf und Familie. In: Metz-Göckel, Sigrid / Elke Nyssen(Hrsg.). Frauen leben Widersprüche. Zwischenbilanz der Frauenforschung. Weinheim/Basel, S. 185-199.
 - Riege, Marlo, 1990: Förderung bedarfsorientierten Wohnungsbaus. In: Wohnbund (Hrsg.). Wohnpolitische Innovationen. Darmstadt, S. 59-70.
 - Schloesser, Robert, 1923: Die Frauenfrage in der Genossenschaftsbewegung. Düsseldorf.
 - Staudinger, Dora, 1928: Frau in der Genossenschaftsbewegung. In: Totomianz, V. (Hrsg.). Internationales Handwörterbuch des Genossenschaftswesens (Band 1). Berlin, S. 293-299.
-

Die Autorin

Diplom-Kooperationsökonomin Delal Atmaca, geb. 1967; Vorstandsmitglied der WeiberWirtschaft. Studium der Rechtswissenschaften und Kooperationsökonomie in Marburg; langjährige Tätigkeit in einem Frauenhaus; Lehrassistentin in Didaktik und Methodologie an der Universität Marburg; Dozentin für Innovationsmanagement und Persönlichkeitsentwicklung sowie Beraterin genossenschaftlicher Unternehmen; Forschungstipendiatin am Institut für Genossenschaftswesen an der Humboldt-Universität zu Berlin. Arbeitsschwerpunkte: Kooperationsmodelle in der Wirtschaft, Kommunikation und Persönlichkeitsentwicklung.

Dirk Schumacher

Raum für Vielfalt durch Konversion

Panzerhallen werden zu Ateliers und Werkstätten.
Das Beispiel Kassel-Marbachshöhe

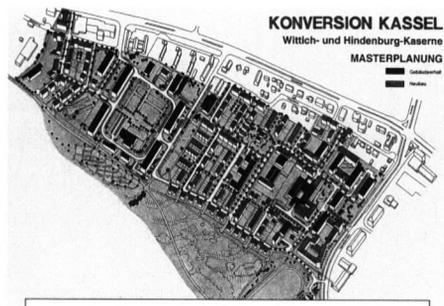
Im Stadtteil Wilhelmshöhe der Stadt Kassel ist durch die Konversion von zwei Bundeswehrkasernen das neue Stadtviertel Marbachshöhe entstanden. Ziel war, die Kasernengebäude weitgehend zu erhalten, weil sie eine ideale Voraussetzung für vielfältige Lebensformen bieten. Ehemalige Panzerhallen wurden mit geringem Aufwand zu preisgünstigen Ateliers und Werkstätten umgebaut.

1. Konversion der Wittich- und Hindenburg-Kasernen in Kassel-Wilhelmshöhe zum Stadtviertel Marbachshöhe

Im Rahmen der Truppenreduzierung der Bundeswehr wurden Anfang der 90er Jahre in Kassel knapp 60 ha Kasernenflächen aufgegeben und für zivile Nachnutzungen verfügbar. Die beiden in den 30er Jahren angelegten Kasernen im Stadtteil Wilhelmshöhe im Kasseler Westen haben 37 ha Fläche und befinden sich in günstiger stadträumlicher Lage - gute ÖPNV-Anbindung, ca. vier km zum Stadtzentrum, ca. ein km zum Fernbahnhof Wilhelmshöhe. Sie wurden nach ca. zweijähriger Planungsphase in dreijähriger Bauzeit zum neuen Stadtviertel Marbachshöhe umgebaut.



Ehemalige Wittich- und Hindenburg-Kaserne August 1996



Konversion Kassel-Marbachshöhe
Isometrie Masterplanung

Masterplanung

Als planerische Grundlage für diesen Konversionsprozeß wurde von der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH mit Sitz in Kassel im Auftrag der Stadt in einem dialogischen Verfahren eine Masterplanung als eine städtebauliche Gesamtplanung mit Realisierungskonzept erarbeitet. Die Nutzer sollten frühzeitig beteiligt werden.

Die wichtigsten Planungsziele sind:

- Verzicht auf eine durchgängige städtebauliche Neuordnung des Geländes zu Gunsten einer weitgehenden Erhaltung der Gebäude und der Lage der Straßen, d. h. Weiterentwicklung der Struktur des Ortes mit eigenem Gestaltungs- und Nutzungsprofil;
- Ein gemischtes, nachfrageorientiertes Nutzungsspektrum aus Wohnen, hochwertiger Büro- und Gewerbenutzung und mit sozialen Einrichtungen und Einzelhandel.

Städtebaulicher Vertrag

Grundlage der Realisierung ist ein trilateraler städtebaulicher Vertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland, der Stadt Kassel und der Arbeitsgemeinschaft Marbachshöhe, gebildet aus der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel und der WOHNSTADT.

Die wesentlichen Vertragsgrundsätze sind:

- Der Bund veräußert die Grundstücke in Abstimmung mit der Stadt direkt an die einzelnen Investoren zu einem gutachterlich festgestellten Preis für erschlossenes Bauland.
- Von dem Verkaufserlös wird ein festgelegter Anteil auf ein Treuhandkonto abgeführt, aus dem die erforderlichen Ordnungs-, Bodensanierungs- und Erschließungsmaßnahmen finanziert werden.
- Die Stadt ist Erschließungsträger und damit Gewährsträger der Erschließung.
- Die Arbeitsgemeinschaft Marbachshöhe ist im Benehmen mit den beiden anderen Partnern verantwortlich für die Durchführung der vereinbarten Ordnungs-, Bodensanierungs- und Erschließungsmaßnahmen.

Durch diese Vertragskonstellation ist der Bund als verantwortlicher Partner auch in die Umsetzung des Projektes eingebunden.

Realisierung der Ziele

Die Erschließungsarbeiten begannen im Mai 1997 und wurden im Sommer 2000 mit dem Straßenbau abgeschlossen. 600 der ca. 680 geplanten Wohnungen in unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformen sind erstellt und bezogen. 100 Firmen haben sich auf der Marbachshöhe niedergelassen. Nach dem Endausbau werden 1.100 Menschen dort arbeiten.

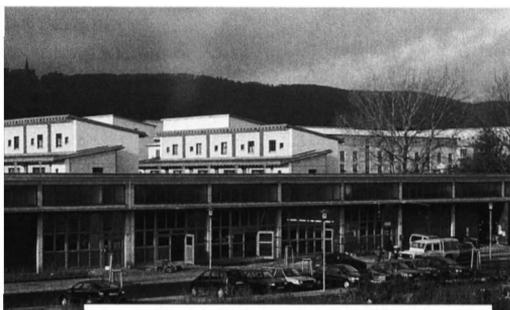
Alle 18 Unterkunfts-, Stabs- und Funktionsgebäude beider ehemaliger Kasernen wurden erhalten und umgebaut. Dort wird in unterschiedlichen Formen gelebt, gewohnt und gearbeitet.

Vier Stabsgebäude wurden zu einem Technologie- und Gründerzentrum umgebaut. Das Offiziersheim wurde zum Gesundheitszentrum umgestaltet und erweitert. Das Lehrsaal- und das Kammergebäude wurden zu einer privaten Schule umgebaut. Die Unteroffizierskantine beherbergt jetzt einen freien Kindergarten.

Die technischen Hallen und Garagengebäude aus den 60er und 70er Jahren der Hindenburg-Kaserne konnten weitgehend erhalten werden. Eine Instandsetzungshalle wird von einer Möbel- und Bautischlerei genutzt. In die benachbarte Ausbildungshalle ist ein internationaler Kinder- und Jugendzirkus eingezogen und baut das Gebäude zum Zirkushaus um. Das ehemalige Heizwerk nutzt eine Modell- und Messebaufirma.

2. Umbau von Panzeraufwärmhallen

In dem Übergangsbereich zwischen der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung im Osten und der Wohnbebauung im Westen der Marbachshöhe hat die WOHNSTADT ein Grundstück mit einem fast 100 m langen, zweizeiligen Hallengebäude übernommen, um dort die im Rahmen der Masterplanung entwickelten Ideen zum Thema „Wohnen und Arbeiten im räumlichen Zusammenhang“ zu realisieren. Diese Zielsetzung mußte aufgrund von Problemen mit der Topographie des Grundstückes und der Konstruktion des Hallengebäudes aus Kostengründen und einer seinerzeit nicht erkennbaren Nachfrage aufgegeben werden. Die bergseitige Hallenzeile mit 20 m tiefer vorgelagerter Fläche wurde deshalb abgetragen und Platz geschaffen für eine Bebauung mit fünfzehn Miet-Reihenhäusern im öffentlich geförderten Wohnungsbau.



Raum für Vielfalt – städtebaulich integriert



Das neue Stadtviertel Marbachshöhe August 2000

Die östliche Hallenzeile mit kleinerer Vorfläche wurde erhalten, um dort in acht Hallenachsen mit je 100 qm Nutzfläche, die 1965 als Panzeraufwärm- und Panzerabstellhallen errichtet worden waren, Raum für Ateliers, Werkstätten oder sonstige kreative Nischennutzungen zu schaffen.

Großes Interesse an großen Räumen

Schnell nach Bekanntwerden dieser Ziele verzeichneten die Kundenbetreuer in der Immobilienverwaltung der WOHNSTADT eine rege Nachfrage unterschiedlicher Nutzer nach flexibel nutzbaren Hallen.

Dabei gab es eine Gruppe von Interessenten, die einen großen Raum zu einer günstigen Miete suchten, um dort z. B. Bücher zu lagern, eine Zimmerei zu betreiben, Oldtimer und Boote zu restaurieren, Tabletten zur Abwasserbehandlung zu produzieren, eine Offsetdruckerei einzurichten oder einfach nur Kraftfahrzeuge abzustellen.

Interessanter war die andere Gruppe der Nachfrager, bei denen zu erkennen war, daß sie mit ihren Nutzungsabsichten einerseits die Attraktivität des Stadtteiles erhöhen und andererseits auch konkrete kulturelle Angebote für die Bewohner entwickeln würden: Instrumentenbauer, Musiker, Bildhauer, Maler, Töpfer, Industriedesigner, Sporttherapeuten, Tanzlehrer und Fotografen. Mit diesen wurden zahlreiche Vermietungsgespräche geführt.

Geringer Aufwand – tragbare Miete

Um eine tragbare Miete anbieten zu können, wurden nur wenige bauliche Veränderungen vorgenommen. Nach Übernahme der Hallen vom Bundesvermögensamt wurde zunächst die Gebäudehülle – Dach und Rückwand – instand gesetzt und mit einer Wärmedämmung versehen.

Die einzelnen Achsen verfügen über Wärme-, Strom-, Wasser- und Kanalanschluß. Die vorhandenen Stahl-tore wurden ausgebaut und durch verglaste Fassadenelemente in Holzbauweise ersetzt. Dabei werden die notwendigen Tor- bzw. Türöffnungen gemeinsam mit den Mietern unter Berücksichtigung ihrer Nutzungsabsichten festgelegt. Mit diesen Vorbereitungen werden die Hallen für DM 5,50 DM/qm-Nutzfläche vermietet. Den weiteren Ausbau übernehmen die Mieter in eigener Regie.

Bunte, vielfältige Nachbarschaft

Alle acht Hallenachsen sind inzwischen belegt. Die Mieter sorgen mit ihren unterschiedlichen Nutzungen und Angeboten für eine vielfältige, bunte Nachbarschaft.

Drei Hallenachsen werden gemeinsam von dem Persephoneia-Institut für Agrarkultur und Heilkunst und dem Gesundheitszentrum Marbachshöhe e.V., das eine umfassende therapeutische Arbeit einer durch Anthroposophie erweiterten Medizin praktiziert, unter dem Motto „Landwirtschaft, Gesundheit, neue Arbeit, Kultur“ genutzt. Eine dieser Hallen soll der kunsttherapeutischen und sozialpädagogischen Begleitung von psychisch kranken, perspektivlosen Menschen dienen. In den beiden anderen Hallen werden ein ökologisches Bistro mit einem holzbefeuerten Steinbackofen und ein Laden zum Verkauf von Lebensmitteln regionaler, ökologisch produzierender landwirtschaftlicher Betriebe eingerichtet. Dieses Angebot soll die Interimsnutzung durch einen ökologischen Wochenmarkt mit Bio-Imbiß, der von vielen Bewohnern aus dem Stadtviertel und den angrenzenden Wohnquartieren gut angenommen wird, ablösen.



Künstleratelier für Malerei und Glasdesign



Ökologischer Wochenmarkt mit Bio-Imbiß



Stoffwerkstatt „Knopf und Kragen“



Klavierschule „Klavier aktiv“

Die angrenzende Halle nutzt ein freischaffender Künstler als Atelier für seine Aktivitäten als Maler von Aquarellen und Ölbildern mit sozialkritischem Hintergrund und als Designer von Glasobjekten und Glasleuchten. Seine Ausstellungen im vergangenen Jahr, z. B. bei einem Fest zum Abschluß der öffentlichen Erschließungsarbeiten, fanden reges Interesse.

Nachbar des Künstlerateliers ist die Stoffwerkstatt „Knopf und Kragen“. Eine Schneiderin und zwei Fachlehrerinnen stellen den kreativen Umgang mit Stoffen in den Mittelpunkt ihres Angebots. Sie bieten attraktive Stoffe und Kurzwaren an, darüber hinaus themenbezogene Nähkurse in Kleingruppen.

Die nächste Halle wird von dem „Verein für Ausbildung und Fortbildung junger Menschen e.V.“ genutzt. Auf Initiative des Inhabers des direkt gegenüber liegenden Tischlereibetriebes sollen hier mit Unterstützung der Arbeitsverwaltung schwer zu vermittelnde junge Ausbildungsplatzsuchende in den ersten beiden Jahren ihrer Lehre im Tischlerhandwerk ausgebildet und intensiv betreut und darüber hinaus für ihr anschließendes drittes Lehrjahr in Tischlereibetrieben qualifiziert werden.

Auch die nächste Halle wird von einem Verein genutzt. Der „Verein Kunstwerkstatt Kassel e.V.“ möchte in freien Kunstkursen künstlerische Aktivitäten – Malen, Plastizieren und Bildhauern – möglichst allen Altersgruppen näherbringen und die schöpferischen Kräfte der Kunst vielen Menschen erlebbar machen. Der Initiator, ein Bildhauer und Kunsttherapeut, betreut zur Zeit neben Schülergruppen einer im Stadtviertel ansässigen heilpädagogischen Schule auf anthroposophischer Grundlage einen Steinmetz- und einen Zeichenkurs. Als Angebot für Jugendliche ist ein Kurs zum Reparieren von Fahrrädern geplant. Gemeinsam mit einem Biologen soll ein Studienjahr „Kunst und Natur“ angeboten werden.

Den Abschluß der Reihe der Vielfalt bildet die Klavierschule „Klavier aktiv“ eines Komponisten und Spezialisten für kreatives Solo-Piano. Der Musiker nutzt die beiden geschaffenen Studioräume sowohl als „Komponistenwerkstatt“ und Tonstudio für seine kompositorische Arbeit für Theater, Fernsehen und MultiMedia-Produktionen als auch gemeinsam mit weiteren Kollegen zur zeitgemäßen Musikausbildung für Kinder, Jugendliche und Erwachsene.

Anfänger und Fortgeschrittene können lernen, sich selbst am Klavier auszudrücken oder am Computer bzw. Synthesizer die Faszination moderner Klänge entdecken.

3. Ergebnis und Ausblick

Das Stadtviertel Marbachshöhe hat sich zu einem Anziehungspunkt für unterschiedlichste Formen von Wohnen und Arbeiten entwickelt. Das Planungsziel „gemischte nachfrageorientierte Nutzung“ konnte erfolgreich umgesetzt werden.

Die neuen Nutzer der Panzerhallen haben die besonderen Qualitäten des Quartiers einerseits erkannt bzw. ausdrücklich gesucht und andererseits leisten sie selbst einen wichtigen Beitrag zur Unverwechselbarkeit. Sie haben in den Hallen eine interessante Möglichkeit gefunden, ihre berufliche Existenz auf- oder auszubauen.

Der „Raum für Vielfalt“ in den Hallen der WOHNSTADT ist erschöpft. Die Nachfrage nach selbst zu gestaltenden großen Räumen zu günstigen Mieten ist weiterhin groß. Die Konversion der benachbarten Lüttich-Kaserne, die jetzt eingeleitet werden soll, eröffnet dazu neue Möglichkeiten.

Der Autor

Dirk Schumacher, Dipl.-Ing. Architekt, geb. 1953, Studium der Architektur an der Technischen Hochschule Darmstadt, Tätigkeit als Architekt und leitender Angestellter in der Wohnungswirtschaft, seit Oktober 1999 technischer Geschäftsführer der WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH in Kassel.

Multimedia

Eine neue Kommunikationskultur in der Wohnungswirtschaft bahnt sich an

Das wirklich Neue an der sogenannten Multimediawelt ist: Sie ermöglicht, ja erzwingt eine neue Kommunikationskultur in den Unternehmen und zwischen den Unternehmen und ihrer Umwelt. Autoritäre Strukturen werden geschwächt, Herrschaftswissen verflüchtigt sich.

Diese Revolution der Informationstechnologie macht auch vor der Wohnungswirtschaft nicht halt. Der Kampf um den betriebswirtschaftlichen Wert der Wohnimmobilie wird dies erzwingen. Vielfältige Beispiele zeigen, daß die Unternehmen für die neue Medienwelt gerüstet sind.

Wenn Informationen digitalisiert, also akustische und optische Signale auf elektrische Impulse von 0 und 1 reduziert werden, kann ein einziges Gerät – zur Zeit der PC oder der Fernschreiber – Bilder zeigen, Töne hervorbringen, Texte verarbeiten und Kalkulationen durchführen. Nichts anderes steckt hinter dem Zauberwort Multimedia. Es ist sinnvoll, sich zunächst den Unterschied zwischen der Gutenberg'schen Welt des Druckens mit beweglichen Lettern, in der wir aufgewachsen sind, und den neuen elektronischen Medien klarzumachen.

Worin liegt eigentlich der technische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Witz der Digitalisierung, die als Basis der neuen Medien angesehen werden kann?

Die intellektuelle theoretische Grundlage dafür hat ein Universalgenie gelegt: Gottfried Wilhelm Leibniz. Dieser Philosoph, Mathematiker, Naturwissenschaftler, Erfinder, Jurist, Diplomat und Historiker – Friedrich der Große nannte ihn „eine Akademie für sich“ – schrieb 1679, also vor 321 Jahren, ein Büchlein, in dem er das Rechnen mit 0 und 1 vorstellte. Man nennt dies die Digitalrechnung.

Wir rechnen mit dem Zehnersystem, das heißt, wir beginnen mit 10 eine neue Stelle, dann mit 100, dann mit 1000. Die Engländer haben im Geldverkehr bis vor der Einführung unseres Dezimalsystems vor ein paar Jahren mit 12 gerechnet. Leibniz stellte 1679 das Rechnen mit nur zwei Zahlen vor. 0, 1, dann wechselt die Stelle. 2 schreibt man 10. 3 schreibt man 11. 4 schreibt man, weil eine neue Stelle gebraucht wird, 100. 5 ist dann 101. 6 ist 110, 7 ist 111, 8 ist 1000 usw. Damit hat Leibniz die Bodenplatte für die elektronischen Medien gegossen, denn diese können auf der einfachen Alternative „Strom an“ oder „Strom aus“ funktionieren. Seit etwa fünfzig Jahren gibt es Rechenmaschinen, die so arbeiten, nachdem ein englischer Mathematiker, Alan Turing, 1936 das Programmieren auf dieser Basis erfunden hatte. Im gleichen Jahr entwickelte Konrad Zuse in Deutschland die erste programmierte Rechenmaschine. Sie haben sich inzwischen unter dem Namen „Computer“ völlig durchgesetzt. Man sieht, die Bezeichnung Digitalisierung ist unglücklich. Dualisierung wäre anschaulicher und richtiger.

Die Erfinder von Telefon und Radio haben seinerzeit die Schwingungen, mit denen die Natur unser Ohr arbeiten läßt, elektrisch nachgebildet. Das gleiche machten die Konstrukteure des Fernsehens mit den Wellen, die unser Auge sehen kann. Man nennt diese technische Nachbildung eines natürlichen Vorgangs „analog“, das griechische Wort für ähnlich. Man könnte es auch „imitierend“ nennen. Die neue digitale Technik geht anders vor. Sie wandelt die optischen und akustischen Schwingungen von Ton und Licht in Serien von Zahlen auf der Basis von 0 und 1 um. Sie greift damit wie schon gesagt auf „Herrn von Leibniz' Rechnung mit 0 und 1“ zurück, um einen Buchtitel zu zitieren. Den Umwandler, den wir heute noch auf den analogen Transportwegen brauchen, nennt man Modem.

Die Digitaltechnik erlaubt es nun den Konstrukteuren auf raffinierte Weise, die Daten stark zu komprimieren. Die modernen digitalen Leitungen ermöglichen es darüber hinaus, das Vielfache der herkömmlichen analogen Leitungen durchzusetzen. Auf der neuen Datenautobahn fahren folglich viel größere Transportmengen mit viel höherer Geschwindigkeit. Da sowohl Bild wie Ton digital, also in Serien von 0 und 1, weitergeleitet werden, können sie miteinander vom selben Gerät be- und verarbeitet werden. Der Computer kann also nicht nur rechnen und Texte verarbeiten, er kann auch Bilder übertragen und Musik abspielen. Er ist ein „Multimediasgerät“.

Niemand wird sich wundern, daß die einschlägige Industrie brennend daran interessiert ist, möglichst bald und soweit wie möglich alle Geräte der Unterhaltungs- und Informationselektronik von der bisherigen analogen Technik auf die digitale Technik umzustellen. Dieses bedeutet allerdings, daß die privaten Haushalte ihren Gerätepark

mittelfristig abschreiben und ersetzen müßten. Sehr hohe Zahlungsströme von den privaten Haushalten zur einschlägigen Industrie sind angepeilt. Dabei ist realistischere Weise für eine längere Zeit mit dem Nebeneinander beider Technologien zu rechnen. Fernsehen gegen Bezahlung auf digitaler Basis hat nicht nur einen medien- sondern auch einen bedeutenden industriepolitischen Hintergrund. Ganz abgesehen von der wettbewerbspolitischen Frage, die Brüssel kürzlich entschieden hat. Wohnungswirte sind hellwach und zunächst eifersüchtig, wenn sie größere Investitionen ihrer Mieter absehen, die zu ihren eigenen Investitionsabsichten in Kaufkraftkonkurrenz stehen.

Es kommt aber für die Wohnungsunternehmer noch etwas Unangenehmes hinzu: Die zukünftigen Fernsehbildschirme, die nicht nur auf dem Reißbrett, sondern auch schon auf dem Markt sind, harmonieren wegen ihrer Größe nicht mit den sparsamen Grundrissen unseres älteren Wohnungsangebotes. Viele unserer Wohnungen wurden einst entworfen für Menschen, die dort essen und schlafen, im übrigen aber arbeiten oder zur Schule gehen. Heute leben in den Siedlungen viel weniger Berufstätige als jemals zuvor. Man muß nur im Winter dort beobachten, wie wenig Licht morgens um sechs Uhr brennt und wie viel noch nach Mitternacht, um zu registrieren, daß die Freizeit, ob erzwungen oder nicht sei dahingestellt, die dominierende Lebenszeit der Kunden geworden ist. Beim Neubezug orientieren sie sich bei der Auswahl ihrer Wohnung auch daran, ob sie mit ihren Konsumgewohnheiten harmoniert. Vielseher dürften unter den Mietern von Sozialsiedlungen überdurchschnittlich vertreten sein. Ohne Zweifel wird die Wohnungseinrichtung an die Fernsehgewohnheiten und nicht die Fernsehhausrüstung an die Wohnungseinrichtung angepaßt. Nicht die Miniaturisierung der Geräte, sondern ihre Ausdehnung zum Altarbild muß die Wohnungswirtschaft elektrisieren. Nicht nur Wandfläche, auch Abstandsfläche wird in Konkurrenz zu anderer Nutzung eingefordert. Nur soviel oder sowenig zum technischen Szenenwechsel, dessen Zeugen wir sind.

Die neuen Medien, und dabei ganz besonders das Internet, sind aber nicht nur ein Einschnitt in die Geschichte der Technik, sie sind der Beginn einer Revolution in der Geschichte der menschlichen Kommunikation.

Es war das amerikanische Verteidigungsministerium, das Anfang der 60er Jahre eine technische Antwort auf das Risiko entwickeln ließ, daß seine kontinentalen militärischen Kommunikationsstrukturen bei einem Atomschlag zerstört werden könnten. Das Ergebnis war das spätere Internet, das 1972 vorgestellt wurde. Botschaften werden auf der Basis eines vereinbarten Transportprotokolls in viele kleine Päckchen zerlegt und über viele Rechner über den Kontinent und heute über die Erde gejagt und beim Empfänger wieder zusammengesetzt. Damit ist die Kommunikation letztlich immun gegen

Zerstörung und zum Leidwesen der Justiz und Polizei auch gegen Zensur. Dies war ja auch der militärische Gründungszweck des Internet.

Nach den Nachrichtendiensten bemächtigten sich die amerikanischen Universitäten und Forschungseinrichtungen des Netzes. Sie bestimmten die Nutzerstrukturen und entwickelten die Hausordnung der Kommunikation. Das Netz wurde bis 1995 von dem amerikanischen Pendant der Deutschen Forschungsgemeinschaft betrieben.

Das Internet wäre eine Angelegenheit von Hochschule, Militär und Computerindustrie geblieben, ohne jede Bedeutung für die Wohnungswirtschaft, wenn nicht 1990 ein Engländer, Tim Berners-Lee, an einem Forschungsinstitut in Genf das WWW entwickelt hätte, das weltweite Netz. Die Idee war, daß es, wenn man Dokumente in einer bestimmten etwas umständlichen, aber von jedem von uns leistbaren Sprache schreibt, möglich ist, wie ein Lexikonleser von einem Artikel, wenn er besonders markiert ist, zum anderen zu „surfen“ bis man schließlich – wie man so schön sagt – „von Bismarck auf die Preiselbeeren“ gekommen ist. Übrigens ist dies die normale Form unseres Denkens, wenn wir uns nicht sehr konzentrieren. Erst dieses ziemlich leicht erlernbare Surfen hat das Netz verändert und in Windeseile aus einer Campusuniversität eine 100-Millionen-Stadt gemacht. Sie wächst jährlich um die Bevölkerung Großbritanniens (Ganser, 1999), die sich in den letzten wenigen Jahren gewaltig verändert hat, weil viel mehr Menschen sie besuchen und sich in ihr zurechtfinden können. Und vor allem, weil plötzlich Firmen auftauchten, die etwas verkaufen wollen. Man macht das, indem man auf einer Startseite, der Homepage, die Firma vorstellt und den Kunden dann die Möglichkeit gibt, die Produkte und Dienstleistungen und Informationen durch Tastendruck, das Fachwort dafür ist Mausclick, auszuwählen. Das Angebot steigt stündlich. Es soll mehr als eine Milliarde Internetseiten geben. Täglich kämen 1,5 Millionen dazu (daweber@access.ch, 1999). Ohne riesige leistungsstarke Suchmaschinen wäre man völlig hilflos. Die Straßen sind völlig überlastet. Die Internetökonomie hat zwar im Börsenjahr 2000 eine realistischere Bewertung erfahren, aber in wenigen Jahren haben alle Wohnungsunternehmen ihren eigenen Internetauftritt, schon allein deshalb, weil sie sonst kein qualifiziertes junges Personal finden, weil sich die Kulturtechnik des Umgangs mit den neuen Medien altersbedingt von den Jungen auf die Alten fortpflanzt. Dies hat erhebliche innerbetriebliche Auswirkungen. Das Internet verlangt, daß die Aussagen immer auf dem letzten Stand sind. Niemand beachtet eine veraltete Seite. Deshalb wird die gesamte Kommunikation eines Unternehmens tendenziell auf Aktualität getrimmt.

Die Kommunikation zwischen Kunden und Wohnungsunternehmen gewinnt neue Dimensionen. Der rasante Zuwachs der Internetnutzung in Deutschland mit einer Zu-

wachstumsrate von über 10 % pro Halbjahr und die damit verbundene Demokratisierung des Netzes schaffen eine Massenbasis für die neuen Medien.

Dies gilt für drei Ebenen von Kontakten: die Kundenkontakte, die sozialen Kontakte und die technischen Kontakte.

Die Kundenkontakte werden sich verändern: Wohnungen und Häuser werden rund um die Uhr im Internet zum Kauf oder zur Miete angeboten. Bilder zeigen die Objekte, ihre Grundrisse und die Lage im Ort. Dies ist bereits erprobter Stand der Verkaufstechnik.

Von fundamentaler Bedeutung ist die elektronische Post, heute noch die wichtigste Nutzungsform des Internet. Zu Beginn im wesentlichen kostenlos, da die Universitätsnetze vom Staat und den Universitäten getragen werden, konnte man in Sekunden Briefe schreiben und Texte, später auch Bilder und Töne als Anlage übertragen. Es entwickelte sich schnell eine bestimmte akademische Etikette, deren Einhaltung durch Gruppendruck gesichert wurde. Die meisten Nutzer des Internets beschränken sich zur völligen Überraschung der Erfinder auf diese schnelle und billige Postform.

Die elektronische Post ist eine der wichtigsten Neuerungen auch und gerade für die Wohnungswirtschaft. Der Rückgang der deutschen Geburten in den letzten 30 Jahren verweist die Wohnungsunternehmen auf Einwanderer als potentielle und aktuelle Kundschaft. Bei der steigenden Quote der Kinder, deren Eltern nicht gelernt haben, deutsch zu schreiben, muß die Schreibkompetenz der Jugend statistisch zurückgegangen sein. Die Diskussion über die Rechtschreibreform geht von einem anderen Alltag aus, als wir ihn in den ungelassenen Briefen unserer Mieter erleben. Die OECD hat 1994/95 eine Studie in den wichtigsten Industrienationen durchgeführt (OECD, 2000). Sie stellt dabei fest, daß die „literary skills“, wie sie ihren Untersuchungsgegenstand nennt, der unteren 20 % der Erwachsenen in allen Industrienationen, also auch in Deutschland, nicht ausreichen, um mit einem normalen unkomplizierten Beipackzettel eines Arzneimittels sachgerecht umgehen zu können. Der Befund deckt sich mit einer Untersuchung, die der Bertelsmann-Konzern in Deutschland 1996 und 1999 durchführen ließ (Ring, 2000): 18 % bzw. 12 % der über 14jährigen erklären: Ein Buch zu lesen, ist mir viel zu anstrengend.

Hier setzt die E-Mail an. Sie kennt keine Rechtschreibung und keine Grammatik und schon gar keine Zeichensetzung. Die Hemmschwelle ist gegenüber der viel formaleren Briefform sehr niedrig. Sie wird auf mittlere Sicht die unbefangene schriftliche Äußerung der nachwachsenden soziologischen Unterschicht, untereinander und mit Firmen

und Behörden. Unternehmen stellen fest, daß gerade Einwanderer gern von der Möglichkeit der E-Mail Gebrauch machen, wobei der Computer am Arbeitsplatz häufig als Instrument genutzt wird.

Es gibt übrigens in der Schicht der Mieter keine kulturkritische Hemmung gegenüber Fernsehkonsum und neuen Medien. Die von der Industrie geförderte Fusion zwischen Bildschirm und Internet trifft dort auf ein aufnahmeberechtigtes Publikum, das auf diesem Sektor nicht spart.

Eng mit der E-Mail hängt eine weitere Kommunikationsform des Internets zusammen, nämlich die Möglichkeit, sich in eine Korrespondenzgruppe hineinzuabonnieren. Man nennt sie „mailing-lists“. Hier finden sich meist Wissenschaftler zusammen, um über bestimmte Fragen weltweit und losgelöst von Zeit und Ort brieflich zu diskutieren. Die zukünftige Bedeutung für die Wohnungswirtschaft ist eher gering zu veranschlagen. Betriebswirte und Techniker sind keine süchtigen Verfasser von längeren Abhandlungen. Der eine oder andere Facharbeitskreis der Verbände könnte allerdings bestimmte Neuerungen auf diese Weise debattieren.

Viel bedeutsamer für die Wohnungswirtschaft könnte die dritte Variante der E-Mail-Familie werden, die elektronischen Schwarzen Bretter. Hier werden Fragen und Probleme öffentlich ausgehängt. Die sogenannten „newsgroups“ oder Foren sind nichts anderes als bei der Netzverwaltung für ein bestimmtes Thema angemeldete Schwarze Bretter, auf die jedermann seine Meinung oder seine Aufsätze oder seine Fotos befestigen kann.

Solche Instrumente können große Wirkungen haben. Ich will ein bekanntes historisches Beispiel bringen: Die Glaubensspaltung begann bekanntlich damit, daß 1517 ein Wittenberger Theologieprofessor die Behauptungen des Prospekts einer Immobilienfinanzierung durch öffentlichen Aushang in Frage stellte. Investoren pflegten damals wie heute erfahrungsgemäß darauf ungnädig zu reagieren. Auf solchen elektronischen Schwarzen Bretter können unsere Kunden öffentlich über uns – statt bilateral mit uns – über unsere Produkte und Dienstleistungen und Preise diskutieren. Wer die oft heißen Produkt- und Dienstleistungskritiken an bestimmten Hardware- und Softwareherstellern oder beispielsweise der Kunden von Automobilfirmen in den einschlägigen „newsgroups“ mitverfolgt, der weiß, warum die Firmen sofort mitdiskutieren und ihre Arbeit verteidigen oder korrigieren. Wer seinen Radarschirm nicht nach solchen Diskussionsforen absuchen läßt, wird sich über die Auswirkungen auf mittlere Sicht wundern. Viele Firmen richten sicherheitshalber solche Schwarzen Bretter auf der eigenen Homepage ein.

Dieses Beispiel ist der passende Ort, um die zentrale Revolution der Kommunikation zu beschreiben:

Vom Buch bis zum Fernseher war das Grundmodell der Kommunikation die Predigt oder das Theater. Einer spricht oder spielt, und die anderen hören oder sehen zu. Die einen sind aktiv und belehren oder unterhalten, die andern nehmen das Gehörte oder Gesehene passiv auf. Das Telefon ist demgegenüber eine akustische Zweiwegkommunikation und insofern etwas Neues. Der Amateurfunk bezieht theoretisch schon die ganze Welt ins Gespräch. Aber er verlangt die gleichzeitige Anwesenheit der Teilnehmer; genauso die angemeldete Telefon- oder gar Videokonferenz. Die Kombination der Instrumente E-Mail und elektronische Schwarze Bretter befreit jedoch vom Zwang der Einheit von Ort und Zeit.

Dies ist das wirklich Neue. Es ermöglicht oder erzwingt eine neue Kommunikationskultur mit der Umwelt. Es schwächt autoritäre Strukturen, verflüssigt Herrschaftswissen. Es ist völlig sachgerecht, daß Diktaturen, seien es staatliche oder auch betriebliche, die neuen Medien, in denen alle Menschen miteinander über alles reden können, als bedrohlich empfinden. Unkontrollierte unerlaubte Kommunikation schwächt Obrigkeiten von Gottes oder des Aufsichtsrats Gnaden und zwingt sie in ganz unbequeme Argumentationen mit den Wählern, den Kunden, den Mitarbeitern.

Medien pflegen in ihrer historischen Entwicklung mit Belehrung zu beginnen und dann schnell mit Unterhaltung zu enden. Wir kennen die Diskussion um das digitale Fernsehen, das durch Abonnements für Sport und Filme aller Art bezahlt werden soll. In diesem Feld werden die Wohnungsunternehmer, wenn sie keck den Hut aufhalten und sich an dieser Wertschöpfungskette beteiligen wollen, von den breitschultrigen Türstehern der Vergnügungsetablissemments rüde verscheucht und von den nachdrängelnden Schauwilligen beiseite geschoben und als unverschämte Bettler beschimpft. Anschließend stehen sie blessiert vom Staub auf und wollen getröstet werden. Auf dem Geschäft ruht kein Segen.

Es ist viel sinnvoller und langfristig einträglicher, sich auf Inhalte zu konzentrieren, die gesellschaftlich sinnvoll sind. Nehmen wir Beispiele aus der praktischen Arbeit. Thema Einwanderung: Drei Institutionen haben in Deutschland im wesentlichen die Integration der Einwanderer zu bewältigen: Die Betriebe und ihre Mitarbeiter, die Kindergärten und Schulen sowie die Wohnungsunternehmen und ihre Mieter. Dazu sind die Mieter am wenigsten vorbereitet, am wenigsten ausgebildet, am wenigsten motiviert. Ein Unternehmen versuchte jetzt den umgekehrten Weg (Nassauische Heim-

stätte). Unter dem Motto „Leben in Deutschland“ produzierte es in den gängigen Einwanderersprachen Videos, in denen gezeigt wird, wie man sich unauffällig in Deutschland bewegt und auf Ämtern und als Nachbar keinen unbeabsichtigten Anstoß erregt. Es ist nichts anderes als eine elektronische Version der Reiseführer für Touristen, Abschnitt Land und Leute, „do and don't“.

Hauptbotschaften sind: Lernen Sie Deutsch! Nachbarschaft setzt die Möglichkeiten zur Kommunikation voraus. Die wiederum verlangt sprachliche Kompetenz. Fernsehprogramme in der Muttersprache reduzieren den Zwang, die Sprache des Einwandererlandes zu lernen. Die Isolation der Frauen auf das Haus kommt hinzu. Mit einschlägigen Institutionen wird das Gespräch gesucht, um Sprachkurse für Frauen über Breitbandkabel anzubieten. Dies schließt an, an die andere Hauptbotschaft: Akzeptieren Sie die gleichberechtigte Stellung der Frau in Deutschland. Im übrigen ist gerade die Telebildung ein zukunftssträchtiges Projekt. „Empowering the information poor“ hat der ehemalige Vizepräsident Al Gore schon vor Jahren als politisches Ziel für die Vereinigten Staaten propagiert.

Aber nicht nur Kontakte zwischen Unternehmen und Kundschaft, sondern auch Kontakte der Mieter untereinander und zwischen Pflegeeinrichtungen und Pflegebedürftigen können über die Netze der Wohnungsunternehmen hergestellt und vertieft werden. Deutschland schlittert infolge des Geburtenrückgangs unaufhaltsam in einen Pflegenotstand, der die Frauengeneration über fünfzig Jahre dramatisch und tragisch überfordern wird. Das Töchterpflegepotential, also das Verhältnis der Frauen zwischen 50 und 65 zu den über 60jährigen wird sich in den Jahren ab 2020 halbieren. Die heutigen als Einzelkinder aufwachsenden Mädchen werden ohne Schwester und ohne Schwägerin ihre Eltern und ihre Schwiegereltern bis zum Tode pflegen müssen. Eine gewaltige Bürde. Ökonomen errechnen einen steigenden Anteil am Bruttosozialprodukt für Gesundheitsausgaben einer schnell alternden Gesellschaft. Alle Hilfsmittel bei dieser Pflege werden auf eine große Nachfrage stoßen.

Erste technische und soziale Versuche zeigen dies. Das gleiche Unternehmen hat sich mit einem EU-geförderten Pilotprojekt an technische Hilfsangebote herangetastet. Das Pilotprojekt Hausteledienst ermöglichte älteren Menschen, Hör- und Sehgeschädigten und in ihrer Mobilität stark eingeschränkten Personen die Kommunikation mit der Außenwelt über eine Art Bildtelefon mit direktem Blickkontakt. Damit sind Hilfestellungen in alltäglichen Situationen ohne körperliche Präsenz des Pflegepersonals möglich - und dennoch mit intensiver Verbindung zur betreuenden Institution.

Das System, das in fünfzehn Wohnungen in Frankfurt-Westhausen eingesetzt wurde, bedient sich des Breitbandkabelnetzes für die Übertragung von TV-Signalen. Das Gerät für zu Hause, das sogenannte Videophon, besteht aus einem Studiomonitor, einer darauf befestigten Videokamera mit Mikrofon und einem Unterschrank, in dem die Elektronik untergebracht ist. Es wird durch eine speziell entwickelte und leicht handhabbare Fernbedienung gesteuert.

In der Zentrale befindet sich ebenfalls eine Art Bildtelefon, das durch seine Konstruktion den direkten Augenkontakt mit der betreuten Person erlaubt. Außerdem gibt es hier eine sogenannte Dokumentenkamera für die Übertragung von Schriftstücken (beispielsweise Zeitungsausschnitte oder Formulare). Ein Videorecorder erlaubt die Übertragung von Aufzeichnungen, etwa eines Altnachmittages im Reha-Zentrum oder von anderen wichtigen Informationen. Und in einem PC sind sämtliche Daten gespeichert, die die Fachkraft in der Zentrale zur Betreuung einer Person benötigt – von einzunehmenden Medikamenten bis zu Telefonnummern von Verwandten und Nachbarn.

Dabei ist eine Überwachung der Nutzer ausgeschlossen, da von der Zentrale aus in keinem Fall allein eine Bildverbindung aufgebaut werden kann. Auch haben Dritte keinen Zugriff auf die Datenübertragung innerhalb des Hausteledienstes.

Die soziologische Begleitforschung des Projektes hat ergeben, daß der Kontakt zwischen den Helfern und den alten Menschen außerordentlich intim wurde, weil die in die Kommunikation eingeschaltete Technik Spontaneität nicht wie erwartet hemmte, sondern im Gegenteil förderte und Schwellen herabsetzte. Der Versuch wird mit einer modernen Technik zur Zeit fortgesetzt.

Ebenfalls im Rahmen eines EU-Projektes wurde getestet, wie in der Telemedizin HIV-Kranke von Hausärzten über Bildtelefone regelmäßig betreut werden. Die ersten Reaktionen der Ärzte und der Patienten sind überaus positiv.

Es ist abzusehen, daß Wohnungsunternehmen in Kooperation mit anderen Dienstleistern auf ihrer Homepage Service-Portale anbieten, von denen aus ihre Kunden weitere Angebote abrufen können.

Die Instrumente für die rein technischen Kontakte zwischen Wohnung oder Haus und Mieter oder Eigentümer in Form von Fernüberwachung von Strom, Heizung, Fenster, Türe stehen vor der Marktreife.

Wenn die Datenschutzprobleme sich lösen lassen, werden sie zur Standardausstattung der Wohnimmobilie gehören.

Aber aus den Erfahrungen einer Unternehmensgruppe, die auf diesem Gebiet sehr innovativ ist (Siedlungs- und Wohnungsbau Cuxhaven), kann man schon einiges übertragen. Durch die Einbindung von computergestützten Fremdprodukten wurde ein modernes, hochentwickeltes Gebäudeinformationssystem (GIS) geschaffen, das ständig den wachsenden Anforderungen angepaßt wird.

Das Gebäudeinformationssystem der Firmengruppe, als ein Teilbereich des umfangreichen Themenkomplexes „Multimedia und Telekommunikation“, umfaßt derzeit die computergestützten Dienstleistungsangebote Gebäudeleitzentrale und Gebäudeleittechnik, Fernauslesung von digitalen Meßeinrichtungen und den Zugang zum Internet über den gesellschaftseigenen Webserver.

Der 1994 begonnene Aufbau einer Gebäudeleitzentrale im Betriebsgebäude der Gesellschaft mbH wurde nach der Erprobungsphase ab 1996 zu einem attraktiven Dienstleistungsangebot entwickelt. Fast zwei Jahre wurde das System getestet, bis die Möglichkeit eines Ausfalls oder einer Fehlermeldung nahezu ausgeschlossen werden konnte. Ob über die Telefonleitung, das Funktelefon oder das Breitbandkabel – entsprechend dem jeweiligen Kundenwunsch wird überwacht, gesteuert, geregelt, kontrolliert und gemessen.

Bereits im ersten Betriebsjahr konnten bei den angeschlossenen Heizanlagen bis zu 10 % Energieeinsparungen erzielt werden, die an die Mieterinnen und Mieter der angeschlossenen Objekte weitergegeben wurden. Zur Zeit sind an der Gebäudeleitzentrale 16 Heizanlagen mit rund 1.000 Wohnungen angeschlossen, weitere Anlagen für den Anschluß sind derzeit in Vorbereitung. Zusätzlich werden alle Wohnungen mit neuen digitalen Heizkostenverteiltern, die per Funk ausgelesen werden können, ausgestattet.

Weitere Nutzungsmöglichkeiten der Gebäudeleittechnik sind:

- Überwachung von Fahrstuhl Anlagen mit zusätzlichem Telefonanschluß im Fahrstuhlkorb;
- Gebäude- und Raumsicherung wie Einbruchmeldeanlagen, Türüberwachung, Schließenanlagen, Dachfenstersteuerung, Regelung zur Jalousiesteuerung gegen Windböen und gegen Sonneneinstrahlung, Wassermelder, Raumtemperaturregler usw.;

- Brandmelde- und Lüftungsanlagen, aber auch Anlagen zur Warmwasserbereitung;
- Kontrolle des Heizölstandes in Tankanlagen für ölbefeuerte Heizanlagen;
- Überwachung des Wasserdruckes in Heizanlagen und Druckerhöhungsanlagen;
- Verbrauchsmessung für Gas, Wasser, Strom und Heizung;
- Überwachung von Objekten per Videokameras und/oder Alarmanlagen. Dienstleistungen, die Dritten, wie Kommunen, Landkreisen, dem Gewerbe und privaten Hausbesitzern angeboten werden.

Vorteile bietet das Gebäudeinformationssystem der Firmengruppe im Rahmen kundenorientierter Dienstleistungen für Miet- und Gewerbeobjekte, für Garagen- und Parkplatzanlagen, für Eigenheimbesitzer und Ferienwohnanlagen durch erhöhte Sicherheit im Rahmen einer „Überwachung rund um die Uhr“.

Mit effizientem Arbeitseinsatz werden über Komfortverbesserungen für Eigentümer, Mieterinnen und Mieter deutliche Energieeinsparungen bei energiegebundenen Heizanlagen erzielt. Vom Angebot für den Eigenheimbesitzer bis zum weltweiten Einsatz kann die Gebäudeleitzentrale genutzt werden.

Fazit

Die Revolution der Informationstechnologien macht auch vor der Wohnungswirtschaft nicht halt. Der Kampf um den betriebswirtschaftlichen Wert der Wohnimmobilie wird dies erzwingen. Vielfältige Beispiele zeigen, daß die Unternehmen für die neue Medienwelt gerüstet sind.

Literatur

- daweber@access.ch: Jäger der verlorenen Websites. In: Neue Zürcher Zeitung, Nr. 41 (19.02.1999), S. 65.
- Ganser, Michael: Das Internet bringt uns die neue Gesellschaft. In: Neue Zürcher Zeitung, Nr. 219 (21.09.1999), S. 87.
- Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsunternehmen GmbH, Frankfurt am Main. Internet: www.naheimst.de
- OECD: Literacy in the Information Age, Juni 2000.
- Ring, Klaus: Den Niedergang der Lesekultur aufhalten. In: FAZ Sonntagszeitung, (10.09.2000).
- Siedlungs- und Wohnungsbau Cuxhaven Holdinggesellschaft. Internet: www.siedlung.de

Der Autor

Reinhart Chr. Bartholomäi, FRICS, bis 31.12.2000 Leitender Geschäftsführer Nassauische Heimstätte, Frankfurt am Main.

Multimedia als Marktfaktor bei der Wohnraumvermietung

Neue Informations- und Kommunikationstechnologien in der Wohnungswirtschaft

Der demographische Wandel zwingt die Wohnungswirtschaft, zur Sicherung der Vermietung vermehrt Dienstleistungen zur Erhöhung der Kundenbindung und Stärkung der Kundenzufriedenheit zu offerieren. Dabei zeigt sich, daß insbesondere Multimediaangebote zu Marktfaktoren bei der Wohnraumvermietung werden. Die „Joseph-Stiftung, kirchliches Wohnungsunternehmen“ mit Sitz in Bamberg hat für Studentenwohnungen ein Pilotprojekt im „Fast-Internet“ realisiert und bereitet ein Projekt zur virtuellen Betreuung Älterer vor.

Neue Informations- und Telekommunikationstechnologien beeinflussen heute alle Lebensbereiche: die Arbeitswelt, das Bildungsangebot, die Kommunikation zwischen den Menschen, die medizinische Versorgung und die Mobilität der Bevölkerung. Die sich seit Mitte der 90er Jahre abzeichnende Entwicklung vom Vermieter- hin zum Mietermarkt, die durch steigende Leerstands- und Fluktuationsraten gekennzeichnet ist, hat die Wohnungswirtschaft gerade noch rechtzeitig für die neuen Technologien sensibilisiert, ist doch die multimediafähige Wohnung als „Auffahrt zur Datenautobahn“ geradezu prädestiniert. Die neuen Techniken mit ihren überwiegend digitalen und interaktiven Dienstangeboten, die in Verteil- und auch in Rückwärtsrichtung übertragen werden, zu Hause nutzen zu können, wird so zum neuen Marktfaktor bei der Wohnraumvermietung.

1. Spezifische Nachfragepotentiale eines regional gebundenen Wohnungsunternehmens

Die „Joseph-Stiftung, kirchliches Wohnungsunternehmen“ mit Sitz in Bamberg bietet die gesamte Palette wohnungswirtschaftlicher Dienstleistungen an. Neben der Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes (ca. 6.300 Wohnungen) zählen das Bauträgerge-

schäft, die Baubetreuung, die Stadtsanierung, die Verwaltung (ca. 2.700 Wohnungen) und die Geschäftsbesorgung für zwei andere Wohnungsunternehmen ebenso dazu wie die Erbringung von sekundären Wohndienstleistungen bis hin zur Stromerzeugung durch ein eigenes Flußwasserkraftwerk. Als Holding aller wirtschaftlichen Aktivitäten der Erzdiözese Bamberg gehören zum Unternehmensverbund ferner sechs Tochtergesellschaften.

Das Unternehmen ist laut Statut regional im wesentlichen auf das Gebiet der Erzdiözese Bamberg beschränkt, das nahezu deckungsgleich ist mit den bayerischen Regierungsbezirken Ober- und Mittelfranken. Aus der konkreten Situation des Unternehmens resultieren zwei Schwerpunktgruppen für die Wohnungsnachfrage.

Zielgruppe „ältere Menschen“

Nach den Ergebnissen der Bevölkerungsfortschreibung zum 31.12.1997 und der 9. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung steht dem Freistaat Bayern ein deutlicher Bevölkerungsrückgang und eine dramatische Alterung der Gesellschaft bevor (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, April 2000). Am stärksten betroffen von den sieben Regierungsbezirken sind Mittel- und Oberfranken, die schon heute die geringsten Geburtenquoten, die höchsten Sterberaten, die geringsten Wanderungsgewinne und die größten Anteile der über 65jährigen in Bayern aufweisen.

Demographische Rahmendaten in Ober- und Mittelfranken für das Jahr 1999

	Bayern	Mittelfranken	Oberfranken
Anzahl der Lebendgeborenen pro			
1.000 der Bevölkerung	10,2	9,8	9,4
Gestorbene pro 1.000 der Bevölkerung	9,9	10,4	11,1
Überschuß der Geborenen bzw.			
Gestorbenen (-) pro 1.000 der Bevölkerung	0,3	- 0,6	- 1,7
Wanderungsgewinn in Personen	64.694	5.826	2.244
Anteil der Privathaushalte mit			
Alter Bezugsperson über 65 Jahren	24,2	24,7	26,9

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

- a) Die natürliche Bevölkerungsbewegung in Bayern 1999. Statistische Berichte, Juli 2000, S. 3.
- b) Die Wanderungen in Bayern 1999. Statistische Berichte, Juni 2000, S. 2.
- c) Struktur der Bevölkerung und der Haushalte in Bayern im April 1999, Statistische Berichte, April 2000, S. 33, eigene Berechnungen.

Speziell Oberfranken als ehemaliges Zonenrandgebiet gehört zu den Regionen, die laut Berechnungen der UN weltweit das stärkste Einkommensgefälle zwischen Ost und West aufweisen. Auch aus diesem Grunde wird der Regierungsbezirk bei der EU-Ost-erweiterung eher zu den Verlierergebieten zählen (Wernicke, 2000) mit allen hieraus folgenden negativen Konsequenzen für die Wohnungswirtschaft.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, daß im Einzugsbereich des Unternehmens langfristig eher mit einem Überangebot von Wohnraum und einer überdurchschnittlichen Zahl alter Menschen an der Wohnbevölkerung zu rechnen ist.

Zielgruppe „Studenten“

Aufgrund eines speziellen Unternehmensauftrages, der bis 1995 ausdrücklich die Errichtung von Studentenwohnheimen einschloß, entwickelte sich die Joseph-Stiftung zu dem privaten Anbieter von studentischem Wohnraum in Nordbayern schlechthin. Der Bestand umfaßt heute rund 1.400 Studentenapartments an drei der vier fränkischen Universitätsstandorte: Bamberg, Bayreuth und Erlangen. Knapp 25 Prozent der unternehmenseigenen Wohnungen sind somit auf eine spezifische Kundengruppe zugeschnitten.

2. Multimediaangebote im Rahmen des unternehmensspezifischen Dienstleistungskonzepts

Basierend auf einer Wohnzufriedenheitsstudie (Pieper u.a., 1996) hat die Stiftung in den vergangenen Jahren ein umfassendes Dienstleistungskonzept zur Stärkung der Kundenzufriedenheit und der Kundenbindung entwickelt (Pfeuffer, 1999). Neben besonderen sozialen Angeboten, die von der Joseph-Stiftung als kirchlichem Wohnungsunternehmen bereitgestellt werden, nimmt Multimedia einen breiten Raum in dieser Dienstleistungspalette ein (Pfeuffer, 2000). Im Hinblick auf die dargestellten Zielgruppen werden im folgenden ein bereits realisiertes Pilotprojekt für Studenten sowie ein in Vorbereitung befindliches Projekt für ältere Menschen näher vorgestellt.

Fast-Internet-Anschluß für Studentenwohnheime

Wenn die Umfrage des Instituts für Demoskopie Allensbach zutrifft, wonach rund zwei Drittel aller jüngeren Bundesbürger (16 bis 29 Jahre) eine interaktive Fernseh-zukunft erwarten und sich auf neue Serviceangebote via Bildschirm freuen, liegt es nahe, speziell für Studenten spezifische Multimediaangebote zu generieren, da hier a priori eine hohe Affinität unterstellt werden kann.

Parallel mit dem Entstehen der „Virtuellen Hochschule Bayern“ als Verbundeinrichtung aller 25 bayerischen Hochschulen, hat sich die Joseph-Stiftung daher entschlossen, sämtliche Studentenapartments multimedialfähig aufzurüsten. Ziel ist es dabei, mittels moderner Informationstechnologien Dienstangebote in den Wohnheimen zu generieren, die bei privaten Vermietern weder geboten werden noch möglich sind, um hierdurch echte Wettbewerbsvorteile zu erzielen.

Zum Ende des Wintersemesters 2000/2001 verfügten drei der insgesamt neun Studentenwohnheime über einen kostengünstigen Fast-Internet-Anschluß zur jeweiligen Universität. Die restlichen Wohnheime werden im Laufe der Jahre 2001 bzw. 2002 in gleicher Weise ausgerüstet.

Wegen des für die Studierenden unabdingbaren Zugangs zum Intranet der Hochschulen sind entsprechende Verträge mit den jeweiligen Hochschulen und deren Rechenzentren erforderlich, wobei insbesondere Fragen der Authentifizierung geklärt werden müssen. Standortabhängig gelangen unterschiedliche technische Systeme zum Einsatz, wobei das Studentenwohnheim „Obere Mühlen“ in Bamberg den ambitioniertesten Anspruch erhebt.

Seit September 2000 besitzt diese Wohnanlage eine in Deutschland einzigartige Multimediaausstattung (Joseph-Stiftung/Deutsche Telekom Kabel Service GmbH, 2000) Das breitbandige Fernseekabelnetz überträgt dort neben konventionellem Ton- und Fernsehgrundfunk auch Fast-Internet und Internet-Telefonie. Dazu wurde das vorhandene Breitbandverteilstromnetz zum Multimedienetz aufgerüstet (Rückkanalfähigkeit, Erweiterung des Frequenzbereichs auf 862 MHz). Durch den Einsatz modernster Systemtechnik wurde eine für die Sprach- und Datenkommunikation einheitliche Übertragungsstruktur nach dem Internet-Protokoll (IP) geschaffen. Das Ergebnis ist eine außergewöhnlich schnelle Daten- und eine qualitativ hochwertige Sprachkommunikation über ein und dieselbe Netzinfrastruktur.

Im einzelnen bieten sich den Bewohnern folgende Vorteile:

- Hohe Zugriffsgeschwindigkeit
Inhalte aus dem Intranet der Hochschule bzw. dem Internet werden mit einer Geschwindigkeit bis zu 14 MBit/s zum PC des Users übertragen. In der Gegenrichtung werden Daten über den Rückkanal des Breitbandkabelnetzes mit einer Geschwindigkeit bis zu 8 MBit/s übertragen.

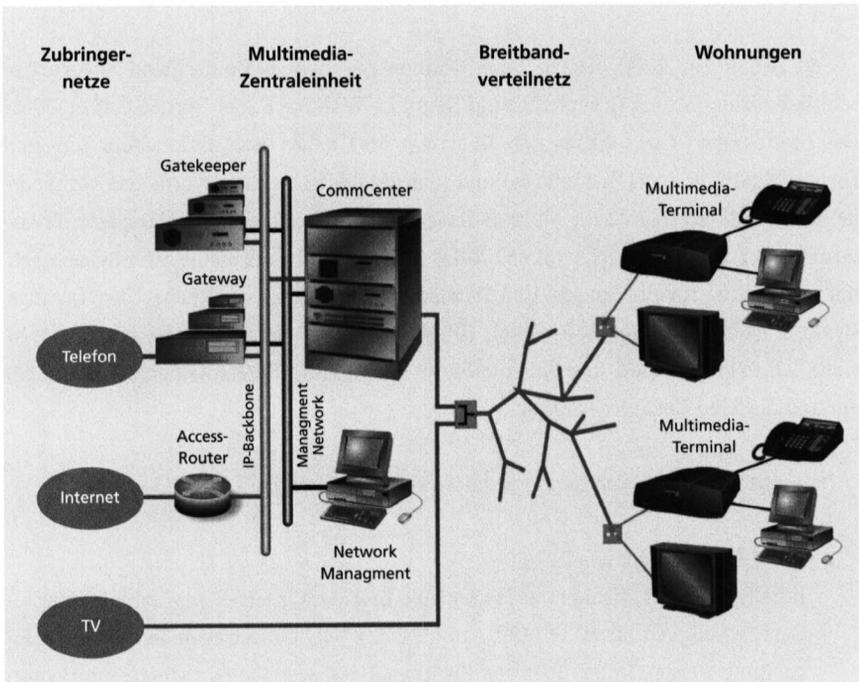
- always Online-Funktion

Das System stellt dem User eine virtuelle Standleitung ins Intranet zur Verfügung. Eine Einwahl, wie beim Internetzugang über die Telefonleitung, ist nicht erforderlich. Paralleles Internet-Surfen und Telefonieren ist möglich.

- Niedrige Kosten

Die Gebühr für den Kabelanschluß zum Empfang von analogen und digitalen Hörfunk- und Fernsehprogrammen ist in der Miete des Apartments enthalten. Die zusätzliche Flatrate von derzeit monatlich 52,85 DM beinhaltet die Kosten für den Telefonhauptanschluß bei der Deutschen Telekom AG (das Telefongerät wird kostenfrei von der Joseph-Stiftung bereitgestellt) sowie den schnellen Datenanschluß mit gebührenfreiem Fast-Internet-Zugang rund um die Uhr. An laufenden Gebühren kommen lediglich die Kosten für Telefongespräche hinzu. Bereitstellungsentgelte für einzelne Dienste entfallen.

Funktionsschema für die Multimediaapartments im Studentenwohnheim „Obere Mühlen“



„Die Zentraleinheit befindet sich direkt am Netzschwerpunkt und speist die Daten der beiden Dienste – Fast-Internet und Internet-Telefonieren – in das Multimedianein. Sie besteht aus Gatekeeper, CommCenter, Gateway und Router.

Der Gatekeeper ist das Herzstück der Zentraleinheit. Er sorgt für die Herstellung und Überwachung aller Verbindungen innerhalb des eigenen Netzes sowie von und zu anderen Netzen.

Das CommCenter übernimmt die Umsetzung der Datensignale in einen TV-Kanal sowohl für die Hin- wie die Rückrichtung und ist für die flexible Zuweisung von Bandbreite für die beiden Dienste Sprache und Daten zuständig. Dabei wird der Transport der Sprachdaten grundsätzlich priorisiert, um die geforderte Sprachqualität zu erreichen.

Über das IP-Gateway wird die Verbindung zum öffentlichen Telefonnetz hergestellt. Die Datenanbindung an das Intranet der Universität erfolgt über einen Zugangsrouter.

Als Netzabschluß wird in jedem Studentenapartment ein Multimediaterminal installiert und über die Antennensteckdose mit dem Breitbandnetz verbunden. Das Multimediaterminal verfügt darüber hinaus über eine Daten- und eine Telefonschnittstelle zum Anschluß von Computer und Telefon. Die Überwachung und Administration der gesamten Netztopologie wird über das Netzmanagement-System wahrgenommen.“ (Joseph-Stiftung/Deutsche Telekom Kabel Service GmbH, 2000).

„WOHNENplus im Alter“ – die virtuelle Personenbetreuung

Als einer der größten Anbieter von Wohnraum in Nordbayern muß sich die Joseph-Stiftung auf den demographischen Wandel und die hieraus resultierenden Veränderungen der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt einstellen. Sie reagiert mit einer Verbesserung der Wohn- und Servicequalität sowie einer Anpassung der Wohnungen und Wohnungsausstattungen an die Bedürfnisse einer älteren Mieterschaft mit dem Ziel, die Selbständigkeit des älteren Menschen in der eigenen Wohnung und im eigenen Haushalt möglichst lange zu erhalten, die Zufriedenheit der Mieter zu fördern und damit auch die Fähigkeit und Bereitschaft zum Verbleib im Mietverhältnis zu unterstützen.

Da hierzu nur eine zeitgemäße technische Wohnungsausstattung einen Beitrag leisten kann, werden bis Ende 2001 sämtliche Wohnungen mit einem multimediafähigen Breitbandkabelanschluß der neuesten Generation ausgestattet. Sie erhalten damit eine Infrastrukturtechnologie, die die Installation einer Vielfalt von weiteren Informations-

und Kommunikationstechnologien und „intelligenten“ Geräten und damit die Anpassung der Wohnungen an sich verändernde Wohnbedürfnisse mit Hilfe des neuesten Stands der Technik ermöglicht.

Angesichts der Fülle der derzeit und in naher Zukunft verfügbaren technischen Innovationen und möglichen Dienste haben sich die Universität Bamberg (Sozialplanung und gerontotechnologische Forschung), das XIT-Institut Nürnberg (Consulting und empirische Sozialforschung), die Nervenklinik Sankt Getreu Bamberg (medizinische Beratung, Notfallmanagement) und die Joseph-Stiftung zu einem Pilotprojekt „WOHNENplus im Alter“ zusammengeschlossen.

Das Projekt soll aus der Sicht des Wohnungsunternehmens klären, welche Innovationen sich auf der Basis der neuen Breitbandverkabelung für eine Installation technisch eignen und welche flankierenden oder zusätzlichen Dienstleistungen in ein Versorgungskonzept einbezogen werden können oder müssen. Bevorzugt werden dabei praktikable Lösungen, die einerseits den älteren Mietern einen unmittelbaren Nutzen verschaffen - und damit auch akzeptiert werden - und andererseits dem Wohnungsunternehmen in Kooperation mit Partnern insbesondere aus dem Bereich des Sozial- und Gesundheitswesens eine wirtschaftliche Anpassung oder Ausweitung des Angebots erlauben.

Kern des Projektes ist die Einrichtung einer Zentrale, die die Vermittlung zwischen den älteren Menschen und den Dienstleistungsangeboten herstellt. Die Verbindung soll auf der Basis einer wechselseitigen Video-Kommunikation (internetfähige TV-Geräte plus PC plus Webkamera) aufgebaut werden, um einen persönlichen Kontakt und die Schaffung einer Vertrauensbasis zu ermöglichen, die ihrerseits die Grundlage für weitere Innovationen und Angebote sein kann.

In die Bedienungsoberfläche auf dem Endgerät der Nutzer sollen sowohl direkte Links zur Zentralstelle, zur medizinischen Beratung, zu Personen des näheren sozialen Umfeldes als auch zu Angeboten anderer sozialer pflegerischer Einrichtungen sowie zu Serviceeinrichtungen - u.a. der Joseph-Stiftung - integriert werden. Die Bedienungselemente und die Funktionsweisen sollen dabei (soweit bei verfügbarer Technik möglich) den Erkenntnissen der Gerontotechnologie entsprechend gestaltet werden.

Darüber hinaus soll durch die wissenschaftliche Begleitung die Frage der Finanzierung der Dienste, der Kostenbeteiligung der Haushalte und der Möglichkeiten des Zahlungsverkehrs erforscht und evaluiert werden. Dafür ist es auch notwendig, die Datenströme (z.B. Beratungsleistungen) zu steuern und zu dokumentieren.

In einer ersten Bedarfserhebung (Pilotstudie) ist vorgesehen, eine Stichprobe der Haushalte im Wohnungsbestand der Joseph-Stiftung am Standort Bamberg zu ziehen und die Bewohner zu ihren Bedarfslagen und ihre Teilnahmebereitschaft zu befragen. Auf dieser Basis werden dann die Teilnehmer am Modellprojekt und ein Spektrum technischer Lösungen ausgewählt.

Diese erste Bedarfserhebung soll ergänzt werden durch eine Expertenbefragung bei den beteiligten bzw. kooperierenden Dienstleistern (Sozialstationen, Sozialpädagogische Dienste in den Kliniken, technische und Verwaltungsdienste der Joseph-Stiftung, etc.).

Für die Pilotphase zur Bedarfs-, Machbarkeits- und Kostenforschung werden sechs Monate, als Laufzeit des eigentlichen Projekts zwei Jahre veranschlagt. Angestrebt wird, ca. 50 Haushalte innerhalb der Stadt Bamberg in das Projekt einzubeziehen, wobei die Mieter in drei Altersgruppen (65+, 75+ und 85+) angemessen repräsentiert sein sollten und nach Möglichkeit (um den Betreuungsaufwand in Grenzen zu halten) nicht völlig isoliert bzw. alleine leben sollten.

Das Vorhaben will an Erfahrungen anderer Projekte anknüpfen und Kooperationen und Kontakte der beteiligten Partner national und im Bereich der europäischen Forschung und Entwicklung nutzen, gleichzeitig aber auch eigene Akzente setzen und in der aktuellen Diskussion über Konzepte wie „betreutes Wohnen“, „virtuelles Altenheim“ und „intelligentes Haus für Senioren“ ein eigenes Profil suchen. Im einzelnen:

„Betreutes Wohnen“

Zumindest in der Praxis geht es hier in der Regel um geschlossene Wohneinheiten mit einem jeweils spezifischen Bündel an Dienstleistungen. Demgegenüber werden im Projekt eine Struktur und ein Mix von Angeboten gesucht, die das individuelle Wohnen verteilt über ein Stadtgebiet unterstützen können. Dies entspricht der Zielsetzung des Wohnungsunternehmens nach Sicherung der langfristigen Vermarktung des eigenen Wohnungsbestands.

„Virtuelles Altenheim“

Im Vordergrund dieser Konzepte steht häufig die Suche nach Alternativen zum Pflegeheim. Das heißt, die Versorgung mit ambulanten Sozial- und Pflegediensten und die Einsparung teurer stationärer Pflege bestimmen das Angebot. Demgegenüber ist es hier das Ziel, die Dienstleistungen unter der Perspektive des selbständigen Haushaltens und unterstützt durch einen innovativen Vermieter zu untersuchen.

„Intelligentes Haus“

Die Diskussion ist in diesem Falle meistens durch die „große“ technische Lösung bestimmt, die sich zudem oft nur im Neubau kostengünstig realisieren läßt. Unser Projekt orientiert sich dagegen an den Ansätzen, die von einer schrittweisen und an den jeweiligen Bedürfnissen und Bedarfen der Haushalte orientierten Einführung von Technologien ausgehen.

3. Schlußbemerkungen

Insbesondere außerhalb der Ballungszentren zwingt der demographische Wandel die Wohnungswirtschaft, zur Sicherung der Vermietung vermehrt Dienstleistungen zur Erhöhung der Kundenbindung und Stärkung der Kundenzufriedenheit zu offerieren und so die Vermietung der Wohnungsbestände zu sichern. Dem Bereich „Multimedia“ fällt dabei in der postindustriellen Informationsgesellschaft eine besondere Rolle zu. Multimediaangebote werden zu Marktfaktoren bei der Wohnungsvermietung.

Auch wenn verbindliche Aussagen über Innovationstempo und Entwicklungstendenzen, Nutzerakzeptanz und Zahlungsbereitschaft nicht möglich sind, ist die Wohnungswirtschaft aufgefordert, sich den neuen Informations- und Telekommunikationstechnologien zu stellen. Angesichts der Globalisierungstendenzen im Immobiliensektor gilt dies auch und insbesondere für mittelständische Wohnungsunternehmen.

Literatur

- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, April 2000: Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen und Geschlecht in Bayern von 1998 bis 2050. 9. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung auf der Basis 31.12.1997, Statistische Berichte.
- Joseph-Stiftung / Deutsche Telekom Kabel Service GmbH, 2000: Zukunft braucht Initiative – Pilotprojekt Fast-Internet und Internet-Telefonie im Studentenwohnheim „Obere Mühlen“ in Bamberg. Nürnberg (Projektbroschüre).
- Pfeuffer, Wolfgang, 1999: Der Mieter wird König – Dienstleistungen der Joseph-Stiftung. In: Die Wohnungswirtschaft, Heft 6/1999, 46f. und Heft 7/1999, 36 ff.
- Pfeuffer, Wolfgang, 2000: Multimedia und Telekommunikation – Beispiele für den strategischen Einsatz moderner IT-Technologien in der Wohnungswirtschaft. In: wohnen, Zeitschrift der Wohnungswirtschaft Bayern, Heft 10/2000, 452 ff.
- Pieper, Richard / Rosenkranz, Doris / Buba, Hans-Peter, 1996: Produkt Wohnzufriedenheit – Eine Studie zur Wohnzufriedenheit von Mietern der St. Joseph-Stiftung Bamberg. In: wohnen, Zeitschrift der Wohnungswirtschaft Bayern, Heft 4/1996, 170 ff.
- Wernicke, Christian, 2000: Was können wir, was die nicht können? – In den Grenzregionen wächst die Angst vor der EU-Osterweiterung. Das Beispiel Oberfranken. In: DIE ZEIT vom 09.11.2000, 32f.

Der Autor

Dr. Wolfgang Pfeuffer, geb. 1956, Studium der Volkswirtschaftslehre, 1979 bis 1983 wissenschaftlicher Mitarbeiter am Volkswirtschaftlichen Institut der Universität Würzburg, seit 1983 bei der „Joseph-Stiftung, kirchliches Wohnungsunternehmen“ in Bamberg. Seit 1995 Vorstandssprecher des Unternehmens. Arbeitsschwerpunkte: Unternehmensorganisation, Entwicklung sekundärer Wohndienstleistungen.

Peter Busch

Public Private Partnership

Die Revitalisierung von Werkswohnungs-
beständen als Beitrag zur Strukturpolitik.
Das Beispiel Wasserturmsiedlung Schwarzheide

Die Werkssiedlungserneuerung ist eine Maßnahme zur Erhaltung industrie-
geschichtlichen Erbes und zur Förderung der Identifikation der Bewohner
mit ihrer Stadt und Region. Indem Siedlungen ganzheitlich erneuert wer-
den, bewahren sie ihren einzigartigen Charakter und werden als Wohnort
wieder attraktiv. Wird dabei die Möglichkeit genutzt, Standortentwicklung
im Sinne von Public private partnership durchzuführen, hat dies besondere
Effekte für die regionale Infrastruktur und Wirtschaftsentwicklung.

1. Ausgangslage und Hintergrund

Wohnen und Arbeiten unmittelbar miteinander zu verbinden, war der Grundge-
danke für den Bau zahlreicher Werkssiedlungen in der Zeit bis zum II. Weltkrieg.

Werkssiedlungen haben im Land Brandenburg eine große Bedeutung. Um einen Über-
blick über Zustand, die städtebauliche Bedeutung und den Handlungsbedarf bei den Werks-
siedlungen des 19. Jahrhunderts und bis 1945 zu erlangen, beauftragte das Ministerium für
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg (MSWV) im Mai 1994 die
WohnBund-Beratung NRW in Zusammenarbeit mit der WohnBund-Beratung Dessau mit der
Erstellung eines Gutachtens über die Werkssiedlungen, in dem auch Handlungsempfeh-
lungen für die Siedlungen wesentlichen Raum einnehmen sollten.

160 Siedlungen mit mehr als 20.000 Wohnungen - ein bedeutendes Potential an
Wohnungen und nicht minder bedeutsames industriell-kulturelles Erbe - wurden un-
tersucht und beschrieben. Die größte Konzentration verzeichnet die Region Lausitz, was
auf die Tradition als Bergbau- und Chemieindustrieregion zurückzuführen ist.

Die Gutachter ermittelten darüber hinaus eine Auswahl der städtebaulich und industriegeschichtlich bedeutsamsten Siedlungen unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

- städtebauliche und architektonische Qualität,
- historischer Wert und denkmalpflegerische Bedeutung,
- wohnungspolitische Bewertung und wohnungswirtschaftliche Einordnung des Bestands,
- Bedeutung für die jeweilige Stadt- bzw. Gemeindeentwicklung,
- bauliche, gestalterische, funktionale und eigentumsrechtliche Veränderungen,
- Grobeinschätzung des Erneuerungsbedarfes.

Aus einer Auswahl der Siedlungen wählte die Steuerungsgruppe im MSWV mehrere Fallbeispiele aus, bei denen kurzfristig die Modernisierung und Instandsetzung mit Mitteln der Wohnungsbauförderung im Bestand unterstützt werden sollte.

In Schwarzheide hatten die Gutachter mehrere bedeutende Siedlungen, die im räumlichen Zusammenhang liegen, identifiziert. Ausgewählt wurde die Wasserturmsiedlung.

Schwarzheide entstand im Zuge der Bergbauerschließung und der kohlebegleitenden Industrialisierung der Lausitz aus den Dörfern Zschornegosda und Naundorf. Seit 1935 wurden hier die Produktionsanlagen der Braunkohlen-Benzin-AG (BRABAG) errichtet. Parallel zur Entstehung des Synthesewerks wurden in den Jahren 1936 bis 1939 mit der „Wandelhofsiedlung“ auch die Häuser der Wasserturmsiedlung errichtet. Damit wurde der lokale Wohnungsbestand ergänzt, was aufgrund der erhöhten Zahl benötigter Arbeitskräfte im Werk der BRABAG Schwarzheide notwendig war.

Die Siedlungen sind typischer werksgebundener Wohnungsbau. Sie wurden von einem Wohnungsbauunternehmen errichtet, welches vom Werk für die Errichtung der Wohnungen Darlehen erhielt und im Gegenzug dem Werk Belegungsrechte einräumte. Hauptbestandteil der Wasserturmsiedlung ist die Reihenhaussiedlung (gebaut 1937 bis 1944). Sie erhielt ihren Namen in jüngster Zeit. Er bezieht sich auf den 1943/44 von französischen Kriegsgefangenen errichteten Wasserturm, der ein charakteristisches Merkmal der Siedlung ist und allein aufgrund seiner Höhe als bedeutendes, städtebauliches Element wahrgenommen wird. Es markiert die Mitte der Siedlung mit einem ursprünglich geplanten, aber nicht errichteten Rathaus.

Die Wasserturmsiedlung umfaßt in eineinhalb- und zweigeschossiger Reihenhausbauweise errichtete Wohnungen und hat vier Straßenzüge. Jeder dieser Straßenzüge hat sei-

nen eigenen Charakter, der durch Kombination unterschiedlicher Haustypen, die Stellung der Gebäude, die Straßenführung und durch Grünanlagen erreicht wird. Dennoch wird ein geschlossenes Gesamtbild vermittelt, welches Gartenstadtcharakter trägt.

Daneben wurde die Siedlung ausgewählt, weil sich für die Werkssiedlungsbestände in Schwarzheide als Trägerin die BASF gemeinsam mit ihren Wohnungsunternehmen engagieren wollte. Im Gegensatz zur sonst nach der Wende üblichen Privatisierung durch die Treuhand und die damit einhergehende getrennte Veräußerung von betriebsnotwendigen Bestandteilen und sozialen „Anhängseln“ (z.B. Wohnungsbestände) übernahm die BASF den Standort als „Paket“ (Synthesewerk und Wohnungen). Mit dieser Übernahme verdeutlichte die BASF ihre Bereitschaft zu sozialem Engagement am Standort Schwarzheide insgesamt, ihre Verbundenheit mit der Region, und sie bekannte sich zu der Bedeutung werksgebundenen Wohnungsbaus.

Mit dem Projekt sollte die mögliche Zusammenarbeit zwischen privatem Engagement, der Stadt Schwarzheide und der Landesregierung Brandenburg zur Erreichung einer positiven Gesamtentwicklung demonstriert werden.

2. Zielsetzung

Die Handlungsempfehlungen zur Siedlung beinhalteten, daß aufgrund der städtebaulichen Bedeutung ein besonderes Handlungskonzept erforderlich war. Darüber hinaus kam hinzu, daß die besonderen Potentiale und Qualitäten des Wohnens, die wirtschaftlich langfristig stabile Lage des Werkswohnungsbaus aufgrund der Standortentscheidung der BASF und die bestehende Identifikation der Bewohner mit ihrer Siedlung eine spezielle Vorgehensweise erforderte. Besonderer Handlungsdruck ergab sich daraus, daß es zu diesem Zeitpunkt noch keine abschließende Bewirtschaftungsstrategie des verwaltenden Unternehmens gab und dies zu Verunsicherung und Verfall der Wohnungen, teilweise zu Leerstand, führte.

Ziel und Handlungsempfehlung war, die Erneuerung einer historischen Siedlung als Ganzes durchzuführen, um auf diese Weise im Gegensatz zur ursprünglich gedachten Einzelprivatisierung (die zum weiteren Verfall der Siedlung und dem Verlust des städtebaulichen Gesamtensembles geführt hätte) das Gesamtbild zu erhalten. Das bedeutete, die Modernisierung der Wohnungen, die Standortentwicklung, Erhaltung der gestalterischen Merkmale Siedlung, Sozialverträglichkeit, Mieterzufriedenheit und Stärkung der Identifizierung der Bewohner mit ihrer Siedlung in einem Prozeß zu vereinen, damit zugleich die Wohn- und Lebensbedingungen zu verbessern, und zwar auch durch

Maßnahmen in der wohnungsnahen Infrastruktur und durch Stärkung der Zentrumsfunktion des Platzes am Wasserturm.

Der Prozeß sollte zum einen möglichst schnell und parallel zur umfassenden Neustrukturierung des Werkes erfolgen, zum anderen verfügte die Stadt Schwarzheide nicht über das wirtschaftliche Potential, diesen umfänglichen Stadterneuerungsprozeß durch die Festsetzung eines Sanierungsgebietes im Sinne des Baugesetzbuchs anzugehen. Das Instrument des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes schied daher aus Zeit- und Kostengründen aus.

Um eine ganzheitliche Entwicklung für die Gesamtstadt Schwarzheide zu erreichen und die hochgesteckten Ziele der qualitätsvollen und beispielhaften Erneuerung umzusetzen, war das Beschreiten neuer Wege bei der Zusammenarbeit zwischen den Beteiligten erforderlich. Die Zielsetzung beinhaltete, das Gesamtprojekt im Rahmen eines Kooperationsmodells (Public private partnership) durchzuführen, bei dem die Ziele aller Beteiligten vor dem Hintergrund des Oberziels „Entwicklung der Wasserturmsiedlung“ verwirklicht werden konnten.

Für die Zusammenarbeit wurde dabei keine vertraglich geregelte, sondern eine informelle Partnerschaft gewählt. Da die Beteiligten ohnehin durch die verschiedenen privaten und öffentlichen Investitionsentscheidungen in ihrem Vorgehen aufeinander angewiesen und dabei gleichzeitig auf wirtschaftliche Ziele und auf das öffentliche Gemeinwohl verpflichtet waren, war dies hier möglich.

Die Ziele der Beteiligten waren:

BASF und ihre Wohnungsunternehmen

Beschleunigung des gesamten Modernisierungs- und Instandsetzungsprozesses, um zeitnah adäquaten Wohnraum für die Beschäftigten am Standort Schwarzheide bieten zu können. Kostengünstige Realisierung des Gesamtprojektes. Gleichzeitige Entwicklung von Stadt und Werk.

Stadt Schwarzheide

Bedeutsamer Beitrag zur Erhaltung des historischen Ortskerns in Verbindung mit Steigerung der Attraktivität als Wohnstandort und damit Reduzierung von Abwanderungstendenzen.

Wohnungsbauförderung des Landes Brandenburg

Vorbildhaftes Projekt mit Multiplikatorwirkung: eine Werkssiedlung wird als Ganzes, unter Berücksichtigung des gartenstädtischen Charakters, erneuert bzw. wieder hergestellt. Kostengünstige Mietwohnungen bleiben im Ensemble erhalten und demonstrieren eine Alternative zur Einzelprivatisierung.

Gleichermaßen im Interesse aller Beteiligten war es, mit der Erneuerung der Wasserturnsiedlung als Kooperationsprojekt den Standort Schwarzheide als industriellen Kern im Land Brandenburg zu erhalten und zu stärken. Das Projekt war damit Teil von gemeinsamer Standort- und Stadtentwicklungspolitik, die nur zum Erfolg führen kann, wenn sie schnell und kostengünstig durchgeführt wird.

3. Durchführung

Bereits die Gutachter hatten zu einem Gemeinschaftsprojekt der Modernisierung und Instandsetzung der Siedlungsbestände Vorgespräche mit der BASF und ihren Wohnungsunternehmen und der Stadt Schwarzheide geführt. Die Resonanz war positiv.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens und der Handlungsempfehlungen ging das MSWV auf die BASF, ihre Wohnungsunternehmen und die Stadt Schwarzheide zu und führte erste Verhandlungen über Fördermodalitäten und Bedingungen, unter denen sich alle Partner eine Zusammenarbeit vorstellen konnten.

Um eine effiziente Zusammenarbeit in Bauleit-, Sozial- und Objektplanung und den denkmalpflegerischen Aspekten zu erreichen, wurde 1995 ein Kooperationssteam mit einem regelmäßigen „runden Tisch“ zur Projektsteuerung etabliert. Vertreten waren die Stadt Schwarzheide, die BASF Wohnungsunternehmen (GEWOG, LUWOG, SEWOG), die BASF Schwarzheide GmbH, das MSWV (Abteilung 3, Wohnungsbau und Wohnungswesen) und WohnBund-Beratung Dessau als unabhängige Beraterin der Projektsteuerer.

Die WohnBund-Beratung Dessau zeichnete neben der Beratungstätigkeit für die Projektsteuerer verantwortlich für die Wahrung der denkmalschützerischen Belange in Selbstverpflichtung und die Wahrung der Siedlungsgesamtheit, die Mieterberatung und -beteiligung und das Umzugsmanagement. Die WohnBund-Beratung Dessau übernahm auch Beratungs- und Unterstützungstätigkeiten für Eigentümer, die bereits aus den ersten Privatisierungsmaßnahmen über Eigentum in der Werkssiedlung verfügten und wirkte in den dort laufenden Prozessen der Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeiten auf Angepaßtheit und Einheitlichkeit hin.



Luftansicht der Wasserturmsiedlung nach der Modernisierung und Instandsetzung, der Gestaltung des Platzes und des Wohnumfelds

Planer und Architekten im Prozeß der ganzheitlichen Erneuerung waren das Architekturbüro Reinhart + Engel und Infraplan – Gesellschaft für Infrastruktur, Wasser und Umwelt GmbH in Projektgemeinschaft mit dem Büro für Stadtplanung Schara + Fischer.

Noch im Jahr 1995 wurde ein städtebauliches Rahmenkonzept für die Stadt Schwarzhede zur Reihenhaussiedlung am Wasserturm (Wasserturmsiedlung) erstellt. Damit wurden die Bestände, die Bewohner- und Sozialstruktur, die Grün- und Freiflächen, die Verkehrsflächen und die Ver- und Entsorgung untersucht und Festlegungen für bauliche Maßnahmen und gestalterische Aspekte erarbeitet.

Durch das Kooperationsteam wurde erreicht, daß ein straffes Projekt-, Zeit- und Finanzierungsmanagement durchgeführt werden konnte. Von der ersten Idee bis zum Baubeginn wurde gerade ein Jahr benötigt. Dabei fanden monatliche Planungs- und Koordinierungssitzungen statt, die der Optimierung der Projektplanungen und der Nutzensteigerung aller Beteiligten dienten.

Von jedem Beteiligten wurde für den „runden Tisch“ eine Person entsandt, die sich initiativ um die Belange des Projektes im jeweils eigenen Haus kümmerte („Kümmererprinzip“). Damit wurde vor allem Zeiteinsparung, Transparenz und Interessenausgleich („Win-win-Prinzip“) erreicht.

Bestandteil des Gesamtkonzepts war auch der Abriß von Wohnungen in Block- und Plattenbauten in der „Bereitschaftssiedlung“. Diese Wohnungen waren für eine dauerhafte Wohnungsversorgung nicht erforderlich und lagen zudem ungünstig im Bereich zwischen Werk und Autobahn. Das Wohnen wurde damit weiter auf einen Standort im Zentrum von Schwarzheide mit der Wandelhofsiedlung, der „Vierjahresplan“-Siedlung und der Wasserturmsiedlung konzentriert, und der örtliche Wohnungsmarkt entlastet bzw. an die zukünftige Nachfragesituation angepaßt.

Über den „runden Tisch“ wurde auch die Abstimmung und Beteiligung anderer Wohnungseigentümer, hier der ortsansässigen Wohnungsgenossenschaft, der Ver- und Entsorgungsträger, der Bürger, Initiativen und Mieter vorgenommen, um möglichst breite Akzeptanz für das Projekt zu erreichen und die Identifikationswirkung des zu erwartenden Ergebnisses zu stärken. Durch WohnBund-Beratung Dessau und eine Fachkraft wurde die spezielle Mieterbetreuung gesichert. Es erfolgten Mieterinformationen durch Broschüren, Faltblätter, Mieterversammlung und die Erstellung einer Musterwohnung. Ein Ein- und Auszugsmanagement, die mieternahe Regelung von organisatorischen oder wirtschaftlichen Problemen im Zusammenhang mit den erforderlichen Umzügen, ein Vorrecht zum Rückzug in die eigene Wohnung und die besondere Betreuung älterer Mieter wurden organisiert, inklusive Einzugspräsidenten für jeden einziehenden Mieter, um die bestehende Identifikation noch mehr zu stärken.

Neu und innovativ war bei der Planung und Durchführung des Projektes nicht nur die Bildung des Kooperationsteams. Die Gruppe sorgte dafür, daß im Rahmen der baulichen Ausführung Innovationen und neue Wege befördert wurden.

Das Konzept der Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sah eine zeitgleiche bauliche Ausführung vor. Darüber hinaus sollten für die Finanzierung dieser Maßnahmen Mittel der Städtebauförderung zum Einsatz kommen. Um die reibungslose Durchführung des Bauablaufs in diesen Bereichen zu gewährleisten und um zu vermeiden, daß die gestalteten Wege und Plätze wegen der Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen wieder aufgerissen werden müssen, wurde ein Grabenmanagement durchgeführt, bei dem alle notwendigen Ver- und Versorgungsleitungen in einem Arbeitsgang verlegt wurden. Die Grabenkosten wurden durch den Bauherren vorfinanziert und später auf

die Ver- und Entsorger umgelegt. Damit konnte allein in diesem Bereich eine Kosteneinsparung von ca. 30 % erreicht werden.

Ein zeitlich hocheffizientes Baustellen- und Umzugsmanagement ermöglichte die Abwicklung der Gesamtmaßnahme in nur drei Jahren. Dafür wurden 40 Umzugswohnungen für alle Mietparteien zur Verfügung gestellt und den Mietern wurde die Gewähr gegeben, wieder in ihre Wohnungen zurück ziehen zu können.

Durch konsequente Nutzung der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/A) konnte eine hohe Beteiligung des lokalen Handwerkes erreicht werden. Damit wurde die Sicherung einer Vielzahl von Arbeitsplätzen beim regional ansässigen Handwerk erreicht.

Weitere positive Beschäftigungseffekte konnten durch Kooperation mit der Beschäftigungsgesellschaft WEQUA GmbH Lauchhammer erreicht werden, die mit der Erstellung von Gartenhäusern, Zäunen und Pergolen beauftragt wurde.

Die Gesamtkosten des Projektes setzten sich aus den Bauwerkskosten, den Kosten für Garagen und Nebengebäude und den Kosten für die Gestaltung des Wohnumfeldes zu einer Gesamtsumme von 38 Millionen DM zusammen. Auch die Finanzierung dieser Kosten ist wiederum Ergebnis der Kooperation. Aus Mitteln der Wohnungsbauförderung wurden 16,8 Millionen DM (Darlehen der Wohnungsbauförderung im Bestand des Landes Brandenburg 11,3 Millionen DM, Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau des Bundes 5,5 Millionen DM), über die Städtebauförderung wurde ein Zuschuß von 6,6 Millionen DM für die Gestaltung des Wohnumfeldes gewährt. In erheblichem Umfang flossen Eigenmittel der GEWOGE und der SEWOGE zur Finanzierung des Projektes ein. Zur Sicherung der Eigenmittel übernimmt die BASF die entsprechenden Verluste bei ihren Wohnungsunternehmen.

Um das Ziel der Zentrumsentwicklung zu erreichen bzw. hierfür zukunftsfähige Planungen zu ermitteln, wurde ein studentischer Wettbewerb mit dem Basisthema „Variantenuntersuchung zum Stadtzentrum für Schwarzheide“ durchgeführt. Hieran beteiligten sich drei Hochschulen in Verbindung mit dem Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung – IRS. Bisher wurden am Platz am Wasserturm das Büro der SEWOGE eingerichtet, ein Gebäude wird als Bürgerhaus genutzt und die Stadtverwaltung zog hierher. Damit wurden bereits kurzfristig Zeichen für den Willen zur Zentrumsentwicklung gesetzt.

4. Ergebnis und Fazit

Mit der Erneuerung der Wasserturmsiedlung wurden insgesamt 175 Reihenhäuser modernisiert und instand gesetzt und eine ganzheitliche Entwicklung der Siedlungsbestände und der Infrastruktur der Stadt Schwarzheide eingeleitet. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme entwickelte eine Impulswirkung für die umliegenden Bestände. Unmittelbar angrenzend wurden weitere 120 Mietwohnungen modernisiert. Weitere Maßnahmen sind geplant.

Die vom Kooperationsteam selbstgesteckten Ziele wurden erreicht. Der Werkssiedlungsgedanke von Nachbarschaft und Zusammengehörigkeit wurde in der Wasserturmsiedlung ganzheitlich wiederbelebt. Besonders wurde der Faktor der Identifikation der Bewohner mit ihrer Siedlung und ihrer Stadt gestärkt. Als „weicher“ Standortfaktor nimmt die Einheit von Wohnen und Arbeiten nachhaltig Einfluß auf die Entwicklung der Stadt.

Das Modell der kooperativen Zusammenarbeit setzt nicht nur in Schwarzheide Zeichen, sondern strahlt auch in die Region und darüber hinaus und ist schon lange kein lokales Ereignis mehr, sondern Vorbild für weitere Vorhaben der Siedlungserneuerung. So wurde die Siedlung bereits Ende 1996, als der erste Bauabschnitt gerade fertiggestellt war, mit dem Bauherrenpreis des Landes Brandenburg ausgezeichnet.

Aber auch bundesweite Anerkennung wurde dem Projekt bereits zuteil. Als einziges Siedlungsprojekt wurde die Wasserturmsiedlung beim Bauherrenpreis „Modernisierung 1997“ mit einer Anerkennung ausgezeichnet. Dieser Preis würdigt vor allem neue Formen der Kooperation bei der Siedlungssanierung.

Die Wasserturmsiedlung war im Jahre 2000 unter dem Motto „Leben und Wohnen“ gemeinsam mit der Gartenstadt Marga in Brieske und dem Grundhof in Lauchhammer auch ein dezentrales Projekt der EXPO 2000 im Rahmen des Projekts „Lausitzer Leuchttürme – nachhaltiger Strukturwandel einer Bergbaufolgelandschaft“.

Das Beispiel hat Anstoß auch für die Entwicklung in den alten Bundesländern gegeben. Nach dem beispielhaften und erfolgreichem Engagement der BASF und ihrer Wohnungsunternehmen nutzt diese die gewonnenen Erfahrungen auch bei der Sanierung der Werkssiedlungsbestände im Brunckviertel in Ludwigshafen, um den dortigen Wohnungen ein neues, modernes Gesicht zu verleihen. Auch hier wird das kooperative Modell bei der Planung, Durchführung und Finanzierung angewendet.

Aus Sicht des MSWV konnten mit der Durchführung dieses kooperativen Modells die Umsetzung wesentlicher landespolitischer Zielsetzungen neben der Modernisierung und Instandsetzung von preisgünstigen Mietwohnungen erreicht werden. Es wurden Beschäftigungsimpulse durch Stärkung der lokalen Wirtschaft und Qualifizierungsmaßnahmen gesetzt, soziale Impulse durch Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse, Unterstützung des sozialen Miteinanders, Wiederherstellung von durchmischten Bewohnerstrukturen gegeben, ökologische Impulse durch ökologisches Planen, Bauen und Wohnen im Bestand gegeben, die Partizipation der Nutzer wurde berücksichtigt, die Identifikation gesteigert und nicht zuletzt wurden politische Impulse durch den integrativen Einsatz der Beteiligten aus dem öffentlichen und privaten Bereich erreicht. Die Verknüpfung der Fördermöglichkeiten der Infrastruktur, der Wirtschaft, des Wohnens und der Stadtentwicklung und die Beförderung und Stärkung privater Initiativen haben im Ergebnis zum Erfolg bei der Standortentwicklung geführt. Damit wären z.B. auch die Anforderungen eines integrativen Programms, wie sie u.a. für das Förderprogramm „Soziale Stadt“ erhoben werden, erfüllt.

Auch den Empfehlungen des Beirats für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des MSWV zur Sicherung von Lebensqualität in kleinen Städten im äußeren Entwicklungsraum Brandenburgs wurde gefolgt. Diese machen die dauerhafte Wahrnehmung der Versorgungsfunktionen zur wesentlichen Voraussetzung für die Attraktivität der Städte als Wohn- und Wirtschaftsstandort. Diese funktionellen Voraussetzungen gilt es zu bewahren und zu entwickeln. Dabei muß die Initiative privater Grundstückseigentümer und Gewerbetreibender sowie der Wohnungsunternehmen und Genossenschaften angestoßen und unterstützt werden. Das Engagement möglichst vieler für den Zusammenhalt des kleinstädtischen Gemeinwesens ist von hoher Bedeutung. Die öffentliche Selbstverständigung von innen heraus soll die notwendige Motivation und Mitwirkungsbereitschaft fördern. Dabei spielen Personen eine wichtige Rolle, Personen mit Ideen und Überzeugungskraft, Impulsgeber und Multiplikatoren. Diese Kraft entstehen zu lassen und vor allem zu halten, ist eine große, regionale Herausforderung. Sie wurde in Schwarzheide beispielhaft angenommen.

Das Beispiel Wasserturmsiedlung hat in Brandenburg private und öffentliche Akteure vor Ort ermutigt, zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Wohnsiedlungen im Sinne einer zukunftsfähigen Standortentwicklungs- und Wohnungspolitik beizutragen. Gerade in den neuen Ländern hat Public private partnership vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen und städtebaulichen Umstrukturierungsprozesse als mögliches Entwicklungs- und Steuerungsinstrument seinen Platz. Ähnliche Kooperationsverfahren wie in Schwarzheide finden auch in Hennigsdorf, Potsdam und Lübbenau Anwendung

und werden zusätzlich auch bei den Stadtumbauprozessen im Zusammenhang mit den Leerstandsproblemen der Wohnungswirtschaft in den (alt)industriellen Zentren des Landes eine wichtige Rolle spielen.

Der Autor

Peter Busch, Ministerialrat, geb. 1947, Studium der Rechtswissenschaften und Wirtschaftsgeographie an der Freien Universität Berlin und London School of Economics and Political Science, berufliche Tätigkeit in den Ministerien für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr in den Ländern Nordrhein-Westfalen und Brandenburg, derzeit Referatsleiter und stellvertretender Abteilungsleiter in der Abteilung 3 - Wohnungsbau und Wohnungswesen - des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg, Arbeitsschwerpunkt: Wohnungsbestandspolitik.

Achim Plate

Wohnen und Arbeiten im 21. Jahrhundert

Das telematische Stadtquartier „Klosterforst“ in Itzehoe

Das in jüngster Zeit viel beschworene „global village“ der Zukunft wurde im Schleswig-Holsteinischen Itzehoe schon Ende der 90er Jahre Gegenwart. Hinter der Konversionsmaßnahme „Klosterforst“ steckt ein ganzheitliches Konzept der Unternehmensgruppe Plate & Partner, das den sozialen Netzwerkgedanken mit dem multimedialen verknüpft. Vom „social networking“ zum „technical networking“ zu kommen, war nur ein logischer Schritt gewesen. Denn: Die Wohnung von morgen dient rund um die Uhr als Auffahrt zur Datenautobahn. Sie ist Informationszentrum, Handels-, Arbeits- und Ausbildungsplatz.

1. „Back to the roots“ – so fing es an

Sozial, ökologisch und ökonomisch

1994 stand es endgültig fest: Die Soldaten des Sanitätsbataillons der Hanseaten-Kaserne in Itzehoe ziehen aus. Das 20 Hektar große Gelände wird verkauft. Auf dem alten Militär-Areal zwischen der Bundesstraße 206 („Langer Peter“) und dem Stadtwald „Klosterforst“ einen telematischen Multimedia-Stadtteil zu errichten – daran dachten mein Kompagnon Thomas Hoffmann und ich damals nicht. Die Telekommunikation war noch ausschließlich Sache der Telekom und das Internet nur etwas für Freaks.

Als wir uns mit unserer Bauträgergesellschaft Plate & Partner an dem Investoren-Wettbewerb beteiligten, lagen unsere Prioritäten eher im menschlichen Miteinander, beim kostensparenden Wohnungsbau und bei umweltfreundlicher Bauweise. Wir hatten uns vorgenommen, für die 280 Millionen Mark teure Konversionsmaßnahme so wenig öffentliche Mittel wie möglich auszugeben und private Geldgeber zu finden, die wie wir überzeugt waren, daß man soziales und ökologisches Denken mit ökonomischen Interessen verknüpfen kann. Ich stellte mir ein neues Stadtquartier vor, das im Grunde uralte ist und an die vorindustrielle Nutzungsgemischte Stadt erinnert.

Vorindustriell und trotzdem neu

Als wir den Zuschlag für die Umsetzung der Konversionsmaßnahme erhielten und mit der Planung des neuen Itzehoer Stadtteils „Klosterforst“ begannen, war mir klar, daß es einen Ausweg gibt, von dem die Natur wie der Mensch profitiert: die Re-Urbanisierung. Dafür streitet in den Vereinigten Staaten seit Ende der 80er Jahre eine Bewegung, der sich immer mehr Anhänger anschließen. Weil die Menschen dort wohnen wollen, wo sie auch arbeiten und außerdem zum Shopping, Bowling, Tanzen, Essen und ins Kino gehen können.

Nach den Vorstellungen von New urbanism sind lebens- und liebenswerte Orte „compact, walkable neighbourhoods and/or districts“. Also: enge Nachbarschaften und Quartiere, in denen man alles zu Fuß erreicht. Der Ort der Zukunft muß wie der Ort der Vergangenheit ein „klar definiertes Zentrum“ haben, meint New urbanism. Zum Beispiel einen Marktplatz mit Kneipen, einem Theater, einer Bücherei, einer Kirche oder einem Gemeindehaus. Alles sollte in der Nähe sein: kleine Handels- und Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe, Schulen, Kindergärten.

Ein „breites Spektrum von Wohnungs- und Häusertypen“, so die Vorstellung, könnte Menschen verschiedenen Alters aus unterschiedlichen Einkommensklassen und mit unterschiedlichen Vorlieben für verschiedene Lebensformen – vom kinderlosen Paar und dem jungen Single über die verwitwete Seniorin und die alleinerziehende Mutter bis hin zur Großfamilie und zur Wohngemeinschaft – in ein Stadtquartier locken, wo gelebt und gearbeitet wird.

New urbanism in Schleswig-Holstein

So wie New urbanism denkt, dachten wir auch. Deshalb stellten wir unser Konzept für den neuen Stadtteil „Klosterforst“ unter das Motto „Wohnen und Arbeiten im 21. Jahrhundert“. Vom Baubeginn Anfang 1996 bis zum Abschluß der Konversionsmaßnahme Ende 2003 sollten, so nahmen wir uns vor, auf dem alten Kasernengelände 30.000 Quadratmeter Büro- und Gewerbeflächen sowie Wohnraum für rund 1.500 Menschen entstehen. Mindestens 500 neue Arbeitsplätze wollten wir schaffen.

Das war uns besonders wichtig, da in Itzehoe im vergangenen Jahrzehnt zahlreiche Arbeitsplätze abgebaut worden sind: u.a. durch die Stilllegung der Hanseaten-Kaserne und den Abzug von Landesverwaltungen. Allein die Gruner + Jahr-Druckerei hat ihren Bestand von 2.200 auf 1.400 Arbeitsplätze reduziert, weitere 200 sollten in den nächsten fünf Jahren folgen.

Die Kreisstadt Itzehoe (Kreis Steinburg) in Schleswig-Holstein hat zur Zeit 33.600 Einwohner – Tendenz sinkend: 1950 waren es noch 40.000 und 1970 fast 36.000. Andere Gemeinden im Kreis Steinburg leiden unter einem noch größeren Bevölkerungsschwund. Obwohl Itzehoe nur 60 Kilometer von der Metropolregion Hamburg trennen, war es der Stadt und dem Umland in der Vergangenheit nie wirklich gelungen, wirtschaftlich Anschluß zu finden und den sogenannten Speckgürtel zu knacken.

2. Planen als Prozeß – ein Novum in Deutschland

Networker am Werk

Ein zukunftsweisendes Stadtquartier, für das es Mitte der 90er Jahre in Deutschland weder Vorbilder noch Leitlinien gab, zu erdenken, zu bauen und dann auch noch mit Leben zu füllen, erfordert ein kooperatives Verfahren, das alle Beteiligten überzeugt, motiviert und an das Projekt bindet. Ich nenne es „Planen als Prozeß“. Oder anders ausgedrückt: „Kein isoliertes Nacheinander, sondern ein stetes Miteinander.“

Statt allein und gegeneinander zu agieren, müssen alle in einem interdisziplinären Team zusammenarbeiten und sich als Networker begreifen – als Teile eines gemeinsamen Planungs- und Umsetzungsnetzwerks: Politiker, Bauverwaltung, Architekten, Banken, private Investoren etc. Solche „cross professional groups“ forderte auch das zweite internationale Architektursymposium, das 1999 im Engadin tagte. Was wir bereits Mitte der 90er Jahre im kleinen Itzehoe zwischen Hamburg und Husum zu realisieren begannen, war für die weltweite Crème de la Crème der Architektenschaft noch Ende der 90er Jahre Zukunftsmusik.

Nicht virtuell, sondern real

„Geradezu grotesk“ findet es Armin Hentschel, Leiter des deutschen Instituts für soziale Stadtentwicklung (IFSS), „wie wenig Rückkopplung heute zwischen kulturellen und sozialen Veränderungen einerseits sowie Wohnungsbau und Wohnungspolitik andererseits stattfindet.“ Dem wollte das Institut für Städtebau und Wohnungswesen (ISW) im Spätsommer 1999 mit dem Pilotseminar „Kommunikation und Kooperation zwischen öffentlicher Verwaltung und Wirtschaft bei städtebaulichen Maßnahmen“ etwas entgegenzusetzen. An fünf Wochenenden planten vier „cross professional groups“ ein brachliegendes Gelände am Münchner Hauptbahnhof als neues Stadtquartier: „ständig überprüft und kritisiert von Experten und Bürgern.“ Die Kooperationsbereitschaft stand dabei im Vordergrund.

Und tatsächlich bestätigte anschließend die Direktorin des ISW, Ingrid Krau: „Die Teilnehmer der einzelnen Fachdisziplinen haben ihre Scheuklappen verloren.“ Das ließ Raymond Trotz von der HypoVereinsbank hoffen: „Beim nächsten realen Projekt greifen sie vielleicht zum Telefonhörer und besprechen sich mit ihren Partnern aus dem Pilotseminar.“

Unser Projekt in Itzehoe war kein Planspiel, sondern von Anfang an real. Wir, zwei Privatunternehmer, wollten selbstverständlich auch Geld damit verdienen. Gleichzeitig waren wir bereit, die gesamte Verantwortung zu übernehmen: als „Generalplaner, Generalmanager und Generalrisikoträger“. Unsere Devise „Wir tun, was wir sagen“ hat schließlich auch die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) überzeugt. Das Ergebnis unserer Zusammenarbeit im Vorfeld war ein „Sieben-Säulen-Konzept“.

3. Gesamtmanagement aus einer Hand – Und das „Sieben-Säulen-Konzept“

Optimierte Zusammenarbeit

Diese erste Säule dient noch heute dazu, Zeit zu sparen, Kosten zu minimieren und alle Beteiligten interdisziplinär an einen Tisch in Form der sogenannten „Lenkungsgruppe“ zu bringen: die Stadt Itzehoe, der Kreis Steinburg, die Ministerien in Kiel, die kapitalgebenden Banken, private Kapitalanleger, Nutzer, Wohnbaugesellschaften, Architekten, Ingenieure, die ARGE, die Gesellschaft für Wirtschaftsförderung, die evangelische Kirche und die Gleichstellungsbeauftragten des Landkreises.

Pilotprojekt „kostensparender Wohnungsbau“

Mit der zweiten Säule wollten wir beweisen, daß man im sozialen Wohnungsbau auf Qualität Wert legen und trotzdem die oberen Kostengrenzen einhalten kann. Unter anderem sind deshalb zwanzig Prozent aller Gebäude im Klosterforst Niedrigenergiehäuser.

Für die Planungs- und Realisierungsphase wurde eine gemeinsame Datenbasis geschaffen. Die Kommunikation zwischen den Planungsfirmen, wie zum Beispiel der Austausch von Änderungen, erfolgte überwiegend via ISDN. Alle Maßnahmen brachten Kosteneinsparungen von bis zu fünfzehn Prozent.

Auch für die Nutzungsphase wurden die Kosten schon bei der Planung berücksichtigt. Die sogenannte zweite Miete konnte so und außerdem auch durch ein zentrales Fernwärme-Heizwerk sowie die zentrale Erfassung der Meßwerte (Strom, Wasser, Wärmeverbrauch etc.) reduziert werden.

Ökologie beim Bauen

Wir verwenden ausschließlich ökologisch unbedenkliche Stoffe. Die Bauteile sind optimiert worden, wodurch wir Kosten sparen. Das beim Abriß der ehemaligen Kaserne-Gebäude anfallende Material haben wir entweder wiederverwertet oder wiederaufbereitet. Zu diesem Zweck entwickelten wir ein bundesweit einmaliges Recyclingverfahren: Alter Beton wird so zerkleinert und verarbeitet, daß er als Zuschlag für neuen Beton – nicht wie üblich nur im Tief-, sondern auch im Hochbau – verarbeitet werden konnte. Wegen der 3.600 ausgefallenen LKW-Fahrten zu Sondermülldeponien oder Recyclingfirmen verpufften 28.000 Liter Diesel nicht in der Luft. Das im Klosterforst anfallende Regenwasser wird in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung des Parks benutzt, in dem die Gebäude stehen. Bei der Erschließung wurden möglichst wenig Flächen versiegelt, die Außenanlagen haben wir mit heimischen Gehölzen und Blumen bepflanzt.

Ausführung diverser Bauformen

Trotz kostensparender Typisierung durch Material, Stil und Farbgebung ist es im Klosterforst gelungen, ein abwechslungsreiches Straßenbild zu schaffen. Dazu tragen unterschiedliche Gebäudegrößen und Dachformen bei. Die variierende Fenster- und Fassadengestaltung, Loggien, Brüstungen und die Akzentuierung des Mauerwerks verleihen jedem einzelnen Haus einen eigenen Charakter.

Realisierung differenzierter Nutzungskonzepte

Die fünfte Säule ist ein durch Stadtplanung provoziertes und ermöglichtes Miteinander. Familien- und kinderfreundliche, altengerechte, behindertengerechte Wohnungen, Apartments für Singles, Teamwohnungen für Wohnprojekte, Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Penthouses, Stadtvillen und Reihenhäuser – im Klosterforst gibt es nahezu für jeden die geeignete Wohnform.

Auch an die angrenzenden Wohngebiete haben wir gedacht. Das zwanzig Hektar große Areal der Hanseaten-Kaserne trennte 60 Jahre lang den Itzehoer Süden vom Stadtwald im Norden: Unsere Parkanlage mit Spielplätzen, Rad- und Fußwegen stellt die Verbindung wieder her.

Die Viertel in der Nachbarschaft galten als „unterversorgt“. Damit ist es nun vorbei – dank der „Klosterforst-Dienstleistungsspanne“ rund um den Hanseatenplatz, das Zentrum des neuen Stadtquartiers: Frischemarkt, Bäcker, Sparkasse, Blumenladen, Friseur, Kosmetik- und Sonnenstudio, Arztpraxen, Apotheke, Rechtsanwalt, Steuerberater, eine Zweigstelle des Arbeitsamts und eine Sozialstation für die Seniorenbetreuung.

Bistro, Fitneß-Studio und eine Familienbildungsstätte kommen als Freizeitangebote im sogenannten „ParkTreff“ hinzu. Außerdem hat Itzehoe nun endlich auch eine vorzeigbare Herberge für Besucher von außerhalb: das Vier-Sterne-Hotel mercure am Hanseatenplatz. Und, last but not least, eine Senioren-Akademie, die Pastor Kah gegründet hat.

Ich bin stolz darauf, der erste und - meines Wissens immer noch - einzige Privatunternehmer in Deutschland zu sein, der einen protestantischen Pfarrer sponsort. Wir haben im Klosterforst keine Kirche in Form eines Gebäudes, aber wir haben Pastor Kah, der auf dem Standpunkt steht: „Da die Menschen heutzutage nicht mehr so häufig in die Kirche kommen, muß die Kirche zu den Menschen gehen.“

Stolz bin ich auch auf unsere vorbildliche Kindertagesstätte „IzzKizz“. Sie ist von 7.00 Uhr morgens bis 18.00 Uhr am Abend geöffnet. Auf 1.000 Quadratmetern bietet sie 110 Plätze für „Kids“ im Alter von null bis sechs Jahren: in „altersgemischten Familiengruppen“, in einer „integrierten Gruppe“ mit behinderten Kindern und einer „Regelgruppe“.

Realisierung der Wohnungen

Der erste Bauabschnitt mit 214 Wohneinheiten wurde der Stadt Itzehoe offiziell am 5. September 1998 übergeben. Vom zweiten Bauabschnitt haben wir bisher 140 Wohneinheiten fertiggestellt, 57 weitere sind im Bau. 560 werden insgesamt entstehen. Das zentrale Wohnparkmanagement des Stadtteils - unter Federführung von Plate & Partner - kümmert sich um Vermietung, Verkauf und Instandhaltung.

Modellhafte Gesamtrealisierung

Im Klosterforst wurden (und werden) alle empfohlenen Ansätze zur Entwicklung eines neuen Stadtteils in die Tat umgesetzt und zusätzlich auf Erkenntnisse der Markt- und Sozialforschung sowie auf unsere individuelle Philosophie gestützt: Nachhaltigkeit im Sinne von Urban 21 und Agenda 21, wirkungsvolle Problemlösungsstrategien und effektive Projektsteuerungsmechanismen, eine offene Informationspolitik, die Integration unterschiedlicher Interessengruppen und die Verwendung von möglichst wenig öffentlichen Mitteln. Nach Vollendung der Konversionsmaßnahme Ende 2003 werden zu 93 Prozent private Gelder investiert worden sein. Dies alles führte zu der modellhaften Gesamtrealisierung durch ein Privatunternehmen, die als Planungsansatz auch auf andere Konversionsmaßnahmen und neue Projekte übertragen werden kann.

Nein, wir haben sicher nicht bis ins Detail alle Wünsche erfüllt, aber Stück für Stück ergab sich ein klares Bild von unserer Vision des „Wohnens und Arbeitens im 21. Jahrhundert“. Vom „social networking“ auch zum „technical networking“ zu kommen, war

dann nur ein logischer Schritt. Denn es galt noch, das Versprechen einzulösen, im Klosterforst mindestens 500 neue Arbeitsplätze zu schaffen.

4. Multimedia – die achte Säule für die Zukunft

Global denken und lokal handeln

Je stärker wir uns mit den neuen Medien beschäftigten, um so klarer wurde uns, daß die Zukunft von der Internet-Ökonomie geprägt sein wird und daß hier die wahren Chancen für neue Arbeitsplätze liegen – auch in einem unbedeutenden Stadtteil mitten in einer unbedeutenden Stadt.

In einer Serie der Süddeutschen Zeitung über „Die Gegenwart der Zukunft“ verheißt Kenichi Ohmae ausgerechnet den Regionen einen rapiden Aufschwung – dank der neuen Kommunikationsmedien: „Ein Phänomen des 21. Jahrhunderts wird sein, daß sich innerhalb eines Staates regionale Wirtschaftsräume herausbilden, die in einer Welt ohne Grenzen operieren und Handel treiben. Die Regionen, die eine erfolgreiche Interaktion mit der restlichen Welt aufbauen, werden blühen und gedeihen. Ihren Aufschwung muß man als charakteristisches und entscheidendes Wirtschaftsphänomen des 21. Jahrhunderts begreifen.“

Die US-Wirtschaft beispielsweise freute sich in den 90er Jahren über jährliche Wachstumsraten von vier bis sechs Prozent. Das sei ein Durchschnittswert, der aus „höchst unterschiedlichen regionalen Entwicklungen resultiert“. Manche Regionen bringen es auf zwanzig Prozent, während andere überhaupt nicht an der Hausse beteiligt sind. Die Wachstumszonen sind „erstaunlicherweise meist gebirgige Gegenden, die von dichtbesiedelten Städten und Ballungsräumen weit entfernt liegen“. Das Internet und die neuen Telekommunikationsnetzwerke machen es möglich.

So befremdlich es klingt – aber durch die Globalisierung rückt der Ort wieder ins Blickfeld. Diesen Prozeß bezeichnet man als „Glokalisierung“. Auch uns wurde zunehmend bewußt, daß man heutzutage global denken und lokal handeln muß.

Der Klosterforst als Auffahrt zur Datenautobahn

Als das Telekommunikationsgesetz die Telekom zwang, ihre lang gehütete Monopolstellung aufzugeben, entschieden wir uns sofort dafür, aus dem Klosterforst ein telematisches Stadtquartier zu machen. Die achte Säule unseres Konzepts entstand: „TMT – Telekommunikation, Multimedia, Telearbeit“.

Durch ein „Local Area Network“ (LAN) vernetzen wir den gesamten Stadtteil mit hochpotenten Glasfaserleitungen – zuverlässig, schnell und leistungsstark für alle Arten der multimedialen Datenübertragung (100 Kilobite pro Sekunde, ISDN schafft 64). Über einen zentralen Server ist das stadtteileigene Intranet digital mit der bundesweiten Datenautobahn und dem weltweiten Internet verbunden. Denn: Die Wohnung der Zukunft – auch die in einem unbedeutenden Stadtteil mitten in einer unbedeutenden Stadt – ist Informationszentrum, Handels-, Arbeits- und Ausbildungsplatz.

Nach eingehenden Marktstudien gründeten wir im April 1998 das erste Internet-Communication-Center Europas mit Sitz am Hanseatenplatz im Klosterforst: „conTakt – we communicate“. Damals waren wir acht Personen, Ende 2000 arbeiteten 500 Menschen bei conTakt, Ende 2001 werden es voraussichtlich 1.000 sein. Rund fünfzehn Prozent der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wohnen im Klosterforst, und viele nutzen die Möglichkeit zur alternierenden Telearbeit. Das heißt: Sie haben einen Arbeitsplatz im Büro und einen daheim.

Telearbeit als Chance (nicht nur) für Frauen

Davon profitieren vor allem Mütter mit kleinen Kindern – auch conTakt profitiert davon. Junge Frauen waren noch nie so gut ausgebildet wie heute, doch wenn sie Kinder bekommen, ist es mit der Karriere vorbei. Das belastet nicht nur Steuersäckel und Sozialtats, sondern auch die freie Wirtschaft, die in die Qualifizierung ihrer weiblichen Arbeitskräfte investiert und letztendlich nichts davon hat. Schon als wir unsere Kindertagesstätte IzzKizz planten, haben wir erkannt, daß Unternehmen es sich nicht leisten können, auf das Kreativitäts- und Innovationspotential ihrer Mitarbeiterinnen zu verzichten.

Zwei Hausfrauen, die im Klosterforst wohnen und zur Zeit nicht berufstätig sind, wollen demnächst zusammen in einem „Nachbarschaftsbüro“ arbeiten, um der Isolation durch ausschließliche Teleheimarbeit zu entgehen. Die Nachbarschaftsbüros sollen in den sogenannten „Televillen“ entstehen, ausgestattet mit dem kompletten Equipment, das Telearbeiter brauchen. Diese „Teleservice-Zentren“ können auch als „Satellitenbüros“ genutzt werden: als ausgelagerte Arbeitsstätte eines Unternehmens mit Telekommunikationsanbindung an die Zentrale.

Satellitenbüros auf Pellworm und in Eggebek

Unser telematisches Stadtquartier mit seiner innovativen Infrastruktur ist ein idealer Boden für die Entwicklung von Zukunftsmodellen. Deshalb haben wir das Forschungsprojekt „Netzwerk Arbeit durch Innovation“ (NADIV) initiiert, das seinen Sitz im Klosterforst hat. Mehr als zwanzig Partner beteiligen sich daran: u.a. die Schleswig-

Holsteinische Landesregierung, die Technologie Transfer Zentrale Schleswig-Holstein, die Kieler Universität, die Telekom und Siemens.

NADIV beschäftigt sich vor allem mit „Planen und Bauen im Multimediazeitalter“, „E-Business für kleine Unternehmen“ und „Telearbeit in strukturschwachen ländlichen Räumen“. Deshalb hat conTakt in Kooperation mit dem Netzwerk zwei Satellitenbüros auf der Nordseeinsel Pellworm und in der kleinen Gemeinde Eggebek bei Flensburg eingerichtet. Insgesamt sollen dort 70 Telearbeitsplätze entstehen. Damit versuchen wir erneut zu demonstrieren, daß der Standort im 21. Jahrhundert keine Rolle mehr spielt.

5. Einblick, Ausblick – und ein Traum

1994 fing es mit dem Auszug der Soldaten aus der Hanseaten-Kaserne an, sieben Jahre später sind unsere kühnsten Erwartungen übertroffen: Das soziale Netzwerk, das wir knüpfen wollten, und das leistungsfähige Multimediantz haben sich zu einer Synthese vereint. Wenn ich mir heute überlege, was unseren Erfolg ausmacht, steht für mich ein Begriff an oberster Stelle: Ganzheitlichkeit. Beziehungsweise: praktizierte Ganzheitlichkeit.

Wenn wir vernetzt leben und arbeiten wollen, reichen gesellschaftspolitische Ansätze und innovative Technik nicht aus. Die Wohnungswirtschaft, Architekten und Stadtplaner müssen sich dafür einsetzen, daß die Gebäude den neuen Anforderungen genügen. Die Gesetzgeber müssen Grundlagen schaffen, die bau- und arbeitsrechtliche Hürden – zum Beispiel für Telearbeit – aus dem Weg räumen. Politik und Verwaltung müssen sich flexibler um Standortverbesserungen im Zusammenhang mit den Zukunftstechnologien bemühen. Die Bildungseinrichtungen müssen sich den Herausforderungen der neuen Medien schneller und aktiver stellen. Die Wirtschaft muß sich stärker als Motor betätigen – zum Beispiel durch Forschungsk Kooperationen mit Hochschulen, in der innerbetrieblichen Ausbildung oder auch durch mutige Projekte wie der Klosterforst. Alle müssen bereit sein, voneinander zu lernen. Das verstehe ich unter ganzheitlicher Praxis.

Ich will an dieser Stelle nicht verschweigen, daß es auch ein Traum war, der mich getrieben hat. Ich bin in Beidenfleth an der Stör aufgewachsen und habe mir immer vorgestellt, „mein Dorf“ mit in die Welt hinaus zu nehmen. Im Klosterforst habe ich mir diesen Traum erfüllt. Zwar ist das neue Stadtquartier kein Dorf im herkömmlichen Sinn, aber es ist ein „global village“ im Sinne von Franz Nahrada, dem Telematik-Experten und Träumer aus Wien.

Wenn er von „global village“ spricht, meint er „das durchaus urbane Leben in einer intakten Umwelt“: „Nicht als exklusiver Rückzugsraum für eine Minderheit mit Verkehrsinfarkt am Wochenende, sondern als breiter Lebensraum der Mehrheit mit völlig neuen Rollenverteilungen und Kommunikationsstrukturen.“

Der Autor

Dipl.-Ing. Achim Plate, geb. 1959, 1978–1983 Maschinenbau-Studium an der Bundeswehr-Hochschule in Hamburg, 1990 Gründung der Bauträgergesellschaft Plate & Partner, 1994–2003 Konzipierung und Realisierung des telematischen Stadtquartiers „Klosterforst“ als Konversionsmaßnahme, 1998 Gründung des Internet-Communication-Center „conTakt“, seit 1999 Entwicklung von internetgestützten Kundenbindungsinstrumenten (u.a. die „BONUS-CARD Schleswig-Holstein“) und Generalmanagement von „wilhelm.tel“ in Norderstedt (digitale Vernetzung aller öffentlichen und privaten Bereiche durch die örtlichen Stadtwerke).

Gerhard Rohde

Wohnungsunternehmen als Dienstleister

Wohnbegleitende Dienste aus dem Blickwinkel einer Genossenschaft

Auch die Aufgabenfelder der Wohnungsgesellschaften stellen sich im gesellschaftlichen Strukturwandel neu. Die Ansprüche an das Wohnen werden vielfältig und nehmen zu. Wenn die räumliche Trennung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit abnimmt, wachsen die Anforderungen an das Wirtschaftsgut Wohnung. Mit dem damit verbundenen Übergang des oftmals noch traditionellen gemeinnützigen Wirtschaftens zu mehr Marktwirtschaft erweitern viele Wohnungsunternehmen das Spektrum ihres Angebots um sogenannte wohnbegleitende Dienstleistungen. Das wird am Beispiel der Spar- und Bauverein Solingen eG näher beschrieben.

In der Industriegesellschaft war das städtische Leitbild im wesentlichen von den Thesen der CIAM der sogenannten Charta von Athen nach Funktionstrennung der Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten und Freizeit geprägt. Heute kann die Dienstleistungs- und noch mehr die Informations- und Kommunikationsgesellschaft auf diese räumlichen und funktionellen Divergenzen immer mehr verzichten. Die Folge ist, daß die zuvor genannten stadträumlichen Themenfelder Wohnen, Arbeiten und Freizeit sich immer stärker annähern und vernetzen und diese neuen Konvergenzen auch zu veränderten Formen städtischer und quartiersbezogener Entwicklungsbereiche und schließlich auch zu neuen Wohn- und Arbeitsformen führen. Diese bergen sowohl Risiken als auch Chancen im Hinblick auf die Qualität der Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse und stellen somit uns alle vor neue Herausforderungen.

Diversifikationsanforderungen an die Wohnungswirtschaft

Da die Verflechtungen des Themenfeldes Wohnen mit Arbeit und Freizeit immer enger werden, müssen auch die Wohnungsbaugesellschaften über ihren Tellerrand hinwegschauen und Überlegungen zur Diversifikation über ihr eigentliches Kerngeschäft hinaus anstellen.

Wir bei der Spar- und Bauverein Solingen eG führen diese Diskussionen zur Diversifikation unserer Geschäftsbereiche innerhalb unserer Organe und auch mit unseren „Kunden“, d.h. den Mitgliedern und Mietern, in einem offenen breit angelegten Dialog, um ihre Belange möglichst umfassend im Rahmen der Siedlungsentwicklungen, der Wohnungsmodernisierungen und Neubaumaßnahmen in der notwendigen Vielfalt berücksichtigen zu können. Wenngleich wir zur Zeit noch keine fertigen Ergebnisse präsentieren können, so stehen wir doch mitten in einem wohnungswirtschaftlichen Wandlungsprozeß, in dem wir hoffentlich auch die Antworten auf die Anforderungen an das Wohnen finden werden.

Zukunft Wohnen

Wohnen wird zweifellos auch in Zukunft der Ort des Familienlebens bleiben, aber gleichzeitig auch der Ort des Individuums, eine geschützte, private Sphäre für Gefühle und körperliche Intimität, Ort der Kindheit, der Erholung, des Zusammen- und des Alleinseins. Wohnung ist für viele auch immer mehr der Ort von Arbeit – nicht nur Hausarbeit – in Zukunft immer mehr von Telearbeit und globaler Kommunikation und Freizeit.

Mit steigendem Wohlstand (zumindest bei einem Teil der Bevölkerung) werden dann vermutlich auch immer größere Wohnungen nachgefragt. Gerade weil die Wohnung der wichtigste Ort des Lebens ist, wird sie vergrößert, sobald man es sich leisten kann. Wohnraum muß flexibel nutzbar sein, er muß sich den differenzierenden Lebensstilen anpassen können. Die Bewohner werden in Zukunft noch schneller als heute ihre Verhaltensweisen ändern und sie werden noch häufiger als heute mobil sein.

Doch nicht nur die Wohnung selbst ist zu sehen, sondern ebenso das Wohnumfeld und die Siedlung. Auch hier werden Veränderungen notwendig sein und stärker in unseren Überlegungen zur künftigen Wohn- und Siedlungsentwicklung Berücksichtigung finden müssen.

In einer mobilen Gesellschaft, in der die Grenzen zwischen Arbeit und Leben, Heim und Unterwegs durchlässig werden, gibt es in vielerlei Hinsicht Nachfragen nach Dienstleistungen und Flexibilität. So sollten beispielsweise kommunale Versorgungsangebote und Dienstleistungen in den Siedlungsbau integriert werden. Ein Internetcafé, ein gutes Restaurant, Alten- und Kinderbetreuung bzw. spezielle gruppenspezifische Serviceleistungen, aber auch Sekretariats- und Informations- und Betreuungsdienstleistungen, z.B. für die neuen Heim- und Telearbeiter/innen, könnten in das neue Wohnsiedlungsgefüge eingebunden werden.

Diesen Ansprüchen versucht die Spar- und Bauverein Solingen eG sowohl bei der derzeitigen Realisierung einer Neubausiedlung (am Börkhauser Feld) gerecht zu werden, z.B. bei der Planung der Siedlungsmitte, als auch bei der Revitalisierung der bestehenden Siedlungsbestände auf der Grundlage von langfristig orientierten Siedlungsrahmenplänen. Unter Zuhilfenahme dieser neuen wohnungswirtschaftlichen Planungsinstrumente beabsichtigt die Spar- und Bauverein Solingen eG unter Beteiligung der Mitglieder, Mieter und Angestellten eine gemeinsame Zukunftsplanung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsplanung zu entwickeln.

Wohnbegleitende Dienstleistungen – Chancen und Risiken für die Genossenschaft

Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund hat die Spar- und Bauverein Solingen eG im vergangenen Jahr eine Studie zum Thema „Wohnbegleitende Dienstleistungen – neue Chancen für die Genossenschaften und neue Risiken“ erstellen lassen. Es galt, nicht nur neue und möglichst wertschöpfende Handlungsfelder für Wohnungsgesellschaften zu identifizieren, sondern die Notwendigkeit möglicher wohnbegleitender Dienstleistungen vor dem Hintergrund des gesellschaftlichen Wandlungsprozesses zu reflektieren.

Damit sollte für die Genossenschaft eine Entscheidungsgrundlage zur Prüfung, welche Dienstleistungen künftig angeboten werden sollen, geschaffen werden.

Anforderungsprofile

Die Untersuchung war breit angelegt und sollte für die Entscheidungsfindung möglichst Antworten und Hilfestellungen u.a. zu den folgenden Fragen beinhalten:

- Inwieweit knüpfen die neuen Dienstleistungen an genossenschaftliche Traditionen an und wie können diese weiterentwickelt werden?
- Gibt es bereits Anbieter für diese Dienstleistungen und sollte vorrangig versucht werden, mit diesen zu kooperieren statt zu kooptieren?
- Wie lassen sich neue Dienstleistungen finanzieren, können sie auch Bestandteile der Miete sein oder sind sie nur individuell verfügbar und damit auch nur individuell käuflich?
- Wie anpassungsfähig kann ein solches Dienstleistungskonzept sein, angesichts unterschiedlicher Siedlungstypen im Wohnungsbestand sowie unterschiedlicher Milieutypen?
- Welche Dienstleistung könnte auch für andere Wohnungsanbieter oder die Stadt von Interesse sein?

- Ist es sinnvoll, die neuen Dienstleistungen mit Hilfe staatlicher Förderprogramme zu installieren, gibt es überhaupt geeignete Förderprogramme?
- Lassen sich neue Dienstleistungen leichter unter Verwendung neuer multimedialer Technologien aufnehmen bzw. entwickeln?
- Welche internen organisatorischen Voraussetzungen erfordert das jeweilige Konzept?

Eine Fülle von Fragestellungen, die es zu beantworten galt, bzw. bei einer entsprechenden Entscheidungsfindung zu berücksichtigen sind.

An dieser Stelle kann ich die Studie nicht im Detail wiedergeben. Hier sollen einige wichtige Aspekte für die Beantwortung bzw. Auseinandersetzung der zuvor genannten Fragestellungen angeführt werden.

Anforderungen an das Kerngeschäft der Genossenschaft

Das Motiv der Spar- und Bauverein Solingen eG, sich mit diesem Themenfeld zu befassen, war nicht, zusätzliche Gewinne über neue Geschäftsfelder zu akquirieren, sondern Ziel war es, mit zusätzlichen Dienstleistungsangeboten das eigentliche Kerngeschäft – das Vermieten von Wohnungen – zu beleben.

Wenn es jedoch gilt oder sogar notwendig erscheint, das Kerngeschäft neu zu beleben, dann bedeutet das letztendlich auch, daß das Kerngeschäft zumindest teilweise gefährdet ist und daß das Wohnungsunternehmen zunächst prüfen muß, worin die Gefährdungspotentiale im Kerngeschäft bestehen. Hierfür gibt es mehrere Ursachen. Ein wesentlicher Grund ist sicherlich darin zu sehen, daß die Fortführung des tradierten genossenschaftlichen Leitbilds der sozialen Versorgung bestimmter sozialer Gruppen auf der Grundlage öffentlicher Förderung heute nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Der gesellschaftliche Wandel erfordert auch für traditionsreiche Genossenschaften wie die Spar- und Bauverein Solingen eG eine neue marktwirtschaftlich orientierte Unternehmensstrategie, ohne allerdings damit den sozialen Auftrag des Wohnens zu negieren. Wenn der gesellschaftliche Wandel zu immer ausdifferenzierteren Verhaltens- und Lebensstrukturen führt, werden auch die Bedürfnisse und Anforderungen an das Wohnen an Differenzierung zunehmen und bedürfen einer neugestalteten sozialen Organisation und Betreuung.

An dieser Stelle kann ein breitgefächertes Angebot an Wohnen mit wohnbegleitenden Dienstleistungen ansetzen und somit das Kerngeschäft, die Wohnungsvermietung, abrunden. Das Spektrum von wohnbegleitenden Dienstleistungen ist groß und bedarf im Hinblick auf seine Anwendbarkeit einer auf das jeweilige Wohnungsunternehmen angepaßte Bedarfs- bzw. Umsetzungsstrategie.

Das Spektrum von wohnbegleitenden Dienstleistungen

In der Studie für die Spar- und Bauverein Solingen eG wurde der Versuch unternommen, das Spektrum der wohnbegleitenden Dienstleistungen nach Bereichen und Nachfragegruppen zu strukturieren:

- „Wohnen plus sozial“
Vermittlung öffentlich geförderter wohnbegleitender Dienstleistungen für bestimmte soziale Gruppen sowie eigene Dienstleistungen der Genossenschaft auf der Grundlage der sozialstaatlichen Hilfsprogramme, z.B. betreutes Wohnen für alte und behinderte Menschen.
- „Wohnen plus Selbsthilfe“
Raum für soziale und wirtschaftliche Aktivitäten, z.B. zur Wiederbelebung von Nachbarschaften.
- „Vom Hausmeister zum sozialen Service“
Der Hausmeister als Organisator von wohnbegleitenden Dienstleistungen verbunden mit sozialer Kompetenz, z.B. als Siedlungsanimateur.
- „Wohnen plus kommerziell“
Wohnen in der Dienstleistungsgesellschaft, organisiert und geführt als Profitcenter.
- „Multimedia kombiniert mit dem sogenannten intelligenten Haus“
Hauskanal, E-commerce, Video on demand, Facility management etc.
- „Neue Wohnungen und neue Wohnformen“
Raumangebote als wohnbegleitende Dienstleistungen zur Erweiterung des Spektrums zur individuellen Entfaltung.
- „Neue Heimat“
Dienstleistungen für neue Bau- und Siedlungsgemeinschaften zur Konvergenz von neuen Wohn- und Arbeitsformen in der Stadt.

Das hier aufgezeigte Spektrum verdeutlicht noch einmal die vielschichtigen Ansätze zum Thema wohnbegleitender Dienstleistungen, die es wiederum auch für die jeweiligen Entscheidungsträger schwierig macht, sich für die Umsetzung der jeweiligen Angebotspalette zu entscheiden.

Schlußfolgerungen, vorläufige Ergebnisse

- Das Kerngeschäft der Genossenschaft ist noch immer die Vermietung von Wohnungen. Sie bietet auch künftig Sicherheit und Gemeinschaft. Mit wohnbegleitenden Dienstleistungen können Sicherheit und Gemeinschaft neu und zeitgemäß interpretiert werden.

Mit Blick auf die Tradition der Genossenschaft sollten die sozialen wohnbegleitenden Dienstleistungen im Mittelpunkt stehen. Hier besteht bei den heutigen, in der Regel gealterten Bewohnerstrukturen der größte Bedarf. Wenn die Genossenschaft im sozialen Feld Standards für wohnbegleitende Dienstleistungen setzt, kann sie sich am Ort als qualifizierte Anbieterin gegenüber anderen Anbietern positionieren und damit ihre Akzeptanz am Markt steigern.

- Grundlage für Entscheidungen über wohnbegleitende Dienstleistungen ist jeweils eine Analyse der wirtschaftlichen, sozialen, lokalen und städtebaulichen Substanz und der Entwicklungspotentiale der jeweiligen Wohnsiedlung. Das hierfür entwickelte Instrument der Siedlungsrahmenplanung ermöglicht es, nicht zuletzt auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten, langfristige Szenarien und Visionen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung zu erarbeiten und die Bewohner einzubinden.
- Wohnbegleitende Dienstleistungen müssen wirtschaftlich tragfähig und damit dauerhaft überlebensfähig sein. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn sie zur Unterstützung des Kerngeschäfts notwendig sind, da sonst bei einem Scheitern dieser Dienstleistungen auch das Kerngeschäft gefährdet wird.
- Unter der Prämisse, daß mit wohnbegleitenden Dienstleistungen generell eher kein neues Geschäftsfeld angeboten werden soll, sondern daß es um die Stabilisierung und Fortentwicklung des Kerngeschäfts und seine zeitgemäße Interpretation geht, stellt sich bei jedem einzelnen Konzept die Frage, ob die Genossenschaft die Dienstleistung in eigener Regie durchführen oder ob sie auf Dritte zurückgreifen soll. Hier sollte der Grundsatz Kooperation vor Kooption eingehalten werden, d.h., es muß nicht immer alles in eigener Regie angeboten werden.

Zur Zeit werden bei der Spar- und Bauverein Solingen eG die Implementierung einiger wohnbegleitender Dienstleistungen erörtert, hierzu gehört der Aufbau eines eigenständigen Siedlungsservices – auch im Sinne eines Hausmeisterservices – ebenso wie der Aufbau eigenständiger multimedialer Dienstleistungen im Verbund mit multimedialen Netzbetreibern.

Welche Potentiale die Spar- und Bauverein Solingen eG nicht zuletzt auch für die Stabilisierung ihres Kerngeschäfts erschließen kann, ist zur Zeit noch nicht absehbar, grundsätzliche Weichenstellungen zur Formierung eines neuen wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungsbetriebes sind jedoch gestellt worden und bedürfen nun der weiteren kontinuierlichen Umsetzung.

Literatur

- Bullinger, Hans-Jörg (Hrsg.), 1999: Dienstleistungen - Innovation für Wachstum und Beschäftigung, Wiesbaden.
- Brech, Joachim, 2000: „Wohnen plus“, Wohnbegleitende Dienstleistungen - neue Chancen für die Genossenschaft und neue Risiken, Frankfurt (unveröffentlicht).
- Stremmel, Ralf / Wiemer, Karl Peter, 1997: 100 Jahre Spar- und Bauverein Solingen eG: besser wohnen, würdig wohnen, wohnen plus, Köln.
- Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. vdw (Hrsg.): Wohnen 2000.
- ARCH + 152 / 153 Oktober 2000: Das vernetzte Haus. Homeware - Roomware - Architekturware.

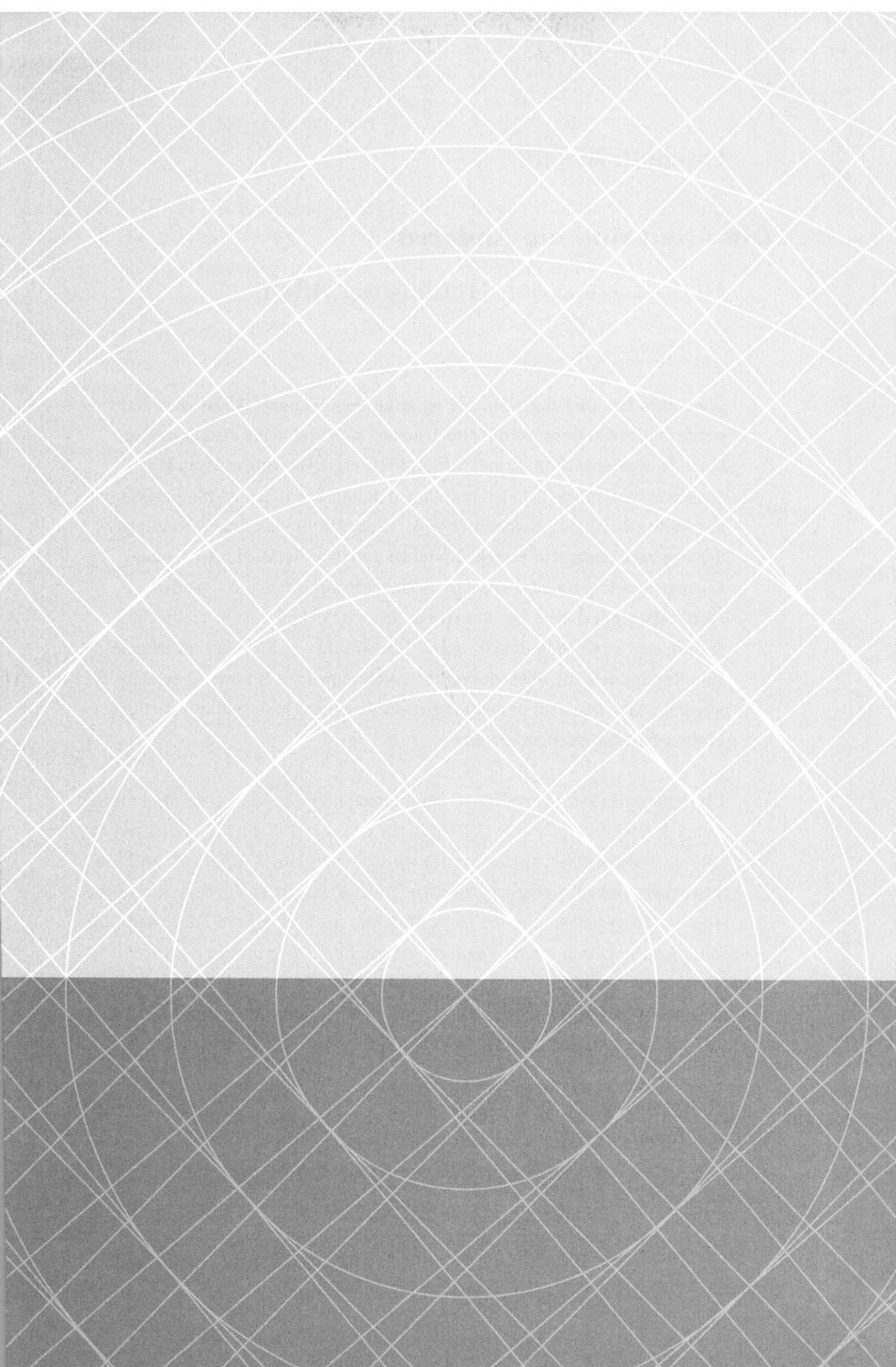
Der Autor

Gerhard Rohde, geb. 1953, Studium der Architektur und Stadtplanung in Hannover, Assessor des Baufachs Fachrichtung Städtebau, wissenschaftlicher Mitarbeiter bei der HLT Gesellschaft für Forschung Planung Entwicklung mbH Wiesbaden in Kassel; Referent für Grundsatzfragen des Städtebaus und der Ortsplanung im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein; Leiter Entwicklung bei der Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH in Thüringen; seit Juli 1997 Technischer Geschäftsführer und hauptamtliches Vorstandsmitglied bei der Spar- und Bauverein Solingen eG in Solingen. Schwerpunkte: Siedlungsneubau, Wohnungsmodernisierungen, Multimedia.

älter

Demographischer Wandel

Der demographische Wandel mit der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung und einer wachsenden Zahl von Zuwanderern aus unterschiedlichen Kulturen.



Elisabeth Niejahr

Die Alten sind die Anderen

Eindrücke aus der Republik der Alten

Die Politik hat die Folgen des demographischen Wandels längst noch nicht erfaßt. Wenn die Gesellschaft altert, ändert sich viel mehr als nur die Balance im Rentensystem. Kranken- und Pflegeversicherung müssen sich ebenso umstellen wie Schulen und Universitäten. Die Innenpolitiker müssen Regeln für den Zuzug ausländischer Arbeitskräfte finden. Die Verteilungsdebatte verschiebt sich mit wachsendem sozialem Gefälle in der neuen Erbgeneration. Hausfrauen und Mütter werden sich bei steigendem Fachkräftemangel öfter aus der stillen Reserve locken lassen. Vielleicht ändern sich sogar Wohnungsbau und Straßenbild – in Florida zum Beispiel sind Kommunen, die überwiegend von wohlhabenden Senioren bewohnt werden, schon heute an besonders großen Verkehrsschildern und auffallend breiten Mittelstreifen zu erkennen.

Die Gruppe der Menschen über 60 Jahre nimmt nach Berechnungen von Prognos ziemlich kontinuierlich von 17,2 Millionen im Jahr 1965 auf 25,7 Millionen im Jahr 2040 zu. Die Bevölkerung des Landes wird bis zum Jahr 2020 auf 79 Millionen Einwohner zurückgehen. Sicher ist, daß diese Entwicklung durch Zuwanderung allenfalls teilweise ausgeglichen werden kann. Was also heißt es für ein Land, wenn die Bevölkerung so drastisch altert? Fehlt es zwangsläufig an Innovationskraft und an Risikofreude, wie häufig behauptet wird? Werden die Alten sich in Parteien organisieren, um ihre Ansprüche gegenüber einer schrumpfenden Zahl von Berufstätigen durchzusetzen - etwa in der Rentenpolitik?

In den vergangenen zwölf Monaten ist das demographische Problem in besonderer Intensität debattiert worden. Das lag vor allem an der hitzigen Rentendebatte, die teilweise den Eindruck vermittelte, die Bundesregierung habe das Problem der Alterung der Bevölkerung im Griff.

Bis hin zum fernen Jahr 2050 mußten die Beamten des Arbeitsministers Hochrechnungen für die Rentenlasten der Zukunft erstellen. Fast eine halbe DIN-A4-Seite nimmt

die neue Rentenformel im Alterssicherungsgesetz der Bundesregierung ein. Garniert mit Klammern, Bruchstrichen und Exponentialen wirkt sie auf mathematische Laien ziemlich imposant.

Das Formelwerk täuscht allerdings: Tatsächlich sind die wahren, umfassenderen Folgen des demographischen Wandels längst noch nicht erkannt. Die Reformnotwendigkeit in der gesetzlichen Rentenversicherung ist zwar spätestens in den vergangenen zwei Jahren ein Gemeinplatz geworden. Doch viele andere Facetten des Alterungsprozesses sind immer noch tabu. Jeder will alt werden, keiner will alt sein, und schon längeres Nachdenken über dieses Thema empfinden viele Menschen als Zumutung. Ärger bekommt, wer sich für die „Rente ab 70“ ausspricht. Inzwischen hat sich die Aufregung etwas gelegt. Vor kurzem hat auch der Dritte Altenbericht der Bundesregierung gemahnt, die Lebensarbeitszeit müsse mittelfristig steigen. Auch der Bundesfinanzminister schloß sich diesem Votum an.

Wenn die Gesellschaft altert, ändert sich viel mehr als nur das Rentensystem und das Renteneintrittsalter. Kranken- und Lebensversicherung müssen sich ebenso umstellen wie Schulen und Universitäten. Die Innenpolitiker müssen Regeln für den Zuzug ausländischer Arbeitskräfte finden. Die Verteilungsdebatte verschiebt sich mit wachsendem sozialen Gefälle in der neuen Erbgeneration. Betriebe müssen sich Strategien gegen einen Mangel an jungen Fachkräften überlegen. Vielleicht ändert sich auch die Rolle von Frauen, wenn Fachkräfte noch knapper werden und Hausfrauen und Mütter sich öfter aus der stillen Reserve locken lassen.

Vermutlich tut sich noch viel mehr: Beim Straßenbild, beim Wohnungsbau, sogar im Verkehr. In Florida zum Beispiel sind Kommunen, die überwiegend von wohlhabenden Senioren bewohnt werden, schon heute an besonders großen Verkehrsschildern und auffallend breiten Mittelstreifen zu erkennen.

Auch die gesellschaftlichen Folgen stehen längst noch nicht fest. Glaubt man zum Beispiel dem Modeschöpfer Wolfgang Joop, bleibt nicht einmal das Schönheitsideal so wie es war: „Grey is beautiful“. Falten und weiße Schläfen würden nicht mehr als Makel registriert. Einige Trendforscher rechnen allerdings mit genau dem Gegenteil, nach dem Motto: Was selten ist, ist begehrt. Je seltener Jugendliche werden, desto krasser der allgemeine Jugendwahn.

Es ist gut möglich, daß davon auch irgendwann Familien profitieren. Die Bundesfamilienministerin erhofft sich angesichts weiter rückläufiger Geburtenzahlen „einen

größeren Respekt vor Frauen, die Kinder großziehen“. Der bayerische Ministerpräsident hatte das Familienthema aufgegriffen: Angesichts der drohenden Überalterung müsse eine „aktive Bevölkerungspolitik“ gemacht werden. „Wir müssen den Sozialstaat neu definieren“. „Sozial ist, was die Balance zwischen den Generationen aufrechterhält.“ Auch auf der Seite der Bundesregierung kalkuliert man längst, daß Familienpolitik in Wahlkämpfen eine größere Rolle spielen wird. Vor allem die Rentendebatte hat in den vergangenen Monaten deutlich gemacht, daß der Staat hierzulande im Vergleich etwa zu den skandinavischen Ländern immer noch vergleichsweise wenig für Familien tut. Vor allem haben die Regierungen in Schweden, Norwegen und Dänemark sehr viel mehr dafür getan, daß Berufstätigkeit und Kindererziehung für Eltern leichter zu verbinden sind. In der Bundesrepublik behindert schon die ungünstige Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern häufig schnelle Fortschritte. Allerdings zeigen empirische Studien, daß auch die beste Infrastruktur und die üppigsten Förderinstrumente am Geburtenrückgang offenbar nur wenig ändern können. Die sogenannte Reproduktionsrate, die Anzahl der Kinder pro Frau, ging zum Beispiel in Schweden in den vergangenen Jahren trotz aller staatlichen Programme spürbar von 2,1 auf etwa 1,5 zurück. Damit sank der Abstand zur deutschen Rate von 1,3.

In den kommenden Jahren wird es immer häufiger um die richtigen Spielregeln in der „Republik der Alten“ gehen. Einen besonders schwierigen Part haben dabei die Gesundheitspolitiker. Lange hieß es, das Gesundheitssystem sei nur geringfügig vom demographischen Wandel betroffen – durch rückläufige Einnahmen nämlich, weil Rentner weniger in die Kassen einzahlen als berufstätige Versicherte. So schlimm wie bei der Rente sei die Lage allerdings nicht, schließlich zahlten auch die Rentner in die Krankenversicherung ein, auch wenn sie in der Regel nur einen Teil der entstehenden Kosten mit ihren Beiträgen abdeckten. Im übrigen sei es zwar richtig, daß alte Menschen höhere Gesundheitsausgaben verursachten. Dies gelte aber nur im letzten Jahr vor dem Tod. Deshalb sei es nicht so bedeutend, ob die Menschen im Durchschnitt 65 oder 85 Jahre alt würden.

Diese Debatte hat sich inzwischen stark verändert. Inzwischen kursieren Horrorszenerarien: Zwischen 16 und 30 Beitragspunkten liegen die Schätzungen für die kommenden Jahre. Auch die Enquete-kommission „Demographischer Wandel“ des Deutschen Bundestages schloß sich kürzlich dieser Warnung an. Das Regierungsziel, die Lohnnebenkosten dauerhaft auf 40 Prozent der Bruttolöhne zu begrenzen, sei dauerhaft ohne eine tiefgreifende Reform kaum zu erreichen (Bert Rürup). Auch im Altersbericht der Bundesregierung heißt es, ohne strikte Ausgabenkürzungen und neue Einnahmequellen könnten sich nach Ansicht der Altersforscher die heutigen Beitragssätze

der gesetzlichen Krankenversicherung bis zum Jahr 2040 sogar verdoppeln. Wenn die Politik auf Dauer eine „bedarfsgerechte, wirksame und weitgehend solidarisch finanzierte Gesundheitsversorgung“ wolle, muß sie sich nach Ansicht der Altersforscher von der „Maxime der Beitragssatzstabilität“ verabschieden. Nach einer Prognose des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung soll der Beitrag auf 23 Prozent steigen. In der Pflegeversicherung bahnen sich ähnliche Probleme an, dort würden sich Kostensteigerungen wegen der festgeschriebenen Beiträge zunächst in Leistungskürzungen niederschlagen.

Die langfristigen Auswirkungen des demographischen Wandels auf Wachstum, Innovationen und Beschäftigung sind unter Fachleuten umstritten. Fehlt es der Wirtschaft in einer überalterten Gesellschaft zwangsläufig an Innovationskraft und an Risikofreude, wie häufig behauptet wird? Unter Ökonomen ist dieser Streit nicht neu. Schon vor gut 200 Jahren untersuchte der Brite Thomas Malthus die Folgen einer stark wachsenden Bevölkerung und sah damals vor allem Nahrungsmittelknappheit, Not und Armut voraus. Etwa 20 Jahre später schlug die Stimmung um. Eine Gruppe von Bevölkerungsoptimisten um William Goldwin verkündete, mit wachsender Bevölkerung stiegen für ein Land die Aussichten für eine bessere Arbeitsteilung, höhere Produktivität und damit einen höheren Wohlstand.

Bei dieser Sichtweise ist es im großen und ganzen geblieben. Die Grundidee behielten sehr viel später auch die Vertreter der neuen Wachstumstheorie bei, die in aufwendigen Formelwerken einen Zusammenhang zwischen technischem Fortschritt, Bevölkerungsgröße und demographischen Veränderungen herzustellen suchten. Doch mit klaren Prognosen tun auch sie sich bis heute schwer. Einig sind sich viele Repräsentanten immerhin darin, daß sich an der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage bei einer alternenden und damit schrumpfenden Gesellschaft nicht viel ändern müsse. Entscheidend für den Konsum ist nämlich häufig die Zahl der Haushalte, nicht der Einwohner eines Landes. Diese dürfte nicht wesentlich schwanken.

Die Schlüsselgröße aller Modelle ist jedoch die Entwicklung des Humankapitals. Weil das schwer zu messen ist, haftet den Berechnungen oft etwas Willkürliches an. Das Wissensniveau kann auch in alternden Gesellschaften je nach Bildungssystem sehr unterschiedlich sein. Nur wenn vergrößernd angenommen wird, mit dem Altern einer Gesellschaft sinke zwangsläufig deren Arbeitsproduktivität, lassen sich dramatische Prognosen formulieren. Immerhin verweisen solche Ökonomiemodelle darauf, was die Rentnergesellschaft neben den unvermeidlichen Sozialreformen am allermeisten braucht: Bildung - und zwar für jede Altersgruppe. Kurt Biedenkopf formuliert das so:

„Solange uns die Jungen fehlen, müssen wir alles dafür tun, die Alten jung zu machen.“ Den sächsischen Universitäten wurde deshalb aufgetragen, innerhalb der nächsten drei Jahre Vorschläge für neue Berufstätigen-Seminare zu entwickeln. Ganz neue Unterrichtsmethoden sollen die Universitäten dann anbieten. Einen frisch eingeschriebenen Mittvierziger müsse man anders behandeln als einen Abiturienten.

Seit den siebziger Jahren hat sich die Debatte um das spröde Rententhema verändert. Der demographische Wandel wird zunehmend zum Alltagserlebnis und -thema. In Sachsen allerdings ist die Vergreisung des Landes vielleicht noch etwas eindringlicher zu beobachten als in anderen Bundesländern - in den Grundschulen zum Beispiel. Seit 1991 hat sich die Schülerzahl in Sachsen nahezu halbiert. Auch deswegen die Universitätsreform: Stellen sich die Hochschulen nicht auf Offerten für Berufstätige ein, bleibt demnächst ein großer Teil der Studenten weg.

Auch in den Firmen wird zunehmend über den demographischen Wandel und die Folgen für Belegschaften, Fortbildung und Personalauswahl nachgedacht. Auf Dauer können nicht die Menschen immer älter und die Firmenbelegschaften immer jünger werden. Nur die Debatte um die „Rente ab 60“ hatte diese naheliegende Erkenntnis zeitweise etwas in den Hintergrund treten lassen. Inzwischen spricht die „Wirtschaftswoche“ bereits vom „Abschied vom Jugendwahn“ und der „Economist“ fordert: „Let them work“. Schon gibt es erste Personalberatungen wie etwa Incon in Taunusstein, die sich auf die Qualifizierung von älteren Mitarbeitern spezialisiert haben.

Paradox wirkt es zunächst, daß gerade die steigende Zahl der Rentner den vielbeschworenen Generationenkonflikt verschwimmen läßt. Aber je mehr alte Menschen es gibt, desto weniger eindeutig lassen sich die Interessen dieser Altersgruppe fassen. Deshalb prognostiziert zum Beispiel das Heidelberger Sinus-Institut, die sozialen Unterschiede innerhalb der Generationen würden auf Dauer deutlich schneller wachsen als die zwischen den Generationen. Auch das Entstehen einer Rentnerpartei ist aus diesem Grund ziemlich unwahrscheinlich.

Aus dem Geburtsjahr läßt sich immer weniger etwas über die Machtposition in einem Betrieb oder einer Familie ableiten. In den Patchwork-Familien der mehrfach Geschiedenen sind die gängigen Alterskategorien schon längst durcheinander geraten: Geschwister gehören verschiedenen Generationen an, Neffen werden vor ihren Onkeln geboren. Im Wirtschaftsleben löst sich die althergebrachte Sicherheit auf, daß Macht, Einfluß und Prestige mit den Jahren automatisch wachsen. In den Betrieben begegnen Berufsanfänger immer häufiger Mitgliedern des Topmanagements, die kaum älter sind

als sie selbst, dafür aber deutlich jünger als die Kommilitonen, mit denen sie eben noch Examen gemacht haben. Börsenboom und New Economy haben Mittzwanziger zu Millionären gemacht. Noch locken High-Tech-Firmen Hochschulabsolventen mit der Aussicht auf flache Hierarchien und Aktienoptionen. Angesichts rückläufiger Absolventenzahlen müssen sich etablierte Konzerne zunehmend anstrengen, um für Jüngere attraktiv zu sein.

Immer mehr alte Menschen werden in Zukunft von Ererbtem oder Gespartem leben – schon deshalb, weil aus der Rentenkasse immer weniger Zahlungen zu erwarten sind. Das Einkommensgefälle bei den Rentnern von morgen wird sehr viel größer sein, als es heute ist – vor allem in den neuen Bundesländern. Noch gehören die Ostrentner zu den Gewinnern der Einheit. Die Alterseinkünfte sind im Osten höher als im Westen, weil viele Frauen zu DDR-Zeiten berufstätig waren. Bei den Ostrentnern bestehen nahezu sozialistische Einkommensverhältnisse. Alle haben in etwa gleich viel Geld. Die ostdeutschen Arbeitslosen jedoch sind die Verlierer von morgen. Weil sie nur verminderte Rentenansprüche erwerben, haben sie auch im Ruhestand nicht viel zu erwarten. Altersarmut wird deshalb in den kommenden Jahren vor allem ein ostdeutsches Problem sein.

Sind wir auf all diese Fragen ausreichend vorbereitet? Umfrageergebnisse, wonach sich die meisten Alten immer viel jünger fühlen, als sie tatsächlich sind, lassen Ungutes erwarten. Denn tatsächlich sagt das weniger über Vitalität und Lebensfreude als über das Bild von Altersgenossen, von denen man sich absetzen will. Darauf deutet hin, daß sich ältere Menschen auch nur selten von einer Werbung angesprochen fühlen, die Ältere zeigt oder gar als Senioren bezeichnet. Man registriert den steigenden Anteil der Alten, aber man bekennt sich nicht – die Alten, das sind immer nur die Anderen.

Die Autorin

Elisabeth Niejahr, geb. 1965, Studium der Volkswirtschaftslehre in Köln und Washington D.C., Ausbildung an der „Kölner Schule für Wirtschaftsjournalisten, ab 1993 SPIEGEL-Korrespondentin in Bonn, seit Ende 1999 Korrespondentin für die ZEIT im Berliner Hauptstadtbüro; Schwerpunkt: sozial- und wirtschaftspolitische Themen.

Mobil bleiben!

Über das Umziehen im Alter

„Einen alten Baum verpflanzt man nicht“, sagt der Volksmund. Tatsächlich ist die Wohnmobilität alter Menschen deutlich niedriger als die von jüngeren. Sie liegt etwa bei einem Drittel des Durchschnitts. Welche wohnungs- und sozialpolitischen Schlußfolgerungen soll man aus diesem Befund ziehen? Soll man versuchen, die alternden Menschen so weit wie möglich in ihren Wohnungen zu halten, indem man die Wohnungen und das Wohnumfeld altersgerecht nachrüstet? Oder soll man alternden Menschen gezielt Wohnalternativen anbieten und ihnen Mobilitätshilfen gewähren, damit sie frühzeitig, solange es noch leicht fällt, „vorsorgende“ Umzüge in altersgerechte Wohnverhältnisse durchführen können?

1. Altersgerechtes Wohnen zwischen Normalwohnung und Pflegeheim

Die Mehrzahl der über 65jährigen – weit über 90 % – lebt in normalen Wohnungen. Viele der alternden Menschen haben in diesen Wohnungen, wenn körperliche oder geistige Einschränkungen auftreten, zunehmend Schwierigkeiten. Die Wohnungen sind oft nur über Treppen und Stufen zu erreichen, die sanitären Anlagen und Kücheneinrichtungen sind nicht an die Bedürfnisse der Älteren angepaßt, oder es bestehen keine Betreuungs- und Pflegemöglichkeiten. Die Bewohnerinnen und Bewohner laufen mehr und mehr Gefahr, Unfälle zu erleiden. Sie sind oft nicht mehr in der Lage, ihre Pflichten bei der Treppenhausreinigung und beim Winterdienst zu erfüllen, verlassen ihre Wohnungen immer seltener und vereinsamen, wenn Gleichaltrige sterben oder wegziehen und die Nachbarschaft ihre Struktur ändert.

In der Vergangenheit blieb in einer solchen Situation, wenn Angehörige nicht mehr helfen konnten, vielfach nur noch der Umzug in das Altenheim. Das Altenheim ist zu Recht verhaßt. Während die Normalwohnung zur Versorgung alter Menschen oft nicht ausreicht, geht das Altenheim mit Überversorgung einher. Die vorhandenen Fähigkeiten, die nicht mehr trainiert werden, verkümmern. Verlust von Selbständigkeit, Be-

vormundung durch Hausordnungen und Personal, Einbußen an Privatsphäre in Einzimmer-Appartements und Tendenzen zur Hospitalisierung waren weitere Begleiterscheinungen des Altenheims, das vielen alten Menschen auch heute noch angst macht vor einem Umzug in eine altersgerechte Wohnanlage, die häufig immer noch mit dem Heim gleichgesetzt wird.

Alternative Wohnformen, die zwischen Normalwohnung und Heim liegen und selbständiges Wohnen bieten, aber gleichwohl an die speziellen Bedürfnisse alternder und älterer Menschen angepaßt sind, sind in Deutschland jedoch im Vergleich zu anderen europäischen Ländern, namentlich skandinavischen Ländern, den Niederlanden und Großbritannien, und erst recht im Vergleich zu Nordamerika wenig entwickelt.

Obwohl die Zahl der älteren und der pflegebedürftigen Menschen in den nächsten Jahren stark ansteigen wird, reduziert sich zunächst die Zahl der Bewohner von Pflegeheimen. Dies ist eine unmittelbare Folge der restriktiven Anerkennungspraxis der medizinischen Dienste der Krankenkassen, nach der in Zukunft weitaus weniger Personen die Berechtigung erhalten werden, einen Pflegeheimplatz durch die Pflegeversicherung finanziert zu bekommen. Die gegenwärtigen Bewohner genießen Bestandsschutz.

In den nächsten Jahren werden jedoch immer weniger ältere Menschen die Möglichkeit haben, ein Pflegeheim zu beziehen. Bereits jetzt haben sich die Warteschlangen vor den Pflegeheimen drastisch verkürzt. Viele Pflegeheime haben auch die Zahl der Betten reduziert – insbesondere durch die Abschaffung von Mehrbettzimmern zugunsten von Einbettzimmern. Wenn die gegenwärtige Anerkennungspraxis beibehalten werden sollte, wird sich die Nachfrage nach stationärer Pflege drastisch verringern – dies ist in der Modellrechnung als „pessimistische“ Variante bezeichnet. Aber auch, wenn die große Masse der Einsprüche und anhängigen Verfahren gegen die Einstufungspraxis zu einer großzügigeren Anerkennungspraxis führen sollte, wird die Zahl der Bewohner von Pflegeheimen zunächst zurückgehen. Erst ab dem Jahr 2007 wird das heutige Niveau wieder erreicht werden, um dann langsam anzusteigen. Wenn die Bedeutung der stationären Pflege – bedingt durch die Pflegeversicherung – zunächst zurückgeht, aber die Zahl der Hilfe- und pflegebedürftigen aufgrund der demographischen Entwicklung weiterhin ansteigt, so bedeutet dies, daß Formen der Altenhilfe, die zwischen der Normalwohnung und dem Heim liegen, an Bedeutung gewinnen werden.

Altersgerechtes Wohnen weist zwei Dimensionen auf: Erstens die baulich-technische Dimension, bei der wir (vereinfachend) keine besondere Ausstattung, eine altersgerechte Ausstattung nach DIN 18 025 Teil 2 und die Heimanlage (nach Heimmindestbau-

verordnung) unterscheiden wollen. Und zweitens die Dimension der wohnbegleitenden Dienst- und Betreuungsleistungen, die entweder gar nicht vorhanden sind oder nur ambulant angeboten werden (im Extremfall in Form eines Aufklebers mit einer Telefonnummer) oder in Form eines erweiterten Hausmeisterservices oder Dienste, die in die Wohnanlage integriert sind, oder schließlich durch heimverbundene Dienste angeboten werden.

Kombiniert man beides miteinander, dann eröffnet sich zwischen der Normalwohnung, die nicht altersgerecht ausgestattet ist und keine Betreuungsmöglichkeiten bietet, und dem Heim, ein breites Spektrum von Wohnformen, das von der reinen Altenwohnung ohne besondere Dienstleistungsangebote bzw. der Normalwohnung, die mit mobilen Diensten versorgt wird, über eingestreute Altenwohnungen bis hin zu heimverbundenen abgestuften Altenwohnanlagen reicht. Als besonders vielversprechend erscheint dabei das Service-Wohnen bzw. das Betreute Wohnen, d.h. Wohnanlagen, die abgeschlossene, vollständig ausgestattete Wohnungen aufweisen, die altersgerecht nach DIN ausgestattet sind, einen 24-Stunden-Notrufservice bieten, einen Ansprechpartner und eine aufsuchende Betreuung, einen erweiterten Hausmeisterservice mit technisch-handwerklichen Diensten bieten, die ein Freizeit- und Kulturangebot in entsprechenden Gemeinschaftsräumen veranstalten, und bei Bedarf einen Katalog an Haushaltshilfen und Pflegeleistungen anbieten.

In einer bundesweiten Repräsentativbefragung von über 1.000 Menschen im Alter zwischen 55 und 75 Jahren, die wir im Auftrag der Schader-Stiftung und des Bundesbauministeriums durchgeführt haben, fragten wir nach vorstellbaren Wohnformen für das Alter.

Es war nicht überraschend, daß die normale Wohnung ohne begleitende Dienstleistungsangebote an erster Stelle genannt wurde. Denn erstens ist das die bekannte Wohnform und zweitens war unsere Zielgruppe - ab 55 Jahren - noch relativ jung und vielfach von der Betreuungsbedürftigkeit weit entfernt. Das auffällige Ergebnis ist, daß Formen des Service-Wohnens, nämlich eine normale Wohnung mit integriertem Dienstleistungsangebot und das Service-Wohnen, das unter den älteren Menschen noch weitgehend unbekannt ist, bereits an zweiter und dritter Stelle genannt werden. Die Wohnungsanpassung folgt an vierter Stelle. Danach wird die Seniorenresidenz genannt, wobei vielen Befragten bewußt ist, daß sie Schwierigkeiten haben würden, solche hotel-ähnlichen Anlagen zu bezahlen.

Die Wohnung im Haus der Kinder liegt keineswegs auf den vorderen Rängen, und das Altenwohnheim wird heute nur noch von einer geringen Zahl älterer Menschen -

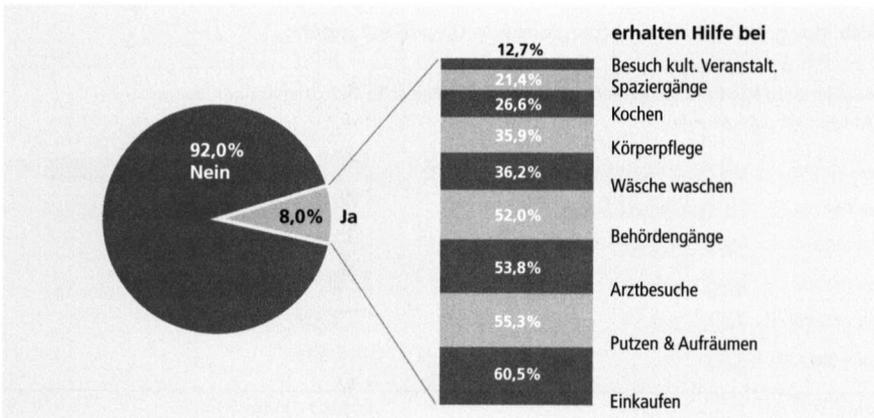
knapp 9 % - akzeptiert. Gleichfalls rechnen allerdings viele Befragte damit, möglicherweise später keine andere Alternative zu haben. Kollektive Wohnformen wie die Hausgemeinschaft und die Wohngemeinschaft, die in den letzten Jahren intensiver diskutiert worden sind, spielen in Deutschland erst eine untergeordnete Rolle.

Daß dem Service-Wohnen eine so hohe Präferenz eingeräumt wird, deutet darauf hin, daß die nachwachsende Generation der Älteren sich im stärkeren Maße bewußt ist, daß sie später einmal auf Hilfs- und Betreuungsleistungen angewiesen sein wird.

2. Service-Wohnen: Nachfrage nach Dienstleistungen im Alltag

Welche Hilfen werden gegenwärtig von älteren Menschen in Anspruch genommen? Abbildung 1 gibt die Ergebnisse unserer Repräsentativbefragung zu dieser Frage wieder. Sie stellt die gegenwärtige Inanspruchnahme und den zukünftigen Bedarf an Hilfeleistungen differenziert gegenüber. Es ist nicht nur zu ersehen, daß das Potential an wohnbegleitenden Dienstleistungen das gegenwärtige Angebot und die gegenwärtige Nachfrage weit übersteigt, sondern auch, daß der quantitative Schwerpunkt des Bedarfs weniger auf der „harten“ Pflege liegt als vielmehr auf „weichen“, vorpflegerischen Hilfeleistungen im Alltag, wie Putzen und Aufräumen, Einkaufen, Behördengänge, Wäsche waschen, Arztbesuche oder Kochen. Es sind solche vorpflegerischen, manchmal nur gelegentlich in Anspruch zu nehmenden Hilfeleistungen, die die Aufrechterhaltung einer selbständigen Lebensführung in der eigenen Wohnung ermöglichen, wenn erste körperliche oder geistige Einschränkungen eintreten. Solche vorpflegerischen Hilfen machen dann einen Umzug in die stationäre Pflege häufig überflüssig.

Abbildung 1: Inanspruchnahme von Hilfen im Alltag



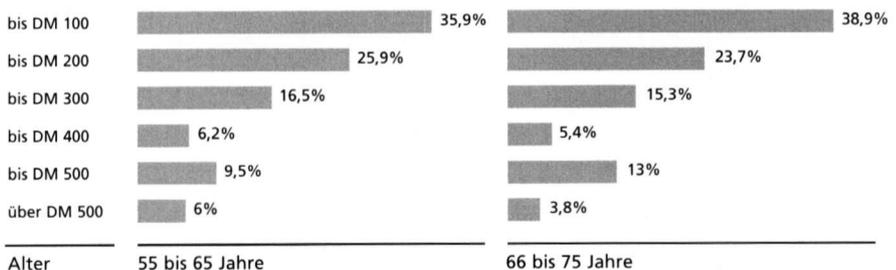
Wer leistet solche Hilfen im Alltag? Nicht überraschend ist, daß die Mehrzahl der Hilfeleistungen durch Kinder, Ehepartner, Verwandte, Freunde, aber auch mit 25 % zu einem beträchtlichen Teil durch Nachbarn erfolgt. Professionelle soziale Dienste wie Wohlfahrtsverbände rangieren mit 11 %, Pflegestationen mit 10 % und private Dienste mit 4 % auf den hinteren Rängen.

Fragt man jedoch, welche Helfer bevorzugt würden, ergibt sich ein anderer Akzent. Natürlich stehen Kinder und Ehepartner immer noch auf den vorderen Rängen. Aber die Pflegestationen und sozialen Dienste haben sich mit 23 % bereits auf den dritten Rang vorgeschoben und auch die Wohlfahrtsverbände mit 15 %, ehrenamtliche Helfer mit 8 % und private Dienste mit 7 % werden in einem deutlich höheren Maße präferiert. Hier zeigt sich ein klarer Trend, daß die nachwachsenden Alterskohorten in stärkerem Maße auf professionelle soziale Dienste zurückgreifen werden. Dies bestätigt sich bei der „Gretchenfrage“, ob die Bereitschaft vorhanden ist, für wohnbegleitende Dienstleistungen Geld zu zahlen. Über ein Viertel der Befragten ist ohne weiteres dazu bereit und über 70 % können sich dies zumindest vorstellen, wenn es notwendig sein sollte.

Interessant ist, daß es keine wesentlichen Unterschiede zwischen den Altersgruppen gibt. Hier überlagern sich zwei Tendenzen. Erstens, daß die Älteren im höheren Maße auf wohnbegleitende Dienstleistungen angewiesen sind, zweitens, daß die Jüngeren – hier die 55- bis 65jährigen – in stärkerem Maße bereit sind, Geld für professionell erbrachte Dienstleistungen auszugeben. Dies deckt sich mit unseren Befunden anderer Untersuchungen. Unter den jüngeren Älteren wächst das Bewußtsein, daß die Familie nicht mehr in der Lage ist, die Betreuung im Alter zu übernehmen und daß man auf professionelle Dienste angewiesen sein wird, für die man im wachsenden Maße bereit ist, Geld auszugeben.

Abbildung 2: Geld für wohnbegleitende Dienstleistungen

Wieviel Geld könnten Sie im Monat für wohnbegleitende Dienstleistungen ausgeben?
(Mieter, Westdeutschland)



Quelle: Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen, InWIS 1996

Bei den Beträgen, die für wohnbegleitende Dienstleistungen aufgewandt werden können, zeigen sich einerseits durchaus beachtliche ökonomische Potentiale, wenn immerhin fast 40 % über 200 DM pro Monat ausgeben könnten. Andererseits gibt es aber auch eine große Gruppe, die nur bis zu 100 DM pro Monat ausgeben kann. Wohnbegleitende Dienstleistungen bzw. Service-Wohnen für diese Gruppe anbieten zu können, ist die zentrale Herausforderung, mit der das altersgerechte Wohnen konfrontiert ist.

Wir haben die Größenordnung der Nachfrage nach Service-Wohnanlagen einmal in einer groben Modellrechnung überschlägig ermittelt. Wenn man von einer westdeutschen Großstadt mit rund einer halben Million Einwohner ausgeht und annimmt, daß 25 % der Haushalte in der Altersgruppe zwischen 55 und 75 Jahren sind, dann wäre aufgrund unserer Forschungsergebnisse mit einem regionsspezifischen Anteil von 35 % potentiell umzugsbereiten Haushalten zu rechnen, d.h. in unserem Beispiel mit 21.875 Haushalten. Davon würden 42 %, d.h. 9.188 Haushalte, in städtischen Wohnlagen bleiben wollen. Darunter würden wiederum 75 % Service-Wohnen oder Seniorenresidenzen präferieren. Dies ergibt ein langfristiges Nachfragepotential von 6.891 Service-wohneinheiten, das sich über einen Zehnjahreszeitraum verteilen würde. Das kurzfristige Umzugspotential läge in unserer Modellgroßstadt bei 3.067 Wohneinheiten. Dieses Nachfragepotential teilt sich allerdings auf verschiedene Kreissegmente auf. Legt man die gegenwärtige Verteilung der Alters- und Erwerbseinkommen zugrunde und ermittelt die Wohnkosten, die in den verschiedenen Einkommensklassen finanziert werden können, so zeigt sich, daß das kurzfristige Nachfragepotential im Luxusniveau nur noch 196 Wohneinheiten beträgt. Tatsächlich ist das Luxussegment durch Seniorenresidenzen vielerorts bereits gesättigt.

Auch das gehobene Niveau, auf das sich ebenfalls ein Schwerpunkt der Investitionen im Bereich altersgerechten Wohnens konzentriert, ist mit 449 Wohneinheiten schon mit wenigen Investitionsprojekten abgedeckt. Die größte - und bislang noch weitgehend ungedeckte - Nachfrage ergibt sich im mittleren und niedrigen Preissegment mit zusammengerechnet über 1.400 Wohneinheiten.

3. Wohnalternativen und Wohnmobilität älterer Menschen

Fassen wir die empirischen Befunde zusammen, so erkennen wir ein großes Interesse älterer Menschen an bedürfnisgerechten Wohnalternativen für das Leben im Alter. Zugleich hat sich am Markt ein breites Spektrum von Wohnmodellen entwickelt, die von der reinen Altenwohnung über verschiedene Modelle des Service-Wohnens bis hin zu Verbundkonzepten reichen, die Service-Wohnen mit stationären Pflegemöglichkeiten verbinden.

Doch die entscheidende Frage bleibt, ob man alternden Menschen Umzüge in solche Wohnalternativen zumuten kann und sollte. Insbesondere Friedrich hat darauf hingewiesen, daß die Mobilität Älterer dreimal geringer ist als die Umzugshäufigkeit jüngerer Haushalte. Diese Zahlen stimmen mit den Ergebnissen unserer eigenen Auswertungen des sozioökonomischen Panels (SOEP) überein, gleichwohl gibt es dafür unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten.

Die Umzugsquote bei jüngeren Haushalten liegt im langjährigen Durchschnitt bei ca. 7 Prozent per anno (und steigt auf entspannten Wohnungsmärkten leicht an). Im Schnitt wechselt ein Haushalt alle 14 Jahre einmal seinen Wohnsitz. Die Umzugsquote bei älteren Haushalten beträgt im Durchschnitt 2,5 Prozent p.a. (SOEP, 1993), wobei die Quote bei den Mietern mit 3,6 Prozent p.a. deutlich höher ist als bei Eigentümerhaushalten mit rund 1 Prozent p.a. Diese Zahlen enthalten übrigens nur die Umzüge in eine andere Wohnung – Umzüge in ein Heim sind dabei nicht enthalten.

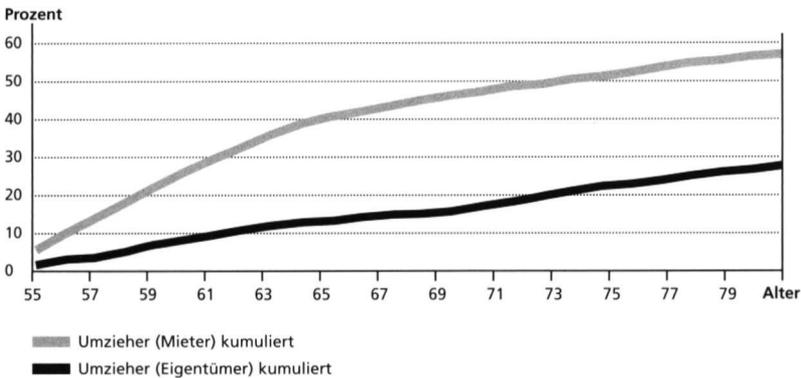
Bei den Einpersonenhaushalten sinkt die Umzugswahrscheinlichkeit zunächst mit dem Alter und steigt dann ab dem 75. Lebensjahr wieder an – ein Effekt der (in vielen Fällen so zu bezeichnenden) „Notumzüge“ bei eintretender Hilfs- und Pflegebedürftigkeit. Tatsächlich liegt das durchschnittliche Einzugsalter in Servicewohnanlagen bei 78 Jahren (und in Pflegeheime bei 82 Jahren).

Die niedrige Umzugsquote von 2,5 % pro Jahr läßt sich leicht als Faktor der Immobilität interpretieren. Man kann sagen: Nur 2,5 % der älteren Leute ziehen pro Jahr um. Man kann die Zahl jedoch auch anders interpretieren: Immerhin 2,5 % der älteren Leute ziehen Jahr für Jahr um. Doch genaugenommen sagt ein statistischer Jahresdurchschnittswert wenig über die komplexe Mobilitätsproblematik aus. Tatsächlich ist allein die realisierte Mobilität älterer Haushalte zwischen 55 und 75 Jahren wesentlich höher als bislang angenommen.

Rechnen wir mit der Zahl von 3,6 % der Mieterhaushalte einmal exemplarisch weiter. Was geschieht mit einer Gruppe von 100 westdeutschen Ein- und Zweipersonenhaushalten, die heute um die 55 sind und in Mietwohnungen wohnen? Das Resultat ist verblüffend: Jedes Jahr ziehen drei bis vier dieser 100 Haushalte um. Die Mobilitätsraten verändern sich, wenn sich die Haushalte verändern (insbesondere wenn aus Zweipersonenhaushalten Einpersonenhaushalte werden). Berücksichtigen wir all diese Faktoren von Haushaltsveränderungen sowie die Daten der Sterbetafeln des Statistischen Bundesamtes, liegt die Wahrscheinlichkeit für einen heute 55jährigen Ein- oder Zweipersonenhaushalt, bis zum Alter von 75 Jahren noch mindestens einmal umzuziehen, bei nicht weniger als 52,2 %.

Abbildung 3: Prozentualer Anteil der umziehenden Haushalte

(Basis: 100 Haushalte)



Nach der gleichen Rechnung zieht (auf der Basis von 1 % Umzügen p. a.) fast jeder vierte westdeutsche Eigentümerhaushalt zwischen dem 55. und dem 75. Lebensjahr noch einmal um: exakt 23,5 %.

Soweit zwei Modellrechnungen auf Basis der Daten des sozioökonomischen Panels. Auch im Rahmen unserer Repräsentativbefragung wurde ein sehr hoher Wert allein für die westdeutschen Haushalte ermittelt, die zwischen ihrem 55. Lebensjahr und dem Zeitpunkt der Befragung bereits einmal umgezogen sind: 33,8 % haben diesen Schritt bereits vollzogen. Von diesen Haushalten sind 80,9 % in Mietwohnungen umgezogen, 19,1 % haben eine Eigentumswohnung gewählt.

Diese bereits „in die Tat umgesetzte Mobilität“ sagt allerdings nicht alles über die insgesamt vorzufindende Mobilität aus. Die Berechnungen auf Grundlage des SOEP „unterschlagen“ beispielsweise diejenigen Haushalte, die Umzugswünsche haben, sie aber aus irgendwelchen Gründen bislang nicht realisieren (aufgrund von Umzugshemmnissen, mangels konkreter Alternativen). Und die Befragung erfaßt weder Haushalte, die ggf. noch ein weiteres Mal umziehen wollen, noch Haushalte, die noch nicht umgezogen sind, aber durchaus noch dazu bereit wären.

Wenn man die Mobilität älterer Mieter- und Eigentümerhaushalte also vollständig erfassen will - die bereits realisierten Umzüge und die gewünschten -, dann sind einige einfache Additionen von Daten aufschlußreich, die wir im Zuge der Repräsentativbefragung erhoben haben.

Zunächst sind von den über 55- bis 75jährigen westdeutschen Mieterhaushalten aus unserer Befragung 44,3 % seit Vollendung des 55. Lebensjahres bereits einmal umgezogen. Sie haben ihre Mobilität also gewissermaßen bereits unter Beweis gestellt. Weitere Mieter, die noch nicht umgezogen sind, möchten diesen Schritt aber noch nachholen: exakt 20,8 %. Zusammengenommen ergibt das 65,1 % der westdeutschen Mieterhaushalte, die Mobilität bewiesen und/oder bekundet haben.

Erst die Kombination von bereits erfolgten Altersumzügen und geäußerter Umzugsbereitschaft führt zu den richtigen Ergebnissen: Zwei Drittel der älteren Mieterhaushalte sind als „mobil“ zu bezeichnen – davon haben wiederum zwei Drittel ihre Mobilität bereits unter Beweis gestellt und rund die Hälfte ist – unabhängig von bisher erfolgten Umzügen – weiterhin umzugsbereit.

Die gleiche Rechnung für die Eigentümerhaushalte in Westdeutschland zwischen 55 und 75 Jahren: 16,5 % sind bereits einmal umgezogen. Weitere 13,5 % sind es noch nicht, melden aber unter verschiedenen Bedingungen ihre Bereitschaft für einen Wohnungswechsel an. Zusammen macht das einen Anteil von 30 % der von uns befragten Eigentümerhaushalte, die man als „mobil“ bezeichnen muß. Dabei ist die Mobilität von Eigentümern sicherlich unter einem besonderen Licht zu sehen: Sie erwächst aus einer Gemengelage des Wunsches, ein Eigenheim an die Kinder weiterzugeben, der mangelnden Bewohnbarkeit eines Eigenheims mit mehreren Etagen, zu pflegenden Gärten und mangelnder infrastruktureller Versorgung sowie der Attraktivität altersgerechter Eigentumswohnungen mit Versorgungssicherheit, die am Markt angeboten werden.

Diese Angaben korrespondieren von ihren Größenordnungen mit der aktuell geäußerten Bereitschaft, noch einmal umzuziehen; denn diese bezeichnet vor allem das für Investoren interessante, aktuell nicht ausgeschöpfte Nachfragevolumen derjenigen 55- bis 75jährigen Haushalte, die heute eine altersgerechte Wohnalternative ins Auge fassen würden – ob sie schon einmal umgezogen sind oder nicht.

In dieser Perspektive kommt unter den Mieterhaushalten zwischen 55 und 75 Jahren ein Anteil von 35,9 % als Nachfrager altersgerechter Wohnalternativen aktuell infrage. So viele Mieterhaushalte haben unabhängig davon, ob sie seit dem 55. Lebensjahr bereits einmal umgezogen sind, ihre Bereitschaft bekundet, unter verschiedenen Bedingungen umzuziehen. Dies ist ein Durchschnittswert für Ost- und Westdeutschland: Genauer betrachtet ist in den neuen Bundesländern der Anteil der umzugsbereiten Haushalte mit 41,4 % deutlich höher als in Westdeutschland mit dort 33,6 %.

Die absolute Höhe der Umzugsbereitschaft ist bei den Eigentümerhaushalten in Ost- und Westdeutschland sehr viel geringer als bei den Mieterhaushalten. Für die Eigentümer macht das Nachfragepotential – in West- und Ostdeutschland – 14,1 % der 55- bis 75jährigen Haushalte aus. Diese Durchschnittszahl für die alten und neuen Bundesländer sagt allerdings wenig aus, da der hohe Anteil der Westdeutschen an den Befragten dieser Gruppe den Durchschnittswert nach oben zieht. Mieter sind in Ostdeutschland in sehr viel größerem Umfang umzugsbereit als in Westdeutschland – bei Eigentümern ist es genau umgekehrt. In den alten Bundesländern können sich 15 % der Eigentümer, in den neuen Ländern 8,6 % einen (erneuten) Umzug vorstellen.

Mit welchen Angeboten können die Wohnungsunternehmen auf die beträchtlichen Mobilitätspotentiale, die offenbar durch attraktive altersgerechte Wohnangebote verstärkt werden, reagieren?

Umzugsmanagement

Da eine als zu groß empfundene Wohnung nach unseren Befragungsergebnissen das wichtigste Motiv für einen Umzug im Alter darstellt und gleichzeitig trotz der Entspannung an den Wohnungsmärkten immer noch das Angebot an familiengerechten Bestandswohnungen knapp ist, bietet sich zunächst ein Umzugsmanagement an, bei dem insbesondere ältere Kleinhaushalte ihre – zu groß gewordenen – Wohnungen mit jungen Familien tauschen, deren Wohnungen zu klein geworden sind. Unverzichtbar ist dabei die Gewährung von Umzugshilfen für die älteren Mieter. Dabei haben sich reine Prämienzahlungen als wenig erfolgreich herausgestellt. Viel wichtiger ist eine Betreuung des gesamten Umzugsprozesses, von der Erfassung der menschlichen und technischen Notwendigkeiten über das Einpacken, Transportieren, Auspacken des Inventars, die Hilfe bei technisch-handwerklichen Tätigkeiten bis hin zum Erledigen der Behördenangelegenheiten. Eine Reihe von Wohnungsunternehmen und Wohnungsämtern praktiziert bereits ein solches Umzugsmanagement mit großem Erfolg.

Erfolgreiches Umzugsmanagement

Träger der Maßnahme	Umzüge p.a.	Aufwand pro Umzug	Aufwand gesamt	gewonnene Fläche/Umzug	gewonnene Fläche ges.	eingespartes Invest.vol.
Städt. Wohnbau Lörrach	15	6.467 DM	97.000 DM	26,4 qm	396 qm	1,2 Mio. DM
Mülheimer Wohnungsbau e.G.	27	1.802 DM	48.650 DM	19,3 qm	521 qm	1,6 Mio. DM
SAGA, Hamburg DM	317	1.991 DM	631.000 DM	11,5 qm	3.640 qm	13,8 Mio. DM
Städt. Wohnberatung Hagen	114	2.544 DM	290.000 DM	24,5 qm	2.790 qm	8,3 Mio. DM

Quelle: Angaben der Träger für 1995 bzw. 1994, eigene Berechnungen

Die Übersicht zeigt, daß hier mit bescheidenem Mitteleinsatz gewaltige Einsparungen bei den Investitionsvolumina und damit auch bei den öffentlichen Wohnungsbaufördermitteln erreicht werden können. Durch eine optimierte Bestandsnutzung lassen sich erhebliche wohnungspolitische Effekte bei höchster finanzpolitischer Effizienz erreichen.

4. **Schlußfolgerung**

Der Spruch „Einen alten Baum verpflanzt man nicht“ kann im Licht der empirischen Befunde – aber auch vielen Erfahrungen mit realisierten Umzügen – schlicht in das Reich der gerontologischen Legenden verbannt werden. Die Umzugsbereitschaft älterer Menschen ist zwar geringer als die jüngerer Altersgruppen, stellt aber eine weithin unterschätzte Größe dar. Wenn Jahr für Jahr 3,6 % der Mieterhaushalte und 1 % der Eigentümerhaushalte umziehen, so wird ein großer Teil der 55jährigen bis zum Erreichen des achtzigsten Lebensjahres noch einmal umgezogen sein. Egal, mit welchem methodischen Instrumentarium man die Wohnmobilität älterer Menschen betrachtet – ob mit den Daten des sozioökonomischen Panels zum tatsächlichen Umzugsverhalten, ob mit Modellrechnungen, ob mit repräsentativen Befragungen – man ermittelt immer, daß fast zwei Drittel der älteren Mieterhaushalte irgendwann im Laufe des dritten Lebensabschnitts noch einmal umziehen werden und daß zu einem beliebigen Zeitpunkt rund ein Drittel der Mieterhaushalte die Bereitschaft aufweist, noch einmal umzuziehen.

Natürlich hängt die Umzugsbereitschaft auch davon ab, ob entsprechende Umzugshilfen geboten werden. Wichtiger als bloße Prämien ist dabei ein umfassendes Umzugsmanagement, das den Menschen die Mühen eines Umzugs weitgehend abnimmt. Noch wichtiger ist aber ein attraktives Angebot altersgerechter Wohnalternativen: Wenn einem älteren Haushalt eine attraktive Wohnung angeboten wird, dann steigt auch die Wohnmobilität. Anders ausgedrückt: Das Angebot schafft sich seine Nachfrage.

Was sind „attraktive altersgerechte Wohnungen“? Die Nachfrageperspektive hat gezeigt, daß die Menschen in erster Linie ihre Selbständigkeit, so lange es irgend geht, erhalten wollen. Alle Wohnformen, die nicht mit Selbständigkeit einhergehen, finden nur geringe Präferenzen: Das klassische Altenheim, das Zusammenleben mit den Kindern und auch die häufig überschätzte Wohngemeinschaft. Zugleich wollen die älteren Menschen Komfort und Hilfe bei der Bewältigung des Alltags und des Haushalts, und sie wollen Versorgungssicherheit, falls doch einmal der Pflegefall eintritt.

Diese Bedürfnisse werden heute am ehesten durch das Service-Wohnen – auch Be-
treutes Wohnen genannt – abgedeckt, das tatsächlich eine hohe Attraktivität aufweist.

Die wird auch aus der Anbieterperspektive bestätigt, die wir hier – unserer Themen-
stellung entsprechend – etwas vernachlässigt, aber in einer anderen Studie ausführlich
untersucht haben. Die Befragung von Anbietern altersgerechter Wohnformen hat bestä-
tigt, daß das Service-Wohnen und Verbundkonzepte aus Service-Wohnen und stationärer
Pfleagemöglichkeit die Wohnformen der Zukunft darstellen, während die Nachfrage nach
Pflegeheimen und den sehr teuren Seniorenresidenzen stagniert und das klassische
Altenheim zum toten Produkt wird. Besonders hoch ist die Nachfrage im mittleren und un-
teren Preissegment, während das obere Preisniveau aufgrund der geringen Zahl älterer
Menschen, die sich solche Preise leisten können, in vielen Regionen bereits gesättigt ist.

Literatur

- Eichener, Volker: Das Angebot schafft sich die Nachfrage. Altersgerechtes Wohnen. In: Die Wohnungswirtschaft 10/95.
- Eichener, Volker/Schneiders, Katrin, 1999: Der Markt für Seniorenimmobilien. Entwicklungen, Einflußfaktoren, Trends. InWIS-Berichte Nr. 25, Bochum: InWIS.
- Friedrich, K., 1994: Intraregionale und interregionale Muster und Prinzipien der Mobilität älterer Menschen. Expertise für die Enquêtékommision „Demographischer Wandel“ des Deutschen Bundestags. Darmstadt.
- Heinze, Rolf G./Eichener, Volker/Naegele, Gerhard/Bucksteeg, Mathias/Schauerte, Martin, 1997: Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Darmstadt: Schader-Stiftung.
- Schauerte, Martin/Neitzel, Michael/Schneiders, Katrin/Eichener, Volker, 1998: Dokumenta-
tion „Wohnen im Alter“. Bemerkenswerte Handlungsansätze und realisierte Projekte in
Deutschland. In: Wohnformen älterer Menschen im Wandel. Expertisenband 3 zum Zweiten
Altenbericht der Bundesregierung. Frankfurt a.M., New York: Campus 1998, S. 112-308.

Der Autor

Volker Eichener, InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und
Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum, Fachhochschule Düsseldorf.

Immobilien zur privaten Alterssicherung?

Risikoabschätzung am Beispiel des Mieterprivatisierungsprogramms der BASF „Eigentumsbildung in Arbeitnehmerhand“^{*)}

Sind Immobilien, ist Wohneigentum geeignet für die Alterssicherung? Gerade Haushalte, die sich im dritten Lebensabschnitt befinden, bewerten und planen ihre Vermögenswerte insbesondere unter Risikoaspekten. Flexibilität und Verfügbarkeit von Vermögengstiteln sind weitere bedeutende Aspekte in diesen Überlegungen. Wie kann gerade im Rahmen von Mieterprivatisierungen der Mieter, der zum Selbstnutzer wird, eine „Sicherheitsrente“ realisieren? Ein Beispiel dazu findet sich im Privatisierungsprogramm der BASF AG Ludwigshafen.

1. Einleitende Vorbemerkung

Wohnen im Wandel, Wandel der Werte, Wohnen im Wertewandel

Die demographische Entwicklung in Deutschland hat zu einem wachsenden Anteil der nicht erwerbstätigen Bevölkerung und im besonderen der betagten Bevölkerung geführt. Dies mit Konsequenzen für die Sozialleistungssysteme und für das Wohnen, da sich damit die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewandelt haben und in der Zukunft noch stärker wandeln und differenzieren werden. Der Trend zur Kleinfamilie oder zum Alleinleben wird sich weiter verstärken. Wohnliche Probleme von Haushalten mit Zutrittsbarrieren zum Wohnungsmarkt werden weiterhin verstärkte Anforderungen an den Wohnungsmarkt stellen. Zudem wird die fortschreitende Tendenz zu immer mehr Freizeit, zu einem längeren selbständigen Lebensabend die Wohnung und das Wohnumfeld noch stärker als in der Vergangenheit in den Mittelpunkt des persönlich gestalteten Lebensraums rücken. Dies gerade auch für Seniorenhaushalte, da sich die Rentenphase durch eine längere Lebenserwartung und frühere Renteneintrittsalter verlängert hat.

Im folgenden wird es um den dritten Planungsabschnitt gehen, der dadurch gekennzeichnet sein soll, daß vornehmlich keine aktiven Einkommen (z. B. Lohn oder Gehalt) bezogen werden und die Finanzierung aus passiven Einkommen (z. B. Kapitalerträge, Mieten, oder ersparte Miete, Renten) erfolgt. Klar ist, daß Schutz vor rein finanziellen Risiken – bei ausreichender Finanzkraft – nahezu völlig über Versicherungen erkaufte werden kann. Besonders für Haushalte, die über weniger Finanzkraft oder über weniger (Reaktions-)Zeit verfügen, ist es noch bedeutender, die Risiken abzuschätzen, „risikoarm“ zu planen und über die knappen Ressourcen optimal zu entscheiden.

2. Risiko und Kosten – Wohnen im Alter

Wohnkosten

Kosten des Wohnens sind auch in der Lebensphase nach der Erwerbszeit ein zwin- gender Ausgabenblock im Budget des Haushaltes. Was benötigt der Haushalt, um seinen Lebensabend zu gestalten, wenn er aus dem Erwerbsleben ausscheidet?

Unterstellt wird eine monatliche Mietbelastung von DM 1.000 (z. B. eine 80 qm große Wohnung mit DM 10/qm Kaltmiete und 200,- DM Nebenkosten). Berechnet wird der Barwert der zukünftigen Mietzahlungen bezogen auf die erwartete Restlebensdauer gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamtes für einen 68-, 63- oder 58jährigen Haushalt (Mittel der Angaben Sterbetafel Männer, Frauen). Weichen diese tatsächlichen von den angenommenen Daten ab, so sind – bei Konstanz der anderen Faktoren – die Werte mit dem entsprechenden Faktor umzurechnen (Beispiel Mietbelastung 1.200,- DM/1.000,- DM : = Faktor 1,2).

Mit diesen Daten wird ein Musterhaushalt konzipiert, der mit 58, 63 oder 68 Jahren in die Rentenphase eintritt und nun seinen Finanzbedarf mit seinen passiven Einkünften bestreiten muß. Um die Berechnung zu vereinfachen, werden nur die reinen Kosten des Wohnens untersucht. Der Leser mag diese Kosten nehmen und die der persönlichen Lebenshaltung (\geq Existenzminimum) hinzurechnen. Entsprechend sind die Ergebnisse zu modifizieren, wenn der einzelne mit 45 oder 75 Jahren diese Kalkulation vornehmen will. Letztendlich ist es eine Frage der Risikoeinschätzung und -bewertung, wie sich der einzelne verhalten wird und seine Lebensplanung bestreiten will.

Tabelle: Barwertberechnung des Ausgabenblocks Wohnkosten (auf volle 100,- DM gerundet) für einen 68jährigen, 63jährigen, 58jährigen deutschen Haushalt (mittlere Restlebensdauer: 15 Jahre, 19 Jahre, 23 Jahre) zum Ausgleich seiner Wohnkosten von anfänglich 1.000,- DM monatlich.

Mittel der Restlebensdauer in Jahren	15	19	23	15	19	23
Kalkulationszinssatz in %	0			5		
Jährliche Wohnkostensteigerung in %	0			4		
0	180.000	228.000	276.000	130.800	152.300	170.000
4	240.300	332.100	439.400	168.500	209.500	249.000

Eigene Berechnungen; Sterbetafeln Statistisches Bundesamt

Beispiel: Will ein Haushalt mit anfänglich 1.000,- DM Wohnkosten gemäß seiner statistisch berechneten mittleren Restlebensdauer von 15 Jahren seine Wohnkosten decken, so benötigt er im Barwert 180.000,- DM, wenn unterstellt wird, daß über die ganze Zeit keine Wohnkostensteigerung existiert und die zu erzielenden Zinsen gerade von der Inflation aufgezehrt werden. Steigen die Wohnkosten um 4 % jährlich und einem Kalkulationszinssatz von weiterhin 0 % sind es für den 68jährigen Haushalt schon 240.300,- DM. Die Zwischenwerte ergeben sich entsprechend.

Aus der Tabelle wird ersichtlich, daß die Barwerte der reinen Wohnkosten erheblich sind. Diese und alle weiteren Ausgaben muß der Haushalt von den entsprechenden Barwerten seiner Vermögens- und Einkommensformen decken. Dies ist die Barwertsumme aller Sach- und Forderungsvermögen (z. B. Renten- oder Pensionszahlungen, Wertpapiere, Grundeigentum) des Haushalts.

Bei dieser Aufstellung muß der Haushalt einige nicht unerhebliche Ertrags- und Substanzrisiken berücksichtigen:

- Zinserträge verschiedener Anlageformen,
- Untergang der Anlage,
- Politisches Risiko; Ansprüche aus der gesetzlichen Rentenversicherung,
- Vermietungsrisiko bei der Immobilie als Kapitalanlage.

Zusätzlich stellt die deutsche Steuerpolitik und die sich daraus ergebenden Verzerrungen (z. B. Doppelbelastung von Kapitalerträgen) ein risikoerhöhendes Potential dar.

Die Höhe der Wohnkosten auf der Ausgabenseite sind von den Einkünften auf der Einnahmenseite getrennt zu betrachten. Unabhängig von den Wohnkosten sind auch die Substanzrisiken und die politischen Risiken bezogen auf die Höhe und Entwicklung der Rentenzahlungen der Zukunft zu sehen. Anders ist das möglicherweise bei der vermieteten Immobilie zu bewerten: Das Vermietungsrisiko kann, muß aber nicht mit den allgemeinen Wohnkosten korreliert sein. Der Wohnungsmarkt ist sehr stark regional bestimmt. Daher kann es sein, daß trotz steigender (eigener) Wohnkosten die Mieteinnahmen aus einer (gleichen) Immobilie an einem anderen Standort fallen. Es zeigt sich, daß der Haushalt nicht unerhebliche Risiken auf der Einnahmenseite berücksichtigen muß, wenn er gezwungen ist, über seine Einkünfte den Ausgabenblock Wohnkosten zu bestreiten. Unter Risikoaspekten schneidet das selbstgenutzte Wohneigentum am besten ab, weil die ersparte Miete zu 100 % positiv mit der „Bewältigung“ des Ausgabenblocks Wohnen korreliert ist.

Wie steht es nun mit der Flexibilität, den „Finanzblock“ Wohnung in monetäre Einheiten zu transformieren und dies insbesondere für ältere Haushalte?

Besondere Risiken des Alters – Flexibilität

Das Leben ist mit Risiken behaftet. Das mag beklagt werden und im Einzelfall zu unbefriedigenden Ergebnissen führen. Vielfach gilt das für den jungen Haushalt in gleicher Form. Elementarer Unterschied zum Seniorenhaushalt ist seine Möglichkeit, auf eine eintretende Veränderung zu reagieren – also eine Frage der Flexibilität. Mit zunehmendem Alter schrumpft der Vorrat an Möglichkeiten, eintretenden Risiken zu begegnen und ihre Wirkungen abzuschwächen. Um so wichtiger wird es, die Risiken einzelner Anlagen zu minimieren.

Die Betrachtung des Flexibilitätsaspektes zeigt, daß in aller Regel ein Markt für Wohnimmobilien existiert und die Unsicherheit über Wertentwicklung bzw. Veräußerungserlös selbiger bei Wertpapieren oder gar Optionen in nichts nachsteht.

Ein Beispiel: Ende 1999 oder noch Anfang 2000 wäre es ein – mit heutigem Wissen – absoluter Segen gewesen, wenn sich ein Anleger durch Liquiditätsbedarf genötigt gesehen hätte, seine sich im Depot befindenden Technologieaktien des Neuen Marktes zu veräußern. Das Gleiche gilt für einen Anleger, der 1-Zimmer-Apartments oder kleine 2-Zimmer-Wohnungen in Mannheim 1991/92 verkaufen mußte. Die damals noch begehrte Mangelware wäre heute vielfach nur mit Vermögensverlust zu veräußern. Selbst festverzinsliche Kapitalanlagen sind unter Umständen nur mit Verlust zu liquidieren, wenn sich der Haushalt aus der Zinsbindung herauskaufen muß. Im Extremfall legt er

sein ganzes Kapital flexibel in täglich verfügbaren Anlagen an und muß wieder einen Vermögensverlust hinnehmen, da die erzielte Verzinsung von der Inflation aufgezehrt wird.

Richtig ist, daß die Umstrukturierung des Vermögens Risiken in sich birgt. Insbesondere plötzliche exogene Störungen können zu Vermögensverlusten führen. Ist damit der Verlust des eigenen Heimes verbunden, ist dies besonders schmerzlich. Hier geht es also um zwei Vorgänge, die beim Selbstnutzer zusammenfallen können: zum einen ein Vermögensrisiko, ob er seine Wohnung kapitalisieren kann und zum anderen der mögliche Verlust seiner gewohnten Umgebung.

Vor dem Risiko, seine gewohnte Umgebung zu verlieren, ist allerdings auch der Mieterhaushalt nicht gefeit. Auch er muß in einem solchen Fall seine angestammte Wohnung verlassen und sein angespartes Vermögen kapitalisieren. Allerdings muß der Mieter unter Umständen seine Wohnung früher verlassen, da ihm notwendige (z. B. bauliche) Veränderungen an der Wohnung nicht genehmigt werden.

Der Selbstnutzer in seiner Wohnung ist von diesen Überlegungen unberührt, solange er in dieser Wohnung bleiben will. Werden Anpassungen notwendig, weil er aus gesundheitlichen, geographischen oder anderen Gründen seine Wohnsituation verändern will, kann er über sein Eigentum entscheiden und ist dem Mieter gegenüber im Vorteil. Zusätzlich ist der Mieter unter Umständen den Mieterhöhungsverlangen des Vermieters ausgesetzt oder von Kündigung bedroht. Er hat keinen Einfluß auf die Entwicklung der Immobilie und kann nicht voraussagen, wie der Vermieter mit der Immobilie langfristig verfährt und er unter Umständen mit dem Verlust der Wohnung rechnen muß. Hier liegt also eine zusätzliche mögliche exogene Störungen vor, die nur den Mieterhaushalt treffen kann.

Wie steht es mit der Kapitalisierungsmöglichkeit einer selbstgenutzten Wohnung?

In der Regel spiegelt der Marktpreis den Wert einer Immobilie wider, den der Investor über die Nutzungsdauer als Barwert kapitalisieren kann. Bei Selbstnutzung spiegelt der Preis den Barwert der berechneten Miete, die er selbst zu zahlen bereit wäre, wider. Bei Vermietung eben diesen Preis, nun ermittelt über das Zustandekommen von Mietzinsvereinbarung mit Dritten. Mit andern Worten: dieses Risiko ist positiv mit dem Risiko des Mieters korreliert, wenn er von der einen Mietwohnung zur anderen ziehen will. Der Altmietler verliert beim Umzug die zumeist vorhandenen Vorteile langer Mietvertragsdauer, die zumeist auch mit wenig bis gar keiner Mietsteigerung in der Vergangenheit verbunden gewesen ist. Nicht zuletzt das deutsche Mietrecht fördert den Miet-

unterschied von Alt- und Neumietverträgen sogar im selben Haus. So ist es nicht ungewöhnlich, daß ein Mieter für seine 120-qm-Wohnung, die er seit 25 Jahren bewohnt, weniger Miete zu zahlen hätte, als wenn er in eine 70-qm-Wohnung vergleichbaren Standards umziehen würde. Dies ist auch eine Form der Unsicherheit oder Einschränkung des verfügbaren Kapitals.

Die Sorge, eine einmal gefundene Wohnform nicht mehr bewältigen/bewirtschaften zu können, ist eine Sorge, die mit dem Alter stark zunimmt, aber nicht auf den Selbstnutzer und Eigentümer beschränkt bleibt. Auch das Risiko, mit dem Wohnungswechsel einen „Vermögensverlust“ hinnehmen zu müssen, kann Mieter, Eigentümer und Selbstnutzer treffen. Veräußert der Selbstnutzer seine Immobilie, ändert sich für ihn vor allem die Form seiner Anlage: er ist nicht mehr Selbstnutzer, sondern Veräußerer einer Immobilie. Die Wohnung verliert damit den persönlichen Charakter, den er ihr unter Umständen beigemessen hat, dies dürfte die stärkere Barriere in dieser Diskussion darstellen.

Will er die Wohnung behalten, sie jedoch neuen Anforderungen anpassen, ist dies je nach Form und Zuschnitt der Wohnung möglich und dann eine Frage der Finanzierung. Auch hier ist der Selbstnutzer – einer entschuldeten Immobilie – keinesfalls schlechter gestellt, da er Liquidität sofort über eine neue Beleihung der Immobilie aktivieren kann. Stehen andere Kapitalpositionen zur Disposition, bleibt die freie Auswahl.

In den USA ist man ein Stück weiter. Dort besteht die Möglichkeit, daß der Selbstnutzer seine Immobilie an einen Investor (Bank) zu seinem Todestag veräußert („reverse mortgage“). Den Barwert des Kaufpreises, abzüglich eines Risikodeltas für eine über die statistische Lebenserwartung hinausgehende Lebensdauer, erhält er bereits heute. Parallel dazu werden Miet- und Nutzungsverträge oder eine Verrentung vorgesehen. In Deutschland hat die Dresdner Bank die Diskussion mit einem Entsparmodell für das Eigenheim in diese Richtung gelenkt (FAZ 2000)

3. Mieterprivatisierung: Miete oder Eigentum?

Ein Haushalt überlegt, ob er die Wohnung, die er nutzt, lieber weiter mieten oder lieber kaufen soll. Das heißt, daß er das eine dem anderen genau dann vorzieht, wenn ihm das eine auch nur marginal vorteilhafter erscheint als das andere. Um das zu untersuchen, werden gemäß der neoklassischen Theorie Annahmen für eine „vollkommene“ Welt konstruiert, die, solange keine Kreditrationierung vorliegt, einen Nachfrager indifferent zwischen Miete und Eigentum sein läßt (Homburg, 1994, S. 5–6):

1. Miete oder Eigentum haben keinen „Wert an sich“ (Wohnqualität);
2. Vollständige Information existiert in der Form, daß jeder die Eigenschaften aller Dinge und die Handlungen aller Beteiligten kennt bzw. kostenlos beobachten kann;
3. Alle sind Preisnehmer am Wohnungsmarkt;
4. Transaktionskosten haben keinen Einfluß auf die Miet- oder Kaufentscheidung;
5. Der Staat diskriminiert zwischen Miet- oder Eigentumswohnungen nicht.

Vereinfacht soll an dieser Stelle nur die Annahme 2 betrachtet werden. Die Annahmen 1, 3 bis 5 werden als geltende Rahmenbedingungen angenommen. Der Verfasser ist sich darüber im klaren, daß dies keine Abbildung der Gegebenheiten am Markt ist. Grosso modo treffen sie generell auf den Vergleich Mieter versus Eigentümer zu. Der Mieter, der zum Eigentümer wird, indem er seine eigene Wohnung kauft, wird z. B. steuerlich genauso behandelt, wie ein Käufer irgendeiner Wohnung, die er dann selbst nutzt. Ein wesentlicher Unterschied für den Mieter, der seine eigene Wohnung kauft, ergibt sich beim Punkt 2.

Vollständige Information liegt in aller Regel nicht vor. Zudem kann meistens eine Partei das Verhalten der anderen nach Vertragsabschluß nicht (kostenlos) beobachten.

Daraus, daß die Vertragspartner zuerst ihre eigenen Interessen verfolgen und diese nicht notwendigerweise (komplett) durch das Vertragswerk abgedeckt werden, folgt, daß die Vermieter den Mietern einen Risikoaufschlag abverlangen. Der zugrundeliegende Sachverhalt ist einleuchtend: Eigentümer verfahren mit der Wohnung in der Regel sorgfältiger als Mieter. Sie achten auf Schäden, die im Anfangsstadium oft kostengünstig ausgebessert werden können. Klauseln in Mietverträgen über den sorgsamen Umgang mit der Wohnung und die sofortige Schadensmeldung sind unwirksam, da sie nicht beweisbar sind. Dies induziert Zusatzkosten, da die Verifizierung des Mieterhandelns nicht ohne weiteres möglich ist. Das Informationsproblem läßt sich der Anbieter mit einem Risikoaufschlag abgelden. Eine vorwiegend mieterfreundliche Rechtsprechung erhöht diese Zusatzkosten und trägt dazu bei, daß alle Mieter diese Zusatzkosten mit tragen müssen.

Eine Mietwohnung ist demnach, im Vergleich zum Eigentum, nur zu höheren Kosten zu haben. Anders verhält es sich, wenn eine Finanzierung benötigt wird. Aufgrund von Kreditrationierung besteht eine Präferenz zur Mietwohnung. Fehlt Eigenkapital völlig oder ist es nur im geringem Maße vorhanden, dann zwingt die Kreditrationierung zum Verzicht oder zum zeitlichen Hinausschieben des Erwerbs von Wohneigentum, zumeist auch deshalb, weil sich eine anfängliche Belastung ergibt, die über der Belastung einer vergleichbaren Mietwohnung liegt.

Bei der Kaufentscheidung spielt das spätere Nutzerverhalten für den Anbieter keine Rolle. Er übergibt mit dem Verkauf das Eigentum. Ein Risikoaufschlag bezüglich des Eigentümerverhaltens erübrigt sich.

Der Kaufinteressent hat nun seinerseits Unsicherheit darüber, ob die zugesicherten Eigenschaften des Objektes zutreffen. Diese Unsicherheit – bezüglich der Richtigkeit der Informationen – ist gerade dann gegeben, wenn eine neue Wohnung gesucht wird. Hier sind Mieter gegenüber Eigentümern im Vorteil, da sie rein über den Wohnwert entscheiden und eine Wertsteigerung bzw. Substanzverluste des Objektes nicht beachten müssen.

Anders im Falle der Mieterprivatisierung: Der selbstnutzende Mieter kauft seine Wohnung und wird zum selbstnutzenden Eigentümer. In einem solchen Fall sind die Unsicherheiten der Information über das Objekt nahe null. Gerade wenn der Haushalt lange Jahre – nicht selten mehrere Jahrzehnte – in dieser Wohnung wohnt, kennt er die Stärken und Schwächen von Wohnung und Umfeld. Wenn zudem das gesamte Haus allen Mietern zum Kauf angeboten wird und eine gute Mietergemeinschaft sich mehrheitlich zum Kauf entscheidet, erzielt der Käufer sogar eine Sicherheitsrente, indem gute, seit Jahren gewachsene Nachbarschaften durch den Kauf signalisieren: „Wir bleiben hier“. Mögliche Sorgen vor „Zuzüglern“ werden zerstreut.

Dies ist besonders für ältere Haushalte ein Argument, die vielfach befürchten, daß sich durch erhöhte Fluktuation das Milieu verändert. Viele Quartiere stehen nicht zuletzt deswegen vor einer inneren Zerreißprobe, weil alte und neue Bewohnerschaften keinen gemeinsamen Nenner finden. Dieser ist bei Haushalten um so schwieriger zu finden, wenn wesentlich unterschiedliche Zeitvorstellungen aufeinandertreffen. Mieter kalkulieren ihr Verhalten im wesentlichen über den Zeitraum, den sie erwarten, in der Wohnung zu verbringen. Darüber hinausgehende Investitionen unterbleiben. Anders bei Eigentümern: sie müssen über die Lebensdauer des Produkts Wohnung kalkulieren, da sie die mögliche Weitervermietung oder den Weiterverkauf ihrer Wohnung beachten müssen, wollen sie keine verhaltensbedingten Wertverluste riskieren. Eigentümer behandeln die Wohnung sorgsamer als Mieter.

Hat ein langjähriger Mieter gute Erfahrungen mit seinem Vermieter gemacht, kann er zusätzlich von dieser Erfahrung profitieren und wird auf dieser Basis ein Kaufangebot bewerten. Kaufpreis, Alter des Gebäudes und Zustand sowie Bewertung der Höhe einer möglichen Rücklage sind neben den prüfbareren Fakten auch ein Stück Vertrauenssache und bilden die Basis zur Kaufentscheidung. Ist der ehemalige Vermieter ebenfalls der zukünftige Verwalter der Eigentumswohnungsanlage, bedeutet diese

Konstellation ein Höchstmaß an Sicherheit für den Käufer. Sind die Erfahrungen, die der Vermieter mit dem Mieter gemacht hat, gleichermaßen positiv, dann spricht nichts dagegen, wenn er seinem guten Mieter ein Kaufangebot unter Marktkonditionen anbietet. Ein notwendiger Sicherheitszuschlag entfällt und kann direkt an den „Mieterkäufer“ weitergegeben werden. Dies erklärt auch, daß Verkäufe von Leerwohnungen in der Regel zu höheren Preisen erfolgen als der Verkauf an den Mieter selbst.

4. Zusammenfassung

Immobilien zur Alterssicherung? Im vorliegenden Text ist diese Fragestellung insbesondere unter zwei Aspekten untersucht worden:

- Wie geeignet ist die eigene Immobilie aus dem Blickwinkel eines Seniorenhaushaltes, seine Alterssicherung unter den Aspekten Flexibilität und Risikoabschätzung zu gewährleisten?
- Wie ist dies insbesondere im Falle einer Mieterprivatisierung zu bewerten?

Gezeigt werden konnte, daß die eigene Immobilie keinen stärkeren Hemmnissen und Restriktionen unterworfen ist, als eine entsprechende Mietwohnung. Risiken und besondere Bedürfnisse von Seniorenhaushalten sind erstmals keine Frage von Miete oder Eigentum. Die Verfügbarkeit von Einkommen nimmt nach dem Erwerbsleben ab und die Lebenshaltung muß verstärkt von Vermögenswerten bestritten werden. Wohneigentum ist ein möglicher Vermögenswert, der gerade unter Risikoaspekten günstig abschneidet.

Die damit verbundene Risikominderung ist besonders für Haushalte wichtig, die wenig Möglichkeiten haben, auf externe Störungen zu reagieren. Diese Störungen können bei Seniorenhaushalten durch gesundheitliche Ereignisse verstärkt werden. Senioren und ärmeren Haushalten ist gemein, daß sie unter Umständen nicht in der Lage sind, die eigene Finanz- oder Zeitplanung zu verändern, um auf diese Risiken zu reagieren. Wohneigentum ist ein adäquates Instrument, den Finanzbedarf für die persönliche Lebensgestaltung zu optimieren.

Unter Flexibilitätsaspekten kann festgehalten werden, daß die Veräußerbarkeit von Marktgegebenheiten abhängt. Dies gilt ebenfalls für andere Vermögensformen und ist letztendlich nicht nur eine Frage des potentiellen Vermögensverlustes zum Zeitpunkt der Veräußerung, sondern eine Wertbetrachtung über die gesamte Zeit der Anlage. In aller Regel existiert ein Markt für Immobilien.

Dargestellt werden konnte auch, daß sich der Kauf einer Wohnung günstiger darstellen läßt als eine entsprechende Anmietung. Insbesondere dann, wenn im Rahmen von Mieterprivatisierungen dem Mieter seine langjährige Wohnung zum Kauf angeboten wird, kann er in aller Regel eine Sicherheitsrente einstecken und deren Barwert kapitalisieren.

Am Beispiel des Privatisierungsprogramms der BASF AG Ludwigshafen kann gezeigt werden, wie Mieterprivatisierung in „sozialer Verantwortung“ und als betriebliche Wohnungspolitik umgesetzt werden kann. Es handelt sich um ein Programm, das besonders zur privaten Altersabsicherung geeignet ist. Die Vorgehensweise wäre ebenfalls für kommunale Wohnungsunternehmen anwendbar, die sich in der Tradition sozialer oder ehemals gemeinnütziger Wohnungswirtschaft sehen.

Anmerkung

*) Herrn Prof. Dr. Hans H. Nachtkamp, Neustadt a. d. W., gebührt Dank für konstruktive Kritik und hilfreiche Hinweise. Fehler und Mängel sind ausschließlich mir anzulasten.

Literatur

- FAZ, Immobilienmarkt, Nr. 94, 20.4.2000: Ein Entsparmodell für das Eigenheim geplant. Dresdner Bank Bauspar AG: Eine neue Altersvorsorge für Senioren, S. 55.
- Homburg, Stefan, 1994: Staatseingriffe auf dem Wohnungsmarkt und Marktunvollkommenheiten - Miete versus Selbstnutzung. In: Sondergutachten für die Expertenkommission Wohnungspolitik 1994. Wermelskirchen: Bernhard GmbH.
- Statistisches Bundesamt, 2000. Abgekürzte Sterbetafel 1997/99 - VII B - 179; s. a. Statistisches Jahrbuch für die BRD 2000. Stuttgart: Metzler-Poeschel, S. 74.

Der Autor

Dipl.-Volkswirt Adalbert Fettweiß, geb. 1968, Studium der Volkswirtschaftslehre und politischen Wissenschaft an der Universität Mannheim, Schwerpunkte finanzwissenschaftliche Steuerlehre, Wohnungswirtschaft und politische Entscheidungstheorie. Mitarbeiter der LUWOG Wohnungsunternehmen der BASF GmbH Ludwigshafen, Leiter Vertrieb Eigentumswohnungen / Marketing.

Volker Behnecke

Dienstleistung in der Wohnungswirtschaft

Das Beispiel der „Wohnbau Mieterservice GmbH“

Im Übergang von der Tradition des „gemeinnützigen“ Wirtschaftens zu marktwirtschaftlichem Wirtschaften erweitern viele Wohnungsunternehmen das Spektrum ihres Angebots um sogenannte „wohnbegleitende Dienstleistungen“. Zu diesen werden – wie der Name besagt – praktisch alle Aktivitäten, die irgend mit Wohnen in Verbindung gebracht werden können, gezählt, vom Einkaufsservice für Ältere bis zu Multimedia – ein unübersichtliches und bis heute nicht ausreichend strukturiertes Arbeitsfeld mit neuen Partnern.

Mit den aus Mieterträgen zu erwirtschaftenden Mitteln und bei alleiniger Inanspruchnahme externer Handwerks- und Dienstleistungsunternehmer könnte die Wohnbau Gießen GmbH auf diese Anforderungen nicht reagieren und wäre gegebenenfalls sogar in absehbarer Zeit in ihrem Bestand gefährdet. Zudem wird die Muttergesellschaft weiterhin für gemeinnützige Zwecke in Anspruch genommen und kann nicht wie ein beliebiges marktwirtschaftliches Unternehmen handeln.

1. Die „Wohnbau Mieterservice GmbH“

Die Wohnbau Gießen GmbH mit ca. 8.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten sah sich Ende der 90er Jahre aus verschiedenen Gründen vor die Notwendigkeit gestellt, die vorhandenen Serviceleistungen zu optimieren und zu erweitern und in allen Bereichen ihrer Tätigkeit Elemente der Kundenorientierung in den Vordergrund zu stellen. Zugleich ergab sich mehr und mehr die Notwendigkeit, die soziale Integration der Mieter im Wohngebiet voranzutreiben.

Probleme bereitete auch der über viele Jahre, ja Jahrzehnte aufgelaufene Sanierungs- und Modernisierungsrückstand. Es war abzusehen, daß eine Behebung des Staus mit den herkömmlichen Mitteln nicht durchführbar, insbesondere nicht finanzierbar war.

Als Mittel der Problemlösung wurde auf Initiative der Wohnbau Gießen GmbH am 1. September 1998 die „Wohnbau Mieterservice GmbH“ in den erwerbswirtschaftlichen Bereichen Handwerk und Dienstleistungen gegründet. Gesellschafter der „Wohnbau Mieterservice GmbH“ sind die Wohnbau Gießen GmbH und die Stadt Gießen jeweils zur Hälfte. Das Stammkapital beträgt 50.000 Euro. Ziele und Zweck des neuen Unternehmens ist die Bearbeitung der angeführten Siedlungsprobleme, die Optimierung der Serviceleistungen, die Einstellung von arbeitslosen Mietern des Unternehmens und die Verknüpfung der verschiedensten Handwerks- und Dienstleistungen. Viele Reparatur-, Instandhaltungs- und Pflegearbeiten sowie Dienstleistungen, die bei den ca. 8.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten der Wohnbau Gießen GmbH anfallen, werden damit aus einer Hand erledigt. Die Leistungen sollen aber nicht nur der Muttergesellschaft angeboten werden, sondern auch sonstigen regionalen Wohnungsunternehmen.

Mittlerweile ist die eigene Infrastruktur vollständig aufgebaut. 50 Mitarbeiter sind in den verschiedensten Bereichen handwerklicher, sozialer und wohnungswirtschaftlicher Dienstleistungen tätig. Der Umsatz im Jahr 2000 betrug 1,5 Millionen Euro, für 2001 ist ein Umsatz von 3 Millionen Euro geplant.

Unter dem Dach der Wohnbau Mieterservice sind jeweils durch Meister vertreten die Gewerke:

- Elektroinstallation,
- Gas- und Wasserinstallation,
- Maler und Lackierer,
- Gärtner,
- Zimmerer.

Die Leistungen umfassen insbesondere:

- haustechnische Bewirtschaftung und Instandhaltung der Wohn- und Gewerbeeinheiten in den vorgenannten Gewerken,
- Neuanlegen, Gestalten und Pflegen von Freiflächen und Spielplätzen,
- Reinigung im und um das Haus,
- Entrümpelung,
- Umzüge,
- Notdienst, Winterdienst,
- soziale Gemeinwesenarbeit.

Aktuelle Vorhaben sind:

- Aufbau eines Waren- und Materialbewirtschaftungssystems,
- Projektmanagement,
- Kooperation im Bauträgergeschäft und
- Mitarbeit in der Stadtentwicklung.

2. Prinzipien des Verhältnisses zwischen Wohnbau Muttergesellschaft und „Wohnbau Mieterservice GmbH“

Die Muttergesellschaft Wohnbau Gießen GmbH ist Rechtsträgerin, d.h. vor allem Eigentümerin der Grundstücke, und Auftraggeberin der „Wohnbau Mieterservice GmbH“.

Die Bereiche Recht, Planung und Vermietmanagement, ferner das Bauträgergeschäft, das kaufmännische Gebäudemanagement sowie die Öffentlichkeitsarbeit sind Aufgaben der Muttergesellschaft.

Es besteht Gesamtgeschäftsführung, d.h. der Geschäftsführer ist in beiden Unternehmen der selbe. Dies ist unerlässliche Bedingung der steuerlichen Anerkennung von Organschaftsverhältnissen.

3. Zweck der Ausgründung

Die nachhaltige Absicherung des verfassungsrechtlichen und kommunalpolitischen Auftrags der sozial und ökologisch orientierten Versorgung weniger gut verdienender Kreise der Bevölkerung mit Wohnraum ist nur bei optimaler Ausnutzung aller Ressourcen und im Anstreben einer möglichst hohen Qualität in allen Bereichen der unternehmerischen Wertschöpfung möglich. Mit der Gründung eines eigenen Handwerks- und Dienstleistungsunternehmens wollen wir auf den Paradigmenwechsel reagieren, welcher entstanden ist durch Wegfall des Gemeinnützigkeitsrechts, den Wegfall der gewohnten Wohnungsbaufinanzierung mit der Folge der marktüblichen Unternehmensfinanzierung, den Abbau der Belegungszwänge, den Übergang vom Nachfrage- zum Anbietermarkt, das Älterwerden der Kunden einhergehend mit einem früher nicht gekannten Anspruchsdenken auf hohem Niveau. Diese Phänomene können als charakteristisch für den Einzug der marktwirtschaftlichen Anforderungen in die Wohnungswirtschaft gelten, welche aber zusammenfallen mit einer verstärkten sozialen Bedürftigkeit der auf der Schattenseite der Entwicklung stehenden Personen, insbesondere Langzeitarbeitslosen ohne Chance auf eine Stelle im regulären Arbeitsmarkt, vielfach mit der Folge der sozialen Deprivation.

Für beide Fälle gilt es frühzeitig zu reagieren: Dem marktwirtschaftlichen Anspruch muß Rechnung getragen werden, damit es nicht letztlich zu Leerständen kommt; der sozialen Deprivation muß vordringlich Rechnung getragen werden, um irreparablen Ausgrenzungen der Mieter vorzubeugen, aber auch, um Schaden vom Unternehmen abzuwenden.

Mit den aus Mieterträgen zu erwirtschaftenden Mitteln und bei alleiniger Inanspruchnahme externer Handwerks- und Dienstleistungsunternehmer könnte die Wohnbau Gießen GmbH auf diese Anforderungen nicht reagieren und wäre gegebenenfalls sogar in absehbarer Zeit in ihrem Bestand gefährdet. Zudem wird die Muttergesellschaft weiterhin für gemeinnützige Zwecke in Anspruch genommen und kann nicht wie ein beliebiges marktwirtschaftliches Unternehmen handeln.

4. Die Mitarbeiter

Die Mehrzahl der 50 Mitarbeiter des neuen Unternehmens sind Mieter der Muttergesellschaft Wohnbau Gießen GmbH. Viele der neuen Mitarbeiter, die langzeitarbeitslos waren, konnten mit Unterstützung und in enger Zusammenarbeit mit der Arbeitsverwaltung gewonnen werden. Die Arbeitsverwaltung gewährt für die Einarbeitung Eingliederungszuschüsse oder Beschäftigungshilfen, die in jedem Einzelfall beantragt werden müssen und in Höhe und Dauer von der Länge der Arbeitslosigkeit, dem Alter oder sonstigen Vermittlungshemmnissen abhängig sind. Ehemals langzeitarbeitslose Mitarbeiter haben sich größtenteils als sehr leistungswillig und leistungsfähig herausgestellt. Gleichzeitig hat sich aber auch die Notwendigkeit der kontinuierlichen Betreuung und Motivierung der Mitarbeiter erwiesen. Die ungewohnte Verpflichtung zur Arbeitsleistung, aber auch persönliche Probleme wie zum Beispiel Verschuldung führen teilweise zu Einbrüchen und müssen aufgefangen werden.

Dieser Komplex war nicht problemfrei, da die durch das Arbeitsamt in Anspruch genommenen Zuschüsse ausschließlich bei Abschluß von unbefristeten Arbeitsverhältnissen gewährt werden. Es gab durchaus auch aus dem Kreis der Gesellschafter heraus die Befürchtung, daß die Hypothek der unbefristeten Beschäftigung einer großen Zahl von ehemals Langzeitarbeitslosen mit den entsprechenden Schwierigkeiten das Unternehmen in der Außenwirkung sowie wirtschaftlich überfordern könnte.

Dies dürfte letztlich auch der Grund sein, warum herkömmliche privatwirtschaftliche Unternehmen trotz der für alle Unternehmen zur Verfügung stehenden Fördermittel ihre Mitarbeiter nicht oder höchstens im Einzelfall aus dem vorgenannten Personenkreis akquirieren.

Die konstruktive Zusammenarbeit mit dem Arbeitsamt, die sorgfältige Auswahl der Mitarbeiter, die genaue Beobachtung bei vorgeschalteten Praktika und während der Probezeit, aber vor allem die kontinuierliche Betreuung und Herstellung eines Vertrauensverhältnisses waren und sind unabdingbare Voraussetzungen für den Erfolg dieses Konzeptes und sichern das soziale und wirtschaftliche Unternehmensziel.

Entsprechend weiß die „Wohnbau Mieterservice GmbH“ auch die Mitarbeit von vier Auszubildenden und sechs Schwerbehinderten zu schätzen.

Im Bereich der Qualifizierung und Beschäftigungsförderung können folgende Zielvorgaben verwirklicht werden:

- Vollausbildung für Jugendliche und Heranwachsende,
- Qualifikation für Arbeitslose ohne Ausbildung,
- Eingliederung von Langzeitarbeitslosen,
- soziale Betreuung, Entschuldungshilfe,
- Hilfe bei der Erlangung des Führerscheins,
- Fortbildungsmaßnahmen,
- ortsnahe Arbeitsplatzangebote und
- Beschäftigung von Arbeitslosen aus dem Wohnungsbereich der Muttergesellschaft und sozialen Spannungsgebieten.

5. Vorteile der Organisationskonstruktion

Die Gründung einer Unternehmenstochter hat folgend aufgeführte Vorteile:

- Bei der eigenen Unternehmenstochter kann die konsequente Ausrichtung auf den Mieternutzen durchgesetzt werden und
- es ist möglich, den qualitative Wohnbaustandards verbindlich vorzugeben.
- Die Mitarbeiter werden durch eine leistungs- und erfolgsabhängige Entlohnung außerhalb eingefahrener Vergütungssysteme motiviert. Hierdurch konnte eine eindeutige Zunahme der betrieblichen Leistung herbeigeführt werden. Dies wäre im Mutterunternehmen wegen der Tarifbindung (BAT) nicht möglich gewesen.
- Durch die umsatzsteuerliche Organschaft wird die Mehrwertsteuer auf die Lohnkosten eingespart.
- Leistungen können an das eigene Tochterunternehmen ohne Ausschreibung vergeben werden, wodurch das Geld der Mieter im heimischen Raum gehalten werden kann.

- Mieter können unsere Arbeitnehmer werden. Hierdurch kommen wir in den Genuß von erwünschten Sekundäreffekten, wie wir sie aus Concierge- bzw. Hausmeistermodellen kennen.

Ferner:

- Wir sind Partner der Arbeitsverwaltung, deren Modelle wir kennen und ausnutzen. Hierdurch sparen wir Lohnkosten und erhöhen die Wertschöpfung unserer Tätigkeit.
- Wir verstehen uns auch als Partner der Sozialämter, indem wir Arbeitsplätze und arbeitspädagogische Leistungen bereitstellen. Damit helfen wir der Sozialverwaltung, ihre aus den §§ 19 und 20 BSHG herrührende Verpflichtung zu erfüllen, arbeitsfähigen Sozialhilfeempfängern Gelegenheit zur Arbeit zu verschaffen.
- Wir nehmen Staat und Kommune viele Sozillasten ab und helfen bei der Einsparung von Sozialhilfe bzw. Wohngeld.
- Der Wechsel der öffentlichen Förderung von Neubauten hin zur Förderung von Sanierungsmaßnahmen führt zu einer deutlich erhöhten Leistungsfähigkeit der „Wohnbau Gießen GmbH“ in diesem Bereich und sichert gleichzeitig die Arbeitsplätze in der Tochtergesellschaft.

6. Unternehmenswert

Alle diese Maßnahmen sind geeignet, den Wert des Unternehmens „Wohnbau Gießen GmbH“ zu erhöhen. Wir sind bestrebt, neben der Bankenfinanzierung mit festen Zinsen eine Unternehmensfinanzierung aufzubauen, welche nur vom Betriebsergebnis abhängig ist: In schwierigen Jahren soll die Finanzierung wenig kosten, in guten Jahren können attraktive Gewinnausschüttungen vorgenommen werden. Hierzu brauchen wir Menschen, welche dem Wert und dem Bestand des Unternehmens vertrauen und ihr Geld bei uns anlegen.

Hier kommt auch die Innenfinanzierung durch die Gesellschafterin, die Mitarbeiter, Mieter und sonstige Stakeholder in Betracht. Die Tochtergesellschaft hilft bei der Schaffung eines Firmenwerts durch ihren umfassenden Qualitätsansatz. Die ständige Präsenz im Stadtbild sorgt für einen hohen Wiedererkennungswert und die Vermittlung unserer Corporate Identity auf multiplen Ebenen des unternehmerischen Wertschöpfungsprozesses und des unternehmerischen Werteverzehrs. Die Mitarbeiter sind somit unsere Investor-Relations-Manager.

Die „New Economy“ hat uns zumindest eines gelehrt, daß nämlich der Unternehmenswert etwas anderes ist als die Summe des Kapitals. Auch in der Wohnungswirtschaft setzt sich der Unternehmenswert aus der Gesamtheit aller unternehmerischen Bemühungen und Faktoren sowie den Zukunftschancen des Unternehmens zusammen. Diesen erweiterten Wert gilt es zu generieren und allen Stakeholdern vor Augen führen.

7. Altersvorsorge

Die Wohnungswirtschaft muß in die Reform der Alterssicherung einbezogen werden. Die von jedem Arbeitnehmer Monat für Monat zurückzulegenden 4 % vom Einkommen sind in der Wohnungswirtschaft sicherer aufgehoben als in jedem anderen Wirtschaftszweig. Wohnen ist ein unverzichtbares Grundbedürfnis. Statt höherer Rente dient genauso auch eine geringere Mietbelastung der Sicherung des Lebensstandards im Alter. Noch besser als das eigene Haus kommt eine Wohnung in einer kommunalen Wohnungsgesellschaft oder Genossenschaft den Bedürfnissen des alternden Menschen entgegen. Der Wert des Wohnungsunternehmens ist die Basis für das Vertrauen, welches notwendig ist, damit unsere Mieter auch bei uns ihr Geld für die Alterssicherung anlegen. Wir wollen den Vergleich mit den Banken und Versicherungen nicht scheuen müssen.

Das bei uns angelegte Geld ist die Basis für weitere Unternehmensaktivitäten, die dem Mieternutzen dienen. Hierdurch hoffen wir eine spiralmäßige Entwicklung in Gang zu setzen, deren Radius durch das Engagement und die Interessen der Mitarbeiter, der Mieter und vor allem der mitarbeitenden Mieter abgesteckt wird. Alle beteiligten Personen sind in einem Zentrum ihrer materiellen Lebensbedürfnisse angesprochen, als Wohnende, Arbeitende, als Sparer und in ihrem Vertrauen auf menschenwürdige Wohnung und Versorgung im Alter.

8. Fazit und Ausblick

Wirtschaftlicher Unternehmenserfolg wird mit drei Mitteln gewonnen: Kapital, Arbeit und Geist:

- Das Kapital ist in der Wohnungswirtschaft vorhanden.
- Der Faktor Arbeit ist in der Vergangenheit über Gebühr zurückgedrängt worden.
- Durch den innovativen Einsatz arbeitsintensiver Konzepte mit unserer Unternehmensechter „Wohnbau Mieterservice GmbH“ erobern wir unsere unternehmerischen Freiräume zurück.

Damit stiften wir den größtmöglichen Nutzen für Mieter, Gesellschafter und Stakeholder. Gleichzeitig schaffen wir durch das Zusammenleben in den im Gemeineigentum stehenden Wohnungen einen wichtigen sozialen Bezugsraum.

Der gesteigerte Unternehmenswert macht das Unternehmen für andere interessant. Durch die angestrebte Verstärkung unserer liquiden Eigenkapitalbasis mit Unterstützung der Mieter und der Mitarbeiter verhindern wir feindliche Übernahmen bzw. Übertragungen und sichern wir den Erhalt unserer Bestände. Nur so können wir auch in der Zukunft die satzungsgemäßen und uns von unserer Gesellschafterin abverlangten Aufgaben der sozialverträglichen Vermietung und der Schaffung von Arbeitsplätzen erfüllen.

Die Dienstleistungspalette wird weiter ausgebaut und die vorhandenen Aktivitäten ausgeweitet. Dazu wird der Personalbestand im laufenden Geschäftsjahr um weitere 50 % auf ca. 75 Personen ausgeweitet.

Fortbildungsmaßnahmen sollen verstärkt das Humankapital des Unternehmens stärken und gleichzeitig die beruflichen Zukunftschancen des einzelnen Mitarbeiters erhöhen. Spitzenqualifikation wird in allen Bereichen angestrebt.

Es wird angestrebt, die Wartung und Pflege ganzer Gebäudekomplexe zu übernehmen. Dazu gehören regelmäßige Kontrollen und die selbstverantwortete Durchführung von Reparatur- und Pflegearbeiten ohne Einzelauftrag. Hierbei ist insbesondere die organisatorische und technische Nähe der „Wohnbau Mieterservice GmbH“ zu ihrer Muttergesellschaft von Vorteil. Denn anders als bei Systemen der pauschalen Fremdvergabe wird es ein lückenloses System der Planung und Kontrolle geben, welches Mißbräuche ausschließt. Hierzu wird ein vernetztes Softwaresystem installiert werden, welches die gemeinsame Nutzung der gleichen Datenbasis ermöglicht.

Schließlich wollen wir das im Unternehmen gebündelte Wissen im Verein mit dem Engagement der Mitarbeiter dazu benutzen, Systeme des Facility-Managements für ausgewählte Gebäudekomplexe zu entwickeln und durchzuführen, und zwar ganz einfach, um den Kundennutzen zu optimieren und Reibungsverluste zu vermeiden. Hierbei soll die gesamte Palette der gebäudebezogenen Dienstleistungen, welche sich aus dem besonderen Zweck der verschiedensten Gebäudenutzungsarten ergeben, aus einer Hand angeboten werden. Dieses Angebot kann im Zusammenwirken mit der Muttergesellschaft auch alle Bereiche im Lebenszyklus eines Gebäudes von der Planung und Errichtung über die laufende handwerkliche, hausmeisterliche und juristische Betreuung bis zur Entsorgung umfassen.

In naher Zukunft wollen wir folgende Konzepte verwirklichen:

- das „Boarding-Haus“, eine attraktive Möglichkeit des Kurzzeitwohnens in Citylage mit angeschlossenem Restaurant, als Nutzungskonzept für Appartementwohnungen aus einem bisher gebundenen Bestand,
- das „Fahrzeug-Sharing“ mit Erweiterung eines in Gießen bereits vorhandenen „Car-Sharing“-Angebots um weitere Autos und Fahrräder,
- das „Facility-Management“ für eigene und fremde Seniorenwohnanlagen sowie sonstige Sondergebäude,
- den Einkaufsservice, insbesondere auch für Senioren,
- den Ausbau des Internet-Marktplatzes für Mieter, Mietinteressenten und Stakeholder.

Wir glauben, mit allen diesen Ansätzen Geborgenheit und Vertrauen und eine Grundlage für sozialen Frieden zu schaffen.

Der Autor

Volker Behnecke, geb. 1943, Studium zum Diplom-Ingenieur in München, Abschluß 1970, Flugzeugbau-Ingenieur, Lufthansa, Frankfurt 1970–1971, Studium Polytechnik, Physik und Politik Justus-Liebig-Universität Gießen. Abschluß Staatsexamen 1976, Lehrtätigkeit 1977–1979, Fachbereichsleiter Internationaler Bund für Sozialarbeit Mainz 1981–1985, Ausbildungsleiter Wiesbadener Jugendwerkstatt 1985–1988, Geschäftsführer Zentrum Arbeit und Umwelt, Gießener gemeinnützige Berufsbildungsgesellschaft mbH (ZAUG) 1988–1996, Geschäftsführer Wohnbau Gießen GmbH 1996 bis heute, „Wohnbau Mieterservice GmbH“ seit 1998.

Tobias Robischon

Flexible Erneuerung von Wohngebieten mit älter werdenden Bewohnern

Bausteine aus der Nordweststadt in Frankfurt am Main

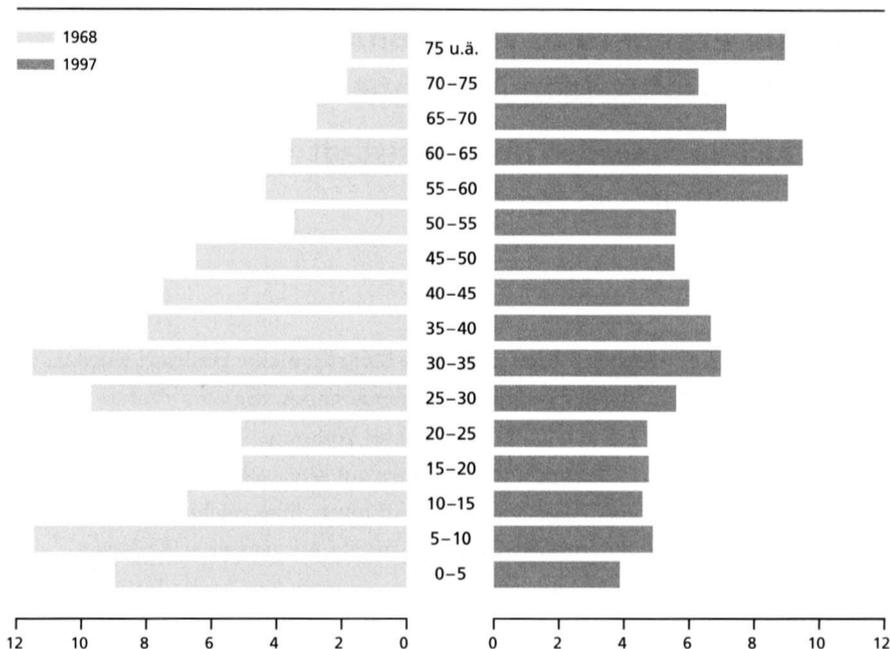
Obgleich in den letzten Jahren zahlreiche Modellprojekte realisiert wurden, mit denen Erfahrungen gesammelt werden konnten, wie eine altersgerechte Wohnung und ein altersgerechtes Wohnumfeld gestaltet werden könnten, so fehlt es dennoch an Konzepten zur altersgerechten Umgestaltung größerer altwerdender Wohnsiedlungen. Eine solche Konzeption erfordert fundierte Kenntnisse über die soziale Ausgangslage. Kriterien für die Konzeptentwicklung und -realisierung sind: eine breite Differenzierung des Angebots, eine Verknüpfung von baulichen und sozialorganisatorischen Maßnahmen und die Berücksichtigung der mentalen „Befindlichkeiten“ der älteren Menschen im Wohngebiet. Schließlich sind Ausdauer und Geduld gefordert.

Für die Frankfurter Nordweststadt wurde ein System kleinteiliger Maßnahmen entwickelt, mit denen die Wohnsiedlung nach und nach altersgerecht umgestaltet werden kann.

Jeder weiß es: Die Zahl der älteren Menschen in Deutschland wird in den nächsten Jahrzehnten erheblich zunehmen. Ihnen werden künftig relativ weniger jüngere Menschen gegenüberstehen. In den großstädtischen Regionen wird die Zahl der Älteren sogar überdurchschnittlich stark anwachsen. Manche Wohngebiete werden schon in den nächsten Jahren die für das Jahr 2030 prognostizierte Altersstruktur Deutschlands erreichen. Typisch dafür sind Neubausiedlungen der 60er Jahre, die damals überwiegend von jungen Familien mit Kindern bezogen wurden. Heute sind die jungen Eltern von damals im Rentenalter, die Bewohnerschaft ist insgesamt gealtert. Da diese Wohnquartiere in räumlich konzentrierter Form die demographische Entwicklung vorwegnehmen, bieten sie sich als Lernfelder für die Zukunft in einer gealterten Gesellschaft an.

Altersstruktur der Nordweststadt 1968 und 1997

Prozent Einwohner in Altersklassen



Ein Beispiel hierfür ist die Nordweststadt in Frankfurt am Main. Sie entstand in den 60er Jahren als neuer Stadtteil für 25.000 Menschen, überwiegend im sozialen Wohnungsbau. Sie gilt als unauffälliger Stadtteil ohne Häufung von Sozialproblemen. Der Wohnungsbestand ist in der Hand großer öffentlicher Wohnungsunternehmen. Etwa ein Drittel der Wohnungen ist noch belegungsgebunden. Zu Beginn der 70er Jahre war die Nordweststadt einer der kinderreichsten Stadtteile Frankfurts. In die Neubauwohnungen waren, ganz wie es den sozial- und wohnungspolitischen Zielsetzungen der Bauherren entsprach, vor allem junge Familien mit kleinen Kindern eingezogen. Heute liegt dort der Anteil der Senioren zwischen 65 und 75 Jahren schon deutlich über dem städtischen Mittel und wird in den nächsten Jahren noch erheblich steigen. Die Nordweststadt besteht aus 7.800 Wohnungen und 800 Eigenheimen, in denen rund 17.000 Menschen leben.

Am Beispiel dieses Wohngebiets suchte eine Projektgruppe nach praktischen Ansätzen für eine demographisch nachhaltige Entwicklung – auch mit der Hoffnung, auf andere alternde Wohngebiete übertragbare Erkenntnisse zu gewinnen. Es folgt daher keine Beschreibung dessen, was im Nordweststadtprojekt im einzelnen getan wurde.

Auf der Grundlage der Nordweststadterfahrungen schildert dieser Artikel vielmehr, was in vergleichbaren Gebieten getan werden könnte.*)

Die Fragen lauten: Wie entwickeln sich die Wohnbedürfnisse in einer alternden Gesellschaft? Wie wohnt man altersgerecht?

Bei allen Antworten steht der Wunsch des Individuums, über sein Leben selbst bestimmen zu können, im Mittelpunkt. Nach dieser Prämisse umfaßt altersgerechtes Wohnen im Kern drei Aspekte:

Barrierefreiheit

Die Wohnung und (!) der Zugang zur Wohnung sollten barrierefrei sein. Dies schließt den Weg zum Wohnhaus, den Eingangsbereich und einen Aufzug mit ein. Hier geht es darum, sich auch bei vorübergehenden gesundheitlichen Einschränkungen in der eigenen Wohnung problemlos bewegen und diese auch verlassen zu können.

Gutes Wohnumfeld

Was gemeinhin eine gute Wohnlage auszeichnet, ist auch altersgerecht: Die fußläufige Entfernung zum Einkaufen und anderen Angeboten des täglichen Bedarfs, gute (Nah-)Verkehrsanbindung, keine oder nur geringe Lärm- und Umweltbelastungen, kulturelle und andere kommunikative Angebote in der Nähe. Je mehr die Mobilität eingeschränkt ist, desto bedeutender werden die Qualitäten des unmittelbaren Wohnumfeldes.

Unterstützungspotential

Im Alter selbstbestimmt zu leben bedeutet nicht, alles alleine zu machen. Erst die breite Verfügbarkeit von Hilfs- und Unterstützungsmöglichkeiten vom einfachen Rat-schlag bis zur Krankenpflege bildet das Fundament für ein selbstbestimmtes Leben. Daher gehört zum altersgerechten Wohnen insbesondere das Vorhandensein familiärer, freiwilliger und professioneller Unterstützungsnetzwerke.

Besonders bei denjenigen, die am Anfang des neuen Lebensabschnitts „Ruhestand“ stehen, findet sich ein ausgeprägtes Interesse an Wohnalternativen für das Alter. Doch den meisten Senioren sind jenseits des Horrorbilds Altersheim kaum Wohnalternativen für das Alter bekannt. Deswegen können sie sich einen Umzug allenfalls dann vorstellen, wenn Gebrechen oder materielle Not dazu zwingen. Umgekehrt werden aber die älteren Menschen, die sich für ein konkretes Wohnungsbauprojekt interessieren, nur selten durch eine Notlage zum Verlassen ihrer angestammten Wohnung gezwungen. Sie wollen sich in erster Linie durch eine altersgerechte Wohnsituation langfri-

stig versorgt wissen. Das attraktive altersgerechte Wohnangebot zieht sie an, und sie sehen darin eine Verbesserung ihrer persönlichen Lebenssituation.

Die vielfach bei älteren Mietern zu beobachtende Haltung „ein Umzug nur, wenn es überhaupt nicht mehr anders geht“ ist also zu einem großen Teil darauf zurückzuführen, daß attraktive altersgerechte Wohnmöglichkeiten bisher kaum bekannt sind. Ein qualitativ ansprechendes Angebot in der Nähe der bisherigen Wohnung kann dagegen stark mobilisierend auf ältere Menschen wirken.

Die Wunschwohnung der älteren Nordweststädter ist im übrigen sehr konventionell: Es ist eine normale, altersgerecht ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung, mit der ein Serviceangebot verbunden sein sollte wie Hilfe im Haushalt oder Versorgung bei akutem Pflegebedarf. Die Wohnung sollte sich in einer kleinen, überschaubaren Wohnanlage befinden und im Grünen, aber nicht allzuweit zur Innenstadt liegen.

Bestandsaufnahme – Wie altersgerecht ist das Wohngebiet?

Eine möglichst genaue Kenntnis der demographischen Struktur des Wohngebiets und der Wohnverhältnisse der älteren Bewohner ist eine elementare Grundlage für alle weiteren Aktivitäten. Ob ein Wohnquartier eine alternde Bewohnerschaft hat, ist zwar mit etwas Ortskenntnis leicht zu beantworten. Sehr viel schwieriger ist die Feststellung, wieviele Menschen welcher Altersgruppen in welchem Typ von Wohnung leben. Wie überprüft man, ob wirklich in der Mehrzahl der 4-Zimmer-Wohnungen Ehepaare oder Alleinstehende im Rentenalter wohnen? Nur durch die Zusammenarbeit von Kommune (Auswertung der statistischen Berichte oder des Melderegisters) und Wohnungsunternehmen (Auswertung der Mieterakten) können – unter Wahrung des Datenschutzes – Erkenntnisse über die Lebenswirklichkeit vor Ort gefunden werden. Bereits die Kombination der drei Angaben: Geburtsjahr des Hauptmieters, Jahr des Einzugs und Wohnungsgröße gibt einen Einblick in Altersstruktur und Wohnverhältnisse der Mieterschaft. Wird dies in den Zusammenhang mit der Demographie des gesamten Gebietes und gleichartigen Informationen anderer Wohnungsunternehmen gestellt, entsteht ein zuverlässiges und wirklichkeitsnahes Bild der Verhältnisse.

Zusätzlich zur sozialstatistischen sollte eine bauliche Bestandsaufnahme vorgenommen werden: Wie barrierefrei ist das Wohngebiet bereits? Das Hauptaugenmerk sollte hier nicht so sehr auf dem Zustand der einzelnen Wohnungen liegen (z.B. Schwelle zum Balkon, bodengleiche Dusche und dergleichen), sondern auf der Barrierefreiheit von Gebäuden und Wohnumfeld: Wie verbreitet sind Aufzüge? Sind Wohnhäuser und



Eindrücke aus der Nordweststadt Mitte der 60er Jahre

Geschäfte stufenfrei zugänglich? Hieran schließt sich eine allgemeine Beurteilung des Wohnumfelds hinsichtlich seiner Altersgerechtigkeit an: Sicherheit der Fußwege, die Erreichbarkeit von Geschäften, Arztpraxen, Bus und Bahn, Lärmbelastung etc.

Angebote im Stadtteil schaffen

Die Bestandsaufnahme wird vermutlich zeigen, daß es nur wenige altersgerechte Wohnangebote im Wohngebiet gibt, daß angesichts der demographischen Entwicklung jedoch ein erhebliches Nachfragepotential für solche Angebote vorhanden ist. Möglicherweise gibt es aber Bereiche im Wohngebiet, die sich aufgrund ihrer Lagegunst besonders gut für altersgerechtes Wohnen eignen. Wie können nun entsprechende, attraktive Wohnangebote im Stadtteil geschaffen werden?

Wohnungsanpassung

Als „Wohnungsanpassung“ werden Maßnahmen bezeichnet, mit denen die von einem älteren Menschen bewohnte Wohnung an dessen besondere Bedürfnisse „angepaßt“ wird. Hierzu zählen neben Änderungen der Möblierung (u.a. ausreichend Licht schaffen, Beseitigen von Stolpergefahren, z.B. wegen Teppichen, mehr Bewegungsspielraum ermöglichen) vor allem einfache, von Handwerkern durchzuführende Arbeiten in Bad und Küche, wie z.B. der bekannte Haltegriff neben der Toilette. Diese Maßnahmen finden ihre Grenzen in der gegebenen baulichen Situation (z.B. kein Aufzug vorhanden), sowie dem Umstand, daß es sich in der Regel um wieder entfernbare Einbauten des Mieters handelt.

Wohnungsumbau

Einen Schritt weiter geht der Umbau bestehender Wohnungen zu einer altersgerechten Wohnung. Eine vorhandene vertikal barrierefreie Erschließung (Aufzug oder Lage im Parterre) vorausgesetzt, wird der Umbau zumeist aus Türverbreiterungen, gegebenenfalls Grundrißänderungen, um ausreichende Bewegungsflächen zu schaffen, Einbau einer bodengleichen Dusche und Beseitigung von Schwellen zum Balkon oder zur Terrasse bestehen. Eine solche Wohnung wäre auch für einen Rollstuhlfahrer geeignet, ohne aber wie eine Behindertenwohnung geschnitten und ausgestattet zu sein. Für die typischen baulichen Probleme (Wasserabfluß der Dusche und auf dem Balkon) existieren mittlerweile Lösungen. Allerdings liegen die Kosten eines solchen Umbaus erheblich über den Kosten einer grundlegenden Wohnungsmodernisierung. Altersgerechte Umbauten im Bestand bieten sich daher vor allem dort an, wo bestehende Objekte eine geeignete Lage haben und aus Vermarktungsgründen ohnehin grundlegend saniert werden müssen.

Neubau

Die wirtschaftlich günstigste Möglichkeit, ein attraktives altersgerechtes Wohnangebot im Quartier zu schaffen, wird in vielen Fällen der Neubau sein. Dies ist – je nach örtlicher Situation – in vielen Formen denkbar: Der durch eine Aufstockung notwendig gewordene Fahrstuhl kommt allen Bewohnern zugute, Anbauten und in den Bestand eingefügte kleine Gebäude können neue, bisher nicht vorhandene Wohnungstypen bieten.

Für die Nordweststadt ist ein solches System kleinteiliger Erweiterungen entwickelt worden. Perspektive ist es, das Wohnungsangebot zu einem System des Wohnens im Familienzyklus auszubauen. Dies soll es ermöglichen, im Alter im selben Wohngebiet in eine barrierefreie Wohnung umzuziehen, die mit Dienstleistungen wie Putz- und Haushaltshilfen oder Mahlzeiten- und Reparaturservice verbunden ist. Dies erfordert den Neubau von altersgerechten Wohnungen und zugleich auch die barrierefreie Gestaltung des Wohnumfelds, etwa durch gut beleuchtete und ebene Wege.

Hilfen und Unterstützung

Allerdings reicht das beste bauliche Angebot nicht aus, wenn nicht gleichzeitig ein Angebot an Hilfen und Unterstützung geschaffen wird. So können die Wohnhäuser mit altersgerechten Wohnungen in einen Betreuungsverbund mit einem Heim oder Hotel eingebunden werden. Ein älter werdendes Wohngebiet eignet sich auch als Standort für eine betreute Wohnanlage, die schon aus wirtschaftlichen Gründen Wohnungen im Umfeld mitbetreuen könnte. In einer solchen Anlage sollten auch teilstationäre Angebote mit eingeplant werden, da die Anzahl der Hochbetagten steigen wird und damit die Zahl der Dementen, die Tagespflege benötigen.

Da Wohnungen auch außerhalb eines abgeschlossenen Wohnkomplexes betreut werden können, ist es denkbar, Betreuungsangebote auch dort zu schaffen, wo keine betreute Wohnanlage als „Basisstation“ vorhanden ist. An die Stelle der Wohnanlage träte dann eine altersgerechte „Wohnzone“, deren Bewohnern in ihren Wohnungen derselbe Service wie den Bewohnern einer Anlage geboten würde.

Der überwiegende Teil der Älteren wird jedoch auch weiterhin in normalen, hoffentlich weitgehend altersgerechten Wohnungen leben. Daher ist es eine der zentralen Aufgaben in einem älter werdenden Wohngebiet, für diesen Personenkreis ein hauswirtschaftliches Hilfsangebot zu schaffen. Auch für gestreßte Berufstätige wären solche wohnungsnahen Dienstleistungen ein attraktives Angebot. Der einfachste – jedoch illegale – Weg bestünde in der Vermittlung zuverlässiger und vertrauenswürdiger Haushaltshilfen an Privathaushalte zu den üblichen Schwarzarbeitskonditionen. Wegen der Dominanz der Schwarzarbeit und der beschränkten Zahlungsfähigkeit der Privathaushalte ist es unwahrscheinlich, daß sich ein legales Dienstleistungsangebot wirtschaftlich selbst tragen kann. In der Nordweststadt wird zur Zeit versucht, ein auch von den Wohnungsunternehmen gefördertes Beschäftigungsprojekt auf den Weg zu bringen.

Umzugsmanagement

Die Bindung der älteren, meist langjährigen Mieter ist für ein Wohnungsunternehmen von besonderem Wert. Sie gelten vielfach als Garanten stabiler Nachbarschaften. Andererseits sind die älteren Mieter diejenigen, denen am ehesten ihre oft vor Jahrzehnten bezogene Wohnung nicht mehr „paßt“. Ein Wohnungswechsel muß aber kein Unternehmenswechsel sein. Um die älteren Mieter an das Unternehmen zu binden, können Wohnungsunternehmen Umzugsmanagement als Dienstleistungsangebot einführen. Zwar stellt die finanzielle Förderung von Umzügen älterer Menschen eine kurzfristige Mehrbelastung für das Wohnungsunternehmen dar, doch stehen dem die langfristigen Vorteile einer aktiv steuernden Einflußnahme auf den Strukturwandel der Mieterschaft gegenüber.

Zu einem solchen Angebot gehören neben dem kompletten Umzug auch Beratung (z.B. bei der Wohnungseinrichtung) und sonstige Hilfen (z.B. bei den notwendigen Ummeldungen oder der Verwertung ausgesonderten Mobiliars). Mit der Durchführung von Umzug, Renovierungsarbeiten und anderem können externe Dienstleister beauftragt werden. Vom Wohnungsunternehmen erzielte Mengenrabatte ermöglichen günstige Preise für die Mieter.



Eindrücke aus der Nordweststadt im Jahre 2000

Viele Kommunen haben in den letzten Jahren versucht, ältere Mieter mit Umzugprämien von zum Teil mehreren Tausend Mark dazu zu bewegen, ihre Sozialwohnungen zugunsten von Familien zu räumen. Doch die prämierversüßten Aufforderungen zum Verzicht hatten nur wenig Erfolg. Die Gründe dafür zeigte die Untersuchung von Wünschen älterer Menschen in der Nordweststadt an ihre Wohnsituation im Alter. Nicht eine mehr oder weniger offene Aufforderung zum Wohnraumverzicht, sondern die Anziehungskraft einer besseren Wohnsituation kann ältere Haushalte erfolgreich mobilisieren.

Umzugsfördernde Maßnahmen in Kooperation zwischen Kommune und Wohnungsunternehmen kommen wegen deren tendenziell gegenläufigen Interessen nur schwer zustande: Ein Wohnungsamt wird bemüht sein, in den freiwerdenden Wohnungen besonders versorgungsbedürftige Haushalte unterzubringen. Wohnungsunternehmen haben aber wenig Interesse daran, den Wegzug guter Mieter und den Nachzug wirtschaftlich weniger solventer (meist ausländischer) Mieter auch noch zu fördern. Die Belastungen der Nachbarschaftsverhältnisse beim Bewohnerwechsel lassen sich jedoch durch Vereinbarungen zur mittelbaren Wohnungsbelegung minimieren. Mit Konflikten zwischen Alteingesessenen und den Neuzugezogenen gleich welcher Nationalität muß dennoch gerechnet werden. Über Jahrzehnte gefestigte Nachbarschaftsbeziehungen können es neuen Parteien recht schwer machen, sich in ein Haus zu integrieren.

Alter – Ein heikles Thema

Neben den praktischen Fragen des Wohnungsbaus, der Umzugsorganisation und der Etablierung eines Dienstleistungsangebots müssen zwei kommunikative Aufgaben gelöst werden: Erstens müssen die geplanten Veränderungen Unterstützung im Wohnquartier erfahren, zweitens gilt es, Mieter und Kunden für die neuen Wohn- und Dienstleistungsangebote zu gewinnen. Hauptzielgruppe der Kommunikation sind die älteren Bewohner, in der Regel Menschen zwischen Anfang 60 bis Mitte 70. In der Mehrzahl leben sie seit Jahrzehnten im Quartier, haben es geprägt und sind mit ihm emotional verbunden. Ihr Altwerden ist ein sehr persönliches, heikles Thema.

Veränderungen im Quartier mit der sich abzeichnenden sozialen Problemlage „Vergreisung“ zu begründen, wird schnell auf Ablehnung stoßen, vermittelt man damit doch die Botschaft, die Bewohner würden zum Problem, nur weil sie älter werden. Zudem führt die häufige Rede von „Problemen“ rasch zu einer Stigmatisierung von außen („Greisenghetto“) oder zu Abwehrreaktionen der Bewohner, die eine Stigmatisierung befürchten. Die Einsicht, daß man älter geworden ist, daß die persönlichen (Wohn-) Bedürfnisse sich gewandelt haben und es folglich richtig ist, wenn sich im Wohngebiet etwas für die eigene, ältere Generation tut, wurde in der Nordweststadt über einen Umweg erreicht: Mit Hilfe einer Fotoausstellung über die Anfangszeit der Nordweststadt. Der positive Titel „Pioniere der Nordweststadt“ hat zugleich das Selbstwertgefühl der älteren Bewohner und ihre Identifikation mit dem Stadtteil gestärkt.

Allerdings finden Vorhaben zugunsten der Älteren wegen ihres sozial-karitativen Images leicht Zuspruch. Wenn ein 74jähriger Mann ein Bauvorhaben mit Wohnungen für „Ältere“ unterstützt, so bedeutet dies keineswegs, daß er darin auch eine Wohnmöglichkeit für sich selbst sieht. Mit „älteren Menschen“ sind – sprachlich korrekt – immer die anderen gemeint, nämlich die, die älter und gebrechlicher sind als der Sprecher selbst. Kaum jemand bezeichnet sich heutzutage gerne als alt und betreuungsbedürftig. Auch wer gesundheitlich eingeschränkt ist, legt großen Wert auf seine Selbstbestimmung. Der Glaube an die Fähigkeit, sein Leben selbständig gestalten zu können, wird – wie in der Altenpflege nur allzugut bekannt – oft bis zum Selbstbetrug aufrechterhalten.

Dies führt in eine kommunikativ paradoxe Situation: Alle wollen den Älteren Fürsorge und Hilfe zuteil werden lassen, doch niemand möchte zu denen gehören, denen etwas Gutes getan wird. Wenn man nicht auf die Überzeugungsarbeit von Angehörigen und professionellen Helfern setzen will, befindet man sich in einer Kommunikationsfalle.

Ein Weg aus dieser Falle heraus besteht darin, die Sache selbst und nicht die Zielgruppe in den Vordergrund zu stellen. Zur „kleineren Portion“ wird leichter gegriffen als zum „Seniorenteller“. Generell sollten Fachbegriffe aus dem Pflegebereich vermieden werden, da mit ihnen assoziiert wird, es handele sich um spezielle Wohn- und Dienstleistungsangebote für Sieche und Greise. Während der „stationäre Mittagstisch“ nach Altersheim riecht, fühlt man sich im „Stadtteilcafé“ viel wohler.

Jedes Angebot an einen älteren Mieter sollte ihm vor allem verdeutlichen: Es ist attraktiv, weil es seine ganz persönliche Wohnsituation verbessert. Sonst kann schnell der fatale Eindruck entstehen, es ginge nur darum, die alten Menschen aus ihren Wohnungen zu vertreiben. Das Angebot zur Vermittlung einer altersngerechten, meist auch noch kostengünstigeren Wohnung, dazu finanzielle und praktische Umzugshilfen, ist so gut, daß es schon Mißtrauen weckt. Daß die Kommune Vorteile von ihrem großzügigen Angebot hat – nämlich die Verfügung über eine größere Sozialwohnung – sollte daher gar nicht verschwiegen werden.

Fazit

Die Volksweisheit, wonach ein alter Baum nicht verpflanzt werden kann, gilt mittlerweile als Legende. Sogar ein ganzer Wald alter Bäume kann durch Umpflanzen systematisch verjüngt und nachhaltig gestärkt werden. Wie dieses forstwirtschaftliche Motiv in die wohnungswirtschaftliche Praxis umgesetzt werden kann, wurde hier in groben Zügen beschrieben. Eins jedoch sollte auch deutlich geworden sein: Es handelt sich um eine langwierige Aufgabe, die Ausdauer und Geduld erfordert.

Anmerkung

*) Informationen über das Nordweststadtprojekt finden sich unter www.schader-stiftung.de.
Dort sind auch die meisten Werkstattberichte des Projekts als Download verfügbar.

Der Autor

Dr. Tobias Robischon, geb. 1963. Studium der Politikwissenschaft in Marburg, Berlin und Köln.
Seit 1994 Wissenschaftlicher Referent der Schader-Stiftung, Darmstadt.

Neue Wohnformen für Junge und Alte

Haushaltstechnisierung in der Generationenperspektive

Die heutigen Wohnformen beruhen weitgehend auf langfristigen Entwicklungstendenzen, die ihre Wirksamkeit nicht verloren haben. Die privaten Haushalte werden kontinuierlich kleiner („Singularisierung“) und zugleich breiten sich unkonventionelle Haushaltsformen gegenüber den konventionellen aus („Pluralisierung“). Vor dem Hintergrund eines wachsenden Wohlstandsniveaus steigert sich die Haushaltstechnisierung, und es erweitert sich die soziotechnische Vernetzung der Haushalte („Netzwerkgesellschaft“). Prototypen intelligenter Wohnungen („intelligent home“) enthalten für die jüngere und die ältere Generation unterschiedliche Anwendungsmöglichkeiten. Neue Wohnformen werden sich stärker am Leitbild einer vernetzten Gesellschaft orientieren, die Generationen verbindet und soziale Netzwerke fördert.

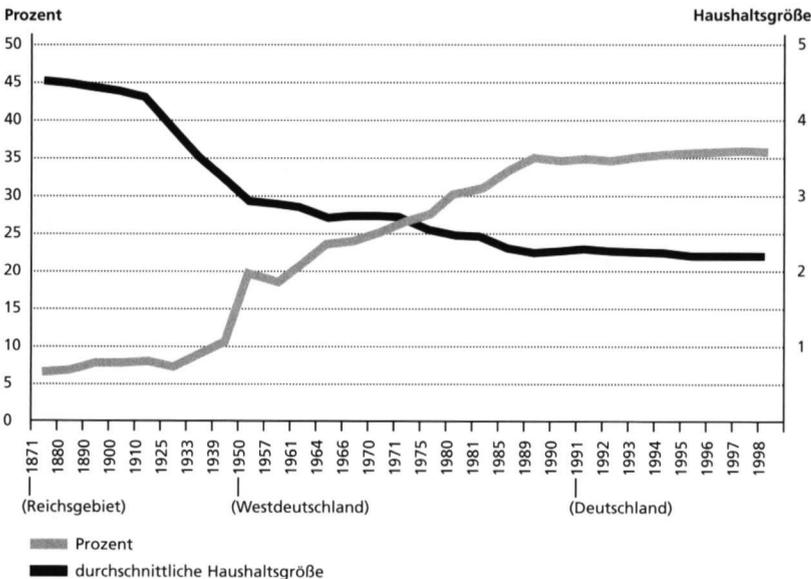
Ausgangspunkt dieses Beitrags sind gesellschaftliche Entwicklungstendenzen in Deutschland, die Einfluß auf die Wohnformen ¹⁾ nehmen. Die Wohnformen wandeln sich ständig und allmählich und weisen – mit Ausnahme von Kriegen und Katastrophen – kaum abrupte Veränderungen auf. Durch die jeweils neuen Wohnformen erfolgt eine schrittweise Veränderung der gesamten Wohnverhältnisse (Zapf, 1999) ²⁾. Grundlage für den Wohnungsbedarf sind zunächst langfristige soziodemographische Entwicklungstendenzen, die mit den Begriffen „Singularisierung“ und „Pluralisierung“ umschrieben werden. Daneben stehen technologische Entwicklungstendenzen, von denen die Grundlagen des modernen Wohnens beeinflusst werden, nämlich die „Haushaltstechnisierung“ und damit zusammenhängende „soziotechnische Vernetzungen“. Schließlich wird auf neue Leitbilder und Projekte intelligenten Wohnens eingegangen, die sich unterschiedlich an jüngeren und an älteren Menschen orientieren. Die bessere Vernetzung der Gesellschaft – insbesondere ihrer Generationen – wird als zentrale Herausforderung der zukünftigen Gestaltung der Wohnformen hervorgehoben.

1. Singularisierung und Pluralisierung

Die Singularisierungstendenz der privaten Haushalte

Eine markante Entwicklungstendenz der privaten Haushalte ist die stetige Zunahme der Einpersonenhaushalte, die als Singularisierung³⁾ bezeichnet wird. Die Verkleinerung der Haushalte hat zu einem ständig steigenden Wohnungsbedarf beigetragen. Gab es um 1900 etwa 12 Millionen Haushalte, so sind es ein Jahrhundert später etwa 31 Millionen Haushalte, für die Wohnungen benötigt werden. Neben dem Bevölkerungswachstum stellt die Vermehrung der Zahl der Haushalte durch die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße eine Hauptursache für den höheren Wohnungsbedarf dar. Lag die durchschnittliche Haushaltsgröße um 1900 noch bei 4,5, so hat sie heute einen Wert von 2,2 Personen je Haushalt erreicht. Auch für die Zukunft läßt sich absehen, daß die durchschnittliche Haushaltsgröße kleiner wird und der Anteil der Einpersonenhaushalte - wenn auch verlangsamt - weiter zunimmt. Vorausberechnungen der amtlichen Statistik bis zum Jahr 2015 weisen darauf hin, daß es weiterhin eine wachsende Zahl von Einpersonenhaushalten und im Durchschnitt geringere Haushaltsgrößen geben wird (Voit, 1996)⁴⁾. In Bevölkerungsprognosen für Deutschland geht zwar die Einwohnerzahl zukünftig zurück, dies wirkt sich aber nicht entsprechend auf die Haushaltszahlen aus.

Grafik 1: Anteil der Einpersonenhaushalte und durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland



Das theoretische Problem, wie Wohnungsversorgung und Haushaltsentwicklung genau zusammenhängen, muß offen bleiben: haben sich zuerst die Haushalte vermehrt und dann neuen Wohnungsbedarf angemeldet oder wurde das Wohnungsangebot vergrößert und dies hat dann eine Aufteilung der Haushalte hervorgerufen? Wahrscheinlich gibt es einen wechselseitigen Wirkungszusammenhang in beide Richtungen.

Die Singularisierungstendenz wird aus verschiedenen Quellen gespeist. Die Vereinzelung betrifft auf der einen Seite vor allem Jüngere (25- bis 35jährige), die sich als „Singles“ empfinden, und auf der anderen Seite insbesondere die Älteren (ab 55 Jahren), die als Verwitwete und Geschiedene unfreiwillig in diese Lebensform geraten sind (Hradil, 1998). Während unter den jüngeren Singles relativ gleichgewichtig beide Geschlechter zu finden sind, sind es bei den älteren Alleinlebenden ganz überwiegend Frauen. Darüber hinaus finden sich die Alleinlebenden, insbesondere die Singles, weit mehr in städtischen als in ländlichen Gebieten.

Die Erwartungen für die Zukunft sind, daß eine Zunahme der höheren Alterskategorie der Alleinlebenden aus demographischen Gründen ziemlich sicher ist, und daß eine Zunahme der jüngeren Alterskategorie der Singles aus sozialkulturellen Gründen einigermaßen wahrscheinlich ist. Ein Ende der Singularisierungstendenz scheint somit nicht absehbar. Ob damit eine Zunahme von sozialer Isolierung und Einsamkeit verbunden sein wird, ist kaum zu sagen. Zwar werden insbesondere bei den älteren Alleinlebenden Einsamkeitsgefühle in höherem Maß diagnostiziert, dagegen für die jüngeren Singles eher weniger. Entscheidend wird sein, ob – durch neue Wohnformen und andere integrative Maßnahmen – eine soziale Vernetzung gelingt, die sowohl die älteren Alleinlebenden als auch die jüngeren Singles einbezieht.

Die Pluralisierungstendenz der privaten Haushalte

Die soziodemographische Abhängigkeit von Wohnformen besteht nicht nur im Hinblick auf die Verkleinerung der Haushalte, sondern auch im Hinblick auf die Differenzierung der Haushalts-, Familien- und Lebensformen⁹⁾. Für die Entwicklung der Haushaltsformen wird meist der Begriff der Pluralisierung herangezogen (Peukert, 1999). Unter der Pluralisierungstendenz können folgende soziale Prozesse zusammengefaßt werden:

- Eine Verschiebung des Anteils von wenigen traditionellen familialen Haushaltsformen hin zu einem wachsenden Anteil verschiedener nichtfamilialer Haushaltsformen.

- Die Vermehrung besonderer Formen vernetzter Haushaltskonstellationen, beispielsweise von multilokalen mehrgenerationellen Familien.
- Das Aufkommen neuartiger Familien- und Haushaltskonstellationen bzw. sozialer Netzwerke, die in dieser Form vorher nicht vorhanden waren. Beispiele sind u.a. komplexe Beziehungsgefüge bei mehrfachen Scheidungen bzw. sogenannte „patchwork-families“.
- Das Auftreten besonderer Familienformen ausländischer Herkunft, die auf dem Hintergrund einer dauerhaften Migration als Teil der sozialstrukturellen Differenzierung in Deutschland betrachtet werden (Bundesministerium, 1999). Neu sind dabei vor allem internationale und interkontinentale soziale Netzwerke, die aus Familien, Haushalten und Verwandtschaftszusammenhängen bestehen.
- Ein häufigerer Wechsel zwischen verschiedenen Haushalts- und Familienformen im Lebenslauf eines Individuums, der das Gesamtbild der Haushaltszugehörigkeit wesentlich verändert.

Festzustellen ist insgesamt, daß das Spektrum der Haushalts- und Familienformen auch heute durch die Dominanz familialer und ehelicher Lebensformen geprägt ist, nichtfamiliale Lebensformen bleiben immer noch in der Minderheit.

Folgende Anteile der verschiedenen Lebensformen bestanden im Jahr 1999 (laut Sonderberechnung des Statistischen Bundesamts):

- 30,3 % der erwachsenen Bundesbürger sind verheiratet und leben mit ihren Kindern zusammen. In Kontrast zum populären Untergangsgerede der Familie ist die konventionelle Familie⁶⁾ nach wie vor die häufigste Haushalts- und Lebensform; immer noch ist der Bedarf an Familienwohnungen weit höher als für andere Haushaltsformen.
- 28,8 % der erwachsenen Bundesbürger sind verheiratet und leben ohne Kinder mit einem Partner zusammen. Hier kommt sowohl die wachsende Kinderlosigkeit zum Ausdruck wie auch die Situation des „leeren Nestes“, bei dem die (meist erwachsenen) Kinder die Familie bereits verlassen haben. Die Wohnform von zwei erwachsenen Ehepartnern (ohne Kinder) hat besonders stark zugenommen.
- 11,1 % der erwachsenen Bundesbürger leben alleine und sind verwitwet oder geschieden. Es handelt sich um die Alleinlebenden, die vermutlich unfreiwillig in diese Lebenssituation geraten sind. Das Wohnproblem besteht in diesem Fall oft darin, daß die Betroffenen über relativ große Wohnungen verfügen, die sie nicht einfach wechseln können bzw. wollen.

- 9,3 % der erwachsenen Bundesbürger leben als Kinder bei ihren Eltern. Dieser recht hohe Anteil mag am meisten überraschen, bringt er doch langanhaltende Bindungen der Kinder an ihre Eltern zum Ausdruck. Die hier benötigte Wohnform sollte für das Zusammenleben mehrerer Erwachsener geeignet sein.
- 8,5 % der erwachsenen Bundesbürger sind alleinlebend und ledig; hier handelt es sich vorzugsweise um „Singles“ im emphatischen Sinn des Wortes, die Wohnungen für ihren Lebensstil nachfragen.
- 4,4 % der erwachsenen Bundesbürger leben unverheiratet ohne Kinder zusammen. Hier handelt es sich um die typische nichteheliche Lebensgemeinschaft, die oft als Vorbereitung für eine Familiengründung verstanden wird und selten eine Alternative zur Familie darstellt.
- 3,5 % der erwachsenen Bundesbürger sind (vor allem weibliche) Allein-erziehende, deren Wohnungs- und Infrastrukturausstattung besondere Anforderungen stellt.
- 1,8 % der erwachsenen Bundesbürger sind unverheiratet und leben mit Partner und Kind(ern) zusammen. Hier handelt es sich um nichteheliche Lebensgemeinschaften mit Kindern, die weitreichende Familienfunktionen erfüllen und einen entsprechenden Wohnbedarf haben.
- Weitere Sonderformen liegen in der Größenordnung von 2 %.

Insgesamt haben die nichtfamilialen Lebensformen zwar zugenommen, aber sie sind doch gegenüber Ehe- und Familienformen weit in der Minderheit geblieben. Der besonders interessante Punkt ist darüber hinaus, daß familien- und haushaltsübergreifende Vernetzungen im Ansteigen begriffen sind. „Die multilokale Mehrgenerationenfamilie ist bemerkenswert stabil“ ist eine Hypothese aus der Familienforschung und sie nimmt damit Bezug darauf, daß sich die Angehörigen der drei bzw. vier Generationen einer Familie auf mehrere Wohnungen verteilen. Es sind auch Beispiele interkontinentaler Ehen zu finden, wobei Ehepartner auf verschiedenen Kontinenten ihren Lebensaktivitäten nachgehen und nur zeitweise eine Wohnung teilen. Moderne Verbindungs- und Kommunikationsmedien ermöglichen heute die verschiedensten Haushaltskonstellationen sowie lokalen und globalen Netzwerke.

2. Haushaltstechnisierung und Vernetzung

Technikgenerationen und Wohnformen

Neben langfristigen soziodemographischen stehen ebenso lange soziotechnische Entwicklungstendenzen in engem Zusammenhang mit der Herausbildung neuer Wohnformen. Eine der nachhaltigsten Veränderungen, von denen die Wohnformen im

letzten Jahrhundert betroffen wurden, bestanden in der externen und internen Technisierung der Haushalte (Glatzer u.a., 1991 / Sackman; Weymann, 1994). Von einigen handbedienten Geräten vor der Jahrhundertwende ausgehend reifte in den Wohnungen ein umfangreicher „Maschinenpark“ heran, der zunächst maschinisiert, dann elektrifiziert und elektronifiziert und schließlich auch computerisiert wurde. Parallel dazu erfolgte die Anbindung der Haushalte an die „großen technischen Systeme“ der Strom- und Wasserversorgung, der Abwasser- und Abfallentsorgung, der ISDN-Kabel und Internetanschlüsse. Die Technikausstattung steigerte sich generationsweise von der „frühtechnischen Generation“ bis zur „Computergeneration“: „Die Technisierung führte zu einer neuen Lebenswelt des Alltags der jeweils jüngeren Generation, die früheren Generationen unbekannt war“ (Weymann, 2000, S. 44). Innovationen bilden in der Regel zuerst Privilegien weniger wohlhabender Haushalte und entwickeln sich später zur Standardausstattung aller Haushalte. Heute stehen Dutzende von größeren und kleineren Haushaltsgeräten zur Nutzung und in manchen Fällen auch zur Nichtnutzung im Haushalt bereit.

Bisher entwickelte sich die Technikausstattung nach dem „Paradigma der Einzelgeräte“, wobei jedes unabhängig von anderen Geräten für sich funktioniert. Das neu aufgekommene Leitbild ist die partielle und umfassende Vernetzung aller Geräte und Funktionen in der Wohnung und auch darüber hinaus. In der neuen Wohnform des „intelligent home“ wird ein „Bus“ installiert, der alle Haushaltsgeräte verbindet, so daß sie miteinander kommunizieren können. Diese Vernetzung stellt einen Paradigmenwechsel dar, der als revolutionärer Sprung bezeichnet werden kann (Glatzer u.a., 1998).

Die Computergeneration birgt dabei viele Probleme der vorhergehenden Technikgenerationen. Die Jüngeren partizipieren aufgrund ihrer Technikkompetenz stärker, während die Älteren Mühe haben, sich die Kompetenz zur Bedienung der neuen Geräte anzueignen. Um technische Innovationen gibt es darüber hinaus stets Konflikte und sie rufen sowohl zustimmende wie ablehnende Reaktionen hervor.

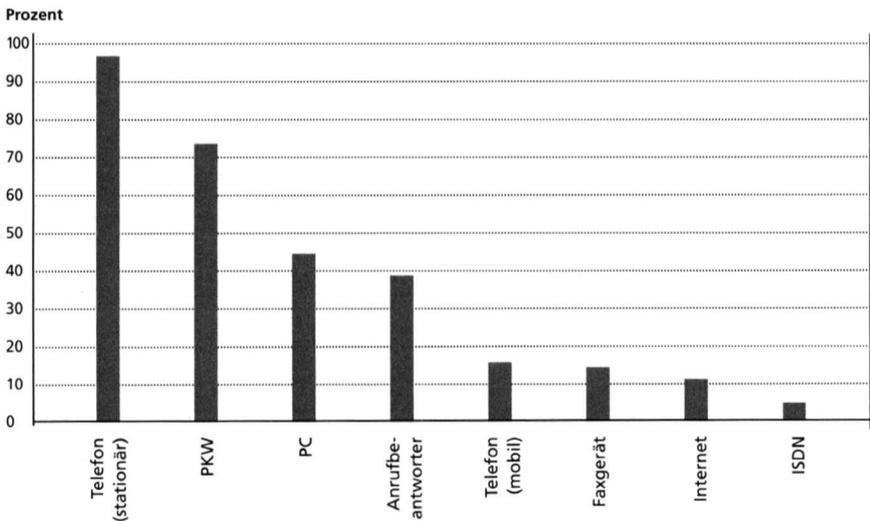
Die Vernetzung der Haushalte durch neue Medien

Daß mit der Verkleinerung und Singularisierung der Haushalte keine entsprechende soziale Isolierung und Vereinsamung erfolgte, ist auch darauf zurückzuführen, daß die technischen Möglichkeiten zur haushaltsübergreifenden Vernetzung ständig erhöht wurden. Die verlorengegangenen Sozialbeziehungen ließen sich auf diese Weise ganz oder teilweise kompensieren. So bleiben generationsübergreifende Beziehungen bestehen, auch wenn Haushalte und Familien räumlich getrennt wohnen.

Soziale Netzwerke sind seit Beginn der Haushaltstechnisierung technikgestützt aufrechterhalten und weiterentwickelt worden: Fahrrad, Eisenbahn, Auto, Flugzeug und andere Verkehrsmittel boten die Möglichkeit, mehr oder weniger schnell räumliche Distanzen zu überwinden und die räumliche Trennung zumindest vorübergehend aufzuheben. Mit der Post ergab sich die Möglichkeit, unter Aufrechterhaltung der räumlichen Distanz die Kommunikation fortzuführen, wenn sie auch zeitversetzt und schriftlich stattfand. Das Telefon brachte die zeitgleiche mündliche Kommunikation und neuerdings wird eine Vielzahl von Medien (Handy, SMS, E-Mail, Internet) angeboten, die Kommunikation über große Entfernungen erleichtern und die Unterhaltung von sozialen Netzwerken fördern. Jedes soziotechnische Netzwerk überlagerte die bereits vorhandenen, so daß heute eine multiple Vernetzung vieler Haushalte und Familien besteht.

Die Verbreitung der Verbindungsmedien weist (noch) große Unterschiede auf :

Grafik 2: Die Verbreitung soziotechnischer Verbindungsmedien in Deutschland (1999)



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2000, Laufende Wirtschaftsrechnungen 1999

Das Telefon befindet sich so gut wie in allen Wohnungen, aber es wird leicht vergessen, daß noch 1970 erst ein Drittel der Haushalte über ein Telefon verfügte.

Das Handy mit einem mittleren Verbreitungsgrad ist bei 16 % der Bundesbürger vorhanden und hebt räumliche Restriktionen der Erreichbarkeit auf. Der ISDN-Anschluß, den man für eine schnelle Internet-Verbindung benötigt, ist noch gering verbreitet, wobei hohe Wachstumsprognosen vorliegen.

Für die neuen Wohnformen ergibt sich daraus ein Bedarf an Standplätzen und Aktivitätsräumen, die einem hochtechnisierten, vernetzten Haushalt entsprechen. In der Raumnutzung werden vor allem zwei neue Akzente gesetzt. Der Computer benötigt im Rahmen der Haushaltsgeräte einen Standort mit leichter Zugänglichkeit und gemeinsamer Nutzungsmöglichkeit. Und Vernetzung bedeutet, daß Möglichkeiten für Besucher geschaffen werden: von kurzfristigen Mehrpersonenarrangements bis zu mehrtägigen Besuchen. Die moderne Gesellschaft wird eine „Netzwerkgesellschaft“ sein und dies wird sich mittelfristig auch in den Wohnformen niederschlagen (Glatzer, 2001).

3. Intelligente Wohnungen

Die Entwicklung des „intelligent home“

Das Paradigma des Einzelgeräts, das ein Jahrhundert lang die Haushaltstechnisierung bestimmt hatte, wurde am konsequentesten vom Leitbild des „intelligent home“ abgelöst. Alle Geräte und Systeme einer Wohnung werden dort zentral oder dezentral von technischer Intelligenz gesteuert. Damit soll die Leistungsfähigkeit in den Dimensionen Ökonomie, Ökologie, Sicherheit und Komfort gesteigert werden. Die Anwendungsideen betreffen Dutzende von Aufgaben, wenn auch die wirklich arbeitssparenden Anwendungen eher selten sind (Glatzer, 1998).

Prototypen des „intelligent Home“ wurden in den USA, Europa und Japan entwickelt und sie haben ihre jeweils spezifische Gestalt angenommen, die von sozioökonomischen und soziokulturellen Faktoren beeinflusst wurden (Glatzer u.a., 1998). Die Durchsetzung dieser neuen Technologie findet ganz unterschiedliche Bedingungen, je nachdem ob sie sich auf den Neubau oder die Nachrüstung des Altwohnungsbestandes richtet. Das „intelligent home“ wendet sich im Prinzip an alle Altersgruppen und wird insbesondere jene ansprechen, die einerseits über ein größeres Technikinteresse, andererseits über einen höheren Wohlstand⁷⁾ verfügen.

Intelligente Wohnformen für ältere Menschen

Die Problematik des angemessenen Wohnens von älteren Menschen hat immer wieder Aufmerksamkeit auf sich gezogen (Heinze u.a., 1997 / Wahl u.a., 1999). An verschiedenen Stellen entstand die Einsicht, daß das intelligente Wohnen gerade für ältere Menschen Vorteile bringen könnte. Es könnte ihnen länger als unter den heutigen Bedingungen eine selbständige Haushalts- und Lebensführung ermöglichen. Freilich ist auch bekannt, daß die Technikdistanz der älteren Menschen eher hoch ist. Jedoch wachsen die neuen Generationen älterer Menschen mit mehr Technikerfahrungen und Technikkompetenz heran als die früheren. So ließe sich durchaus ein Anstieg der Technik-

akzeptanz erkennen (Meyer/Schulze, 1996). Die Voraussetzungen, daß intelligente Wohnungen von den älteren Menschen angenommen werden, sind, daß ihr Nutzen überzeugend sichtbar wird, daß sie eine hohe Problemlösungsfähigkeit zeigen und daß ihre Technik sich in die Lebensstile der Älteren integrieren läßt (Schemenau, 2000).

In internationalen Modellversuchen sind intelligente Häuser und Einrichtungen im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse älterer Menschen getestet worden. Beispiele hierfür sind das norwegische BESTA-Projekt, das Pilotprojekt in Hoensbroek und die SENTHA-Forscherguppe in Berlin, der es um seniorengerechte Technikgestaltung geht. Mit Test- und Forschungsphasen sollte sukzessiv Verbesserungsvorschlägen vor allem der Nutzer Rechnung getragen werden.

In Deutschland liegen Erfahrungen mit dem Hausnotrufsystem vor, das dazu dient, in Notlagen mit einem Funkfinger Hilfe zu mobilisieren. Hier handelt es sich um eine probleminduzierte Entwicklung, um mit Alter und Krankheit einhergehende Beeinträchtigungen zu bewältigen. Demgegenüber ist das „intelligent home“ eher technikinduziert und es stellt eine Herausforderung für die Technikentwickler dar, die Anwendungsbereiche zu erweitern.

4. Schlußbemerkung: Neue Wohnformen für zukünftige Generationen

Das Verhältnis der Generationen scheint durch Ambivalenz gekennzeichnet (Lüscher, 2000) und es wird teilweise durch neue Wohnformen mitgestaltet. Das Problem der Sozialbeziehungen zwischen den Generationen stellt sich sowohl im Hinblick auf die großen gleichzeitig lebenden Generationen in der Gesellschaft als auch im Hinblick auf die kleinen Generationen, die einer Familie oder Verwandtschaft angehören. Im Hinblick auf Verwandtschaftsgenerationen finden sich Angebote eines „Mehrgenerationenwohnens“. Weit darüber hinaus gehen die neuen Möglichkeiten der Vernetzung von Wohnungen und Haushalten, die es erlauben, engen Kontakt zwischen räumlich getrennten Haushalten zu unterhalten – virtuelle Kontakte sind dabei ebenso wie sich daraus ergebende Besuchskontakte eingeschlossen. Dies wird nicht zuletzt durch die „Intelligent-home“-Technologie erleichtert.

Waren frühere Jahrzehnte und Jahrhunderte dadurch gekennzeichnet, daß viele jüngere Menschen zusammen mit relativ wenigen älteren Menschen lebten, so kehrt sich dies mehr und mehr um. Es wird immer mehr Ältere im Verhältnis zu einer geringeren Zahl von Jüngeren geben. Die Gefahr, daß sich damit neue intergeneratio-

nelle Trennungs- und Spannungslinien ergeben, ist nicht von der Hand zu weisen. Es ist schwer vorstellbar, daß die gleiche Intensität von Sozialbeziehungen zwischen den verschiedenen gleichzeitig lebenden Generationen stattfindet, wenn sich die Zahl der älteren Menschen verdoppelt. Hinzu kommt, daß die ältere Generation stärker unter Krankheiten, Behinderungen und Pflegebedürftigkeit leiden wird als die jüngere Generation und dementsprechend werden vor allem die Anforderungen an die mittlere Generation steigen (Sandwich-Generation). Intelligentes Wohnen könnte dazu beitragen, den älteren Menschen die längere Aufrechterhaltung einer selbständigen Lebensführung zu ermöglichen, was zu einer Verminderung der Spannungen zwischen den Generationen beitragen würde.

Es bedarf einiger Anstrengungen, um auch die Älteren in die sich abzeichnende Netzwerkgesellschaft einzubeziehen. Für die Jüngeren ergibt sich dies weitgehend von selbst. Technische Netzwerke sind für sich genommen kein Ersatz für soziale Netzwerke, aber sie können der Aufrechterhaltung und Förderung sozialer Netzwerke dienen. Wir befinden uns auf dem Weg in eine vernetzte Gesellschaft und die Wohnformen können diese Entwicklung erheblich hemmen oder fördern.

Anmerkungen

- 1) Unter Wohnform wird hier eine bestimmte Konstellation von Bewohnern und Wohnung (Wohnungsgröße, Wohnungsausstattung, Anordnung der Wohnung zu anderen Wohnungen und ähnliches) verstanden. Im allgemeinen wird der Begriff variabel gebraucht.
- 2) Die Wohnungsversorgung bzw. die Wohnverhältnisse lassen sich durch sieben Zieldimensionen kennzeichnen: Wohnungszahl, Wohnungsgröße, Ausstattungsniveau, Qualität der Wohnumwelt, Wohnungskosten, Wohnungssicherheit, Streuung des Wohnungseigentums (vgl. Glatzer, 1980).
- 3) Der Begriff „Singularisierung“ soll nichts weiter als die Vereinzelung der Wohnform zum Ausdruck bringen; die oft damit verbundenen Begriffe „Individualisierung“ bzw. „soziale Isolierung“ sind komplexere Begriffe, die nicht zwangsläufig mit der Singularisierung verbunden sind.
- 4) Es handelt sich hierbei um die jüngste Haushaltsprognose; Prognosen der Haushaltszahlen werden von der amtlichen Statistik weit seltener als Prognosen der Bevölkerungszahl vorgenommen.
- 5) Ein „Haushalt“ ist durch gemeinsames Wohnen und Wirtschaften gekennzeichnet, für eine „Familie“ ist die Eltern-Kind-Beziehung konstitutiv, als „Lebensform“ werden die verschiedenen nichtfamilialen und auch familialen Haushaltszusammensetzungen bezeichnet.
- 6) Traditionell ist nur die Zusammensetzung der Familien, im Innern haben diese Familien erhebliche Wandlungs- bzw. Modernisierungsprozesse durchlaufen.

7) Wohlhabende Kategorien unter den Lebensformen stellen insbesondere DINKS (Double Income No Kids) und WOOPIES (Well Off Older People) dar.

Literatur

- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, 1999: Sechster Familienbericht. Bundestagsdrucksache 14/4357.
- Engstler, Heribert, 1998: Die Familie im Spiegel der amtlichen Statistik. Bonn.
- Flagge, Ingeborg, 1999: Geschichte des Wohnens. Deutsche Verlags-Anstalt, Stuttgart.
- Glatzer, Wolfgang, 1980: Wohnungsversorgung im Wohlfahrtsstaat. Frankfurt/New York.
- Glatzer, Wolfgang / Dörr, Gisela / Hübinger, Werner / Prinz, Karin / Bös, Mathias / Neumann, Udo, 1991: Haushaltstechnisierung und gesellschaftliche Arbeitsteilung. Frankfurt/New York: Campus.
- Glatzer, Wolfgang / Fleischmann, Gerd / Heimer, Thomas / Hartmann, Dorothea M. / Rauschenberg, Rainer H. / Schemenau, Sylke / Stuhler, Heidemarie, 1998: Revolution in der Haushaltstechnologie. Frankfurt/New York.
- Glatzer, Wolfgang, 2001: Vereinzeln und Vernetzen. (Noch nicht erschienen).
- Gräbe, Sylvia (Hrsg.), 1996: Vernetzte Technik für private Haushalte. Intelligente Haussysteme und interaktive Dienste aus Nutzersicht. Frankfurt/New York.
- Heinze, Rolf G. / Eichener, Volker / Naegele, Gerhard / Bucksteeg, Mathias / Schauerte, Martin, 1997: Neue Wohnung auch im Alter. Darmstadt: Schader-Stiftung.
- Hradil, Stefan, 1998: Die Seismographen der Modernisierung: Singles in Deutschland. In: Aus Politik und Zeitgeschichte, B 53.
- Kohli, Martin / Marc Szydlak (Hrsg.), 2000: Generationen in Familie und Gesellschaft. Opladen: Leske + Budrich,
- Lüscher, Kurt, 2000: Die Ambivalenz von Generationenbeziehungen. In: Kohli/Szydlak, S. 138-161.
- Meyer, Sibylle / Schulze, Eva, 1996: Alte Menschen, modernste Technik: Selbständige Lebensführung durch vernetzte Systeme im Haushalt. In: Gräbe, S. 129-156.
- Peukert, Rüdiger, 1999: Familienformen im sozialen Wandel. Opladen.
- Sackmann, Reinhold / Weymann, Ansgar, 1994: Die Technisierung des Alltags. Frankfurt/New York.
- Schemenau, Sylke, 2000: Intelligente Haussysteme für Alte und Behinderte, eine neue Technologie wird in ihrer gesellschaftlichen Bedeutung „konstruiert“. In: Zeitschrift für Familienforschung, Heft 3/2000.
- Voit, Hermann, 1996: Entwicklung der Privathaushalte bis 2015. In: Wirtschaft und Statistik, Heft 2, S. 90-96.

- Wahl, Hans-Werner / Mollenkopf, Heidrun / Oswald, Frank (Hrsg.), 1999: Alte Menschen in ihrer Umwelt. Opladen, Wiesbaden: Westdeutscher Verlag.
 - Weymann, Ansgar, 2000: Sozialer Wandel, Generationsverhältnisse und Technikgenerationen. In: Kohli/Szydlík, Generationen in Familie und Gesellschaft, S. 36–58.
 - Zapf, Katrin, 1999: Haushaltsstrukturen und Wohnverhältnisse. In: Flagge, Geschichte des Wohnens.
-

Der Autor

Prof. Dr. Wolfgang Glatzer, geb. 1944, Studium der Soziologie, Wirtschafts- und Sozialpolitik in Frankfurt am Main; Promotion an der Universität Mannheim; Professur für Soziologie am Institut für Gesellschafts- und Politikanalyse der Johann Wolfgang Goethe-Universität Frankfurt. Schwerpunkte: sozialstruktureller und kultureller Wandel, Lebensqualitätsforschung, Haushalts- und Techniksoziologie. Mitglied der internationalen Forschergruppe „Comparative Charting of Social Change“. Vorsitzender der Working Group „Social Indicators and Social Reporting“ in der International Sociological Association. Forschungsprojekte zur „Haushaltstechnisierung“ und zum „intelligent home“.

Walter Siebel

Segregation und Integration

Voraussetzungen für die Integration von Zuwanderern

Segregation ist die Projektion sozialer Differenz in den städtischen Raum. Der deutschen Stadt- und Wohnungspolitik gilt Segregation als zu bekämpfendes Übel. In dem Beitrag wird auf die dahinterliegenden Verengungen der Problemwahrnehmung hingewiesen. Es werden die Trends beschrieben, die eine Verschärfung von Segregation sozioökonomisch schwacher Gruppen und ethnischer Minderheiten erwarten lassen. Zum Schluß wird die alte Kontroverse pro und contra soziale Mischung im Wohnquartier aufgegriffen. Entscheidend ist dabei, zu differenzieren zwischen betrachteten Räumen, sozialen Gruppen und der Art des Zustandekommens von Segregation.

1. Was heißt Segregation?

Städtische Räume sind vielfältig strukturierte Räume: topographisch durch die Formation des Geländes, auf dem sie errichtet worden sind; städtebaulich durch ihre Gestalt; funktional durch die Verteilung der Nutzungen im städtischen Raum. Die Soziologie hat von Anfang an die sozialräumliche Struktur der Stadt interessiert, also die Frage, wie sich die verschiedenen sozialen Gruppen, die die Stadt bevölkern, in der Stadt verteilen. Es war die Entdeckung der Chicagoer Schule, einer Gruppe von Soziologen an der Chicagoer Universität Anfang des vorigen Jahrhunderts, daß die Angehörigen der ethnischen Gruppierungen und der unterschiedlichen sozialen Schichten nicht gleichmäßig über die Stadt verteilt leben. Vielmehr konzentrieren sie sich in bestimmten Territorien: „the jewish ghetto“, „little Italy“, „German town“, „the gold coast“ (die Quartiere der Reichen) and „the slum“, „hobohemia“. Die Soziologen der Chicagoer Schule haben Chicago als ein Mosaik unterschiedlicher Dörfer beschrieben, in denen jede der zahlreichen Gruppierungen, aus denen sich die Stadtgemeinde einer Einwanderergesellschaft zusammensetzt, ihren besonderen Ort gefunden hat. Sie haben dieses Phänomen Segregation genannt und darin die Widerspiegelung des Sozialen im

Raum der Stadt gesehen: Segregation ist die Projektion der Sozialstruktur auf den Raum. Sozial einander nahe Gruppen leben auch räumlich benachbart, Veränderungen der räumlichen Position einer Gruppe spiegeln ihren sozialen Auf- oder Abstieg. Prozesse der sozialen Integration bzw. der Ausgrenzung müßten sich demnach an den Bewegungen einer Gruppe im städtischen Raum ablesen lassen.

Für die Chicagoer Soziologen war Segregation ein städtisches Phänomen, das mit den Methoden der empirischen Sozialforschung zu beschreiben und aus allgemeinen Gesetzmäßigkeiten theoretisch zu erklären ist: Wie in der Pflanzen- und Tierwelt benötige auch jede soziale Gruppe eine ihren Bedürfnissen und Fähigkeiten angepaßte Umgebung. Und wie in der Natur durch den Kampf der Arten stelle sich auch in der Stadt die Übereinstimmung zwischen Umwelt und Nutzern durch die Konkurrenz unter den sozialen Gruppen um das städtische Territorium her. Die jeweiligen Territorien, die von den verschiedenen Gruppen besetzt waren, nannten die Soziologen der Chicagoer Schule denn auch „natural areas“, natürliche Gebiete, weil ihrer Auffassung nach darin jede Gruppe die ihr gemäße Umwelt gefunden hat. Segregation ist danach ein universelles Phänomen der Stadt, das als solches weder gut noch böse ist.

Universell aber kann das Phänomen der Segregation nur insoweit genannt werden, als damit die Tatsache gemeint ist, daß städtischer Raum sozial strukturierter Raum ist. Nach welchen Prinzipien – Schicht, Stand, Klasse, Rasse, Religion, Lebensstil – und über welche Mechanismen – Gewalt, Markt, politisch-administrative Planung –, welche Muster sozialräumlicher Struktur sich bilden – heterogene Mischung, Segregation, ghettoartige Ausgrenzung – und wie diese Strukturen wahrgenommen und bewertet werden – als gottgegeben oder quasi naturgesetzliche, als wünschenswerter Zustand oder als zu bekämpfende Ungerechtigkeit –, all das hat sich mit jeder gesellschaftlichen Formation gewandelt. Die sozialräumliche Struktur der vorindustriellen europäischen Stadt beruhte auf einem Gemisch ständischer Prinzipien (Herkunft und Ehrbarkeit), funktionaler Gliederungen nach Beruf (Kaufleute, Handwerker) und Religion (Christen, Juden), wobei die darauf aufbauenden Untergliederungen (das Patriziat, die Gilden und Zünfte, das Ghetto) zugleich „das ökonomische und soziale, das kulturelle und ... das politische Leben der Städte in peniblen Ordnungen, die alle Arbeits- und Lebensbereiche umfaßten“, organisierten (Schäfers, 2000, S. 71).

Die sozialen Distanzen in der vorindustriellen Stadt waren groß, im Vergleich zu heutigen westlichen Gesellschaften sogar unüberwindbar. Dennoch waren die räumlichen Distanzen äußerst gering. Die Städte waren klein, durchschnittlich hatten sie 400 Einwohner, Köln als größte deutsche Stadt im vierzehnten Jahrhundert beherr-

bergte 40.000 Einwohner (Häußermann/Siebel, 2000, S. 98) Armut und Befestigungsanlagen erzwangen zudem hohe Dichten. Vor allem aber waren Wohnen und Arbeiten noch nicht räumlich und zeitlich getrennt. Das „ganze Haus“ war eine Einheit von Wohnen und Arbeiten, Dienstleistungen, Produktion und Verbrauch. Ihm gehörten der Haus- und Arbeitsherr mit seiner Verwandtschaft ebenso an wie die abhängig Beschäftigten und die Dienerschaft. Mit der außerhäuslichen Organisation der Arbeit im Betrieb verlassen auch die Gehilfen, Gesellen, Knechte und Mägde den Haushalt. Mit der Trennung von Wohnen und Arbeiten ergibt sich überhaupt erst die Möglichkeit, soziale Distanz in räumliche zu übersetzen. Daß dies auch für notwendig gehalten wird, setzt voraus, daß physische Nähe sozial Ungleichem zum Problem geworden ist. Soziale Ungleichheit muß prekär geworden sein, damit der Wunsch aufkommen kann, sie durch räumliche Distanz zu überhöhen. Das ist erst mit dem Auftritt der bürgerlichen Gesellschaft und dem Gedanken der natürlichen Gleichheit der Menschen der Fall. Für die Aristokraten des Ancien régime war die tagtägliche und auch nächtliche Präsenz Bediensteter – Diener und Zofen schliefen zuweilen in denselben Zimmern wie ihre Herrschaft – eine Selbstverständlichkeit.

Daß die sozialen Distanzen zwischen sozialen Gruppen in räumliche Distanzen der Wohnstandorte übersetzt werden, ist also ein historisch sehr junges Phänomen. Solche „residentielle Segregation“, definiert als ungleiche Verteilung der Wohnstandorte sozial ungleicher Gruppen im Raum, ist erstens gebunden an die Trennung von Wohnen und Arbeiten, die sich im Zuge der industriellen Urbanisierung im 19. Jahrhundert allgemein durchsetzte, zweitens an die objektiv gegebene oder auch nur befürchtete Möglichkeit, daß soziale Distanzen überwunden werden können, also an Aufklärung und bürgerliche Revolution. Schließlich hat drittens die sozialistische Radikalisierung des Gleichheitsgedankens dazu beigetragen, die räumliche Segregation der Unterschicht politisch zu skandalisieren. Seit Engels Schrift über „Die Lage der arbeitenden Klasse in England“ ist Segregation auch ein politisches Problem.

2. Die politische Verengung des Segregationsproblems

Die politische Thematisierung von Segregation als ein Phänomen sozialer Ungleichheit hat aber zu einer Verengung der Diskussion geführt:

- 1) Unter Segregation wird fast ausschließlich residentielle Segregation verstanden. Die Chicagoer Soziologen haben demgegenüber auch von der Segregation von Aktivitäten gesprochen. Robert Park nannte „moral regions“ jene Räume, in denen sich temporär bestimmte Aktivitäten bestimmter Gruppen konzentrieren:

der Opernbesuch einer musikinteressierten Mittelschicht, die berufliche Arbeit von Angestellten, die Tanzvergnügen der Unterschicht. Die räumliche Separierung von Funktionen wie Arbeit und bestimmte Freizeitaktivitäten ist mit der Charta von Athen zum Leitbild der Stadtplanung erhoben worden. Deshalb und weil die Wohnung als der Ort, an dem die Menschen den größten Teil ihres wachen Lebens verbringen, in der Tat von besonderer Bedeutung ist, soll auch in diesem Beitrag nur von residenteller Segregation gesprochen werden.

- 2) Betrachtet wird beinahe ausschließlich die räumliche Konzentration von für problematisch gehaltenen Gruppen und von abweichenden Verhaltensweisen. Es gibt eine Fülle von Studien über die räumliche Verteilung von Kriminalität und psychischen Krankheiten. Segregationsuntersuchungen befassen sich fast ausschließlich mit Armen, Arbeitslosen und Ausländern. Die Chicagoer haben immerhin nicht nur „the slum“, sondern auch „the gold coast“ beschrieben. Über die Absonderung der Oberschicht in Deutschland gibt es aber kaum Informationen, obwohl für diese wahrscheinlich ähnlich hohe Segregationsindizes zu berechnen wären wie etwa für Türken. Das liegt nicht nur an mangelnden Daten. Segregationsforschung ist Forschung aus der Perspektive von oben auf die „gefährlichen Klassen“. Es geht um die Integration zunächst einer aus der Sicht des Bürgertums bedrohlichen Klasse, des Industrieproletariats, heute der aus der Sicht der einheimischen Deutschen fremden Kulturen von Migranten.
- 3) Segregation wird in der öffentlichen politischen Diskussion überwiegend als ein zu bekämpfendes soziales Problem bewertet. Aus welcher Interessenlage heraus dies so erscheint, wird selten in Frage gestellt. Die Chicagoer haben die Großstadt als ein vielfältiges Mosaik verschiedener Lebenswelten beschrieben und darin nicht nur den Ausdruck sozialer Ungleichheit, sondern auch eine Bedingung städtischer Urbanität entdeckt.

3. Die Aktualität von Segregation

Der Wandel der gesellschaftlichen Realität hat nun dazu geführt, daß diese Verengungen in der Forschung und auch in der öffentlichen Diskussion aufgebrochen worden sind. Bis zum Ende der goldenen sechziger Jahre war Segregation in der westlichen Bundesrepublik kein Thema. Soziale Ungleichheiten und ihre räumlichen Erscheinungsformen verringerten sich im Zuge eines Wachstumsprozesses, dessen Gewinne in Gestalt höherer Realeinkommen, besserer Wohnungen und des Ausbaus der sozialen Infrastruktur auch den unteren sozialen Schichten zugute kamen. Außerdem gab es in

westdeutschen Städten keine den schwarzen Vierteln US-amerikanischer Städte vergleichbare Segregation – aus einer Vielzahl von Gründen (Häußermann/Siebel, 2000): Es gibt kein Rassenproblem und – bis in die 60er Jahre – keine nennenswerte Zuwanderung aus anderen Kulturkreisen. Also konnten sich sozioökonomische Benachteiligung und Diskriminierung nicht überlagern. Es fehlte die Zeit. Kriegszerstörungen, Wiederaufbau, Sanierung und Modernisierung haben den westdeutschen Städten nicht die Zeit gelassen, die notwendig ist, damit soziale Ungleichheit sich in räumliche Strukturen übersetzen kann. Armut und Arbeitslosigkeit waren nicht so dauerhaft verfestigt, daß für eine relevante Minderheit negative Karrieren auf dem Wohnungsmarkt die Folge sein mußten. Viele Eigentümer behandeln auch heute noch ihre Immobilien nicht ausschließlich als möglichst profitable Kapitalanlage. Die extreme Wohnungsknappheit ließ keinen Raum für sozial selektive Mobilität, und die politischen Eingriffe in den privaten Wohnungsmarkt (Zwangswirtschaft, Mietpreisstop) setzten den Preismechanismus weitgehend außer Kraft. Daneben schufen Wohnungspolitik und Gemeinwirtschaft mit den Förderinstrumenten des sozialen Wohnungsbaus ein umfangreiches, marktfernes Wohnungssegment, in dem Wohnungen nach politisch-administrativen Kriterien zugeteilt wurden. Schließlich haben die gesellschaftlichen Eliten in Kontinentaleuropa stets auch die Stadtzentren besetzt, im Unterschied zu den angelsächsischen Ländern, wo der Auszug der Eliten nach Suburbia bereits um 1800 begonnen hat (Fishman, 1999). Hausmanns Umbau von Paris im 19. Jahrhundert diente wie die Aufwertungsmodernisierung in westdeutschen Städten in den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts dazu, die Innenstädte für die Mittel- und Oberschicht zurückzuerobern.

All diese retardierenden Momente werden schwächer. Also ist zu erwarten, daß soziale Segregation auch in deutschen Städten stärker wird. Bislang allerdings gibt es kaum empirische Belege dafür. Farwick (2001) hat für Bremen und Bielefeld eine Zunahme der räumlichen Konzentration von Sozialhilfeempfängern nachgewiesen. Nun ist die Segregation ethnischer Minderheiten im allgemeinen schärfer als solche allein nach sozialer Schicht, u.a., weil sich bei ethnischen Minderheiten sozioökonomische Benachteiligung und Diskriminierung häufig überlagern. Die üblichen Indizes aber weisen für deutsche Städte eine niedrigere ethnische Segregation aus als für andere europäische und erst recht amerikanische Städte (Musterd et al., 1997). Friedrichs (2000, S. 186f.) stellt sogar einen Rückgang der Segregationsindizes für Köln und Frankfurt am Main fest. Doch ist auf dieser Basis die These zunehmender Segregation noch nicht widerlegt. Einmal, weil im Beobachtungszeitraum die Zahl der Ausländer absolut und relativ zugenommen hat. Die Segregationsindizes aber sinken bei wachsender Anzahl. Vor allem aber, weil die Indizes nur Durchschnittswerte angeben. Polarisierungen zwischen jenen, denen Integration gelungen ist, und jenen, die an den Rand der Gesellschaft geraten, werden damit zugedeckt. Viele Anzeichen

aber sprechen für Polarisierungen innerhalb der deutschen Gesellschaft und der Migranten.

4. Vertiefte Spaltungen

Wachstumsgewinne filtern nicht mehr nach unten durch. Die Spanne zwischen reich und arm wird nicht mehr kleiner, in den USA weitet sie sich seit den 70er Jahren (Häußermann/Siebel, 1998, S. 85f.), in der BRD gibt es Anzeichen für ähnliche Entwicklungen. Armut und Arbeitslosigkeit werden für eine wachsende Minderheit zum Dauerzustand. Parallel dazu werden die sozialen Netze schwächer. Die demographischen Veränderungen höhlen die informellen Hilfsysteme aus. Es werden weniger Kinder geboren, und es gibt immer mehr sogenannte neue Haushaltstypen: Alleinlebende, Alleinerziehende und kinderlose Paare. Das Kind zweier Einzelkinder aber hat beim Tod seiner Eltern keinerlei nähere Verwandte. Kinderlose sind im Alter auf professionelle, also zu bezahlende Hilfe angewiesen. Die „Vulnerabilität“ von Alleinerziehenden etwa bei Schwierigkeiten auf dem Arbeitsmarkt oder persönlichen Krisen ist höher als die der Haushalte mit zwei Erwachsenen. Normalhaushalte verfügen über mindestens zwei erwerbsfähige Personen, also über eine potentiell festere Einbindung in das Erwerbssystem. Das verhindert, daß das Arbeitsmarktschicksal sich massiv und unmittelbar auf die Einkommenssituation des Haushaltes auswirkt und damit mittelbar auf sein Wohnungsmarktschicksal durchschlägt. Bei Singles wie bei Alleinerziehenden fehlt dieser Filter zwischen Arbeitsmarkt und Wohnungsmarkt, der darauf beruht, daß auf dem Arbeitsmarkt Individuen, auf dem Wohnungsmarkt Haushalte agieren.

Die Spaltungen gerade der Stadtgesellschaft vertiefen sich ferner im Zuge der Globalisierung. Eine ihrer greifbarsten Facetten sind die weltweiten Migrationsprozesse. Migration war immer auf die großen Städte gerichtet. Globalisierung beinhaltet deshalb den Import von Arbeitslosigkeit und Armut aus der zweiten und dritten Welt vor allem in die Zentren der Großstädte der ersten Welt.

Schließlich werden auch die formellen sozialstaatlichen Sicherungsnetze ausgedünnt, durch den Abbau von Leistungen, zumindest aber dadurch, daß sie nicht parallel zu den wachsenden Risiken ausgebaut werden.

Insbesondere die Wohnungs- und Stadtpolitik in Deutschland hat eine lange Tradition des sozialpolitischen Ausgleichs und der Desegregation. Der Stadterweiterungsplan für Berlin von 1866 von James Hobrecht zielte als bewußter Gegenentwurf zum „englischen System“, wie es Engels beschrieben hatte, auf eine kleinräumige soziale Mi-

schung. In der Weimarer Republik dann wurde mit dem Aufbau eines gemeinnützigen Sektors, kommunaler Bodenpolitik und staatlicher Wohnungsbauförderung ein Instrumentarium geschaffen, das durch soziale Mischung und die Anhebung des Wohnungsstandards der unteren Schichten sozial integrierend wirkte (Häußermann/Siebel, 2000). Nach dem Zweiten Weltkrieg ist diese Tradition zunächst fortgesetzt worden, seit Ende der siebziger Jahre aber ist sie abgebrochen. Die Zahl der sozialgebundenen (Belegrechts-)Wohnungen ist – politisch gewollt – massiv zurückgegangen (1978 4,1 Millionen; 1993 2,7 Millionen). Nach Schätzungen des Bremer Wohnungsamtes wird von den ehemals fast 70.000 sozialen Mietwohnungen im Jahr 2003 nur noch jede 9. Wohnung (8.100 Wohnungen) für die Bedürftigen zur Verfügung stehen. Da diese Restbestände sich vorwiegend in den architektonisch und städtebaulich besonders unattraktiven Großsiedlungen am Stadtrand befinden, sind die Wohnungsämter gezwungen, die steigende Zahl der Problemfälle in diese für diese Gruppen meist besonders ungeeigneten Bestände einzuweisen. Das beschleunigt den Auszug von Haushalten der Mittelschicht aus den Großsiedlungen. In dem Maße, in dem der soziale Wohnungsbau selektiv schrumpft und seine Funktion ändert, weil er zum letzten Auffangnetz einer bloßen Fürsorgepolitik auf dem Wohnungsmarkt wird, drohen die Restbestände des sozialen Wohnungsbaus zu scharf segregierten Quartieren zu werden.

Die desegregierende Wohnungs- und Stadtpolitik hat ihre Wirksamkeit verloren, nicht aus Absicht, sondern als ungeplante Nebenfolge des Rückzugs des Staates aus dem Wohnungsmarkt. Damit können sich ein Wohnungsmarkt, der ohne Ansehung der Person nach Kaufkraft sortiert, aber auch die diskriminierenden Praktiken von Gatekeepern ausbreiten, die in ihren Beständen „gute“ Mieter bevorzugen. Und auch in der Politik setzen sich direkt segregierende Praktiken durch. Schon immer gab es Belegungspolitiken, die „gezielt Familien ‚mit sozialen Anpassungsschwierigkeiten‘ aus dem gesamten Stadtgebiet“ in bestimmten Beständen unterbrachten (Bremer, 2000, S. 185), und die „Festivalisierung der Stadtpolitik“ (Häußermann/Siebel, 1993) inszeniert Differenz, indem sie Geld und politische Aufmerksamkeit auf die international konkurrenzfähigen Höhepunkte der Stadt konzentriert. Das aber entzieht den schwachen Quartieren die Ressourcen.

Absehbar wird eine dreigeteilte Stadt. Auf der untersten Stufe die ortsgebundenen Armutsmilieus von prekär Beschäftigten und dauerhaft Arbeitslosen, von Ausländern und immobilen alten Menschen. Darüber die Wohn-, Arbeits- und Freizeitorte der verschiedenen Lebensstilgruppen aus der integrierten Mittelschicht. Darüber wiederum die Orte der Oberschicht aus Kapitaleignern und einer kaum noch lokal, sondern international eingebundenen Gruppe von hochqualifizierten Arbeitskräften aus den pro-

duktionsorientierten Dienstleistungen. Da diese drei Inselsysteme sich auf der Erdoberfläche überlagern, entsteht eine Vielzahl unerwünschter Nachbarschaften, deren Grenzen nun kontrolliert werden müssen, und diese Kontrolle wird umso dringlicher, je tiefer die sozialen Spaltungen der Gesellschaft werden. Sowohl in der Volksrepublik China wie in den USA gibt es eine Fülle sogenannter „Gated Communities“, umzäunter Nachbarschaften, die mit technischen, physischen und personellen Mitteln ihre Grenzen bewehrt haben (Wehrheim, 2000). In Deutschland sind solche Entwicklungen mit der Ausbreitung von technischen Überwachungssystemen, informellen und privaten Wachdiensten erst in Ansätzen erkennbar. Aber auch in deutschen Städten wird Sicherheit zu einer bedeutenden Dimension der sozialen Strukturierung von Raum, die die Sortierung nach Schicht und Ethnizität verfestigen kann.

5. Erscheinungsformen von Segregation

Die gegenwärtigen Segregationsprozesse lassen sich auf zwei Maßstabsebenen beobachten: einmal der regionalen. Zwischen Kernstadt und Umland entwickelt sich eine großräumige, hierarchische Arbeitsteilung, bei der die Kernstadt der Verlierer ist. In ihr konzentrieren sich Armut, Arbeitslosigkeit und die Zuwanderung aus dem Ausland. Dieser Prozeß hat selbstverstärkende Tendenzen: erstens entzieht die wachsende Belastung mit sozialen Kosten der Kernstadt die Mittel, die sie für eine wirksame Politik gegen die hierarchische Arbeitsteilung benötigt, und zwar je dringlicher eine solche Gegensteuerung wird, umso mehr. Zweitens veranlaßt die Konzentration von für problematisch gehaltenen Gruppen die Mittelschicht, noch mehr ins Umland abzuwandern. Der Auszug der deutschen Mittelschicht aus der Kernstadt hat zunehmend soziale Gründe: Angst um die eigene Sicherheit, Flucht vor dem schlechten Image schlechter Quartiere, der Wunsch, mit seinesgleichen zusammenzuwohnen, und die Befürchtung, auf innerstädtischen Schulen mit einem hohen Anteil von Schülern nichtdeutscher Muttersprache seien die Bildungschancen der eigenen Kinder gefährdet – ein Motiv, das auch von aufstiegsorientierten ausländischen Familien genannt wird.

Die zweite Ebene der Segregation ist die kleinräumige innerhalb einer Stadt. Es gibt vier Typen von Quartieren, in denen sich Problemgruppen konzentrieren: nicht modernisierte Altbauquartiere in oder am Rande der Innenstadt, in kleinen Städten häufig die alten Stadtkerne; heruntergekommene Werksiedlungen und alte Arbeiterquartiere; Wohnungsbestände an besonders umweltbelasteten Standorten (Mülldeponie, Verkehrslärm), schließlich der soziale Wohnungsbau jüngerer Förderungsjahrgänge an der Peripherie sowie ehemalige Soldatenwohnungen auf Konversionsstandorten.

Diese Quartiere heißen benachteiligte Quartiere, weil sich in ihnen benachteiligte soziale Gruppen konzentrieren, und weil sie unterdurchschnittliche oder für diese Gruppen nachteilige Lebensbedingungen bieten, die sozialstrukturelle Benachteiligungen verfestigen und überhöhen können: es sind also auch benachteiligende Quartiere.

6. Benachteiligende Quartiere

Häußermann (1999) hat entsprechend den drei Kapitalarten Bourdieus drei Dimensionen unterschieden, in denen städtische Räume benachteiligend wirken können: die materielle, die soziale und die symbolische:

- Wohnquartiere beeinträchtigen die materiellen Lebensbedingungen, insofern sie schlechte Wohnbausubstanz, Infrastrukturen und private und öffentliche Dienstleistungen, belastende physische Umweltqualitäten und wenig Erwerbsmöglichkeiten bieten.
- Wohnquartiere beeinträchtigen die sozialen Lebensbedingungen, indem sie unzuverlässige und wenig leistungsfähige informelle soziale Netze bieten, durch das dichte Nebeneinander unverträglicher Lebensweisen Konflikte erzeugen (GdW, 1998), und für Jugendliche keine positiven Rollenbilder bereithalten.
- Wohnquartiere können symbolische Beeinträchtigungen beinhalten, indem ein verwahrloster öffentlicher Raum den Bewohnern ihre eigene Wertlosigkeit signalisiert. Eine schlechte Adresse kann die Chancen verschlechtern, einen Job oder eine Lehrstelle zu bekommen. Das negative Image des Quartiers in der Wahrnehmung von außerhalb kann als negatives Selbstbild von den Bewohnern übernommen werden und so Apathie und Hoffnungslosigkeit vertiefen.

Häußermanns Differenzierung ist eine analytische. In der städtischen Realität überlagern sich die drei Dimensionen. Sie müssen jedoch nicht immer zusammentreffen. Auch in sanierten Quartieren von Berlin-Kreuzberg (Häußermann/Kapphan, 1999) und Hannover-Linden häufen sich soziale Problemlagen. Aber wenn sie zusammentreffen, können selbstverstärkende Mechanismen auftreten. Schlechte Wohnverhältnisse veranlassen Haushalte, die sich besseres leisten können, fortzuziehen. Ihre Wohnungen werden mit Problemhaushalten belegt. Die schlechte Nachbarschaft gibt Anlaß für weitere Fortzüge. Das mindert die soziale und politische Kompetenz des Quartiers. Informelle Führer, Rollenvorbilder und konfliktmoderierende Potentiale gehen verloren. Forderungen, die materiellen Lebensbedingungen zu verbessern, werden dadurch politisch

weniger durchsetzbar. Ist eine gewisse Stufe der Abwärtsentwicklung erreicht, setzt ein Stigmatisierungsprozeß ein, der sich nachteilig auf soziale und ökonomische Teilhabemöglichkeiten außerhalb des Quartiers auswirkt.

Farwick (2001) hat für deutsche Armutsquartiere solche Circulus-vitiosus-Effekte empirisch nachgewiesen. Dennoch ist hier zu differenzieren. Keim/Neef (2000, S. 266) unterscheiden „drei Bedeutungen quartierlicher Milieus“ für von Marginalisierung bedrohte Gruppen: „Stabilisierung oder Entwicklung von Beziehungen zur Normalgesellschaft auf der einen, Abbruch der Beziehungen durch die ‚ausgrenzende Eingeschlossenheit‘ mit den beiden Varianten ‚Stützstruktur‘ und ‚Marginalisierung‘ auf der anderen Seite“. Nicht jeder benachteiligte Quartierstyp ist für jede Gruppe von Benachteiligten in gleicher Weise benachteiligend. Kronauer/Vogel (2001) weisen darauf hin, daß die Großsiedlungen am Stadtrand für alleinstehende, arbeitslose Männer in der Tat eine Falle sein können. Frauen mit Kindern aber bieten sie viele Vorteile, die diese in innerstädtischen Quartieren nicht finden würden. Die Großsiedlungen waren schließlich für den Aufenthalt von Frauen mit Kindern geplant. Männern sollten sie als funktionales Komplement der beruflichen Arbeit nur zur Erholung und Entspannung in der Familie dienen. Umgekehrt können alleinstehende Männer ohne Arbeit in heruntergekommenen Innenstadtquartieren ein schützendes und stützendes Milieu finden, das Frauen und Kinder gerade abstößt und bedroht.

6. Für und wider Segregation

Das Pro und Contra sozialer Mischung bzw. Segregation in der stadtpolitischen Diskussion ist bisher weitgehend pauschal diskutiert worden (im folgenden nach Siebel, 1997, S. 39f):

Für soziale Mischung, d.h. für den Abbau sozialer Segregation im Stadtteil bzw. im Wohngebiet werden üblicherweise angeführt: die Kontakthypothese, wonach Mischung andere Lebensweisen erfahrbar macht und damit Toleranz einübt. Sozial heterogene Quartiere bieten differenziertere Erfahrungsfelder und damit bessere Sozialisationsbedingungen. Mischung fördert die Übernahme erwünschter Verhaltensweisen der deutschen Mittelschicht, z.B. den Besuch weiterführender Schulen. Ferner wird politisch für soziale Mischung argumentiert: Mischung bedeutet, daß soziale und politische Kompetenz im Stadtteil präsent ist, was eine negative Etikettierung des Stadtteils verhindert und dazu führen kann, daß der Stadtteil gleichmäßiger durch die kommunale Politik berücksichtigt wird. Schließlich werden stadtentwicklungspolitische Überlegungen angeführt: Gemischte Quartiere sind regenerationsfähiger, da ihre Bewohner

bei beruflichem Aufstieg sich nicht gezwungen sehen, auszuziehen. Das wiederum motiviert Hauseigentümer zu kontinuierlicher Instandhaltung und Modernisierung.

Gegen soziale Mischung und für soziale Segregation werden angeführt: die Konflikt-hypothese, wonach es in homogenen Gebieten weniger soziale Konflikte aufgrund unterschiedlicher Lebensweisen geben kann. Außerdem ist der Druck, sich über seine Verhältnisse an die höheren Konsumstandards der Mittelschicht anzupassen, geringer. Die politische Selbstorganisation und damit die Durchsetzung der eigenen Interessen wird gefördert, wenn Interessenlagen homogen sind. Generell wird das alltägliche Leben leichter, wenn man in der Nachbarschaft öffentliche und private Dienstleistungen und Infrastrukturen vorfindet, die den eigenen Gewohnheiten und Präferenzen entsprechen. Ferner sprechen sozialpsychologische Argumente für Segregation: Homogenität ist wesentliche Voraussetzung dafür, daß informelle soziale Netze aufgebaut werden und funktionieren können. Auf diese sind gerade die sozioökonomisch Schwachen und die Zuwanderer besonders angewiesen. Schließlich kann eine homogene Umwelt die eigene Identität stabilisieren, und eine gesicherte Identität ist Voraussetzung dafür, daß man sich dem Neuen und Fremden öffnen kann, also Voraussetzung für Integration.

Die Kontroverse ist alt und immer noch ungelöst, ein Hinweis darauf, daß die Frage falsch gestellt ist. Es ist doch auffällig, daß Segregation per se nicht als Problem gilt. Sonst müßte die Absonderung der Oberschicht in ihren Wohngebieten mit gleicher Besorgnis betrachtet werden wie die der Unterschicht. Eben das aber ist nie der Fall, und zwar mit dem guten Grund, daß es sich bei der Segregation der Oberschicht um freiwillige, bei der der Unterschicht um erzwungene Segregation handelt. Die sozialräumliche Segregation der Oberschicht ist womöglich sehr viel schärfer, aber je höher Einkommen, Bildung und sozialer Status, desto eher beruht Segregation auf Freiwilligkeit, und dafür gibt es gute Gründe: Segregation dient der Vermeidung von Konflikten, sie erfüllt den Wunsch, mit seinesgleichen zusammenzuleben, sie erleichtert gutnachbarliche Kontakte und sie stabilisiert durch eine vertraute soziale Umwelt. Nicht also das sozialräumliche Phänomen der Segregation ist das Problem, sondern die Art und Weise seines Zustandekommens.

Die Fragen der Segregation bzw. der Mischung werden allzusehr aus der Perspektive der Verträglichkeit für Einheimische diskutiert. Um es polemisch zu formulieren: es geht darum, wieviele Fremde eine Nachbarschaft verträgt, ehe sie zuschlägt, wieviel fremdländisch Aussehende im Straßenbild auftreten dürfen, bis sich die Deutschen bedroht fühlen. Diese Diskussion ist die Basis für die Festlegung von Höchstquoten und Schwellenwerten, für die Formulierung von Zuzugssperren und Strategien zur Verstreu-

ung der Ausländer über das Stadtgebiet. Aber ist eine solche Politik forcierter Mischung denn im Interesse der Minderheiten und fördert sie langfristig überhaupt die Integration? Es gibt gute Argumente, diese Frage mit Nein zu beantworten. Mischung zerstört informelle Netze bzw. behindert deren Aufbau und schwächt damit die ökonomische, die soziale und die psychische Stabilität. Diese aber sind Voraussetzung für gelingende Integration. Erst auf der Basis einer gesicherten Identität läßt man sich auf das Abenteuer des Neuen ein, und das gilt für Zuwanderer wie für Eingesessene. Daß man ausgeprägte Segregation gerade bei den Gruppen findet, die über besonders große Wahlfreiheit auf dem Wohnungsmarkt verfügen, weist darauf hin, daß es freiwillige Segregation gibt, anders gesagt, daß Menschen Interesse daran haben, mit ihresgleichen benachbart zu sein. Warum will man dieses Interesse gerade den Angehörigen der Unterschicht oder den Zuwanderern verwehren? Schließlich haben auch die Deutschen in den USA zunächst „german town“ aufgesucht. „German town“ oder „little Italy“ haben sich nicht nur gebildet, weil der Wohnungsmarkt die Zuwanderer so sortiert hat. Und Wohnungsbaugesellschaften, die eine entsprechende Belegungspolitik hätten betreiben können, existierten in den USA nicht. Die Zuwanderer filterten quasi automatisch in solche Quartiere, teils, weil sie darüber schon etwas wußten, teils, weil sie dort landsmannschaftliche Verbindungen hatten, teils aber auch, weil sie ein Stück Heimat in der Fremde suchten, einen Brückenkopf, wo sie erste Informationen über das Land, materielle Hilfen und psychische Unterstützung finden konnten.

Es muß also differenziert werden:

- zwischen verschiedenen Quartierstypen – innerstädtischer Altbau, umweltbelastete Quartiere, sozialer Wohnungsbau am Stadtrand;
- zwischen verschiedenen Haushaltstypen – Alleinstehende, Alleinerziehende, Normalfamilien;
- zwischen verschiedenen Kriterien der Segregation – sozioökonomische Position, Lebensstil, Ethnizität;
- zwischen verschiedenen Arten des Zustandekommens – freiwillig gewählte Segregation gegenüber durch Markt, Diskriminierung, Belegungspolitik oder durch das bloße Zurückbleiben der Mobilitätsunfähigen erzwungener Segregation;
- und schließlich zwischen verschiedenen Lebenslagen, aus denen heraus das Problem betrachtet und bewertet wird. Die Segnungen sozial gemischter Viertel werden meist von liberalen, gebildeten und wohlsituierten Angehörigen der Mittelschicht gepriesen.

Sie aber werden durch die Gnade gespaltener Arbeits- und Wohnungsmärkte zuverlässig davor bewahrt, das, was sie predigen, in ihrem Alltag auch leben zu müssen. Die Selektionsmechanismen des Marktes und die Belegungspraktiken von Staats- und Wohnungsbaugesellschaften filtern Migranten in jene Segmente des Arbeits- und des Wohnungsmarktes, in denen Einheimische in prekären Lebenslagen konzentriert sind. Diese aber sind am wenigsten in der Lage, die Konflikte auszuhalten, die notwendigerweise im Prozeß der Integration des Fremden auszuhalten sind.

Solche differenzierenden Betrachtungen machen Stadtpolitik nicht einfacher, denn sie verlangen eine ähnlich differenzierte, also eine hochkomplexe Politik, und sie haben obendrein utopische Konsequenzen. Nicht nur, daß Politik je nach Quartierstyp und sozialer Gruppe differenzieren muß. Sie muß vor allem erzwungene Segregation abbauen und freiwillige Segregation jenen, die weniger Freiheiten auf dem Wohnungsmarkt haben, erleichtern. Also Aufstockung des Wohngelds, ein differenziertes Angebot von Belegrechtswohnungen, die Beteiligung aller Betroffenen bei der Ausübung von Belegungsrechten, die strikte Kontrolle von Gatekeepern auf diskriminierende Praktiken bei der Wohnungsvergabe. In der Konsequenz liefe eine solche Politik darauf hinaus, allen die freie Wahl von Wohnstandort und Nachbarschaft zu ermöglichen, also ein Privileg zu verallgemeinern, das jetzt nur den Wohlhabenden zusteht. Es liefe darauf hinaus, eben das aufzuheben, was heute die dominierende Ursache von Segregation ist, die soziale Ungleichheit, für die die heutigen Erscheinungsformen von Segregation nur Symptom und Verstärker sind. An deren Stelle würde eine Segregation treten, die ausschließlich auf kultureller Differenz beruht, in anderen Worten, eine Gesellschaft, in der, wer arm ist oder einsam, dies aus freien Stücken ist, also als Franziskaner oder als Eremit – eine wahrhaft utopische Gesellschaft.

Literatur

- Bremer, Peter, 2000: Ausgrenzungsprozesse und die Spaltung der Städte. Zur Lebenssituation von Migranten. Opladen: Leske + Budrich.
- Engels, Friedrich, 1959: Die Lage der arbeitenden Klasse in England. In: Marx, Karl und Friedrich Engels, Werke. Bd. 2. Berlin: Dietz.
- Farwick, Andreas, 2001: Segregierte Armut. Zum Einfluß städtischer Wohnquartiere auf die Dauer von Armutslagen. In: Häußermann, Hartmut et al. (Hrsg.): Stadt am Rand: Armut und Ausgrenzung. Frankfurt a.M.: Suhrkamp (im Erscheinen).
- Fishman, Robert, 1999: Bourgeois Utopias: Visions of Suburbia. In: Fainstein, Susan und Scott Campbell (Hrsg.), Readings in Urban Theory. Malden (MA), Oxford: Blackwell Publishers, S. 23–60.

- Friedrichs, Jürgen, 2000: Ethnische Segregation im Kontext allgemeiner Segregationsprozesse in der Stadt. In: Harth, Annette et al. (Hrsg.): Stadt und soziale Ungleichheit. Opladen: Leske + Budrich, S. 174–196.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (Hrsg.), 1998: Überforderte Nachbarschaften. Köln.
- Häußermann, Hartmut / Kapphan, Andreas, 1999: Bilden sich neue Räume sozialer Benachteiligung? In: Herkommer, Sebastian (Hrsg.), Soziale Ausgrenzungen. Hamburg: VSA, S. 187–208.
- Häußermann, Hartmut / Siebel, Walter, 2000: Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim, München: Juventa.
- Häußermann, Hartmut / Siebel, Walter, (Hrsg.), 1993: Festivalisierung der Stadtpolitik. Stadtentwicklung durch große Projekte. Leviathan, Sonderheft 13. Opladen: Westdeutscher Verlag.
- Häußermann, Hartmut / Siebel, Walter, 1998: Dienstleistungsgesellschaften. Frankfurt a.M.: Suhrkamp.
- Häußermann, Hartmut / Siebel, Walter, 2000: Wohnverhältnisse und Ungleichheit. In: Harth, Annette et al. (Hrsg.): Stadt und soziale Ungleichheit. Opladen: Leske + Budrich, S. 120–140.
- Häußermann, Hartmut / Siebel, Walter, 2000. Neue Urbanität. Frankfurt a.M.: Suhrkamp
- Häußermann, Hartmut, 1999. Sozialräumliche Struktur und der Prozeß der Ausgrenzung: Quartierseffekte. In: Nachrichtenblatt zur Stadt- und Regionalsoziologie 14 (1), 7-18.
- Keim, Rolf / Neef, Rainer, 2000: Ausgrenzung und Milieu: Über die Lebensbewältigung von Bewohnerinnen und Bewohnern städtischer Problemgebiete. In: Harth, Annette et al. (Hrsg.), Stadt und soziale Ungleichheit. Opladen: Leske + Budrich, S. 248–273.
- Kronauer, Martin / Vogel, Berthold, 2001: Erfahrung und Bewältigung von sozialer Ausgrenzung in der Großstadt: Was sind Quartierseffekte, was Lageeffekte? In: Häußermann et al. (Hrsg.): Stadt am Rand: Armut und Ausgrenzung. Frankfurt a.M.: Suhrkamp (im Erscheinen).
- Musterd, Sako / Ostendorf, Wim / Breebaart, Matthijs, 1997: Muster und Wahrnehmung ethnischer Segregation in Westeuropa. In: Häußermann, Hartmut / Oswald, Ingrid (Hrsg.): Zuwanderung und Stadtentwicklung. Leviathan, Sonderheft 17. Opladen: Westdeutscher Verlag, S. 293–307.
- Schäfers, Bernhard, 2000: Historische Entwicklung der Sozialstruktur in Städten. In: Harth, Annette et al. (Hrsg.): Stadt und soziale Ungleichheit. Opladen: Leske + Budrich, S. 64–78.
- Siebel, Walter, 1997: Die Stadt und die Zuwanderer. In: Häußermann, Hartmut / Oswald, Ingrid (Hrsg.): Zuwanderung und Stadtentwicklung. Leviathan, Sonderheft 17. Opladen: Westdeutscher Verlag, S. 30–41.
- Wehrheim, Jan, 2000: Kontrolle durch Abgrenzung – Gated Communities in den USA. In: Kriminologisches Journal 2, S. 108–128.

Der Autor

Prof. Dr. Walter Siebel, geb. 1938, Studium des Maschinenbaus, der Psychologie, Volkswirtschaftslehre und Soziologie, wissenschaftlicher Assistent an der technischen Hochschule Darmstadt, wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt, seit 1975 Professor für Soziologie mit Schwerpunkt Stadt- und Regionalforschung an der Carl von Ossietzky Universität Oldenburg, Leiter der Arbeitsgruppe Stadtforschung, Fritz Schumacher Preis 1995, Arbeitsschwerpunkte: Stadt- und Regionalforschung, Wohnforschung, Dienstleistungsgesellschaft.

Buchpublikationen u.a. (zusammen mit Hartmut Häußermann): Neue Urbanität, Suhrkamp, 2000, 6. Auflage; Dienstleistungsgesellschaften, Suhrkamp, 2000, 3. Auflage; Soziologie des Wohnens, Juventa Verlag, 2000, 2. Auflage.

Walter Pahl

„Unter uns bleiben – ja bitte, nein danke!“

Integration von Zuwanderern. Das Beispiel Ludwig-Frank-Genossenschaft in Mannheim

Fremde gehen bevorzugt dahin, wo sie Menschen mit ähnlicher Herkunft, Werten und Sitten finden. Einwanderern gelingt es leichter, sich in Kultur, Bildungssystem und Arbeitsmarkt des neuen Landes zu integrieren, wenn sie zunächst die eigenen Lebensweisen, die sie mitbringen, auch hier leben können. Ethnisch segregierte Nachbarschaften bilden so einen sicheren Boden, von dem aus die Integration in das Gastland erfolgen kann. Problematisch wird es allerdings, wenn sich die Segregation verfestigt, wenn eine abgeschlossene Parallelkultur entsteht, welche die Übergänge erschwert und Integrationschancen verstellt. Von diesem Balanceakt zeugt auch das Beispiel der Vermietungsgenossenschaft Ludwig Frank eG in Mannheim.

Es gibt kaum mehr ernstzunehmende Zweifel darüber, daß wir aus demographischen und ökonomischen Gründen Zuwanderung brauchen. Nach der 9. Bevölkerungsberechnung des Statistischen Bundesamtes haben wir bis 2050, selbst bei einer unterstellten jährlichen Nettozuwanderung von 200.000 Menschen, einen Bevölkerungsrückgang von derzeit 82 auf 70 Millionen Einwohner zu erwarten. Gleichzeitig verändert sich die Altersstruktur erheblich. Während jetzt 40 Menschen, die über 60 Jahre alt sind, auf 100 Erwerbspersonen kommen, werden dies 2050 bereits 80 Personen sein. Daß dies gravierende Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt, die Steuerpolitik und die Sozialversicherungen haben wird, liegt so klar auf der Hand, daß es hier nicht weiter erläutert werden muß. Wenn dem aber so ist, dürfen wir die Schwelle zum Eintritt in unsere Gesellschaft nicht zu hoch setzen, sondern müssen den Zuwanderern den Zugang zum Standort Deutschland nach Maßgabe unserer Interessen soweit wie möglich erleichtern. Schon jetzt leben 7,3 Millionen Immigranten, rund 9 % der Bevölkerung, im Land, deren Integration nicht einfach ist, insbesondere wenn sie aufgrund der Wohnungsmarktmekanismen in Stadtquartieren mit schlechter Bausubstanz wohnen.

Man glaubte lange, daß sich das schrittweise Hineinwachsen der Migranten in die Mehrheitsgesellschaft mit der Zeit von alleine ergeben würde. Mitnichten. Mancherorts haben sich problematische Wohngebiete entwickelt, die durch einen hohen Ausländeranteil einer sozial schwachen Schicht gekennzeichnet sind. Ethnische und soziale Ausgrenzung führen leicht zu Spannungen mit der Nachbarschaft. Eine Bildung von diskriminierten Ghettos ist aber mit der Konzentration nicht zwangsläufig verbunden.

Ghettos entstehen erst, wenn die Konzentration zur Abschottung wird, wenn die vernachlässigten Gebäude und ihre Wohnumgebung durch auffällige Verschmutzungen noch mehr verunstaltet und bei der aufnehmenden Gesellschaft Überfremdungsängste erzeugt werden. Ganz vermeiden läßt sich eine gewisse Segregation jedoch nicht. Es ist eine Selbstverständlichkeit, daß Zuwanderer zunächst ihresgleichen suchen. Diskriminierungserfahrungen, Sprachschwierigkeiten und auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Infrastrukturen – z.B. Läden mit Heimatprodukten – sind die hauptsächlichen Gründe. Die Ausländer gehen bevorzugt dahin, wo sie Menschen mit ähnlicher Herkunft, Werten und Sitten finden. Eine von den Zuwanderern selbst gewollte zeitweilige Segregation ist daher hinzunehmen. Die Verhinderung von Segregation „an sich“ kann deshalb kein originäres Ziel der Einwanderungspolitik sein. Ob jedoch eine Integration besser und schneller aus der Segregation oder aus einer „gesunden Mischung“ heraus stattfinden kann, ist eine nur schwer zu beantwortende und von den Umständen und örtlichen Verhältnissen abhängende Frage. Wir wissen jedoch, daß Integration durch Segregation nur gelingen kann, wenn a) in der Immigrantengruppe eine Aufstiegsorientierung vorhanden ist, b) ein Zugang zum Arbeitsmarkt sichergestellt werden kann, c) die inneren Konflikte in der Minderheit nicht zu groß sind und d), wenn die Mehrheitsgesellschaft die Segregation nicht allzu negativ bewertet. Diese Bedingungen dürften allerdings nur selten gegeben sein. Im übrigen ist es schwer vorstellbar, daß sich die ausländische „Majorität“ in unsere Werte und Normen freiwillig einordnen läßt, wenn Angehörige der Aufnahmegesellschaft im Quartier zur „Minderheit“ geworden sind. Schulklassen, in denen sich 10 % deutsche Schüler unter 90 % Türken befinden, verdeutlichen das.

Im Spannungsfeld zwischen den von Einwanderern gewählten Nachbarschaften, die man aber durchaus auch als „Einstiegshilfe“ in die Gesellschaft sehen kann, und einer manchmal „erzwungenen“ Abschottung bewegt sich auch die Tätigkeit der Vermietungsgenossenschaft Ludwig-Frank in Mannheim. Ihre Probleme und Lösungsansätze möchte ich kurz darstellen.

Die Ausgangslage in Mannheim

Die stadteigene Wohnungsbaugesellschaft hatte als erste Neubaumaßnahme nach dem Kriege 1949/51 mit den damals vorhandenen Materialien, zum Teil auch mit Trümmerschutt, in innenstadtnahen Gebieten 400 Wohnungen erstellt. Sie waren in der damaligen Zeit, trotz der für heutige Verhältnisse zu klein geratenen Grundrisse, erste Adressen. Es zogen durchweg honorige Wohnungssuchende ein. Mit zunehmendem Wohlstand, einem sich wesentlich bessernden und vielfältigeren Wohnungsangebot ist die am Anfang „rein deutsche“ Bevölkerung mehr und mehr in andere Wohnungen umgezogen. Da es sich um öffentlich geförderten Wohnungsbau handelte, wurden ausschließlich Arbeitslose, Sozialhilfeempfänger und Gastarbeiter in freiwerdende Wohnungen eingewiesen. Das beschleunigte den Erosionseffekt und die Konzentration von Angehörigen fremder Kulturen. Die Gastarbeiter holten ihre Familien nach, hinzu kamen Aussiedler und Flüchtlinge aus den verschiedensten Ländern. Das alleine hätte jedoch nicht zwangsläufig zu sozialen Brennpunkten und „überforderten Nachbarschaften“ führen müssen, wenn man die Instandhaltung der Bausubstanz nicht sträflich vernachlässigt und eine soziale Betreuung der Bewohner vorgenommen hätte. In die miserablen Gebäude wurden nun auch bevorzugt Räumungsschuldner und sogenannte nicht mehr mietfähige Mieter eingewiesen. Das Bewohnerniveau sank von Jahr zu Jahr. Da auch eine notwendig gewordene Betreuung ausblieb, fühlten sich die Mieter verlassen. Vandalismus und eine immer stärker ins Auge fallende Verschmutzung traten auf. Sie führten zu einer zunehmenden Diskriminierung in der Nachbarschaft. Die Klagen über Mißstände wurden lauter. Man machte in Verkennung anderer Ursachen allein die Bewohner für das schlechte Erscheinungsbild verantwortlich. Die Häufung der negativen Merkmale sozialer Brennpunkte wurden in der Öffentlichkeit diskutiert, zumal Alkoholismus, Drogenmißbrauch und polizeiliche Auffälligkeiten laufend zunahmen.

Ende der 80er Jahre faßte die Gesellschaft daher den Beschluß, freiwerdende Wohnungen nicht mehr zu belegen. Man wollte den aufkommenden Schwierigkeiten dadurch begegnen, daß man den Bewohnern Ersatzwohnungen anbot. Die Gebäude sollten abgebrochen und an ihrer Stelle moderne Neubauten erstellt werden. Nach Aussage des Amtes für Wohnungs- und Siedlungswesen wollte ohnehin „niemand mehr, selbst dringend auf Wohnraum angewiesene Ausländer nicht, in diese unzumutbar gewordenen Wohnungen einziehen“.

Die Mieter wurden stark verunsichert. In dieser Situation bildeten sie eine Bürgerinitiative, die sich gegen die Abbruchabsicht wehrte und neue Fenster, Haustüren, einfache Instandsetzung und einen Fassadenanstrich forderte. Solche Wünsche wurden

mit der Begründung abgelehnt, „daß es sich nicht mehr lohne, in die menschenunwürdig gewordenen Gebäude zu investieren“. Auch sei Abbruch und Neubau kaum teurer als eine Sanierung des Bestandes.

Ein großer Teil der Mieter wollte jedoch in ihrer vertrauten Umgebung und unter ihresgleichen bleiben. Sie wandten sich an den Gemeinderat der Stadt, der dieses heiße Thema an sich zog und über zwei Jahre lang heftig diskutierte. Die Meinungen waren sehr geteilt. Da Gedanken über eine Genossenschaftsgründung und Selbsthilfe aufkamen, erwartete man vor allem von mir, als in Mannheim bekanntem Leiter einer Baugenossenschaft und Vorsitzendem der SPD-Fraktion, sachkundigen Rat und Hilfe. Dem konnte ich mich nicht entziehen. Die Verwaltung bezweifelte aber, daß bei „der sozial schwachen Klientel“ eine Genossenschaftslösung überhaupt zustande gebracht werden könne. „Die sind doch nicht bereit, sich auch nur mit einer müden Mark an einer Genossenschaft zu beteiligen.“

Dem setzte ich entgegen, daß man bei über 5.000 registrierten und dringend wohnungssuchenden Bürgern die Warteschlange beim Wohnungsamt durch den Abbruch der billigen Wohnungen nicht noch verlängern dürfe. Es käme auf den Versuch an, ob die Bewohner nicht doch bereit seien, einen Beitrag zur Verbesserung ihrer mißlichen Lage zu leisten. Es helfe auch nichts, sie für die eingetretene Verwahrlosung verantwortlich zu machen. Vielmehr müsse man der fälligen Sanierung eine gemeinwesenorientierte Sozialarbeit folgen lassen, welche die Einstellungen und Verhaltensweisen der Bewohner zu verändern suche. In zahlreichen Versammlungen, in denen über Rechte und Pflichten in einer Genossenschaft gesprochen wurde, galt es zu überzeugen und zu motivieren. Ein zunehmender Wille zu Selbsthilfe und Selbstverantwortung war zu spüren. Von den 400 Wohnungen standen Mitte 1989 schon rund 110 leer. Die Wohnungsbaugesellschaft schien ihrem Abbruchziel immer näher zu kommen.

Genossenschaftsgründung

Im November 1989 beschloß der Gemeinderat im Grundsatz: „Die Gebäude werden nicht abgebrochen, sondern instand gesetzt.“ Nun forderte die Gesellschaft 11 Millionen DM für eine einfache Instandsetzung. Der Kämmerer stellte diesen Betrag auch prompt in den Haushalt ein. Um dem Argument, „eine Genossenschaft käme nicht zustande“ zu begegnen, wurde am 15. Februar 1990 die Vermietungsgenossenschaft Ludwig-Frank gegründet, obwohl man sich keinesfalls sicher sein konnte, daß diese je ihre hochgesteckten Ziele erreichen werde. Die gleiche Problem- und Interessenlage hatte die Bewohner mit der Absicht zusammengeführt, ihre Vorstellungen durchzusetzen. Nach gründ-

lichen Überlegungen unterbreiteten wir der Stadt das Angebot, „die Genossenschaft werde bei Übertragung der Gebäude auf dem Wege des Erbbaurechts, unter sonst gleichen Bedingungen, mit einem verlorenen Zuschuß von *nur* 5 Millionen DM eine Sanierung der Wohngebiete durchführen“.

Zur großen Überraschung der Gesellschaft und der Stadtverwaltung beschloß daraufhin der Gemeinderat, wenige Tage nach der Genossenschaftsgründung, mit einer quer durch die Fraktionen getragenen Mehrheitsentscheidung, der Genossenschaft den „abbruchreifen“ Wohnungsbestand zu übertragen. Die Verträge wurden nach langwierigen und schwierigen Verhandlungen, in denen immer wieder neue Probleme aufgetischt wurden, am 31.10.1990 unterzeichnet. Zu diesem Zeitpunkt hatten 305 Mitglieder schon 436.000 DM Geschäftsguthaben einbezahlt. Sofort wurde mit den Baumaßnahmen begonnen. Es wurde aber nicht gekleckert, sondern geklotzt. Nicht die bescheidenen Instandsetzungswünsche der Mieter wurden erfüllt, sondern eine grundlegende Sanierung und Modernisierung vorgenommen. Innerhalb von zwei Jahren waren die dringendsten Arbeiten durchgeführt, was zu einem gewissen „Aha-Effekt“ führte. Weitere Verbesserungen kamen in den folgenden Jahren hinzu. Bis Ende 1999 wurden für Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten 21,6 Millionen DM aufgewandt, darunter die erwähnten 5 Millionen von der Stadt und 5,6 Millionen zinsverbilligte Modernisierungsdarlehen der Landeskreditbank. Den weitaus größten Teil des Aufwands aber deckten die Geschäftsguthaben und Mieten der Mitglieder. Ende 1999 zählte die Genossenschaft 569 Mitglieder, darunter über 99 % der Bewohner mit einem einbezahlten Beteiligungskapital von rund 1,8 Millionen DM. Das ermöglicht es uns, die Netto-Kaltmieten mit derzeit durchschnittlich 7,27 DM/qm sehr günstig zu halten. Die Gründungsziele, die Wohnungen zu erhalten, zu modernisieren und mit den Mieten im unteren Bereich zu bleiben, konnten damit erreicht werden. Die Mieter, die sich zu 2/3 aus Migranten aus 19 Ländern und 1/3 Deutschen zusammensetzen, wissen das zu schätzen. Wir haben trotz eines zur Zeit großen Wohnungsangebots auf dem Markt keine Leerstände. Türken stellen mit rund 54 % die größte Gruppe der Bewohner. Diese Bevölkerungsstruktur war von Anfang an so vorhanden. Sie konnte trotz unserer Bemühungen keine Veränderung erfahren, da bei deutschen Wohnungssuchenden noch immer Vorbehalte bestehen, unter fremden Kulturen zu leben.

Die Tatsache, daß wir die Bewohner zu Miteigentümern am Gemeinschaftseigentum machen konnten, ließ nach der Genossenschaftsgründung eine gewisse Euphorie und ein starkes „Wir-Gefühl“ entstehen. Die Mentalität der Mieter änderte sich zum Positiven. Nach der Modernisierung kam Stolz auf und es wurde mehr auf Sauberkeit und Pflege geachtet. Das Selbstbewußtsein der Bewohner nahm zu. Der unterschweligen

Diskriminierung wurde der Boden entzogen. Durch die eingetretene Identifikation mit ihrem Wohngebiet und Versorgungssicherheit wurde jetzt in die Wohnungen investiert. Wo vor der Sanierung noch gesprungene Fensterscheiben und dahinter Dunkelheit sichtbar waren, hingen blitzsaubere Gardinen. Auf Details bezüglich der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden und der Verbesserung des Wohnumfeldes kann ich leider nicht eingehen, denn ich will noch über unsere Gemeinwesenarbeit berichten. Diese war und ist mindestens ebenso wichtig wie die Verbesserung der Wohnsituation selbst, wenn auch die wohnliche Qualitätsverbesserung die erste Voraussetzung für eine nachhaltige Aufwertung der Quartiere und ihrer Bewohner in der Nachbarschaft war.

In einem ehemaligen Getränkemarkt in der „Ludwig-Frank-Siedlung“ wurde die Begegnungsstätte „Treffpunkt Neckarstadt-Ost“ eingerichtet, zu deren Einrichtung wir sogar einen Zuschuß der Europäischen Union erhielten. Ohne sonstige öffentliche Hilfe gelang es mit Spendenmitteln, ehrenamtlichem Einsatz, Honorarkräften, Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen und einer hauptamtlichen Sozialpädagogin, den Bewohnern und ihren Nachbarn gemeinschaftsfördernde Angebote der verschiedensten Art anbieten zu können. Ein Jahr nach der Eröffnung wurde ein Regelkindergarten angegliedert. In ihm werden derzeit von zwei Erzieherinnen zweiundzwanzig Kinder betreut, darunter neunzehn ausländischer und drei deutscher Abstammung – eine besonders schwierige Aufgabe, da die Kinder aus Ausländerfamilien, wenn sie in den Kindergarten aufgenommen werden, oft kein einziges deutsches Wort sprechen oder verstehen.

Hauptziel unserer Gemeinwesenarbeit ist es, Spannungen innerhalb der Gruppen zu vermeiden oder abzubauen und eine dauerhafte Partnerschaft zwischen den Beteiligten herzustellen. Die Teile sollen ein Ganzes werden. Durch vielseitige Bildungsangebote versuchen wir ihre Eingliederungschancen zu erhöhen, denn man weiß aus wissenschaftlichen Untersuchungen, daß ein Zusammenhang zwischen dem Bildungsniveau der Migranten und ihrer Integrationswilligkeit und Integrationsfähigkeit besteht. Schwerpunkt unserer Arbeit sind deshalb Sprachkurse für die verschiedenen Gruppen, vor allem auch für Mütter, deren Kinder während der Kursstunden separat versorgt werden. Sie tragen dazu bei, daß die Verständigung zwischen den ethnischen Gruppen und ihren deutschen Nachbarn laufend verbessert wird. Die Sprache allein ist natürlich noch kein Garant, aber eine wichtige Voraussetzung, für das friedliche Zusammenleben, die gegenseitige Achtung und eine bessere Qualifizierung. Nur ein Bündel von Angeboten, kann mit der Zeit zu „einer“ Gesellschaft in Harmonie führen. Ethnische und religiöse Unterschiede bleiben bestehen und werden toleriert. Sie sind auch nicht durch noch so hohe Hürden bei der Einwanderung zu beseitigen. Wir müssen andere Kulturen



Farbenfrohe Gebäude verbreiten nach der Renovierung
Stolz und Hoffnung unter den Bewohnern

respektieren und akzeptieren. Unübersehbare Spannungen und Konflikte in Wohnsiedlungen brauchen deshalb nicht gelehnet oder tabuisiert zu werden. Konflikte nehmen ab, je näher man dem Integrationsziel kommt, nämlich der gleichberechtigten Teilhabe der Migranten am wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Leben unserer Gesellschaft. Bis dahin ist es aber noch ein weiter Weg.

Unabdingbar ist allerdings zu fordern und zu erwarten, daß sich Zuwanderer auf dem Boden des Grundgesetzes und der Menschenrechte bewegen. Ich zitiere Roman Herzog: „Dazu gehört das Recht auf Achtung des Lebens, das Verbot von Leibeigenschaft, Sklaverei und Folter, der Schutz vor willkürlichem Freiheitsentzug und das Verbot der Diskriminierung aus rassistischen, religiösen und ähnlichen Gründen – also das, was man meist als den ‚Kern‘ der Menschenrechte bezeichnet. An der Geltung dieser Rechte auf der ganzen Welt, an ihrer Universalität also, kann und darf es keinen Zweifel geben“ (Herzog, Die Zeit vom 6.9.99 S. 3).

Die Mehrheitsgesellschaft hat sich diesen Menschenrechten untergeordnet und bietet damit einen weitgesteckten Werterahmen, der viele Möglichkeiten offenläßt und daher nicht in Frage gestellt werden kann. Jeder kann darin nach seiner Façon selig werden. Wir sollten uns davor hüten, andere Kulturen mit Druck oder gar Zwang durch unsere eigenen Vorstellungen ersetzen zu wollen. Harmonie ist ohne Akzeptanz der Kulturen von Zuwanderern nicht zu erzielen. Wir brauchen für die erstrebte Integration viel Geduld und Zeit. Nur sehr langfristig und je nach Herkunftsland, oft erst nach mehreren Generationen, kann sich ein nachhaltiger Erfolg unserer Bemühungen einstellen.

Wir sind uns natürlich bewußt, daß unsere kleine Genossenschaft dazu nur ein Beispiel geben kann, einen kleinen Beitrag leisten kann. Wir glauben aber, daß wir vor Ort einen wichtigen Beitrag leisten, wenn es auch gelegentlich Enttäuschungen gibt. Leider wurden auch wir von der Erfahrung nicht verschont, daß nicht alle hier lebenden Ausländer in unsere Gesellschaft ernsthaft integriert werden wollen. Vielen fehlt es an



Lernangebote unter Genossenschaftsmotto

Eigeninitiative, viele trauen sich zu wenig zu. Frauen und Mädchen sind besonders schwer zu erreichen. Aber wir resignieren deshalb nicht. Wir bieten durch unsere wechselnden Angebote für alle Gruppen Hilfen zu ihrer Anerkennung und Eingliederung an. Schularbeitenhilfen. Nähkurse, Schreibmaschinen- und Computerlehrgänge, Bastelstunden, Spielnachmittage, Ausflüge, Besuche öffentlicher Museen und Einrichtungen, Vorträge, Erste-Hilfe-Kurse, Seidenmalerei, Nachbarschaftstreff usw. stärken das Selbstbewußtsein der Besucher und tragen dazu bei, daß sie sich untereinander besser kennenlernen und leichter in unserer Gesellschaft zurechtfinden. Wir setzen auf Gemeinsamkeiten und Zusammenarbeit.

Wir vermeiden es, die Unterschiede zwischen den ethnischen Gruppen herauszustellen oder gar gegeneinander auszuspielen. So ist es bislang gelungen, unter den Bewohnern aus 20 verschiedenen Ländern den sozialen Frieden zu bewahren und funktionierende Nachbarschaften herzustellen. Wir würden gerne noch viel mehr tun, wenn wir dazu die erforderlichen Mittel hätten. Wir betrachten die Vielfalt der Kulturen als eine Bereicherung, auch wenn sie für uns eine finanzielle Belastung bedeutet. Bisher sind fast alle Kosten über Spenden finanziert worden. Erfreulich und dankenswert ist in diesem Zusammenhang, daß wir in diesem Jahr erstmals einen Betriebskostenschuß der Stadt erhalten und diese zehn Jahre nach der Genossenschaftsgründung unsere Arbeit ebenfalls anerkennt.

Die soziale Integration der Migranten ist ein allgemeines Problem und eine der größten Herausforderungen unserer Zeit. Der Politik kommt es zu, dafür zu sorgen, daß sich keine Parallelgesellschaften verfestigen, daß Überfremdungsängste abgebaut werden und ein Grundkonsens im Lande hergestellt wird, der gleichwohl die unterschiedlichen Kulturen nicht in eine hierarchische Ordnung preßt. Der Gesetzgeber hat die Aufgabe, für das Zusammenleben aller Bürger, unabhängig von ihrer Herkunft, tragfähige Be-

dingungen zu schaffen, z.B. mit einem Einwanderungsgesetz. Ein Einwanderungsgesetz hat meines Erachtens aber nicht nur Quoten und Voraussetzungen, unter denen eine geordnete Migration stattfinden soll, festzulegen, sondern sollte im Interesse der deutschen wie der ausländischen Bevölkerung auch finanzielle Hilfen für die Träger von Maßnahmen zur Eingliederung anbieten. Die Kommunen und die Wohnungswirtschaft können die aus der Zuwanderung entstehenden Probleme nicht alleine lösen. Unserem Staatswesen muß es etwas wert sein, eine soziale und räumliche Ausgrenzung der Zuwanderer durch eine unterstützende Integrationspolitik zu vermeiden. Wenn durch soziale und räumliche Segregation erst der Nährboden für religiös oder ethnisch motivierte Ideologien geliefert ist, verfestigen sich Strukturen, die nur außerordentlich schwer aufzubrechen sein werden.

„Der gesamtwirtschaftliche und gesellschaftspolitische Nutzen der Maßnahmen ist mittel- und langfristig weitaus höher als die Kosten, die heute anfallen“ (Deutsch-französische Charta zur nachhaltigen Stadtentwicklung“. Steinert/Delebarre, Urban 21, Berlin, 3.7.2000).

Literatur

- Brech, Joachim / Vanhué, Laura (Hrsg.), 1997: Migration - Stadt im Wandel. Darmstadt.
- Deligöz, Ekin, 1999. Ausländer zwischen Integration und Segregation. Konstanz.
- Großhans, Hartmut, 2000: Partizipation in der Wohnungswirtschaft. Köln: Selbstverlag.
- Häußermann, Hartmut, 1998. In: Wilhelm Heitmeyer, Rainer Dollase, Otto Backes (Hrsg.): Die Krise der Städte, Frankfurt/Main.
- Heitmeyer, Wilhelm / Backes, Otto / Dollase, Rainer, (Hrsg.), 1997: Verlockender Fundamentalismus. Frankfurt/Main.
- Mester, Frauke, 2000: Zuwanderung in die Länder der Europäischen Union, Münster.
- Rau, Johannes, 2000: Rede im Haus der Kulturen: Ohne Angst und ohne Träumereien: Gemeinsam in Deutschland leben. Berlin.
- Vermietungsgenossenschaft Ludwig-Frank eG. 1990-2000: Kooperation und Sozialarbeit. Mannheim: Eigenverlag.

Der Autor

Walter Pahl, Betriebswirt (VWA), geb. 1923, Studium an der Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Rhein-Neckar, Vorstandsvorsitzender einer Wohnungsbaugenossenschaft bis 2000 und Vorstandsmitglied des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen bis 1992. Mitglied des Gemeinderats der Stadt Mannheim (1965-1989). Schwerpunkte: Wohnungsbau und Finanzwirtschaft.

Peter Hansen

Planen, bauen und verwalten für eine multikulturelle Gesellschaft

Das Habitat-Projekt am Kronsberg in Hannover

„Stadt ist der Ort, wo Freunde wohnen.“ (Walter Siebel)

Heute ist es wichtiger denn je, Lösungsmöglichkeiten für eine wechselseitige Integration von Migranten und Deutschen in einer offenen Gesellschaft zu suchen und konkret umzusetzen. Integration gelingt durch Nähe, nicht zuletzt durch räumliche. Wohnquartiere bieten die Gelegenheit und den gebauten Rahmen für ein gegenseitiges Kennenlernen, aus dem multikulturelle Neugier und zumindest Toleranz entstehen kann. Die Wohnungswirtschaft kann hierzu also Wesentliches leisten.

In dem sozioökologischen Vorzeigestadtteil, dem Kronsberg in Hannover, ist ein kleines Wohnquartier mit etwa 100 Sozialwohnungen explizit für eine internationale Mieterschaft gebaut worden. Die ersten Erfahrungen sind ermutigend.

Erfahrungshintergrund

Diesen Bericht gebe ich als geschäftsführender Gesellschafter einer bau- und immobilienwirtschaftlichen Firmengruppe und als Leiter eines familienbetrieblich strukturierten Wohnungsunternehmens. 70 % der 4.300 Wohnungen des Unternehmens sind öffentlich gefördert und unterliegen der Preisbindung sowie kommunalen oder anderen Belegrechten.

Das Unternehmen ist um Gemeinnützlichkeith bemüht und hat gerade einen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht, in dem neben ökonomischen vor allem soziale und ökologische sowie kulturelle Ziele und ihre Erfüllung erörtert werden. In einer Reihe von drei großen Bauexperimenten wurde im Zusammenhang mit der Weltausstellung EXPO 2000 auf dem benachbarten Kronsberg das Habitat-Projekt für eine multikulturelle Bewohnerschaft realisiert. Es werden hier Erfahrungen über das Zusammenleben von Migranten und Deutschen in einem reflektierten Optimierungsversuch weiterent-

wickelt. Etwa ein Drittel der Mieterinnen und Mieter des Unternehmens kommen aus anderen Ländern und haben eine entsprechende kulturelle Prägung. Die Spannweite des Migrantenteils (einschließlich Aussiedler) in den einzelnen Häusern variiert von 2 bis 85 %.

Als Projektinitiator hatte ich Anregungen zum internationalen Wohnen auch aus der bundesbezogenen Vorstandsarbeit im Verband Freier Wohnungsunternehmen, durch Mitwirkung im Wohnbund und in kommunalen Organisationen sowie durch Lehrtätigkeit bei den Raumplanern an der Dortmunder Universität bekommen.

1. Die „Habitat“-Idee

Die richtungweisende UNO-Konferenz 1992 in Rio hat die Thematik Ökologie hin zu einem umfassenden Begriff von Nachhaltigkeit der Weltgesellschaften ausgeweitet. Die folgende Habitat-II-Konferenz in Istanbul 1996 hat zusätzlich wirtschaftliche, soziale und kulturelle Lösungsmöglichkeiten für das Zusammenleben und -wohnen in Ballungsräumen bearbeitet. Die Teilnahme dort hat unserer Vorbereitungsgruppe Gelegenheit gegeben, türkische Wohnwünsche und Nachbarschaftsformen konkret kennenzulernen.

Der Umgang mit dem Fremden, den Walter Siebel zu recht zum Definitionsmerkmal von Stadt macht – „Stadt ist der Ort, wo Freunde wohnen“ (Siebel, 1997, S. 33) – ist in Deutschland stärker als in einigen anderen Industrienationen mißlungen. Das Dritte Reich und ein leider auch heutzutage aus dunklem Untergrund durchbrechender Rassismus haben es wichtig werden lassen, Lösungsmöglichkeiten für eine wechselseitige Integration von Migranten und Deutschen in einer offenen Gesellschaft zu suchen und konkret umzusetzen.

Integration gelingt durch Nähe, nicht zuletzt durch räumliche. Wohnquartiere bieten die Gelegenheit und den gebauten Rahmen für ein gegenseitiges Kennenlernen, aus dem multikulturelle Neugier oder zumindest Toleranz entstehen kann. Die Wohnungswirtschaft kann hierzu also Wesentliches leisten. Und dies fügt sich in die Marketing-Einsicht, daß Menschen nicht nur vier Wände und eine Decke über dem Kopf, sondern ein „befriedigendes Wohnerlebnis“ ausschließlich in einer guten Nachbarschaft wollen.

So entstand die Idee, im Rahmen der Entwicklung eines sozioökologischen Vorzeigestadtteils, dem neben dem Weltausstellungsgelände gelegenen Kronsberg, ein fast 10.000 qm großes Grundstück als gefördertes Wohnquartier mit etwa 100 Sozialwohnungen explizit für eine internationale Mieterschaft zu planen, bauen und zu verwalten.

2. Planen für multikulturelles Wohnen

Migranten, die in Ballungsräumen oft mehr als ein Siebtel der Bevölkerung stellen, sind für die deutsche Wirtschaft, insbesondere für die Wohnungsunternehmen, kein sonderlich beachtetes Marktpotential. Am liebsten wird weithin eine „Feinverriese- lung“ in den Wohnungsbeständen („Ein Migrant pro Hauseingang, das geht noch“) ange- strebt. Über Wohnwünsche von Migranten ist wenig bekannt. Durch EXPO-Projekt- mittel war Spielraum für eine vorgeschaltete Grundlagenforschung.

Wir haben zunächst einen Projektbeirat gebildet, in dem das für den sozialen Woh- nungsbau zuständige Sozialministerium, Stadtplaner, Fachwissenschaftler und viele kom- munale Ausländervertretungen zusammenwirkten. In zwei Kolloquien wurde von Mi- grantenwohnprojekten aus Wien und deutschen Städten sowie von Migrations- forschern über Grundlagen und Erfahrungen berichtet.

Daran schloß sich eine Befragung von mehr als 400 örtlichen Migrantenhaushalten durch das Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung Hannover an. Sie ergab: Nur wenige Migranten wollten unter sich wohnen. Schon einige mehr wollten nur mit Deutschen und mit deren Wohnstandards leben. Zwei Drittel wünschten sich ein internationales Wohnviertel. Bezogen auf den Grundriß wurden große Wohnküchen und abtrennbare, gern auch kleinere Wohnzimmer, aber große Kinderzimmer ge- wünscht. Wegen der Kinder, auf die die Migranten stark orientiert sind, wurde die An- bindung der Wohnung an einen Außenraum und ein „halböffentlicher“ Außenbereich besonders gewünscht.

In den vertiefenden Diskussionen im Beirat wurde erkennbar, daß der moslemische Glaube - die verbreitetste Religion unter den Migranten - spezielle Wohnanforderun- gen entwickelt hat. Deshalb wurde vereinbart, ein Zehntel der Wohnungen speziell hierfür bereitzuhalten. Dazu gehört die Vermeidung der Toilettenstellung Richtung Mekka, die optische Trennung von WC und Waschbecken (wegen religiöser Gebets- waschungen), verbesserte Nichteinsehbarkeit der Zimmer und - wegen der Trennung bei Besuchen nach Geschlecht - große Küchen und abgetrennte Wohnzimmer. (Auf Wunsch wurde nur in einem Fall ein Hockklo installiert.)

Insgesamt hat die Bedarfsforschung ergeben, daß die konventionellen Grundrisse mit kleinen, funktionalen Küchen („Frauenarbeitsraum“) und großen repräsentativen Wohnzimmern („Herrenerholungsraum“) sowie großen Eltern- und kleinen Kinder- zimmern gemäß verbreiteten innerfamiliären Hierarchien wenig Akzeptanz finden.

Dies gilt genauso für junge deutsche Familien mit reflektierten modernen Lebensansprüchen. Deshalb waren beide Nutzergruppen mit Allraumgrundrissen und Zentralküche sowie bequemen Außenraumanbindungen gut bedient.

Die architektonisch beste Gestaltung des Außenraumes, der Gebäudegruppierung und des differenzierten Grundrißprogramms wurde in einem wettbewerbsähnlichen Verfahren (Parallelbeauftragung von drei Planerbüros mit dem Vorentwurf) ermittelt. Der Projektbeirat wählte als Jury gemeinsam den Entwurf des Planungsbüros Schmitz (Architekten Gerlach und Riedel) zur Realisierung aus. Auch das Freiraumplanungsbüro Spalink-Sievers war nach Mitwirkung in der Jury von Anfang an einbezogen und für die Außenanlagen beauftragt (Gundlach, 1997, S. 2 f.).

Die Forderung, daß die Wohnungen spätestens bis zur EXPO-Eröffnung Anfang 2000 bezogen sein sollten, aber auch der entspannte Mietermarkt mit seiner Tendenz und seiner verbesserten Chance zu schnellem Wohnungswechsel hat eine zeitaufwendige Mieterbeteiligung verhindert. Dieses Manko wurde durch die große Grundrißtypenvielfalt (40 verschiedene Wohnungszuschnitte) und die Mitwirkung von Fachvertretern der örtlichen Migrantenszene sowie die Mietermitwirkung beim Quartiersmanagement ausgeglichen.

3. Bauliche Daten des Habitat-Projekts in Stichworten

Wohnquartier

- Adresse: Johanneskamp/Försterkamp/Jakobskamp, 30539 Hannover-Kronsberg;
- quadratisches Grundstück 9.360 qm, GFZ = 0,7 und GRZ = 0,4;
- Bebauung mit 5 Gebäuden, 2,5 und 3,5 Geschosse, Pultdächer;
- 93 Sozialwohnungen in 44 Grundrißtypen mit 1 bis 7 Zimmern;
- Wohnfläche 6.240 qm zuzüglich Gemeinschaftshaus mit Döner-Kiosk und Pizzeria (210 und 80 qm);
- 2 Tiefgaragen und 2 offene kleine Kfz-Stellflächen;
- Gesamtkosten 24,3 Millionen DM, reine Baukosten 15,7 Millionen DM brutto;
- Registriertes EXPO-Projekt als Teil von „Stadt als sozialer Lebensraum“ der Landeshauptstadt Hannover;
- Planung seit 1997, Bau Juni 1998 bis November 1999, Bezug ab Dezember 1999.

Ökologische Bauweise

- Erfüllung bzw. Übererfüllung der ökologischen Anforderungen des städtebaulichen Vertrages bezüglich Bodenmanagement, energetischer Optimierung (verschärfter Niedrigenergiestandard), Wasser- und Abfallkonzept;
- Sonnenorientierte Südausrichtung von 4/5 der Gebäude mit großen Fensterflächen, zusammenhängende kubische Baukörper ohne Vorsprünge;
- Zusätzliche Ökocomponente: Extensives begrüntes Pultdach, Grüne Mitte mit „Bächle“ und Wasserbecken, feuchtigkeitsgesteuerte, mechanische Lüftungsanlage, photovoltaische Hausnummern, gesundheitsverträgliche Baustoffe, gemäß Vorzugsempfehlung der Landesregierung Einbau von PVC-Fenstern, deren Recycling kreislaufwirtschaftlich garantiert ist;
- Waschsalon mit Öko-Waschmaschinen und -Trocknern, autofreie Innenbereiche, zwei ebenerdig erreichbare Fahrradtiefgaragen, Büro für eigenes Quartiers-Car-Sharing (ab 2001) sowie Geräte- und Ausstattungsausleihe an Mieter (eigenumsloser Konsum).

Gestaltungsqualität

- Extrovertierter Platz mit grüner Querachse und möbliertem Dialogweg, drei halböffentliche Innenhofbereiche mit Versickerungsmulden, private Mietergärten und Spielflächen;
- Kopfbau über Quartierstreff mit Schmetterlingsdach, 5 Pultdächer, offene Treppen;
- Sockelgeschoß mit dunkler Ziegelverblendung, 2 Obergeschosse mit weißem Wärmedämmverbundsystem und blauen holzzementgebundenen Platten;
- Holzlamellen-Jalousien und verzinkte Mikadostäbe mit und ohne Tragefunktion sowie Dachpergolen;
- Differenzierte Freiflächen und Streifräume mit südländischem Flair.

Nutzungsqualität

- Mischung von 2-Spännern, kurzen Laubengang- sowie vielen Direkterschließungen und Gartenzugängen;
- Viele Allraumgrundrisse mit großen Zentralküchen und teilweise flexiblen Trennwandelementen, äußerst differenzierte Grundrißvarianten (44 Typen);
- 15 Maisonette-Wohnungen;
- Vollsternverkabelung mit FS und Telekommunikation, kostenlose Telefonverbindung im Quartier;
- Erdgeschoßwohnungen teilweise barrierefrei und behindertengerecht;
- Größtmögliche Größendifferenzierung der Wohnungen (31–136 qm);



Einweihungsfest im März 2000
(Foto: Blüher)



Nachbarschaft vor der Habitat-Pizzeria
(Foto: Spalink-Sievers)

- Mieterinformation in der Bauphase, Mitwirkung bei der Quartiersverwaltung, Gründung eines Mietervereins;
- Integrationsorientierte Planungs- und Nutzungskonzeption für 1/3 Migrantenfamilien und 2/3 deutsche Familien;
- 10 % der Wohnungen speziell nach moslemischen Glaubensregeln mit Anpassungen im Grundriß, Küchen- und Hygienebereich;
- Ebenerdiger Waschsalon mit zwei Sitzgruppen und Radio;
- Pizzeria am Bouleplatz, Dönerimbiß mit Teestube als Kiosk für Nahversorgung mit Nahrungsmitteln, Getränken und Rauchwaren;
- Großer Mietertreff mit zwei Feiterräumen mit Teeküche, Fitneßraum mit fünf Trainingsgeräten, Sauna mit Dusche, Gebetsraum zur multireligiösen Nutzung, Büro für Quartiersmanager des Mietervereins;
- Miethöhe monatlich je qm 10,30 DM zuzügl. Betriebskosten und Verbrauchskosten, die von den Stadtwerken erhoben werden (Wohnbauförderung mit Baudarlehen und Aufwendungszuschüssen im 3. Förderweg).

4. Erste Erfahrungen in der multikulturellen Verwaltung des Habitat-Quartiers

Mischungsverhältnis

Die Diskussionen im Projektbeirat und bei ersten Mieterversammlungen während des Baus haben die Einschätzung entstehen lassen, daß eine Vorgabe für die Mischung der Mieter nach ihrer ethnischen Herkunft wünschenswert ist und daß ein Verhältnis von 1/3 Migranten und 2/3 Deutschen geeignet sei. Gerade Migrantenvertreter hatten wegen des eigenen Integrationswunsches in eine deutsche Umgebung gegen einen höheren Migrantenanteil votiert. Eine weitergehende Quotierung nach Nationen oder eine Gruppierung in bestimmten Häusern war nicht gewünscht. Die Ablehnung einer höheren Wohnbaufinanzierung bei der Hinnahme von städtischen Belegungsrechten eröffnete den Spielraum für eine eigene Mieterauswahl des Wohnungsunternehmens.

Bewußtmachung und Auswahl

Im Beirat war berichtet worden, daß in Berlin gelegentlich eine behördlich und mit dem Mieterverein abgestimmte Mietvertragsklausel verwendet wird, die rassistisches Verhalten und Drangsalierungen von Nachbarn zum Kündigungsgrund erhoben. Dies wurde in den Mietvertrag aufgenommen. In der Projektbroschüre und mit Zeitungsberichten war die internationale Orientierung für die Mieterschaft darüber hinaus sehr deutlich gemacht worden. Im Bewußtsein um die hohe und preiswerte Wohnqualität wurde den Mietern vom Wohnungsunternehmen eine Bewerbung um die Wohnungen auferlegt. Dazu wurde ein Fragebogen vorgegeben, der unter anderem nach der inneren Bereitschaft der Migranten- und der deutschen Familien fragte, sich in wechselseitiger Toleranz und ausdrücklich zu einer internationalen Nachbarschaft zusammenzufinden. Diese Ausforschung bezweckte eine Selbstkontrolle und Bewußtmachung der Projekt-idee bei den zukünftigen Mietern. Sie gab auch die Stichworte vor für das Auswahlgespräch des für die Vermietung zuständigen Mitarbeiters des Wohnungsunternehmens.

Die sicherlich sozialwissenschaftlich nicht lupenreinen und suggestiven Aussagen lauteten z.B. zum Thema Nachbarschaft:

- „Wir finden es besser, wenn Deutsche unter sich bleiben“ ...
- „Wir finden es gut, wenn 15 % ..., 30 % ..., 50 % ... aus anderen Ländern stammen“.
- „Am liebsten sind uns Nachbarn aus ...

Oder zu Toleranz:

- „Wenn's mal im Treppenhaus nach Kohl oder Knoblauch riecht, dann stört es uns“ ...
- „Ist nicht so schlimm, wir lüften“ ...
- „Wenn jemand einen (deutschen) Trachtenhut, ein Schadorkopftuch, einen Turban trägt, dann gehen wir dem aus dem Weg“ ...
- „Jeder hat ein Recht auf seine Besonderheit“ ...

Der Fragebogen zum Ankreuzen wies auch auf ökologische und andere Aspekte der Wohnanlage hin und hat zur Vertiefung der Wohnortwahl Hilfestellungen gegeben. Jedenfalls hat sich eine offene, multikulturell reflektierte Mieterschaft im Habitat eingefunden und eine lebendige, neugierige Nachbarschaft gebildet. Das angestrebte Mischungsverhältnis wurde weitgehend erfüllt. Die stärkste Migrantengruppe ist türkischer Herkunft; insgesamt sind zehn Länder aus drei Kontinenten vertreten mit Schwergewicht auf dem Mittelmeerraum.



Bauchtanz beim Habitat-Richtfest
(Foto: Keyl)



Kinder gestalten ihre Außenanlagen (Foto: Spalink-Sievers)

Gemeinschaftsangebote

Internationales Zusammenleben braucht (und schafft) Hilfestellungen. Am unkompliziertesten gelingt es durch Kinder und Jugendliche, die vorbehaltlos aufeinander zugehen. Dazu wurden besonders differenzierte Außenanlagen, Mietergärten, Spielgeräte, Pumpe mit „Bächle“ und Wasserbecken und ein zentraler Bouleplatz errichtet.

In einem Gemeinschaftshaus wurde für Kinder und Erwachsene ein Angebot geschaffen, das ein zwangloses, selbstbestimmtes Zusammenkommen fördert: Feier- und Spielräume mit Tischtennis, Tischfußball, Teeküche, Musik und Spielsachen. Außerdem gibt es einen Fitneßraum und eine Sauna mit Dusche, die gegen ein geringes Entgelt gebucht werden können. Ein entsprechend hergerichteter Raum ist für Kontemplation und Gebet bereitgestellt. Er wird freitags von Moslems und sonnabends (mit wechselnder Ausstattung) von Katholiken genutzt.

Ein archaisches Bild des Zusammenkommens in dörflichen Siedlungen ist das gemeinsame Waschen und Trocknen an Bachläufen und Seeufern. Eine zeitgemäße Wiederbelebung dieser Kommunikationsform bietet im Habitat ein ebenerdiger zentraler Waschsalon mit Industriewaschmaschinen und Trocknern mit Münzautomatik. In und vor diesem Raum ist ein Radio und je eine Sitzgruppe zum Plausch während der Waschgänge. Es soll Familien gegeben haben, die ihre eigene Waschmaschine verschrottet oder verschenkt haben und den Treffpunkt gern nutzen.

Wichtig sind auch zwei kommerzielle Angebote: Am Bouleplatz gibt es einen Döner-Kiosk mit Getränke, Brötchen- und Zeitungsverkauf. Gegenüber ist eine Pizzeria mit Stühlen im Freien. Hier hat sich ein wöchentlicher Nachbarnstammtisch etabliert.

Mietermitverwaltung

Nach häufigen Quartiersversammlungen und einigen Festen wurde kürzlich ein Mieterverein gebildet und damit wurden dem Gemeinschaftsleben wichtige Impulse gegeben. Ein Mieter hat gegen eine kleine Aufwandsentschädigung die Funktion des Quartiersmanagers mit der (Selbst-)Verwaltung des Gemeinschaftshauses für den Verein übernommen. Ich selbst wurde als Bindeglied zum Wohnungsunternehmen als Schatzmeister in den Vorstand gewählt. Der Mitgliedsbeitrag beträgt 1,- DM je Familie und Monat und bringt kleine Preisvorteile bei den Nutzungsgebühren, aber auch Reinigungspflichten und dergleichen. Die Angebote sind aber für alle offen, ab Frühjahr auch für interessierte Nachbarn aus anderen Wohnblöcken des Kronsberg.

Mit entsprechend motivierten Vereinsmitgliedern werden Nutzungsregeln für das Wohnen, für Heiz- und Nebenkostenabrechnungen oder mieterinterne Probleme mit dem Wohnungsunternehmen diskutiert. Abgesehen von den städtisch teilsubventionierten Bau- und Einrichtungskosten des Gemeinschaftshauses sind die laufenden Kosten aus Beiträgen und Nutzungsentgelten weitgehend gedeckt. Es ist zu erwarten und zu hoffen, daß Vandalismus oder Graffiti (sie sind im Kern sprachlose Kommunikationsformen gegenüber einem desinteressierten Vermieter) und damit manche Kosten im Habitat-Quartier nicht vorkommen.



Kinders spielen vor dem Gemeinschaftshaus (Foto: Spalink-Sievers)

4. Wertung und Übertragbarkeit des Habitat-Experiments

Nicht Altruismus, sondern Marketing bestimmt das kooperative Mieter-Vermieter-Verhältnis; dabei wird die multikulturelle „Leitkultur“ als zusätzliches, belebendes Element empfunden. Das Wohnungsunternehmen versteht sich als lernendes Unternehmen, das sich mit seinen Mietern auf ein offenes Experiment einläßt. Das Lernthema des internationalen Zusammenlebens ist in der Wohnumgebung ebenso wichtig wie im politischen Alltag oder am Arbeitsplatz. Gerade angesichts der deutschen Geschichte ist die Migranten-Integration und das Wahrnehmen der kulturellen und sonstigen Bereicherung unserer Gesellschaft ein verstärktes Bemühen und Experimentieren wert.

Die Wohnungswirtschaft ist eine subventionsverwöhnte Branche, die wie ein Drogenabhängiger träge geworden ist; gebaut wurde bisher oft das, was ausreichend öffentlich gefördert wurde oder abgeschrieben werden konnte und nur manchmal das, was die Menschen brauchen. Mit dem Subventionsabbau auf Bundes-, Länder- und Kommunalebene ist „Drogenentzug“ angesagt. Das Überangebot an Wohnungen vieler Preisklassen und an den meisten Orten wird auch den Wohnungsmarkt aktivieren. Das Angebot wird sich ausdifferenzieren und es besteht die Hoffnung, daß das vernachlässigte Nachfragesegment der Migranten ernstgenommen wird.

Das Habitat-Projekt ist ein eigenständiges Integrationsexperiment, das aus der großzügigen Förderung des Landes Niedersachsen, einer hilfreichen Stadtverwaltung, der zusätzlichen Forschungsförderung der EXPO und vor allem der kooperativen Bewohner heraus entstanden ist. Einzelne Elemente sind von einem gewinnorientierten, privaten Wohnungsunternehmen ausprobiert und zur Diskussion gestellt worden; sie sind übertragbar und verwendungsgerecht, auch bei anderen Projekten. Manche Kollegenfirmae profilieren sich – wie wir – mit derartigen Innovationen. So ist das Habitat-Projekt durch Erfahrungen z.B. der Ludwig Frank-Genossenschaft in Mannheim bekräftigt worden. Es ist denkbar, daß die abgeschaffte Gemeinnützigkeit durch eine neue Gemeinnützigkeit ersetzt wird. Die Selbstheilungskräfte einer im Umbruch befindlichen Branche werden die sozialen neben den ökologischen Inhalten zu einem Wettbewerbsfaktor machen.

Die Wohnungsnot hat fünf Jahrzehnte lang den quantitativen Aspekten der Wohnversorgung den Vorrang aufgezwungen. Diese Aufgabe ist weitgehend gelöst. Im begonnenen Jahrhundert sollten die vernachlässigten Qualitätsdifferenzierungen des Wohnens im Vordergrund stehen. Der Neubau bringt dabei schon seit längerem eine überschätzte, dürftige 1%-Verbesserung des Wohnungsgesamtmarkts, 99 % bilden den

vernachlässigten Bestandsmarkt. Gerade dieser Wohnraum braucht soziale Innovationen. Wir müssen uns in diesem Sinne mehr als „Raumpfleger“ des Bestehenden und als „Recycler“ obsolet gewordener Wohnraumstrukturen verstehen.

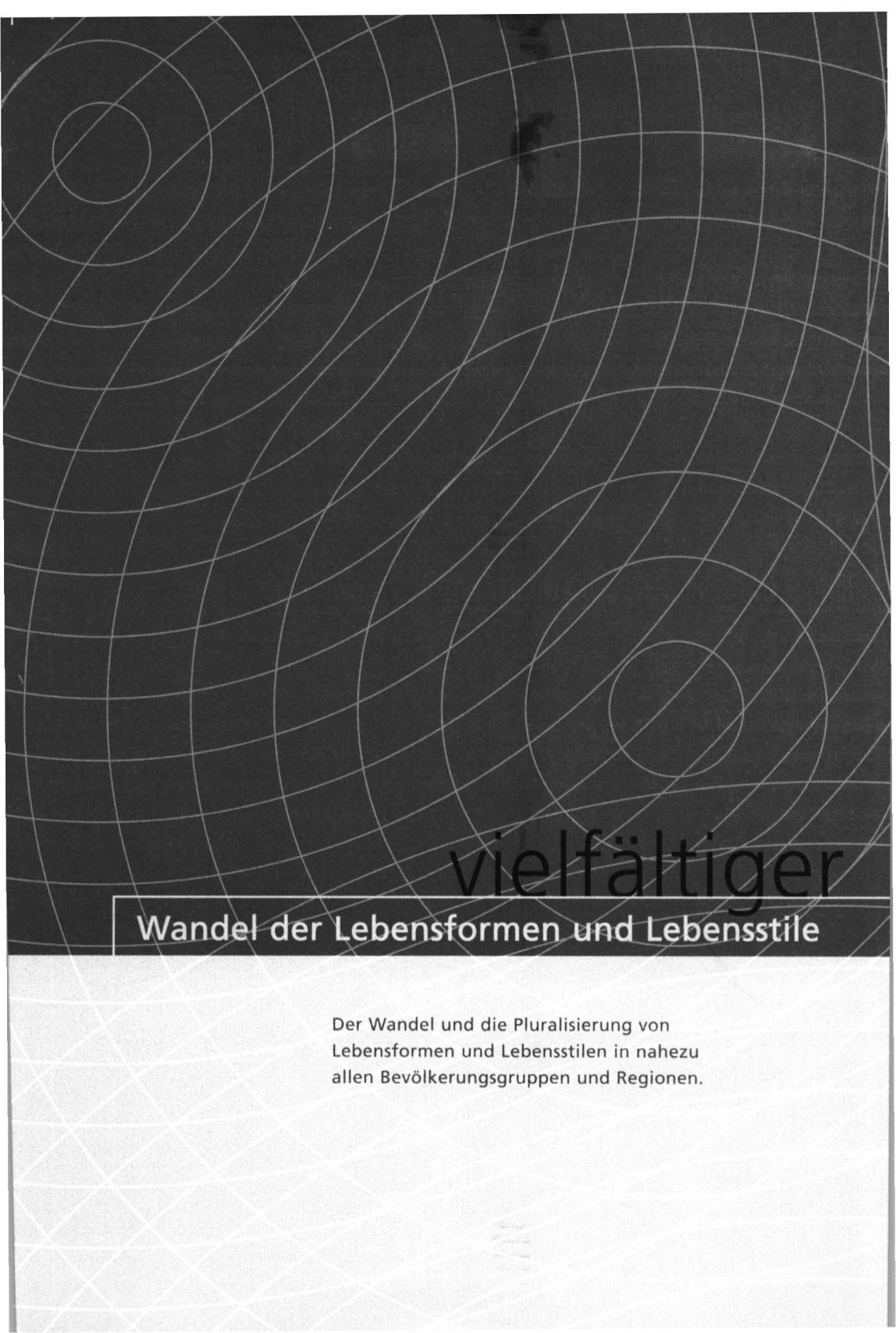
Migranten sind überall auf der Welt zur Rest- und Nachnutzung verfallender Bausubstanz genötigt. Sie haben dabei Selbsthilfe und Kreativität bewiesen. Es sind kooperative Sanierungsprojekte zusammen mit beweglichen deutschen Wohnungssuchenden und Selbstverwirklichern denkbar. Ich hoffe, daß das Neubauvorhaben Habitat ein wenig zur Ermunterung auch im Umgang mit dem Wohnungsbestand beiträgt.

Literatur

- Gundlach, 1998: Habitat - Internationales Wohnen im Kronspark. Broschüre. Hannover.
- Gundlach 2000: Heute für morgen - Gundlach nachhaltig. Bericht einer bau- und immobilienwirtschaftlichen Firmengruppe auf dem Weg zu nachhaltigem Handeln. Hannover.
- Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung Hannover / Schubert, Herbert 1996: Anforderungen von Migranten an Wohnungen und Gewerbestandorte. Gutachten im Auftrag der Gundlach GmbH Hannover.
- Paritätischer Wohlfahrtsverband NRW / Planerladen e.V. Dortmund, 1998: Migrant/innen im Stadtteil - Lokale Perspektiven gegen soziale Ausgrenzung und Benachteiligung. Frankfurt.
- Siebel, Walter, 1997: Die Stadt und die Fremden. In: Brech, Joachim / Vanhué, Laura (Hrsg.): Migration - Stadt im Wandel, S. 33-40.
- Solingen, Stadt- und Regionalplanung / Jansen, Dr. Paul G. u.a., 1998: AusländerInnen und Innenstadtentwicklung. Köln.

Der Autor

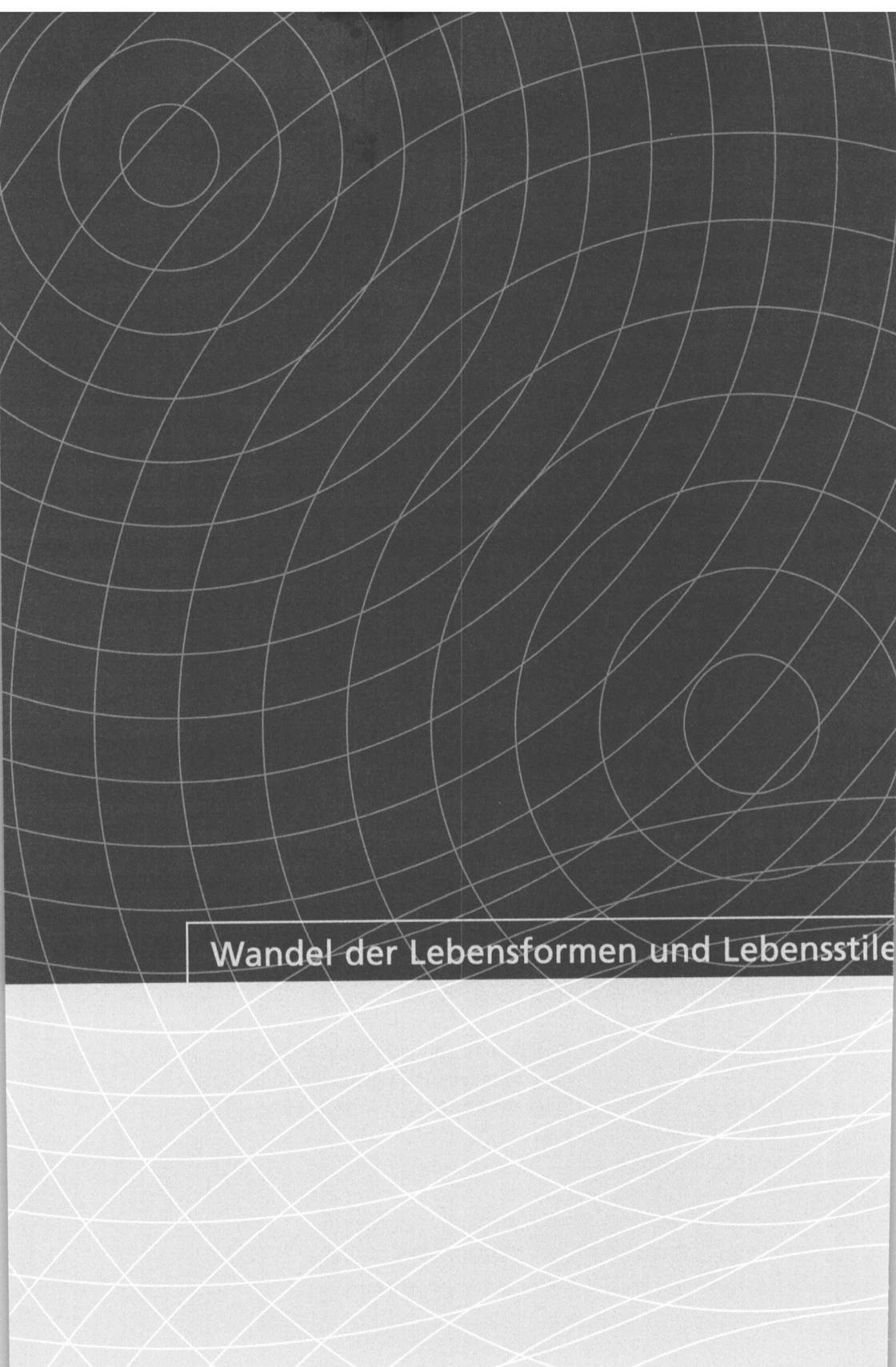
Prof. Dr. Peter Hansen, geb. 1939, BWL-Studium in Göttingen und Promotion, danach Maurerlehre, seit 1972 geschäftsführender Gesellschafter des Gundlach GmbH & Co Wohnungsunternehmens, Hannover. Honorarprofessor der Raumplanungsfakultät der Universität Dortmund, Vorstand im Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen, Wohnbund-Mitglied.



vielfältiger

Wandel der Lebensformen und Lebensstile

Der Wandel und die Pluralisierung von
Lebensformen und Lebensstilen in nahezu
allen Bevölkerungsgruppen und Regionen.



Wandel der Lebensformen und Lebensstile

Heiner Keupp

Jeder nach seiner Façon

Lebensformen und Identitäten im Wandel

Die Vorstellungen von gelungenem Leben und gelingender Identität haben sich in der Moderne immer stärker von normierten Standardisierungen gelöst und sind zu Projekten geworden, in denen das einzelne Subjekt sich der Norm der Selbstinszenierung ausgesetzt sah. Gesellschaftliche „Entbettungsprozesse“ führen zu der Notwendigkeit der Selbstverortung. Diese Identitätsarbeit ist an die Voraussetzung des Zugangs zu den erforderlichen psychosozialen Ressourcen geknüpft. „Jeder nach seiner Façon“ ist deshalb nicht mit Freiheitsgewinn gleichzusetzen, sondern ist zu einer individuellen Leistungsanforderung geworden.

1. Was ist gelungenes Leben? Vom Wandel der Lebensstile

Unsere Vorstellungen von dem, was ein gelungenes Leben oder eine gelungene Identität sein könnte, drücken sich in Bildern aus. Wenn man einen Blick in die Geschichte richtet, dann sieht man, wie wandelbar diese Bilder sind. Sie müssen ja auch auf kulturelle, ökonomische und soziale Veränderungen reagieren. Zu Beginn der Moderne hat Michel de Montaigne folgendes Bild für seine Identitätsarbeit genutzt: „Ich gebe meiner Seele bald dieses, bald jenes Gesicht, je nach welcher Seite ich sie wende. Wenn ich unterschiedlich von mir spreche, dann deswegen, weil ich mich als unterschiedlich betrachte. Alle Widersprüche finden sich bei mir in irgendeiner den Umständen folgenden Form. (...) Von allem sehe ich etwas in mir, je nachdem wie ich mich drehe; und wer immer sich aufmerksam prüft, entdeckt in seinem Inneren dieselbe Wandelbarkeit und Widersprüchlichkeit, ja in seinem Urteile darüber. Es gibt nichts Zutreffendes, Eindeutiges und Stichhaltiges, das ich über mich sagen, gar ohne Wenn und Aber in einem einzigen Wort ausdrücken könnte. (...). Wir bestehen alle nur aus buntscheckigen Fetzen, die so locker und lose aneinander hängen, daß jeder von ihnen jeden Augenblick flattert, wie er will; daher gibt es ebenso viele Unterschiede zwischen uns und uns selbst wie zwischen uns und den anderen“ (de Montaigne, 1998, S. 167f.). Hier artikuliert sich ein Renaissancemensch höchst modern. Seine Vorstellung vom guten Leben drückt etwas von der Idee des „Jeder nach seiner Façon“ aus. Allerdings war

das zu Beginn der Neuzeit noch nicht mehrheitsfähig. Es kamen vielmehr historische Perioden, in denen die Schnittmuster für die geforderten Lebensformen hoch standardisiert wurden. Die Bilder, die bis in das 20. Jahrhundert vorherrschten, konstruierten Biographien und Identitäten als etwas Stabiles, Dauerhaftes, Unverrückbares und Einheitliches.

Max Weber, der große Soziologe und Theoretiker der Moderne, hat uns ein Bild hinterlassen, in dem die Persönlichkeitsstruktur des modernen Menschen als ein „stahlhartes Gehäuse der Hörigkeit“ charakterisiert wird. Dieses Subjekt hat auf den ersten Blick wenig zu tun mit dem emanzipierten bürgerlichen Individuum, das an die Stelle der Traditionen eigene Vernunftprinzipien setzt und sich jeder Fremdbestimmung widersetzt. Max Weber hat in seiner Religionssoziologie den faszinierenden Versuch unternommen, die Entstehung des Kapitalismus, vor allem seine soziokulturellen Lebensformen und seinen „geistigen Überbau“, mit dem Siegeszug des Protestantismus in Verbindung zu bringen. Sozialpsychologisch spannend daran ist die Skizzierung eines Sozialcharakters, in dem die Grundhaltung der innerweltlichen Askese ihre Subjektgestalt erhielt. Es ist die normative Vorstellung vom rastlos tätigen Menschen, der durch seine Streb- und Regsamkeit die Gottgefälligkeit seiner Existenz beweisfähig zu machen versucht. „... wenn es köstlich gewesen ist, so ist Mühe und Arbeit gewesen“, formuliert der 90. Psalm als Lebensphilosophie und drückt damit eine Haltung aus, die die abendländische Zivilisation geprägt und die in der protestantischen Ausformung als methodische Lebensführung ihre perfekteste Gestalt erhielt. Norbert Elias hat die Verinnerlichung dieser Grundhaltung treffend als „Selbstzwangapparatur“ bezeichnet: Die Verinnerlichung der Affekt- und Handlungskontrolle. David Riesman (1958) sprach vom „innengeleiteten Charakter“. Max Weber ist in der Wahl seiner Metapher „stahlhartes Gehäuse der Hörigkeit“ für den so entstehenden Sozialcharakter noch drastischer. Dieses Lebensgehäuse fordert bedingungslose Unterwerfung unter ein rigides Über-Ich. Das eigenständige kritische Ich hatte gegen die errichtete Gewissensinstanz nur geringe Autonomiespielräume. Die Aufstiegsperiode der kapitalistischen Gesellschaftsformation beruhte – sozialpsychologisch betrachtet – auf den Fundamenten des so erzeugten Charakterpanzers. Max Weber sprach von einem „mächtigen Kosmos der modernen ... Wirtschaftsordnung, der heute den Lebensstil aller einzelnen, die in dieses Triebwerk hineingeboren werden – nicht nur der direkt ökonomisch Erwerbstätigen –, mit überwältigendem Zwang bestimmt, vielleicht bestimmen wird, bis der letzte Zentner fossilen Brennstoffs verglüht ist“ (1963, S. 203).

Das Hineinwachsen in diese Gesellschaft bedeutete bis in die Gegenwart hinein, sich in diesem vorgegebenen Identitätsgehäuse einzurichten. Die nachfolgenden Überlegun-

gen knüpfen an dieses Bild an und gehen von der Annahme aus, daß dieses moderne Identitätsgehäuse seine Paßformen für unsere Lebensbewältigung zunehmend verliert, auch wenn „der letzte Zentner fossilen Brennstoffs“ noch nicht „verglüht ist“. Das erleben viele Menschen als Verlust, als Unbehaustheit, als Unübersichtlichkeit, als Orientierungslosigkeit und Diffusität, und sie versuchen mit allen Mitteln, ihr gewohntes Gehäuse zu erhalten. Fundamentalismen und Gewalt sind Versuche dieser Art. Sie können die vorhandene Chance nicht sehen, nicht schätzen und vor allem nicht nutzen, aus dem „Gehäuse der Hörigkeit“ auszuziehen und sich in kreativen Akten der Selbstorganisation eine Behausung zu schaffen, die ihre ist. Als Akt der Befreiung feiert Vilem Flusser (1994, S. 71) diese Entwicklung: „... wir beginnen, aus den Kerkerzellen, die die gegenwärtigen Häuser sind, auszubrechen, und uns darüber zu wundern, es so lange daheim und zu Hause ausgehalten zu haben, wo doch das Abenteuer vor der Tür steht“.

2. Heraus aus dem „Gehäuse der Hörigkeit“

Architekt und Baumeister des eigenen Lebensgehäuses zu werden, ist allerdings nicht nur Kür, sondern zunehmend Pflicht in einer grundlegend veränderten Gesellschaft. Es hat sich ein tiefgreifender Wandel von geschlossenen und verbindlichen zu offenen und zu gestaltenden sozialen Systemen vollzogen. Nur noch in Restbeständen existieren Lebenswelten mit geschlossener weltanschaulich-religiöser Sinngebung, klaren Autoritätsverhältnissen und Pflichtkatalogen. Die Möglichkeitsräume haben sich in pluralistischen Gesellschaften explosiv erweitert. In diesem Prozeß stecken enorme Chancen und Freiheiten, aber auch zunehmende Gefühle des Kontrollverlustes und wachsende Risiken des Mißlingens. Die qualitativen Veränderungen in der Erfahrung von Alltagswelten und im Selbstverständnis der Subjekte könnte man so zusammenfassen: Nichts ist mehr selbstverständlich so, wie es ist, es könnte auch anders sein; was ich tue und wofür ich mich entscheide, erfolgt im Bewußtsein, daß es auch anders sein könnte und daß es meine Entscheidung ist, es so zu tun. Das ist die unaufhebbare Reflexivität unserer Lebensverhältnisse: Es ist meine Entscheidung, ob ich mich in einer Gewerkschaft, in einer Kirchengemeinde oder in beiden engagiere oder es lasse.

Man kann es auch so formulieren: Im Zentrum der Anforderungen für eine gelingende Lebensbewältigung stehen die Fähigkeiten zur Selbstorganisation, zur Verknüpfung von Ansprüchen auf ein gutes und authentisches Leben mit den gegebenen Ressourcen und letztlich die innere Selbstschöpfung von Lebenssinn. Das alles findet natürlich in einem mehr oder weniger förderlichen soziokulturellem Rahmen statt, der aber die individuelle Konstruktion dieser inneren Gestalt nie ganz abnehmen kann. Es

gibt gesellschaftliche Phasen, in denen die individuelle Lebensführung in einen stabilen kulturellen Rahmen „eingebettet“ wird, der Sicherheit, Klarheit, aber auch hohe soziale Kontrolle vermittelt und es gibt Perioden der „Entbettung“ (Giddens 1997, S. 123), in denen die individuelle Lebensführung wenige kulturelle Korsettstangen nutzen kann bzw. von ihnen eingezwängt wird und eigene Optionen und Lösungswege gesucht werden müssen. Gerade in einer Phase gesellschaftlicher Modernisierung, wie wir sie gegenwärtig erleben, ist eine selbstbestimmte „Politik der Lebensführung“ unabdingbar.

Meine These bezieht sich genau darauf: Ein zentrales Kriterium für Lebensbewältigung und Gesundheit bildet die Chance, für sich ein innere Lebenskohärenz zu schaffen. In früheren gesellschaftlichen Epochen war die Bereitschaft zur Übernahme vorgefertigter Identitätspakete das zentrale Kriterium für Lebensbewältigung. Heute kommt es auf die individuelle Passungs- und Identitätsarbeit an, also auf die Fähigkeit zur Selbstorganisation und „Selbsteinbettung“. Hiermit ist die strukturelle Basis für individualistische Lebensstile und Identitätsprojekte angesprochen.

3. Chancen und Risiken spätmoderner Lebensentwürfe

Bei der Analyse spätmoderner Identitäten wird die Analyse nicht bei der Formulierung eines - zweifellos gegebenen - erweiterten Optionsraums stehen bleiben können. Es gibt vermehrte Chancen für eigenwillige Lebensformen und Identitätsprojekte. Zugleich zeigen sich teilweise höchst ambivalente Folgen der Identitätsentwicklung in der Spätmoderne. Es scheint notwendig, sich die gesellschaftlichen Umbrüche nüchtern anzuschauen. Für die Subjekte sind sie weder gut noch schlecht, sie sind Chancen und Risiken in einem.

Pluralisierung bedeutet für die Subjekte, daß den in eine bestimmte Familie, in ein bestimmtes soziales Milieu hineingeborenen Menschen nicht mehr in dem Maße eine bestimmte Biographie und ein bestimmter Wertehorizont aufgegeben ist, wie das noch einige Dekaden zuvor der Fall war. Pluralisierung bedeutet, daß dem Menschen der Möglichkeit nach viel mehr offen steht, daß „der Apfel weiter vom Stamm fallen kann“ als in den Jahrzehnten zuvor. Pluralisierung bedeutet auch, daß dieser Mensch gleichzeitig, synchron, das eine und das andere tun kann, etwas, das sich bislang eher ausschloß.

Diese krasse und recht extrem wirkende Lesart der gegenwärtigen Umbrüche trifft - freilich weniger zugespitzt - auf den heutigen Alltag zu. Diese Pluralisierung mag zunächst nur als Chance, weniger als Risiko erscheinen, als Chance, möglichst viel von alledem zu bekommen oder sein zu können, was man haben oder sein möchte. Das ist

schon etwas anderes, als das Modell der Eltern fortleben zu müssen. Freilich besteht das Risiko einer Identität, die nicht mehr in dem Maße von außen definiert wird, nicht mehr sozial ererbt und vom Milieu vorgeben ist, darin, daß der individuell zusammengebastelte Lebensentwurf, das ganz persönliche, voluntaristische „Sowohl-als-auch“ eine noch nicht erprobte „Nullserie“ ist. Anders als bei tradierten Modellen mit hinlänglicher Paßfähigkeit in die tradierte Gesellschaft, ist hier sowohl fraglich, ob es „funktioniert“, ob es von den individuellen, psychischen, körperlichen, von den ökonomischen, sozialen und kulturellen Ressourcen überhaupt gedeckt ist – und ob man damit noch die nötige Anerkennung und Integration findet. Außerdem ist nun der Maßstab für das Gelingen zunehmend nach Innen, ins Subjektive verlegt – aus der Bürde der Alternativlosigkeit kann die der Maßlosigkeit werden.

Während tradierte Identitäten sich den Zwängen der äußeren Maßstäbe, der verbindlichen Normen beugen mußten, droht dem sich ganz individuell erschaffenden Subjekt nun die Selbst-Überforderung. Einst drohte das Subjekt von den äußeren Zwängen zerdrückt zu werden, heute droht es von innen her aufzubrechen angesichts der vielen Optionen in der spätmodernen Alltagswelt, in der so viele Selbstentwürfe gleichzeitig und gleichermaßen möglich scheinen. Dieser neue, riesige Optionsraum kann den Subjekten zerreißende Konflikte bescheren, Selbstüberforderung, Selbstüberhebung und Verzweiflung – doch er bietet zugleich auch die Chance für mehr Freiheit und menschlichen Reichtum, für vielfältigere Erfahrungen, Einsichten und Erlebnisse, für ein größeres Spektrum an Herausforderungen, Bedürfnissen, Lüsten und Glück. Die Frage des Glücks, des Gelingens stellt sich jedoch immer konkret. Ihre Beantwortung hängt ab von den individuellen, materiellen, sozialen, kulturellen Ressourcen der einzelnen. Diese Ressourcen sind ungleich verteilt. Dadurch wird das Risiko- und Chancen-Verhältnis von Pluralisierung und Individualisierung sehr deutlich modifiziert, wie im Abschnitt „gelingende Identität“ noch gezeigt wird. Die aktuellen Trends der gesellschaftlichen Entwicklung führen also zu einer wachsenden Individualisierung, zu einer wachsenden Privatisierung des Gelingens von Identität.

Pluralisierung führt auf der Subjekt-Ebene also zu Individualisierung. Stärker als früher muß der einzelne in eigener Verantwortung, nach eigenerstelltem Plan und Entwurf, mit Hilfe eigener oder selbst akkumulierter Ressourcen und nach eigenen Evaluationskriterien über Gelingen und Scheitern, Passung oder Dissonanz sein Leben leben. Diese Tendenz wird als eine Institutionalisierung und eine Biographisierung der Lebensführung bezeichnet. Übergeordnete gesellschaftliche Institutionen lassen den Subjekten mehr Gestaltungsfreiheit. In dieser Beziehung bringt zunehmende Individualisierung zugleich auch zunehmende Unabhängigkeit und Freiheit. Sie birgt aber

auch wieder zunehmende Risiken. Denn Individualisierung der Lebensverläufe bedeutet auch die Individualisierung der Verantwortung und des Risikos für das Scheitern dieses Lebens. „Die Wählbarkeit von sozialen Bindungen schafft Freiheitsgrade, die durch erhöhte Risiken des Abgewählt- oder Verlassenwerdens, also durch einen Verlust an elementarer Sicherheit erkauft werden“ (Hondrich, 1996, 36).

Zudem produziert Individualisierung gewissermaßen sein Gegenteil, nämlich Standardisierung und Abhängigkeit, gleich mit. Die Befreiung von Zwängen auf der einen Seite bedeutet stärkere Abhängigkeiten auf der anderen Seite – die Individuen können sich nur deswegen und nur dann auf der Spielwiese der Individualisierung tummeln, weil und wenn wesentliche Organisationsleistungen von gesellschaftlichen oder kommerziellen Systemen abgefordert oder abgekauft werden können – von der Tiefkühlkost, der Pauschalreise oder der Kinderfrau für den überforderten Single bis hin zur Bergwacht für den sich überfordernden leistungsorientierten Erlebnismenschen. Individualisierung auf der einen Seite bedeutet also immer auch Rückgriff auf Vorstrukturiertes, Standardisiertes auf der anderen Seite. Um Eigensinn zu verwirklichen, müssen wiederum Anpassungsleistungen erbracht werden. Um Autonomie bewahren zu können, muß das nach Autonomie strebende Subjekt Abhängigkeiten eingehen. „Individualität hängt von sozialer Konformität ab; der Kampf um Individualität verlangt, daß soziale Bindungen bestärkt und soziale Abhängigkeit vertieft werden. Die subjektive Welt, die die Identität der individuellen Persönlichkeit konstituiert, kann nur mittels intersubjektiven Austausches aufrechterhalten werden. In einem solchen Austausch muß der eine Partner imstande sein, die Welt des anderen mitzutragen obgleich er selbst höchst individuell lebt“ (Bauman, 1996, S. 244f.). Luhmann nennt das kühl und kognitiv – und jenseits der tradierten romantischen Assoziationen – „Liebe“. „Mehr Individualität braucht mehr Liebe zur Unterstützung“, faßt Bauman zusammen (ebd., S. 246.).

Diese stärkere Standardisierung und Homogenisierung von Teilen der Gesellschaft führt zu einer zunehmenden Fragmentarisierung dieser Gesellschaft als Ganzes. In dem Maße, wie die Milieus, Untermilieus, Subkulturen und Szenen – besonders der urbanen Lebensräume – ihre Spezifik ausbilden, ihre ästhetischen, moralischen, kommunikativen und alltagspraktischen Codes, separieren sie sich von den anderen Gruppen.

Auch die Pluralisierung und Individualisierung bei der Verfertigung individueller Lebensentwürfe steht also in Wechselbeziehung mit ihrem Gegenteil, sie geht einher mit dem kommerziellen Wiedereinfangen der originären Impulse und deren Überführung in ein massenhaft produzierbares Lebensstilangebot. Genau das macht sich Markt-

und Trendforschung zunutze, wenn sie Bedürfnisse ihrer Zielgruppen erforschen wollen, ganz gleich, ob es dabei nun um die milieutypischen Bedürfnisse bei der Wohnungseinrichtung oder um die milieutypischen Bedürfnisse bei der politischen Kommunikation oder Bildung geht.

Die Subjekte der Spätmoderne sind also mit einer Fülle von Optionen, möglichen Selbsten, von Chancen, Risiken und Gefahren konfrontiert. Nicht alle dieser Optionen sind realistisch – wirklich sind sie jedoch allemal: Die Fiktionen der elektronischen und der Printmedien, die Verdoppelung dieser Fiktionen im Angebot der Lifestyle-, Freizeit- und Modeindustrie lassen diese Optionen auch bei eingeschränkter Ressourcenlage als eine Wirklichkeit ‚mitlaufen‘, an der sich vor allem junge Erwachsene messen und an der sie sich, in einer für sie oft frustrierenden Art, reiben.

4. Identitätsarbeit heute: Wie finde ich meine Façon?

Läßt sich angesichts der beschriebenen Individualisierungsprozesse in einer zunehmend pluralisierten fragmentarisierten sozialen Welt überhaupt etwas Allgemeingültiges, etwas Modellhaftes zur Konstruktion von Identität sagen?

Auch wenn die soziale Welt der meisten Menschen sich weiter fragmentarisiert und pluraler wird, auch wenn sie damit ein manchmal widersprüchliches, meist ambivalentes Nebeneinander von Unvereinbarem bietet, auch wenn damit die alltägliche Identitätsarbeit weiter dynamisiert wird und sich als unabschließbares Wirken am Patchwork darstellt, auch wenn dieses „patchworken“ millionenfach in ganz unterschiedlichen Varianten geschieht, gibt es doch aus unserer Sicht unhintergehbare Aufgaben, die bei jeder Art von Identitätsarbeit angegangen werden müssen.

Identitätsarbeit ist vor allem Verknüpfungsarbeit: Was traditionelle Lebensformen synchronisiert haben, muß zunehmend von den Subjekten selbst miteinander in Einklang gebracht oder zu lebbareren Verknüpfungen geführt werden: die unterschiedlichen lebensweltlichen Erfahrungen ebenso wie die zeitlichen Koordinationen.

Identitätsarbeit hat eine innere und äußere Dimension. Eher nach außen gerichtet ist die Dimension der Passungsarbeit. Unumgänglich ist hier die Aufrechterhaltung von Handlungsfähigkeit und von Anerkennung und Integration. Eher nach „innen“, auf das Subjekt bezogen, ist Synthesearbeit. Hier geht es um die subjektive Verknüpfung der verschiedenen Bezüge, um die Konstruktion und Aufrechterhaltung von Kohärenz und Selbstanerkennung, um das Gefühl von Authentizität und Sinnhaftigkeit.

Kohärenz und Authentizität, Anerkennung und Handlungsfähigkeit sind nach unserer Einsicht unhintergehbare Modi alltäglicher Identitätsarbeit, sie sind existentiell. Sie können außerdem als wichtige Indizien für eine „gelungene Identität“ bezeichnet werden.

Zum Verständnis alltäglicher Identitätsarbeit sind weiterhin noch zwei Perspektiven relevant. Zum einen: Die konkrete Ausgestaltung von Identität hängt von den individuellen, den materiellen und sozialen Ressourcen der Person ab. Zum anderen: Identität ist nicht nur Handlung, sondern auch Text – also die Erzählung seiner selbst, eine Selbstnarration. Selbstnarration ist der erzählerische Prozeß, in dem Subjekte sich selbst verstehen, anderen mitteilen und so ihren narrativen Faden in das Gesamtgewebe einer Kultur, die auch eine Erzählung ist, einweben.

Die genannten, hier in der Abstraktion voneinander getrennten Modi wirken im realen Prozeß zusammen und gehen ineinander über: Das Maß der Kohärenz beeinflusst die Handlungsfähigkeit, aber auch das Authentizitätsgefühl des Subjekts. Authentizität wiederum beeinflusst den subjektiven Eindruck der Sinnhaftigkeit und auf diesem Wege wiederum die Handlungsfähigkeit: Handlungsfähigkeit oder Authentizität beeinflussen die Anerkennung durch andere und die Selbstanerkennung. Die Erfahrung von Anerkennung fördert wiederum das Gefühl von Kohärenz. Im Alltag umschreiben die genannten Begriffe jedem Menschen nur zu gut bekannte Problemfelder.

Kohärenz wird immer dann vermißt, wenn sich der Mensch mit sich uneins, in sich zerrissen fühlt, sie ist hinlänglich erreicht, wenn ein Subjekt trotz aller Ambivalenzen und Unwägbarkeiten den Eindruck hat, daß sein Sein hinlänglich verstehbar und zu bewältigen ist. Hier hat jedes Subjekt sein eigenes Maß. Das Bedürfnis und die Fähigkeit, sich Ambivalenzen und Widersprüchen auszusetzen und dieses auszuhalten, ist individuell unterschiedlich ausgeprägt. Aber auch jedes Zeitalter, jede Kultur hat für Kohärenz unterschiedliche Maßverhältnisse, ja Normen. Der Einklang ‚mit sich und der Welt‘ war in vergangenen Jahrzehnten und in traditionelleren Kulturen schon allein mit genügend Einpassungsbereitschaft zu erreichen. Man tat, wollte und war genau das, was erprobt und vorgeschrieben war. Demgemäß wurde Kohärenz auch als eine ‚innere, in sich harmonische Einheit‘ verstanden. Heutige Identitäten mit dem verbreiteten Offenhalten von Optionen und der Verknüpfung widersprüchlicher Arrangements würden nach diesem Verständnis als sehr inkohärent, ja diffus abqualifiziert werden – in der Praxis erweisen sich solche Arrangements jedoch als zeitgemäße Formen von Kohärenz.

Bei dieser Sachlage steht allerdings die Frage, was in der theoretischen Analyse dann noch als Kriterium von Kohärenz zu verwenden ist. Wir meinen, daß Kohärenz in der

heutigen, pluralisierten, fragmentarisierten und multioptionalen Risiko- und Chancenstruktur nicht mehr inhaltlich und als das Ergebnis des Identitätsprozesses zu interpretieren ist, sondern als eine Prozeßqualität. Kohärenz stellt sich ein als Kohärenzgefühl, als Gefühl der Authentizität und der Sinnhaftigkeit des persönlichen Identitätsarrangements. Das Kriterium dafür ist die Bewertung des Subjekts. Gerade weil die Identitäten heute weniger vorgegeben – und erprobt – sind, gerade wegen der zunehmenden Optionalität, eben weil die Subjekte heute kreativer, innovativer und experimenteller mit den Chancen und Risiken der Lebensgestaltung umgehen müssen, ist individuelle Authentizität ein so wichtiges Kriterium für eine gelingende Identität. Kulturpessimistische Diagnosen vom „Tod des Subjekts“ oder der „Zersplitterung des Ichs“ sollten diesem Kriterium gegenüber ebenso zweitrangig sein wie wirtschaftsliberalistische Forderungen nach Steigerung der Mobilität und Flexibilität der Menschen.

Anerkennung ist ein weiteres basales Ziel von Identitätsarbeit, denn Identität ist kein monologisches Phänomen. Mehr als nur eine eingebildete Realität wird Identität dann, wenn das Subjekt erkannt, anerkannt wird, und zwar so, wie es sich auch selbst (er)kennt. Anerkennung hat also zwei Seiten, die Anerkennung von anderen und die Selbstanerkennung. Treten auf einer der genannten Ebenen wesentliche Differenzen auf, entstehen Identitätsprobleme.

Wie die Frage nach der Kohärenz hat auch die nach der Anerkennung einen neuen, zeit- und kulturtypischen Akzent. In traditionellen, stärker hierarchisierten oder formalisierten Kulturen vollzog sich die Anerkennungsbeziehung zwischen Subjekten vor allem über den sozialen Status, die gesellschaftliche Rolle der Personen. Sie gaben dem Menschen in viel stärkerem Maße vor, wer er ist, welche Anerkennung er zu zollen oder zu erhalten habe. In der pluralisierten und fragmentarisierten Gesellschaft ist dieser schematische Automatismus auf vielen Ebenen der Gesellschaft längst erodiert. Nicht nur die Lebensmöglichkeiten sind gewachsen, auch der Zwang zur Selbstbehauptung. Die Umgangsformen sind informeller geworden – aber das Machtspiel der Distinktionen auch. Anerkennung muß heute, stärker als in früheren Bezügen, im dialogischen Austausch mit anderen Subjekten aktualisiert, gewissermaßen ausgehandelt werden. Für viele Subjekte ist es dabei relevant, daß sie nicht einfach nur ‚als Mensch‘ anerkannt werden, sondern in genau jenen Fähigkeiten und Qualitäten, die ihnen als zentral, wesentlich und typisch für ihre Identität erscheinen. Bei diesem Aushandeln und Austauschen von Anerkennung bekommen die kommunikativen Kompetenzen der Subjekte, ein gutes Selbst- und Kohärenzgefühl und ihre Fähigkeiten zur Selbstpräsentation heute größere Bedeutung als früher.

Identität ist also Handeln, Identität ist praktische Vermittlungsarbeit, Passungsarbeit – aber nicht nur das. Identität ist auch Text, also eine Erzählung. Die Passungsarbeit ist stets auch ‚Erzählarbeit‘. Passung muß nicht (nur) hergestellt werden, wichtig ist vor allem, daß sie als solche präsentiert, daß Passung narrativ interpretiert wird. Fehlende biographische Kontinuität und Kohärenz kann immer noch als bestehend präsentiert werden – jeder Bewerbungsratgeber liefert Beispiele für eine entsprechende Gestaltung des Lebenslaufes. Narrationen sind Erzählungen seiner selbst, Selbstdarstellung in Geschichten, angefangen von kurzen situativen Selbstthematisierungen bis hin zum Verfassen des Lebenslaufes oder der intimen Präsentation von Lebensgeschichten.

Beim Erzählen seiner selbst werden also auch fertige Muster, Identitätshülsen zum Thema, was ein rechter (Ehe-)Mann, eine kreative erfolgreiche junge Frau, ein Yuppie, ein Individualist oder eine gute Mutter und so weiter heute ist, aufgenommen. „Die Attraktivität der vom Markt bereitgestellten Identitäten besteht darin, daß die Qualen der Selbsterschaffung und der nachfolgenden Suche nach der gesellschaftlichen Anerkennung des vollendeten oder halbbackenen Produktes durch den weniger quälenden, oft angenehmen Akt der Wahl zwischen fertigen Mustern ersetzt wird. Die käuflichen Identitäten, die der Markt bietet, kommen komplett mit dem Etikett der sozialen Anerkennung, das ihnen schon vorweg verpaßt worden ist. Die Ungewissheit hinsichtlich der Lebensfähigkeit der selbstkonstruierten Identität und die Qual der Suche nach Bestätigung werden einem dadurch erspart. Identitäts- und Lebensstil-Symbole werden durch Leute mit Autorität und durch Werbe-Information verstärkt, so daß eine eindrucksvoll große Anzahl von Leuten sie anerkennt. Soziale Anerkennung muß deshalb nicht auf dem Verhandlungswege erzielt werden – sie ist sozusagen von Anfang an in das auf dem Markt gehandelte Produkt „eingebaut“ (Bauman, 1995, S. 250).

Literatur

- Bauman, Zygmunt, 1995: *Moderne und Ambivalenz. Das Ende der Eindeutigkeiten*. Frankfurt: Fischer.
- Flusser, Villem, 1994: *Vom Subjekt zum Projekt. Menschwerdung. Schriften Band 3*. Bensheim/Düsseldorf: Bollmann.
- Giddens, Anthony, 1997: *Jenseits von Links und Rechts. Die Zukunft radikaler Demokratie*. Frankfurt: Suhrkamp.
- Hondrich, Karl Otto, 1996: *Lassen sich soziale Beziehungen modernisieren? Die Zukunft der Herkunftsbindungen*. In: *Leviathan*, 1, S. 28-44.
- Keupp, Heiner / Ahbe, Thomas / Gmür, Wolfgang, et al., 1999: *Identitätskonstruktionen. Das Patchwork der Identitäten in der Spätmoderne*. Reinbek: Rowohlt.
- Keupp, Heiner / Höfer, Renate (Hrsg.), 1997: *Identitätsarbeit heute*. Frankfurt: Suhrkamp.
- Montaigne, Michel de, 1998: *Essais. Erste moderne Gesamtübersetzung von Hans Stillet*. Frankfurt a.M.: Eichborn.
- Riesman, David, 1958: *Die einsame Masse*. Reinbek: Rowohlt.
- Weber, Max, 1963: *Die protestantische Ethik und der Geist des Kapitalismus*. Tübingen: J.C.B. Mohr.

Der Autor

Heiner Keupp, geb. 1943, Diplom, Promotion und Habilitation in Psychologie, seit 1978 Hochschullehrer für Sozial- und Gemeindepsychologie an der Universität München. Seine Arbeitsinteressen: soziale Netzwerke, gemeindenaher Versorgung, Gesundheitsförderung, Jugendforschung, Identität in der Postmoderne und Bürgerschaftliches Engagement. Mitglied im Gründungsvorstand der Gesellschaft für gemeindepsychologische Forschung und Praxis.

Letzte Buchveröffentlichungen: *Zugänge zum Subjekt* (1993), *Psychologisches Handeln in der Risikogesellschaft* (1994), *Identitätsarbeit heute* (1997), *Ermutung zum aufrechten Gang* (1997); *Der Mensch als soziales Wesen* (1998); *Identitätskonstruktionen – Das Patchwork der Identitäten in der Spätmoderne* (1999); *Eine Gesellschaft der Ichlinge – Zum gesellschaftlichen Engagement Heranwachsender* (2000).

Annette Spellerberg

Lebensstile und Wohnprofile: Trends

Einige empirische Befunde

Obwohl Familienhaushalte längst nicht mehr die Mehrzahl aller Haushalte in Deutschland stellen, ist das Angebot auf dem Wohnungsmarkt nach wie vor am Leitbild des familiengerechten Wohnens orientiert. Mit der Pluralisierung von Lebensformen und Lebensstilen haben sich die Ansprüche an die Wohnungen und an das Wohnumfeld jedoch entscheidend gewandelt. Es gilt, die Bedürfnisse einzelner Lebensstilgruppen zu ermitteln, um wichtige Trends auch auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen.

Die Einschätzung des Geschehens auf dem Wohnungsmarkt ist insgesamt schwieriger geworden – und auch unzuverlässiger. Der entscheidende Grund liegt in der Differenzierung der Haushalts- und Familienkonstellationen, im wesentlichen außerhalb der klassischen Kernfamilie. Die Phase der Postadoleszenz hat sich enorm ausgedehnt und ist zu einer eigenständigen Phase im Lebenslauf geworden, so daß der Weg in die Familie später, modifiziert oder gar nicht eingeschlagen wird. Ein immer größerer Anteil der Bevölkerung – vor allem der Verheirateten – bleibt kinderlos. Auch die lange Phase des „empty nest“, also die Phase nach dem Auszug der Kinder, bewirkt einen Anstieg von Paarhaushalten und von Alleinlebenden. Die klassischen Familienhaushalte mit zwei Erwachsenen und mindestens einem Kind stellen mittlerweile weniger als ein Drittel aller Haushalte (Datenreport, 1999, S. 38). Die Ausbreitung von „neuen Haushaltstypen“ und vor allem von kleinen Haushalten geht jedoch nicht generell mit steigendem Bedarf nach kleinen Wohnungen einher. Die Nachfrage nach Wohnungen im Hinblick auf Größe, Zuschnitt und Ausstattung sowie die Ansprüche an die Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungen im Wohnumfeld haben sich mit den Haushaltsformen ausdifferenziert. Aber nach wie vor ist das Wohnen und Bauen in Deutschland am klassischen Familienmodell orientiert. Die DIN-Normen beim Bauen hinken dieser Entwicklung weit hinterher, zumal diese auf Familien hin zugeschnitten sind, und deren Bedürfnisse sich ebenfalls gewandelt haben (Größe von Kinderzimmern und Küchen). Mit den in Westdeutschland in den Nachkriegsjahrzehnten insgesamt stark verbesserten Wohnbedingungen sind außerdem emotionale Aspekte, individuelle Gestaltungswünsche, Selbstdarstellungs- und Repräsentationsfunktionen des Wohnens wichtiger geworden.

Bislang orientieren sich die Erforschung des Wohnungsmarkts und die Wohnungsmarktbeobachtung überwiegend an Informationen, die die amtliche Statistik bereitstellt, d.h. an Haushaltsgrößen, Altersstrukturen und Einkommensklassen zur Erklärung von Wohnverhältnissen, wie Flächenverbrauch, Wohnungsausstattungen, Standortwahlen, Mieten und Mobilität. Wohnbedürfnisse werden vergleichsweise selten und zumeist auf kommunaler Ebene erhoben.

Wir haben bei der Studie über Lebensstile mit dem „Lebensstilmodell“ ein alternatives Verfahren gewählt: Wir klassifizieren die Bevölkerungsmitglieder nach ihren Vorlieben und Lebensplänen und analysieren dann, inwieweit die so gefundenen typischen Gruppen sich unterscheiden nach den demographischen und sozialstrukturellen Kriterien und natürlich auch im Hinblick auf ihre Wohnverhältnisse und Wohnbedürfnisse. Hierzu haben wir eine repräsentative Bevölkerungsumfrage in West- und Ostdeutschland durchgeführt.

Lebensstile sind gemeinhin bekannt als Phänomene der Jugend, der Subkultur, der Mittelschicht und der Trendsetter, deren Bilder in Zeitschriften und Medien transportiert werden. Hier geht es jedoch um ein anderes Verständnis, d.h., daß in dieser Studie die gesamte Bevölkerung berücksichtigt worden ist. Ärmere, ältere, durchschnittliche und geringqualifizierte Menschen werden in die Betrachtung eingeschlossen und nach Lebensstilkriterien, und zwar Freizeitverhalten, Geschmacksvorlieben und Lebensplänen, eingeordnet. Die unauffälligen und schlechtergestellten Bevölkerungsgruppen werden häufig in Beiträgen zu Lebensstilen ausgeklammert, aber auch diese Gruppen werden im Alltag nach Lebensstilkriterien wahrgenommen und klassifiziert.

Lebensstile sind nicht losgelöst von materiellen Zwängen. Sie sind zum einen Ausdruck der sozialen und materiellen Lage und auch der biographischen Erfahrungen. Zum anderen sind sie Ausdruck von individuellen Lebenshaltungen, Lebensplänen und Gestaltungsleistungen. Die These dieser Arbeit lautet, daß das umfassende Lebensstilkonzept für den Wohnungsmarkt von hoher Bedeutung ist, weil auch für die Nachfrage nach Wohnungen und Wohnstandorten nicht nur Ressourcen, sondern auch Erfahrungen, Geschmacksurteile und Lebensziele ganz entscheidend sind. Das Lebensstilkonzept wird für erfolgversprechend erachtet, um zu einer besseren Einschätzung der aktuellen und zukünftigen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zu gelangen.

Im folgenden werde ich zunächst das Lebensstilkonzept und das empirische Vorgehen bei der Studie „Lebensstile, Wohnbedürfnisse und Mobilitätsbereitschaft“ (angesiedelt am Wissenschaftszentrum Berlin und an der Freien Universität Berlin) skizzie-

ren. Wir haben 1996 eine repräsentative Bevölkerungsumfrage in enger Kooperation mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung durchgeführt, die von der Wüstenrot Stiftung Deutscher Eigenheim e.V. in Auftrag gegeben wurde und mehr als 3.000 Befragte in West- und Ostdeutschland umfaßt. In aller Kürze werden die ermittelten Lebensstile vorgestellt, bevor ich mich im zweiten Teil Wohnverhältnissen und Wohnbedürfnissen ausgewählter Lebensstilgruppen widme. Ich verbinde hiermit zwei Zielrichtungen, zum einen, auf den Ertrag des Lebensstilkonzepts in der Wohnsoziologie hinzuweisen, und zum anderen, Informationen zu aktuellen, problematischen Gruppen auf dem Wohnungsmarkt bereitzustellen. Die Forschungen erscheinen daher aus theoretischer und praxisorientierter Perspektive relevant.

1. Lebensstile: Empirisches Vorgehen und Typologie

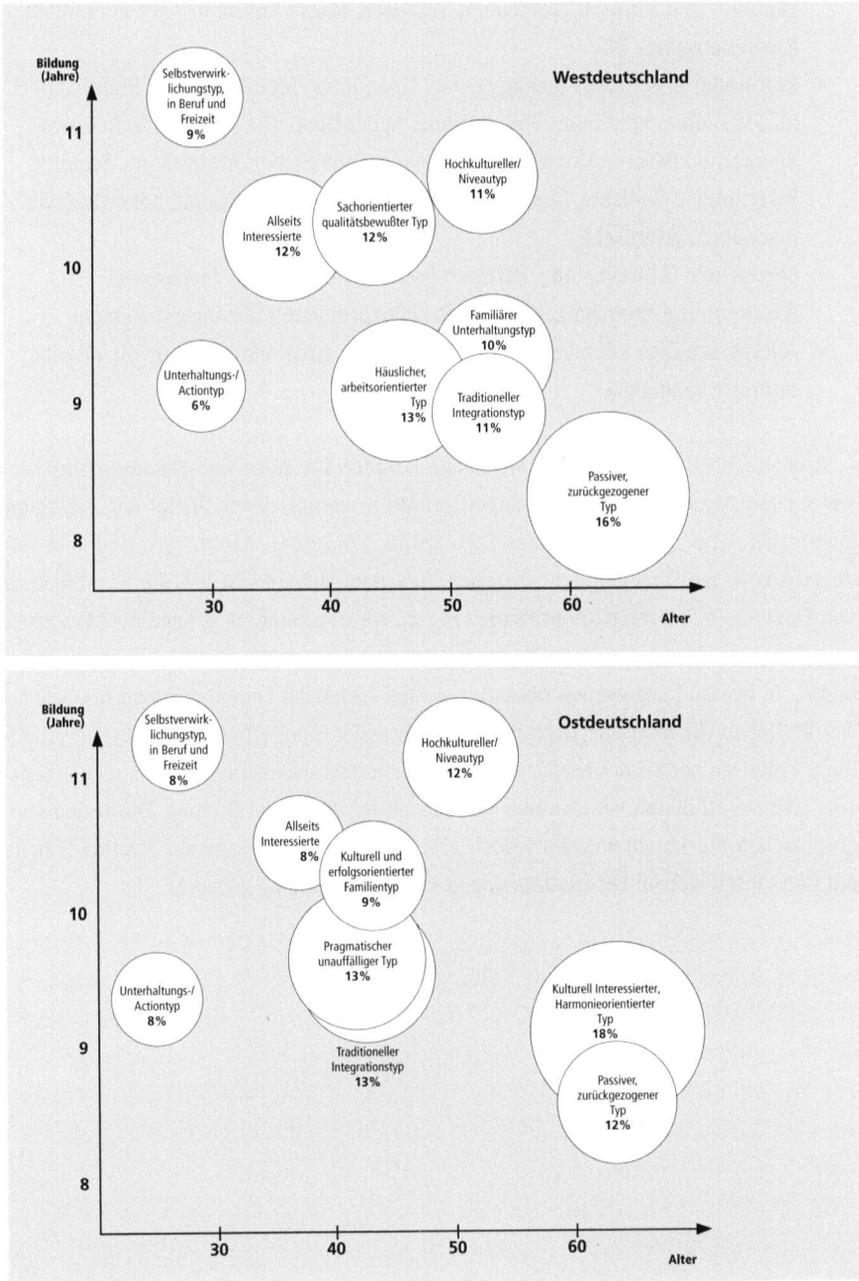
Lebensstile sind zu verstehen als typische Muster von Verhaltensweisen im Rahmen bestimmter Lebenslagen, Lebenspläne und Werthaltungen (Zapf, 1987) Lebensstile werden durch äußere identifizierbare Zeichen zum Ausdruck gebracht, z.B. die Kleidung beim abendlichen Gaststättenbesuch, sei es der gedeckte Anzug oder der Jogginganzug. Die Kombination verschiedener Zeichen aus unterschiedlichen Bereichen (Körpersprache, Kleidung, Eßverhalten, Musikvorlieben, Hobbys, etc.) verdichtet sich zu einem Stil. Indem jemand einen Stil ausbildet, werden Wahlmöglichkeiten begrenzt und Routinen und Gewohnheiten ausgebildet, die für die Identitätsausbildung und -sicherung von wesentlicher Bedeutung sind. Indem typische Muster und Profile des Verhaltens identifiziert werden, werden weiterhin soziale Mitgliedschaft und Zugehörigkeit ausgedrückt. Der Lebensstil wird damit zum Mittel der Kommunikation - ich sende und empfangen Botschaften über diese Zeichen. Gemeinsame Werthaltungen und Verhaltensweisen sind wiederum eine wichtige Basis für die Wahl von Partnern und Freunden. Nicht zuletzt werden mit Lebensstilen soziale Grenzen markiert. Das heißt auch, daß Lebensstile im Feld von Prestige und sozialer Schließung angesiedelt sind (Bourdieu 1987).

Vor allem bei Freizeit und Konsum gewinnt das Moment der bewußten Wahl eine immer größere Bedeutung. Auch wenn die Zwänge unübersehbar sind, die durch Arbeit, Einkommen oder Infrastruktur gesetzt werden, so sind doch die Eigenleistung und Eigenverantwortung für den persönlichen Lebensweg fester Bestandteil des individuellen Bewußtseins. Lebensstilkonzepte sind zur Ergänzung von herkömmlichen Klassen- und Schichtkonzepten entwickelt worden, um eine alltagsnähere Klassifikation der Bevölkerung zu erlauben. Die Dimensionen in der empirischen Erhebung von Lebensstilen in unserer Studie sind:

- Freizeitverhalten (Freunde treffen, Theater besuchen, sich weiterbilden, „mit Familie“, „mit Kindern“, fernsehen, wandern, Musik hören, im Garten arbeiten, Kunst betreiben, PC);
- kultureller Geschmack (Schlager, Pop, Oper, Rock, Märsche, Punk, Shows, Sport im TV, Dokumentationen, Heimatfilme, Actionfilme, Horrorfilme, Soap operas, klassische Literatur, Unterhaltungsromane, Sachbücher, Arztromane, Esoterik, Biographien, Gedichte, Comics), Kleidungsstil (bequem, elegant, hohe Qualität, jugendlich, praktisch);
- Lebensziele (Abwechslung, Hilfsbereitschaft, Attraktivität, Sicherheit, Anerkennung, Sparsamkeit, politisches Engagement, Führungspositionen);
- Alltagsverhalten (einfaches Leben, für Familie, sozial aktiv, genußvoll, arbeitszentriert, zwanglos).

Ausschließlich anhand dieser Merkmale konnten für West- und Ostdeutschland jeweils neun typische Lebensstilgruppen ermittelt werden. Zwei Drittel der Befragten lassen sich dabei „gesamtdeutschen Lebensstilen“ zuordnen, die übrigen sind eher ostdeutsch bzw. westlich geprägte Gruppen. In Ostdeutschland ist z.B. die Kombination von Familien- und Arbeitsorientierung typisch, während sich im Westen die Menschen eher für einen der beiden Bereiche entscheiden und damit spezifische Lebensstile ausbilden. In beiden Landesteilen überwiegen eher häusliche Lebensstiltypen und solche mit Vorlieben für moderne Unterhaltung (Schneider; Spellerberg, 1999) In der Abbildung 1 sind sie nach den sozialstrukturellen Kriterien angeordnet, nach denen Lebensstile sich am stärksten voneinander unterscheiden: Alter und Bildung. Die soziodemographischen Merkmale wurden jedoch erst in einem nachgelagerten zweiten Schritt mit den identifizierten Lebensstilgruppen in Zusammenhang gebracht.

Abbildung: Lebensstile in West- und Ostdeutschland nach Alter und Bildung



2. Lebensstilspezifische Wohnverhältnisse und Wohnbedürfnisse

Für drei ausgewählte Lebensstilgruppen, die besondere Ansprüche an den Wohnungsmarkt stellen und hohen Problemdruck bewirken, werden im folgenden Wohnprofile vorgestellt. Es handelt sich um zwei Gruppen aus Westdeutschland und eine aus Ostdeutschland:

- moderner Selbstverwirklichungstyp (West: jung, gut gebildet, wohlhabend, berufs- und erlebnisorientiert, vielseitig aktiv bei Sport, Kultur und Geselligkeit);
- zurückgezogen Lebende (West: ältere Menschen, geringere Bildung, finanziell schlechtergestellt, passiv, desinteressiert, sozial wenig integriert);
- Unterhaltungs- und Actiontyp (Ost: jung, niedrigere Bildung, finanziell schlechtergestellt, berufstätig, freizeit- und spannungsorientiert, gesellig).

Wenn man verschiedene Wohnindikatoren auflistet – Haustyp und Wunschhaus, Ausstattungsmerkmale und gewünschte Ausstattung, der Einrichtungsstil, Wohngegend und Wunschgegend, die Ortsbindung sowie die Bewertung der Wohnung und des Wohnorts –, erscheinen folgende Punkte beachtenswert:

- Im Westen zeichnet sich der arbeits- und erlebnisorientierte, jüngere „Selbstverwirklichungstyp“ durch eine starke Diskrepanz zwischen Wunsch und Wirklichkeit aus. Er lebt deutlich seltener als die anderen Gruppen in einem Einfamilienhaus (zu nur 23 %) und zum größten Teil (47 %) in größeren Mehrfamilienhäusern. Er zeigt jedoch die höchste Präferenz für das Wohnen in Ein-/Zweifamilienhäusern (79 %) und eine sehr geringe Neigung (4 %) zu größeren Mehrfamilienhäusern.
- Viele Ausstattungswünsche sind unerfüllt: Die ökologische Ausrichtung empfindet die Hälfte als wichtig, ist aber in ihrer Wohnung nicht vorhanden. Ein Drittel bemängelt, daß kein PKW-Stellplatz zur Verfügung steht. Freiflächen wie Balkon und Garten werden vermißt und ebenso ausreichende Wohnfläche, d.h. zum Beispiel mindestens ein Raum pro Haushaltsmitglied.
- Der starke Wunsch nach einem Eigenheim ist um so bemerkenswerter, als diese Gruppe vor allem in Großstädten lebt (insgesamt wohnen sie zu über 40 % im Innenbereich von Großstädten, in die sie vermutlich wegen ihrer Kultur- und Erlebnisorientierung hingezogen bzw. in die sie bislang geblieben sind). Der innerstädtische Wohnstandort entspricht allerdings nur selten (knapp 20 %) dem geäußerten Ideal. Vielmehr ziehen sie (zu insgesamt 30 %) das Wohnen am Stadtrand bzw. im Umland vor.

- Diese Gruppe weist eine nur schwach ausgeprägte Familienorientierung auf – dies ist also nicht der Grund für Umzüge an den Stadtrand. Der Stadtrand ermöglicht eine Verbindung von ihrem Bedarf nach großen Wohnungen bzw. Häusern, besseren Umweltbedingungen sowie ihrer Arbeits- und kulturellen Erlebnisorientierung.
- Ein erheblicher Teil dieser Gruppe äußert die Absicht umzuziehen (36 %, also mehr als doppelt so viele wie im Bevölkerungsdurchschnitt: 14 %). Auf die Frage, was sie bei einem Umzug vermissen würden, also die Frage nach der Ortsbindung, zeigt sich, daß ihre Bindung nur sehr schwach ausgeprägt ist: Sie würden Freunde vermissen, ansonsten ist zum Haus, zur Landschaft oder auch zu Nachbarn keine enge Bindung festzustellen.
- Zur hohen Mobilitätsbereitschaft tragen die jeweiligen Wohnverhältnisse und subjektiv bedeutsame Defizite der Wohnungen in starkem Ausmaß bei. Diese Gruppe zählt zu den Unzufriedenen, da sowohl die Wohnungsgröße, die Wohnungsausstattung sowie der Ort selbst eher schlecht bewertet werden (ebenso wie die Nachbarschaft und insbesondere die Umweltbedingungen am Ort). Es sind in dieser Gruppe insgesamt die schlechten Bewertungen, die zu Unzufriedenheit und Mobilität führen, weniger die Diskrepanzen zwischen Wunsch und Wirklichkeit.

Will man diese junge, finanzstarke und gut gebildete Gruppe in der Stadt halten, bedeutet dies, daß Eigentum in der Stadt oder Mehrfamilienhäuser mit Eigenheimqualitäten gefordert sind (Schallschutz, Innenausbau frei gestaltbar, Terrasse oder Garten, separater Eingang und neueste Technik). Rückzugs-, Darstellungs- und Repräsentationsaspekte sind bei diesem Typ von besonderer Bedeutung. Diese Gruppe steht daher im Mittelpunkt der Debatten zur Gentrification und Suburbanisierung.

Die Gruppe der „zurückgezogen Lebenden“ bildet hierzu einen Kontrast:

- Sie leben im Westen relativ häufig als Mieter und in größeren Mehrfamilienhäusern.
- Dies zeigt sich auch beim gewünschten Haustyp: Der Wunsch nach einem auch von dieser Gruppe präferierten Ein-/Zweifamilienhaus ist (mit 46 %) relativ gering. Die Diskrepanz zur entsprechenden tatsächlichen Wohnform ist vergleichsweise schwach ausgeprägt.
- Die Wohnungsausstattungen liegen häufig unter dem Durchschnitt (in Ostdeutschland haben nur 65 % den Normalstandard).
- Diese Gruppe hat keine großen Ansprüche. Balkone und auch eine altersgerechte Ausstattung werden häufiger gewünscht.

- Beim Einrichtungsstil spielt das Kriterium „praktisch“ die größte Rolle – auch hier zeigt sich Bescheidenheit.
- Sie zeigen sich in sehr geringem Maße mobilitätsbereit. Trotz der relativ langen Wohndauer, im Durchschnitt 25 Jahre, zeigt sich keine besonders ausgeprägte Bindung an Freunde, Nachbarn oder die Landschaft.
- Die sich bescheidende Akzeptanz zeigt sich an der hohen Zufriedenheit mit der Größe, der Ausstattung und mit dem Wohnort.
- Die Wohnzufriedenheit sinkt insbesondere dann, wenn Wunsch und Wirklichkeit bei der Wohnlage auseinanderfallen. Bei dieser Gruppe spielen damit die Ist-Soll-Diskrepanzen eine große Rolle.
- Die Wohnungen dieser häufig alleinlebenden Gruppe sind im Durchschnitt recht groß, sie werden auch von einem Teil dieser älteren Gruppe als zu groß empfunden. Bei dieser Gruppe deutet sich am ehesten Potential für Wohnungstausch an, um bestehende große Wohnungen weitergeben zu können an größere Haushalte, die größere Mietwohnungen benötigen. Diese Gruppe mit häufig unterdurchschnittlich ausgestatteten Wohnungen und wenig ausgeprägter Orts- und Nachbarschaftsbindung ist möglicherweise zum Wohnungstausch am ehesten bereit, sofern eine zukünftige Wohnung in Nähe der bisherigen Wohnung und mit besserer Ausstattung gefunden wird – vor allem mit altersgerechter Ausstattung. Die hohe Akzeptanz von Geschoßwohnungen ist hier von besonderem Vorteil.

Zu Tausch- oder Netzwerkaktionen in der Gemeinde, was im Zuge einer aktiven Bürgerschaft und der Kommunitarismusdebatte diskutiert wird, ist diese „zurückgezogen Lebende“-Gruppe jedoch wohl kaum der richtige Ansprechpartner. Insgesamt wird das Alleinleben Älterer in Einfamilienhaussiedlungen ein zunehmendes Problem darstellen, insbesondere wenn die Menschen, wie häufig bei diesem Lebensstiltyp, sozial nicht eingebunden sind.

Wir kommen zur dritten Gruppe, diesmal aus Ostdeutschland, den freizeit-, erlebnis- und actionorientierten Jüngeren, die finanziell und von der Bildung her gesehen zu den Schlechtestgestellten zählen.

Sechs von zehn dieser Gruppe wohnen noch bei ihren Eltern. Dieser Lebenslauf- und Kohorteneffekt erklärt einen Großteil der Abweichungen vom Bevölkerungsdurchschnitt: Sie wohnen selten im Eigenheim. Sie leben in Mehrfamilienhäusern, jeder achte in einer Großsiedlung. Sie wünschen sich aber auch überdurchschnittlich häufig, im Geschoßbau zu wohnen. Ihre Wohnwünsche im Hinblick auf die Ausstattung sind

zumeist nicht befriedigt: Sie erachten viele Dinge für wichtig, über die sie nicht verfügen. Hervorzuheben ist insbesondere der Bedarf an mehr Wohnfläche. Eine eigene bzw. größere Wohnung erscheint erforderlich, ist aber offensichtlich nur schwer zu erreichen. Diese ostdeutsche Gruppe lebt im Schnitt 13 Jahre am Ort und ist nicht häufiger umgezogen als die Gesamtbevölkerung (10 % einmal, 10 % mehrfach in den letzten zehn Jahren). Dies ist anders als bei der westdeutschen Vergleichsgruppe und deutet auf die mangelnden Mobilitätsmöglichkeiten in Ostdeutschland hin:

- Sechs von zehn wünschen sich, in der Stadt oder, noch lieber, am Stadtrand zu leben.
- Bei acht von zehn dieser Gruppe stimmen tatsächliche Wohngegend und Wunschgegend nicht überein.
- Bei einer hohen Mobilitätsbereitschaft (33 % planen einen Umzug) sind die Bindungen an den Ort nicht sehr stark ausgeprägt. Überdurchschnittlich häufig würden bei einem Umzug Freunde und darüber hinaus auch Verwandte (also Eltern und Geschwister), Sportkameraden und Vereinslokale vermisst werden. Für Nachbarn interessiert sich diese Gruppe auffallend wenig.
- Diese Gruppe ist sehr unzufrieden: mit der Größe, der Ausstattung, dem Ort und auch der direkten Wohnumgebung. Besonderen Einfluß hat bei dieser Gruppe die Wohnungsgröße: Je kleiner die Wohnung empfunden wird, desto unzufriedener ist diese Gruppe.
- Ausschließlich Mitglieder dieses Lebensstiltyps präferieren die Platte und Großsiedlungen in Ostdeutschland. Ausschließlich bei Mitgliedern dieser Gruppe – und zwar von 10 % – wird ein Hochhaus als bevorzugter Haustyp angegeben.

Preisgünstige, robuste Wohnungen mit guter Freizeit- und Dienstleistungsinfrastruktur könnten die Akzeptanz von Großsiedlungen weiter steigern. Hier können die „Unterhaltungsorientierten“ stadtnah, günstig, eigenständig und ohne großen Wirtschafts- und Pflegeaufwand wohnen – als Paar oder allein. Repräsentationsaspekte spielen für diese Gruppe beim Haustyp offensichtlich keine große Rolle. Familienhaushalte werden aller Erfahrung nach – weil der Zugang zu Grün und Bewegungsmöglichkeiten fehlen – die Platte meiden. Die Anforderungen des Lebensstiltyps „Unterhaltung“ sollten bei den Umstrukturierungsmaßnahmen in den Plattenbausiedlungen daher sinnvollerweise berücksichtigt werden.

Fazit

Mit diesem Beitrag wollte ich mit der Anwendung des Lebensstilkonzepts in der Wohnsoziologie auf unterschiedliche Wohnbedürfnisse von Bevölkerungsgruppen hinweisen, die akuten Problemdruck auf dem Wohnungsmarkt entfalten: a) anspruchsvolle jüngere Menschen mit Selbstentfaltungsanspruch, b) bescheidene, zurückgezogene und sozial nicht stark integrierte Ältere und c) Jüngere, die vielleicht zum ersten Mal allein (oder mit Partner/in) wohnen bzw. wohnen möchten. Es zeigt sich insgesamt, daß nur wenige Gruppen das Bedürfnis nach größerer Dichte haben. Dies sind insbesondere die jüngeren „Unterhaltungsorientierten“, von denen die Mehrzahl berufstätig ist, und die ältere Gruppe der „zurückgezogen Lebenden“. Die verschiedenen Lebensstile in den mittleren Altersgruppen und stärker sozial integrierte ältere Gruppen bevorzugen den Stadtrand und kleinere Orte mit einer differenzierten Infrastruktur – und zwar unabhängig von der Familienorientierung. Eine gute soziale Mischung in der Stadt aufrechtzuerhalten ist angesichts der beklagten ökologischen Defizite und der Ansprüche an mehr Fläche und eine gute Ausstattung, die ja finanziert werden müssen, ausgesprochen schwierig.

Die Differenzierung der Haushalte und Lebensstile legt es zusammenfassend nahe, weniger spezialisierte Wohnungsgrundrisse für bestimmte, vielleicht sogar abnehmende Gruppen zu bauen als flexibel nutzbare Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen, damit reibungslosere Wechsel der Bewohner möglich werden. Forschungen zur Gentrification haben zugleich gezeigt, daß nicht alle Lebensstile gleichermaßen zueinander passen. Mit dem Lebensstilkonzept sind jedoch mehr oder weniger „verwandte“ Lebensvorstellungen gut zu identifizieren, so daß Konfliktpotential identifiziert und minimiert werden kann. Eine kleinräumige Segregation in sich homogener Nachbarschaften mit passfähigen angrenzenden Gruppen stellt eine nachdenkenswerte Alternative vor allem für „nichtalternative“ Lebensstilgruppen dar.

Literatur

- Bourdieu, Pierre, 1987: Die feinen Unterschiede. Frankfurt/Main.
- Schneider, Nicole; Annette Spellerberg, 1999: Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Opladen.
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) in Zusammenarbeit mit dem Wissenschaftszentrum Berlin und dem Zentrum für Umfragen, Methoden und Analysen Mannheim. Datenreport 1999: Bonn (Bundeszentrale für politische Bildung, Schriftenreihe Bd. 365).
- Zapf, Wolfgang u.a., 1987: Individualisierung und Sicherheit. Untersuchungen zur Lebensqualität in der Bundesrepublik Deutschland. München (Schriftenreihe des Bundeskanzleramtes, Heft 4).

Die Autorin

Dr. Annette Spellerberg, geb. 1960, Studium der Soziologie an der Freien Universität Berlin, wissenschaftliche Mitarbeiterin am Wissenschaftszentrum Berlin, anschließend: Forschungsprojekt „Lebensstile, Wohnbedürfnisse und Mobilitätsbereitschaft“, Forschungsaufenthalt in den USA, gegenwärtig wissenschaftliche Assistentin am Lehrstuhl für Soziologie I an der Universität Bamberg. Arbeitsschwerpunkte: Lebensstilforschung, Sozialindikatoren, Lebenslauf, Wohnsoziologie.

Jochen Blumenauer

Seßhaftigkeit als Eigenschaft?

Über die Gründe für die Immobilität der Deutschen

Die Deutschen zeigen sich in bezug auf die Wohnimmobilie im Vergleich mit den Menschen in einigen anderen Industrieländern unbeweglich, selbst oder gerade wenn das Arbeitsleben zu großer Mobilität zwingt. Der Immobilienmarkt wird stark durch mentale Befindlichkeiten überformt, und auch die Restriktionen und Kosten, die beim Immobilienwechsel entstehen, tragen nicht gerade zur Mobilität bei. Hinzu kommen die Bedingungen der staatlichen Förderung, die auf Langfristigkeit angelegt sind. Wer seine Immobilie wechselt, begibt sich auf ein unsicheres Terrain. Damit besteht eine Blockade des Marktes. Hierzu tragen die Professionellen selbst bei, weil sie ihre Dienstleistung, beim Transfer noch immer nicht entsprechend fachgerecht, vertrauenswürdig und nach ethischen Selbstverpflichtungen organisieren.

Mobilität gilt als eine wichtige Voraussetzung, um im heutigen Wirtschaftsleben bestehen zu können. Die Mobilität nimmt in der Tat stark zu und wird nach Vorausschätzungen der Experten weiter steigen. Mobilität ist hierbei in einem durchaus umfassenden Sinn gemeint: als geistige und räumliche Beweglichkeit bzw. Bewegungsfähigkeit. Die räumliche Mobilität umfaßt das tägliche oder wöchentliche Pendeln zwischen Wohnung und Arbeitsplatz, vom Arbeitsplatz zu Kunden oder zwischen Wohnort und Urlaubszielen, aber auch den Umzug von einem Ort zu einem anderen. Geistige Mobilität kennzeichnet die Fähigkeit, schnell neue Situationen erfassen zu können, Berufswechsel vorzunehmen, sich gegenüber Neuem aufgeschlossen zu zeigen usw.

In Deutschland ist im Vergleich etwa zu den USA oder auch zu Schweden eine eigenartige Diskrepanz zwischen der Bereitschaft, sich täglich von Ort zu Ort zu bewegen oder die Welt im Urlaub zu erobern, und der Bereitschaft umzuziehen. Zwar gibt es auch die Auswanderung. Deutschland kann durchaus auch als ein Auswanderungsland bezeichnet werden. Aber doch ist es zutreffend zu behaupten, daß die Deutschen, was ihre Wohnung oder ihr Haus, ihre Immobilie, anbetrifft, ziemlich immobil sind.

Dazu möchte ich als Makler, also Angehöriger eines Berufsstandes, der – manchmal fast wie ein Beichtvater – die Ängste und Schwierigkeiten der Menschen in bestimmten Entscheidungssituationen kennt, einige Anhaltspunkte liefern, aus denen ein durchaus schlüssiges Bild gewonnen werden kann. Darüber, inwieweit geistige und räumliche Mobilität zusammenhängen, möchte ich freilich nicht spekulieren.

Heimat- und Lebensgefühl

Die Deutschen sind traditionell stark an ihre „Scholle“ gebunden. Das Heimatgefühl ist stärker ausgeprägt, als viele, die sich modern geben wollen, sich das zugestehen wollen. So wird ein Wechsel, wenn man erst einmal etwas Eigenes gefunden hat, nicht leicht. Als Begründung für die Seßhaftigkeit wird oft auf die Kinder verwiesen, denen man eine Umschulung nicht zumuten möchte. Man erwartet hier nur Schwierigkeiten und konstatiert nicht, daß die Überwindung von Schwierigkeiten ein wichtiger Faktor der Sozialisation sein kann. Besonders, wenn mit dem Umzug von einem Bundesland in ein anderes ein Wechsel des Schulsystems ansteht, wird das Kinder-Argument vorgebracht.

Deutsche finden es ungemütlich, schon beim Kauf eines Hauses an einen möglichen Wiederverkauf zu denken. Das mutet an, als würde man bei der Hochzeit schon die Scheidung einplanen. Die Leichtigkeit, die die Amerikaner beim Hauskauf und beim Verkauf zeigen, ist uns Deutschen wahrlich fremd. (Auch unser Steuersystem bietet nicht gerade einen Anstoß für mehr Mobilität.) Hinzu kommt der hohe Stellenwert eines eigenen Hauses im Leben. Ein Wechsel muß auf jeden Fall deutlich mit Verbesserungen verbunden sein. Das ist natürlich nicht leicht zu bewerkstelligen, und so gibt es immer einen guten Grund zu bleiben, wo man ist.

Auch sprachlich sind, wenn man die USA als Vergleichsmaßstab heranzieht und an die Mobilität im vereinten Europa denkt, Hürden zu überwinden. Innerhalb Deutschlands sind es nur die Dialekte, die deutlich machen, aus welchem Teil der Republik jemand kommt, aber in Europa gibt es weit mehr als zehn Sprachen und bekanntermaßen keine Einheitssprache wie in den USA.

Es ist eine interessante Frage, ob durch die neue, durch die Informations- und Kommunikationstechniken gewandelte und immer schneller werdende Arbeitswelt Impulse für eine höhere Mobilitätsbereitschaft auch im Hinblick auf den Immobilienwechsel ausgehen. Eine Antwort müßte unterschiedlich je nach sozialer Gruppierung erfolgen. Vielleicht werden sich weltweit agierende Menschen überhaupt nicht für die klassische Immobilie interessieren. Was die Mehrzahl der integrierten Mittelschichten anbetrifft,

so erwarte ich aber genau das Gegenteil: eine noch größere Fixierung auf die „unbewegliche Immobilie“, die Heimat als Kompensation für die im Arbeitsleben erzwungene hohe Mobilität. Das wird sich bis in Baustile und Materialien auswirken.

Verkehrsinfrastruktur

Warum sollte der Deutsche überhaupt umziehen? Was könnte der einzelne dadurch gewinnen?

Wenn eine Familie ihre Wohnsituation durch einen Wechsel nicht deutlich verbessern kann, ja wenn sogar Nachteile befürchtet werden, dann kann sie in Deutschland die Mobilitätsanforderungen trotz Seßhaftigkeit lösen, bietet doch Westdeutschland in seiner Lebensqualität vom Norden bis in den Süden hervorragende und annähernd gleiche Gegebenheiten. Erst seit die neuen Bundesländer hinzugekommen sind, scheint es zwingende Gründe für einen Umzug zu geben. Vielleicht sind es nicht nur die fehlenden Arbeitsplätze, die die jungen Menschen von Ost nach West wandern läßt, sondern auch das unzulängliche Lebensgefühl des Ostens, gekoppelt an die noch nicht entsprechend ausgebaute Verkehrsinfrastruktur. Das hohe soziale Netz greift deutschlandweit, ist freilich nur ein mobilitätshemmender Faktor. Im Gebiet der alten Bundesrepublik sind Veränderungen nicht wirklich zwingend. Es besteht nicht im gleichen Maße wie z.B. in den USA der Zwang, sich aus beruflichen Gründen auf Standortwechsel zugunsten von besseren Arbeits- und Wohnbedingungen einzustellen.

Auch die vergleichbar kurzen Entfernungen erlauben es, auf Standortwechsel zu verzichten. So können wir innerhalb weniger Stunden von einer Metropole zur anderen fahren und - wenn wir wollen - am Abend wieder zurückkommen. Tausende von Mitarbeitern im mittleren oder gehobenen Management scheuen sich nicht, morgens 6 Uhr in einen ICE zu steigen und oft mehrere Stunden später nach Überwindung großer räumlicher Distanzen von bis zu 200, ja 300 km einen Arbeitsplatz aufzusuchen. Ihre Motivation liegt darin, der Familie das erworbene Haus in XY-Stadt zu erhalten, den Kindern einen Schulwechsel und den Verlust der lieb gewordenen Gewohnheiten im sozialen Umfeld (Freunde, Vereine, gewohnte Umgebung) nicht zuzumuten.

Kosten

Zu diesen emotionalen und sozialen Gründen kommen weitere, recht harte Faktoren contra Mobilität.

In Deutschland sind Immobilien im Vergleich zu anderen Ländern überaus teuer. In manchen Regionen kostet ein normales Einfamilienhaus zwischen 750.000 und 1 Million DM. Wer so viel Geld investiert hat, wird – freiwillig – nicht so bald wieder an einen Verkauf denken; es muß schon etwas Dramatisches geschehen.

Die Finanzierungssysteme tun ein übriges. Günstige Finanzierungsmodelle sind langfristig angelegt, kurzfristiges Geld ist teuer. Die „totale Bremse“ sind dann aber die Kosten der Mobilisierung der Immobilie. Wer ein Haus kauft, hat für alle möglichen Nebenkosten, angefangen bei der Grunderwerbsteuer über die etwaige Vorfälligkeitsentschädigung usw., zwischen 10 und 15 % vom jeweiligen Hauspreis nochmals zusätzlich auf den Tisch zu legen. Dieses Geld, das Staat, Gemeinde, Notar, Ämtern, Bank, Maklern zufließt, ist ein gewaltiger Teil der zu finanzierenden Kaufsumme. Diese Kosten tragen außerdem nicht zur Wertsteigerung der Immobilie bei. Ähnlich ist die Situation des Bauherren. Was er in der Planungs- und Bauphase für Grund und Boden, Gutachten, für sein Haus, die Außenanlagen, den Architekten, die Zwischenfinanzierung, die fälligen Gebühren u.s.w. zu bezahlen hat, bekommt er erst nach Jahren als Preis wieder geboten. Ein schneller Verkauf kann leicht zu einem kaum tragbaren Minusgeschäft werden.

Ein Wechsel von Norddeutschland nach Süddeutschland wird durch das sogenannte Preisgefälle gebremst. Wer sich im Norden ein schönes großes Einfamilienhaus leisten kann, bekommt für den Gegenwert in Bayern noch nicht einmal ein Reihenhaus. Man kann feststellen, daß in Deutschland die hohen Immobilienpreise und die wenig optimalen Bedingungen bei einem Standortwechsel einer größeren Mobilität des Bürgers entgegenstehen. Je höher sein finanzielles Engagement ausfällt, desto immobilier verhält er sich.

Sicherheit durch die Immobilie

Auch die wirtschaftliche Gesamtsituation macht Deutsche nicht gerade zu Wandervögeln. Die staatliche Wohnungsbauförderung sieht ein langfristiges Engagement des Bauherrn oder Käufers vor. Die Langfristigkeit ist als Prinzip im Denken um die Immobilie verankert. Das macht nicht zuletzt die gegenwärtige Rentendiskussion deutlich, bei der den Deutschen nahegelegt wird, eine eigene Wohnimmobilie zu besitzen, die unbedingt bis zum Rentenalter abbezahlt sein sollte, damit man sie dann wieder aufzehren kann. Eine kleine Kapitalanlage – vielleicht die vermietete Eigentumswohnung – ergänzt die Absicherung, damit man nicht völlig von der unsicheren Rentenpolitik abhängig ist. So hoffen viele. Die Immobilie als Alterssicherung ist eine typisch deutsche „vernünftige“ Sicht der Dinge. Das alles spricht für Unbeweglichkeit, für einen festen Standort – und nicht für Umzüge.

Der folgende Aspekt scheint mir in diesem Zusammenhang erwähnenswert. Wie wird beurteilt, wenn wir mobil oder immobil sind? Bei der SCHUFA, einer Instanz, die unsere Bonität im Geschäftlichen bewertet, gilt ein häufiger Wohnortwechsel als negatives Merkmal und wird entsprechend zu Lasten des Mobilien eingeschätzt. Wer fest sitzt, scheint seriöser zu sein als der Mobile.

Angst

Es kommt ein weiterer, aus meiner Sicht, ausschlaggebender Faktor hinzu. Ein nicht geringes Maß an Ängstlichkeit. Ich glaube, wir sind ein Volk, in dem Angst, Zweifel, Zurückhaltung, die ständige Suche nach der Falle, in die man hineingeraten könnte, zur Gewohnheit, zum Lebensalltag, ja zur Mentalität geworden ist. Das fördert sicher nicht Offenheit, Flexibilität und Mobilität, im Gegenteil: Angst ist ein entscheidender mobilitätshemmender Faktor.

Dem steht, könnte man behaupten, entgegen, daß der Deutsche, wenn er vor etwas Fremdem erst einmal den Respekt, die Angst verloren hat, diesem lebendig und intensiv gegenübersteht und mit dem Neuem ganz selbstverständlich umgeht. Schließlich gehen wir zum Griechen, zum Italiener und Thailänder essen. Wir zeigen uns also durchaus aufgeschlossen und mobil. Die Reiselust der Deutschen könnte als Beleg angeführt werden. Hier sind die Menschen, so hat es den Anschein, auf einem so hohen Aufklärungsstand über Möglichkeiten, Gefahren, Rechtsansprüche usw., daß Reisen überhaupt keine Angst macht und zur Selbstverständlichkeit geworden sind. Aber in Wirklichkeit ist das Reisen überwiegend ein durch und durch organisiertes Geschäftsfeld, und die Veranstalter bemühen sich, den mobilen Deutschen jedes nur denkbare Risiko abzunehmen.

Die Mobilitätsprofis: Die Makler

Niemand sollte mehr an der Bewegung im Immobiliensektor interessiert sein als die Makler. Aber der deutschen Maklerschaft sind schwere Vorwürfe zu machen, weil sie ihrer Funktion und Aufgabe, einen entscheidenden Beitrag zur Mobilität zu leisten, nicht gerecht geworden ist – zum eigenen Schaden und zum Schaden im allgemeinen. Würde mehr auf Dienstleistung und Service geschaut und weniger auf die schnelle Mark, würde sich die Maklerschaft um Ausbildung, Kundennutzen und Berufsethik – sprich ehrenhafte Geschäftsgepflogenheiten – bemühen, könnte die Maklerschaft entscheidend zur Aufgeklärtheit der Bevölkerung über die Immobilie beitragen, mittels des Know-how als Dienstleister Kosten minimieren und damit nicht, wie immer irrig-

weise angenommen wird, zur Verteuerung der Immobilie beitragen, sondern im Gegenteil zur Verbilligung. Bei einer professionellen und durch ethische Selbstverpflichtungen vertrauensvoll gewordene Begleitung gäbe es sicherlich mehr Menschen, die sich an Immobilienkauf- und verkauf heranwagten. Wünschen wir uns also mehr Mobilität – auch im umfassenden Sinne –, dann sollte die Immobilienwirtschaft an mehr Aufgeklärtheit bei der Kundschaft, Vertrauensentwicklung, an einem hohen Dienstleistungsniveau und an harten Sanktionen bei Verstößen gegen ehrenhafte Geschäftsgepflogenheiten interessiert sein.

Es gibt ernstzunehmende Signale dafür, daß große professionelle Organisationen aus dem Ausland in den nächsten Jahren in diese Marktlücke vorstoßen werden. Wir werden erleben, daß sich infolgedessen mehr Mobilität und mehr geschäftliche Möglichkeiten einstellen.

Kreativität bei neuen Produkten

Neue Wohnformen und neue Architektur könnten einen zunehmenden Einfluß am Markt gewinnen. So ist die Tatsache aufschlußreich, daß die Mobilität bei Mietwohnungen und Häusern zur Miete sowie bei Eigentumswohnungen deutlich größer ist beim klassischen Eigenheim. (Luxusvillen sind hier nicht gemeint.) Der oben angesprochene Wunsch nach Verbesserung spielt hier eine Rolle. Verbesserungen können sich auch in neuen Wohnformen, neuen Haustechniken und moderner Architektur ausdrücken. Das klassische Modell: Eingang, Diele, rechts Gäste-WC, links geschlossene Küche, Wohnraum, Terrasse; oben: Bad, Schlafzimmer, zwei kleine Verschläge (Kinderzimmer genannt); ganz oben: der ausbaufähige Dachboden – das ist kein motivierendes Konzept. Die Antwort muß lauten: Vielfalt.

Die Menschen wollen sich in „Individualität“ verwirklichen. Da reagieren die Architekten oft phantasielos und die Bauwirtschaft angstvoll – einige Ausnahmen vielleicht ausgenommen.

Es ist darauf schließlich hinzuweisen, daß die Nachfrage nach fertigen „Produkten“ stark zunimmt. „Einfach den Koffer in die Hand nehmen und umziehen“ könnte bei bestimmten Schichten durchaus als komfortabel empfunden werden. In den USA haben die meisten Wohnungen eine festinstallierte Küche und Einbauschränke. Man zieht mit viel weniger Möbeln um. Es gibt einen kompletten Service. Entsprechende Angebote am Immobilienmarkt gibt es aber in Deutschland so gut wie nicht, das Umzugsmanagement für Ältere ausgenommen.

Der Autor

Jochen Blumenauer, geb. 1948 in Kassel. Schule: Schweizer Internat, Berufsstart 1968 in Frankfurt am Main, Berufsweg: Ausbildung in unterschiedlichen Immobilienunternehmen. Als Mittzwanziger Übernahme der alleinigen Geschäftsführung eines großen Immobilienbüros, zeitweise Mitarbeit im Verband Deutscher Makler (VDM). Heute: Unternehmensberater und Franchisegeber für Bayern im weltgrößten Immobilien-Franchisesystem für die Immobilienvermittlung RE/MAX.

Eike Hennig

Einmauern

Die Zitadellengesellschaft und ihre „gated communities“

Ab 1960 im Konsum und in Form von Themenparks, ab 1970 im Wohnbereich nimmt in den USA – seit den 90er Jahren auch in der Bundesrepublik – die Privatisierung von Sicherheit in wehrhaften und überwachten Räumen zu. Kontrolliert werden auch vormals zivile, offene Räume. Die drei Millionen Wohneinheiten bzw. 20.000 Wohngebiete mit Mauern und Toren, „gated communities“, sind in den USA ein Wachstumsfaktor. Im Stadtraum Los Angeles leben dort rund 20 % der Bevölkerung. Dies ist eine „Antwort“ auf reale wie imaginierte Probleme der „postmodernen“ Stadt, deren Integrationskraft der Dynamik kleinräumlich-heterogener Räume weicht. Eine breite und heterogene Koalition sozialer, ökonomischer, kultureller und politischer Entwicklungen trifft sich gegenüber der bedrohlich empfundenen Stadt im Ausbau solcher moderner Zitadellen.

„Zitadellenkultur“: Um die realen und imaginierten Implikate dieser Erosion der städtischen Gesellschaft(en), dieser Kampfansage an die Stadt als „Integrationsmaschine“ (Heitmeyer, 1998) und dieser Abwendung von technokratischen wie sozialpolitischen Möglichkeiten des „local state“ und der städtischen „growth machine“ zu verstehen, bedarf es einer langen Reise. Von der „befreienden Stadtluft“ als Antithese zum einfältigen Landleben führt die Gedankenreise zu aktuellen Bildern vom Ende der zivilisierten Stadt in einer nach Zeiten und Welten höchst fragmentierten „postmodernen Stadt“, in der „alles“ zusammenkommt. Es versteht sich, daß eine dermaßen weitgefaßte Raum- und Zeitreise zur Rekonstruktion der Raum-Zeit-Verdichtung in globalisierten Städten nur sprunghaft erfolgen kann.

Vorwiegend ist die Rede von US-Städten, von Südkalifornien und dem Großraum Los Angeles insbesondere, aber auch westdeutsche Städte kommen in diesem Club an. Auch hier finden sich „ethnische Kolonien“, „soziale Brennpunkte“ und entstehen innerstädtische Luxusapartments (z.B. Wohnungen für monatlich 10.000 DM im Frankfurter

LA 1
20.10.16
S. KS

**Explain life
at the top in their language...**



Gated Family Estate Living Atop Topanga Canyon... Summit Pointe Estates

Show your children what life at the top REALLY means. They'll understand the warmth and freedom of a neighborhood like this. A place where biking and hiking are everyday fun. And warm parties and Sunday barbecues transform new neighbors into life-long friends. Introduce them to peace of mind that embraces them like a hug. Literally, at the top of Topanga amidst a picturesque, gated, natural setting, bring your family to this special place where the language of home is so fluently spoken.



From The Mid \$400,000's

- Grand Pool-Size Lots
- Avg. 14,000 Sq. Ft.
- 4 & 5 Bedrooms, 4 1/2 Baths
- 1 & 4-Car Garages
- 1,300 To 4006 Sq. Ft. Designs
- Luxury Amenities Throughout
- Ideally Located Near Business Centers, Neighborhood Shopping And Schools
- Brokers Always Welcome



Sales Office Open Daily 10-5 • (818) 216-9243
11965 Mendocino Court • Topanga Canyon, CA 90290



„Main-Plaza“), die den alten Typ privater Parkanlagen und ummauerter Vorortvillen, gekennzeichnet nur mit den Initialen ihrer Bewohner, verdrängen. Die Rezeption „gefährlicher Klassen“ und das Rezept „Gefahrenabwehr“ in innerstädtischen Bereichen breiten sich ebenfalls aus (Häußermann, 1977, 2000).

Anders als in den USA gibt es in der Bundesrepublik (noch) stärkere Tendenzen zur „sozialen“ bzw. „solidarischen Stadt“. Der Widerstreit der Leitbilder ist somit in der Bundesrepublik noch offener. Auch gilt das staatliche Gewaltmonopol (noch) mehr als dies für die stärker strafenden Staatsapparate der USA zutrifft. Privatisierungen und Polizei-Nachbarschafts-Kooperationen zur Herstellung innerer Sicherheit spielen daher in der Bundesrepublik (noch) eine schwächere Rolle. Sozialpolitische Schwächung bei sicherheitspolitischer Aufrüstung und öffentlicher Kontrolle kennzeichnen aber auch bundesdeutsche Entwicklungen (Hansen, 1999).

1. Differenz und Zitadelle

„Unter allen Umständen aber sollten wir dessen eingedenk sein, daß es für gefrühstückte Leute leicht ist, über Hunger zu plaudern...“, sagt Theodor Fontane 1866. In der Chicago Tribune, 1919, steht zu lesen: „The North has the Principles and the South has the Negroes“.

Das doppelte Motto zeigt, externe Urteile sind schwierig, können in die Irre gehen, wenn die normativen und realen Bezugsräume auseinanderfallen. Dies gilt es zu beherr-

zigen! Diskurse sollten hinsichtlich ihrer impliziten Strategien der Macht gelesen werden, d.h. Verteilung, Demarkationslinien, der Kontrolle von Territorien, der Organisation der Ländereien kommt große Bedeutung zu. Man könnte daraus eine „Kontrollgesellschaft“ zeichnen, deren Essenzen als Überwachen und Ausschließen von und Intervenieren in urbane Räume ausgewiesen werden.

Einen Bogen vom Motto zur Zitadelle schlägt der Held in T. C. Boyles Buch „América“ Delaney Mossbacher, Bewohner der fiktiv-realen Wohnanlage „Arroyo Blanco Estates“. Delaney veranschaulicht die Spaltungen eines weißen, mittelständischen und liberalen Intellektuellen in einer zunehmend bedrohlich empfundenen Umwelt. Ihm, dem „liberaleren Humanisten“, ist die Dialektik von Ab- und Einsperren bewußt. Anfänglich will er weder ein Tor noch eine Mauer um das Wohngebiet. Am Rande von Los Angeles, „Capital of the Third World“, einer der Hauptstädte von Mexamerica, denkt er resigniert an seinen Sohn, der ohne urbane Erfahrungen in den engen Grenzen eines gesuchtes abgeschiedenes Wohngebiets aufwachsen wird. Delaney ist gespalten, letztlich aber stimmt er der Befestigung der Wohnanlage zu.

Der Norden, z.B. Malibu, Sta. Monica, Brentwood, Topanga Canyon, hat liberale Prinzipien, teilweise ringt er darum, teilweise werden Offenheit, Gleichheit und Allgemeinheit zynisch aufgegeben; der Süden, z.B. Compton, Watts, Bell Gardens, Pico Rivera, East Los Angeles, hat (sozialethnische) Probleme. Ungleichheit und Ungleichzeitigkeit vermitteln dem Raumbegriff im postmodernen Stadtdiskurs seine überragende Bedeutung. Dies charakterisiert nicht nur die von Anfang an fragmentierte Metropole Los Angeles, moderne Städte überhaupt werden aus Sicht ihrer Spaltungen und Differenzen betrachtet – gleich ob diese als Polarisierung oder Teilung akzentuiert werden. Akzeptanz und Integration sind keine Selbstläufer. „Gated Communities“, abgegrenzte und/oder beschützte Wohnanlagen wie Boyles „Arroyo Blanco Estates“ oder Residenzen wie „The Wilshire“ in Westwood am Wilshire Boulevard mit Haus- bzw. Wohnungspreisen von \$ 400.000 bis \$ 3,9 Millionen, bzw. „Festungen“ im „Urban Sprawl“ von Los Angeles bzw. private Traumsiedlungen, „Privatopia“, sind eine Antwort auf die fragmentierte (post)moderne Stadt.

2. Zitadellen und Städte

Citadella, italienisch: die kleine Stadt, wird in Frankreich zur Festungsstadt. Zitadellen sind z.B. befestigte Häfen wie Aigues-Mortes, vor allem aber sind es Sébastien Vaubans Festungswerke und Garnisonen, besonders Neuf-Brisach im Oberelsaß. Bestenfalls sind Zitadellen Gußformen für Disziplin, Kontrolle und Abschluß bzw. limitierten und

überwachten Einlaß in ihren inneren Bereich am Rande von Städten, z.B. in Metz. Die richtungweisende Form nämlich ist die Stadt und nicht die militärische Zitadelle wie z.B. Franzensfeste am Brenner. Die Stadt wird – bei aller Kritik – so bewertet, daß sich mittelalterliche Menschen eine bessere, gerechtere und sichere Welt im Diesseits nicht vorstellen können. Die Stadt gilt als „Hort der Zivilisation“, oft wird sie zur „Quelle eines harmonischen Zusammenlebens aller Gesellschaftsschichten“ stilisiert. Im Mittelalter und in der frühen Neuzeit lebt es sich innerhalb der Stadtmauern freier, rationaler und sicherer. Grenzen und Fronten liegen außen. Die Zitadelle ist aber kein Leitbild, ihr Sinn im Merkantilismus ist es, Städte und Verkehrswege zu schützen. Max Webers Idealtypus der Markt- und Verwaltungsstadt weist deutlich darauf hin, wo die Entwicklungsknoten der Moderne liegen. Dialektisch darf man es nennen, daß jene Entzauberungen und Differenzierungen, unter denen heutige Städte leiden, gegen die die moderne Zitadellen stehen, von eben diesen Städten ausgehen.

3. Viele Wege münden in Exklusion

Bilder von Städten mit „lebendiger Schönheit“ und zentralen Plätzen können kaum mehr ausgemalt werden, wenngleich sie Vorstellungen und Leitbilder der europäischen Urbanität als Gestalt, Lebensweise und Befreiung maßgeblich bestimmen. Geschlossene Stadtbilder lösen sich spätestens im 19. Jahrhundert auf, rund 300 Jahre werden übersprungen, die Stadt steht im Zentrum einer neuen Form der Angst. Die Verhältnisse kehren sich um: Unsicherheit und Unübersichtlichkeit, Ängste um die Sicherheit etc. kommen nun nicht mehr von außen und branden an die Stadtmauern an, sondern solche Gefahren kommen aus dem Inneren der Stadt selbst, erwachsen der Produktion sozialer Räume und Interaktionen. Bedrohliches Niemandsland, Grenzen bzw. Fronten, Räume des Unzivilen, gefährliche Zonen bzw., wie man in den USA sagt, „No-go-Areas“, Industriebrachen bilden sich innerhalb der großen, dichten, äußerst heterogenen und dynamischen Städte heraus. An der Produktion solcher ängstigender Raumbilder, hypersegregierten „Ghettos“ und „sozialen Brennpunkten“, an den Vorstellungen zur Ausweitung solcher Gegenwelten ebenso wie an korrelierenden Sicherheitsvorstellungen sind real und interpretatorisch viele, heterogene Akteure, Kräfte, Wunschbilder und Prozesse beteiligt. Gerade diese Vielschichtigkeit von alten Träumen, über den Wechsel zum „Postfordismus“ bis zu Globalisierungseffekten, trägt entscheidend dazu bei, daß „gated communities“, innere Sicherheit, Abwehr und Überwachung stabil in der Schnittmenge vielfacher, auch politisch und kulturell divergierender Ströme stehen.

Nur einige der im Effekt zusammenlaufenden, nämlich differente Räume produzierenden Entwicklungen seien angetippt: Postmoderne Pluralismen bilden ein Nebenein-

ander segregierter Milieus aus; gefährliche Räume werden von Polizei, Frauen, Jugendlichen, Mittelschichten ausgemalt. Kommunitaristen bevorzugen nachbarschaftliche Beziehungen und betrachten die Stadt eher als Dienstleistungsbasis denn als Bürgerstadt. Die Entwicklung von Dienstleistungsindustrien führt zum Niedergang bzw. Bedeutungsverlust vormaliger industrieller Zentren; Einkaufszentren, Gentrifizierung, Randstädte, Polyzentrismus, Entwicklungskorridore und Regionalisierung schließen ebenfalls „Decline and Restructuring“, d.h. eine Um- wie Neubewertung städtischer Räume und Funktionen ein. Dieser Wechsel vollzieht sich schneller und kleinräumlicher als früher im „Fordismus“; globale Großprojekte wie „Hauptquartiere“, Kultur- und Verkehrszentren, auch Forschungsuniversitäten, Verwaltungen und Großkrankenhäuser bilden ebenfalls Muster räumlicher Disparitäten aus; Erschließen und Verkaufen ganzer geschlossener Siedlungen ist in den USA ein beliebtes Verfahren zur Realisierung der Bodenrente. Solche Siedlungen werden oft von Anfang an überwacht; „Glokalisierung“ (Hennig, 2000) und Migrationsströme bzw. -netzwerke bilden ebenfalls Spaltungen im Stadtraum aus; alte und neue Migrationsprozesse führen zu unterschiedlichen Segregationsformen, zu Enklaven, Ghettos und polyethnischen Zentren einer sich als „ethnic quilt“ darstellenden Stadtlandschaft. Kurz, es handelt sich um vielseitige und -schichtige ökonomische, politische, kulturelle und soziale Prozesse der Produktion sozialer Räume. Die Grenzen zwischen diesen Räumen sind fließend, und mit vielen dieser Räume verknüpfen sich Wünsche der Sicherstellung bzw. Abwehr bedrohlicher Außeneffekte. Die Akzeptanz zwischen und in diesen Räumen jedenfalls wird zum Problem. Der Produktion solcherart heterogener Räume folgt die Deklination von In- und Exklusion bzw. sozialer Erwünschtheit und Ausschluß. Städtische Unterschichten und Außenseiter wie Obdachlose und Bettler werden – vergleichbar der Frühindustrialisierung – wieder als „gefährliche Klassen“ gedacht, Kontrolle und Raumbegrenzungen verdrängen frühere Disziplinierungsmaßnahmen, heutige „gefährliche Klassen“ werden ausgesperrt und sozialräumlich kontrolliert.

Die erneute Identifizierung einer städtischen „Unterklasse“ zeigt, daß wohlfahrtsstaatliche Integrationsbemühungen aufgegeben oder gegenüber der neuen Verarmung weitgehend als gescheitert angesehen werden. Diese Debatten münden in die Diskussion von Kontrollformen und Herrschaft angesichts einer sozial und räumlich nicht mehr „solidarischen“ Stadt. Die provozierende Verbindung von Arbeit und Konsum gegen die neue Armut bestimmt seit den 60er Jahren immer mehr Architektur, Ästhetik und Hausordnungen von Themenparks und Malls und verdeutlicht, daß dieser neue Blick auf zu verteidigende Räume und solche Politiken im Einfluß von „Zero tolerance“ mehrheitlich jener Einfühlsamkeit entbehren. Der Blick auf das Elend der Armen erregt Ekel und Abscheu: „Eure Armut kotzt uns an!“ (Hengsbach, Möhring-Hesse, 1996). Diese Ab-

wehr befördert das Interesse an ökonomischer, sozialer und kultureller Homogenisierung und Abgrenzung – ein Interesse, das schichtübergreifend, wenngleich mit einem Schwergewicht in Mittel- und Oberschichten realisiert wird. Ausdruck sind Privatisierung und Kontrolle von Sicherheit, was die „gated communities“ und deren Mißtrauen gegenüber dem staatlichen Gewaltmonopol bestimmt.

Diese breite Koalition heterogener Träger und Tendenzen gewährleistet im Schnitt eine stabile Umkehr des Blicks auf die Stadt: Skepsis oder Niedergang überwiegen; selbst das Abwägen von Niedergang und Aufbau ist selten (Soja, 1989, 1996, 2000). Der Glaube daran, daß sich in Konflikten entlang (inner)städtischer Bruchlinien „positive“ Gehalte entwickeln und in einer neugedachten, nachbarschaftlich getragenen Stadt eine Arena finden können, ist vergleichsweise schwächer als die Flucht in heile Welten des „New Urbanism“ oder als die stillschweigende Aufgabe des städtischen Ganzen in einer postmodern-pluralen Lebenswelt.

4. Gemeinschaft statt Gesellschaft – „Zitadellenkultur“ in der Moderne

Angesichts dieser Verkehrung des Stadtbildes haben Versprechungen der Sicherheit und Gemeinschaft Konjunktur. Folgt man einer von Tönnies entwickelten Typologie, so ist die Gemeinschaft öffentlichkeitsscheu und mindestens skeptisch gegenüber der Großstadt, Kontrolle und personale Interaktion werden angestrebt. In diesem Sinne wird die Zitadelle als eine Kontrolle und Privatisierung konsumtiver und residentieller Räume in der Stadt neu belebt. Man will gegen die gefährliche, unübersichtliche, andrängende Stadt siedeln und sich vor negativen Stadteinflüssen in kontrollierten Räumen absichern. Mauern und Tore ebenso wie Überwachungseinrichtungen und private Sicherheitsdienste richten sich jetzt gegen die Stadt, die neue Zitadelle grenzt sich von der Stadt aus und verspricht eine Gemeinschaft mit der Stadt im Hintergrund. Wie der „new urbanism“ architektonische Zeichen ländlicher Kleinstädte beschwört, so erinnern die Zonen behüteten Wohnens an alte Gemeinschaftsgefühle, nachbarschaftliche und familiäre Werte, Geselligkeit, naturbelassene Kindheit, um städtischem Verfall zu widerstehen. Sicherheit und Gemeinschaft gegen städtische Frontlinien. Diese Haltung vermittelt moderne wie postmoderne, resignativ-zivile und zivil-„reaktionäre“ Einstellungen. Aus dieser Paradoxie erwächst die Stärke der Zitadellenkultur.

Nach dem weitgehenden Ende „vormundschaftlicher Regierung“ (Nietzsche), nach dem Versickern jedenfalls offen-totaler Formierung und Regulierung bildet sich eine seltsam offene Mischung aus starker Staatlichkeit und Privatisierung der letztlich un-

käuflichen Ware Sicherheit heraus. Risiken, Unsicherheiten, Ängste vor Verlust und schleichenden wie abrupten Änderungen, Viktimisierungängste, Krisen also, rücken ins Zentrum solcher Deutungskultur. Quintessenz ist die Gestaltung einer besseren kleinen Welt. Stadt, Öffentlichkeit und ein zivilgesellschaftlicher Gesamtbezug werden weiterhin angesprochen, faktisch jedoch dominieren das Private und gemeinschaftliche Kontrollen. Der Sicherheitswunsch triumphiert über gesellschaftliche Vorstellungen eines „guten Lebens“. Entwicklungen des Konsums, die ab 1960 sprießenden Malls und Themenparks, und ab 1970 des Wohnens, Transformationen der Ökonomie („Fordismus“ – „Postfordismus“), überall erhobene Forderungen zur Neubelebung wieder überschaubarer Städte, globale Schwächen des Territorialstaats bei gleichzeitiger „Glokalisierung“ unterstützen diese Entwicklungslinien ebenso wie philosophische Debatten über Akzeptanz – Differenz, kollektive Identität, Wertewandel, Multikulturalismus, Räume, Grenzen bzw. In- und Exklusion.

5. Einsiedlerspiele

Zurück zu Delaney Mossbachers gebrochener Liberalität und seinem diffusen Krisenbewußtsein.

Die ausschließenden Enklaven sind eine vertrackte Sache: Neben harten sozioökonomischen Interessen greifen sie alte Träume und die Hoffnung einer als Fußgänger wieder begehbaren Stadt auf (Jacobs, 1961), gleichermaßen nostalgische und zukunftsweisende, progressive wie regressive Gedanken, die am Beginn der Revitalisierung von Urbanität stehen. Ferner werden Bilder eines sicheren Lebens, Aspekte der Hegung und Raumnahme, mit besagten Träumen und Hoffnungen verknüpft, um Unsicherheiten, Unübersichtlichkeit, Fragmentierungen und Erosionstendenzen einer Risiko- oder Multioptionsgesellschaft zu entgehen. Diese zweite Komponente der anvisierten Absicherung öffnet neben ästhetisierender Nostalgie und liberal-zivilen Partikeln auch sozialdarwinistischen Splittern einen Zugang in diese Krisen- bzw. Zitadellendeutungen. Dem zerfallenden Zusammenhang bzw. den unbegreiflich und bedrohlich werdenden Tendenzen sozialer Entwicklungen werden die Privatisierung bzw. kontrollierte Öffentlichkeit und Öffnung segmentierter Welten, u.a. der Themen- und Wohnparks, gegenübergestellt.

Hermann Hesse karikiert im „Steppenwolf“ schon 1927 solche Hoffnungen und Wünsche durch folgende Inschrift im magischen Theater:

„Einsiedlerspiele. Vollwertiger Ersatz für jede Geselligkeit“

Literatur

- Benjamin, Walter, 1982: Das Passagen-Werk. Bd. 2. Frankfurt: Suhrkamp.
- Boyle, T. Coraghessan, 1995: América. München: Hauser.
- Häußermann, Hartmut, 1997: Armut in den Großstädten – eine neue städtische Unterklasse. In: *Leviathan* 25 (1), 12 - 27.
- Häußermann, Hartmut / Kapphann, Andreas, 2000: Berlin: Von der geteilten zur gespaltenen Stadt? Opladen: Leske + Budrich.
- Hansen, Rolf, 1999: Eine Wiederkehr des „Leviathan“? Starker Staat und neue Sicherheitsgesellschaft. In: *Kritische Justiz* 32 (2), 231-253.
- Heitmeyer, Wilhelm, 1998: Versagt die „Integrationsmaschine“ Stadt? In: Heitmeyer, Wilhelm/ Rainer Dollase / Otto Backes (Hrsg.): *Die Krise der Städte*. Frankfurt: Suhrkamp, 443-467.
- Hennig, Eike, 1998: Fortress L.A. = Die Engelsburg? In: *Vorgänge* 37(4), 52-61.
- Hennig, Eike, 2000: „Glokalisierung“. In: *Kommune* 18 (11), (12).
- Hengsbach, Friedhelm / Möhring-Hesse, Matthias (Hrsg.), 1996: *Eure Armut kotzt uns an!* Frankfurt: Fischer.
- Jacobs, Jane, 1961: *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Vintage.
- Katz, Michael B. (Hrsg.), 1993: *The „Underclass“ Debate*. Princeton: Princeton University Press.
- Simmel, Georg, 1995: *Aufsätze und Abhandlungen 1901-1908*. Frankfurt: Suhrkamp.
- Soja, Edward W., 1989: *Postmodern Geographies*. London / New York: Verso.
- Soja, Edward W., 1996: *Thirdspace*. Cambridge / Oxford: Blackwell.
- Soja, Edward W., 2000: *Postmetropolis*. Oxford / Malden: Blackwell.

Der Autor

Prof. Dr. phil. habil. Eike Hennig, geb. 1943. Studium von Politikwissenschaft und Soziologie in Frankfurt a.M. und Marburg a.d.L., wiss. Mitarbeiter von Prof. Dr. I. Fetscher, 1975 Professor für Massenkommunikationsforschung in Frankfurt am Main, seit 1981 Professor für Theorie und Methoden der Politikwissenschaft an der Universität/Gesamthochschule Kassel. Forschungsaufenthalte in Oxford, Ålborg, Los Angeles. Arbeitsschwerpunkte: Politische Soziologie von Unzufriedenheit, Segregation und „Glokalisierung“.

Andreas Epple

Wem kann ich welche Wohnungen verkaufen und vermieten?

Erfahrungen aus der gewerblichen Immobilienwirtschaft

Für die Wohnungswirtschaft beginnt eine neue Phase. Die Zeiten, in denen es galt, echten Wohnraummangel zu beheben, sind vorbei. Es gibt keinen Massenmarkt mehr, in dem sich jede Wohnung verkaufen oder vermieten läßt. Den Durchschnittskäufer ohne spezielles Profil, der nimmt, was ihm angeboten wird, gibt es auch nicht mehr. Die Vermarktungsfrage ist für viele Anbieter zur Überlebensfrage geworden. Trotzdem wird es in Zukunft möglich sein, Wohnungen zu verkaufen und zu vermieten.

Die Vermarktung von Wohnungen setzt heute andere Vorgehensweisen und Unternehmensstrukturen bei den Anbietern voraus. Besonders bedarf es der Analyse der Bedürfnisse der potentiellen Erwerber. Hierfür wird ein Weg, eine ganzheitliche Methode aufgezeigt, wie gewerbliche Immobilienanbieter die Vermarktungsfrage beantworten können.

1. Wohnungen verkaufen und vermieten? – Zur Relevanz der Fragestellung

Die Fragestellung soll zunächst auf den Kauf neuer Wohnungen verengt werden. Wie müssen Wohnungen aussehen, damit sie den Erwerberbedürfnissen entsprechen? Welcher Käufer fragt welche Wohnung nach? Wie müssen Wohnungen geplant werden, damit sie Käufer finden? Bei diesen Fragen gibt es für Bauträger das volle Spektrum der Handlungsmöglichkeiten. Das Vermieten von Wohnungen setzt dagegen voraus, daß es die Wohnung zumindest fast fertig schon gibt, so daß die Veränderungsmöglichkeiten in der Wohnung geringer sind, als wenn ein Wohnungsneubauprojekt von Anfang an entwickelt wird. Die Erkenntnisse aus der insoweit weitesten Fragestellung der Vermarktung neuer Wohnungen werden sich auch für das Bestandsgeschäft – sei es Verkauf oder Vermietung – nutzbar machen lassen.

Daß der Verkauf neuer Wohnungen in letzter Zeit deutlich zurückgegangen ist, läßt sich an der Zahl der in Deutschland fertiggestellten Wohnungen ablesen; betrug diese 1995 noch 603.000, ist sie bis 1999 auf 473.000 zurückgegangen. Für 2000 werden nur noch 430.000 und für 2001 405.000 erwartet. Mit dem Rückgang sind viele private Bauträger in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten. Dabei können die meisten Bauträger ab mittlerer Größe, z.B. mit einem regelmäßigen Verkaufsumsatz von mehr als 30 Millionen DM im Jahr, das Geschehen auf ihren Baustellen so professionell abwickeln, daß dabei keine extremen, existenzgefährdenden Schief lagen auftreten. Dies mag u.a. auch in dem beruflichen Hintergrund der Geschäftsleitungen vieler dieser Unternehmen begründet sein, die häufig aus dem technischen Bereich kommen.

Nach Auskunft des Bundesverbandes Freier Wohnungsunternehmen ist dagegen fast immer die Ursache der Unternehmenskrisen in unzureichenden Verkaufsergebnissen zu finden. Warum gefährden nun unzureichende Verkaufsergebnisse so schnell die Existenz so vieler Bauträger? Die Antwort liegt in dem strukturell hohen Risiko der Branche.

- Die Rentabilität der Projekte ist niedriger als in anderen Branchen. Vor Gemeinkosten, Gewährleistungen und Steuern kann ein Projektdeckungsbeitrag von mehr als 10 % vielerorts schon als guter Wert gelten. Die höhere Kapitalbindung bei schleppender Vermarktung und die daraus oder gar aus der Bestandsfinanzierung rührende Zinslast sowie dann oft vorgenommene Preissenkungen zehren diese relativ dünne Marge schnell auf. Im Vergleich zur Marge ist das Geschäft sehr kapitalintensiv.
- Große Projekte haben eine Abwicklungsdauer von mehreren Jahren. Dies führt nicht nur zu einer langen Kapitalbindung, sondern auch zu enormen Prognose Risiken, weil niemand die Marktentwicklung über mehrere Jahre vorhersehen kann.
- Gewinn und Liquidität können bei den niedrigen Deckungsbeiträgen nur erwirtschaftet werden, wenn die Projekte wirklich vollständig verkauft werden. Sobald Bestände auch nur von 10 % übrigbleiben, droht auf Sicht die Illiquidität.

Diese grundsätzliche Problematik erschwert die Bauträgerfinanzierung:

- Die Neigung der Kreditwirtschaft, Bauträgermaßnahmen zu finanzieren, nahm in den letzten Jahren deutlich ab. Diese Tendenz dürfte sich fortsetzen.
- Hohe Vorverkaufsquoten vor Baubeginn sind trotz vermehrten Eigenkapitaleinsatzes heute eher die Regel als die Ausnahme.

Wenn die Banken, erschreckt durch spektakuläre Pleiten, die Bauträgerbranche als Risikobranche beurteilen, erfolgt dies teilweise zu Recht. Häufig wird dann aber nicht zwischen Unternehmen differenziert, die aus der Branchenstruktur vorhandene Risiken professionell managen, und anderen, die diesen Risiken hilflos ausgesetzt sind. Diese hohe und pauschale Risikosensibilität vieler Banken und das dann oft ausbleibende unternehmerische Handeln der Banken im Krisenfall schweben wie ein Damoklesschwert über Unternehmen, die ihre Projekte nicht vollständig vermarkten.

Es ist damit zu rechnen, daß größere Bauträgerfinanzierungen künftig ein gutes „Kreditrating“ der finanzierten Unternehmen voraussetzen. Dabei werden von den Banken die Bilanzrelationen, die Managementqualität und die Zukunftsaussichten des kreditsuchenden Unternehmens nach einem Scoringsystem bewertet. Richtigerweise kommt unter den weichen Faktoren der Fähigkeit, Projekte vollständig, das heißt bis zur letzten Einheit, am Markt zu plazieren, überragende Bedeutung zu.

Diese Vollplazierungen sind grundsätzlich möglich. Es gibt Unternehmen, denen das seit vielen Jahren gelingt. Das setzt voraus, dieses Ziel kompromißlos zu verfolgen. Als ein Beispiel sei hier die häufig kompromißbehaftete Entwicklung der Wohnungsgrundrisse genannt. Es muß bei der Planung darauf geachtet werden, daß wirklich alle Wohnungen vermarktbar, d.h. für potentielle Käufer attraktive Grundrisse bekommen. Je nach Gebäudetypus gibt es immer wieder Zonen, wo das schwierig ist. Um diese muß man sich besonders bemühen, und man muß sich über die stereotypen defaultistischen Äußerungen: „Die Problemgrundrisse muß man wegen der Grundkonzeption hinnehmen, es geht nicht anders“, hinwegsetzen und dafür sorgen, daß alle Beteiligten – auch die Architekten – so lange an dem Problem arbeiten, bis es gelöst ist. Deshalb ist die Detailarbeit Chefsache. Bei hinreichender Kompetenz und hinreichendem Fleiß kann es gelingen, daß auch große Projekte mit mehr als 100 Wohnungen keine Problemgrundrisse aufweisen. Um das zu erreichen, muß man mitunter auch auf zusätzliche Wohnfläche verzichten oder zusätzlichen baulichen Aufwand betreiben. An der dafür im Vorfeld – also ohne äußeren Druck – notwendigen Investitionsbereitschaft fehlt es technisch orientierten Akteuren häufig. Um die erhoffte Marge im Vorfeld nicht zu gefährden, wird darauf gehofft, daß sich schon ein „dummer“ Käufer finden lassen wird. Darauf kann man immer weniger hoffen. Wenn sich durch ausbleibenden Verkaufserfolg dann hinreichender äußerer Druck aufgebaut hat, so daß die grundsätzliche Bereitschaft da wäre, zu investieren, um die Planung den berechtigten Kundeninteressen anzupassen, sind die kaum vermarktbar Grundrisse oft schon gebaut, so daß sich die Fehlentscheidung dann nicht mehr oder nur mit sehr großem Aufwand korrigieren läßt. Alle Bauträger mit endlicher Eigenkapitalausstattung müssen deshalb auf ein Ziel hin-

arbeiten – und es auch erreichen, wenn sie überleben wollen: Die Projekte müssen zu 100 % verkauft werden.

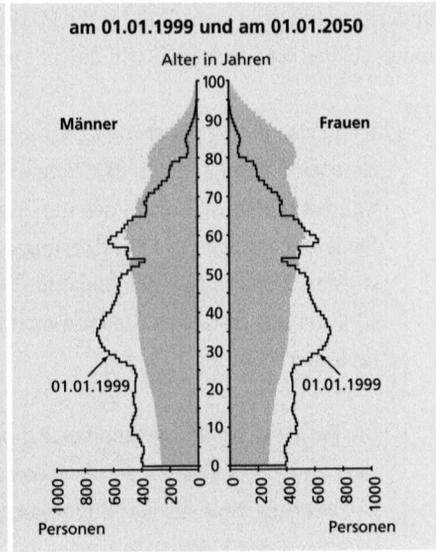
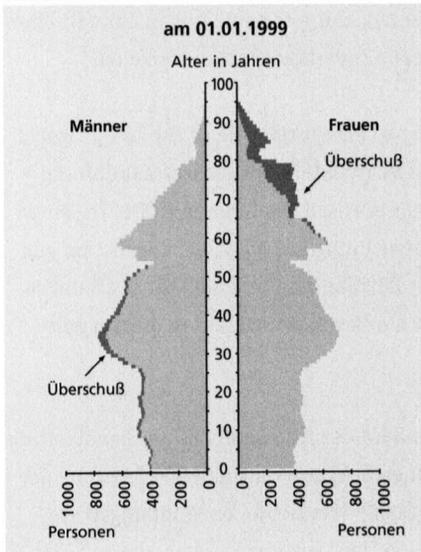
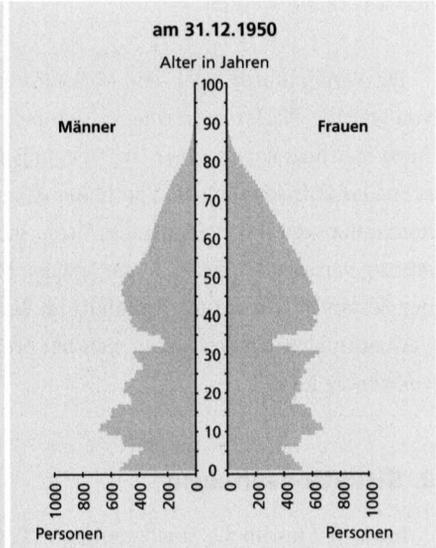
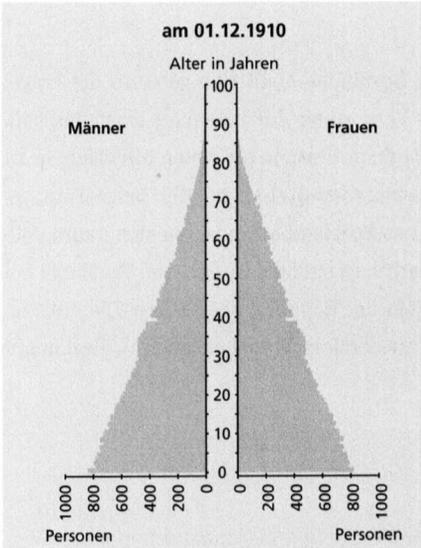
Bei Vermietungen oder dem Verkauf von Beständen stellt sich genauso die Frage, von welcher Plazierungsquote an sich beim Vermarkter Zufriedenheit einstellen soll. Auch hier liegt nach meiner Überzeugung die erste Ursache für steten Mißerfolg in zu schneller Zufriedenheit und zu hoher Kompromißbereitschaft bei der Vermarktungskonzeption und ihrer Umsetzung. Sicher gibt es Problembestände, die sich kaum vollständig vermarkten lassen. In der jetzigen Marktlage sind die unlösbaren Probleme bei der Bestandsvermarktung jedenfalls im Westen der Republik eher selten. Die meisten Vermarktungsaufgaben lassen sich bei professionellem Vorgehen auch in Beständen vollständig lösen.

2. Situationsanalyse

Inwieweit lassen die demographische Entwicklung und die statistisch meßbare Veränderung wichtiger Parameter für die Marktentwicklung es heute und in Zukunft überhaupt zu, das soeben formulierte Ziel mit großer Zuverlässigkeit zu erreichen?

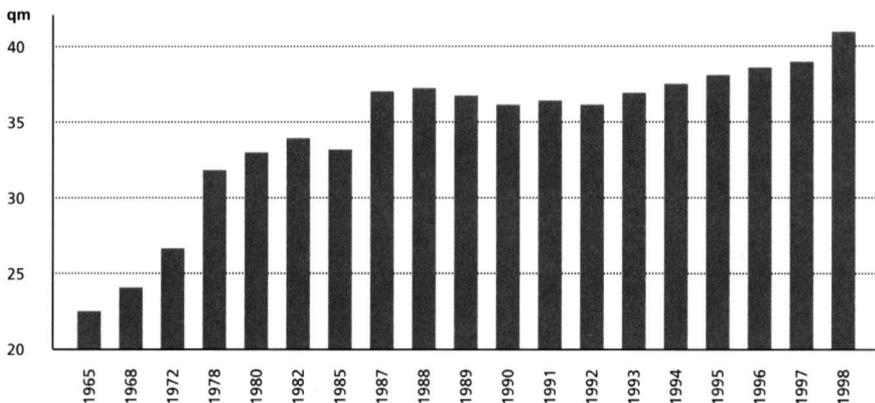
- Wenn sich die Bevölkerung zahlenmäßig so entwickelt, wie es zur Zeit prognostiziert wird, dann könnten der Wohnungswirtschaft in absehbarer Zukunft die Kunden fehlen. So kommt das Bundesministerium des Inneren (2000) in seinen Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung in Deutschland selbst im günstigsten Szenario zu einer Abnahme der Bevölkerung bis zum Jahr 2050 um ca. 10 %. Im ungünstigsten Szenario nimmt die Bevölkerungszahl in diesem Zeitraum um mehr als 20 % ab.
- Die Entwicklung der bekannten „Pyramiden“ des Altersaufbaus der Bevölkerung zeigt eine im Gegensatz zum Bevölkerungsrückgang stattfindende Alterung der Bevölkerung (Statistisches Bundesamt, 2000). Wer heute die Wohnungswirtschaft in einer Krise wähnt, mag über den Umstand erschrecken, daß zur Zeit die zahlenmäßig stärkste Bevölkerungsschicht just zwischen 30 und 45 Jahren alt ist. Das heißt, die für Erwerb oder Anmietung größerer Wohnungen in Frage kommende Altersschicht ist zur Zeit die relativ stärkste. Dieser Umstand bildet sich in dem gestiegenen Anteil der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ab. Wenn diese den Wohnungsbau zur Zeit tragende Altersschicht in zehn Jahren aus dem „Erstkäuferalter“ herausgewachsen sein wird, wird dem Wohnungsmarkt die zur Zeit wichtigste Nachfragergruppe fehlen.

„Pyramiden“ des Altersaufbaus



- Ein wichtiger Umstand für den Boom im Wohnungsmarkt in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts war, daß durch den Luftkrieg 1945 ca. 4,8 Millionen Wohnungen vollständig zerstört waren (Kähler, 1996). Ersatzbedarf wurde inzwischen geschaffen.
- Durch die zunehmende Prosperität hat sich seit 1950 die Wohnfläche je Bewohner stark vergrößert. Sie betrug 1965 22,3 qm und stieg bis 1998 auf 40,9 qm. Eine Verdoppelung der Wohnfläche je Einwohner bedeutet bei gleichbleibender Bevölkerungszahl eine Verdoppelung des Wohnraums. Der Wohnraumbedarf wird dauerhaft nur in dem Maße weiter wachsen können, wie der Wohlstand in Deutschland weiter zunimmt.

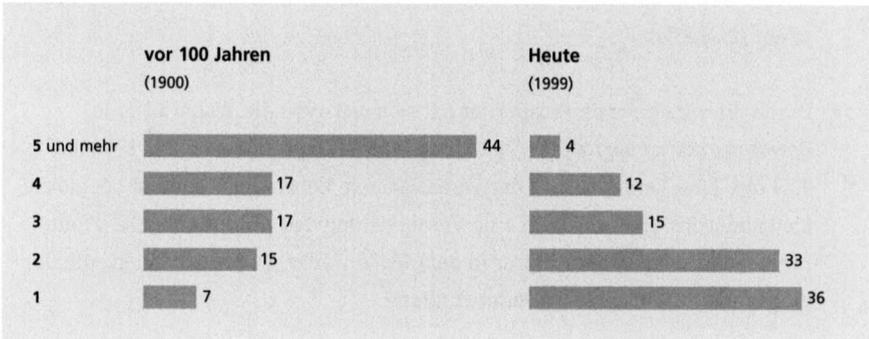
Entwicklung der Wohnfläche pro Person von 1965 bis 1998



- Schließlich gibt es schwerwiegende soziale Veränderungen. Die Struktur der Haushalte hat sich im letzten Jahrhundert stark verändert, wobei die Entwicklung zu kleinen Haushalten noch nicht beendet sein dürfte. Bereits heute ist die klassische Zielgruppe des wichtigsten Produktsegments am Neubaumarkt, die Familie mit zwei Kindern, bei weitem nicht mehr der normale Haushalt. Auch die vielleicht zweitwichtigste Käufergruppe am Wohnungsmarkt, die Gruppe der Kapitalanleger, ist im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung relativ klein. Unterstellt man die Steuerersparnis als ein zentrales Kaufmotiv der Kapitalanleger in Wohnungseigentum, so rekrutieren sie sich überwiegend aus der „Gruppe der Besserverdienenden“. Das statistische Bundesamt hat ermittelt, daß nur etwa 6 % der Steuerzahler mehr als 60.000 DM in der Grundtabelle oder mehr als 120.000 DM in der Splittingtabelle versteuern.

Von der Großfamilie zur Kleinfamilie

Von je 100 privaten Haushalten in Deutschland bestanden/bestehen aus so vielen Personen:



Quelle: Globus 6479

- Bei Betrachtung all dieser Faktoren und Parameter wird deutlich, warum es im Wohnungsbau in den letzten 50 Jahren einen Boom gab. Bei Betrachtung der einzelnen Parameter darf man bei aller Unsicherheit der Prognose komplexer Sachverhalte vermuten, daß für die Wohnungswirtschaft die in der Einleitung beschriebene neue Phase beginnt.

Was bleibt? Es spricht durch die Globalisierung viel dafür, daß sich die soziale Schere in Deutschland weiter öffnen wird. Es gibt eine steigende Anzahl von Nachfragern, die sich teuren Wohnraum leisten können und wollen. So liegen z.B. die Kaufpreise in meiner Heimatstadt Heidelberg in der Spitze über 10.000,- DM pro qm Wohnfläche. Wenn dann in entsprechenden Spitzenlagen überhaupt ein Angebot auf den Markt kommt, ist es meistens zügig verkauft. Bei der Vielzahl der Nachfrager im unteren Bereich, den sogenannten Schwellenhaushalten, geht es dagegen darum, ob sie sich überhaupt den Kauf einer Immobilie leisten können und ob sie die große und langjährige Anstrengung der Finanzierung auf sich nehmen wollen. Viele Anbieter, die sich auf die „Mittelklasseimmobilien“, also z.B. die klassische 3-Zimmer-Wohnung im Geschoßbau, konzentriert haben, müssen spätestens jetzt reagieren, weil dieser Markt bei jedem kommenden Konjunkturrückgang mit größerer Schärfe zurückgehen wird.

Die beiden Nachfragegruppen der Schwellenhaushalte und derjenigen, die Spitzenimmobilien suchen, stellen sich aber, anders als der frühere Käufer der Mittelklasseimmobilie, nicht homogen dar. Sie zerfallen vielmehr wie die Gesellschaft im allgemeinen in eine Vielzahl von Untergruppierungen. Die Schwellenhaushalte sind nicht mehr identisch mit der klassischen 4-Personen-Familie. Nach Angaben des Statistischen

Bundesamts (1999) bestehen nur noch ca. zehn Prozent aller Haushalte aus 4 Personen mit zwei Kindern unter 18 Jahren. Es gibt als potentielle Käufer z.B. Singles, alte Menschen, nichteheliche oder gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaften u.a.m. Trotzdem werden die meisten Reihenhäuser für Schwellenhaushalte mit zwei Kinderzimmern geplant und gebaut.

Chance und Risiko für die Wohnungswirtschaft liegen nun darin, am richtigen Standort genau die Produkte zu entwickeln, die von den Kunden wirklich nachgefragt werden. Es geht also letztlich darum, das Angebot nach den von den Nachfragern aufgestellten Kriterien zu differenzieren, wenn man Erfolg haben möchte. Wer dies schafft, dem braucht vor der Zukunft nicht bange zu sein.

Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis wie Essen und Trinken. Gewohnt, gebaut und gegessen wird immer, solange es Menschen gibt. Wenn die Wohnungswirtschaft zur Krisenbranche wird, mag dies damit zusammenhängen, daß sich viele Unternehmen zu wenig darum kümmern, das einschlägige Grundbedürfnis ihrer Kunden aus deren Sicht angemessen zu befriedigen. Mit dem Abschied vom Verkäufermarkt wird dies endlich zum Maßstab, an dem sich jedes Unternehmen der Wohnungswirtschaft messen lassen muß.

3. Versagen der überkommenen Handlungsschemata

Erfolgreiche Bauträger oder Vermarkter von Wohnungen haben sich über viele Jahre ein umfangreiches Wissen erarbeitet, welche Immobilien sich in welcher Weise gut vermarkten lassen. Sie „kennen ihren Markt und wissen, was geht“. Doch plötzlich funktionieren diese über viele Jahre erprobten Strategien nicht mehr. Die Marktveränderung hat bereits begonnen. Auch im konservativen Süden Deutschlands werden in kleinem, aber zunehmendem Umfang Produkte vermarktet, die nach überkommener Auffassung unverkäuflich waren. Reihenhäuser mit einem Achsmaß von vier Metern, Häuser ohne Keller, Holzhäuser, Häuser aus Betonfertigteilen u.ä.m. Der allgemeine Wandel hat den Wohnungsmarkt erfaßt.

Die Anpassung an den gesellschaftlichen Wandel entscheidet also über Erfolg oder Mißerfolg. Ein größeres Projekt mit längerer Laufzeit ist dann erfolgreich, wenn es den künftigen Bedürfnissen der Käufer so weit entspricht, daß diese sich zum Erwerb entschließen. Welche Bedürfnisse nun in welcher Weise am vorgegebenen Standort am besten und ökonomisch erfolgreichsten abzudecken sind, kann kein noch so kundiger Bauträger aus dem Lebensschatz seiner Erfahrungen schöpfen. Es gibt nur eine Perso-

nengruppe, die eine ungefähre Vorstellung von diesen erfolgsnotwendigen, künftigen Lebensbedürfnissen hat: die Kunden selbst. Nur Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die Kunden in den Mittelpunkt ihres Denkens stellen, können sensibel genug sein, um frühzeitig veränderte oder neue Bedürfnisse wahrzunehmen. Ein herkömmliches Bauträgerunternehmen ist von pyramidenförmiger Hierarchie: Oben thront die Geschäftsleitung, dann kommen die teilweise hierarchisch geordneten Mitarbeiter, und das Fundament bilden die Kunden. Das Bauträgerunternehmen der Zukunft begreift sich als Dienstleistungsunternehmen und stellt diese Pyramide auf den Kopf: Das wichtigste Leitmotiv sind die Bedürfnisse der Kunden.

4. Wie beantwortet unser Unternehmen die gestellte Frage? – Einige methodische Anmerkungen

- Erste Voraussetzung ist Marktkennntnis oder das abstrakte Wissen, wer als Kunde in Frage kommen könnte. Dazu ist es zwar notwendig, aber nicht hinreichend, sich mit den makroökonomischen Daten der Volkswirtschaft zu befassen. Wichtig ist darüber hinaus eine eingehende Marktuntersuchung. Man muß den Makrostandort genau kennen, wissen wer als Käufer (oder Mieter) überhaupt in Frage kommt, muß das sonstige Angebot auf diesem Markt kennen, und nach eingehender Analyse auch des Mikrostandorts erst dann das Grundstück erwerben, wenn man sich sicher ist, dort ein Projekt realisieren zu können, das die Käufer brauchen, weil es ihren Bedürfnissen besser entspricht als die Konkurrenzangebote.
- Sicherheit kommt in diese Entwicklungsarbeit, wenn man die Kunden nicht nur abstrakt, sondern auch wirklich kennt. Kennen heißt zu wissen, wie die Kunden konkret ihre Kauf- oder Mietentscheidung treffen. Da es aber einer gewissen Unternehmensgröße nicht mehr möglich ist, daß eine Person alle Kunden kennt, ist es hilfreich, die Kunden zu Gruppen, sogenannten Zielgruppen, zusammenzufassen. Unter Zielgruppen ist dabei keine nach soziologischen Kriterien zu bildende Gruppe zu verstehen, sondern es handelt sich um Menschen mit gleichen (Kauf-)Bedürfnissen. Ist diese Gruppe gefunden und als umfangreich genug, kaufkräftig und kaufwillig analysiert, so kann man ein Projekt für ihre spezifischen Bedürfnisse maßschneidern. War die Analyse richtig, so kann man dieser Zielgruppe einen einzigartigen Vorteil bieten, so daß sich der Vermarktungserfolg sicher einstellt.

Ein Beispiel möge dies illustrieren. Die Epple & Kalkmann GmbH realisiert in Heidelberg ein neues innerstädtisches Wohnprojekt neben einem Freibad. Im Vorfeld durchgeführte Umfragen ergaben für diese Nähe zum Freibad keine überragenden Sympathiewerte, weil die meisten Befragten die vom Badebetrieb ausgehenden Immissionen als nachteilig für den Wohnwert einstufen. Es war dennoch richtig, das Projekt ganz auf die Zielgruppe auszurichten, die gerne badet. Dies bezog sich nicht nur auf das Marketing, sondern z.B. auch auf die Gestaltung der Bäder in den Wohnungen. Dieser Personenkreis empfindet die vielleicht auf dem Balkon zu hörenden Badegeräusche als „Urlaubsstimmung“ und nicht als Lärm. Fast alle Käufer der Wohnungen haben denn auch die Nähe zum Freibad als überragenden Vorteil gewertet. Dieses Wissen über die Kunden und mögliche Zielgruppen akkumuliert sich bei den Verkäufern. Weil die strategische Umsetzung dieses Wissens zur zentralen strategischen (Überlebens-)Frage in Wohnungsunternehmen wird, muß sich auch dies in der Unternehmensorganisation und -kultur niederschlagen. Der Geschäftsführer oder Vorstand eines Wohnungsunternehmens muß sich als oberster Verkäufer verstehen, oder das Unternehmen sollte strategische Allianzen eingehen, die garantieren, daß Kunden- und Zielgruppenwissen als Leitlinie der Projektentwicklung zur Verfügung stehen.

- Weil sich die Kundenbedürfnisse schnell wandeln können und weil der Mensch irrt, solange er strebt, muß nach abgeschlossener Projektentwicklung eine permanente Rückkoppelung mit Kunden, Interessenten und deren Bedürfnissen organisiert werden. Stellt sich dann heraus – was häufig der Fall sein wird –, daß ein Projekt aus Sicht der Kunden Optimierungspotential bietet, so müssen diese Erkenntnisse schnell und umfassend umgesetzt werden. Insoweit ergibt sich bei Beherzigung dieser Grundsätze nicht nur für das Unternehmen, sondern auch für das einzelne Projekt ein ganzheitliches, kybernetisches Steuerungsmodell. In dieser permanenten Anpassungsfähigkeit liegt die größere Sicherheitsmarge dieser Methode. Es ist ein lernendes, sokratisches Modell, bei dem nicht nur auf Veränderungen adäquat reagiert werden kann, sondern das auch die Korrektur von Irrtümern schneller und damit zu niedrigeren Kosten ermöglicht. Der frühere Reaktionszeitpunkt verhindert, daß sich Vermarktungsprobleme bis zur Unlösbarkeit verselbständigen. Mit diesem Modell läßt sich der Wandel in Anpassung an die Kundenbedürfnisse sicher managen.

Fazit

Leitlinie jedes Wohnungsunternehmens sollten die Bedürfnisse seiner Kunden sein. Gut ist es, wenn sich der wesentliche Teil der Unternehmenszielsetzung aus dem ergibt, was man durch geglückte Kommunikation mit den Kunden an zu befriedigenden Bedürfnissen erfährt. Besser ist es, wenn sich das Unternehmen auf eine oder wenige Zielgruppen konzentriert, weil es sie dann besonders intensiv kennenlernen kann. Am besten ist es, wenn das Unternehmen seine intimen Kenntnisse der Zielgruppe nutzt, um deren Bedürfnisse dauerhaft optimal zu befriedigen. Der dauerhafte Erfolg dieses Unternehmens und seine Marktführerschaft bei „seiner“ Zielgruppe werden sich nicht verhindern lassen.

Literatur

- Bundesministerium des Inneren, 2000: Anlage 2.1; S. 42.
- Kähler, Gert (Hrsg.), 1996: Geschichte des Bauens. Band 4 1918–1945. Ludwigsburg. S. 448.
- Statistisches Bundesamt, 1999: Gruppe IX B, Ergebnisse des Mikrozensus, Fachserie 1, Reihe 3.
- Statistisches Bundesamt, 2000: Bevölkerungsentwicklung Deutschlands bis zum Jahr 2050. Ergebnisse der 9. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung.

Der Autor

Rechtsanwalt Andreas Epple, geb. 1960, Abitur, Lehre zum Bankkaufmann, Studium der Rechte und Referendariat in Heidelberg; selbständig seit 1983 mit einem Einzelgewerbe; 1984 Gründung der Epple & Kalkmann GmbH, Heidelberg, seither Tätigkeit als geschäftsführender Gesellschafter.

Die Epple & Kalkmann GmbH ist ein überregional tätiges Bauträger- und Projektentwicklungsunternehmen mit dem Tätigkeitsschwerpunkt im Wohnungsbau (Neubau und Sanierung). Die Kernkompetenz des Unternehmens liegt im Verkauf und der verkaufsgerechten Projektentwicklung und Projektdurchführung. Weitere Angaben zum Unternehmen und zur Person unter www.epple-kalkmann.de.

Hans-Richard Ebel

Veränderungen benötigen Zeit

Die Organisationsreform im Spar- und Bauverein Solingen

Wie viele andere Wohnungsunternehmungen, geriet auch der Spar- und Bauverein Solingen während der neunziger Jahre in eine Akzeptanz- und Anpassungskrise. Die Genossenschaft reagiert darauf mit einem behutsamen, beteiligungsorientierten Reformprozeß. Eine wesentliche Rolle spielt in diesem Zusammenhang die Strategische Planung. Sie trägt dazu bei, Unternehmensentscheidungen nicht nur punktuell anzusetzen, sondern sie zu vernetzen. Der Beitrag schildert Ausgangspunkte, Stationen und Erfahrungen eines lernenden Unternehmens.

1. Strukturdaten der Spar- und Bauverein Solingen eG

Der Spar- und Bauverein Solingen ist im Jahre 1897 gegründet worden. Seit der Aufhebung der Gesetze zur Wohnungsgemeinnützigkeit hat er den Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft. Der Spar- und Bauverein führt seine Geschäfte im Rahmen seiner Satzung auch weiterhin nach den Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit. Die Genossenschaft betreibt eine Spareinrichtung.

Dem Spar- und Bauverein gehören etwa 15.500 Mitglieder an. Er bewirtschaftet ca. 1.700 Häuser mit annähernd 7.300 Wohnungen. Ungefähr jeder zehnte Solinger Haushalt wohnt demnach in einer Wohnung des Spar- und Bauvereins. Die Bilanzsumme beträgt 263 Millionen DM.

2. Reformauslöser

Geschäftsfeld

In Deutschland ist die Nachfrage nach Wohnraum zumindest seit Beginn der Industrialisierung deutlich höher als das Angebot (Zöpel, 1994, S. 25). Die Wohnungsanbieter konnten im Regelfalle ihre Mieter aussuchen. Wenn öffentliche Mittel in den Wohnungs-

bau fließen, sind die zuschußnehmenden Vermieter allerdings an bestimmte Auswahlkriterien gebunden und unterliegen auch weiteren Einschränkungen bis zur Grundrißgestaltung. Zusätzliche Vorschriften waren zu beachten, wenn ein Wohnungsunternehmen als gemeinnützig anerkannt war. Genossenschaften haben überdies das Gleichbehandlungsprinzip zu beachten.

Diese Bindungen an externe Weisungen, verbunden mit einer starken Marktposition, führten dazu, daß die Geschäftsabläufe in den meisten Wohnungsunternehmen bürokratischen Regeln folgten. Von einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Anbieter und Kunden konnte nicht die Rede sein. Eher glichen die Verhältnisse dem Über- und Unterordnungsprinzip hoheitlichen Handelns öffentlich-rechtlicher Körperschaften. Nicht wenige Wohnungsunternehmen erweckten den Eindruck einer Wohnungszuteilungsbehörde. Diese Verhältnisse wirkten prägend, sowohl im Inneren als auch in der Außenansicht des Unternehmens.

Und so ähnelt das Dilemma dieser Genossenschaften und Gesellschaften weitgehend demjenigen öffentlicher Verwaltungen. Ein in den meisten Segmenten entspannter Wohnungsmarkt, staatliche Deregulierungsaktivitäten und der rasche Wandel gesellschaftlicher Rahmenbedingungen führen zu einer Akzeptanz- und Anpassungskrise. (Piper, 1994)

Spar- und Bauverein Solingen

Auch der Spar- und Bauverein Solingen blieb von dieser Entwicklung nicht verschont. Während seine wirtschaftliche Lage als ausgesprochen stabil bezeichnet werden kann, wurden die Organisations- und Kommunikationsstrukturen doch mehr und mehr als problematisch empfunden. Diese Einschätzung galt namentlich für

- die Schwerfälligkeit der organisatorischen Abläufe und der Willensbildung in den Organen,
- Koordinierungsmängel,
- Schwierigkeiten im Vermietungsmanagement,
- mangelnde Mitglieder- und Mieterorientierung in Verwaltung und Betrieben,
- den Anstieg der Verwaltungskosten,
- den drohenden Funktions- und Motivationsverlust der seit 1920 bestehenden Bewohner selbstverwaltung mit ihren 1.000 ehrenamtlichen Ob- und Vertrauensleuten,
- den allgemeinen Niedergang des Genossenschaftsbewußtseins.

Solche Krisensymptome deuteten darauf hin, daß der Spar- und Bauverein alle Anstrengungen unternehmen mußte, um die Mängel zu analysieren und zu beheben. Anderenfalls wäre zu befürchten gewesen, daß die organisatorischen Unzulänglichkeiten über kurz oder lang auch eine betriebswirtschaftliche Krise ausgelöst hätten.

3. Erste Schritte

Externe Beratung

Im Jahre 1996 wurden Unternehmensberater beauftragt, den Spar- und Bauverein zu untersuchen und Handlungsfelder organisatorischen Wandels näher zu bezeichnen.

Bewußt entschieden sich die Organe (Aufsichtsrat und Vorstand) für Berater, denen die Wohnungswirtschaft kein alltägliches Arbeitsfeld war. Sie sollten – aus der Sicht der Genossenschaft – möglichst unkonventionelle Überlegungen anstellen, Wege markieren, auf die sich Insider selten verirren.

Die Berater hielten der Genossenschaft einen Spiegel vor, in dem sie sich nur noch bedingt wiedererkannte. Unversehens mußte kritisch hinterfragt werden, was eigentlich immer vorausgesetzt worden war und gleichsam unwandelbar erschien. Diese Auseinandersetzung mit der – zudem noch recht aggressiv vorgetragenen und nicht immer wirklichkeitsnahen – Sichtweise Dritter löste Unsicherheit aus, erwies sich indes als durchaus anregend.

Die Organe entschieden sich aber dafür,

- den weiteren Reformprozeß selbst zu steuern,
- nur ausnahmsweise externe Hilfe in Anspruch zu nehmen,
- niemandem eine Schocktherapie zuzumuten,
- bei Tempo und Willensbildung die Menschen und das System nicht zu überfordern.

Prozeßbausteine

Die Organe bevorzugten einen Organisationsentwicklungsprozeß, dessen Ziel neben wirtschaftlicher und organisatorischer Effizienz auch durch die Beibehaltung der bisherigen konsequent demokratischen Strukturen – einschließlich der Bewohner selbstverwaltung – gekennzeichnet sein sollte. Die Reform sollte beteiligungsorientiert („partizipatorisch“) verlaufen; die vom organisatorischen Wandel Betroffenen sollten zu Beteiligten des Veränderungsgeschehens werden.

Neben dieser Entscheidung war folgender „Prozeßbaustein“ wesentlich: Den operativen Veränderungen sollte die Festlegung strategischer Ziele vorausgehen; es sollten keine strukturellen Entscheidungen getroffen werden, bevor Klarheit über die prozessualen herrschte.

4. Beteiligung der von der Reform Betroffenen

Ab Frühjahr 1997 äußerten sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus Verwaltung und Regiebetrieben, die Mitglieder der Vertreterversammlung und der Vorstand des Hauptsiedlungsausschusses (als Repräsentant der Bewohnerselbstverwaltung) zum Reformprozeß.

In mehreren jeweils ganztägigen Workshops unternahmen sie zunächst eine Stärken-/Schwächenanalyse und erarbeiteten anschließend in Kleingruppen ihre Erwartungen und Zielvorstellungen zur Reform. Die Teilnahme an den Workshops wurde niemandem vorgeschrieben. Zwei nebenamtliche Vorstandsmitglieder moderierten die Workshops. Alle Veranstaltungen waren gekennzeichnet durch

- engagierte Mitarbeit,
- die als längst überfällig empfundene Erfahrung, endlich einmal gefragt zu werden,
- die Bereitschaft, offen und auch selbstkritisch zu diskutieren.

Im Mittelpunkt der Überlegungen von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern standen Arbeitsabläufe, Kommunikationsprobleme zwischen Beschäftigten untereinander einerseits und mit Geschäftsleitung/Organen andererseits sowie Beziehungen zu den „Kunden“. Allein die Tatsache, daß sie rechtzeitig beteiligt wurde, bewirkte bei der Belegschaft einen regelrechten Motivationsschub.

Ähnliches galt auch für die Mitglieder der Vertreterversammlung und des Hauptsiedlungsausschusses. Sie hatten wohl zum ersten Mal den Eindruck einer mehr als nur formalen Beteiligung: Ihnen wurde keine fertige Beschlußvorlage präsentiert, sondern sie wirkten schon am Entwurf eines Grundsatzpapiers mit.

5. Neuformierung der Leitungsebene

Anlaß

Die Ergebnisse der Workshops flossen unmittelbar in die sich anschließende „Neuformierung der Leitungsebene“ ein.

Über die Zusammensetzung und die Arbeitsweise des Vorstandes zu befinden, bot sich im Herbst 1997 an, weil Personalwechsel bevorstanden. Außerdem erschien es vernünftig, daß vor allen anderen der Vorstand seine Struktur und seine Arbeit einer kritischen Prüfung unterzöge und die daraus gewonnenen Erkenntnisse zu Konsequenzen führten.

Thesen

Aus den Ergebnissen der Workshops, den Äußerungen der Unternehmensberater und eigenen Erwägungen formulierte eine Projektgruppe aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unter der Leitung eines nebenamtlichen Vorstandsmitgliedes ein Analyse- und Vorschlagspapier, aus dem die wichtigsten Thesen genannt seien:

- Die Vorstandsarbeit erstickt im Dickicht operativer Einzelheiten und berücksichtigt den Programmbedarf der Organisation nicht hinreichend.
- Der Vorstand verzögert Entscheidungen.
- Die nebenamtlichen Vorstandsmitglieder behindern das unternehmerische Handeln, weil es ihnen an Präsenz und Kompetenz mangelt.
- Die Geschäftsführung ist nicht strukturiert.
- Der Vorstand bezieht die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu wenig in die Unternehmensentwicklung ein.

Die Organe, die sich mit diesen Thesen befaßten, mußten sich mit den Unzulänglichkeiten ihres eigenen Handelns auseinandersetzen – genau so wie es später von den Beschäftigten verlangt wurde. Ein solcher selbstkritischer Blick ist nicht allen leichtgefallen und löste auch manche Emotion aus. Trotzdem gelang es geduldigen Moderatoren aus den eigenen Reihen, Empfindungen wie Schuld oder Versagen zu relativieren: Den Schwächen standen auch Stärken gegenüber.

Zudem hielten nicht alle Thesen einer unvoreingenommenen Überprüfung stand:

- Entscheidungsschwach zum Beispiel war der Vorstand nicht. Er war vielmehr ein Opfer der üblichen „Delegation nach oben“ und mit operativen Detailentscheidungen hoffnungslos überlastet.

- Das Nebenamt erwies sich bei näherem Hinsehen durchaus nicht als Bürde, sondern als Chance der „Unternehmung Genossenschaft“. Die nebenamtlichen Vorstandsmitglieder sind als vom Handeln der Leitungsorgane unmittelbar betroffene Genossenschaftsmitglieder gleichsam das Bindemittel zwischen Leitungsebene und Basis. Durch ihren Wissens- und Erfahrungshintergrund sind sie ein positives Korrektiv zu den „Profis“ und können wesentliche Impulse für strategische Unternehmensentscheidungen geben.

Veränderungen

Ende des Jahres 1997 trafen Vorstand und Aufsichtsrat folgende bedeutsamen Entscheidungen:

- Die Geschäftsordnung für den Vorstand wird u.a. mit dem Ziel überarbeitet, einen Katalog ausschließlicher Vorbehaltsaufgaben für den Vorstand zu formulieren. Er enthält Kompetenzen, die der Vorstand nach Gesetz und Satzung nicht delegieren darf bzw. die für die Entwicklung der Genossenschaft von besonderer Bedeutung sind (Steuerungs- und Lenkungsaufgaben). Für alle anderen Aufgaben wird eine Zuständigkeit der Geschäftsführer begründet, allerdings mit der Möglichkeit eines jederzeitigen Rückholrechts.
- Die Geschäftsführer werden ihrerseits so weit wie möglich Entscheidungsbefugnisse und Ergebnisverantwortung abgestuft auf die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter übertragen.
- Es werden ein Controlling eingerichtet und ein Berichtswesen eingeführt.
- Der Vorstand besteht aus drei nebenamtlichen und zwei hauptamtlichen Mitgliedern.
- Für die neben- wie die hauptamtlichen Vorstandsmitglieder werden Anforderungsprofile formuliert.
- Den hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern werden inhaltliche und strukturelle Aufgabenfelder zugewiesen. Überschneidungen sind zu vermeiden.

6. Strategische Planung

Strategiepapier

Bislang hatte es im Spar- und Bauverein Finanz-, Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Projektpläne gegeben, aber keinen Orientierungsrahmen für strategische Entscheidungen. Eine solche Planung erwies sich jedoch angesichts der Komplexität und Vielfalt der Einflussfaktoren sowie von deren Veränderungsgeschwindigkeit als unerlässlich,

weil innerer und äußerer Wandel rechtzeitig wahrgenommen werden müssen, damit die Unternehmung situationsbezogen angemessen handeln kann.

So kamen die Organe überein, spätestens bis zum Sommer 1998 strategische Ziele festzulegen. Der Vorbereitung diente ein fast zweihundert Seiten umfassendes „Strategiepapier“, dessen allgemeiner Teil (Darstellung und voraussichtliche Entwicklung der Unternehmensumwelt) von einem als Berater erfahrenen nebenamtlichen Vorstandsmitglied und dessen besonderer Teil (Unternehmensanalyse) von einer Projektgruppe aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aller Unternehmensbereiche verfaßt wurden.

Der allgemeine Teil analysierte im wesentlichen folgende Einflußfaktoren:

- Auftrag und Grenzen der Planung;
- Demographie (Bund, Land, Stadt);
- Ökonomie (z.B. Einkommen, Preise, Mietbelastungsquote, Arbeitslosigkeit, Konjunktur, Globalisierung, Dienstleistung);
- Soziokultur (z. B. Familie, Nachbarschaft, Alte und Junge, Rechtsbewußtsein, Armut, Migranten und Deutsche);
- Politik (z.B. Wohnungspolitik und -recht, Markt und staatliche Intervention, Mietrechtsreform, sozialer Wohnungsbau, lokale Wohnungspolitik);
- Geschäftsfeld (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Eigenheime);
- Kundenerwartungen (z.B. Dienstleistung, Kundenorientierung, Umzugsgründe, Wohnen und Arbeiten, Sicherheit, Wohnen im Alter, wohnbegleitende Dienstleistungen).

Die Unternehmensanalyse umfaßte folgende Aspekte:

- Stärken-/Schwächenanalyse des Betriebs;
- Ressourcen und Überlegungen zur Betriebsgröße (mit Szenarien);
- Strukturen und Unternehmenskultur.

Strategische Ziele

In einer Klausurtagung Ende 1997 berieten die Organe das Strategiepapier. Mitte 1998 legten sie auf dieser Grundlage durch Beschluß dreiunddreißig strategische Ziele für den Spar- und Bauverein Solingen förmlich fest. Eine Auswahl:

- Die Beteiligung von Hausgemeinschaften bei der Wohnungsvergabe ist in einem Pilotprojekt zu erproben.

- In den Siedlungen sind Nachbarschaftstreffe zu schaffen, soweit diese in Eigeninitiative mitentwickelt und getragen werden und wirtschaftlich vertretbar sind.
- Unternehmensstruktur und -organisation des Spar- und Bauvereins sind kundenorientiert auszurichten.
- Der Spar- und Bauverein baut ein aktives Beschwerdemanagement auf.
- Die Unternehmensentwicklung des Spar- und Bauvereins verläuft auch weiterhin beteiligungsorientiert.
- Es wird eine Konzeption entwickelt, welche die Aufgaben und die Struktur der Bewohnerselbstverwaltung den veränderten organisatorischen Rahmenbedingungen anpaßt.
- Wichtige unternehmerische Entscheidungsgrundlagen sind fortzuschreiben.
- Öffentliche Fördermittel werden künftig nur in Anspruch genommen, solange die Gruppe der Nutzungsberechtigten einem weiten Bevölkerungsquerschnitt entspricht und die Sozial- und Nachbarschaftsstrukturen nicht durch Fremd- oder einseitige Belegungsbindungen gefährdet werden.

Zwischenbilanz

Strategiepapier und strategische Ziele haben sich als ordnende Faktoren des Reformprozesses erwiesen. An ihnen orientiert sich seither die Organisationsentwicklung des Spar- und Bauvereins. Gleichwohl werden diese „Leitplanken“ nicht als Prophezeiung mißverstanden. Sie ersetzen vielmehr „den Zufall durch den Irrtum“. Damit ist ein sehr hoher pädagogischer Anspruch beschrieben, denn aus Irrtümern kann man lernen (Rüegg-Stürm, 1996, S. 215).

Der Spar- und Bauverein Solingen hat aus seinen Erfahrungen der letzten Jahre gelernt, eine kontinuierliche Unternehmensplanung zu schätzen, ohne einem Machbarkeitswahn zu verfallen. Jährlich findet eine Strategieklausur der Organe statt – mit fortgeschriebenem Strategiepapier und entsprechend angepaßter mittelfristiger Finanzplanung. Solche „rollierende Planung“ befreit die Planer von sinnlosen Rechtfertigungszwängen: darlegen zu müssen, daß sie nicht alles gewußt haben. Erkenntnisse, die bislang übersehen worden waren, können jetzt eingefügt, Gesichtspunkte, die sich als irrelevant erwiesen haben, entfernt, falsche Annahmen korrigiert werden.

7. Veränderungsprojekte

Die strategischen Ziele sind so formuliert, daß aus jedem von ihnen ein Veränderungsprojekt entstehen kann. Mit anderen Worten: Die strategische Maßnahmenplanung muß so weit konkretisiert werden, daß sie in den alltäglichen Handlungsvollzug eingepaßt

werden kann. Diese Details kennen am besten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Auf ihre Fachlichkeit sind die nächsten Schritte ausgerichtet (Schreyögg/Hartmann 1993, S. 14).

So hat der Spar- und Bauverein nach und nach eine Fülle von Veränderungsprojekten eingerichtet. Sie werden zumeist jeweils von einer Projektgruppe entworfen und durchgeführt, die aus Belegschaftsmitgliedern, manchmal auch aus Angehörigen der Organe bzw. der Bewohnerselbstverwaltung besteht. Jede Projektgruppe kann selbst entscheiden, ob und zu welchem Zeitpunkt des Prozesses externe Berater hinzugezogen werden. Sie schlägt auch vor, um welchen Berater es sich handeln soll. Den förmlichen Auftrag erteilt der Vorstand im Rahmen des Wirtschaftsplanes. Er ist in keinem Falle von der Empfehlung einer Projektgruppe abgewichen.

8. Kundenorientierung

Die wichtigsten Projekte vorzustellen wäre voreilig, ohne zuvor auf den Zielbegriff einzugehen, auf den hin alle diese Vorhaben ausgerichtet sind: die Kundenorientierung.

In der heutigen Umgangssprache bezeichnet dieses Wort einen Geschäftspartner, der eine Ware oder eine Dienstleistung abnimmt, und zwar im System der Konkurrenz des Marktes. Der Kundenbegriff erweist sich bei gewissen Unternehmenstypen, wie z. B. der Genossenschaft, insofern als unscharf und manchmal irreführend, als Genossenschaftler gleichzeitig Dienstgeber und Dienstnehmer, Eigentümer des Unternehmens und Abnehmer des Produkts sind. Der Genossenschaft obliegt die Förderung des Erwerbs oder der Wirtschaft seiner Mitglieder mittels eines gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebs (§ 1 Abs. 1 S. 1 Genossenschaftsgesetz).

Zur Kundenorientierung können beitragen:

- Das unmittelbare Aufspüren von Erwartungen der Menschen, z. B. durch Befragungen, Workshops, Veranstaltungen oder „Planungszellen“ (Dienel, 1992, S. 74 ff.).
- Fortbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, z.B. durch die Antwort auf die Frage, wie sie selbst in Behörden, Läden, sonstigen Dienstleistungsunternehmen behandelt werden möchten. Schlechte Erfahrungen liegen gewiß vor.
- Ein „aktives Beschwerdemanagement“. Reklamationen sind nicht nur lästige Unterbrechungen, sondern sie vermitteln wichtige Einsichten: Kunden sind die besten und preiswertesten Unternehmensberater. Wer mit Beschwerdeführern unsystematisch umgeht, erhöht den Grad der Unzufriedenheit. Negative Erfah-

rungen werden durchschnittlich fünfzehnmal weitererzählt, positive hingegen nur drei- bis viermal (Wirtschaftswoche v. 16.04.1993, S. 40 f.). Schätzungsweise kommen überdies auf jede Reklamation zwanzig unzufriedene Kunden, die ihrem Ärger nicht Luft machen. (Wirtschaftswoche v. 10.01.1995, S. 61).

Kundenorientierung im Wohnungsunternehmen setzt einen langwierigen und schwierigen Prozeß in Gang, denn sie erfordert Verhaltensänderungen. Aber die Zeit drängt. Dennoch ist zu warnen. Wie so oft, wenn man in Eile handelt – man handelt, ohne hinreichend überlegt zu haben, man überdosierte leicht das Neue unter dem Zeitdruck (Dörner, 1992, S. 54). Wichtig ist, daß sich die Kunden ernstgenommen fühlen können. Kundenorientierung ist eine Grundeinstellung des Dienstleisters und keine Modeerscheinung. Dienstleister ist freilich nicht mit Unterwürfigkeit zu verwechseln.

9. Projektbeispiele

Wohnungsmarktanalyse

Seit 1978 hatte es für das Gebiet der Stadt Solingen keine Wohnungsmarktanalyse mehr gegeben. Die verfügbaren Daten reichten zu einer tragfähigen Bedarfsberechnung nicht mehr aus.

Der Spar- und Bauverein beauftragte im Jahre 1997 ein renommiertes Beratungsunternehmen, eine Studie zum Thema „Die Perspektiven des SBV auf dem Solinger Wohnungsmarkt“ zu erstellen, die über folgende Aspekte Aufschluß gab:

- allgemeine Wohnungsmarktsituation und -entwicklung in Solingen;
- spezielle Situation des Spar- und Bauvereins auf dem Solinger Wohnungsmarkt;
- Nutzerbefragung;
- Befragung von Mitgliedern, die nicht in einer Wohnung der Genossenschaft leben;
- Imageanalyse.

Auf der Basis dieser Informationen entschloß sich der Spar- und Bauverein zum Beispiel, ein Neubauvorhaben mit ca. 350 überwiegend freifinanzierten Mietwohnungen (zumeist als Reihenhäuser) zu beginnen und den Bestand planmäßig zu modernisieren. Vor Beginn jedes neuen Bauabschnitts wird eine spezielle Folgeanalyse erstellt.

Geschäftsprozeßanalyse

Wie in vielen Unternehmungen, deren Organisation lange Zeit keiner Revision mehr unterzogen worden war, entsprachen auch beim Spar- und Bauverein Solingen die Ablauf- und die Aufbauorganisation nicht mehr den Anforderungen von Effektivität und Effizienz. Aufgabenveränderungen hatten nicht zur Integration, sondern zum bloßen Anknüpfen der neuen oder gewandelten Tätigkeiten geführt. Die Folgen: lange und verschlungene Bearbeitungswege. Für ein Produkt waren oft mehrere Abteilungen zuständig.

So erwies es sich zunächst als erforderlich, die Ablauforganisation zu straffen und dafür zu sorgen, daß nicht der Kunde von Produktbaustein zu Produktbaustein weitergereicht wurde, sondern eine „Rundumberatung“ möglich wurde. Dieser Aufgabe nahm sich eine Projektgruppe an, die später auch einen Berater hinzuzog.

Jeder Geschäftsprozeß wurde einer eingehenden Analyse unterzogen und neu definiert. Dies geschah bis auf die Ebene der einzelnen Arbeitsschritte. Berücksichtigung fanden die Prozeßauslöser ebenso wie die zeitlichen Abfolgen. Besonderes Augenmerk richtete die Projektgruppe auf die Nutzung von Dokumenten, die Speicherung in der EDV sowie Möglichkeiten der Workflow-Steuerung.

Auswahl eines neuen EDV-Systems

Das bisherige EDV-System war seit geraumer Zeit Gegenstand von Kritik gewesen. So verband die Projektgruppe ihre Arbeit an den neuen Geschäftsprozessen mit dem Versuch einer Neuorientierung der zukünftigen Datenverarbeitung. Anhand einer Sollbeschreibung wurden die Angebote von vier Systemen in eintägigen Workshops kontrolliert, später verglichen und schließlich nach einem methodischen Rangfolgeverfahren überprüft. Der Ergebnisbericht der Projektgruppe empfahl den Wechsel des EDV-Systems, dem die Organe auch entsprachen.

Neue Aufbauorganisation

Als letzter Schritt in dieser Abfolge wurde die Aufbauorganisation verändert. Sie folgte der Prämisse: „Erst der Prozeß, dann die Struktur“. Ihre Grundlage bildeten also die neuen Geschäftsprozesse. Die sehr umfangreiche Beteiligung der Belegschaft begann mit einem Vorschlag des Vorstandes („top down“), folgende neuen Abteilungen und Gruppen zu bilden:

- zentrale Dienste (Personal; EDV/Organisation);
- Finanzabteilung (Finanz- und Rechnungswesen; Finanzierung und Hausbewirtschaftung);

- Serviceabteilung (Kundenberatung; Spareinrichtung/Kasse; Neuvermietung; Sozialservice/Wohnbetreuung);
- Technik (Planung/Entwicklung; Baudurchführung; Reparaturannahme).

Dem Top-down- folgte der Bottom-up-Prozeß. Jetzt hatten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter das Wort, zunächst in einer abteilungsübergreifenden Veranstaltung. Es folgten die Aussprache mit allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einer Abteilung und schließlich die Abstimmung offener Fragen einzelner Abteilungen bzw. der Abgrenzung von Aufgaben oder Prozeßbausteinen zwischen einzelnen Abteilungen.

Reform der Bewohner-Selbstverwaltung

Die Organe hatten entschieden, die Bewohner-Selbstverwaltung, das bewährte Band zwischen Wohnungsnutzern und Genossenschaftsverwaltung zu erhalten.

Die rasanten sozioökonomischen und soziokulturellen Veränderungen der letzten Jahrzehnte trugen allerdings zu einem Bedeutungswandel, zum Teil sogar zu einem Bedeutungsverlust dieser Institution bei. Gewandelt hat sich ihre Rolle bei der Schlichtung von Konflikten und bei der Regelung von Gemeinschaftsaufgaben. Verloren hat sie viele Aufgaben im Zuge von Zentralisierungsprozessen (z.B. Reparaturmeldungen, Inkasso). Auf die sozialen Erosionen kann sie kaum angemessen reagieren. Die tausend Ehrenämter zu besetzen wird immer schwieriger.

Zunehmend lauter wird jedoch die Forderung nach dezentralen Strukturen, die Alltagserfahrung und Einfluß zulassen. In einem so verstandenen Subsidiaritätsmodell könnte die neue Chance der Bewohner-Selbstverwaltung liegen. Die Menschen in den Siedlungen könnten entscheidend beteiligt werden

- an der Bildung ihrer Nachbarschaft,
- an der Gestaltung und Aneignung der Freiräume,
- an der Schaffung eines Siedlungsprofils,
- an der Konfliktbewältigung – außer Rechtsstreitigkeiten,
- an der Organisation bzw. Unterstützung von Nachbarschaftshilfe,
- an planmäßigen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Eine Projektgruppe, der Vertreterinnen und Vertreter der bisherigen Bewohner-Selbstverwaltung, der Mitarbeiterschaft, des Aufsichtsrates und des Vorstandes angehören, arbeitet seit Anfang 2000 an einem solchen neuen Modell „Kleine Genossenschaften innerhalb der großen Genossenschaft“.

Was wäre der Spar- und Bauverein Solingen, wenn wir nicht bescheiden feststellen würden: Unser Reformprozeß schreitet langsam fort. Wir lernen; wir bemühen uns, ein lernendes Unternehmen zu sein.

Literatur

- Dienel, Peter C., 1992: Die Planungszelle. Eine Alternative zur Establishment-Demokratie. Opladen: Westdeutscher Verlag.
 - Dörner, Dietrich, 1992: Die Logik des Mißlingens. Strategisches Denken in komplexen Situationen. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt.
 - Pieper, Nikolaus, 1994. In: Die Zeit v. 11.11.1994.
 - Rüegg-Stürm, Johannes, 1996: Controlling für Manager. Frankfurt/New York: Campus Verlag.
 - Schreyögg, Georg / Hartmann, Udo, 1993: Operative Planung. Hagen: Fernuniversität.
 - Zöpel, Christoph, 1994: Menschen wohnen. In: Peter Conradi/Christoph Zöpel (Hrsg.), Wohnen in Deutschland. Not im Luxus. Hamburg: Hoffmann und Campe, S. 25-140.
-

Autor

Hans-Richard Ebel, geb. 1946, Stadtdirektor a.D., freier Berater, (nebenamtlicher) Vorstandsvorsitzender der Spar- und Bauverein Solingen eG, Arbeitsschwerpunkte: Beratungs- und publizistische Tätigkeit zur strategischen Planung für Wohnungsgenossenschaften, Kommunalverwaltungen, Schulen/Schulverwaltungen.

Thomas Möller

„Den Mitgliedern gehört die Genossenschaft“

Der Reformprozeß der Baugenossenschaft
Freie Scholle

Der genossenschaftlichen Unternehmensform haftet, so hat man den Eindruck, etwas Altmodisches an. Gerade Wohnungsbaugenossenschaften haben das Image, zwar in der Vergangenheit Großartiges geleistet zu haben, es aber in den letzten Jahrzehnten verpaßt zu haben, sich auf die sich verändernden Lebensformen und Lebensstile der Bevölkerung einzustellen.

Das Beispiel der Unternehmenspolitik der Baugenossenschaft Freie Scholle in Bielefeld versucht deutlich zu machen, daß entgegen diesem Vorurteil die Genossenschaft eine zukunftsfähige Unternehmensform ist, die, wenn sie sich auf ihre Wurzeln besinnt, gewährleisten kann, daß aus Klienten nicht nur Kunden, sondern Teilhaber werden.

1. Die Notwendigkeit des Reformprozesses

Die Baugenossenschaft Freie Scholle eG wurde im Jahre 1911 ohne bürgerliche Hilfe aus der Arbeiterbewegung heraus gegründet. Ziel der Gründer war es, auf dem eigenen Stück Land, der eigenen „Scholle“, frei von obrigkeitstaatlicher Bevormundung zu leben. (Freie Scholle, 1986, S.12ff.) Heute gehören der Freien Scholle 6.928 Mitglieder an, und sie bewirtschaftet 5.041 Wohnungen (Freie Scholle, 2000, S. 12 und 19).

Ihre größte Bautätigkeit entwickelte die Genossenschaft nach dem Zweiten Weltkrieg. Vor dem Hintergrund der verheerenden Wohnungsnot jener Zeit sah es die Leitung der Genossenschaft als ihre Pflicht an, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Damit wuchs aber die Gefahr, wegen des allgemeinen Auftrags der Wohnungsgemeinnützigkeit die konstitutiven Elemente einer Genossenschaft zu vernachlässigen (Koppmann, 1994, S.51ff.).

Darüber hinaus veränderten sich die staatlichen Förderbedingungen im sozialen Wohnungsbau. Zum einen wurden die Einkommenshöhen, die zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung berechtigten, nicht mehr der allgemeinen Einkommensentwicklung angepaßt. Zum anderen konnte eine Genossenschaft in einem neuerrichteten Haus die ersten zehn Jahre lang nicht selbst die neuen Nutzer bestimmen, sondern mußte die Belegung der Wohnungen dem städtischen Wohnungsamt überlassen. Die Genossenschaft erhielt dadurch Zwangsmitglieder, die nicht aus eigener Überzeugung der Genossenschaft beitraten, sondern nur, weil es für die Zuweisung einer Wohnung notwendig war.

Damit war eine Genossenschaft nicht mehr, wie in § 1 des Genossenschaftsgesetzes vorgesehen, der freiwillige Zusammenschluß von Menschen zur Förderung ihrer Wirtschaft, sondern sie wurde faktisch zu einer fremdbestimmten Wohnungszuweisungsorganisation (Jäger, 1994, S. 13f).

Die Konsequenzen dieser Entwicklung wurden daran sichtbar, daß immer weniger Mitglieder bereit waren, sich für die Genossenschaft zu engagieren. Vorteil der Freien Scholle dabei war, daß sie aufgrund der historischen Verbundenheit mit der Arbeiterbewegung noch über ein höheres Potential ehrenamtlich aktiver Mitglieder verfügte. So konnte zu Beginn der achtziger Jahre ein umfassender und kontinuierlicher Reformprozeß von den Selbstverwaltungsorganen eingeleitet werden, der bis heute anhält und auch in Zukunft fortgesetzt wird.

2. Das Selbstverständnis der Freien Scholle

„Den Mitgliedern gehört die Genossenschaft. Sie sind Ausgangspunkt und Ziel allen genossenschaftlichen Handelns“ (Freie Scholle, 1992, S.3). Als 1992 die Vertreterkonferenz dieses Selbstverständnis der Freien Scholle beschloß, war dieses keine Forderung mehr, sondern bereits seit gut einem Jahrzehnt gelebte Unternehmensphilosophie. Deshalb wurden darüber hinaus Leitlinien für die künftige Unternehmenspolitik von den Vertretern festgelegt. Veranschaulichen läßt sich diese Ausrichtung durch das Bild einer Waage. So muß auf der einen Seite der Waage die Wirtschaftlichkeit der genossenschaftlichen Unternehmung sichergestellt sein, d.h., die Freie Scholle muß durch ihre Geschäftstätigkeit einen Gewinn erwirtschaften.

Das besondere an der Rechtsform der Genossenschaft ist nach dem Selbstverständnis der Freien Scholle, daß dieser Gewinn ausschließlich dafür eingesetzt werden, die Mitglieder zu fördern, also ihnen Vorteile gegenüber normalen Mietern zu verschaffen.

Diese Vorteile können wirtschaftlicher, sozialer und demokratischer Art sein. Welcher Vorteil überwiegen soll oder ob alle gleichrangig zu behandeln sind, entscheidet nicht der Vorstand allein, sondern alle Selbstverwaltungsorgane. Wichtig ist dabei allerdings, daß sich die Waage stets im Gleichgewicht befindet. Dieses Gleichgewicht sicherzustellen ist die wichtigste Aufgabe eines geschäftsführenden Genossenschaftsvorstandes.

3. Sicherung der Wirtschaftlichkeit

Die Sicherung der Wirtschaftlichkeit stellt den Beginn des Reformprozesses in den frühen achtziger Jahren dar. Grundlage war die Entscheidung, den öffentlich geförderten Wohnungsneubau einzustellen und mit dem freien Kapital sowohl öffentliche Mittel zurückzuzahlen als auch die Tilgung der Hypothekendarlehen zu erhöhen. Aufgrund der Rückzahlung der öffentlichen Mittel sind heute 4.643 der 5.041 Genossenschaftswohnungen freifinanziert. Auch für die restlichen 398 Wohnungen wurden die öffentlichen Mittel zurückgezahlt, diese Wohnungen befinden sich jedoch noch bis zum 31.12.2006 in der Nachbindungsfrist (Freie Scholle, 2000, S. 12).

Die frühzeitige Sicherung intakter Nachbarschaften durch die Verhinderung von einseitigen Bewohnerstrukturen und damit die langfristige Sicherung der Vermietbarkeit der Wohnungen wäre ohne diese Entscheidung ebensowenig möglich gewesen wie eine Vielzahl der noch zu beschreibenden Maßnahmen.

Neben diesem herausragenden Aspekt bedingt die Sicherung der Wirtschaftlichkeit immer die Instandhaltung und umfassende Modernisierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes sowie auch einen moderaten freifinanzierten Wohnungsneubau.

Dabei muß sowohl bei der Modernisierung als auch beim Neubau sichergestellt werden, daß hierdurch der Wohnraum entsteht, der aktuellen Ansprüchen sowohl der eigenen Genossenschaftsmitglieder als auch den Anforderungen wohnungssuchender oder umzugswilliger (noch) Nichtmitglieder entspricht. Dieses setzt sowohl regelmäßige Mitgliederbefragungen voraus, um diese Wünsche zu erfahren, als auch regionale Marktstudien. Eine 1999 im Auftrag der Freien Scholle durchgeführte repräsentative Untersuchung, bei der tausend Bielefelder Bürgerinnen und Bürger telefonisch befragt wurden, zeigte, daß die Unterschiede bei den Wohnungswünschen zwischen Mitgliedern und Nichtmitgliedern gering waren. Insgesamt konnte festgestellt werden, daß die Umzugsbereitschaft bei jungen Familien am größten war und bei dieser Zielgruppe Wohnraum nachgefragt wurde, der im genossenschaftlichen Wohnungsbestand deutlich unterrepräsentiert war. So suchten 43,7 % aller Umzugswilligen im Alter zwischen

31 und 40 Jahren Wohnungen mit mehr als 100 qm Wohnfläche (logos, 1999, S. 70). Dagegen hatten im Bestand nur knapp 9 % aller Genossenschaftswohnungen diese Größe. Neben der vermehrten Schaffung von familiengerechtem Wohnraum, der von 65 % der Befragten von der Freien Scholle erwartet wurde, forderten 63,5 % auch die Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum (logos, 1999, S. 76). Dabei galten als Hauptkriterien für seniorengerechten Wohnraum die Befreiung von den Hausordnungsverpflichtungen (84,3 % aller Befragten über 55 Jahre) und die Barrierefreiheit der Wohnung (84,1 %). Interessant war dabei auch, daß 76 % der Befragten über 55 Jahre zusammen mit jungen Menschen leben wollten, während nur 19,7 % ausschließlich mit Älteren zusammenleben wollten (Logos, 1999, S.81f.).

Das Ergebnis dieser Befragung bestätigte die seit Mitte der achtziger Jahre eingeschlagene Geschäftspolitik der Freien Scholle, im Zuge der umfassenden Modernisierung von in den fünfziger Jahren errichteten Schlichtwohnungen nicht nur deren Ausstattung - z.B. durch den Einbau moderner umweltfreundlicher Heizungsanlagen sowie den Anbau von Balkonen und Terrassen - heutigen Ansprüchen anzupassen, sondern auch Wohnungszusammenlegungen durchzuführen. Ziel ist es dabei, in den Siedlungsgebieten Wohnraum für alle Lebenslagen zu schaffen. Dabei werden nicht nur durch Grundrißveränderungen familiengerechte Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 75 qm und 120 qm geschaffen, sondern auch barrierefreie Wohnungen durch den Anbau von Aufzugsanlagen bei gleichzeitiger Anpassung der Wohnungen z.B. durch den Einbau bodengleicher Duschen unter Beachtung der notwendigen Bewegungsflächen für Rollstuhlfahrer.

Ein moderater freifinanzierter Wohnungsneubau ergänzt diese Geschäftspolitik. So wurden seit 1996 circa 150 barrierefreie Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen neu gebaut. Dabei wurde 1999 auch erstmals in der Freien Scholle ein nicht zeitgemäß zu modernisierendes Gebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Zur Zeit sind 64 Genossenschaftswohnungen in Bau, von denen 37 in Form von Reihenhäusern mit 100 bis 125 qm Wohnfläche errichtet werden.

4. Der wirtschaftliche Vorteil

Die Sicherstellung eines wirtschaftlichen Vorteils der Mitglieder ist eine originäre Aufgabe einer Genossenschaft. Denn der Zusammenschluß von Menschen in einer Genossenschaft erfolgt zunächst immer aus dem eigennützigen Ziel heraus, durch diesen Zusammenschluß die eigene Lebenssituation gerade auch in wirtschaftlicher Hinsicht zu verbessern.

Dies bedeutet für eine Wohnungsgenossenschaft, daß sie vergleichbaren Wohnraum preiswerter anbieten muß als andere Wohnraumanbieter. Aufgrund der gesetzlichen Kalkulationsvorschriften bei öffentlich geförderten Wohnungen kann dieser genossenschaftliche Vorteil erst zum Tragen kommen, wenn die Genossenschaft auf dem freien Wohnungsmarkt in Konkurrenz zu anderen Anbietern tritt. So liegt die Nutzungsgebühr in der Freien Scholle zur Zeit gut 10 % unter dem mittleren Wert des Bielefelder Miet spiegels.

Um diesen wirtschaftlichen Vorteil des Wohnens in der Freien Scholle langfristig zu sichern, hat die Vertreterversammlung 1998 die Einführung der wohnwertbezogenen Nutzungsgebühr beschlossen (Freie Scholle, 1998). Diesem Beschluß war ein fast zwei-jähriger Diskussionsprozeß in der Genossenschaft vorangegangen. Die Kalkulation der wohnwertbezogenen Nutzungsgebühr geht davon aus, daß die Einnahmen aus den Nutzungsgebühren langfristig die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft sicherstellen müssen. Dabei sollen die umfassende Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes ebenso gewährleistet werden wie ein moderater Wohnungsneubau und der Ausbau der wohnbegleitenden Dienstleistungsangebote. Des weiteren sollen aber auch bestehende Ungerechtigkeiten, wie die, daß vergleichbare Wohnungen aufgrund unterschiedlicher Ursprungsfinanzierungen unterschiedliche Nutzungsgebühren aufweisen, abgeschafft werden.

Um dieses sicherzustellen, wurde für jede Wohnung ein technischer Wohnwert ermittelt. Die Kriterien für den technischen Wohnwert wurden zunächst mit den Vertretern auf einer zweitägigen Konferenz diskutiert und dann allen Genossenschaftsmitgliedern in der Mitgliederzeitschrift vorgestellt. Den zweiten Schritt bildete die Differenzierung des technischen Wohnwertes durch die Bewertung der Wohnlage. Dabei wurde die Bewertung der Wohnlage von den Vertretern auf einem weiteren Seminar selbst vorgenommen. Gleichzeitig wurde von den Vertretern festgelegt, daß die zur Erreichung der wohnwertbezogenen Nutzungsgebühr notwendigen Nutzungsgebührenerhöhungen höchstens 5 % jährlich betragen dürfen und daß der mittlere Wert des Bielefelder Mietspiegels die Kappungsgrenze bildet, die Nutzungsgebühren also diesen Wert nicht übersteigen dürfen. Diese Ergebnisse der zweiten Konferenz wurden ebenfalls in der Mitgliederzeitschrift veröffentlicht und dort, wo es Mitglieder wünschten, vor Ort in den Siedlungsgebieten diskutiert, bevor die endgültige Beschlußfassung erfolgte.

Einen weiteren wirtschaftlichen Vorteil stellt die 1989 wiedergegründete Spareinrichtung dar. Die Grundidee der Spareinrichtung ist, daß die Genossenschaft die Spareinlagen der Mitglieder um bis zu 1 % höher verzinst als andere Geldinstitute. Die Re-

finanzierung erfolgt bei der Freien Scholle ausschließlich durch die Investition der Spareinlagen in den Hausbesitz. Dadurch, daß z.B. Modernisierungsmaßnahmen nicht durch Hypothekendarlehen, sondern durch eigene Spargelder finanziert werden, entstehen der Genossenschaft geringere Finanzierungskosten, von denen die Mitglieder durch einen niedrigeren Modernisierungszuschlag profitieren.

5. Der soziale Vorteil

Traditionsgemäß sehen die meisten Wohnungsbaugenossenschaften ihre Aufgabe in der „Sicherstellung einer guten und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung“ ihrer Mitglieder (Hillebrand/Kessler, 2001, S. 13). Allerdings erschöpft sich dieses für viele Genossenschaften in dem Abschluß eines Dauernutzungsvertrages, in dem von Seiten der Genossenschaft auf ein ordentliches Kündigungsrecht verzichtet wird. Die Freie Scholle wurde aber bereits Mitte der achtziger Jahre aus der eigenen Mitgliedschaft heraus mit der Frage konfrontiert, wie sie denn bei alten Mitgliedern die Wohnungsversorgung beim Auftreten einer Hilfsbedürftigkeit sicherstellen wolle. Nach intensiven Vorarbeiten konnte 1987 der Vertreterversammlung das Konzept „Alt werden mit der Freien Scholle“ vorgestellt werden (Freie Scholle, 1988). Ziel dieser Konzeption ist, daß die Genossenschaft ihren alten Mitgliedern die notwendigen Hilfen bietet, damit diese, solange sie es wünschen, in ihrer zur Heimat gewordenen Wohnung bleiben können. Im Frühjahr 1988 wurde zunächst mit zwei Sozialarbeitern die Arbeit der genossenschaftseigenen Altenberatung und -betreuung aufgenommen. Aufgabe der Sozialarbeiter ist es, ältere Mitglieder, bei denen ein Hilfebedarf vorhanden ist, in der Wohnung zu besuchen und gemeinsam mit ihnen die individuell notwendigen Hilfen zu erarbeiten und zu organisieren. Wichtige Aufgaben dabei sind die individuelle Anpassung des Wohnraums und des Wohnumfelds, die Organisation von häuslicher Pflege in Absprache mit den Hausärzten, Vermittlung von ambulanten Pflegediensten sowie selbstverständlich auch Beratung bei der Finanzierung der Pflege. Um die Bereitstellung von Pflegehilfsmitteln zeitnah gewährleisten zu können, wurde von der Genossenschaft ein eigenes Pflegehilfsmitteldepot eingerichtet. Außerdem wurde 1989 eine eigene kleine Kurzzeitpflegeeinrichtung geschaffen, die von Genossenschaftsmitgliedern genutzt werden kann.

Die Nachfrage nach den Leistungen der Altenberatung zeigte schnell, daß zwei Sozialarbeiter nicht ausreichten, um den Betreuungsbedarf zu decken. Um den weiteren Ausbau der Arbeit zu finanzieren, wurde 1990 der Verein Freie Scholle Nachbarschaftshilfe e.V. gegründet. Bereits kurz nach seiner Gründung konnte durch ihn eine weitere Sozialarbeiterin eingestellt werden. Nur durch den Verein war es auch möglich, mit

Hilfe von Zivildienstleistenden einen eigenen mobilen sozialen Dienst aufzubauen. Hauptaufgaben der Zivildienstleistenden sind neben der Erledigung der Hausreinigungsverpflichtungen für alte oder behinderte Mitglieder auch die Begleitung von alten Menschen z.B. bei Arztbesuchen. Bei der Tarifgestaltung wurde darauf geachtet, daß eine solche soziale Begleitung preiswerter ist als Putzeinsätze. Trotzdem liegen aufgrund von geringen Verwaltungskosten auch die Tarife für die Putzdienste deutlich unter denen anderer sozialer Dienste.

Außerdem übernahm der Verein von der Genossenschaft die Kurzzeitpflegeeinrichtung und ergänzte sie mit einer betreuten Wohngruppe für ältere Genossenschaftsmitglieder. In einem gemeinsamen Neubauprojekt von Verein und Genossenschaft wurden im Jahr 2000 zwei weitere betreute Wohngruppen eingerichtet. Eine weitere wichtige Aufgabe des Vereins ist die Unterhaltung von Nachbarschaftstreffs in den Siedlungsgebieten der Freien Scholle. Diese Nachbarschaftstreffs stehen den Bewohnern der Siedlung für selbstinitiierte Veranstaltungen zur Verfügung. Dabei werden sowohl gemeinsame Mittagessen und Kaffeerunden für Ältere wie auch Spielnachmittage für die Jüngsten ehrenamtlich von Vereinsmitgliedern organisiert. Dem Verein gehörten am 31.12.1999 1.514 Mitglieder an. Allein an Mitgliedsbeiträgen nahm der Verein im Jahr 2000 141.386 DM ein. Insgesamt betragen die Einnahmen 544.257,59 DM.

Insgesamt beschäftigten Genossenschaft und Verein im Jahr 2000 fünf SozialarbeiterInnen, drei Nachbarschaftshelferinnen, fünf Zivildienstleistende und eine teilzeitbeschäftigte Bürokräft im Bereich der sozialen Arbeit. Dabei ist zu berücksichtigen, daß mit Ausnahme der Leistungen der Zivildienstleistenden den Genossenschaftsmitgliedern keine Kosten für die Inanspruchnahme der Leistungen entstehen. Gedeckt werden die Kosten durch die Vereinsbeiträge und die in der Wohnwertbezogenen Nutzungsg Gebühr enthaltenen Pauschale für soziale Dienstleistungen in Höhe von durchschnittlich 0,13 DM je qm Wohnfläche im Monat.

6. Der demokratische Vorteil

Wie jede Genossenschaft verfügt die Freie Scholle über die gesetzlich vorgeschriebenen Selbstverwaltungsorgane. Allerdings reichen diese gesetzlichen Vorschriften bei einer Genossenschaft mit fast 7.000 Mitgliedern allein nicht aus, um tatsächlich die Mitglieder am Meinungsbildungsprozeß zu beteiligen. Daher begann die Freie Scholle bereits Mitte der achtziger Jahre mit der Herausgabe einer eigenen Mitgliederzeitschrift und der Durchführung von Mitgliederseminaren.

Die „Hauszeitung“ der Genossenschaft hat dabei die vorrangige Aufgabe die Mitglieder über aktuelle Entwicklungen im Unternehmen zu informieren. Dabei wird diese Information als Grundvoraussetzung angesehen, damit sich die Mitglieder an der Diskussion über die Geschäftspolitik beteiligen können. Die „Hauszeitung“ wird daher auch nicht von Außenstehenden erstellt, sondern von Mitarbeitern der Genossenschaft. Sie erscheint dreimal jährlich mit einem Umfang von 16 Seiten. Eine im Jahr 1994 durchgeführte Mitgliederbefragung ergab, daß 84 % der Mitglieder regelmäßig die „Hauszeitung“ lesen (GOE, 1995, S. 161ff.).

Als Diskussionsforen für die Mitglieder haben sich seit über 15 Jahren die Mitgliederseminare bewährt, die dreimal im Jahr in einer Bildungsstätte am Stadtrand von Bielefeld stattfinden. Dabei werden jeweils die Mitglieder eines Siedlungsgebietes eingeladen, um neben allgemeinen Themen der Genossenschaft gerade auch siedlungsbezogene Themen diskutieren zu können. Besonders wichtig ist dabei, daß sowohl der Genossenschaftsvorstand als auch Aufsichtsratsmitglieder an allen Seminaren teilnehmen und den Mitgliedern genügend Zeit bleibt, Anregungen, Wünsche und Kritik zu äußern. Die erfolgreiche Geschäftspolitik der Freien Scholle basiert zu einem erheblichen Maße auf den Ergebnissen der Diskussionen dieser Seminare.

Ein Ergebnis dieser Seminare war auch, daß von den Mitgliedern gefordert wurde, die Selbstverwaltung vor Ort auszubauen und siedlungsspezifische Fragen von den betroffenen Mitgliedern entscheiden zu lassen. Von den Organen der Genossenschaft wurde daraufhin das Modell einer erweiterten Selbstverwaltung erarbeitet und 1994 beschlossen (Freie Scholle, 1993). Es sieht vor, daß jede Hausgemeinschaft einen Haussprecher als ihren Interessenvertreter wählt. Dabei beträgt die Amtszeit vier Jahre mit der Möglichkeit der Wiederwahl. Gewählt werden können alle volljährigen Bewohner des Hauses, auch wenn sie selbst kein Genossenschaftsmitglied sind. Jeweils 10 bis 15 Häuser bilden einen Siedlungsbezirk. Die Haussprecher eines Bezirkes treffen sich regelmäßig zur Wahl eines Bezirkssprechers aus ihren Reihen und zur Erörterung siedlungsbezirksspezifischer Fragestellungen. Auch die Bezirkssprecher werden für die Dauer von vier Jahren gewählt. Jedoch können als Bezirkssprecher nur Genossenschaftsmitglieder gewählt werden. Die Bezirkssprecher bilden gemeinsam mit den im Siedlungsgebiet gewählten Vertretern den Siedlungsrat. Die Mitglieder des Siedlungsrates wählen aus ihrer Mitte den Vorsitzenden. Die Amtszeit beträgt ebenfalls vier Jahre. Hauptamtliche Mitarbeiter der Genossenschaft sind dabei nicht wählbar. Der Siedlungsrat entscheidet über die Angelegenheiten des Siedlungsgebietes. So ist der Vorstand verpflichtet, zu Beginn eines jeden Jahres gegenüber dem Siedlungsrat über die von ihm durchgeführten Maßnahmen im Siedlungsgebiet zu berichten. Ein beson-

derer Schwerpunkt liegt dabei auf Modernisierung und Instandhaltung. Hier muß der Vorstand seine Jahresplanung dem Siedlungsrat zur Beschlußfassung vorstellen. Allerdings kann der Siedlungsrat Veränderungen an den Planungen nur innerhalb des vorgegebenen Finanzbudgets vornehmen. Die Festlegung, in welchen Siedlungen neben der normalen Instandhaltung aufwendige Modernisierungsmaßnahmen stattfinden, bleibt Aufgabe des Vorstandes, der sich aber hierfür gegenüber der Vertreterversammlung als dem Parlament der gesamten Genossenschaft zu rechtfertigen hat.

7. Reform der Hausverwaltung

Zusammen mit der Einführung der erweiterten Selbstverwaltung wurde auch die klassische Hausverwaltung grundlegend reformiert. In allen Siedlungsgebieten wurden Teams, bestehend aus einem Siedlungswart, einem Mitgliederbetreuer und einem Altenbetreuer, gebildet. Dabei haben die Siedlungswarte in erster Linie die Aufgabe Kleinreparaturen vor Ort auszuführen. Reparaturmeldungen brauchen daher nicht der Verwaltung gemeldet zu werden, sondern direkt dem zumeist auch im Siedlungsgebiet wohnenden Siedlungswart. Der Siedlungswart entscheidet eigenverantwortlich, welche Reparaturen er selbst durchführen kann und für welche er den eigenen Regiebetrieb oder Fremdhandwerker beauftragt. Nur größere Reparaturaufträge werden der technischen Hausverwaltung zur Beauftragung gemeldet. Gemeinsam mit dem Siedlungsrat stellt der Siedlungswart den Instandhaltungsbedarf in der Siedlung fest und gibt diesen an den Vorstand weiter, der darauf die Planungen für das kommende Jahr erarbeitet. Gemeinsam mit dem zuständigen Altenbetreuer führt der Siedlungswart auch kleinere Wohnraumanpassungsmaßnahmen durch.

Der zuständige Mitgliederbetreuer hat zunächst die Aufgabe, die klassischen Tätigkeiten der kaufmännischen Hausverwaltung wie Bearbeitung von Kündigungen und die Neuvergabe der Wohnungen im Siedlungsgebiet zu gewährleisten. Dabei sind Wohnungstauschwünsche der Mitglieder vorrangig zu berücksichtigen. Gemeinsam mit dem zuständigen Altenbetreuer, dessen Aufgaben weitgehend unter Punkt 5 beschrieben sind, berät der Mitgliederbetreuer ältere Mitglieder bei Umzugswünschen.

Darüber hinaus ist er aber Ansprechpartner der Mitglieder in allen Fragen des Wohnens. Hierzu gehört vor allem das Schlichten von Konflikten in den Hausgemeinschaften z.B. bei Nichterfüllung der Hausreinigungsverpflichtungen oder bei ruhestörendem Lärm. Dabei ist es seine Aufgabe, durch Gespräche mit allen Betroffenen wieder eine gemeinsame Basis für das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft zu schaffen. Darüber hinaus bietet er Hilfestellung bei Zahlungsschwierigkeiten. Dieses

kann sowohl eine Vereinbarung von Ratenzahlungen bei Mietschulden sein als auch Gespräche mit der Fachstelle für Wohnungserhalt der Stadt Bielefeld zur Übernahme der Mietschulden durch die Stadt. Die Zusammenarbeit mit der Stadt und die eigene Hilfestellung für Mitglieder, die in Zahlungsschwierigkeiten gekommen sind, haben dazu geführt, daß seit mehreren Jahren keine Zwangsräumung wegen Zahlungsverzug durchgeführt werden mußte.

Der Mitgliederbetreuer hat dafür Sorge zu tragen, daß die Mitglieder im Fall einer geplanten Modernisierungsmaßnahme frühzeitig informiert und an der Planung beteiligt werden. Gegebenfalls sind dabei auch Ausweichwohnungen für die Zeit der Modernisierung zu organisieren und Umzugshilfen bereitzustellen.

Um diese Arbeiten vor Ort leisten zu können, wurden in allen Siedlungsgebieten Büros eingerichtet. Hier sind die Mitarbeiter nicht nur zu festen Terminen zu erreichen, sondern auch nach Absprache. Die Betreuungsteams führen selbst auch regelmäßige Treffen vor Ort durch. Damit können bereichsübergreifende Probleme zügig und unbürokratisch im Interesse der Mitglieder gelöst werden.

8. Reformprozeß sichert Marktvorteil

Durch die geschilderten Reformprozesse hat die Freie Scholle sich früher als andere Wohnungsunternehmen zu einem marktfähigen Unternehmen gewandelt. So zeigt die Imageanalyse aus dem Jahr 1999, daß die Freie Scholle nicht nur mit deutlichem Abstand das bekannteste Bielefelder Wohnungsunternehmen ist, sondern auch ein erheblich besseres Image hat als die Konkurrenten. So bezeichnen z.B. 67,7 % der Befragten die Freie Scholle als „sehr angesehen“, während die drei gleichgroßen oder größeren Konkurrenten auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt nur von 29,7 % bis 34,5 % der Befragten dieses Image erhalten (logos, 1999, S. 9ff.). Auch bei allen anderen nachgefragten Imagefaktoren schneidet die Freie Scholle in nahezu dem gleichen Verhältnis besser ab als die anderen Unternehmen. Es ist davon auszugehen, daß diese Imagewerte positive Auswirkungen auf die Vermietung der Wohnungen haben. So erklärten 71 % der Befragten, die in nächster Zeit innerhalb Bielefelds umziehen wollen, daß die Freie Scholle als neue Vermieterin in Frage kommt (logos, 1999, S. 75).

Darüber hinaus bestätigt auch die aktuelle Leerstandssituation den Markterfolg des Reformprozesses. Während in der Freien Scholle am 30.09.2000 nur knapp 0,3 % der Wohnungen vermietungsbedingt leerstanden, waren es bei allen anderen ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Bielefeld im Durchschnitt 1,3 %.

In seinem Aufsatz „Fit for future – Strategien für das 21. Jahrhundert“ fordert Walter Simon von der Wohnungswirtschaft: „Wenn Sie in der Zukunft ankommen wollen, müssen Sie sich von der Vergangenheit lösen“ (Simon, 2001, S. 12). Das Beispiel der Freien Scholle zeigt, daß zumindest für Genossenschaften diese Aussage falsch ist. Wohnungsbaugenossenschaften müssen vielmehr die historischen Prinzipien von Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung wieder neuentdecken und als Unternehmensprinzip umsetzen. Denn dieses Prinzip gewährleistet, daß aus „Mietern“ in Genossenschaften wieder Teilhaber von Genossenschaften werden, die mit ihren Wünschen und Forderungen an die Geschäftspolitik für die kontinuierliche Anpassung der genossenschaftlichen Unternehmung an sich verändernde Lebensformen und -stile sorgen.

Literatur

- Baugenossenschaft Freie Scholle eG, 1986: 75 Jahre Freie Scholle. Bielefeld
- Ders., 1988: Alt werden mit der Freien Scholle. Bielefeld.
- Ders., 1992: Sicher wohnen ein Leben lang – Das Selbstverständnis der Baugenossenschaft Freie Scholle eG. Manuskript, Bielefeld.
- Ders., 1993: Das Selbstverwaltungsmodell der Baugenossenschaft Freie Scholle eG. Manuskript Bielefeld.
- Ders., 1998: Einführung der Wohnwertbezogenen Nutzungsgebühr. Manuskript, Bielefeld.
- Ders., 2000: Bericht über das Geschäftsjahr 1999. Bielefeld.
- GOE Gesellschaft für Organisation und Entscheidung, 1995: Verstärkte wirtschaftliche und soziale Beteiligung der Mitglieder an der Genossenschaft Freie Scholle. Manuskript Bielefeld.
- Hillebrand, Klaus-Peter und Kessler, Jürgen (Hrsg.), 2001: Berliner Kommentar zum Genossenschaftsgesetz. Hamburg.
- Jäger, Wilhelm, 1994: Wohnungsgenossenschaften und Marketing – ideologischer Widerspruch oder wirtschaftliche Notwendigkeit. In: Jäger, Wilhelm und Koppmann, Bernhard, Marketing- und Finanzierungskonzepte für Wohnungsbaugenossenschaften, S. 9-29.
- Koppmann, Bernhard, 1994: Kapitalbildung und steuerliche Förderung von Wohnungsbaugenossenschaften. In: Jäger, Wilhelm und Koppmann, Bernhard, Marketing- und Finanzierungskonzepte für Wohnungsbaugenossenschaften, S. 47-78.
- logos consult, 1999: Ergebnisse der Imageanalyse Freie Scholle eG. Bielefeld. Kreuztabellierungen nach Vermietern. Manuskript Düsseldorf .
- Simon, Walter, 2001: Fit for future – Strategien für das 21. Jahrhundert. In: Die Wohnungswirtschaft 1/2001, S. 10-13.
- Verein Freie Scholle Nachbarschaftshilfe e.V., 2000: Nachbarschaftlich wohnen in der Freien Scholle – Soziales Leben in Verein und Genossenschaft. Bielefeld.

Der Autor

Thomas Möller, geb. 1958, Studium der Geschichtswissenschaft, seit 1988 Mitarbeiter der Baugenossenschaft Freie Scholle eG, Referent des Vorstandes bis 1997, seitdem Leiter der Mitglieder- und Altenberatung, gleichzeitig Vorstand der Gemeinschaftsstiftung Freie Scholle seit ihrer Gründung im April 2000.

Jürgen Bärsch, Angelika Simbriger

Aus dem Privaten ins Öffentliche

Eine empirische Untersuchung über Gemeinschaftsräume in Wohnsiedlungen¹⁾

Wenn es um die Lösung sozialer Krisen in Siedlungen mit sozialem Wohnungsbau geht, wird gefordert, verstärkt den Bau von Gemeinschaftsräumen zu fördern. Tatsächlich gibt es einzelne Beispiele für die positive Wirkung von Gemeinschaftsräumen auf die (Wieder-)Entfaltung sozialen Lebens. Aber es gibt ebenso Berichte, wonach Gemeinschaftsräume auf nachhaltiges Desinteresse der Mieter stoßen. Sind die Hoffnungen, Gemeinschaftsräume könnten ein wichtiger Teil einer Strategie zur Krisenbewältigung sein, also unberechtigt? Oder sind Gemeinschaftshäuser oft nur baulich oder organisatorisch unzulänglich konzipiert, um die an sie gestellten Erwartungen zu erfüllen? Eine in Nordrhein-Westfalen durchgeführte Studie versucht einige Antworten zu geben.

Im folgenden werden die Ergebnisse eines Forschungsprojekts über Gemeinschaftsräume in Wohnanlagen vorgestellt, die in Nordrhein-Westfalen durchgeführt wurde.

1. „Gemeinschaftsräume in Wohnsiedlungen“

Gemeinschaftsräume sind nicht nur in neuerrichteten Siedlungen von Bedeutung. Insbesondere im Mietwohnungsbestand, in modernisierungsbedürftigen Quartieren mit mangelhafter Infrastruktur, starker Fluktuation und sozialen Problemhäufungen sind Quartiersentwicklungsprozesse kaum denkbar ohne Versammlungsorte, in denen sich Initiativen organisieren können und Aktivitäten anstoßen lassen. Nicht zuletzt im Zusammenhang mit dem Programm „Die Soziale Stadt“ werden Erkenntnisse zur Nachfrage, Akzeptanz und Nutzung von Gemeinschaftsräumen in Wohnsiedlungen hilfreich sein.

Gemeinschaftsräume sind aber nicht nur ein Instrument sozialer Intervention oder Vorsorge, sie können auch ein Qualitätsmerkmal modernen zielgruppenorientierten Bauens auf Quartiersebene sein. Sowohl über den Ausstattungsgrad der Wohnungsun-

ternehmen mit Gemeinschaftsräumen als auch die speziellen Motivationen und Erfahrungen im Umgang mit Gemeinschaftsräumen ist aber noch relativ wenig bekannt.

Es gibt in den Wohnsiedlungen häufiger Gemeinschaftsräume als gemeinhin angenommen. Knapp ein Viertel der Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen verfügt über Gemeinschaftsräume; die meisten allerdings über nicht mehr als einen. Die Mehrheit der Unternehmen gibt an, daß ihre Gemeinschaftsräume einen hohen sozialen Stellenwert aufweisen und daß damit ihre anfänglichen Erwartungen im wesentlichen erfüllt wurden. Die Vorteile von Gemeinschaftsräumen liegen überwiegend im sozialen Nutzen.

Die Selbstverwaltungsquote der Gemeinschaftsräume verbleibt gering. Nur etwas mehr als ein Viertel der Gemeinschaftsräume werden durch die Bewohner selbst verwaltet. Wohnungsunternehmen haben häufig einen kurzen Atem. Der kurzfristige Wunsch der Unternehmen nach Reibungslosigkeit des Vermietungsgeschäfts und Sauberkeit der Anlagen führt schnell dazu, daß Gemeinschaftsräume an etablierte externe Träger oder Vereine vermietet werden oder die Rückumwandlung in Wohnungen beschlossen wird. Schwankungen in der Nutzungsintensität und Wechsel der Nutzungen und damit verbundene Zeiten der Unter- oder Nichtnutzung sind jedoch normal, wenn selbstorganisierte Bewohnergruppen dominieren.

Gemeinschaftsräume müssen am Bedarf des gesamten Wohnquartiers orientiert sein. Ihr Standort in einer Wohnanlage beeinflußt Art und Intensität der Nutzung. Die „richtig“ gewählte Lage im Wohnobjekt läßt möglichst vielfältige Nutzungen zu und kombiniert Anforderungen nach zentraler Lage mit notwendiger Intimität für die Nutzer. Die baulichen Anforderungen für multifunktionale Aktivitäten müssen erfüllt werden, damit zu erwartende Probleme mit Lautstärke, Ordnung und Sauberkeit nicht zu Konflikten unter den Bewohnern führen oder aber wichtige Aktivitäten von vornherein verhindert werden.

Ausstattung und Einrichtung können, wenn sie von den Bewohnern selbst vorgenommen werden, einen Aneignungsprozeß in Gang setzen. Die Bereitschaft zum auch personellen Engagement des Wohnungsunternehmens entscheidet wesentlich darüber, wie ein Gemeinschaftsraum von den Bewohnern angenommen wird.

Die gemeinschaftliche Nutzung von halböffentlichen Räumen ist in Deutschland weitgehend unbekannt. Deshalb ist eine Einführung und Begleitung in die Möglichkeiten solcher Räumlichkeiten durch Moderation entweder durch das Wohnungsunternehmen oder durch externe Beratungsinstanzen unbedingt erforderlich.

2. Untersuchungsschritte und Methodik

Die Erkenntnisse der vorliegenden Studie fußen im wesentlichen auf schriftlichen Befragungen von Wohnungsunternehmen plus nachgeschalteten Interviews mit Bewohnerinitiativen und Unternehmen vor Ort.

Die gewonnenen empirischen Daten basieren auf zwei getrennten Befragungen der gewerblichen Wohnungswirtschaft in ganz Nordrhein-Westfalen im Dezember 1999 und Februar/März 2000. In der Erstbefragung wurden die Unternehmen generell befragt, ob sie Gemeinschaftsräume in ihren Wohnsiedlungen haben. In eine Zweitbefragung wurden alle Unternehmen einbezogen, die bei der ersten angegeben hatten, daß sie innerhalb der letzten 10 Jahre neue Gemeinschaftsräume eingerichtet hatten oder dies zumindest in den nächsten zwei Jahren planen. Die Rücklaufquoten der beiden Befragungen liegen mit 54 % bzw. 68 % relativ hoch.

Nach Auswertung der zweiten Befragungsrunde wurden aus den Rückläufen Unternehmen und Bewohnerinitiativen für ausführliche Gespräche vor Ort ausgesucht. Die leitfadengestützten Interviews dienten der Konkretisierung und Vertiefung der vorher gewonnenen Daten.

3. Gemeinschaftsräume in der Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen

Verbreitung

Knapp ein Viertel der Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen verfügt über (neue oder durch Umwandlung erstellte) Gemeinschaftsräume. 5 % aller Wohnungsunternehmen planen erstmals die Errichtung von Gemeinschaftsräumen, d.h., ein relativ großer Anteil von Unternehmen wendet sich zum ersten Mal diesem Thema zu. Es überwiegt eindeutig der Neubau: Danach sind etwa drei Viertel aller bestehenden Gemeinschaftsräume neu errichtet und nur knapp ein Drittel nachträglich durch Umwandlung entstanden.

Die zweite Befragung sollte sich vorwiegend mit der Frage beschäftigen, wo diese Wohnungsunternehmen und Investoren Schwierigkeiten und Hindernisse oder positive Nutzen bei Einrichtung und Betreiben von Gemeinschaftsräumen sehen. Seit 1991 ist (mit der einzigen Ausnahme des Jahres 1996) eine stetig steigende Zahl von Gemeinschaftsräumen gebaut worden. Diese Entwicklung scheint nur wenig mit dem allgemeinen Bauboom in den 90er Jahren zu tun zu haben, da dessen Spitze 1994/95

schon erreicht wurde. Seitdem weisen nur noch die Sektoren Einfamilienhäuser und (eingeschränkt) Eigentumswohnungen positive oder gar steigende Wachstumsraten aus. Beides sind Bausegmente, die für die Errichtung von Gemeinschaftsräumen seltener relevant sein dürften.

Es drängt sich der Eindruck auf, daß gerade der nachlassende Geschoßwohnungsneubau der letzten Jahre, die gleichzeitig aufkommende Diskussion um drohende Leerstände im Mietsektor und die zunehmende Suche nach neuen Marketingstrategien der Wohnungsunternehmen einen merklichen Einfluß auf die Entwicklung der Bauraten von Gemeinschaftsräumen ausübten.

Motivation und Erwartungen der Wohnungsunternehmen

Die Mehrzahl der Unternehmen nennt zwei Gründe für die Einrichtung von GR: Sie sollen a) dem Service für bestimmte Nutzergruppen dienen (76 %) und b) kommunikative Wohnformen stärken (51 %).

Bei den Nutzergruppen, für die diese Angebote geschaffen wurden, werden in erster Linie Senioren genannt. Es folgen mit deutlichem Abstand Alleinerziehende, Jugendliche und Kinder, denen eine Gelegenheit geboten werden soll, innerhalb der Wohnanlage spezielle Räumlichkeiten zu nutzen. Der Seniorenbezug ist besonders auffallend, obwohl keine reinen Altenwohnanlagen in die Befragung aufgenommen wurden.

Unter dem Punkt „kommunikative Wohnformen“ wurde am häufigsten das Stichwort „Nachbarschaft“ angegeben. Der Anonymität des Wohnens sollen neue Formen entgegengestellt werden. Insbesondere fürchtet man die Vereinsamung alter Menschen. Die Imageverbesserung von Wohnanlagen, obwohl von 46 % der Unternehmen angegeben, wurde sehr selten durch Kommentare näher erläutert. Unter der Rubrik „Soziale Problemlagen“ (34 %) fielen am häufigsten die Begriffe Integration von Aussiedlern, Ausländern und Jugendlichen. Direkte Vermietungsprobleme wurden dagegen als Motiv sehr selten genannt.

Die Vorteile aus der Nutzung von Gemeinschaftsräumen lassen sich grob in zwei Kategorien einordnen:

- Eher soziale Vorteile, die z.B. das Zusammenleben der Bewohner unmittelbar betreffen oder als Unternehmensimage unter den mehr immateriellen Marketingbegriffen subsumiert werden. Sie können als „weiche“ Faktoren bezeichnet werden und sind meist nur indirekt über Indikatoren meßbar.

- Im Gegensatz dazu zeichnen sich „harte“ Faktoren durch ihre stärkere Nähe zu monetären und/oder leichter quantifizierbaren Größen wie Kosten und Erträgen aus. Vandalismusschäden und erhöhte Fluktuationen lassen sich beispielsweise unmittelbar betriebswirtschaftlichen Kostenkategorien zuordnen und können bei Bedarf leicht routinemäßig vom Controlling erfaßt werden.

Auffällig ist, daß die Mehrheit der Unternehmen davon berichtet, daß sie von allen „weichen“ Faktoren profitiert haben. Das Votum ist jeweils sehr eindeutig. Es gibt nur wenige Unternehmen, deren Erfahrungen anders verlaufen sind.

Tabelle 1: Bisherige Nutzen der Gemeinschaftsräume für das Unternehmen

	„trifft zu“	Faktoren
Der Gemeinschaftsraum ist ein neuer Ort der Begegnung	67 %	○
Gemeinschaftsräume verbessern das Image des Unternehmens	66 %	○
Gemeinschaftsräume verbessern den sozialen Zusammenhalt der Bewohner	63 %	○
Gemeinschaftsräume verbessern allgemein das soziale Klima	61 %	○
Gemeinschaftsräume bewirken eine soziale Aufwertung des Bestandes	58 %	○
Gemeinschaftsräume führen zu weniger Vandalismus	33 %	●
Gemeinschaftsräume bewirken weniger Fluktuation bei der Mieterschaft	16 %	●
Gemeinschaftsräume führen (evtl. auch indirekt) zu einer Kostenersparnis des Unternehmens	16 %	●
Gemeinschaftsräume sind ein Ausgleich für kleine Wohnungsgrößen	13 %	●

○ „weicher“ Faktor

● „harter“ Faktor

Bezug: 67 Wohnungsunternehmen, in % aller Unternehmen, Mehrfachnennungen möglich

Ganz anders ist die Einschätzung, was die „harten“ Nutzen betrifft. Hier sind die Vor- oder Nachteile in bezug auf den Vandalismus eher umstritten. Es stellt sich offensichtlich kein eindeutiger Zusammenhang zur Einführung von Gemeinschaftsräumen her. Alle anderen möglichen oder wünschenswerten Nutzen dieser Kategorie gelten aber als eindeutig nicht eingelöst. Das heißt, daß alle unmittelbaren betriebswirtschaftlichen Vorteile aus Gemeinschaftsräumen bisher als gering erachtet werden.

Nutzungsformen

In der Hälfte der Unternehmen werden Gemeinschaftsräume für Feiern unterschiedlichster Art und für Versammlungen von Bewohnern genutzt. Die „Selbstverwaltung der Mieter“ (27 %) findet sich gewiß auch im Punkt „Mierversammlung“ (49 %) wieder. Zusammen genommen dominieren Mieteraktivitäten sehr eindeutig.

Tabelle 2: Nutzungsformen der Gemeinschaftsräume

Feiern und/oder Disco	51 %	Kinderbetreuung	34 %
Mierversammlung	49 %	Selbstverwaltung der Mieter	27 %
Spiele und/oder Sport	43 %	Gästewohnung	10 %
Mütter- oder Frauentreff	34 %	Hausaufgabenbetreuung	10 %

Bezug: 67 Wohnungsunternehmen, in % aller Unternehmen, Mehrfachnennungen möglich

Ein Drittel der Wohnungsunternehmen belegt die Gemeinschaftsräume für Mütter- und Frauentreffs bzw. Kinderbetreuung. Dies ist mit Ausdruck der Tatsache, daß die Gemeinschaftsräume häufig für Alleinerziehende eingerichtet wurden.

Gästewohnungen spielen eine sehr untergeordnete Rolle. Offenbar will man dem Hotel- und Gaststättengewerbe keine Konkurrenz machen, oder diese Nutzungsform schließt andere zu sehr aus. Ähnliches gilt für Heimarbeit. Sie wurde nirgends aufgeführt. Das Thema „Wohnen und Arbeiten“ in seiner möglichen Verknüpfung über Gemeinschaftsräume als Räume auch ökonomischer Aktivitäten ist innerhalb der Wohnungswirtschaft noch sehr wenig entwickelt.

Wirklich gravierende Probleme bei der Nutzung der Gemeinschaftsräume sind offensichtlich eher die Ausnahme. An oberster Stelle der aktuellen alltäglichen Schwierigkeiten der Wohnungsunternehmen stehen Klagen darüber, daß für die Organisation kaum Verantwortliche zu finden sind. 40 % aller Wohnungsunternehmen konstatieren dies. Genauso viele beklagen die geringe Bereitschaft der Bewohner, die Kosten der Nutzung zu übernehmen. Dies paßt zu der Information, daß von den Unternehmen häufig nur die (kalten und warmen) Nebenkosten erhoben werden. Die (wesentlich höheren) Mietkosten tragen die Wohnungsunternehmen dagegen oft alleine.

Immerhin noch ein Drittel berichtet, daß die Bewohner die geschaffenen Räumlichkeiten nur unzureichend nutzen. Vermutlich als Konsequenz haben viele Wohnungsunternehmen die Verwaltung der Gemeinschaftsräume an Dritte abgegeben.

Verwaltung und Verträge

Bei der Verwaltung der Gemeinschaftsräume gibt es eine deutliche Trennung in drei Schwerpunkte. In der Mehrzahl der Fälle übernimmt das Wohnungsunternehmen selbst und/oder der Hausmeister die alltägliche Verwaltung. In einem Drittel der Unternehmen haben freie Träger wie die Caritas oder ein Mieterverein als feste Ansprechpartner diese Aufgaben übernommen. Die Bewohner selbst sind nur zu 27 % an der Verwaltung beteiligt.

Am häufigsten gaben die Unternehmen an, daß sie keinerlei formale vertragliche Regelungen zwischen Vermieter und Mieter geschlossen hatten, um Nutzungsformen, Preis, Zahlungsweise usw. festzulegen. Diese geringe Regelungsintensität verwundert nicht, wenn man berücksichtigt, daß viele Unternehmen auf die Erhebung der Mietkosten verzichten und allenfalls Nebenkosten abrechnen.

Ausstattung, Lage, und Finanzierung der Bewirtschaftungskosten

Im Schnitt verfügen die Gemeinschaftsräume über eine Größe von 73 qm. Dahinter verbergen sich vom kleinen Nebenraum bis zum Veranstaltungssaal eine Fülle verschiedener Raumarten und -funktionen. Entsprechend schwanken auch die Mietpreise in einer großen Bandbreite. In der Mehrzahl der Fälle sind die Gemeinschaftsräume wie eine abgeschlossene Wohnung gebaut. Immerhin ein Viertel wird als Veranstaltungssaal bezeichnet, und jeder fünfte liegt in einem Gemeinschaftshaus der Siedlung.

In seltenen Fällen finden sich die Gemeinschaftsräumlichkeiten nicht im Erdgeschoß oder Souterrain. Auf die gute Erreichbarkeit der Räume innerhalb des Siedlungszusammenhangs wird meistens geachtet. 86 % aller Gemeinschaftsräume liegen zentral.

Tabelle 3: Finanzierung der Bewirtschaftungskosten

Mietkosten		Nebenkosten	
werden den Bewohnern/ Nutzern angerechnet		werden den Bewohnern/ Nutzern angerechnet	
	25 %		60 %
trägt das Unternehmen allein		trägt das Unternehmen allein	
	58 %		30 %
anders		anders	
	18 %		10 %
alle Nennungen		alle Nennungen	
	100 %		100 %

in % aller Gemeinschaftsräume

Es fällt auf, daß bei den meisten Gemeinschaftsräumen die Mietkosten vom Unternehmen alleine getragen werden (Tabelle 3). Nur bei einem Viertel der Räume werden von den Bewohnern bzw. Nutzern Mietpreise erhoben. Sofern „anders“ finanziert wird,

handelt es sich um Regelungen wie „je zur Hälfte Mieter/Vermieter“, „symbolische Miete“, „Pauschalmiete“ u.ä. Andere Unternehmen betonen, daß die Gemeinschaftsräume in die allgemeinen Baukosten eingeflossen sind und nicht getrennt als Mietkosten ausgewiesen werden. Die hohe Rate der nicht separat angerechneten Kosten und die oftmals nicht vorhandenen vertraglichen Regelungen zur Nutzung der Räume gehören wohl zusammen.

Ganz anders ist die Situation bei den Nebenkosten. Hier rechnen die Unternehmen für 60 % aller Räume die anfallenden variablen Nebenkosten mit allen Nutzern ab. Lediglich bei 30 % der Räume übernimmt das Wohnungsunternehmen die vollen Kosten.

4. Chancen und Barrieren bei der Nutzung von Gemeinschaftsräumen

Die Frage nach dem „Wie“, „Warum“, und dem „Warum nicht“ bei Nutzung, Organisation und Akzeptanz von Gemeinschaftsräumen war Gegenstand von exemplarischen qualitativen Interviews mit Vertretern ausgewählter Wohnungsunternehmen. Es ging darum, Näheres über Motivationen, Einstellungen, Überzeugungen und Meinungen der beteiligten Akteure zu erfahren, um so ein genaueres Bild der Gemeinschaftsraum-Praxis zu erhalten.

Merkmale von Gemeinschaftsräumen

Gemeinschaftseinrichtungen in Quartieren, Wohnsiedlungen und -anlagen sind durch die unmittelbar miteinander verknüpften Aspekte: Zugang für bestimmte Gruppengrößen, Art der Organisation und Verwaltung sowie Art der Nutzung, näher charakterisiert.

Je nachdem, ob der Zugang für einen Gemeinschaftsraum stadtteiloffen, für ein ganzes Quartier oder zumindest für eine Wohnsiedlung von 200 und mehr Wohneinheiten konzipiert und angelegt ist oder ob es sich eher um eine haus- oder blockbezogene Einrichtung handelt, variieren sowohl die Art der Organisation und Verwaltung als auch die Nutzungsformen. Zwei wesentliche Formen von Gemeinschaftsräumen sind identifizierbar:

Typ I Quartiers- bzw. siedlungsbezogene Einrichtung

Zugang: Stadtteil- bzw. siedlungsoffen
Verwaltung: Träger der Wohlfahrtspflege bzw. lokale freie Träger, Personal vor Ort
Nutzung: Angebote, die sich aus der Herkunft der Träger ableiten, Gemeinwesenarbeit, Sozialstation, soziale Aktivierung, Zielgruppenarbeit

Typ II Wohnprojektbezogene Einrichtung (bis ca. 50 Wohnungen)

- Zugang: In der Regel nur für die Bewohner, Schlüsselgewalt bei Wohnungsunternehmen, Hausmeister, Bewohnerverein oder -initiative, Mietersprechern
- Verwaltung: Wohnungsunternehmen, Nutzer, seltener Träger
- Nutzung: Private Nutzungen, Mieterversammlungen, von Bewohnern organisierte Spiel-, Sport- und Freizeitaktivitäten

Die weitere Diskussion konzentriert sich im wesentlichen auf den Typ II, da er stärker wohnungs- bzw. wohnanlagenbezogen ist, sich für bewohnergetragene Verwaltungskonzepte eignet, von den Wohnungsunternehmen selbst geplant, errichtet und betrieben bzw. verantwortet wird und – neben der Wohnbauförderung – ohne zusätzliche finanzielle Mittel gebaut und betrieben werden kann.

Das Gros der im Rahmen der Untersuchung identifizierten Gemeinschaftsräume sind auf Wohnanlagen, auf Blocks oder auch einzelne Häuser bezogene Einrichtungen, die für soziale und kommunikative Aktivitäten der jeweiligen Bewohner einer bestimmten Anzahl von Wohneinheiten vorgesehen sind. Der Zugang ist entweder über einen Bewohnerverein, einen Mieterbeirat, das Wohnungsunternehmen direkt bzw. einen Hausmeister oder einen lokalen Träger geregelt.

Wann wird ein Gemeinschaftsraum von den Nutzern angenommen?

Natürlich sind Standort, Lage, Größe und Ausstattung Erfolgskriterien für den Grad und die Intensität der Nutzung von Gemeinschaftsräumen. Insbesondere auch deshalb, weil zum Beispiel bestimmte Siedlungsstandorte auch bestimmte Mietergruppen ansprechen und von der Zusammensetzung der Mieterschaft wiederum der Erfolg einer Gemeinschaftsraum-Initiative abhängig ist.

Beispiel:

Die Neubausiedlung Bankerfeld der GeWoGe Aachen kann als „grüner“ Standort in Stadtrandlage bezeichnet werden. Sie verfügt über schöne, großzügig ausgestattete Innenhöfe für Freizeit und Kinderspiel und über Mietergärten in den Erdgeschossen. Die Mieterschaft der 49 Neubauwohnungen setzt sich aus vielen Nationalitäten und unterschiedlichen Haushaltsformen zusammen. Familien mit Kindern wohnen hier besonders gerne. Die Gemeinschaftsraumwohnung im Erdgeschoß wird von einem Bewohnerverein in enger Kooperation mit der Wohnungseigentümerin betrieben. Es scheint, daß das Angebot an diesem Standort positiv aufgegriffen wird – vielleicht nicht zuletzt wegen der ansonsten vorherrschenden Angebotsarmut in diesem Viertel.

Ein zweites Objekt in gleicher Größenordnung mit Gemeinschaftsräumen der gleichen Wohnungsbaugesellschaft in der östlichen Stadtmitte von Aachen wird trotz zahlreicher Interventionen des Wohnungsunternehmens nicht angenommen. Das Objekt liegt mitten in der Stadt – an einer befahrenen Straße – mit vielen fußläufig zu erreichenden Infrastruktur- und Konsumangeboten. Die Bewohner sehen offensichtlich keinen Anlaß und Nutzen, sich in den angebotenen Räumen zu treffen. Beide Gemeinschaftsangebote – u.a. ein Café – werden von den Bewohnern nicht genutzt.

Ein befragtes Wohnungsunternehmen vertrat sogar die Auffassung, daß lediglich Standorte in Stadtrandlage die Voraussetzung für das Gelingen von Gemeinschaftsräumen aufweisen würden, da in innenstadtnäheren Gebieten keine Notwendigkeit für solche Einrichtungen bestünde.

Die Lage im Objekt, Größe und Ausstattung bestimmen die multifunktionale Nutzbarkeit und damit den Erfolg von Gemeinschaftsraumanlagen. Die Umfrage erbrachte, daß rund 70 % der Gemeinschaftsräume im Erdgeschoß in häufig frequentierter Lage mit Sichtkontakt nach außen liegen, d.h. gute Voraussetzungen für intensive Nutzungen erfüllen.

Beispiel:

Der Vorstand des Projektes „Jung & Alt e.V.“ in der Vaalser Straße in Aachen ist mit der Lage des aus einer Erdgeschoßwohnung bestehenden Gemeinschaftsraums voll zufrieden. Hier ist es gelungen, die zentrale Lage an der Haupterschließung zu den im Innenhof gelegenen Wohnungen mit der geforderten Intimität zu kombinieren: Es gibt Fenster zum schön gestalteten Innenhof, Vorbeigehende können sehen, daß der Raum genutzt wird. „Die Erfahrung zeigt: Wenn der Raum belebt ist, setzen sich die Leute dazu. Sehr günstig ist, daß der Gemeinschaftsraum sich zum sonnigen Innenhof orientiert“ (Vereinsvorsitzende von Jung & Alt e.V.).

Nach sieben Jahren intensiver Gemeinschaftsraumnutzung im Wohnprojekt „Gemeinsam Wohnen und Leben mit Kindern“ in Köln-Bickendorf berichten die Mieter jedoch auch von Nachteilen einer solchen „Präsentierteller-Lage“: Die raumhohe zweiseitige Glasfront öffnet den Gemeinschaftsraum so stark in die Siedlung, daß private Nutzungen erschwert werden.

In der Mehrzahl der untersuchten Fälle sind die Gemeinschaftsräume in einer abgeschlossenen Wohnung, d.h. im Wohngebäude eingerichtet. Sie sind dadurch – bei niedriger Nutzungsintensität – jederzeit leicht in Wohnraum rückwandelbar.

Doch gerade diese integrierte Lage schränkt die multifunktionale Nutzbarkeit stark ein und verhindert wichtige Nutzungen, die in den Wohnanlagen gebraucht werden.

Eine Mitarbeiterin einer Wohnungsgesellschaft benannte als größtes Problem bei der Nutzung von Gemeinschaftsräumen, „daß die bauliche Realität an den Interessen der Nutzer voll vorbei geht: Wohnungen, die umgewidmet sind (oder rückwandelbar geplant und realisiert sind, d. V.), nicht direkt eine Wohnung sind, aber im Grunde unter einer Wohnung liegen, kommen den Bedürfnissen der Mieter nach Partyräumen, wo man mal laut sein kann, also alle Dinge tun kann, die man in einer Wohnung nicht tun kann, nicht entgegen“.

In fast allen untersuchten Wohnanlagen fehlen Angebote für Jugendliche und für solche Erwachsene, die gerne laut und ohne zeitliche Begrenzung feiern wollen. Gemeinschaftsräume im Geschoßwohnungsbau lassen das nicht zu. Sie werden deshalb in den Regelungen und Nutzungsordnungen entweder von vorneherein oder nach ersten negativen Erfahrungen ausgeklammert.

Es werden Räume benötigt, die eine multifunktionale Verwendung jenseits des Wohnens – wie z.B. Toben, Krachmachen, Rumhängen, Handwerkern, Unternehmungen – gründen, lautes Musikhören, lautstarkes Feiern, Aerobic für Frauen und gepflegtes Kaffeetrinken für Senioren – in unterschiedlichen Ausbaustandards zulassen. Sie müssen nicht nebeneinander, aber zumindest hintereinander in verschiedenen Räumen möglich sein. Die „Garage als Metapher“ für neue Formen der Orientierung von Jugendlichen und jungen Erwachsenen benötigt Gemeinschaftsräume als Toleranzräume.

Ausstattung

Gespräche mit Mieterinitiativen erbrachten, daß die Einrichtung eines Gemeinschaftsraums unbedingt den Mietern überlassen werden sollte. Nicht der Ausstattungsstandard, nicht Kosten und Qualität sind Bedingung für intensive Nutzung der Räumlichkeiten, sondern das Selbermachen. Gutgemeintes, perfektes Einrichten durch Architekten oder Wohnungsunternehmen sollte eher vermieden werden. Eine kleine finanzielle Anschubförderung zur Beschaffung des Mobiliars durch die Nutzergruppe selbst ist besser investiert.

Alle im Rahmen der Umfrage besuchten Gemeinschaftsräume wurden von den Bewohnern selbst eingerichtet, teilweise mit finanzieller Unterstützung des Vermieters bzw. anderer Spender. Sowohl bei CEAG in Dortmund als auch in Aachen Vaalser Straße und Bankerfeld wird von den aktiven Vereinsfrauen mit Begeisterung vom Küchenein-

richten und Auswählen der Möblierung berichtet. Andere Projekte haben die Räumlichkeiten aus Eigenmitteln, mit geträdelten und aus der Bewohnerschaft zusammengetragenen Möbeln eingerichtet. Beides leistet einen wesentlichen Beitrag für die Aneignung. Die Fremdheit der neuen Räume wird so ein wenig abgebaut, die Mieter nehmen auf diesem Weg von ihrem Gemeinschaftsraum Besitz.

5. Wie können Wohnungsunternehmen die Einführung von Gemeinschaftsräumen unterstützen?

Wenn ein Wohnungsunternehmen vom Gemeinschaftsraum wirklich überzeugt ist und flankierende Maßnahmen beim Erstbezug anbietet, stehen die Chancen gut, daß der Raum von den Mietern angenommen und ihren Bedürfnissen entsprechend genutzt wird. Wenn Skepsis und Zweifel das Engagement bestimmen, wenn den Bewohnern zu wenig Unterstützung vor Ort gewährt wird, dann sind die Bedingungen für von Mietern selbst verwaltete Einrichtungen eher schlecht.

Beispiel:

Die GeWoGe Aachen hat fünf Gemeinschaftsräume in den letzten Jahren errichtet, wovon drei von verschiedenen Trägern (Caritas, Sozialwerk Aachener Christen, Kirchengemeinde) betrieben werden und zwei vom Unternehmen selbst in enger Kooperation mit Bewohnervereinen. Die Mitarbeiterin des Unternehmens betont, daß ohne deutliches personelles, ideelles und finanzielles Engagement Räumlichkeiten für gemeinschaftliche und soziale Aktivitäten der Mieter nicht funktionieren können: „Die Akzeptanz von Gemeinschaftsräumen hat absolut etwas mit dem Einsatz des Wohnungsunternehmens zu tun: Nur wenn die Bewohner von Anfang an begleitet werden, laufen sie. Erst müssen Angebote von außen kommen – durchaus auf Mietervorschläge hin, aber dann müssen die Sachen regelmäßig von uns angeleitet werden. Immer mit Mietern gemeinsam, damit später die Übernahme klappt.“

Als weitere Bedingungen werden genannt:

- „Das Wohnungsunternehmen muß wirklich dahinterstehen und Gemeinschaftsräume selbstbewußt als etwas Besonderes anbieten.
- Bei der Belegung Leute reinnehmen, die mit dem Angebot etwas anfangen können.
- In der Nutzungsphase auch mal etwas möglich machen, was für die Initiative gut ist, z.B. Mutterboden organisieren und anfahren oder auch noch die dritte Baumbepflanzung spendieren, weil die beiden anderen nicht angegangen sind.
- Nicht zu viel Kontrolle ausüben, große Freizügigkeit im Umgang.“

Auch die Ruhr-Lippe Wohnungsbaugesellschaft Dortmund hat mehrere Gemeinschaftsräume errichtet und betreibt sie bzw. vermietet sie an Träger: „Wir gehen seitens des Unternehmens in bestimmte Wohnanlagen mit einem Nachbarschaftsentwicklungskonzept rein.“ „Wir sind keine Wohlfahrtsorganisation – aber das läuft in der Regel nur, wenn man ganz stark zu Beginn der Schaffung eines Gemeinschaftsraums Inhalte abpricht und auch Impulse reingibt. Also man muß die Leute im Grunde ein Jahr begleiten und man muß ganz genau klären, was denn dort passieren soll, und zwar mit allen Bewohnern – das ist dann bei uns das Nachbarschaftsentwicklungskonzept –, und das funktioniert dann auch.“

Selbstverwaltung versus Fremdbestimmung

Offensichtlich bevorzugen Wohnungsunternehmen klare Strukturen in der Verwaltung der von ihnen geschaffenen Gemeinschaftsräume. Gerne vermieten sie bereits im Vorfeld an lokale Träger, die irgendeine Form von Gemeinwesenarbeit oder zielgruppenspezifische Angebote in dem Quartier machen wollen. Damit ist jede Unsicherheit über das Engagement von zukünftigen Mietern ausgeschlossen und die Miete gesichert. Es besteht weder ein hohes soziales noch wirtschaftliches Risiko. Die Interviews legen allerdings die Vermutung nahe, daß Nutzungshäufigkeit, positive Identifikation und nachbarschaftliche Ausstrahlungseffekte bei erfolgreich selbst verwalteten Einrichtungen deutlich höher liegen und damit auch größere Effekte für die Entwicklung einer sozialen Gemeinschaft erbringen können. Da diese Gemeinschaftsraum-Initiativen jedoch stark von der „Chemie“ zwischen den Mietern abhängen, sind sie sicherlich „störanfälliger“.

Anmerkung

1) Der Text basiert auf einer Studie, die im Auftrag des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf im Frühjahr 2000 erstellt wurde. Alle Tabellen stammen aus dieser Studie.

Der Autor, die Autorin

Dr. Jürgen Bärsch, geb. 1952, Diplom-Ökonom, seit 1988 im Klaus Novy Institut in Köln, spezialisiert auf Fragen des nachhaltigen Bauens und Wirtschaftens, Wohnungsgenossenschaften, Migration, Begleitforschung von Modellprojekten.

Angelika Simbriger, geb 1947, seit 1988 Mitarbeiterin des Klaus Novy Instituts, Pädagogin und Sozialplanerin mit den Schwerpunkten Projektentwicklung, Moderation von Beteiligungen, Entwicklung neuer Wohnformen, Genossenschaftsgründungsprozesse, frauengerechter Wohnungs- und Städtebau, Agenda 21.

Helmut Fünfsinn

Kommunale Kriminalprävention

Ausgewählte „best practices“ und ihre Verbreitung

Prävention ist ein alter Gedanke, Kriminalprävention und ihre Ideengeschichte auch, und gleichwohl hat im letzten Jahrzehnt zuerst auf kommunaler Ebene, dann sehr schnell auf Landes- und nunmehr auch auf Bundesebene die Präventionsdiskussion eine neue Qualität erreicht. Die Idee, insbesondere Kriminalprävention ressortübergreifend und unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zu gestalten, hat sich verfestigt, und eine Vielzahl von Präventionsprojekten ist inzwischen aufgelegt worden. Eine nachhaltige Umsetzung des Gedankens erfordert jedoch eine halbwegs verbindliche Organisationsstruktur auf allen Ebenen, denn das beste Präventionsprojekt nützt nur wenig, wenn es keine angemessene Verbreitung findet.

1. Ideengeschichte der Kriminalprävention

Prävention ist weder im Bereich der Kriminalpolitik noch im engeren Bereich des Strafrechts ein neuer Gedanke. Zu einem Leitmotiv ist es zuerst im Strafrecht unseres Jahrhunderts geworden, ihre ersten Ansätze gehen aber schon auf das Ende des 17. Jahrhunderts zurück. Der Präventionsgedanke hat zu zwei bedeutsamen Straftheorien geführt, die heute noch Aktualität besitzen.

Johann Paul Anselm Feuerbach war es, der eine Theorie der Generalprävention begründete, die unter dem Namen der Theorie des psychologischen Zwanges berühmt geworden ist: Der Zweck der Androhung der Strafe im Gesetz ist die Abschreckung aller Bürgerinnen und Bürger von Rechtsverletzungen. Die Notwendigkeit der Strafe ist in der Erhaltung wechselseitiger Freiheit aller zu sehen, durch Aufhebung des innerlichen Antriebs zu Rechtsverletzungen.

Im Fortlauf der straftheoretischen Diskussion trat drei Generationen später Franz von Liszt allen auf Kant oder Hegel begründeten absoluten Straftheorien mit großer Schärfe entgegen und forderte die klare spezialpräventive Ausrichtung des Strafrechts,

also eine Ausrichtung an den Gedanken der Resozialisierung des Täters und der Sicherung der Gesellschaft vor dem Täter. Im sogenannten „Marburger Programm“ von 1882 mit dem Titel „Der Zweckgedanke im Strafrecht“ legt von Liszt dar, daß der Zweck der Strafe primär in der Prävention bestehe, so daß der Gefährliche zu behandeln und der Unverbesserliche zu sichern sei.

Aber auch diese beiden Theorien werden heute teilweise mit auf empirische Befunde bezogenen Aussagen konfrontiert, die dem Strafrecht Ineffektivität, Ungenauigkeit, und sogar Kontraproduktivität bescheinigen. Damit ist die Kritik an den Straf-, Strafrechts- und Strafvollzugstheorien augenfällig, wenn die Anwendung der Strafinstrumente objektiven Wirkungskontrollen gerade in Form empirischer Untersuchungen unterzogen wurden. Einzig allein die absolute Straftheorie von Kant und Hegel, philosophisch untermauert, ist gegen diese Kritik immun, jedoch nur, weil sie nicht auf irgendeinen Zweck abstellt, sondern nur deshalb die Strafe fordert, weil, um mit Hegel zu sprechen, der Verbrecher als Vernünftiger zu ehren sei. Allerdings wird auch von den heutigen nur selten anzutreffenden Vertretern der absoluten Straftheorie die zu beobachtende ständige Ausweitung des Strafrechts gerügt. Gefordert wird die Rückbesinnung auf ein strafrechtsphilosophisch eigenständig begründetes, politikunabhängiges Strafrecht, das sich alleine – und dies unabhängig von jeden Zweckmäßigkeitüberlegungen – dem Schutz der Freiheit verpflichtet sieht und diesen Schutz selbst noch im Vorgang des Strafens beibehält.

Mit diesem empirischen und theoretischen Zugang dürfte deutlich geworden sein, daß das Strafrecht mit einer effektiven Kriminalprävention überfordert ist – vielleicht ist diese durch das Strafrecht auch gar nicht möglich. Das erklärt bislang aber nur, daß Prävention allein vom Strafrecht nicht geleistet werden kann. Natürlich könnte auch diese Erklärung schon zu Konsequenzen führen, nämlich auf Kriminalprävention zu verzichten. Aber dieser Schluß wird – obwohl theoretisch möglich – zu Recht nicht gezogen. Es bleibt vielmehr, und zwar unbestritten, die Auffassung bestehen, daß Kriminalprävention grundsätzlich sinnvoll ist, und es wird – da Strafrecht sie allein nicht bewerkstelligen kann – der Versuch unternommen, mit Präventionsüberlegungen vor dem Strafrecht zu beginnen.

2. Landespräventionsräte

Die Geschichte der institutionalisierten gesamtgesellschaftlichen Kriminalprävention reicht in Deutschland nur etwas mehr als zehn Jahre zurück. 1990 wurde in Schleswig-Holstein nach Vorbild skandinavischer Länder und unter Berücksichtigung anglo-

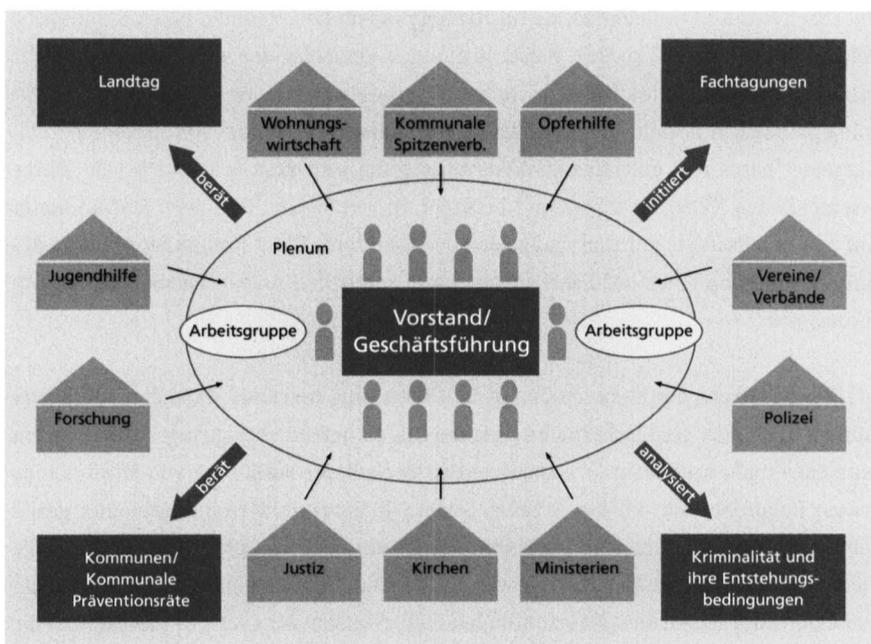
amerikanischer Erfahrungen der erste Landespräventionsrat gegründet. Die Hessische Sachverständigenkommission für Kriminalprävention wurde 1992 und der Landespräventionsrat Niedersachsen 1995 ins Leben gerufen. Die Länder Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Brandenburg und Rheinland-Pfalz folgten nach und nach dem Beispiel. In weiteren Bundesländern - Nordrhein-Westfalen, Saarland und Thüringen - steht die Gründung eines Landespräventionsrates unmittelbar bevor, alle anderen Länder haben zumindest einen Ansprechpartner für Präventionsfragen bzw. eine Koordinierungsstelle.

Exemplarisch für den Anlaß der Gründung und auch die technische Errichtung eines Landespräventionsrates sei auf die Entwicklung in Hessen verwiesen: Die Einrichtung der „Sachverständigenkommission für Kriminalprävention“ geht auf einen Kabinettsbeschluß vom 23.06.1992 zurück. Dieser griff einen Vorschlag der vom Hessischen Justizministerium eingesetzten früheren Sachverständigenkommission auf, die in einem „kriminalpolitischen Bericht für den Hessischen Minister der Justiz“ vom Dezember 1989 dargelegt hatte, daß eine Kriminalitätsvorbeugung nur dann erfolgreich sein könne, „wenn sie den Käfig der Innen- und Justizpolitik verläßt und ihrerseits Einfluß nimmt auf alle gesellschaftspolitisch maßgeblichen Instanzen“. Diese Kommission schlug deshalb die Bildung eines auf Landesebene einzurichtenden präventionspolitischen Gremiums vor.

Der Einsetzung der Kommission lag die Überlegung zugrunde, daß Kriminalitätsverhütung auch eine gesellschaftliche Aufgabe sei, die um so eher gelingen könne, wenn eine enge und abgestimmte Zusammenarbeit der mit der Verhütung von Straftaten befaßten Behörden und der die Arbeits-, Sozial-, Bildungs- und Wohnungspolitik gestaltenden Stellen untereinander sowie ein möglichst viele gesellschaftliche Kräfte einbeziehender Informationsaustausch gewährleistet sind. Deshalb gehören dem Hessischen Präventionsrat neben dem federführenden Justizministerium auch das Ministerium des Innern und für Sport, das Kultusministerium, das Sozialministerium und das Ministerium, das für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung zuständig ist, sowie ein breiter Kreis aus gesellschaftspolitisch maßgeblichen Gruppen - z.B. Vertreter der Gewerkschaften, Wirtschaftsverbände, Wissenschaft, der Kirchen, der jüdischen Gemeinde etc. - an. Auch die Moderierung dieser Sachverständigenkommission durch das im Hinblick auf alle Arten von Leistungsverwaltungen wenig involvierte und daher „neutrale“ Hessische Ministerium der Justiz - diese Tätigkeit wird in den anderen Bundesländern zumeist durch das jeweilige Innenministerium vorgenommen - macht deutlich, daß nicht Forderungen an einzelne Ressorts in den Vordergrund gerückt, sondern die Zusammenhänge ressortübergreifend einer Betrachtung unterzogen werden, um damit

auch eigene Zuständigkeiten zu ermöglichen und zu fördern und damit deren ständigen Verschiebungen entgegenzuwirken. Die bisherige Arbeit, die in bislang vier Tätigkeitsberichten (1993, 1996, 1998 und 2000) auch der Öffentlichkeit vorgestellt worden ist, zeigt, daß in der Tat ein Bedürfnis dafür besteht, in einer vorurteilsfreien öffentlichen Diskussion der Frage nach einer effektiven Kriminalitätsvorbeugung unter Einbeziehung vieler staatlichen Institutionen, gesellschaftspolitisch maßgeblicher Gruppen sowie von einzelnen Personen des öffentlichen Lebens und der Wissenschaft nachzugehen. Die Struktur eines Landespräventionsrates läßt sich in einem Schaubild darstellen.

Landespräventionsrat (Struktur)



3. Deutsches Forum für Kriminalprävention

Nach den Erfahrungen der Landespräventionsräte war es folgerichtig, neben den zahlreichen kommunalen und landesweiten Präventionsaktivitäten durch die Gründung eines Deutschen Forums für Kriminalprävention auch eine verstärkte nationale Vernetzung von Erfahrungen in diesem Bereich sowie die Initiierung neuer Aktivitäten zu versuchen. Dies um so mehr, als auch europaweit viele Präventionsgremien bestehen und umfassende kriminalpräventive Projekte durchgeführt werden. So gesehen sind die Tätigkeit des Aufbaustabs des Deutschen Forums für Kriminalprävention seit

1998 und die in diesem Jahr zu gründende Stiftung Deutsches Forum für Kriminalprävention eine effektive Ergänzung der bisherigen Aktivitäten und zugleich der Versuch, eine ständige, hauptamtliche (Experten-)Instanz für gesamtgesellschaftliche Kriminalprävention zu schaffen.

4. Kommunale Präventionsräte

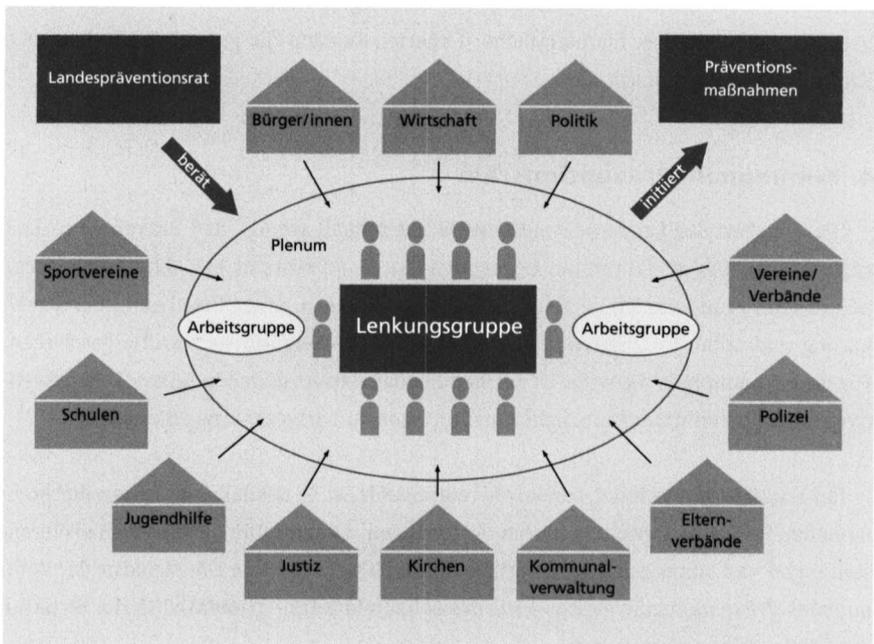
Die Tätigkeit der Landespräventionsräte hat schnell gezeigt, daß Präventionsarbeit sich vordringlich an faktischen Gegebenheiten zu orientieren hat, d.h., Präventionspolitik muß grundsätzlich gemeindenah, lokal, dezentral, unter Beteiligung der Bevölkerung und unter Mobilisierung und Integration der behördlichen Kräfte geschehen. Für diese kommunale Aktivität ist es unabdingbar, bereits laufende Aktivitäten präventiver Maßnahmen unterschiedlicher Institutionen zu vernetzen und zu bündeln.

Ein Hauptaugenmerk der Landespräventionsräte ist es deshalb, die Arbeit der kommunalen Präventionsgremien durch Anregungen, Organisation gemeinsamer Veranstaltungen und ständigen Erfahrungsaustausch zu unterstützen. Die Struktur der kommunalen Präventionsräte gleicht – wie das Schaubild zeigt – grundsätzlich der Struktur der Landespräventionsgremien.

5. Möglichkeiten der Verbreitung von gelungenen Präventionsideen

Durch die aufeinander bezogenen Tätigkeiten der kommunalen Präventionsräte, der Landespräventionsräte und des Deutschen Forums für Kriminalprävention ist die Basis für die Verbreitung von gelungenen Präventionsideen schon gelegt. Die vielen Veranstaltungen, die öffentlichen und nichtöffentlichen Treffen – z.B. die halbjährliche Zusammenkunft der Geschäftsführer der Landespräventionsräte – dienen immer auch dem Informationsaustausch. Entscheidend aber wird es sein, daß die vielfältigen Präventionsprojekte inhaltlich geordnet in einer allen Präventionsgremien zugänglichen Datenbank aufgenommen werden, um jederzeit ein der Situation angemessenes Präventionsprojekt zu finden und (wieder) ins Werk zu setzen. Die Landespräventionsräte arbeiten deshalb zusammen mit dem Deutschen Forum für Kriminalprävention an der Errichtung einer solchen Datenbank, die ins Internet gestellt werden soll. Die Präventionsideen lassen sich im übrigen in drei große Bereiche gliedern: technische Prävention, pädagogische Prävention und Nachbarschafts- bzw. Wohnprojekte, von denen ausgesuchte Einzelprojekte im folgenden dargestellt werden sollen.

Kommunale Präventionsräte (Struktur)



6. Ausgewählte Projekte der technischen Prävention

Aus der Vielzahl von Projekten, die sich der technischen Prävention verschrieben haben, ist eine Auswahl nur deshalb schwierig, weil die meisten Erfolg haben. Es liegt auf der Hand, daß gerade auch durch technische Sicherung Straftaten verhindert werden können. Das zahlenmäßig vielleicht überzeugendste und in der Öffentlichkeit bekannteste Beispiel ist die Wegfahrsperrung bei Kraftfahrzeugen. Aber auch bei anderen Wertobjekten können Sicherungen helfen. Als wirklich gelungenes Beispiel kann die in Friedberg (Hessen) von der dortigen Polizeidirektion entwickelte „Friedberger-Eigentums-Identifizierungs-Nummer“ (FEIN) gelten, die inzwischen bundesweit zur Codierung von Fahrrädern und anderen Wertgegenständen genutzt wird. Durch diese beinahe genial einfach zu nennende Codierung, die auf dem Autokennzeichen, den Verwaltungsschlüsselnummern des Wohnortes und der Straße, auf der Hausnummer und den Initialen des Eigentümers basiert, kann der jeweilige Gegenstand sofort einer Adresse und einer Person zugeordnet werden. Dies ist nicht nur eine Hilfe bei der Aufklärung von Straftaten, sondern zugleich die einfachste Methode, gefundene Gegenstände sofort dem Eigentümer zurückzugeben.

7. Ausgewählte pädagogische Projekte

Neben der technischen Prävention sind erfolgreiche pädagogische Projekte zu nennen, die einen ersichtlich unterschiedlichen Ansatzpunkt verfolgen, aber gleichwohl von großer Wichtigkeit sind. Gerade pädagogische Projekte haben häufig die Primärprävention im Sinn und zum Ziel, daß frühzeitig Werte und Normen vermittelt werden, die ein gewaltfreies und Privatsphäre und Eigentum anderer respektierendes Zusammenleben ermöglichen und dabei u.a. auch die sich auch schon aus der Verfassung ergebenden Grundwerte der körperlichen Integrität und der Achtung der Persönlichkeit anderer ernstnehmen.

Exemplarisch sei auf drei ausgewählte Projekte, die zur Nachahmung empfohlen werden können, verwiesen:

Schon in Kindergärten und Kindertagesstätten setzt ein Projekt der Psychologischen Beratungsstelle für Eltern, Kinder und Jugendliche des Caritas-Verbandes in Seligenstadt (Hessen) an. Das Projekt geht zu Recht davon aus, daß Kindertagesstätten als Sozialisationsorte gelten, in denen bereits früh erfahrbar wird, wie miteinander umgegangen werden kann, welche Werte und Normen Gültigkeit haben und wie Konflikte gewaltfrei ausgetragen werden. Es entstand ein Schulungsprogramm über sechs Nachmittage, das sich immer an komplette Fachteams von Kindertagesstätten und Kollegien von Grundschulen richtet und zum Ziel hat, Konflikte auch als Chance zum sozialen Lernen zu begreifen und zu nutzen. Ausgehend von den Schulungen von bislang über 35 Fachteams von Kindertagesstätten und Kollegien von Schulen haben inzwischen schon zwei örtliche Präventionsräte die Absprachen insoweit koordiniert, daß sich in diesen beiden Kommunen alle Einrichtungen, die Kinder bis zur 4. Klasse Grundschule erziehen, auf ein gemeinsames pädagogisches Konzept unter Beteiligung der Eltern verständig haben. Damit haben nicht nur annähernd 500 Erzieherinnen und Erzieher bzw. Lehrerinnen und Lehrer dieses Konzept zur Förderung des Sozialverhaltens der Kinder und Jugendlichen mitgetragen, sondern auch eine Vielzahl der Mütter und Väter und der gemeinsam erziehenden Eltern, so daß hier in der Tat eine effektive Akzeptanz auf das humane Miteinanderumgehen als grundsätzliche Regel des Zusammenlebens festgestellt werden kann. Die vielfältigen Schulungen zur frühen Gewaltprävention und die damit zusammenhängenden Treffen haben zudem die ressortübergreifende Zusammenarbeit mit den Kindertagesstätten, Schulen, betreuenden Grundschulen und Horten sowie den örtlichen Präventionsräten deutlich verbessert. Beinahe folgerichtig hat das Projekt, zusammen mit dem nachfolgenden Projekt den zum zweiten Mal vergebenen Hessischen Präventionspreis 1999 erhalten.

Der zweite Preisträger 1999, das Projekt „Mediation / Konstruktive Streitschlichtung der Heinrich-Kraft-Schule in Frankfurt am Main“, führt länger angelegte Trainingseinheiten zum Umgang mit Aggression und Gewalt im öffentlichen Raum und in der Schule durch. Die erste Basistrainingseinheit „Mediation / Konstruktive Streitschlichtung“ ist auf ein halbes Jahr angelegt, um alltägliche Konfliktlösungen zu trainieren, ein frühzeitiges Aufgreifen von Konflikten zu ermöglichen, mit dem Ziel, die Ausweitung zu vermeiden und einen hohen Prozentsatz des Kollegiums als Multiplikatoren auszubilden. Das zweite, vertiefende Basistraining „Mediation“ ist für ein Jahr terminiert. Dadurch ist die Fortführung in den drei Aufbaustufen (Eingangsprogramm für die Klassen 5 und 6. / Sensibilisierungsprogramm für 7. Klassen / Programm für Schüler/innen der Schülerelbstverwaltung) im „Modellprojekt Mediation und Schulprogramm“ des Pädagogischen Instituts Frankfurt verankert und damit eine weitere Verbreitung gesichert. Durch die intensive Zusammenarbeit mit dem Pädagogischen Institut Frankfurt, dem Frankfurter Kinderbüro und der Kooperation mit dem Jugendkoordinator der Polizei verbreitet sich dieses Modell sehr schnell bei den Frankfurter Schulen.

Als letztes Schulprojekt sei das Streitschlichterprojekt der Liebig-Schule in Frankfurt am Main genannt, das 1999 den ersten Preis in der Kategorie Schulprojekte des Polizeipräventionspreises des Bundes erhielt. Neben der Einführung eines Mentorensystems, bei dem die Schüler der Jahrgangsstufen 10 bis 13 als Mentoren der Schüler in der 5. Klasse tätig wurden, werden Schüler zur Zeit insbesondere der 8. und 10. Klassenstufe als Streitschlichter (Mediatoren) ausgebildet. Sie erlernen bestimmte Techniken der Gesprächsführung und Streitschlichtung, die Eingang in den Schulalltag gefunden haben. Durch die Streitschlichtung ist in vielen Fällen eine gewaltlose Klärung von Konflikten gefördert worden, die gelegentlich sogar in einem zwischen den Konfliktparteien vereinbarten Vertrag festgehalten werden. Auch dieses Projekt hat inzwischen eine Vielzahl von Nachahmungen gefunden.

Unter die pädagogischen Projekte können auch die Sportprojekte gefaßt werden, die zweifellos auch einen pädagogischen Anspruch besitzen. Exemplarisch läßt sich dies am Projekt „Auszeit“ der Hessischen Sportjugend nachweisen. Mit dem Projekt „Auszeit“ sollen schwierige, benachteiligte und gewaltbereite Jugendliche dadurch gefördert werden, daß sie zusammen mit anderen Sport treiben. Das Projekt widmet sich insbesondere Jugendlichen aus dem Landkreis Groß-Gerau - bisherige Projektstandorte: Rüsselsheim, Riedstadt und Bischofsheim -, die noch nicht im Sportverein sind oder bereits wegen auffälligen Verhaltens bzw. gewalttätiger Ausbrüche ausgeschlossen wurden. In Zusammenarbeit mit Jugendpflegern, Sportvereinen und Schulen werden an diesen Standorten Sport und Bewegung für Jugendliche angeboten,

und es wird insbesondere ein Bus eingesetzt, der mit einer Musikanlage, Streetball-Anlage, Inline-Skatern, einem Go-Kart, verschiedenen Ballspielen und vielem mehr ausgestattet ist. Dies stellt eine Möglichkeit dar, Freude an der Bewegung zu entwickeln und das Selbstwertgefühl zu steigern. Darüber hinaus können besonders Mannschaftssportarten helfen, neue soziale Kontakte zu knüpfen, kooperatives Verhalten auszuprobieren und einzuüben und damit etwas zu lernen, das gewaltpräventive Wirkung hat. Gerade die Sportprojekte ermöglichen es, mit Jugendlichen in Kontakt zu kommen, die ansonsten nur selten Zugang zu breiten Angeboten finden.

8. Ausgewählte Nachbarschafts- bzw. Wohnprojekte

Wenn die Frage des subjektiven Sicherheitsgefühls in den Mittelpunkt gestellt wird und wenn Werte wie sicheres und solidarisches Zusammenleben angesprochen werden, sind vor allem Nachbarschaftsprojekte, die diese Selbstverständlichkeiten wieder neu beleben wollen und zu sichern versuchen, in den Blickpunkt zu rücken. Ein besonders gelungenes Projekt zeigt exemplarisch, wie Probleme in diesem Bereich bearbeitet werden können.

Als 1992 in vielen Gemeinden Asylsuchende in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht werden mußten, gab es durchaus unterschiedliche Reaktionen. Die unter Präventionsgesichtspunkten richtige wurde in Schwalmstadt-Treysa (Nordhessen) durch den Arbeitskreis „Toleranz und Menschenwürde in Schwalmstadt“ vorgenommen. Der Arbeitskreis etablierte sich, bevor die ersten Flüchtlinge untergebracht wurden, begleitete diese schon in der Phase des Einlebens und Zurechtfindens und bot ihnen eine Orientierungshilfe an, um zugleich Vertrauen bei den Asylsuchenden als auch bei der Bevölkerung zu wecken. Durch diese Vorgehensweise sollten Vorurteile und Pauschalurteile aufgedeckt und abgebaut werden. Regelmäßige Kontaktpflege und das Zusammenbringen von Einheimischen und Asylsuchenden half, dieses Ziel zu erreichen. Der Arbeitskreis gibt Einzelhilfe, ist lokalpolitisch eingebunden und arbeitet mit den örtlichen Vereinen zusammen, die ihre Angebote auch auf Asylsuchende ausgeweitet haben. Darüber hinaus intervenierte der Arbeitskreis auch in Krisensituationen und entwickelte präventive Maßnahmen, insbesondere durch aktuelle Ausspracheforen. Probleme, die viele andere Gemeinden mit ihren Asylunterkünften hatten, sind in Schwalmstadt-Treysa nie bekannt geworden. Auch deshalb erschien es folgerichtig, den Arbeitskreis mit dem ersten Hessischen Präventionspreis auszuzeichnen. Gerade die Art und Weise des frühzeitigen Aufgreifens einer Problemsituation und der Versuch, auf breiter Basis Problemlösungen zu finden, haben wahrscheinlich für alle Präventionsprojekte Vorbildcharakter.

Beispiele für sinnvolles präventives Vorgehen ergeben sich auch aus den beiden Modellprojekten „Ahornstraße“ und „Kiefernstraße“ in Frankfurt/Main - Griesheim. Sowohl die Ahorn- als auch die Kiefernstraße in Frankfurt am Main beherbergen Wohnsiedlungen, die sich aufgrund sich dort befindlicher einfacher Wohnquartiere, von Arbeitslosigkeit, Sucht, Armut und eines Zuzugs von Emigrantenfamilien aus vielen Ländern bisweilen als „sozialer Brennpunkt“ bezeichnen lassen. Das Selbsthilfeprojekt in der Ahornstraße begann im Sommer 1993 aus Anlaß des gewaltsamen Todes eines jugendlichen Bewohners, der bei einer Auseinandersetzung mit Jugendlichen eines anderen Stadtteils erschossen wurde. Dies war für die Bewohner das Zeichen, die Stadt Frankfurt zu bitten, die unerträgliche Situation in jener Gegend zu verändern. Mit Hilfe des Frankfurter Kinderbüros und der Leiterin der Kindertagesstätte in der Ahornstraße, die seit über dreißig Jahren Kontakt zu allen Anwohnern in dieser Straße hielt, gelang es, die Situation tatsächlich zu verbessern. Das Kinderbüro versuchte, seinen Arbeitsansatz der Hilfe zur Selbsthilfe den Anwohnern in den ersten Treffen zu erläutern. Dabei standen die konkreten Veränderungswünsche der Anwohner, für die sie auch selbst zuständig und verantwortlich waren, im Vordergrund.

An der Planung beteiligten sich zunächst ca. zwanzig Jugendliche, später bis zu vierzig Jugendliche und Erwachsene sowie Kindergruppen. Die Beteiligten planten als erste Arbeitsprojekte die kurzfristig sichtbaren Veränderungen des desolaten, teilweise zerstörten Wohnumfeldes. Zur Finanzierung stand ein Etat von 25.000,- DM zur Verfügung, über den die Beteiligten selbständig bestimmen sollten. Nachdem für die mitarbeitenden Anwohner ein Stundenlohn von 15,- DM festgelegt worden war, verzichteten die Jugendlichen auf jegliche Bezahlung und wollten den gesamten Etat ausschließlich für Material in den Bau ihrer Projekte einsetzen. Konkret wurde durch den Arbeitseinsatz das Gebiet gesäubert und Müll sowie Sperrmüll entsorgt, das Außengelände wohnlich gestaltet, und die ersten Häuser wurden renoviert.

Unterstützung wurde durch das Sportamt, das Gartenamt und auch einzelne Personen geleistet. Gärtner, Schreiner, Maurer und andere Handwerker lernten die Jugendlichen an und halfen bei der Durchführung der Arbeiten. Durch die Einschaltung der Werkstatt Frankfurt - die Maßnahmen zur Eingliederung Jugendlicher in die Arbeitswelt durchführt - konnten Jugendliche sogar noch weiter angelernt und sodann teilweise in Arbeitsverhältnisse übernommen werden. Die Wohnheim AG, als Eigentümerin der Häuser, unterstützte schnell und unbürokratisch die Tätigkeit der Anwohner, bewilligte Geld für die Sanierung der Häuser und stellte einen jungen Erwachsenen aus der Ahornstraße als Hausmeister an. Das gesamte Projekt wird von zwei Streetworkern mitgetragen, die, obwohl soziale Institutionen auch in der Ahornstraße angesiedelt

sind, in vielen Fällen erstmals als kompetente Gesprächspartner von den Anwohnern aufgesucht und angenommen werden.

Die Situation in der Kiefernstraße – eine Querstraße zur Ahornstraße – spitzte sich im Sommer 1996 zu, als es immer wieder zu Schlägereien und sogar bewaffneten Auseinandersetzungen zwischen den schon länger dort lebenden jungen Menschen und den jungen Erwachsenen aus dem Spätaussiedlerheim, das etwa Platz für 300 Spätaussiedler bietet, kam. Allein durch den Einsatz eines vor Ort eingesetzten Koordinators konnte die Situation beruhigt werden. Denn obwohl auch im Bereich der Kiefernstraße soziale Dienste und Betreuungseinrichtungen für die dort lebenden Personen existieren, wurde erst durch seinen Einsatz deutlich, daß zwar alle Stellen engagiert und kooperierend arbeiteten, daß sich aber die vor Ort tätigen Personen nicht direkt für die deutlich zutage tretenden Konflikte der jungen Erwachsenen zuständig fühlten. Durch den Einsatz der aufsuchenden Jugendsozialarbeit, die Verlagerung der Präsenz in die Abendstunden und Wochenenden und durch eine Vermittlungsperson mit guten Szenekenntnissen beider Konfliktparteien konnte – auch in Zusammenarbeit mit der Polizei – eine dringend notwendige Gewaltminimierung zwischen den Bewohnern der Kiefernstraße herbeigeführt werden. Hier zeigte sich ebenfalls wieder exemplarisch, daß Probleme in der Nachbarschaft und im Wohnumfeld dann erfolgreich angegangen werden können, wenn zum einen Zuständigkeiten wahrgenommen werden und zum anderen durch einen ressortübergreifenden Ansatz alle Beteiligten einbezogen werden.

9. Fazit

Aus den aufgezeigten Organisationsstrukturen und den dargestellten Präventionsprojekten läßt sich m. E. folgendes ableiten: Präventionsarbeit ist dann erfolgreich, wenn die Voraussetzungen für eine ressortübergreifende, bürgerbeteiligende Zusammenarbeit an einer Problemsituation geschaffen werden. Dabei ist von vorgegebenen oder zu erwartenden Problemsituationen auszugehen, die eingehend zu analysieren sind, um sodann wirksame Strategien zu entwickeln, die von allen Verantwortlichen getragen werden müssen. Läßt sich ein hinreichender Erfolg der Maßnahmen erkennen, so sollten diese umgehend verbreitet werden, damit an anderen Orten auf diese Problemlösungsmöglichkeiten zurückgegriffen werden kann.

Quellen und Literatur

- Erster Bericht der Sachverständigenkommission für Kriminalprävention der Hessischen Landesregierung. Wiesbaden. 1993.
- Zweiter Bericht der Sachverständigenkommission für Kriminalprävention der Hessischen Landesregierung. Wiesbaden. 1996.
- Dritter Bericht der Sachverständigenkommission für Kriminalprävention der Hessischen Landesregierung. Wiesbaden. 1998.
- Vierter Bericht der Sachverständigenkommission für Kriminalprävention der Hessischen Landesregierung. Wiesbaden. 2000.
- Fünfsinn, Helmut, 1996: Kriminalprävention und Strafjustiz: Das hessische Modell. In: Jehle, Kriminalprävention und Strafjustiz. Wiesbaden, S. 113 ff.
- Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., 1997: Konfliktvermeidung und Kriminalprävention in Großwohnanlagen, Dokumentation der Arbeitstagung Frankfurt am Main.
- Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen, 1998: Kriminalprävention und Sicherheit in Wohnanlagen, Dokumentation. Bremen.

Der Autor

Dr. Helmut Fünfsinn, geb. 1954 in Frankfurt/Main, Studium der Rechtswissenschaft, Betriebswissenschaft und Soziologie an der Johann Wolfgang Goethe-Universität, wissenschaftlicher Assistent an der Johann Wolfgang Goethe-Universität Frankfurt/Main, danach Richter, seit 1989 Mitarbeiter im Hessischen Ministerium der Justiz, derzeit stellvertretender Abteilungsleiter der Strafrechtsabteilung, seit 1992 Geschäftsführer der Hessischen Sachverständigenkommission für Kriminalprävention (Landespräventionsrat); Veröffentlichungen vor allem im Bereich des Straf- und Strafprozeßrechts, der Rechtspolitik und Kriminalprävention.

Reiner Schmidt

„This land is my land“

Private Gestaltungsräume in der Stadt

„Vorne der Ku'damm, hinten die Ostsee ...“ – dieser von Kurt Tucholsky umschriebene Wohntraum gilt noch immer als eines der häufigsten Leitbilder bei der Suche nach angemessenem Wohn- und Lebensraum. Der Bedeutung des Wohnungsumfeldes für die Weiterentwicklung urbaner Wohn- und Lebensformen wird gerade in Zeiten des Wohnwandels besondere Aufmerksamkeit zuteil – als privater Ruhepol, Ort der Identifikation, Entfaltungsraum und „Experimentierfeld“. Es gilt heute, eine große Bandbreite von Lösungsansätzen für die unterschiedlichen Typen privater Gestaltungsräume in der Stadt zu entwickeln. Öffentlicher sozialer Raum und privater Freiraum stehen in einem unmittelbaren Bezug zueinander.

Die Konzentration von wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Problemen hat viele Städte als Lebensraum unattraktiv gemacht. Ein als ungünstig wahrgenommenes Preis-Leistungs-Verhältnis für das Leben in der Stadt veranlaßt junge einkommensstärkere Familien und mobile Haushalte, Kernstädten und Trabantsiedlungen den Rücken zu kehren. Das bedeutet einen großen Verlust an Vielfalt und Lebensoptionen.

Mit dem gesellschaftlichen Strukturwandel, der so vieles umformt, entstehen auch neue Chancen, die positiven Seiten der Stadt wiederzuentdecken. In den nächsten Jahren werden sich die Lebensbedingungen in der Stadt, dem Umland und auf dem Land zunehmend angleichen. Städtische Lebensformen kommen auf das Land und umgekehrt; Gemeinden in der Peripherie, heute noch unansehnliche Agglomerationen, können wirtschaftlich, sozial und kulturell eine eigenständige Identität erfahren und Aufschwung nehmen.

Die Wiederbesinnung auf „das Städtische“ führt auch zu neuen Raumansprüchen einer mobilen und immobilien Stadtgesellschaft in Gleichzeitigkeit. So bietet sich in der Dichte des städtischen Lebens vielfach die Chance für eine Wiederentdeckung und Weiterentwicklung urbaner Wohn- und Lebensformen. Ein neuer Umgang mit urbanen

Lebensräumen spielt sich ein, das Zusammenspiel zwischen Öffentlichkeit und Privatsphäre wird neu definiert.

Neue Akteure bewirken dabei eine Verschiebung der Balance zwischen öffentlicher Daseinsvorsorge und privatwirtschaftlichem Engagement. Die kreative Nutzung vorhandener Gestaltungsspielräume führt zu neuen Freiräumen in der Stadt – auch im übertragenen Sinne.

Private Gestaltungsspielräume: Neue urbane Welten

Wie weit unternehmerische Verantwortung gehen kann, wenn es darum geht, neue Urbanität zu stiften, läßt sich an zwei prominenten Projekten der EXPO 2000 – Habitat in Hannover und Autostadt in Wolfsburg – schlaglichtartig veranschaulichen. Die beiden neu inszenierten Welten knüpfen an aktuellen Bedarfslagen an und entwickeln darauf aufbauend neue Angebote. Die gebauten Lösungen sind dabei in eine konsequente unternehmerische Marketingstrategie eingebettet. Das, was den Besucher vor Ort erwartet, setzt die lange vor Eröffnung eingefädelt Imagekampagne konsequent fort – nur mit anderen Mitteln: Habitat und Autostadt sind gebautes Marketing.

Die gebauten neuen Welten sind komplex – sie wollen erschlossen werden – und ambivalent – sie lassen Spielraum: Interpretationsspielraum, Handlungsspielraum, Verhaltensspielraum. Individuelle Besitzergreifung und aktive Aneignung werden gefördert und stimuliert. Ohne sie erschließt sich der neue Raum nicht. Ein Verhaltenskodex, sprich eine „Bedienungsanleitung“ oder Hausordnung, wird nicht mitgeliefert – man ist selbst gefordert. Zur Förderung der Aneignung sind vielfältige Anknüpfungspunkte geschaffen, zum individuellen Einstieg in die inszenierte neue Welt – so kann sie nach und nach zur eigenen werden.

Autostadt und Habitat definieren öffentlichen Raum neu. Sie schaffen informelle Räume. Sie generieren Stimmungen und Images, indem sie auf Archetypen, Wunsch- und Traumbilder zurückgreifen, sie aber neu kombinieren, akzentuieren, ins Jetzt und Hier holen und zum Alltag machen. Damit gelingt es vielleicht, „Disneyland“ oder „New Urbanism“ zu vermeiden.

Habitat und Autostadt beweisen, daß die unternehmerische Wirtschaft in der Lage ist, in kurzer Zeit komplexe Antworten auf komplexe Herausforderungen zu geben und Exempel zu statuieren: Wandel wird gestaltet und nicht nur aufgefangen. Dazu gehören u.a. folgende Handlungsansätze:

- die Erprobung neuer Formen der Überlagerung von Öffentlichkeit und Privatsphäre,
- das Arbeiten mit image- und symbolträchtigen, aber gleichzeitig ambivalenten Raumstrukturen,
- die Integration von baulichen und organisatorischen Lösungen,
- die Kultivierung des Experiments,
- schließlich das Generieren und Vermitteln neuer „patterns“.

Private Gestaltungsspielräume: „Neue patterns“

Die aufgeführten Handlungsansätze schaffen positive Ausgangsbedingungen für das Generieren privater Gestaltungsräume in der Stadt. Im folgenden soll nun der Frage nachgegangen werden, welche konkreten Ausprägungsformen sich dabei ergeben können. Dem nachfolgenden „Musterkatalog“ seien einige grundsätzliche Überlegungen vorangestellt: Wie können Umfeldler aussehen, die Ruhepole bieten und „trotzdem“ offen sind für die Weiterentwicklung von Lebensstilen? Wie lassen sie sich schaffen?

Zwei Anforderungen, Verhaltenssicherheit und Offenheit, gilt es in Übereinstimmung zu bringen. Bewährt hat sich dabei das Arbeiten im Sinne der von Christopher Alexander eingeführten „pattern language“: Neue Muster werden generiert, indem man alte aufgreift und transzendiert. Wenn Gestalt und Symbolsprache an bekannten leicht kommunizierbaren und vor allem positiv besetzten Archetypen anknüpfen, verlieren die gleichzeitig induzierte Offenheit und die Ambivalenz ihre Bedrohlichkeit. Das Transzendieren ist dabei von großer Bedeutung. Verzichtet man nämlich darauf, dann besteht die Gefahr, daß das Gestaltbild zur unzeitgemäßen Hülle erstarrt und Verhaltensmuster eher zementiert statt aufgebrochen werden.

Welche Perspektiven für „neue“ Frei-Räume im Sinne von Gestaltungsspielräumen sich beim Arbeiten mit „patterns“ ergeben können, wird nachfolgend exemplarisch durchgespielt. Zugrunde gelegt werden zwei positiv besetzte Grundmuster aus dem Bereich des Einfamilienhauses:

- die „Bank vor der Haustür“ – als bewußte Nahtstelle und Kontaktraum zwischen Privatsphäre und Öffentlichkeit;
- das „Zimmer im Grünen“ – als geschützter, privater Rückzugs- und Entfaltungsraum, bei dem die Öffentlichkeit ausgesperrt bleibt.

Die beiden aufeinander bezogenen Patterns sind traditionelle private Gestaltungsräume. Ihr Zusammenspiel versinnbildlicht gesellschaftliche Grundüberzeugungen: Die Möglichkeit zum Rückzug ins Private und zur individuellen Entfaltung von Lebensstilen wird als Voraussetzung für eine produktive Teilhabe am gesellschaftlichen Leben anerkannt – und: Diese Teilhabe muß selbstbestimmt erfolgen können.

Im Folgenden werden die beiden Grundmuster auf verdichtete urbane Wohnsituationen übertragen. Damit diese Übertragung auf der Ebene der Objektplanung funktionieren kann, muß das von Kurt Tucholsky gezeichnete Bild „Vorne der Ku’damm – hinten die Ostsee“ natürlich auch auf der Ebene der städtebaulichen Planung seinen Niederschlag finden: Das bedeutet Differenzierung zwischen „vorn“ (Öffentlichkeit) und „hinten“ (Privatsphäre). Es bedeutet weiterhin in der Regel: geschlossene Bauweise und gespiegelte Erschließung.

Diese positiven Rahmenbedingungen findet man natürlich nicht immer vor. Selbst die jüngsten großen Neubauquartiere bleiben im Hinblick auf die Ausprägung von sozialräumlichen Qualitäten trotz qualifizierender Vorlauf- und Begleitverfahren in der Mehrzahl eher diffus. Erst recht ist bei der Nachbesserung und Weiterentwicklung bestehender Quartiere von ganz anderen als den oben dargestellten idealtypischen Ausgangsbedingungen auszugehen.

Gelingt es nicht, im nachhinein die idealtypische sozialräumliche Differenzierung zu schaffen, innerhalb deren sich dann auch private Gestaltungsräume integrieren lassen, bedarf es der Entwicklung individueller Sonderlösungen: privater nutz- und gestaltbarer, individuell verfügbarer Inseln als hermeneutische Spielräume im ansonsten vielleicht eher anonymen oder diffusen öffentlichen Raum.

Auch auf solche Antworten wird bei den nachfolgenden Patterns eingegangen. Oftmals liegt gerade in der Entwicklung solcher Sonderlösungen die zentrale Herausforderung. Beim dazu nötigen Experimentieren und Ausprobieren kann man üben und Erfahrungen sammeln: wie man auf die vielfältigen Erscheinungsformen des Wohnwandels reagieren kann und wie sich der Wohnwandel durch das Experimentieren mit neuen Formen privater Gestaltungsräume mitgestalten läßt.



Bauerngarten



Arbeiten im Garten

Muster für das „grüne Zimmer“

Das „grüne Zimmer“ ist der Allraum zum Wohnen unter freiem Himmel. Es ist selbstgestaltete Umwelt und nach eigenen Vorstellungen gebändigte Natur, privater Schonraum und Bereich ungestörter Entfaltung und Kontemplation. Arbeiten, Wirtschaften und Erholen verschmelzen nach eigenen Vorstellungen. Abgrenzungen dienen weniger dazu einzugrenzen als vielmehr auszugrenzen. Unmißverständliches Ziel ist es, Eindringlinge, Beeinträchtigungen oder störende Einflüsse welcher Art auch immer von draußen fernzuhalten oder zumindest kontrollieren zu können. Der Raum wird durch diese Grenzziehungen und Markierungen, aber auch durch Spuren, Nutzungen und die sich hier Aufhaltenden definiert. Diese Signale klassifizieren den Raum. Der Öffentlichkeit wird signalisiert: „This land is my land...“ – und sei es nur vorübergehend.

Das „grüne Zimmer“ ergänzt den Innenraum, muß aber nicht immer zwangsläufig mit dem bevorzugten Wohnsitz eine feste Einheit bilden – „grüne Zimmer“ sind sowohl für temporäre Nutzungen als auch für wechselnde Nutzungen durch unterschiedliche Gruppen möglich.

Die nachfolgenden Patterns sind Schlaglichter. Die Palette der Erscheinungsformen macht deutlich: Der Wandel vollzieht sich schneller, als die Sprache folgen kann. Eine eindeutige begriffliche Fassung der vielfältigen neuen Typen privater Gestaltungsräume ist (noch) nicht (immer) möglich – und vielleicht auch nicht nötig. Schließlich geht es um das Experimentieren.



Hofgarten (Pariser Straße, München)



Gartenhof (Clemenshof, Ingolstadt)

Der Hofgarten

Der Atriumgarten wird auf geschlossene Blockstrukturen im Geschößwohnungsbau übertragen – hier im Rahmen der Stadtsanierung. Das „grüne Zimmer“ ist nicht mehr wohnungs-, sondern haus- oder blockbezogen. Um Individualität und Wahlfreiheiten (sowie „Wahlverwandtschaften“) zu fördern, werden bewußt unterschiedliche Szenarien innerhalb eines Ensembles geschaffen. Die Ausgestaltung erfolgt im Dialog mit den Bewohnern. Die Eingewöhnungsphase wird begleitet, bis sich ein offener und verantwortungsbewußter Umgang mit der zunächst ungewohnten Situation eingespielt hat.

Das Beispiel ist eines von vielen Varianten für das Arbeiten mit fließenden Übergängen zwischen privaten und gemeinschaftlichen Gestaltungsräumen in der Stadt.

Der Gartenhof

Einfacher, aber auch weniger spannungsreich, als mit fließenden Übergängen zu arbeiten, ist es, klare Raumgrundrisse zu setzen. Sie schaffen hier einen „stabilen“ Rahmen für flexible und wechselnde Ausfüllungen. Die bewußte Wahl eines leicht kommunizierbaren Gartenmotivs erweist sich dabei als ideale gestalterische Klammer, um Imagebildung zu betreiben und die Palette der Nutzungen zu kanalisieren. Neben privaten sind gemeinschaftliche Ausfüllungen möglich. Das Modell „robuster Rahmen – flexible Füllung“ ist für viele Ausgangssituationen geeignet und entwicklungs offen – auch und gerade gegenüber sich wandelnden Wohnbedürfnissen und Lebensstilen.

Bewohnergärten

Seit Anfang der 80er Jahre wurden zunächst in Nachkriegssiedlungen der 50er und 60er Jahre, später auch in Großsiedlungen Modellversuche zur Aktivierung von Abstandsflächen gestartet. Es entstanden auf Teilen des ehemaligen Abstandsgrüns u.a.

unterschiedliche Gärten für die Anwohner. Bewährt haben sich vor allem Erdgeschoßgärten und -terrassen. Gartenformen für die Bewohner der Obergeschosse erwiesen sich insbesondere dann als attraktiv und tragfähig, wenn sie nicht unmittelbar im Blickfeld der Geschoßwohnungen lagen.

Unterschiedliche Parzellengrößen und gemeinschaftliche Nutzungen tragen dazu bei, ein breites Spektrum an Wünschen abzudecken. Die Förderung der Selbstverwaltung und Eigenzuständigkeit durch flankierende Begleitung, Beratung und Betreuung erweisen sich als hilfreich für den langfristigen Fortbestand dieser Form privater Nutzung.

Nachbarschaftsgärten

Bewohnergärten mit klarer Parzellenstruktur waren der Ausgangspunkt für die Entwicklung weiterer Lösungsmuster für mehr private Verfügbarkeit im Wohnungsumfeld. Experimentiert wurde mit offenen Gartenformen für informelle Gemeinschaften im unmittelbaren Einzugsbereich der Wohnung – als Garteninsel einer Gemeinschaft auf Zeit, ohne Abgrenzung, aber mit deutlicher Markierung. Die Definition der Verfügbarkeit dieser neuen Raumtypen erfolgt in erster Linie nonverbal über das bewußte Hinterlassen von Spuren. Der besondere Reiz entsteht durch die prinzipielle Offenheit: Besucher und nicht zur Gartengemeinschaft gehörende Benutzer werden nicht ausgeschlossen, sondern eher neugierig gemacht und können teilhaben.

Mit Hilfe professionellen sozialen Managements gelang es darauf aufbauend, analoge Lösungsmuster auch für die Bewirtschaftung öffentlicher Räume zu entwickeln. Auf diesem Wege entstanden z.B. Nachbarschaftsspielplätze als selbstverwaltete Bewohnertreffs im öffentlichen Raum. Der ansonsten eher kritisch begegneten „Privatisierung



Bewohnergarten (Garbsen – Auf der Horst)



Nachbarschaftsgarten
(München Neuperlach)

des öffentlichen Raums“ konnten auf diese Weise positive Modelle gegenübergestellt werden.

„This land is my land“ erhält hier ebenso wie beim nächsten Muster ganz neue und ungeahnte Dimensionen, die vor allem jenen Bewohnergruppen Raum zur Entfaltung und Gestaltung geben, die mit ihren Gestaltungswünschen nicht in erster Linie private Raumannsprüche verbinden. Die wenigen bereits erprobten Muster dieser Art sind es wert, aufgegriffen und auf den öffentlichen Raum übertragen zu werden.

Der Park als Garten

Gärten auf Zeit im öffentlichen Raum können durch Verschneiden der Muster „Garten“ und „Park“ entstehen: Der Partygarten, der Lesegarten oder der Familiengarten fürs Wochenende oder den Feierabend, als individuell besetzbare Garteninsel im ansich öffentlichen Park. Um beide Patterns produktiv zu verzahnen, sind nicht nur gestalterische Experimentierfreude und ein hohes Maß an sozialer Kompetenz nötig – vor allem bedarf es der professionellen Begleitung entsprechender Vorhaben. Dabei muß sich das Verhältnis zwischen Vorgabe und Steuerung einerseits und Gestaltungsfreiheit andererseits schrittweise einspielen. Es bedarf konsequenter Vermittlungsarbeit nach innen und außen, um den Wandel gewohnter und die Entwicklung neuer Muster zu befördern und zu begleiten.

Gartenparks

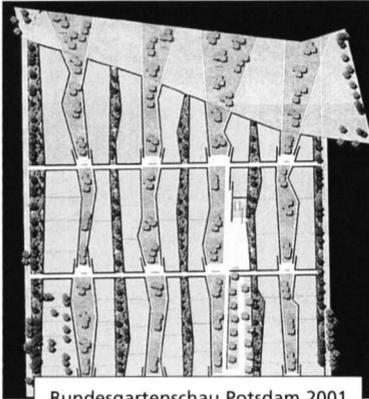
Angesichts der vielen erprobten Spielarten zum traditionellen Garten erscheint es nur folgerichtig, auch die Optionen für die Weiterentwicklung des Kleingartens auszuloten. Da die Impulse dazu kaum von den typischen Kleingärtnern zu erwarten sind, haben solche Experimente bislang auf sich warten lassen. Erste Versuche zur Erprobung



Park als Garten (Westpark München)



Park als Garten (Stadtteilpark Reuditz, Leipzig)



Bundestgartenschau Potsdam 2001



Bank vor der Haustür bei Freising

alternativer Gestaltungs- und Nutzungsformen, die neue Interessentenkreise für diese Gartenform ansprechen wollen, lohnt es deshalb aufmerksam und kritisch auszuwerten.

Muster für die „Bank vor der Haustür“

Das Gegenstück zum „grünen Zimmer“ ist die „Bank vor der Haustür“: das „grüne Zimmer“ ist nach innen gerichtet, die „Bank vor der Haustür“ nach außen. Der Kontakt nach draußen ist gesucht, wenn man hier sitzt – mit dem Rücken zum Haus, zum privaten, sicheren Ort der Geborgenheit – dem „Zuhause“. Was man hier tut, hat wie im „grünen Zimmer“ durchaus privaten Charakter, die Öffentlichkeit kann aber teilhaben, wie man selbst am Geschehen draußen teilhaben kann. Das macht diesen Raum so interessant und spannungsreich.

Es geht also nicht primär um die Bank – sie ist lediglich Symbol –, sondern um einen Raum: Er ist Übergangsraum zwischen zwei Polen, aber eindeutig von einem der Pole her, nämlich von der Privatseite, definiert. Wie, wann, wem gegenüber und in welchem Maße man sich nach außen – gegenüber der Öffentlichkeit – öffnet (sic!), das entscheidet, wer sich hier aufhält, selbst.

Der angrenzende gemeinschaftliche, halböffentliche oder öffentliche Raum wird von der „Bank vor der Haustür“ entscheidend mitgeprägt und kann durch die von hier ausgehende soziale Kontrolle an Qualität gewinnen. Voraussetzungen dafür, daß diese soziale Kontrolle produktiv bleibt und das Nutzungsspektrum eher erweitert als einschränkt, sind neben einer feinabgestuften Zonierung und neben genügend Platz zum Entfalten und Ausweichen natürlich nicht zuletzt die soziale und kommunikative Kompetenz derer, die diese soziale Kontrolle ausüben.



Freisitz (Hamburg-Rotherbaum)



Gemeinschaftlicher Vorgarten
(Garbsen - Auf der Horst)

Die „Bank vor der Haustür“ kann das grüne Zimmer nicht ersetzen, aber ergänzen. Kombinationen sind durchaus möglich und sinnvoll: Das sprichwörtliche „Gespräch über den Gartenzaun“ verdeutlicht, worauf es dabei ankommt.

Der Freisitz vor der Tür – auch im Obergeschoß

Die „Bank vor der Haustür“ ist gerade bei verdichteten Bauweisen und Wohnformen konstituierendes Moment für die Integration von Wohnung und Wohnumfeld. Die Teilhabe am Wohnalltag und seine Mitgestaltung finden hier einen ihrer Ausgangspunkte.

Der gemeinschaftliche Vorgarten

Versuche mit der privaten bzw. gemeinschaftlichen Gestaltung der Schnittstelle zwischen Öffentlichkeit und Privatsphäre können einen ebenso einfachen wie wirkungsvollen Einstieg bieten, wenn es darum geht, die Anonymität im Wohnumfeld aufzubrechen und private Gestaltungsräume zu eröffnen. Verantwortung und Eigeninitiative können sich einspielen und bewähren. Das Scheitern solcher Versuche schadet niemandem. Bewähren sie sich, kommt zum Vorgarten bald auch die Bank vor die Tür.

Der gemeinsame Erschließungshof

Die (gemeinsame) Bank vor der Haustür wird hier zum konstituierenden Symbol für die Nachbarschaft. Der gemeinschaftliche, verglaste Erschließungshof eröffnet ungeahnte Gestaltungsräume und ist Kommunikationskern. Dank des zusätzlichen privaten „grünen Zimmers“ auf der anderen Seite der Wohnung kann ausgewichen werden, Zwangskontakte werden vermieden. Die Potentiale solcher Gestaltungsräume können in der Regel erst dann wirksam werden, wenn ein Gruppenbildungsprozeß vorausgeht und sich selbst gesuchte Nachbarschaften entwickeln können. Andernfalls besteht die Gefahr unproduktiver Zwangsgemeinschaften.

Das nachbarschaftliche Hausvorfeld

Gemeinschaftlich nutzbare Hausvorfelder sind auch im Geschößwohnungsbau denkbar, selbst bei extremen Geschößzahlen. Damit sie ihren spezifischen Charakter entfalten können und Anonymität vermieden wird, bedarf es einer deutlichen Zonierung gegenüber dem öffentlichen Erschließungsraum und einer eigenen gestalterischen Sprache, die Assoziationen mit dem öffentlichen Raum von vornherein vermeidet. Soziale Kontrolle durch das Verzahnen mit vorgelagerten privaten Nutzungen im Erdgeschoß stärkt den besonderen, häufig noch ungewohnten Charakter dieses Zwischenraums.

Treffpunkte vor der Tür

Das Motiv der „Bank vor der Haustür“ läßt sich sehr gut auch auf ganze Ensembles und nachbarschaftliche Einheiten übertragen. In Verbindung mit Quartiersplätzen entstehen Siedlungstreffpunkte und Kontaktstellen für die Nachbarschaft. Alltägliche Nutzungen lassen sich unproblematisch hierher verlagern; Wohnen, Arbeiten und Erholen verschmelzen. Hier findet Wohnwandel statt: neue Urbanität, selbstgemacht.

Wohnen im Park

Der private Park vor der Tür macht das gesamte Wohnumfeld zum Hausvorplatz – er ist gleichzeitig der Garten für alle. Der bewußte Verzicht auf wohnungs- und hausbezogene Gestaltungsräume führt zu intensiver individueller Nutzung und einem hohen Grad an Vertrautheit. Fremden wird nonverbal, aber unmißverständlich signalisiert, daß es sich hier um private Räume handelt. Weiterentwickelt zum „Loft im Freien“ eröffnen solche Ansätze ihre eigentlichen Qualitäten: die bewußt inszenierte Öffentlichkeit als Bühne für wiederentdeckte urbane Lebensstile.



Der gemeinsame Erschließungshof
(Atriumhöfe in Rif bei Salzburg)



Das nachbarschaftliche Hausvorfeld
(Hamburg-Steilshoop)



Treffpunkt vor der Tür (Quartiersplatz Habitat, Hannover-Kronsberg)



Wohnen im Park (Borstei, München)

Ausblick

Das hier nur angerissene Spektrum alter und neuer Patterns für private Gestaltungsräume in der Stadt verweist auf die vielfach noch schlummernden Innovationspotentiale. Offene baulich-räumliche Strukturen und fördernde organisatorische Rahmenbedingungen sind wesentliche Voraussetzungen, damit sich Wohnbedürfnisse weiterentwickeln und Lebensstile entfalten können. Um hier Impulse zu setzen, bedarf es kreativer Experimente mit professioneller Begleitung. Neue Dienstleistungsangebote und kommunikative Strategien – auch im Rückgriff auf Hauskanal und Internet – schaffen dafür die Basis und Diskussionsplattform.

Eher prozeßorientierten Strategien, die auf schrittweisen Wandel setzen, stehen dabei komplexe Setzungen gegenüber, die das Spektrum des Denkbaren schlagartig erweitern und in Szene setzen. Neue „Produkte“ und neue Akteurskonstellationen zur Entwicklung dieser Produkte ergänzen sich. Neue Patterns im Spannungsfeld zwischen Privatsphäre und Öffentlichkeit erhalten ihre Ergänzung in neuen Formen des Zusammenspiels von privatwirtschaftlichem Engagement und öffentlicher Daseinsvorsorge. So eröffnen sich neue Formen privater Gestaltungsräume in der Stadt: Sie können Experimentierfelder, Keimzellen und Ruhepole für die Gestaltung des Wohnwandels sein.

Der Autor

Prof. Dipl.-Ing. Reiner Schmidt, Garten- und Landschaftsarchitekt, geb. 1957, Studium der Landschaftspflege an der Technischen Universität Hannover mit Vertiefung Städtebau, 1984 Mitgründung einer intermediären Organisation in München, seit 1994 Hochschule Anhalt, seit 1998 Leitung der Gemeinschaftsaktion „Wohnkultur/Gartenkultur“.

Joachim Lölhöffel

Nachhaltigkeitsaudit

Prüfverfahren für Wohnungsunternehmen. Eine Einführung

Im gesellschaftlichen Wandel zeigen sich die Strukturschwächen der Unternehmen bzw. ihrer Produkte. Davon kann auch die Wohnungswirtschaft nicht ausgenommen bleiben. In ihrem Besitz befinden sich Siedlungen, deren Zukunftsfähigkeit nicht durch sektorale Maßnahmen gewonnen werden kann, sondern nur auf der Grundlage komplexer Maßnahmebündel.

Der aus der Forstwirtschaft stammende Begriff der Nachhaltigkeit wird inzwischen als Formel für das Zusammenwirken der einzelnen, bisher meistens getrennt betrachteten Faktoren: Wirtschaftlichkeit, Soziales, Ökologie, Stadtgestalt und Architektur, verwendet, um Handlungsszenarien zu entwickeln. Grundlage dafür könnte eine Art „Nachhaltigkeitsaudit“ für Wohnungsunternehmen sein. „Für Wohnungsunternehmen“ bedeutet, daß sowohl die inneren Strukturen der Unternehmen als auch ihre Wohnsiedlungen Gegenstand des Audits sind.

Schlaglichter auf Qualitätsfragen

Wohnsiedlungen sind im Stadtbild häufig Ansammlungen gleichförmiger, unscheinbarer Zeilen und Blocks, oft in den unattraktiven Lagen an den Ausfallstraßen oder neben den Gewerbegebieten. Sie sind nicht selten stigmatisiert durch die hier auftretenden sozialen Verwerfungen und als Orte mit geringer Lebensqualität. Viele ihrer Bewohner sind arbeitslos, dafür sind die Mieten billig. Vor diesem Hintergrund ist es naheliegend, daß Nachhaltigkeitsfragen bisher kaum beachtet wurden. Was sind die Voraussetzungen für eine veränderte Einstellung bei Eigentümern und Nutzern?

Eine wichtige Voraussetzung für anzustrebende Qualitätsverbesserungen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung ist eine veränderte Einstellung und eine größere Sensibilisierung gegenüber den bestehenden Verhältnissen im Wohnungswesen. In den letz-

ten Jahren haben dies viele Unternehmen erkannt, Konsequenzen gezogen und auf verschiedene Weise Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der Wohnsiedlungen realisiert. Dabei sind besonders solche Projekte erfolgreich gewesen, bei denen verbindliche Formen der Beteiligung auf der Grundlage partnerschaftlicher Kooperationen zwischen dem Unternehmen und den Bewohnern verwirklicht wurden. Auch die engagiert vorgebrachten Modellprojekte im Wohnungsbau haben zu einer Verbesserung des Qualitätsstandards geführt. Dies alles geschieht jedoch nicht auf der Grundlage systematischer, rational erfaßter Daten und Erfahrungen.

Sicherlich gibt es Unternehmen, die Projekte durchführen, die mehr oder weniger in Richtung Nachhaltigkeit weisen und deshalb mehr sind als bloß bestandserhaltende oder das Image der Unternehmen verbessernde Investitionen. Es ist jedoch nicht zu übersehen, daß Wohnungsunternehmen dabei nur geringe Innovationspotentiale entwickeln und lieber den gewohnten Wegen folgen. Ein Paradigmenwechsel ist selten. Dies liegt in erster Linie an den bestehenden Strukturen und formalen und informellen Netzwerken, in die die Unternehmen eingebunden sind und aus denen heraus sie sich und ihre Aufgaben definieren. Auch ihre Entstehungsgeschichte wirkt nach: Ihre Aufgabenstellung – Wohnungsbau für bestimmte Zielgruppen der Sozialpolitik – ist noch immer eng mit der sogenannten Wohnungspolitik mit ihren jeweils wechselnden Profilen verbunden.

Als einer der bedeutendsten Wirtschaftszweige zeigt der Wohnungsbau eine eigenartige Diskrepanz: Dauerhaftigkeit, Produktmenge und technischer Stand als harte Faktoren und Einfluß auf Lebensbedingungen und -chancen als weiche Faktoren bilden eine gegen Veränderungen widerstandsfähige Symbiose.

Nicht zuletzt wegen der Allokation von Problemen in benachteiligten segregierten Wohnsiedlungen hat in den letzten Jahren die Bereitschaft der Unternehmen zur Durchführung eines problemadäquaten Qualitätsmanagements deutlich zugenommen. Als Innenschau soll dies zu einer besseren Wirtschaftlichkeit und Konkurrenzfähigkeit führen, und es ist nicht auszuschließen, daß dies bei den Wohnungsunternehmen auch positive Auswirkungen auf die Wohnsiedlungen hat. Auch bei den Mitarbeitern sind Qualitätsfragen willkommen, weil dadurch Perspektiven für die individuellen Entwicklungsmöglichkeiten verbunden werden.

Hintergrund und Zielsetzungen von Qualitätsprüfungen

Nachhaltigkeit, ein Begriff aus der Forstwirtschaft, bezeichnet ursprünglich eine über einen längeren Zeitraum anhaltende positive Wirkung. Als „sustainable development“ wird diese Formel seit der Umweltkonferenz von Rio de Janeiro im Zusammenhang weltweiter Umweltkonzepte gebraucht. Für eine nachhaltige Entwicklung werden auf der Grundlage von Zustandsdaten und -analysen Prüfprogramme durchlaufen, mit denen Entscheidungsgrundlagen für eine gesicherte Folgenabschätzung gefunden werden können. Ein solches Prüfprogramm unterliegt ausschließlich der Selbstverpflichtung der daran Beteiligten, es bedarf keiner Richtlinien oder Verordnungen, sondern es greift auf das Prinzip eigenverantwortlichen Handelns zurück, in dessen Folge Vorteile für den Handelnden eintreten, die wiederum externe positive Effekte hervorrufen.

Ein solches selbstverpflichtendes Prüfprogramm wird als „Audit“ bezeichnet, dessen ursprüngliche Definition in einer Rechnungsprüfung bestand. In der letzten Zeit wird der Begriff jedoch für eine besondere Form der Selbstprüfung verwendet. Im Zuge einer solchen Prüfung werden systematisch aufgebaute Verfahren eingesetzt, in deren Verlauf alle Fakten, Erfahrungen, Kenntnisse und auch Einschätzungen abgefragt und dokumentiert werden. Das auf diese Weise gewonnene Profil hilft, die eigenen Potentiale und Defizite zu erkennen. Die genaue und umfassende Analyse der Schwachstellen wird als Voraussetzung verbesserter Handlungspotentiale angesehen. Am Ende eines solchen Prüfverfahrens kann schließlich eine Zertifizierung stehen.

Die Erkenntnisse und Schlußfolgerungen solcher Verfahren bauen auf einem offenen und nachvollziehbaren Raster objektiver Kriterien und Werte auf. Viele Wirtschaftsunternehmen setzen die Methoden zielgerichtet für die Sicherung ihrer Projekte ein. Das Verfahren findet aber ebenso Anwendung bei der komplexen Abschätzung der Umweltbeeinflussung von Produktionen, Projekten und Maßnahmen. Hiermit ist das sogenannte Ökoaudit gemeint, das durch die Europäische Union in einer verbindlichen Definition festgeschrieben wurde.

Das Prinzip der systematischen Überprüfung mit Hilfe von Prüffragen setzt voraus, daß eine aufbereitete, transparente Struktur aller wichtigen Entscheidungs- und Handlungsebenen vorliegt oder strukturell vorbereitet wird. Unternehmen mit diesen Eigenschaften erkennen unmittelbar die Bedeutung einer systematischen Untersuchung der eigenen Schwachstellen. Deshalb ist die Methode auch in der Automobilindustrie weiter verbreitet als in anderen Wirtschaftszweigen. Dort, wo die Methode mittlerweile dauerhaft etabliert wurde, würde eine Abkehr hiervon sogar den Fortbestand des Unternehmens gefährden.

Auditing ist erprobt und kann zur Qualitätssicherung beitragen. Dabei werden allerdings auch Konflikte und Interdependenzen offengelegt. Hierin liegen offenkundig die Chancen dieser Verfahren. Ohne die Objektivierung der Prozesse, die Meßbarkeit ihrer Effizienz oder die nüchterne Betrachtung der Mitarbeiterpotentiale bleibt die Anwendung der zum Teil sehr aufwendigen Prüfungen folgenlos.

Mit Methode die gesetzten Ziele erreichen

Der typische Ablauf eines Audit-Verfahrens

Nach der Identifizierung von Prüffragen werden diese in bezug auf ihre Anwendungsmöglichkeiten in eine allgemein gültige Handlungsanweisung übertragen. Hierauf folgen die Festsetzung geeigneter Qualitätskriterien und die Ermittlung quantitativer Zielsetzungen. Beides zusammen wird als Entscheidungsgrundlage bilanziert. Dabei ist es unerheblich, in welchem Rahmen das Verfahren eingesetzt wird. Durch ein Audit lassen sich Einzelbereiche oder vielschichtige Gesamtzusammenhänge untersuchen und bewerten. Die Ergebnisse lassen sich in der Regel immer auf Handlungsansätze übertragen.

Für die Durchführung eignen sich verschiedene Methoden, besonders solche, die sich aus dem Bereich des Qualitätsmanagements entwickelt haben. Eine der bekanntesten Methoden, die u. U. in abgewandelter Form eingesetzt werden kann, ist die nach Metaplan benannte Vorgehensweise einer moderierten Problem- und Wunschzeichnung. Wichtigstes Merkmal dieser Vorgehensweise ist die Herausarbeitung eines „Befindlichkeitsprofils“ ohne die zwingende Festschreibung von Verbindlichkeiten. Weitergehende Methoden verfeinern die Ergebnisse.

An welcher Stelle treten Fehlentwicklungen ein? Wodurch werden diese veranlaßt? Wie lassen sie sich vermeiden? Dies sind Fragen, die zu einer ersten Annäherung an verbindlichere Untersuchungen führen und die fast zwangsläufig in die weiterreichende Frage nach den Kontrollmöglichkeiten des gewünschten Erfolgs münden. Am Ende einer methodischen Erfassung der jeweils erkennbaren Veränderungsmöglichkeiten steht die Vermittlung der Ergebnisse.

Der allgemein verwendete Begriff des Auditing wird in vielen Fällen gleichgesetzt mit Prüfverfahren zur Feststellung bestimmter Qualitätsmerkmale von Organisationsabläufen mit dem Ziel einer Zertifizierung oder bei Umweltfragen mit dem Ziel der Qualitätssicherung. Ein Nachhaltigkeitsaudit für den sozialen Aspekt der Wohnraumversorgung kann diese Ziele nicht übernehmen, weil eine Zertifizierung in erster Linie wett-

bewerbsorientiert ist. Die Prüfkriterien fordern gleichermaßen Effizienz und Transparenz. Voraussetzung sind u.a. eine Straffheit der organisatorischen Abläufe, die Wirksamkeit der eingeschalteten Kontrollen und eine hohe Anpassungsfähigkeit an wechselnde Aufgaben und Anforderungen.

Dagegen ist ein Ökoaudit ein Programm zur Ressourcenschonung in qualitativer und quantitativer Hinsicht. Hier werden u.a. die Mengensteuerung der eingesetzten Energien, die Verträglichkeit der Stoffe oder die Symbiose der eingesetzten Systeme überprüft.

Entgegengesetzte Ansätze widersprechen nicht der Zielsetzung

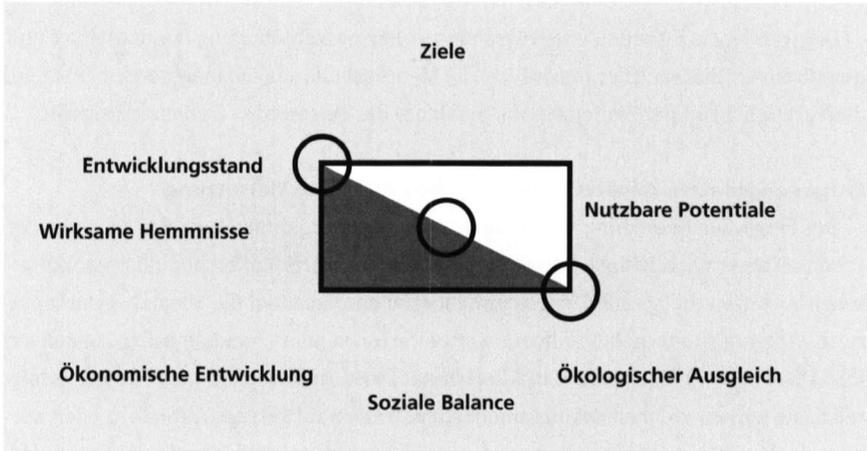
Die Frage der Bewertung von Siedlungsstandorten und Siedlungen muß unter der Prämisse einer nachhaltigen Entwicklung neben den wirtschaftlichen und organisatorischen Ansätzen die soziale Dimension einbeziehen. Nachdem die vormals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen heute wettbewerbsorientiert handeln sollen, bieten sie ihre Dienste mehr und mehr den Mietern an. Diese Ansätze sind nicht immer erfolgreich, sie wirken vielmehr häufig unbeholfen, treffen auf geringe Akzeptanz oder werden als Modellprojekt zu selten in die wohnungswirtschaftlichen Strategien aufgenommen.

Die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Bereiche des wohnungswirtschaftlichen Handelns stehen in einem wechselseitigen Wirkungszusammenhang, sie werden jedoch häufig unterschiedlich gewichtet. Für eine nachhaltig ausgerichtete Unternehmensstrategie muß also zunächst ein Verständnis über die Zusammenhänge hergestellt werden, um auf einer neuen Grundlage strategische Entscheidungen für eine ganzheitlichere Weiterentwicklung treffen zu können. Für eine solche Grundlage werden die eigenständigen Sachgebiete so miteinander verknüpft, daß ein möglichst großer Handlungsspielraum entsteht. Für die einzelnen Bereiche kann dabei die maximale Qualitätssteigerung nicht erreicht werden, für den Verbund aller Handlungsfelder jedoch sehr wohl.

Die Bedeutung dieses Modells wird deutlich, wenn die Spannweite der Handlungsfelder für eine nachhaltige Entwicklung aufgezeigt wird. Für den Sektor „soziale Nachhaltigkeit“ werden Aspekte wie selbstbestimmte Lebensführung durch Arbeit, Befriedigung der Grundbedürfnisse, Aufrechterhaltung der gesellschaftlichen Sicherungssysteme, Mitwirkungsmöglichkeiten an gesellschaftlichen Entscheidungsprozessen eine wichtige Rolle spielen. Zur „wirtschaftlichen Nachhaltigkeit“ zählen die allgemeine Leistungsfähigkeit, die Optimierung der Produktionsabläufe, Stabilität und Vernetzung. Schließlich sind für den ökologischen Bereich allgemeine Umweltqualität (Luft,

Wasser, Geräuschpegel), Rohstoffversorgung, haushälterischer Umgang mit Energie und Boden oder Artenschutz zu nennen.

Abbildung 1: Nutzbringende oder hemmende Handlungsspielräume



Moderne Unternehmensformen agieren in vielfach verflochtenen Entscheidungs- und Einflußnetzen. Dabei kann ein zunächst als unwichtig angesehener Aspekt in kurzer Zeit in den Vordergrund treten und auf Grund seiner langfristigen Folgen eine negative oder positive Wirkung ausüben. Eine neue Rangfolge tritt ein. Heute kann sich kein Automobilunternehmen mehr behaupten, das nicht der Frage, wie sich der Kunde in einem Auto „fühlt“, an vorrangiger Stelle nachgeht. Könnte man von einem Wohnungsbauunternehmen annehmen, daß es dieser Frage überhaupt eine gewisse Bedeutung schenkt? (Wir reden hier nicht über den auf individuellste Anforderungen zugeschnittenen Wohnraum.) Aber so, wie die Massenverkehrsmittel konzipiert und gestaltet werden, müßten auch der Wohnungsbau bzw. die bestehenden Wohnungen im Hinblick auf die unternehmerischen Grundlagen überdacht werden.

Dazu sind die folgenden Ebenen miteinander zu verknüpfen:

1. die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Ziele,
2. die städtebaulichen Elemente des Wohnungsbestandes und der Neuplanung,
3. die architektonischen Grundsätze und Gestaltungsmöglichkeiten,
4. die sozialen Ziele, Regeln und Profile,
5. die ökologischen Anforderungen.

Die Verbindung dieser fünf Ebenen setzt voraus, daß zunächst der jeweilige Umgang im einzelnen hinterfragt wird. Dabei gilt es, die gewohnten Sichtweisen und Interpretationen, die eingespielten Handlungsweisen und die Rangfolge ihrer Bedeutung als Ausgangslage einer kritischen Darstellung zu beschreiben. Eine solche Standortbestimmung ist stufenweise zu entwickeln und aufzubauen. Viele Unternehmen haben für diese Aufgabe externe Gutachter beauftragt. Die Ergebnisse, ob sie nun zutreffen oder nicht, führen jedoch nicht automatisch zu einer neuen Strategie, denn durch die Unternehmenshierarchie gehen Umsetzungspotentiale verloren oder werden sogar unterlaufen.

Gemeinsames Handeln nach Regeln als Grundsatz

In vielen Umgestaltungsprozessen bewährt sich die Methode, allen unmittelbar Beteiligten auf jeder einzelnen Stufe Mitsprache einzuräumen und ihre Aussagen in einem verbindlichen Umsetzungsprogramm zu verankern. Ein solcher Prozeß kann nicht gleichgesetzt werden mit den bekannten Formen der betrieblichen Mitbestimmung, deren vorrangiges Ziel der Interessenausgleich durch Intervention in Kompetenz- und Entscheidungsbefugnisse ist.

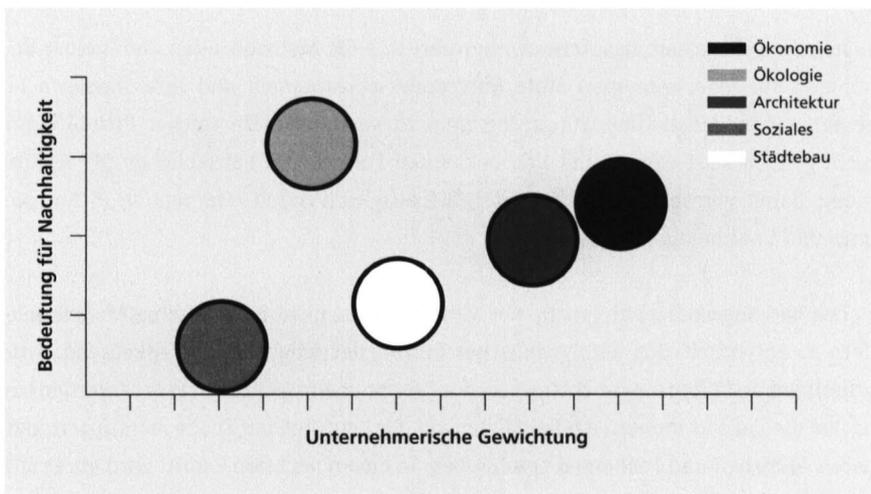
Das hier angesprochene Prinzip der Mitwirkung ist nicht ein statisches Modell, sondern es entwickelt sich als dynamischer Prozeß, der möglichst wiederkehrend, fortschreitend und offen eingerichtet werden sollte. In einem zyklischen Prozeß werden zunächst die Ziele formuliert, die Beteiligten auf der betreffenden Ebene identifiziert und deren Aufgaben und Positionen beschrieben. In einem nächsten Schritt wird ein Profil der Stärken und Schwächen herausgearbeitet, und es werden die möglichen Synergien beschrieben. Schließlich werden in einem Fazit die Ergebnisse bilanziert und in die nächste Stufe eines fortführenden Programms übertragen.

Dieses auf klar definierten Schritten und Stufen aufbauende Modell kann quasi selbstorganisiert ablaufen oder moderiert werden. Welcher Weg gewählt wird, hängt von der Qualität und vom Umfang der gesetzten Ziele ab. Externe Fachleute können einen solchen Prozeß auch unmittelbar in den einzelnen Schritten und Stufen begleiten. Ihre Rolle als Fachleiter neutralisiert dabei die Tendenz zu enger Sichtweise oder Fehleinschätzungen.

Um die Verknüpfung der fünf zuvor beschriebenen Ebenen zu erreichen, ist es erforderlich, daß alle Beteiligten sich zur Kooperation verpflichten: Unternehmensführung und die Mitarbeiter der einzelnen Abteilungen. Es ist festzuhalten, wie der Prozeß insgesamt eingeschätzt wird und wie hoch die Bereitschaft ist, auch Auswirkungen auf die eigene Position und Handlungsfelder zuzulassen.

Das stufenweise Vorgehen hat den Vorteil, daß die gesetzten Ziele nicht zu hoch gesteckt werden mit der Gefahr der Überforderung einzelner. Es sollen keine instrumentellen Handlungsansätze entwickelt werden, sondern eher sinnstiftende, auf Eigenverantwortung und die Entwicklung sozialer Kompetenzen aufbauende. Hierzu müssen zunächst die Grundelemente der „eigenen Disziplin“ beschrieben und in bezug auf ihre Wirkungsweise und Bedeutung auf die verschiedenen Handlungsmodule verteilt werden. In der Regel verteilen sich dabei die entwicklungsfördernden und -hemmenden Elemente, und es bilden sich Bereiche mit ungleichen Potentialen.

Abbildung 2: Beispiel für ungleich gewichtete Handlungsfelder



Es kann auffallen, daß die einzelnen Verantwortungsebenen und -bereiche kein einheitliches, sondern ein mehr oder weniger zufälliges Muster abbilden. Hierin liegt der Schlüssel für den Einstieg in einen interaktiven Prozeß als Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung. Es bietet sich deshalb an, weil in den anderen Disziplinen ähnliche Muster vorkommen. Eine erste gemeinsame Verständigungsebene kann so erreicht werden.

Die Bedeutung von Prüfverfahren in der Wohnungswirtschaft

In der Wohnungswirtschaft ist Audit als Instrument kaum bekannt. Nur wenige Unternehmen setzen auf eine nachhaltige Entwicklung und stellen das entsprechend nach innen bindend und nach außen werbend in ihr Unternehmensprofil bzw. Leitbild ein. In der Regel wird die Zweckmäßigkeit, sich solchen Fragestellungen zuzuwenden, nicht erkannt, weil der kritische Unternehmenszustand nicht konstatiert wird. Eine sys-

tematische Aufarbeitung der Qualitätsmerkmale oder Mängel wird oft als nachrangige Aufgabe angesehen. Noch werden die Entscheidungen der Geschäftsführungen oft rein emotional getroffen.

Obleich der Wohnungsbau einer der wirtschaftlich bedeutendsten Zweige ist, spielt er im öffentlichen Themenranking eine nebensächliche Rolle. (Das zeigt sich auch bei den Ausbildungsgängen.) Dabei ist dieser Sektor im positiven wie im negativen außerordentlich nachhaltig: Er tangiert städtebauliche, soziale und ökologische Bereiche und führt zu direkten und indirekten Belastungen der Volkswirtschaft. Wohnungsbau ist in bezug auf Technologie und im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen tendenziell rückständig, bietet auf der anderen Seite jedoch eine Fülle bewährter, ästhetischer, sozialer, ökologischer „best practices“.

Untersuchungsbereiche einer nachhaltigen Prüfung von Siedlungen

Bislang konnte es genügen, wenn Wohnungsunternehmen eine reibungslose Belegungspraxis vollzogen und bei regelmäßiger Instandhaltung ihren Wohnungsbestand pflegten. Unter besonderen Umständen wurden Modernisierungsvorhaben durchgeführt und dabei zeitgemäße Korrekturen wie beispielsweise eine differenziertere Nutzung, höhere Dichten oder Maßnahmen im Wohnumfeld vorgenommen. Diese Praxis erfüllt jedoch kaum mehr als die Mindestanforderungen für eine „vernünftige“ Anpassung an gestiegene Standards.

Die Wohnraumversorgung bzw. allgemein gesagt der Wohnungsmarkt sind in Deutschland vergleichsweise hoch und zufriedenstellend. Die einschlägigen statistischen Daten belegen dies. Heute verfügt im Mittel jeder Haushalt über eine Wohnung, pro Person stehen zwei Wohnräume mit einer Größe von fast 40 qm zur Verfügung. Die Wohnzufriedenheit liegt mit 8 von 10 Zählern 1998 sehr hoch und ist seit der ersten Erhebung im Jahr 1978 (damals betrug der Wert 7,8) konstant.

1993 waren nur noch 1,7 % der westdeutschen Wohnungen ohne Minimalausstattung, 81,7 % waren mit durchschnittlichem Standard ausgestattet, in Ostdeutschland waren es jeweils 10,9 bzw. 54,1 %.

Als lärmbelastet galten 1990 etwa 27 % aller Wohnungen, wobei gute Wohnlagen einen Anteil von 22 % und schlechtere einen Anteil von 34 % aufwiesen (Statistisches Bundesamt).

Eine positive Entwicklung ergibt sich auch bei der Bewertung energetischer Indikatoren. Hierfür haben im wesentlichen zwei Entwicklungen gesorgt, die eng miteinander in Beziehung stehen. Die stetige Fortschreibung der Wärmeschutzverordnung hat für veränderte und zum Teil innovative Stoffsysteme in der baulichen Produktion gesorgt. Das damit verbundene Investitionsvolumen begünstigte eine kontinuierliche Weiterentwicklung, zunächst bei den baulichen Sekundärsystemen wie Fassaden, Fenstern oder Heizungsanlagen. Zeitversetzt entwickelt sich der technologisch anspruchsvollere Bereich neuer Energiesysteme, „intelligenter“ Bauteile oder erste Recyclingverfahren.

Für eine Gesamtbetrachtung aller Wirkungszusammenhänge im Zusammenhang nachhaltiger Entwicklungen von Siedlungen muß das Blickfeld jedoch erweitert werden. Es eröffnet sich ein Spektrum mit einem vielfältigen Muster an Bezügen, gegenseitigen Einflüssen und Bedeutungszusammenhängen, die auf ihre Weise die zukünftige Entwicklung beeinflussen und mitbestimmen. Es reicht nicht aus, die Gebäude mit ihren verschiedenen Wohnraumangeboten zu untersuchen oder die Wirtschaftlichkeit und die Nutzungsqualität durch einen möglichst geringen Leerstand nachweisen zu wollen. Eine entwickelte und auf differenzierte Erfahrungen beruhende Unternehmenskultur wird diese Zusammenhänge in ihre Entscheidungs- und Handlungsabläufe integrieren können. Wo dies geschieht, werden nutzbringende Wirkungen vorliegen.

Fragen im Zusammenhang einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Für die unternehmerische Entscheidung, ob eine Prüfung ihrer Objekte eingeführt werden soll, kann es hilfreich sein, ein einfaches Fragenraster aufzustellen und die Ergebnisse der Abfrage als Entscheidungsgrundlage heranzuziehen. Dabei sollten wieder die Handlungsfelder der Wirtschaftlichkeit, der sozialen und ökologischen Aspekte berücksichtigt werden.

Wirtschaftliche und qualitätsbezogene Fragen

- Welchen Stellenwert haben attraktive städtebauliche Anordnungen?
- Werden siedlungsräumliche Strukturmerkmale eher als statisch, regelmäßig oder offen/intuitiv beschrieben?
- Werden die Entwicklung und Fortschreibung eines bestimmten, auch auf regionale Bezüge eingehenden Baustils verfolgt?
- Wird bei der Entwicklung und Planung der Gebäudestrukturen Bezug genommen auf eine bestimmte Formensprache?

- Bestehen nichtauftragsbezogene Bezüge zur regionalen Wirtschaft?
- Sind die Außenräume intensiv begrünt?
- Nach welchen Kriterien lassen sich Grundstücksgrößen ordnen?

Soziale Fragen

- Werden die die Generationen verbindenden oder trennenden Entwicklungen beobachtet?
- Sind zeitgemäße Lebens-, Wohn- und Nutzungsformen möglich?
- Werden Nachbarschaften gefördert?
- Gibt es Formen der Nutzerbeteiligung?

Fragen zum ökologischen Ausgleich

- Lassen sich regional verfügbare Energie- und Stoffressourcen nutzen?
- Wird die Inanspruchnahme von Boden restriktiv gehandhabt?
- Wird die Inanspruchnahme von Boden durch Ausgleichsmaßnahmen erkaufte oder gleichartig ersetzt?
- Werden alternative Energieträger eingesetzt?

Ein solcher Fragenkatalog sollte überschaubar bleiben, er muß jedoch über die einschlägigen Fragen hinausgehen. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist kaum mit der Frage zu rechnen, ob Nachbarschaften gefördert werden oder die Außenräume bestimmte Qualitätsmerkmale aufweisen. Bei einer sachlich begründbaren Kombination dieser Fragenbeispiele ergeben sich andere Maßstäbe der Bewertung als bei einer Einzelbetrachtung. Neben der Bewertung ergibt sich auf einer zweiten Ergebnisebene eine Skala unterschiedlicher Stellenwerte der einzelnen Kriterien. Da aber das gesamte Kriterienbündel untersucht wird, weil eine in sich geschlossene, positive Entwicklung insgesamt eintreten soll, müssen zwangsläufig auch die schwachen Teile positiv angestoßen werden.

Der Autor

Joachim Lölhöfel, geb. 1950, Studium Bauingenieurwesen und Städtebau in Darmstadt, seit 1991 Mitarbeiter von Wohnbund Frankfurt. Arbeitsschwerpunkt: Projektentwicklung im Wohnungsbau.

Veröffentlichungen der Schader-Stiftung zum Thema »Wohnen«

Rolf G. Heinze, Volker Eichener, Gerhard Naegele, Matthias Bucksteg,
Martin Schauerte:

Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft
Darmstadt 1997, 188 Seiten, zahlreiche Grafiken und Tabellen, geb.
ISBN 3-932736-00-1 (Schutzgebühr 45,00 DM)

Schader-Stiftung (Hrsg.):

Forschungsprojekt: Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen. Handlungsperspektiven für Wohnungspolitik, Wohnungswirtschaft und Dienstleistungsanbieter; Tagungsdokumentation mit Stellungnahmen für die Praxis
Darmstadt 1997, 90 Seiten, zahlreiche Grafiken und Abb., brosch.
ISBN 3-932736-01-X (Schutzgebühr 15,00 DM)

Schader-Stiftung (Hrsg.):

Demographischer Wandel – Determinanten für die Wohnungsversorgung in Frankfurt und Ansätze ihrer Bearbeitung. Expertengespräch vom 4. März 1998 in Frankfurt/M.
Darmstadt 1998, 28 Seiten, zahlreich Grafiken und Tabellen, Ringh. (kostenfrei)

Schader-Stiftung (Hrsg.):

Öffentliche Wohnungsbestände im Widerstreit der Interessen: Markt – Stadtplanung – Sozialpolitik. Wohnungspolitisches Kolloquium vom 23. Januar an der Fachhochschule Frankfurt am Main
Darmstadt 1998, 54 Seiten, brosch.
ISBN 3-932736-03-6 (kostenfrei)

Schader-Stiftung (Hrsg.):

Datenreport »Frankfurt – Nordweststadt«.
Demonstrativprojekt Demographischer Wandel
Darmstadt 1998, 33 Seiten, zahlreiche Grafiken und Tabellen, Ringh. (kostenfrei)

Schader-Stiftung (Hrsg.):

Wohnraumbeschaffung durch Kooperation. Die Zusammenarbeit von Gemeinden, Wohnungswirtschaft und Wohlfahrtspflege als Instrument der Versorgung von Haushalten mit dringendem Wohnungsbedarf; Zwischenbericht des BMBau-Forschungsprojektes und Kommentare von Experten aus der Praxis
Darmstadt 1998, (»dialog«-Heft; 11/1998) 20 Seiten, brosch.
ISSN 0947-1022 (kostenfrei)

Schader-Stiftung (Hrsg.):

Umzugsmanagement als Instrument der Kundenbindung in der Wohnungswirtschaft. Fachtagung »Verbesserung der Kundenbindung durch neue Dienstleistungsangebote« am 21./22. Oktober 1998 in Frankfurt am Main
Darmstadt 1999, 54 Seiten, zahlreiche Grafiken und Abbildungen, brosch.
ISBN 3-932736-04-4 (Schutzgebühr 15,00 DM)

Schader-Stiftung (Hrsg.):

Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse älterer Menschen in der Nordweststadt.

Ergebnisbericht der qualitativen Untersuchung
Darmstadt 1999, 46 Seiten, Ringh. (kostenfrei)

Joachim Schöffel /Fachgruppe Stadt der TU Darmstadt (Hrsg.):

Altersgerecht Wohnen in einem alternden Stadtteil: Nordweststadt in Frankfurt.

(~citygr Nr.8, Forschung und Entwurf in Städtebau und Architektur)
Darmstadt 1999, 48 S., zahlreiche Grafiken und Abb., brosch. (vergriffen)

Schader-Stiftung (Hrsg.):

Wohnraumbeschaffung durch Kooperation – eine Option für eine neue

Wohnungspolitik? Symposium am 10. Juni 1999 in Bonn – Bad Godesberg

Darmstadt 2000, 96 Seiten, zahlreiche Grafiken und Abb., brosch. (kostenfrei)

Schader-Stiftung (Hrsg.):

Modelle für das Wohnen im Alter. Analysen und Empfehlungen

für die Nordweststadt Frankfurt/M.

Darmstadt 2000, 35 Seiten, brosch. (kostenfrei)

Klaus M. Schmals, Stephan Kemper:

Steuerungsinstrumente der sozialintegrativen Stadtentwicklung.

Expertise zum Schader-Kolloquium »Die soziale Stadt«

Darmstadt 2000, 159 Seiten, Ringh. (Schutzgebühr 15,00 DM)

Projektgruppe Nordweststadt, Eckhardt und Hahn (Darmstadt), Sieverts,
Trautmann, Knye-Neczas (Bonn), Schöffel (Frankfurt/M.) (Hrsg.):

**Planstudie zum Demonstrativprojekt Demographischer Wandel in der
Nordweststadt Frankfurt/M.** Landschaftsplanung, Freiraumgestaltung,
Städtebau und Gebäudetypologie

Darmstadt 2000, 41 Seiten, zahlr. Pläne u. Grafiken, Ringh. (Schutzgebühr 65,00 DM)

Dt. Volksheimstättenwerk e.V., u.a. (Hrsg.):

Preis Soziale Stadt 2000: Dokumentation des Wettbewerbs.

Preisträger, Anerkennungen, Projekte der engeren Wahl, Teilnehmer
Berlin 2001, 52 Seiten, brosch. (kostenfrei)

Schader-Stiftung (Hrsg.):

Politische Steuerung der Stadtentwicklung.

Das Programm »Die soziale Stadt« in der Diskussion. Verlauf und

Ergebnisse des Schader-Kolloquiums am 15. u. 16. Juni 2000 in Darmstadt
Darmstadt 2001, ca. 120 Seiten, brosch.

ISBN 3-932736-06-0 (Schutzgebühr 25,00 DM)

Bezugsadresse:

Schader-Stiftung

Karlstraße 85 · 64285 Darmstadt

Telefon 06151-17 59 0 · Fax 06151-17 59 25

E-Mail: kontakt@schader-stiftung.de

Service schafft Freiraum.

Als Full-Service Provider für alle IT Belange

der Immobilienwirtschaft übernimmt

DePfa IT Services das Management

Geschäftsprozessen. Effizient

zuverlässig. Für Sie heißt

weniger Routineaufgabe

stattdessen mehr Fre

für die wirklich wich

Entscheidungen im

nehmen. Haben

noch einen M

Zeit? Tel: 0 6

3 01 9 99

www.depfa

Könnte en

dend sein.



DePfa IT Services
We manage IT for you