

**Universität Paderborn
Dissertation**

"Neue Wohnungsnot"

**Die Ermittlung von Wohnwert unter sozialwissenschaftlichen
Aspekten. Eine Pilotstudie**

vorgelegt

von

Dipl. Päd. Kerstin Lipke
Friedrich-Ebert-Str. 31 a
33102 Paderborn

1. Einleitung: Zu den Fragestellungen der Studie	5
--	---

2 a Historischer Rückblick	13
----------------------------	----

TEIL I: Aspekte für die Bestimmung von Wohnwert

2 b „Neue Wohnungsnot“	28
------------------------	----

3. Wohnbedingungen	32
--------------------	----

3.1 Standardisierter Grundriß	33
-------------------------------	----

3.2 Begriffsbestimmungen	37
--------------------------	----

4. Wohnbedürfnisse	45
--------------------	----

4.1 Probleme der Bedürfnisforschung	46
-------------------------------------	----

4.2 Begriffsbestimmungen	47
--------------------------	----

5. Individualisierung von Lebenswelten	58
--	----

5.1 Familie im Kontext gesellschaftlichen Wandels	60
---	----

5.2 Begriffsbestimmungen	67
--------------------------	----

6. Zum aktuellen Wohnungsmarkt	82
--------------------------------	----

6.1 Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen	82
--	----

TEIL II: Lokale Erhebung - Daten zur Erfassung von Wohnwert

7. Auswertung der Anzeigen im Printmedium	87
---	----

7.1 Kritische Überprüfung der Methode	92
---------------------------------------	----

8. Datenerfassung im Internet	93
-------------------------------	----

8.1 Vorgabetechniken zur Datenerfassung	93
---	----

8.2 Fragebogen zur Erfassung der Wohnungsangebote im Internet	104
--	-----

8.3 Umsetzung des Fragebogens ins Internet	121
--	-----

8.4 Aufbau der Internetseite	133
------------------------------	-----

9. Auswertung der Internetinformationen	138
---	-----

9.1 Absolute Anzahl der Wohnungssuchenden in Abhängigkeit zur Haushaltsgröße	140
---	-----

9.2 Haushaltsgröße und Wohnungsart	141
------------------------------------	-----

9.3 qm-Größe in Abhängigkeit zur Haushaltsgröße	144
9.4 Kaltmiete in Abhängigkeit zur Haushaltsgröße	146
9.5 Anzahl der Wohnungsangebote in % sortiert nach PLZ	149
9.6 durchschnittliche Kaltmiete pro qm sortiert nach PLZ	150
9.7 Häufigkeit der angeschauten Wohnungen sortiert nach PLZ	152
9.8 Auswertung der Checkboxes	154

TEIL III: Entwurf eines Systems zur Ermittlung von Wohnwert

10. Das System von Aellen	167
11. Eigenes methodisches Konzept	175
11.1 Aufstellung der Zielhierarchie	176
11.2 Gewichtung für den Zielkomplex Sicherheit und Schutz	177
11.3 Beurteilungskriterien für das Sicherheits- und Schutzbedürfnis	182
11.4 Mietbelastung	188
11.5 Gesamterfassung inklusive Gewichtung und Punktvergabe	192
11.6 Fragebogen zur Erfassung der Wohnbedingungen	193
11.7 Überprüfung der Methode	195
12. Weiterführende Fragestellungen	197
13. Intention und Resultate der Arbeit	211
14. Literaturverzeichnis	

Anhang:
Ablauf des Datentransfers
Webserverstatistik

1. Einleitung: Zu den Fragestellungen der Studie

Auch im sozialwissenschaftlichen Diskurs wird noch zu leicht die Bedeutung, die Wohnverhältnisse im Leben eines Menschen einnehmen, unterschätzt. Die Verfügung über eine Wohnung ist eine notwendige Voraussetzung für den menschlichen Lebensvollzug; die Wohnung ist der Ort, an dem vorrangig Freizeit verbracht wird und in der Reproduktion (als Voraussetzung auch für die Bewältigung der Erwerbsarbeit) gesichert wird; sie ist Ausgangspunkt für kommunikative und funktionale Bezüge zur sozialen Umwelt und dient als Symbolisierung des erreichten bzw. erwünschten gesellschaftlichen Status. Die Wohnung ist also weit mehr als die bloße Bereitstellung von Wohnraum. Auf die eigene Wohnung werden vielfältige Bedürfnisse und Wünsche projiziert. Die Effekte nicht bedürfnisgerechter Wohnungen lassen sich nur schwer erfassen. Ein Mensch, der „falsch wohnt“, wird unglücklich, unzufrieden, gereizt, missmutig, schlecht gelaunt und vielleicht auch krank, so die Alltagserfahrung. Aber wie ist solchen Zusammenhängen empirisch forschend näherzukommen?

Ermittlung von „Wohnwert“, die im Mittelpunkt meiner Untersuchung steht, beinhaltet eine Gegenüberstellung von Wohnbedingungen und Wohnbedürfnissen, wodurch versucht werden soll, die Qualität einer Wohnung messbar zu machen. Auf den ersten Blick scheint die Aktualität einer solchen Thematisierung nicht einleuchtend, da, was die Lage in der Bundesrepublik angeht, allgemein von einem entspannten Wohnungsmarkt die Rede ist. Für einkommensstärkere und mobile NachfragerInnen ergeben sich zunehmend Alternativen auf dem Wohnungsmarkt. Von dieser entspannten Wohnungsmarktlage können aber nicht alle Bevölkerungsgruppen profitieren.

Unverändert angespannt ist nämlich die Situation bei der Wohnungssuche von „Minderverdienern“ und jenen Haushalten, die ausschließlich von Transfereinkommen leben. Diesen sogenannten einkommensschwachen Haushalten gelingt es nur selten, eine ihren tatsächlichen Wohnbedürfnissen entsprechende Wohnung zu fin-

den. Für sie stehen oft nur solche Wohnungen zur Verfügung, die sich aufgrund von standardisierten Grundrissen oder schlechter Ausstattung auf dem unteren Niveau der Angebote befinden. Diese Bewohnerklientel hat somit nur sehr geringe Chancen, Wohnzufriedenheit zu erreichen. Sie muss sich im Mietbereich zumeist mit dem zufrieden geben, was der Wohnungsmarkt ihr zur Verfügung stellt, ohne die eigenen Wünsche auch nur annähernd realisieren zu können. Die weitreichenden Folgen ungünstiger Wohnbedingungen auf andere Bereiche des menschlichen Lebensvollzuges sind dabei jedoch nur den wenigsten bewusst.

Die „neue“ Wohnungsnot liegt vor allem im Mangel an Qualität begründet, in dem unzureichenden Maße also, wie Wohnbedürfnisse der Bewohner in den Wohnungen berücksichtigt werden. Diese „neue“ Wohnungsnot ist insofern allein in quantitativen Kategorien nicht mehr adäquat zu erfassen. Das ist zunächst ein Beleg für die im Vergleich zu früheren Verhältnissen enorme Verbesserung der Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung in einer Gesellschaft wie der Bundesrepublik; nahezu jeder Haushalt verfügt über eine eigene Wohnung, wobei als Standard eine „normale“ Wohnung für jede Person einen eigenen Raum bietet. „Daß erst auf diesem Niveau die Gebrauchswertseite, die Qualität der Wohnungsversorgung nach Anzahl der Räume pro Person, Qualität der Ausstattung und des Wohnumfeldes relevant werden, ist kein Argument gegen die Notwendigkeit, auch solche Mängel zu beseitigen.“ (Häußermann 2000, S. 290)

Bei einzelnen Berufsgruppen wird ein Teil der Berufsarbeit zu Hause erledigt, wodurch Arbeitsfunktionen in die Wohnung verlagert werden. Die Expansion schulischer Bildung und die von Beck (1994) skizzierte Individualisierung der Erwerbsbiographien, die sich in Ausbildung, Angebot und Anwendung von Kompetenzen im Arbeitsmarkt darstellt, und ebenso die geänderten Anforderungen, die der Arbeitsmarkt an die Reproduktion der Arbeitskraft stellt, haben neue Anforderungen an die Wohnung zur Folge.

Die als Standard angenommene Wohnraumverteilung von einer Person pro Zim-

mer, wird noch am ehesten dem Wohnverhalten eines kinderlosen Ehepaares gerecht. Weitaus schwieriger stellt sich die Wohnsituation zum Beispiel für den alleinerziehenden Vater mit seiner Tochter dar. „Ähnlich wird die Beengtheit der Wohnverhältnisse, die der Norm von einer Person pro Raum genügen, deutlich, bedenkt man, daß Einpersonenhaushalte nach diesem Standard sehr viel weniger Möglichkeiten haben, verschiedene Wohnfunktionen (essen, schlafen, arbeiten, Geselligkeit) räumlich zu trennen. Mit der Zunahme der Einpersonenhaushalte und der unvollständigen Familien werden auch diese Fälle zunehmen. Der Standard müßte also entsprechend der Auffächerung der Haushaltstypen differenziert werden.“ (Häußermann, S. 290)

Es wird also deutlich, dass sehr unterschiedliche Aspekte des Wohnens zusammengedacht werden müssen, um Wohnwertermittlung operationalisierbar zu machen.

Zum einen muss man sich mit den wichtigsten Eigenschaften der zur Wohnung gehörenden „physischen Hülle“ auseinandersetzen, also den Wohnbedingungen, und zum anderen mit dem, was die Bewohner innerhalb dieser „Hüllen“ tun, wer sie sind und was sie sich von ihrer Wohnung erhoffen. Wenn außerdem architektonische Gesichtspunkte wie z.B. Funktionalismus und Standardisierung berücksichtigt werden, kann es gelingen, die Auswirkungen eher statischer Wohnbedingungen auf eher dynamische Wohnbedürfnisse (insbesondere im Sinne von individualisierten Lebenswelten) hinreichend zu erfassen.

Im Blick auf Wigwam und Hochhaus vergleicht der Architekt das Zeltgestänge mit der konstruktiven Statik des Hochhauses. Ein Soziologe wird beim Wigwam die nomadisierende Lebensweise von Jägern und Hirtenvölkern reflektieren und beim Wohnhochhaus über die komplexe Infrastruktur einer Stadt nachdenken, die es dem mobilen Single ermöglicht, in seiner Wohnung ohne das soziale Netz der Stammesgesellschaft zu überleben. Somit interessiert sich der Architekt vorrangig für das physische Substrat des Wohnens, den Wohnbau. Der Soziologe hingegen

nimmt das soziale Substrat des Wohnens, die Lebensweise in den Blick. Meine Untersuchung will beide Sichtweisen zusammenführen.

Ein kurzer historischer Rückblick soll andeuten, warum sich Wohnweisen ändern und was dazu führt, dass sich im Wechsel der Epochen und Gesellschaftsformen die einen etablieren, andere wiederum verschwinden. In einem gesonderten Kapitel wird speziell auf den Wandel der Familienformen und die Entstehung, bzw. Zunahme von Einpersonenhaushalten eingegangen.

Der Wandel der Familienformen vollzieht sich im Kontext gesellschaftlicher Veränderungen, die jeweiligen Gesellschaftsformen bringen ihnen eigentümliche Familienformen hervor. Mit Borngräber (1977) kann man davon ausgehen, dass sich jedes menschliche Zusammenleben in einem ganz bestimmten - ebenfalls von den gesellschaftlichen Bedingungen abhängigen - architektonischen Rahmen abspielt, und dieser architektonische Rahmen seinerseits sichtbarer Ausdruck der gesellschaftlichen Veränderung, und zugleich Instrument zur Herstellung bzw. Veränderung menschlicher Interaktionen ist.

Insofern ist davon auszugehen, dass „die Veränderung der Familienform unter den sich verändernden gesellschaftlichen Bedingungen in den entsprechenden Architekturkonzeptionen ihren Ausdruck findet.“ (Borngräber 1977, S. 89) Inwieweit dies auch für die Lebensform „Einpersonenhaushalt“ zutrifft, soll in meiner Untersuchung als eine Frage aufgegriffen werden.

Gesellschaftliche Veränderungen, wie z.B. der Wandel von Ehe und Familie sowie die Entstehung neuer Lebensformen im Rahmen der Individualisierung erfordern eine Untersuchung ihrer Auswirkungen auf die moderne Wohnweise. Nach Beck (1996) heißt Individualisierung unter anderem, dass Menschen freigesetzt werden aus verinnerlichten Geschlechtsrollen, die in der Industriegesellschaft die Lebensführung nach dem Modell der Kleinfamilie herausgebildet hatte. Diese Freisetzung bedeutet aber zugleich den Zwang, sich bei Strafe materieller oder psychosozialer

Benachteiligung eine eigene Existenz über Arbeitsmarkt, Ausbildung und Mobilität aufzubauen und diese notfalls gegen Familien-, Partnerschafts- und Nachbarschaftsbindungen durchzusetzen und durchzuhalten. Das Individuum wird somit in zunehmenden Ausmaß zu 'seines eigenen Glückes Schmied' und in die Verantwortung entlassen selbsttätig für sein Leben verantwortlich zu sein.

Eine soziologische Betrachtungsweise des Wohnens, die veränderte architektonische Konzepte als Ergebnis des Wandels gesellschaftlicher Formationen begreift, hat bei einer aktuellen Untersuchung des Wohnungsmarktes vor allem Individualisierung und neue Geschlechterrollen zu berücksichtigen, da ein Umbruch der Lebensstile unverkennbar ist. Tradierte Geschlechterbeziehungen, die zusammengehalten wurden in der Lebensform der Kleinfamilie, brechen heute auseinander, da Männer und Frauen eine ökonomisch selbständige Existenz führen müssen und wollen. Dies kann weder in den übernommenen Rollenzuweisungen der Kleinfamilie noch in den institutionellen Strukturen erfolgen, die „geschlechtsständisch“ geprägt waren.

Eine Betrachtung der verschiedenen Formen von Einpersonenhaushalten, die keinesfalls mit dem Begriff „Single“ gleichgesetzt werden dürfen, wird zeigen, dass die sog. Kleinfamilie keineswegs die allgemeingültige Lebens- bzw. Wohnform darstellt.

In einer Publikation des statistischen Bundesamtes findet man 1995 noch die Erklärung, dass „in unserer Gesellschaft Haushalte und Kernfamilie - das sind Eltern mit ihren Kindern - weitgehend identisch sind“ (1995a, 6) - obwohl in derselben Veröffentlichung darauf hingewiesen wird, daß in Deutschland 42 Prozent der Bevölkerung nicht in Familien leben. Noch heute werden verwitwete, geschiedene, ledige oder alleinerziehende Personen vielfach als „unvollständige Familien“, also als nicht zustandegekommene oder gescheiterte Familien verstanden. Der Realität entspricht die gedachte (oder gewünschte?) Lebensweise „Familie“ nur zum Teil. Wenn Wohnungen aber auch heute noch dominant für diese Form des Zusammen-

lebens gebaut werden, kommt es somit für den übrigen Teil der Bevölkerung möglicherweise zur Entstehung von Wohnunzufriedenheit.

Es ergeben sich für den 1. Teil meiner Arbeit also drei relevante Untersuchungsaspekte:

- Katalogisierung des Ist-Zustandes des modernen Wohnens
- Erfassung der aktuellen Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse
- Darstellung unterschiedlicher Lebensstile (Individualisierung).

Beschäftigt man sich mit der aktuellen Wohnsituation in der Bundesrepublik Deutschland, reichen diese Aspekte allerdings nicht aus, um Wohnen als gesellschaftliches Problemfeld angemessen zu analysieren.

Wie das ***Sozialgut*** Wohnung sich wandelnden dynamischen Wohnbedürfnissen seiner Bewohner anpassen muß, was aber schon durch die Langlebigkeit der statischen Bausubstanz im Wohnungsmarkt erschwert wird, so stellt die Wohnung für den Vermieter ein ***Wirtschaftsgut*** dar. Die Wa(h)re Wohnung wird auf dem Wohnungsmarkt gehandelt, wobei schon der Begriff ***Wohnungsmarkt*** problematisch ist, denn normalerweise ist der Markt eine Institution, in der sich die Produktion von Gütern an den Bedürfnissen der Käufer orientieren muß, weil die Produkte ansonsten nicht verkäuflich sind. Nach Häußermann (2000) hat für die Masse der Wohnungsnachfrager ein Wohnungsmarkt im Sinne einer freien Wahl zwischen alternativen Angeboten, die das Spektrum möglicher Bedürfnisse abdecken, aber nie existiert.

Um „angemessene“ Wohnformen diskutieren zu können, müssen sowohl derzeitige Wohnbedingungen, als auch aktuelle Wohnbedürfnisse im Rahmen einer Analyse erfasst werden, die auch unterschiedliche Lebensstile berücksichtigt. Als - wenn auch lokal begrenzte - Pilotstudie mit dieser Perspektive ist von mir eine Internetumfrage durchgeführt und ausgewertet worden; sie stellt den empirischen Teil

meiner Untersuchung dar.

Im Gegensatz zu früher typischen Lebensläufen hat sich mit der Entwicklung der modernen Gesellschaft ein breites Spektrum von Lebens- und Haushaltsformen ausdifferenziert, woraus sich relativ diffuse Anforderungen an das Wohnen ergeben. Damit entsteht ein Flexibilitätsproblem beim Wohnungsbau. Nach Häußermann entstehen unterschiedliche und sich ständig wandelnde Wohnbedürfnisse immer häufiger innerhalb der jeweiligen Biographie. Welche Anforderungen individualisierte Lebenswelten an Wohnwelten stellen macht Häußermann an folgenden Eventualitäten deutlich: Vom Kind in der Familienwohnung zum jugendlichen Alleinwohnenden, dann zur Wohngemeinschaft oder zum unverheirateten Zusammenleben mit einem Partner, weiter zur Eheschließung und zur Erweiterung des Haushalts durch Kinder, zur Scheidung und zum Wohnen mit früheren Familienmitgliedern oder ohne dieselben, zum postfamilialen Single-Dasein, noch mal zum Versuch mit einem Partner, schließlich zum Rentner-Dasein, allein, zu zweit oder in einer WG. Unterschiedliche „Wohnkarrieren“ benötigen auch unterschiedliche Wohnbedingungen. Die Frage ist: „Läuft mit der Pluralisierung der Lebensformen das Zeitalter der Massenproduktion und des Massenkonsums aus, und Wirtschaft und Industrie müssen sich auf individuell kombinierbare Produkte, Produktmoden und entsprechende Produktionsweisen umstellen? (...) Welche Architektur, welche Raumplanung, welche Bildungsplanung erfordert eine Gesellschaft unter Individualisierungszwängen?“ (Beck 1990, S. 33)

Den skizzierten Problemen folgend gliedert sich meine Dissertation wie folgt:

Im **ersten Teil** arbeite ich das Verhältnis von Wohnbedingungen, Wohnbedürfnissen und unterschiedlichen Lebensstilen heraus; ein kurzer historischer Rückblick veranschaulicht deren wechselseitige Verknüpfung.

Im **zweiten Teil** werden die so gewonnenen Erkenntnisse auf ein zeitlich und örtlich begrenztes Untersuchungsfeld hin eingesetzt, indem auf der Grundlage einer Internetumfrage der aktuelle Paderborner Wohnungsmarkt exploriert wird.

Im **dritten Teil** wird mit Hilfe dieser Umfrageergebnisse ein Konzept für die Wohnungsbewertung entwickelt, um den Anspruch auf „angemessenes“ Wohnen operationalisierbar zu machen.

2 a Historischer Rückblick

Noch immer existiert im öffentlichen Bewusstsein eher das Interesse an der Architektur von Kirchen und Monumentalbauten als das am profanen Wohnungsbau für die Masse der Menschen. Es soll im folgenden versucht werden, die Geschichte der Wohnung und des Wohnens in kurzen Umrissen darzustellen. Mit einer solchen historischen Skizze läßt sich ein Vorverständnis für die in meiner Arbeit thematische aktuelle Problemlage gewinnen.

Zunächst zum Begriff „Wohnen“: Während beim Tier die Suche nach oder die Herstellung einer „ökologischen Nische“ weitgehend durch Instinkte gesteuert werde, verfüge der Mensch nicht über solche angeborenen Mechanismen; er müsse sich also selbst etwas einfallen lassen, um sein Überleben zu sichern, so setzt Flade (1987) den Ausgangspunkt für das Bauen von Behausungen, die den Menschen vor ihm abträglichen Witterungseinflüssen schützen. Durch das Bauen solcher Behausungen gewinne der Mensch einen festen Bezugspunkt, auf den alle seine Wege bezogen sind, von dem sie ausgehen und zu dem sie zurückkehren. Lebensmitte ist nach Bollnow (1971) der Ort, an dem der Mensch „wohnt“, wo er „zu Hause“ ist und wohin er immer wieder „heimkehren“ kann. Gibson (1982) hat für den Urtyp der menschlichen Behausung den Begriff „Hütte“ verwendet, die die folgenden Ur-Elemente besitze: Ein Dach, unter das man treten kann, Wände und eine Tür, die das Ein- und Ausgehen ermöglicht, also eine Öffnung, die eine Verbindung zwischen dem Drinnen und dem Draußen herstellt. Schon der Begriff „Architekt“ zeige, dass es dem Menschen zunächst um das „Dach über dem Kopf“ ging, denn *tectus* bedeutet „bedacht“.” (Flade 1987, S. 14)

Die Behausungen, in denen Menschen wohnen, sind also multifunktional, sie schützen den Bewohner, sie sind Treffpunkt und geben zugleich die Möglichkeit, sich von der Öffentlichkeit zurückzuziehen; sie bieten dem Bewohner eine gewisse Unabhängigkeit, da er diesen Ort vor anderen Menschen symbolisch oder real verschließen und so ein Eindringen unerwünschter Personen verhindern kann.

Beim Tier bezeichnet man die Abgrenzung des Ortes, an dem dieses sich ständig oder überwiegend aufhält, als „Revier“- und spricht von einem „territorialen“ Verhalten, das durch Instinkte, also angeborene Mechanismen, gesteuert wird, und das sich manifestiert durch Anbringen von Markierungen und erhöhte Verteidigungsbereitschaft gegen Eindringlinge. Beim Menschen hat man sich mit dem Verständnis eines „territorialen Verhaltens“ jedoch nicht begnügt; seine Inbesitznahme eines Ortes für den ständigen bzw. immer wiederkehrenden Aufenthalt, das Abgrenzen desselben z.B. in Form von Zäunen, Hecken und Mauern, bezeichnet man nicht als „Revier“- sondern als Wohnverhalten.

Für Becker (1990) prägen `persönlicher Stil`, Geschmack und Persönlichkeitsmerkmale die funktionale und ästhetische Gestaltung der Wohnung - aber Wohnweise und Wohnkultur repräsentieren auch die soziale Zugehörigkeit, die Normen einer Gesellschaft und die Verfügung über materielle und kulturelle Ressourcen. Für den Großteil der Bevölkerung ist die Wohnung das Zentrum des privaten Lebens. Der Bezug der ersten eigenen Wohnung wird als ein entscheidender Schritt in die persönliche Selbständigkeit verstanden. Auf die Frage, wodurch man sich von anderen unterscheiden möchte, wird häufig als Antwort genannt: „In der Art, wie meine Wohnung eingerichtet ist“. Auf die eigene Wohnung werden vielfältige Bedürfnisse und Wünsche projiziert, deren Realisierung sich allerdings an die harten Grenzen von Raum und Bau als Waren halten muss.

Die Wohnung repräsentiert sowohl den -scheinbar individuellen- Geschmack, der sich im Lebensstil ausdrückt; sie übernimmt aber auch die Funktion einer Abgrenzung von anderen, ist also Mittel der Distinktion, die das System sozialer Schichtung aufrecht erhält (vgl. Bourdieu 1983). Die Wohnung und ihre Einrichtung sind auch Ausdruck und Mittel der Besonderheit eines unverwechselbaren Ichs (‘Sage mir, wie du wohnst, und ich sage die, wer du bist’), Symbolisierung von Individualität: ”Dies und nichts anderes ist in seinem eigentlichen Sinne das Heim: Eine Projektion des Ichs, und die Einrichtung ist nichts anderes als eine indirekte kultische Form des Ichs” (Becker 1990, S. 109)

Nach Bahrtdt (1974) lassen sich keine Anzeichen dafür finden, dass beim Menschen, wenn er sich eine „Wohnung nimmt“, ein Instinkt am Werk ist; es könne sich beim Wohnen höchstens um ein Instinktresiduum handeln, denn der Mensch könne sehr lange Zeit ohne festen Wohnsitz existieren und außerdem sei mehr als nur ein angeborener Instinkt vonnöten, damit ein „Revierverhalten“ beim Menschen überhaupt zu greifbaren Ergebnissen, nämlich einer Behausung, Hütte oder zu einem Haus führe. Nach Flade ist dieses „Mehr“ zum allergrößten Teil kulturell vermittelt, wie man an der Fülle der Wohnformen, die es auf der Welt gibt, ablesen könne.

Wie hat sich das Wohnen in einer Gesellschaft wie der deutschen also zu dem entwickelt, was wir heute als „normal“ verstehen?

Gesellschaftliche und politische Einflüsse und Weltbilder drücken sich immer auch in der Architektur aus. „Typische“ Wohnformen spiegeln nicht den statistischen Durchschnitt aller empirisch vorgefundenen Wohnweisen der jeweiligen Epoche wieder, sondern diese Epoche besonders kennzeichnende soziale Phänomene. Die im folgenden kurz skizzierten Wohnformen zeigen das Besondere einer Epoche im Unterschied zu anderen.

In der menschheitsgeschichtlichen Frühzeit hing die Wohnform mit der Art der Nahrungsbeschaffung zusammen. Jäger und Sammler sowie viehzüchtende Nomaden waren in der Regel auf bewegliches Wohnen angewiesen, während Ackerbauern auf Grund ihrer längeren Sesshaftigkeit stabile Wohnformen nutzen konnten. Eine Sonderform des festen Wohnens stellten die Höhlenbehausungen dar. Die Vorgänge der Sesshaftwerdung lassen sich nach Löcker an den Wohn- und Siedlungsformen ablesen: Die Nomaden beginnen zuerst ihre Winterzeltplätze zu festen Dörfern umzugestalten; in die Sommerzeltplätze zieht dann nur mehr ein Teil der Familie.

Unter den ersten stabilen Siedlungen gibt es demnach neben vielen anderen zwei Arten, an denen in ihrer architektonischen Anordnung bereits Unterschiede in den

Lebensgewohnheiten erkennbar werden; den Compound und die Dorfhütte. „Compounds werden nicht von ganzen Familien sondern nur von wenigen Personen bewohnt; der Nahrungsspeicher dient allen gemeinsam. Die meist rechteckigen Dorfhütten dagegen sind vorwiegend von Familien bewohnt und besitzen individuelle Nahrungsspeicher. Die Gruppen, welche Compounds bewohnen, sind noch mehr auf kollektive Lebensweise eingestellt, während in rechteckigen Dorfhütten Wohnende schon auf die individuellere Produktionsweise eines Familienhaushaltes übergegangen sind. Die Vorteile des rechteckigen Dorfhauses gegenüber der runden Compoundhütte liegen aber weniger in der architektonischen Form als in der gesellschaftlichen Organisation. Die Umstellung vom Nomadentum zum Sesshaftsein schafft vermutlich eine große Unsicherheit im Selbstverständnis, in der Identität und im Selbstvertrauen der Gruppe.“ (Löcker 1989, S. 19)

Ein Blick auf den antiken griechischen Städtebau ist aufschlussreich, weil sich hier unterschiedliche Weltbilder (demokratisch versus aristokratisch) in den architektonischen Konzepten entdecken lassen. Die antiken griechischen Wohnstädten waren durch Befestigungsmauern geschützt, welche mit einem hohen Aufwand an Material und Kosten gebaut wurden, der im Missverhältnis zu dem für die dahinter befindliche Wohnstadt stand. Das Stadttinnere wurde in drei Bereiche aufgeteilt, den heiligen, den öffentlichen und den privaten Bereich. Für Löcker (1989) hängt der beginnende Funktionalismus im antiken Städtekonzept mit der zunehmenden Arbeitsteilung zusammen: Arbeits- und Leistungsvorgänge sollten nach rational-wirtschaftlichen Gesichtspunkten organisiert werden. Die Stadtplanung verweist auch auf neue politische Vorstellungen. In ihm sollte der Gedanke der Isonomie (das ist die Gleichheit der Gesetze) und der Demokratie wohn-räumlich umgesetzt werden. Die politische Verfassung brachte dann im 5. Jahrhundert in Athen noch einen weiteren Gedanken der politischen Praxis hervor, nämlich die Austauschbarkeit der gesellschaftlichen Funktionen. Somit wurden auch die öffentlichen Gebäude (Tempel, Theater, Märkte, Hallen, Gymnasien usw.) in ihrer Konfiguration dem „bürgerlichen“ Wohnen angepasst. „Das Gebäude wurde nicht mehr als System von Rangordnungen und Wertungen, die durch Proportionen und Korresponden-

zen entstehen, empfunden sondern als eine Anordnung gleich großer, wertfreier, austauschbarer Einheiten, die ein pluralistisches System formten. Die nicht austauschbaren, geometrisch bestimmten Glieder der aristokratischen Architektur wurden durch arithmetisch addier- und austauschbare „Atome“ ersetzt. Damit wurde der Versuch unternommen, auch in der Architektur das demokratische Gedankengut einzuführen.“ (Löcker 1989, S. 26)

Nach Flender (1969) zeigen sich in vom römischen Imperium geprägten Städten wie (hierzulande) Köln, Trier, Mainz und Regensburg drei (Wohn)Typen: das Peristylhaus für die „Vornehmen“, die ländliche Villa in den Außenbezirken vor den Stadttores und das schlichte Wohnhaus für die Handwerker und Krämer. Diese Wohnformen unterscheiden sich nicht nur in ihrer Architektur sondern in dem Verständnis von Öffentlichkeit und Privatheit. Bei dem Wohnhaus für die „Vornehmen“ gruppieren sich die Wohnräume um einen Innenhof, den ein überdeckter Säulengang einfasst. Der Zugang erfolgt von der Straße, im übrigen ist das Wohnhaus von der Straße abgewandt, also introvertiert. Die ländliche Villa zeigt eine differenzierte und individuelle Anlage. Meist befindet sich der Eingangsraum in der Mittelachse.

Die Wohnhäuser der Handwerker und Krämer schließlich können als Vorläufer der städtischen Bebauung des Mittelalters betrachtet werden. Es handelt sich hierbei um an den Straßen aufgereihete rechteckige Häuser, die entweder fest aneinandertossen oder nur durch schmale Gassen getrennt sind. Die Wohnhäuser der armen Bevölkerungsschichten verfügten über sehr viele Außenfenster, da es für die Bewohner wichtig war, auf diese Weise am Straßenleben teilzunehmen, da hier Aufträge vergeben wurden und Handel stattfand. Die Teilnahme am öffentlichen Leben war also lebensnotwendig. Das Wohnhaus der Begüterten verfügte demgegenüber nach außen hin nicht über Fenster und wurde nur über den Innenhof belichtet. Der hohe Grad von Privatheit im Wohnen war demnach ein Privileg der reichen Bevölkerungsschichten.

Bei der im frühen europäischen Mittelalter sich durchsetzenden feudalen Produktionsweise handelt es sich um eine Entwicklung, die von der Verfügung über den Boden und der Naturalwirtschaft geprägt war. Weder die erzeugten Produkte noch die Arbeit selbst waren Waren, denn nicht der Bauer, sondern der Grundherr war Besitzer des Grund und Boden, den der Bauer bestellte. Durch eine sowohl politische als auch rechtlich „zwangsmäßige“ Beziehung war dieser dem Gutsherrn unterstellt und schuldete ihm Dienstleistungen und einen Teil der Erträge seiner Arbeit. Die vorherrschende Wohnform der bäuerlichen Bevölkerung bezeichnet man als Wohnen im „ganzen Haus“, in dem die Familie, ihre Arbeitskräfte und das Gesinde gewöhnlich dieselben Räume miteinander teilten. Diese Wohnform ist charakterisiert dadurch, dass Produktion und Konsumation, Wohnen und Arbeiten, eine Einheit bilden. Jene Art von räumlicher Nähe wurde aber offenbar nicht als Problem empfunden. In der festgefügtten Hierarchie der mittelalterlichen Ständegesellschaft gründeten Herrschaftsrechte nicht auf persönlichen Verdiensten, sondern auf Geburt und Stand. So galt das Zusammenleben von Menschen aus verschiedenen Schichten nicht als soziale Konfliktkonstellation, doch führten Vertrautheit und Nähe keineswegs zu warmherzigen und persönlichen Bindungen, wie man vielleicht annehmen könnte (vgl. Duerr, 2002). Die Positionierung durch den wirtschaftlichen Zusammenhang eines Hausstandes galt nicht nur für die Arbeitskräfte und das Gesinde sondern auch für die Ehebeziehungen und das Verhältnis der Eltern zu ihren Kindern.

Mit dem schrittweisen Ausklang des Mittelalters machte sich wie auf allen Lebensgebieten, so auch im Wohnungsbau ein neues Denken bemerkbar. Der enorme Bevölkerungszuwachs in den Städten führte zu erbärmlichen Wohnverhältnissen der unteren Schichten. Ein Hinweis auf das erwachende soziale Problembewusstsein ist der Bau der Fuggerei in Augsburg, einer Wohnanlage, die Jacob Fugger im Jahre 1516 bis 1523 für die Arbeiter seiner Weberei und andere nicht begüterte Personen errichten ließ.

Mehr und mehr waren auch die Obrigkeiten der Städte gezwungen, sich dem Wohnungsproblem zu stellen. Im 18. Jahrhundert gingen sie dazu über, den Wohnungsbau aufgrund der immer dichter werdenden Stadtbevölkerung unter eine Bauordnung zu stellen. „Die Existenz eines städtischen Haushalts ist auf Dauer nur dann möglich, wenn komplementäre Institutionen der sozialen Sicherung und der technischen Infrastruktur vorhanden sind. Der Verlust der Autarkie der Einzelhaushalte im Zuge der Urbanisierung wurde in der juristischen Staatstheorie als Notwendigkeit beschrieben, eine öffentliche „Daseinsvorsorge“ zu gewährleisten. Durch den Verlust an „beherrschtem Lebensraum“ entsteht eine „Versorgungsnotwendigkeit und Abhängigkeit des Einzelnen vom überindividuellen Leistungssystem“ (Göschel 1983, S. 4)

Die starke Bevölkerungszunahme in den Städten in Deutschland, insbesondere nach den 'Gründerjahren' am Ende des 19. Jahrhunderts brachte dann ein ganz neuartiges Problem hervor, zu dessen Bewältigung eine verzweigte Sozialbürokratie entstand: Die Zuwanderer in die industriell-städtische Lebenswelt mussten eine zeitliche und soziale Disziplin der Lebensführung erlernen, also ihre ländliche Lebensweise abstreifen. Ein solcher Lernprozess wäre unter den bis dahin bestehenden Wohnverhältnissen kaum möglich gewesen. Ländliche Lebensgewohnheiten und städtische Dichte in ihrem Gemisch erzeugten hygienische Probleme, die die Erhaltung der Arbeitskraft gefährdeten. So herrschten Bedingungen beim Aufwachsen der nächsten Generationen, die deren Sozialisation und Qualifikation für die Erwerbsarbeit verhinderten. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts wurden daher Institutionen der Kinder- und Jugendpflege sowie der Gesundheitsfürsorge eingerichtet, die die Kinder auch vor den Folgen ungesunder und ungeordneter Wohnbedingungen schützen und die Eltern zu einer der Industriegesellschaft angepassten Betreuung des Nachwuchses anleiten sollten, was auch bauliche Konsequenzen hatte.

1905 wurden die ersten Gesundheitsämter und kommunalen Krankenhäuser eingerichtet, die die Verlagerung von Pflegediensten aus den Wohnungen heraus erkennbar machten. „Krankheit und Tod waren bis dahin - mit Ausnahme der Altenstifte

- private Angelegenheiten; in den Wohnungen der Arbeiter war eine Krankenpflege aber weder räumlich noch zeitlich möglich, so daß neue Orte für diese Funktion geschaffen werden mußten.“ (Häußermann 2000, 21)

Mitte des 19. Jahrhunderts lassen sich Ansätze zur Bekämpfung der Wohnungsnot seitens der Großindustrie feststellen, die sich davon eine Verbesserung der Arbeitsmoral des Proletariats versprach. „Von der Hebung des Lebensstandards der Unterprivilegierten versprach man sich eine Harmonisierung der aufbrechenden Klassenkonflikte zu einer Zeit, als die Arbeiterklasse es immer besser verstand, ihre Bedürfnisse und Forderungen zu artikulieren. Gemeinnützige Aktiengesellschaften und Genossenschaften schienen die günstigste Unternehmensform dafür.“ (Börngräber 1977, S. 92)

Auf diese Form der Wohnbauförderung werde ich im Rahmen der Ausführungen über Victor Aimé Huber und zu der Entstehung des sozialen Wohnungsbaus näher eingehen (s.S. 25 ff).

Behörden und öffentliche Institutionen sahen zu dieser Zeit noch das Problem des Wohnungsmangels als Privatangelegenheit an, obwohl aufgrund des starken Bevölkerungszustroms vom Land in die Stadt der Wohnungsbau den Wohnungsbedarf keinesfalls decken konnte. Es entstanden Mietshäuser mit durchschnittlich 5 Geschossen (sogenannte Mietskasernen), die aufgrund des immer knapper werdenden Baulandes nur noch über Lichthöfe verfügten, da in den Innenstädten die Baugrundstücke in Höhe und Fläche immer intensiver ausgenutzt wurden. Die Luft- und Lichtversorgung war dementsprechend unzureichend. Da die Besitzer dieser Mietskasernen den Wohnraum zu Profitzwecken zur Verfügung stellten und die große Wohnungsnot der damaligen Zeit dazu führte, dass auch die schlechtesten Wohnungen zu vermieten waren, entstand aus der quantitativen Wohnungsnot ein qualitatives Wohnelend.

„Die Wohnungen in den Arbeitermieskasernen zeichnen sich hauptsächlich dadurch aus, daß sie ein Dach über dem Kopf bedeuten. Die „Familien“ haben über ihren Wohnraum keine Verfügungsgewalt. Sie sind in einer Weise zusammengepfercht, die jeder Vorstellung von Wohnung als Lebensraum Hohn spricht. Hier kämpft meist nicht nur eine Familie im engeren Sinne um das nackte Überleben, in diesen „Wohnungen“ hausen außerdem eine Reihe von familienfremden Personen - Schlafgänger, „Onkels“ usw.“ (Borngräber 1977, S. 90)

1875 gab es in Berlin 200 000 Wohnungen mit 970 000 Bewohnern. 1910 war die Berliner Wohnungszahl auf 440 000 angewachsen, doch noch immer waren viele Wohnungen hoffnungslos überfüllt, so hausten in 100 000 Wohnungen mit geringer Raumzahl (1- und 2 Zimmerwohnungen) 600 000 Menschen.

Jeder Platz in diesen Wohnhäusern wurde vermietet; es gab Kellerwohnungen, Dachgeschosswohnungen, und sogar Durchgangszimmer waren begehrte Schlafquartiere.

Die Grundrisse der Wohnhäuser wurden zunehmend problematischer, da immer mehr Wohnungen an ein Treppenhaus angeschlossen wurden. Auch die hygienischen Zustände verschlechterten sich, da das zwischen den Etagen liegende WC von immer mehr Bewohnern benutzt werden mußte. Während sich die Wohnsituation der minderverdienenden Bevölkerungsschicht verschlechterte, bildete sich für den Mittelstand und das Großbürgertum eine neue Form der Mietwohnung heraus.

Diese Wohnungen besaßen einen Vorgarten und eine repräsentative Eingangshalle. Auch die Grundrisse änderten sich und die Gesellschaftsräume nahmen einen immer größeren Stellenwert ein und zeigten z.B. im Gegensatz zum Schlafzimmer überdimensionale Proportionen. Auch im Mietwohnungsbereich zeigte sich somit erstmals der Gemeinschaftsraum als Prestigeobjekt. Im Dachgeschoß wurde das Dienstpersonal untergebracht, das seine Räume über ein separates zweites Treppenhaus erreichte. „Die meist weiblichen Dienstboten, die man zutiefst verachtete,

wurden entweder in lichtlosen Kämmerchen oder auf den berüchtigten Hängeböden untergebracht. Diese Art der Mietwohnung hatte fast ausschließlich repräsentative Funktion. Die Hausherrin erfüllte als „Vorzeigeobjekt“ ihre ehelichen Pflichten. Körperliche Mitarbeit im Haushalt wurde verachtet. Die Wohnung hatte auch für die Bürgerfamilie kaum die Qualität des privaten Lebensraums, in dem Persönlichkeit entfaltet werden konnte. „Eine Differenzierung der Wohnung, eine Trennung von Wohnfunktionen nach Schlafen, Wohnen, Essen hat es in den Arbeiterquartieren nicht gegeben und auch nicht in den Wohnungen der Mittelständler. Die Kategorie „Wohnen“ als solche war noch nicht vorhanden, denn für die Masse bedeutete Wohnen nur ein Dach über dem Kopf zu haben und eventuell noch eine Suppe kochen zu können, sich mit vielen, zusammengepfercht im Elend zusammenfinden zu müssen und jeden Tag wieder neu bereit sein zum Überleben. Für das Bürgertum was das Wohnen Mittel der Darstellung und nicht die Möglichkeit sich zu entfalten, sich privat zu verhalten. Die Wohnung war nach außen gewendet, war quasi öffentlich, und die Hausherrin organisierte und plante die Repräsentation mit Hilfe der Dienstboten.“ (Borngräber 1977, S. 92)

Zeitgleich zur Entstehung eines „neuen Wohnens“ der wirtschaftlich gutsituierten Mittelschicht, lebte die Mehrzahl der Städter unter miserablen Wohnbedingungen. Da die öffentliche Hand den akuten Wohnungsmangel als Privatangelegenheit betrachtete, erkannte die Industrie ihre Verantwortung in diesem Bereich. Allerdings nicht so uneigennützig wie es auf den ersten Blick erscheinen mag, denn die schlechten Wohnbedingungen der Arbeiterschicht führten auch zu enormen Ausfällen durch Krankheit und auch Tod, entwerteten also brauchbare Arbeitskraft. So verbesserte der Werkwohnungsbau die Wohnsituation der Arbeiterfamilien erheblich. „Die Zechen des Ruhrgebietes beispielsweise verfügten damals über nahezu 100 000 Werkwohnungen. Die meisten der in den letzten Jahren vor 1914 erbauten Wohnungen bestanden aus vier Zimmern, von denen zwei im Erdgeschoß und zwei weitere im ausgebauten Dachgeschoß lagen bei 60 bis 90 Quadratmetern Gesamtfläche. Zu jeder Wohnung gehörte in der Regel ein Abort, ein Stall, eine Waschküche im Keller und 400 bis 600 Quadratmeter Gartenland.“ (Flender 1969,

S. 24) Verglichen mit der zuvor erwähnten Wohnsituation in den Mietskasernen boten die Werksiedlungen eine bei den „Unterschichten“ nicht gekannte Wohnqualität in der damaligen Zeit.

Nach dem 1. Weltkrieg rückte in Deutschland der Wohnungsbau in den Mittelpunkt des öffentlichen Interesses, und das Wohnungswesen wurde Gegenstand einer weitverzweigten Gesetzgebung. Dieser Umschwung im öffentlichen Denken resultierte aus dem Druck einer Wohnungsnot, die breite Bevölkerungsschichten traf.

Der Wohnungsbau kam aber aufgrund der Inflation nur sehr zögernd in Gang. 1925 ermittelte das Statistische Reichsamt, daß annähernd eine Million Haushalte ohne Wohnung waren.

Durch Beschlagnahme nicht vollbesetzter Wohnungen, den Umbau von Fabriken und Lagern oder ähnliche Notlösungen wurde von öffentlicher Seite versucht, die Wohnungsnot einzudämmen.

Für die Entwicklung des „Neuen Bauens“ in den 1930´er Jahren, dessen Siedlungen als Zeichen für eine „erfolgreiche“ Sozialpolitik stehen, waren zwei Faktoren entscheidend:

- Die wohnreformerischen Ansätze zur Bewältigung der Wohnungsnot wurden aus der Verantwortung einzelner auf die massenhaft wirksame staatliche Ebene gehoben.
- Im Zuge der Flüchtlings- und Rückwandererbewegung nach dem Ersten Weltkrieg stieg das Wohnungselend in ungeheurem Maße. Gleichzeitig wurde auf dem Wohnungsmarkt, bedingt durch das starke Ansteigen der Eheschließungen und die seit Anfang des Jahrhunderts zu beobachtende Tendenz zur Kleinhaushaltung, die Priorität der Kleinwohnung immer deutlicher.

Auf die in diesem Zusammenhang sich herausbildende „standardisierte Kleinwohnung für die Massen“ wird in dem Kapitel Wohnbedingungen näher eingegangen.

Erst nach 1924 konnte aufgrund der Währungsstabilisierung der Wohnungsbau verstärkt einsetzen. Es entstand eine Wohnbauweise, die sich entschieden von dem vielgeschossigen unhygienischen Massenmietshaus mit seinen Hinterbauten abwandte. Die Geschosshöhe und die Belegzahl der Wohnfläche verringerten sich gegenüber der Zeit vor 1914.

Wie schon der erste, ließ auch der zweite Weltkrieg einen heruntergewirtschafteten und zu erheblichem Teil zerstörten Wohnungsbestand zurück. Da es galt, möglichst vielen möglichst rasch ein Dach über dem Kopf zu beschaffen, wurden nach 1945 die Baumaßnahmen zunächst ohne Gesamtplanung auf den alten Fundamenten durchgeführt. Millionen mehr oder weniger schwer beschädigte oder zerstörte Wohnhäuser mussten mit unzureichenden Baustoffen wieder notdürftig benutzbar gemacht werden. Mehr als 50 Prozent aller Bundesbürger waren 1950 noch ohne eigene Wohnung oder hausten in Behelfsunterkünften oder als Untermieter in Altbauten, die den Krieg überstanden hatten. Viele Menschen waren glücklich, das Barackenlager oder das bescheidene Untermieterquartier mit dem Gemeinschafts-WC gegen eine abgeschlossene, wenn auch oft zu kleine Wohnung eintauschen zu können.

Mehr als 10 Millionen Wohnungen sind in der Nachkriegszeit in der Bundesrepublik gebaut worden. Diese Wiederaufbauleistung gehört ohne Zweifel zu den größten Erfolgen der Nachkriegszeit. Für Flender (1986) ist dieses Ergebnis, rückblickend betrachtet, nur zum Teil befriedigend, weil die starken Wandlungen auf wirtschaftlichem, gesellschaftlichem und technischem Gebiet dazu führten, dass viele bald nach Kriegsende errichteten Wohnhäuser unter den veränderten Ansprüchen der Bewohner schon nach relativ kurzer Frist als unter dem Standard liegend angesehen wurden.

Wie der historische Rückblick zeigt, waren von schlechten Wohnbedingungen vornehmlich die weniger begüterten Bevölkerungsschichten betroffen, weshalb schon früh verschiedene private und öffentliche Institutionen versuchten, diese schlech-

ten Wohnbedingungen durch Eingriffe in den „Markt“ zu verbessern.

Wenn das Erreichen von Wohnzufriedenheit abhängig ist von der Verfügung über entsprechende finanzielle Mittel, bedeutet dieses, dass einkommensschwache Bevölkerungsschichten kaum Möglichkeiten haben, eine ihren Wohnbedürfnissen einigermaßen entsprechende Wohnung zu finden. Dieses Grundproblem wurde von öffentlichen Institutionen erkannt, und es wurden Fördermaßnahmen entwickelt, um die Wohnsituation einkommensschwacher Haushalte zu verbessern. Da die Entwicklung solcher Fördermaßnahmen Grundvoraussetzung auch für den späteren sozialen Wohnungsbau war, soll diese geschichtliche Entwicklung in Deutschland im folgenden kurz dargestellt werden.

Die industrielle Revolution hatte weitreichende Folgen für die Wohnsituation, da die Städte den rasanten Bevölkerungszustrom mit ihrem Angebot an Wohnraum nicht auffangen konnten. „Der Umbruch in der Wirtschaft wurde ermöglicht durch die Idee der liberalen Marktwirtschaftsverfassung mit der Aufhebung aller zu Beginn des vorletzten Jahrhunderts noch bestehenden Beschränkungen durch die Bauernbefreiung, die Gewerbefreiheit, den Freihandel. Aus dieser Sicht ist die Entwicklung des Wohnungswesens zu sehen. Die Schattenseiten der liberalen Marktwirtschaft zeigten sich sehr bald an den - für heutige Begriffe - in Deutschland unmöglichen Wohnverhältnissen der Arbeiter.“ (Flender 1965, S.61) Eine 1865 von Victor Aimé Huber (der auch Grundsätze der Gemeinnützigkeit formulierte) herausgegebene Schrift „Die Wohnungsfrage mit besonderer Rücksicht auf die arbeitende Klasse“ enthält schon verschiedene Konzepte und Vorschläge zur Abhilfe der Wohnungsnot. Aimé Huber verwies auf die Möglichkeit der Gründung von gemeinnützigen Aktiengesellschaften oder Genossenschaften zum Zwecke preiswerten Wohnungsbaus. Demgegenüber sahen Vertreter der Industrie und auch die Teilnehmer am Kongreß der deutschen Volkswirte (1876) eine Lösung des Wohnungsproblems allein in dem Bau kleinerer und billigerer Wohnungen ohne viel Rücksicht auf die Wohnqualität.

Diese beiden Sichtweisen verdeutlichen eine generelle Problematik im Wohnungsbau, die in der Doppelfunktion der Wohnung als Sozialgut (seitens der Bewohner) und Wirtschaftsgut (seitens der Eigentümer) liegt.

Wohnungsvereine, oft entstanden auf Initiative der Landesversicherungsanstalten, sahen die Hauptaufgabe in der Behebung der Wohnungsnot auf wohnungsreformierischem Gebiet, und zwar in der Verbesserung der Wohnungsverhältnisse und der Wohnweise der einkommensschwachen Bevölkerung.

Zu den Neuerungen gehörten die Einrichtung von Bauberatungsstellen, die wohnreformierende Aufklärung der öffentlichen Meinung und die Unterstützung oder Förderung aller sozialen und wohltätigen Bestrebungen zur Bekämpfung der Wohnungsnot und des Wohnungselends. Nach Flender (1965) war die vorrangige Zielsetzung im wohnungsreformierischen Diskurs, die Verbesserung der Wohnungssituation zum Gegenstand der öffentlichen Fürsorge zu machen. Da der private Wohnungsbau sich nur in dem Maße für die Wohnungsnot interessierte, wie aus der hohen Wohnungsnachfrage höhere Mieten zu erlangen waren, mussten sich insbesondere die industriellen Unternehmer mit diesem Problem auseinandersetzen. Unter diesen Umständen entwickelte sich als betriebliche Wohnungsfürsorge der Werkwohnungsbau, der bis heute eine gewisse Bedeutung für die Anwerbung von Facharbeitern und Angestellten behalten hat.

Bereits Ende des 19. Jahrhunderts wurde aber auch ein anderer Weg eingeschlagen, um den einkommensschwachen Bevölkerungsschichten angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, und zwar mit der Entwicklung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, die sich an den von Victor Aimé Huber aufgestellten Grundsätzen orientierte:

- Eine sich stets fortentwickelnde Wohnungsreform, mit dem Ziel der Verbesserung der Wohnungsqualität über das bisher für die „unteren“ Schichten übliche Maß hinaus.

- Ein gemeinnütziges Preisverhalten, das heißt die Selbstbeschränkung in der Preisgestaltung auf das wirtschaftlich Notwendige.
- Eine Begrenzung der Eigenkapitalbedienung auf vier Prozent und die sich daraus ergebende Dividendenbeschränkung für die Anteilseigner.
- Ein Erstarrungsprinzip für die eingezahlte Einlage der Anteilseigner, das heißt Verzicht auf Zuwachsraten beim Ausscheiden oder bei Auflösung des Unternehmens.
- Mit der Entwicklung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sollte versucht werden, im Wohnungssektor die Problematik „Wirtschaftsgut versus Sozialgut“ zu entschärfen.

Wichtigste gesetzliche Grundlage für den Wohnungsbau der Nachkriegszeit in Westdeutschland war das 1950 in Kraft getretene „Erste Wohnungsbaugesetz“, das insbesondere den öffentlich geförderten Wohnungsbau regelte. Ausgerichtet war das Gesetz auf die von den Kriegsfolgen besonders Betroffenen: Heimatvertriebene und Bombengeschädigte. Was die technischen Aspekte des Wohnungsbaus anging, so beinhaltet schon dieses Erste Wohnungsbaugesetz die Förderung von Bauforschung, Normierung und Typisierung. Anders als im 19. Jahrhundert sollte die Wohnungsnot vornehmlich durch die Schaffung von Wohneigentum bekämpft werden; eine Maxime, die immer wieder Kritik provozierte, da die möglichst schnelle Schaffung von Wohnraum nur durch extensiven Mietwohnungsbau gewährleistet schien. Die positive wirtschaftliche Entwicklung lässt sich für diese Phase an einer deutlichen Heraufsetzung der festgeschriebenen Wohnungsgrößen ablesen.

Es zeigt sich hier, dass die Wohnungsbauwirtschaft immer Anstrengungen unternahm, die sich ändernden Wohnbedürfnisse zu berücksichtigen. Auch wurde durch Fördermittel von Bund und Ländern versucht, den einkommensschwachen Bevölkerungsschichten angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Diese Leistungen dürfen aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch weiterhin eine breite Bevölkerungsgruppe aus eigenen Mitteln nicht in der Lage war, eine ihren Bedürfnissen auch nur annähernd entsprechende Wohnung zu finden.

Teil I

Aspekte für die Bestimmung von Wohnwert

2 b Die „neue Wohnungsnot“

Auffällig ist, dass der im vorhergehenden Kapitel beschriebene Mangelzustand der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg über Jahre hin auf dem Wohnungsmarkt wirksam blieb. So wurde zum Beispiel bis 1986 für die Berechnung des Mietspiegels Paderborn das Vorhandensein von Bad/Dusche und Heizung als Kriterium für die Bestimmung der höchstmöglich zu erlangenden Miete herangezogen.

Der neueste Mietspiegel (gültig ab 01. Dezember 1996) für die Stadt Paderborn berücksichtigt diesen Sachverhalt wie folgt: Für Wohnungen ohne Bad/Dusche oder Heizung sind die entsprechenden Tabellenwerte der jeweiligen Baualtersklasse mit bis zu 11% zu unterschreiten.

Es muss nicht gesondert darauf hingewiesen werden, dass niemand eine Wohnung ohne Bad oder Heizung beziehen wird, wenn sich für ihn auf dem Wohnungsmarkt die Möglichkeit ergibt, eine Wohnung mit diesen Ausstattungen zu finden. Für den Personenkreis, der darauf angewiesen ist, eine derart unzureichende Wohnung zu beziehen, kann sich also Wohnzufriedenheit aller Wahrscheinlichkeit nach nicht einstellen.

Es überrascht, dass derartige Wohnungen überhaupt noch auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden, allerdings muss man darauf hinweisen, dass es sich hierbei um einen kleinen Teil des heutigen Bestandes an Wohnungen handelt.

Wie ist es zu erklären, dass auch in der gegenwärtigen Wohnungsmarktlage ein erheblicher Anteil von Mietern oder Eigentümern mit ihren Wohnungen und ihrer Wohnsituation nicht zufrieden ist?

Für Huber (1990) liegt die Problematik bei einer insgesamt guten Wohnraumversorgung nicht in „Luxusproblemen“. Obwohl fast alle Wohnungen über ein Bad oder eine Dusche, eine eigene Küche, Zentralheizung und Warmwasserversorgung verfügen und die Wohnfläche pro Person ständig steigt (derzeit in Deutschland bei 34 qm - in den Städten sind es bereits 45 bis 50 qm), entspricht die Struktur des bestehenden Wohnungsangebotes hinsichtlich Preis, Qualität und Standort nicht mehr in allen Teilen den Wünschen auf der Nachfragerseite. Während sich die Lebensformen und die Bedürfnisse der Wohnungsnachfrager verändert haben und weiter verändern, blieb das Wohnungsangebot relativ unverändert. Die Ansprüche und Vorstellungen hinsichtlich Wohnen wandeln sich offenbar schneller als die dafür bereitstehenden Wohnungen.

Wenn also im heutigen Wohnungsmarkt Versorgungsmängel eher in qualitativen Aspekten des Wohnens auftreten, ist die Problemlage weniger offensichtlich geworden. „Wohnungsnot heute ist auf einem Niveau definiert, in dem es um die Einhaltung bzw. Unterschreitung bestimmter normativ gesetzter Standards angemessener Wohnungsversorgung geht, beispielsweise definiert der Armutsbericht der Gewerkschaften und des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes Wohnungsnot als Unterschreitung des Standards eine Person pro Raum. Die Wohnungsnot ist also auf einem Niveau definiert, auf dem nackte Not nicht mehr oder nur noch für kleine Minderheiten von Wohnungslosen und Obdachlosen vorkommt.“ (Häußermann, 2000, S. 291)

Für Häußermann gibt es zwei Formen der Wohnungsnot in der Gegenwart unserer Gesellschaft:

Die relative Wohnungsnot

Setzt man die durchschnittliche Wohnungsversorgung in einer Gesellschaft als Standard angemessenen Wohnens, dann sind bei ungleicher Verteilung notwendigerweise einige privilegiert, andere benachteiligt. Nicht das absolute Maß der Woh-

nungsversorgung, sondern das Ausmaß der Ungleichheit bestimmt die relative Wohnungsnot, sie ist also definiert nach dem Grundsatz eines sozialen Ausgleichs in der Gesellschaft.

Relativ ist die Wohnungsnot auch in dem Sinne, dass ihr Maßstab, in diesem Fall die durchschnittliche Versorgung, historisch beweglich ist. Was heute als schlechte Versorgungssituation gilt, war um 1900 noch ein für die Bevölkerungsmehrheit unerreichbarer Luxus.

Die absolute Wohnungsnot

Wenn Wohnungsversorgung an einem festen, als Mindestniveau definierten Maßstab gemessen wird, lässt sie sich als absolute Wohnungsnot identifizieren. Zum Beispiel kann eine Untergrenze für die Zahl der Personen pro Raum bzw. die Wohnfläche pro Person festgelegt werden. Die Wohnungsversorgung hat sich absolut verschlechtert, wenn das Verhältnis zwischen der Zahl der Haushalte und der Zahl der Wohnungen ungünstiger geworden ist, oder wenn mehr Personen pro Raum und pro Quadratmeter untergebracht werden müssen.

Gegenüber der „relativen“ und der „absoluten“ Wohnungsnot hat der Begriff der „neuen“ Wohnungsnot eine andere Akzenturierung.

Die Gründe für eine „neue Wohnungsnot“ können zum einen in einem nicht mehr funktionalen Wohnungsbestand, zum anderen in einer veränderten Wohnungsnachfrage liegen. Die Nachfrage kann sich auch durch Veränderung der Lebensweise erweitert haben. Wenn die Menschen in immer kleineren Haushalten zusammenleben, werden mehr Wohnungen benötigt, auch bei gleichbleibender oder sogar sinkender Bevölkerungszahl.

Das besondere Merkmal der „neuen Wohnungsnot“ liegt in qualitativen Dimensionen, was zunächst ein Beleg für die im Vergleich zu früheren Verhältnissen enorme Verbesserung der Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung ist.

Nahezu jeder Haushalt in der Bundesrepublik verfügt derzeit über eine eigene Wohnung. Dass erst auf diesem Niveau die Gebrauchswertaspekte, die Qualität der Wohnungsversorgung nach Anzahl der Räume pro Person und die Qualität der Ausstattung und des Wohnumfelds zu Problemen werden, ist kein Argument gegen die Notwendigkeit, auch solche Mängel zu beseitigen. Die gewandelte Rolle der Frau und die geänderten Anforderungen, die der Arbeitsmarkt an die Reproduktion der Arbeitskraft stellt, haben neue Anforderungen an die Wohnung zur Folge. „Das kinderlose Ehepaar wird mit der Zwei-Zimmer-Standard-Wohnung eher zurechtkommen als der alleinerziehende Vater mit einer Tochter. Ähnlich wird die Beengtheit der Wohnverhältnisse, die der Norm von einer Person pro Raum genügen, deutlich, bedenkt man, daß Einpersonenhaushalte nach diesem Standard sehr viel weniger Möglichkeiten haben, verschiedene Wohnfunktionen (essen, schlafen, arbeiten, Geselligkeit) räumlich zu trennen. Mit der Zunahme der Einpersonenhaushalte und der unvollständigen Familien werden auch diese Fälle zunehmen. Der Standard müßte also entsprechend der Auffächerung der Haushaltstypen differenziert werden.“ (Häußermann 2000, S. 290)

Die „neue Wohnungsnot“ entsteht vor allem aus der Pluralisierung von Lebensstilen (Kap. 4), sich wandelnden Wohnbedürfnissen (Kap. 5) und einem unzulänglichen Grundrissmodell, das die Anforderungen an eine Wohnung auf schematische Funktionsabläufe reduziert und problematische Standardwohnungen entwirft, worauf im folgenden Kapitel (Kap. 3) eingegangen wird.

3. Wohnbedingungen

Für die Bundesrepublik gilt: Die wichtigsten Bedingungen des Wohnens, insbesondere deren Grundriss und Ausstattung sind in DIN-Normen detailliert definiert. Das Wohnzimmer ist der Raum, für den die DIN-Norm (18011) nur bezüglich der Stellflächen, Abstände und Bewegungsflächen eine Mindestgröße vorschreibt. Insofern ergibt sich im Wohnzimmer die Möglichkeit, diesen Raum mehrfachen Nutzungsmöglichkeiten zuzuordnen. Gegenüber dem Wohnzimmer sind die übrigen Räume (Schlafzimmer, Küche, Kinderzimmer, Bad, WC) nach Größe, Ausstattung und Lage in der Wohnung so definiert, dass sie nur monofunktional benutzt werden können. Die DIN-Norm (19011) schreibt jeweils Mindestmaße für Möbelstellflächen, Abstände und Bewegungsflächen vor. Diese sind so bemessen, dass kaum Möglichkeiten für Umnutzungen oder Umgestaltungen der jeweiligen Räume bestehen. Die Küche ist danach reiner Arbeitsraum, dessen Grundriss und Einrichtung durchrationalisiert sind, um die Hausarbeit zu erleichtern. Nach Häußermann ist der Anteil der Küche an der gesamten Wohnfläche mit der Entwicklung zum Konsumentenhaushalt, in dem Lebensmittel nur noch 'endverarbeitet' werden, auf ein Minimum reduziert worden. Ähnliche Auswirkungen hat die Normierung für das Elternschlafzimmer. Vorgesehen sind hier zwei Betten, zwei Nachtschränke, ein Kleiderschrank und ein zusätzliches Möbelstück (z.B. Kommode). Wenn kein Kinderzimmer vorhanden ist, so schreibt die DIN 18011 2.4.2 vor, dass hier zusätzlich die Stellfläche für das Bett eines Kleinkindes (55 cm x 110 cm) erforderlich ist.

Da diese DIN-Normen grundlegend für die Reflexion der heute üblichen Wohnbedingungen sind, greife ich sie im weiteren Verlauf der Studie noch einmal auf.

Zunächst einmal soll dargestellt werden, wie und warum sich der Wohnungsbau auf ein Konzept hin entwickelt hat, das wir heute als „normativ“ üblich vorfinden, und das mit dem Begriff 'standardisierter Grundriss' beschrieben wird.

3.1 Standardisierter Grundriss

Der Gedanke des „neuen Bauens“ in den 1920'er Jahren wurde durch zwei Faktoren bestimmt. Zum einen wurde die Bewältigung der ungeheuren Wohnungsnot erstmalig aus der privaten Verantwortung der Individuen genommen und zur öffentlichen Aufgabe erklärt. Zum anderen wurde der Tendenz zur Kleinfamilie auch auf dem Wohnungsmarkt Rechnung getragen, in dem das Hauptaugenmerk auf die Bereitstellung von Kleinwohnungen gelegt wurde.

Diesem Wandel zur Kleinfamilie wurde seitens der Architekten in der Entwicklung einer standardisierten Kleinwohnung für die Massen Rechnung getragen. Das Ziel bestand in der Errichtung kleiner, brauchbarer und von dem Großteil der Bevölkerung auch bezahlbarer Wohnungen, weshalb diese Wohnungen auch „Wohnung für das Existenzminimum“ genannt wurden.

Da über die Wohnbedürfnisse der weniger begüterten Bevölkerungsschichten wenig bekannt war, verließen sich die Architekten zur Entwicklung der „Minimalwohnung“ auf wissenschaftliche Informationen. So wurden Mediziner herangezogen, um „biologische Mindestanforderungen“ des Menschen an seinen Wohnraum zu erfassen. Die standardisierte Kleinwohnung flächenmäßig festzulegen, schien aufgrund der wirtschaftlichen Bedingungen und des geringen Einkommens einer breiten Bevölkerungsgruppe einfach; es wurde das absolute Minimum zur Norm gemacht.

„Die verkleinerte Familie ist nicht als rückläufige Verfallserscheinung zu werten, sondern als Zwischenetappe auf dem zwangsläufigen Weg zur differenzierteren Gesellschaft. Wohnungstechnisch verlangt diese Erscheinung eine zunehmende Vermehrung und Verkleinerung der selbständigen Wohneinheiten. Die Freizügigkeit der industriellen Bevölkerung verlangt die mietbare Ration Wohnung.“ (Borngräber 1977, S. 98)

Dem Gedanken des „neuen Bauens“ in den 1920´er Jahren lag also der Versuch zu Grunde, den gesellschaftlichen Veränderungen auch im Wohnungsbau Rechnung zu tragen. Der Fehler lag in der Reduktion der Bedeutung von Wohnraum auf reine Funktionsabläufe. Der Grundriss einer solchen Wohnung legt fest, wie die Wohnung genutzt werden kann. Die typische Neubauwohnung ist so konzipiert, dass jeder Raum eine spezifische Nutzung hat, die zumeist nur den Minimalanforderungen genügt. Die geräumige Wohnküche z. B., die man noch in vielen Altbauten vorfindet, ist einer praktischen Nutzküche gewichen. Nach Aellen (1975) waren die Minimalforderungen so angesetzt, dass die Funktionsmöglichkeiten einer Küche gerade noch einer Arbeitsküche genügen können.

Wohnbedingungen und somit Wohnungsnutzung ergeben sich aus der architektonischen Planung des Wohnungsgrundrisses. Bei genauer Betrachtung wird deutlich, dass ein solches Konzept nur wenig Spielraum für spezifische Wohnbedürfnisse lässt.

In der Architektur haben Zweckdienlichkeit, Rationalität und Funktionalität bereits seit langem vorrangig eine Rolle gespielt, und `Funktionalismus` diente als Sammelbegriff, zeitweise sogar als Markenzeichen für die moderne Architektur.

Unter diesem Gesichtspunkt werden für den Wohnungsbau - auf den ersten Blick logisch und rational - Raumprogramme entwickelt, indem für die häufigsten Aktivitäten entsprechende Räume zur speziellen Nutzung vorgesehen werden: Der Wohnraum zum Wohnen, der Schlafraum zum Schlafen, die Küche zum Kochen und der Essplatz zum Essen. Dabei wird das Bestreben deutlich, Lebensvollzüge der Menschen auf geschlossene Funktionsabläufe festzulegen, in denen dann natürlich nur anerkannte Funktionen berücksichtigt sind. Inzwischen wurde daran Kritik laut, denn nach Werner (1987) wird der Begriff Funktionalismus im Wohnungsbau viel zu beschränkt gedacht, da er nur die einfachste Darstellung eng umrissener Zwecksetzungen impliziere, und dadurch die Vielschichtigkeit der sozialen

Beziehungen außer acht gelassen werde. „Das Zerlegen der Subjekte in Funktionen und die Konstruktionen ihrer unmittelbaren Umwelt nach Kriterien möglichst reibungsloser Befriedigung nur ganz bestimmter soziofunktionaler Bedürfnisse gehört zum Instrumentarium naturwissenschaftlicher Herrschaftsformen, das auch Architektur mit einbezieht.“ (Werner 1987, S. 11 f)

Wie lassen sich die Wohnbedingungen aufgrund von standardisierten Grundrissen im einzelnen darstellen? Grandjean (1976) definiert Wohnbedingungen, indem er sie nach ihren unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten unterscheidet. Da diese Kriterien bei der Entwicklung eines Systems der Wohnungsbewertung darstellen, sollen sie im folgenden genannt werden.

Es werden hier zunächst die einzelnen Bereiche der Wohnung getrennt und dann die verschiedenen Grundrissarten als Gesamtheit dargestellt.

Grandjean unterteilt die Wohnung im ersten Schritt in Wohnbereich und haustechnischen Bereich, wodurch dann auch eine Einteilung in Individual- und Gemeinschaftsbereich möglich wird.

- Der Wohnbereich umfasst sowohl den Individual- als auch den Gemeinschaftsbereich.
- Der Individualbereich umfasst Aktivitäten, die Abgeschlossenheit und Alleinsein erfordern.
- Der Gemeinschaftsbereich umfasst Räume für Aktivitäten, die in Gesellschaft mehrerer Menschen vorwiegend in der Gemeinschaft der Familie stattfinden.
- Bei dem haustechnischen Bereich handelt es sich um Räume, die in ihrer Funktion durch ihre technische Ausstattung charakterisiert sind.

Im Wohnbereich nimmt das Kinderzimmer eine Sonderstellung ein. Der Beirat des Bundesministeriums für Familie, Jugend und Gesundheit definierte, dass ein Kind einen Raum brauche, der vor dem Zugriff anderer gesichert sei und von den Eltern respektiert werden sollte. Tatsächlich handelt es sich bei dem Kinderzimmer aber meist um den kleinsten Raum innerhalb der Wohnung, der dann auch evtl. von mehreren Kindern geteilt werden muss.

Für Häußermann ergeben sich heutige Wohnprobleme dadurch, dass Haushaltsformen jenseits der Kernfamilie, Wohnfunktionen jenseits von Hausarbeit, Erholung und Konsum, Aneignungsformen jenseits von Eigentum oder Miete und Bauformen jenseits von Einfamilienhaus oder Geschosswohnung in den Wohnwunschermittlungen der 1960'er und 1970'er Jahre allenfalls am Rande vorkamen. Die Wohnwünsche schienen im wesentlichen nur in Details der Grundrissorganisation und der symbolischen Selbstpräsentation sowie hinsichtlich Standard und Verfügungsform zu differieren.

Die soziale Einheit des Wohnens, der Haushalt als Gefüge der zusammen hauswirtschaftenden und stetig interagierenden Personen, wird dem vorherrschenden gesellschaftlichen Verständnis nach mit der Familie gleichgesetzt: Mehrpersonenhaushalte gelten als Familienhaushalte. Die Richtlinien im rechtlich verfassten sozialen Wohnungsbau zielen dabei auf die eheliche Kernfamilie.

Die Wohnungsgrundrisse schreiben die Nutzungen im Hinblick auf Größe, Lage, Zuschnitt und technische Ausstattung der Räume weitgehend fest. Zwei Drittel des heutigen Wohnungsbestandes sind seit 1949 entsprechend solchen Richtlinien errichtet worden. Diese „familiengerechte“ Wohnform ist gebaute Realität. Auch heute noch gelten Wohnungen für Alleinstehende als Sonderwohnformen, ähnlich denen für Behinderte oder alte Menschen.

Inwieweit diese Wohnform auch beim Trend zur Individualisierung, mit einer deutlichen Zunahme von Einpersonenhaushalten, bedürfnisgerechtes Wohnen ermöglicht, soll mit dem Konzept der Wohnungsbewertung ermittelt werden. Die für die Entwicklung eines solchen Konzeptes relevanten Wohnbedingungen werden im folgenden genannt.

3.2 Begriffsbestimmungen

Wohnbereich:

Der Wohnbereich umfasst alle Räume, die zwar in der Regel vom Architekten für eine spezifische Nutzung vorgesehen sind, aber im Prinzip für eine variable Nutzung offenstehen. Hierunter fallen somit Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer. Der Wohnbereich kann grundrissmäßig unterschiedlich gestaltet sein. Nach der Untersuchung von Grandjean hatten 25% aller Wohnungen einen 'offenen' Grundriss. Dabei handelt es sich um Wohnungen mit einem Wohnzimmer, das gegen den Korridor oder zur Küche hin offen ist, also insoweit nicht nach außen abtrennbar ist.

Demgegenüber hatten die restlichen 75% der Wohnungen einen traditionellen Grundriss, bei dem jedes Zimmer für sich eine eigene abschließbare Einheit bildet, wodurch eine Mehrfachnutzung der einzelnen Räume erleichtert ist. Ein Wohnzimmer z.B., das zur Küche hin offen ist, kann schlecht als Kinderzimmer genutzt werden, da es ansonsten zu starken Beeinträchtigungen (Lärm/Geruch) für das Kind kommen würde.

Das Wohnzimmer ist in der Regel in Mietwohnungen wie im Eigenheim nach Fläche, Lage und Möblierung der größte und meistens auch „schönste“ Raum. Bei der Flächenaufteilung zwischen Wohnzimmer und Kinderzimmer nimmt das Wohnzimmer durchschnittlich ein gutes Drittel der gesamten Wohnfläche ein, mit Spitzenwerten von 42,5%. Auf das Kinderzimmer entfällt in der Regel nur ein Zehntel

der Gesamtwohnfläche mit einem Minimalwert von 5,5%. Dieses Verhältnis wird um so ungünstiger, je größer das Haus oder die Wohnung ist. Die Fläche des Kinderzimmers bleibt weitgehend konstant und liegt im Durchschnitt bei 11 Quadratmetern. Nach Tränkle (1972) wurde der historische Zuwachs bei der Wohnungsgesamtfläche vor allem dem Wohnzimmer zugeschlagen, kam also fast ausschließlich den Erwachsenen zugute.

In der Tat dient das Wohnzimmer als Gemeinschaftsraum der Repräsentation von sozialem Status. „Doch seit Wohnen zum Gegenüber der beruflichen Arbeit geworden ist, macht sich am `Wohnzimmer` auch fest, was in der Arbeit vermisst wird: Selbstbestimmung, Raum für verpflichtungsfreies Tun, Enthobensein vom Zwang zu maximaler Effektivität, Muße.“(Häußermann 2000, S. 51 f)

Ob ein zur spezifischen Nutzung vorgesehener Raum auch wirklich immer nur dafür genutzt werden kann, hängt nicht nur von seiner Größe, sondern auch von seiner Grundrissgestaltung ab. Hier unterscheidet man den offenen und den traditionellen Grundriss, was von mir später auch als ein Kriterium zur Wohnwertermittlung herangezogen wird.

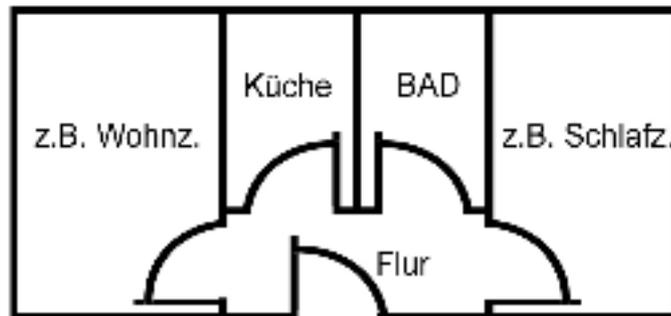
Offener Grundriss:

Hierbei handelt es sich um Wohnungen mit einem Wohnzimmer, das gegen den Korridor oder zur Küche hin offen ist, also insoweit nicht nach außen abtrennbar ist. Das hat zur Folge, daß dieses Zimmer ohne bauliche Veränderungen nicht als Individualraum sondern nur als Gemeinschaftsraum zu nutzen ist.

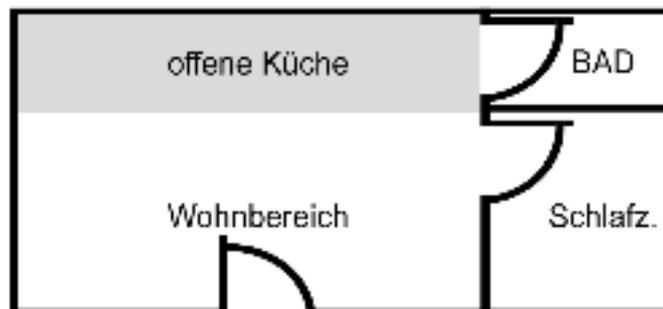
Traditioneller Grundriss:

Bei einem traditionellen Grundriss bildet jedes Zimmer für sich eine eigene abschließbare Einheit, und kann dadurch unter Umständen unterschiedlichen Nutzungen zugeschrieben werden.

traditioneller Grundriss



offener Grundriss



Die verschiedenen Grundrisskonzeptionen (offen/traditionell) können weitreichende Folgen für die Raumnutzung haben. „Grundsätzlich fördert ein offener Grundriss das gemeinschaftliche Wohnen, allerdings auf Kosten der innerfamiliären Privatheit. So sind offene Grundrisse eher für kleinere Erwachsenenhaushalte geeignet, während bei Familien mit Kindern möglichst viele abtrennbare Individualräume vorhanden sein müssen.“ (Grandjean 1976, S. 45)

Neben dem Wohnbereich wird in den Grundrissplanungen dem haustechnischen Bereich ein hoher Stellenwert eingeräumt. Man könnte meinen, dass bei derartigen, in der technischen Ausstattung funktionsgesteuerten Räumen eine Erfüllung der Minimalanforderung als ausreichend angesehen werden kann, da es sich ja eben nicht um einen Wohnraum handelt. Wie unzureichend diese Reduktion auf Funktionsabläufe sein kann, soll am Beispiel der Küchenform verdeutlicht werden.

Haustechnischer Bereich:

Zu den technischen Räumen der Wohnung werden die Küche, der Sanitärraum und der Hauswirtschaftsraum gezählt. Im folgenden werden am Beispiel der Küche die unterschiedlichen Grundrisstypen aufgezeigt.

Die verschiedenen **Küchen- und somit Nutzungsformen** lassen sich grob in 3 Kategorien ordnen:

Die Arbeitsküche

Die Arbeitsküche ist ein selbständiger Raum, in dem alle vorkommenden Küchenarbeiten verrichtet werden können. Sie besitzt keinen der Wohnungsgröße entsprechenden Essplatz und ist vom Wohnzimmer, vom Esszimmer oder von der Essdiele durch eine Türe abtrennbar.

Die Essküche

Die Essküche ist eine Arbeitsküche, die um einen der Wohnungsgröße entsprechenden Essplatz erweitert ist.

Die offene Küche

Diese Küche steht in einer offenen Verbindung zu den umliegenden Räumen. Sie hat im Arbeitsteil keinen Essplatz. Falls eine Trennung von Wohnzimmer, Esszimmer oder Essdiele vorhanden ist, besteht diese in der Regel aus einer Durchreiche oder Essbar oder nur aus einem Vorhang. Die offene Küche wird vielfach künstlich belüftet.

Grundriss und Lage der Küche haben, was bei der offenen Küche deutlich wird, auch Auswirkungen auf die Belüftung. Jedes Zimmer, das zum Wohnbereich gezählt wird, muss mindestens ein Fenster haben. Bei Abstellräumen, Bad/WC und Küchen ist dieses nicht zwingend erforderlich.

Erfassung des Innenlärms:

Lärm ist in der heutigen Zeit eine der Hauptursachen für die Entstehung von Stress, Gereiztheit und Krankheit, was bei der Ermittlung von Wohnwert besonders berücksichtigt werden muss.

Der Grundriss einer Wohnung kann auch zur Erfassung des Innenlärms herangezogen werden. Dieses Verfahren macht schwierige Schall- und Immissionsmessungen überflüssig. Grandjean u.a. untersuchten 766 Wohnungsgrundrisse unter dem Aspekt des Lärmschutzes und kamen zu folgenden Ergebnissen:

48 % der Wohnungen haben Küche und Bad nebeneinander, was lärmtechnisch als gut bewertet werden kann.

47 % haben Bad oder Küche angrenzend zum Treppenhaus. Die 'Nassräume' schützen hier die Wohnzone gegen die Störgeräusche des Treppenhauses.

bei 45 % der untersuchten Wohnungen grenzen dagegen Teile der Wohnzonen gegen das Treppenhaus.

bei 13 % der Wohnungen liegen die eigenen Wohnzonen direkt an der Nasszone der angrenzenden Nachbarwohnung.

Die beiden zuletzt genannten Lösungen müssen aus Gründen der Lärmbelästigung als schlecht angesehen werden.

25 % der untersuchten Wohnungsgrundrisse haben ein Wohnzimmer, das ohne Abgrenzung zur Wohnungseingangstür konzipiert wurde, d.h. mit offener Verbindung zum Eingang. Hierdurch kann es zu Störgeräuschen durch das Treppenhaus kommen. (vgl. Grandjean 1976, S. 61)

„Geräusche und Gerüche aus Küche und Bad und vor allem aus dem WC werden zunehmend als störend empfunden. Daher die Tür zur Küche, erst recht aber die Absonderung der Entleerung und Körperreinigung in ausschließlich darauf spezialisierte Räume.“ (Häußermann 2000, S. 17)

QM - Mindestanforderungen:

Die Wohnbedingungen können auch nach der qm-Größe der einzelnen Wohnräume erfasst werden. Hierfür gibt es gesetzliche Mindestanforderungen, die vorschreiben, wie groß die einzelnen Bereiche bemessen sein müssen. Die Mindestgröße der einzelnen Räume richtet sich nach der Größe der Personenhaushalte (PHH), also nach der Anzahl der Personen, die in den Wohnungen leben. Bei den Bestimmungen der qm-Mindestforderung unterscheidet man Individualräume, Gemeinschaftsräume und den haustechnischen Bereich.

Im folgenden werden die qm - Mindestanforderungen der einzelnen Wohnräume genannt. Der Begriff Personenhaushalte wird mit PHH abgekürzt. Diese qm-Mindestanforderungen bildeten ein Auswertungskriterium für meine referierte Internetumfrage.

Für den Individualbereich:

1 PHH = 9 qm	5 PHH = 36 qm
2 PHH = 14 qm	6 PHH = 38 qm
3 PHH = 24 qm	7 PHH = 48 qm
4 PHH = 26 qm	8 PHH = 50qm

Für den Gemeinschaftsbereich:

1 PHH bis 4 PHH = 18 qm
5 PHH und 6 PHH = 20 qm
7 PHH und 8 PHH = 22 qm

Für die Küche:

1 PHH = 3,6 qm	5 PHH = 5,4 qm
2 PHH = 4,2 qm	6 PHH = 5,4 qm
3 PHH = 4,8 qm	7 PHH = 6,0 qm
4 PHH = 4,8 qm	8 PHH = 6,0 qm

Für den Hygienebereich:

bis 4 PHH = 3,5 qm

ab 5 PHH = 5,0 qm

Diese Kriterien ermöglichen die Erfassung von Wohnungen nach ihren Wohnbedingungen, und werden im Rahmen meiner Wohnungsbewertung berücksichtigt. Es müssen aber wichtige Ergänzungen vorgenommen werden:

Der Begriff Wohnbedingungen meint sinnvollerweise nicht nur Bedingungen innerhalb einer Wohnung, sondern ebenso die Lage des Wohnkomplexes, in dem sich die Wohnung befindet. Wohnungen in ländlichen Gegenden können z.B. großzügiger geschnitten und dennoch preiswerter sein als Wohnungen in Ballungszentren. Diese Tatsache liegt in der unterschiedlichen Infrastruktur begründet.

Infrastruktur:

Unter dem Begriff Infrastruktur versteht man die Gesamtheit aller Einrichtungen der sog. Versorgeverwaltung also die der Allgemeinheit dienenden Einrichtungen für Verkehr und Beförderung, technisch gestützte Kommunikation, Gas-, Wasser- und Elektrizitätsversorgung, Bildung und Kultur, Krankheitsvorsorge und Krankenbehandlung, aber auch Einkaufsmöglichkeiten und Geselligkeitsangebote.

(vgl. Duden 1996, S. 1592) Eine „gute“ oder „schlechte“ Infrastruktur richtet sich ebenso nach dem Angebotsspektrum und der Nähe zu Einrichtungen aus den Bereichen Soziales, Bildung, Sport, Erholung, Verwaltung, Dienstleistung und Verkehr.

Die Chance eine Wohnung zu nutzen, deren Wohnbedingungen hinsichtlich Lage und Ausstattung den eigenen Wohnbedürfnissen entspricht, richtet sich nach den dafür bereitstehenden finanziellen Ressourcen des Einzelnen oder des Haushaltes. Der Mietpreis ist also eine Größe, die im Rahmen einer Wohnungsbewertung berücksichtigt werden muss.

Mietpreis:

Durch die Mietzahlung erhält der Mieter/die Mieterin das Recht, die angemietete Wohnung entsprechend seinen/ihren Wünschen und Vorstellungen zu nutzen, wobei die tatsächliche Nutzung vom Mietrecht stark eingeschränkt werden kann.

Die Chancen zur Verfügung über Wohnraum mit „guten“ oder „schlechten“ Wohnbedingungen (Wohnung und deren Lage) sind abhängig von dem zu zahlenden Mietpreis und der jeweiligen Einkommenslage.

Zusammengefasst bedeutet dies, dass der Idealtypus des modernen, kleinfamilialen Wohnens nicht nur in DIN-Normen und subjektiven Wohnwünschen präsent ist. Er ist auch institutionalisiert in Gesetzen, wonach z.B. eine Wohnung grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar von Außen oder von einem Treppenhaus aus haben soll. Nach den gesetzlichen Bestimmungen muss eine Wohnung die Abgeschlossenheit der Privatsphäre garantieren und eine selbständige Haushaltsführung ermöglichen. Diese Auflage macht deutlich, dass zu einer Wohnung weit mehr gehört, als die bloße Bereitstellung von (Wohn-)Raum. Es müssen auch Wohnbedürfnisse, wie z.B. das nach Privatsphäre, berücksichtigt werden.

Da erst das Zusammendenken von Wohnbedingungen und Wohnbedürfnissen eine Wohnwertermittlung ermöglicht, sollen im folgenden Kapitel die für ein Wohnungs-Bewertungs-System relevanten Kategorien für Wohnbedürfnisse skizziert werden.

4. Wohnbedürfnisse

Seit der zunehmenden Verstädterung, spätestens aber seit der Industrialisierung ist die Frage, was eine „gute“ bzw. „richtige“ Wohnung sei, zu einem öffentlichen und auch zu einem politischen Thema geworden. Es wurde schon darauf verwiesen, dass im Rahmen der öffentlichen Förderung des Sozialen Wohnungsbaus über Bestimmungen zu Größe, Grundriss und Ausstattung der Wohnungen direkt auf die Gestaltung der Wohnungen Einfluss genommen wurde. Die Architekten des „Neuen Bauens“ haben durch die Vermessung von Bewegungen und durch `wissenschaftliche` Analysen der Funktionsabläufe eine „objektive“ Basis für den Entwurf einer „richtigen“ Wohnung zu schaffen versucht, damit aber nur teilweise Anerkennung gefunden, weil sie z.B. `nicht-funktionale` Bedürfnisse der anstehenden Bewohner missachteten.

Die Kritik an unzureichenden Wohnbedingungen ist seit längerem immer lauter geworden, da es breiteren Bevölkerungsschichten immer besser gelingt, ihre Wohnbedürfnisse zu formulieren. Um so überraschender ist es daher, dass Architekturstudierende auch heute noch die Grundlagen für das Entwerfen von Wohnungsgrundrissen nach Lehrbüchern lernen, die in den 1930`er Jahren geschrieben wurden. Um dieser Problematik entgegenzuwirken, scheint die Forderung, man solle sich an den Bedürfnissen orientieren, die die Menschen selbst artikulieren und ihnen nicht vorschreiben, wie sie wohnen sollen, sehr plausibel. Aber wie lassen sich Wohnbedürfnisse feststellen und erfassen? Um die Wohnbedürfnisse von Menschen zu identifizieren, scheint eine Methode die am nächsten liegende:

Man fragt diese Menschen danach!

4.1 Probleme der Bedürfnisforschung

Welche Schwierigkeiten sich aber bei solchen Befragungen ergeben, soll im folgenden dargestellt werden. Nach Häußermann (2000) lässt sich trotz unzureichender Wohnbedingungen in Untersuchungen immer wieder feststellen, dass die Wohnzufriedenheit mit der Wohndauer zunimmt, obwohl sich objektiv nichts an der Wohnsituation verändert hat. Welche Mechanismen können für diesen Zustand verantwortlich gemacht werden? Zum einen kann man dieses 'Zufriedenheitsparadoxon' (vgl. Schober 1993) damit erklären, dass Zufriedenheit das Ergebnis eines prozessualen Vergleichs zwischen Erwartungen und der Wirklichkeit ist, und dass Angehörige verschiedener Gruppen sehr unterschiedliche Standards anlegen. Sie orientieren sich nicht am durchschnittlichen Standard der deutschen Gesellschaft, sondern am durchschnittlichen Standard der Gruppe, der sie sich zugehörig fühlen (Bezugsgruppentheorie). Das bedeutet hier, dass sich die Befragten nach einer gewissen Zeit als Mitglied einer Nachbarschaftsgruppe verstehen, deren Wohnsituation sich stark ähnelt. Dadurch erscheinen defizitäre Abweichungen in den Wohnsituationen nicht mehr so gravierend, wie im tatsächlichen Vergleich aller Wohnsituationen. Ebenso können sich mit der Zeit Bedürfnisse nach Ortsverbundenheit, Beständigkeit der Wohnsituation sowie soziale Bedürfnisse nach Zugehörigkeit und Kontakt verstärken, worauf im folgenden noch eingegangen wird.

Ein weiteres Problem der Erfragung von Wohnbedürfnissen ergibt sich aus dem Phänomen, dass sich die Befragten an dem orientieren, was sie sich leisten können. Eine Wohnbedürfnisbefragung spiegelt also nicht die tatsächlichen, sondern die durch Marktmechanismen selektierten Wohnwünsche wider. Andererseits orientieren sich möglicherweise Angehörige unterer sozialer Schichten einem Interviewer gegenüber an Ansichten der Mittelschicht, weil sie meinen, dadurch den eigenen sozialen Status aufwerten zu können.

Es ist offensichtlich, dass die Beschreibung von sozialen Tatbeständen wie z.B. Wohnwünschen nicht unabhängig von den Methoden ist, mit denen sie erforscht werden. Standardisierte Erhebungsverfahren erfassen nicht die gleichen Aspekte von Bedürfnisorientierungen wie sie etwa bei Diskussionen in Organisationen oder Gruppen von Betroffenen hervortreten. Strenggenommen sind die Ergebnisse nur übertragbar auf Situationen, die der Erhebungssituation ähneln. Generalisierungen sind also nur vorsichtig zu entwickeln. Zu bedenken ist vor allem, dass lebenspraktische Bedürfnisse gesellschaftlich und individuell „im Fluss“ sind.

Die Soziologie, stellt Häußermann heraus, könne keine endgültige oder gar „richtige“ Wohnweise definieren. Eine Soziologie des Wohnens müsse die Tatsache der sozialen Bedingtheit, des historischen Gewordenseins und damit auch der künftigen Wandelbarkeit ihres Gegenstandes berücksichtigen. „In dieser relativierenden Auflösung scheinbar selbstverständlicher, natürlicher Tatsachen in sozial geprägte, historisch gewordene erweist sich die Soziologie auch als aufklärende, kritische Wissenschaft. Denn was historisch geworden ist, wird sich auch in Zukunft ändern.“ (Häußermann 2000, S. 225)

4.2 Begriffsbestimmungen

Bedürfnisse allgemein

Es gibt ein umfangreiches Angebot zur Bestimmung des Begriffs „Bedürfnis“. Im folgenden möchte ich eine Definition von Werner (1987) heranziehen, die meiner Meinung nach sehr gut die unterschiedlichen Einflussgrößen, die in dem Begriff Bedürfnis enthalten sind, deutlich macht.

„Ein Bedürfnis als Begriff der Psychologie wird als ein `elementares Antriebserlebnis´ und als Motiv bestimmter Verhaltensweisen verstanden. Das Verhalten wird motiviert aus der Wechselwirkung zwischen motiviertem Subjekt und motivieren-

der Situation. Dieser Differenzierung entsprechend zeigt die weitere Analyse der menschlichen Bedürfnisstruktur `primäre`, angeborene Bedürfnisse als allein subjektbezogene, statische, natürliche Gegebenheiten und `sekundäre`, erworbene Bedürfnisse als geschichtlich und gesellschaftlich bedingte Variablen. Folglich sind die menschlichen Bedürfnisse weder allein absolut - also ahistorisch, noch allein relativ - also nur geschichtlich bestimmt, sie enthalten sowohl statische als auch dynamische Komponenten, deren Verhältnis sich im Laufe der Geschichte ändert.“ (Werner 1987, S. 21)

Wie lässt sich diese allgemeine Aussage über Bedürfnisse auf die Wohnbedürfnisse anwenden? Werner (1987) meint, dass Feststellungen über Bedürfnisse im Allgemeinen auch für Wohnbedürfnisse im Speziellen gelten. Dies reicht jedoch nicht aus, um Wohnbedürfnisse angemessen zu beschreiben und Kriterien zu entwickeln, um Wohnwerte im Rahmen eines Wohnungs-Bewertungs-Systems zu ermitteln. Eine detaillierte Erfassung elementarer Wohnbedürfnisse in der heutigen Gesellschaft findet man bei Flade (1987), die in ihrem Buch „wohnen - psychologisch betrachtet“ für ein Wohnungs-Bewertungs-System relevante Faktoren beschreibt: „Festzustellen ist, daß der Mensch Schutz und Sicherheit braucht sowie Vertrautheit und Beständigkeit, die ihn entlastet; daß er einen eigenen Raum braucht, in den er sich zurückziehen kann und der ihn vor fremden Einblicken schützt, vor Lärm und verpesteter Luft; daß er aber auch mit anderen Menschen zusammen sein möchte, mit denen er sich verbunden fühlt; daß er ab und zu anerkannt und bestätigt werden möchte; daß er Sinneseindrücke und Anregungen benötigt; daß er einen Raum braucht, den er nach eigenen Vorstellungen gestalten, und in dem er tun und lassen kann, was er möchte; daß er den Wunsch nach Licht und Sonne hat und nach einem Ausblick auf eine schöne Umgebung.“ (Flade 1987, S.52)

Die hier genannten psychosozialen Bedürfnisse lassen sich grob in vier Hauptkategorien ordnen:

- Bedürfnisse nach Schutz, Beständigkeit und Vertrautheit
- Bedürfnisse nach Zusammensein, Zugehörigkeit und Kontakt
- Bedürfnisse nach persönlicher Anerkennung, Bestätigung, Anregung
- Bedürfnisse nach Selbstverwirklichung in einem „ästhetischen“ Feld.

Da im Rahmen eines Wohnungs-Bewertungs-System dieses Konzept aber noch keine Wohnwertermittlung erlaubt, müssen die einzelnen Wohnbedürfnisse detailliert erfasst werden, damit ihnen operationalisierte Wohnbedingungen gegenübergestellt werden können. Ohne diese Erweiterung wäre nicht nachzuweisen in welchem Maße eine Wohnung die von den Bewohnern erwarteten Wohnwerte realisiert.

Sicherheitsbedürfnis

Ein Bedürfnis nach persönlicher Sicherheit erscheint uns als selbstverständlich und grundlegend. Es ist aber kulturell überformt und mit anderen Bedürfnissen verbunden, was sich daran zeigt, dass wir nicht einfach vier Wände sondern „unsere“ vier Wände um uns haben wollen.

„Sicherheit und Schutz heißt nicht nur unabhängig sein von Klima- und Witterungseinflüssen, sondern heißt auch Abschirmung vor Lärm, Schadstoffemissionen, fremden Einblicken, Einbrechern und Schutz vor Eingriffen des Staates.“(Flade, 1987, S. 54)

Diese Auffächerung des Sicherheitbedürfnisses macht es möglich, den einzelnen Faktoren Wohnbedingungen gegenüberzustellen, deren Vorhandensein oder Fehlen dann eine Wohnungsbewertung erlaubt, was im Folgenden verdeutlicht wird.

Schutz vor Lärm

Viele Wohnhäuser befinden sich an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen, hier kann das Bedürfnis, vor Lärm geschützt zu sein, nicht befriedigt werden.

Innerhalb der Wohnung kann es aufgrund der heute üblichen Leichtbauwände zu Lärmbelästigungen zwischen den einzelnen Räumen kommen.

Aber auch zwischen verschiedenen Wohnungen innerhalb eines Hauses kann es zu unerwünschten Nachbarschaftskontakten aufgrund von schlechter Schallisolierung kommen. Mit Hilfe der Kategorisierung von Wohnbedingungen (Kap. 3) lässt sich nun überprüfen, inwieweit die einzelne Wohnung dem Bedürfnis nach Schutz vor Lärm entspricht.

Schutz vor fremden Einblicken

Wenn man eine Wohnung bewohnt, so bekommt man zumeist die Nachbarn sozusagen gleich zwangsweise mitgeliefert, ohne dass man sie sich aussuchen kann. Nach Gerheuser (1971) wirkt sich räumliche Nähe stark determinierend auf die Kontaktchancen aus, weshalb als Abwehr demgegenüber der Privatraum betont wird. Die Privatsphäre soll geschützt sein, eben weil in Bezug auf die Nachbarn in der Regel keine Wahlfreiheit besteht. Bei Kontakten soll es möglich sein, Personen individuell auszuwählen, und diese je nach Wunsch in den familiären oder individuellen Privatbereich einzubeziehen.

Diese Privatheit bezieht sich auch auf visuelle Kontakte; bei der Wohnung sollten indiskrete Einblicke vermieden werden und zwar ohne dass es nötig wäre, sich am Tag hinter dicken Vorhängen zu verbergen.

Schutz vor Einbrechern und Kriminalität

Menschen, die befürchten, dass sie überfallen werden, wenn sie sich in ihrem unmittelbaren Umfeld bewegen oder dass in ihre Wohnung eingebrochen wird, fühlen sich subjektiv belastet. Eine geringe lokale Kriminalitätsrate steigert das Gefühl von Sicherheit in der Wohnung und in der Wohnanlage. Wenn ein Hauseingang verwahrlost aussieht, wenn Briefkästen zerstört sind und sich der Müll vor dem Eingang häuft, wird dadurch unmittelbar der Eindruck mangelnden Schutzes hervorgerufen.

Nach Flade kann dem Bedürfnis nach Schutz vor Einbrechern und Kriminalität dadurch Rechnung getragen werden, dass die Wohnanlage den Kriterien des defensible space entspricht.

Als defensible space bezeichnet man einen Raum, den zu „verteidigen“ man bereit ist. Dieses kann erreicht werden durch:

1. Territorialitätsverhalten der Bewohner, das in dem Gefühl, auch für außerhalb der eigenen Wohnung liegende räumliche Bereiche verantwortlich zu sein, zum Ausdruck kommt.

Beispiel: Hiermit ist das „Else Kling“- Syndrom im positiven Sinne gemeint. Bewohner achten darauf, dass z.B. keine fremden Personen auf den Parkplätzen der Nachbarn parken und sie kennen fast jeden Mitbewohner der Wohnanlage beim Namen.

2. Visuelle Einsehbarkeit der Wohnanlage durch Mitbewohner.

Dem Bedürfnis des defensible space kann dadurch Rechnung getragen werden, dass die Wohnanlage z.B. in Hufeisenform gebaut wird, d.h. die einzelnen Wohnungseingänge sind von den gegenüberliegenden Wohnhäusern her einzusehen.

3. Die Wahrnehmung eines Gebäudes oder einer Wohnanlage als „unverwundbar“. (vgl. Flade 1987, S. 144 ff.)

Beispiel: Wenn von den Mietern darauf geachtet wird, dass die Haustür des Gebäudes stets geschlossen ist oder Besucher des Wohnhauses nur nach Betätigung der Sprechanlage das Haus betreten können.

Um das Territorialitätsverhalten der Bewohner zu stärken, kann ihnen das Gefühl der Verantwortung für halböffentliche Bereiche übermittelt werden, indem man diesen höhere Beachtung beimisst.

Zur Klärung nun die einzelnen „Wohn“bereiche nach Flade:

Öffentliche Bereiche:

Sie sind dadurch gekennzeichnet, dass sie nicht in individuellem Besitz sind und deshalb keine Zugangskontrolle nötig ist. (vgl. Flade 1987, S. 19)

Beispiel: Es ist gestattet, öffentliche Parkanlagen zu jeder Tages- und Nachtzeit zu besuchen, ohne dafür eine Erlaubnis zu beantragen oder jemandem Rechenschaft abzulegen.

Halböffentliche Bereiche:

Sie liegen im „Vorfeld“ der eigenen Wohnung, befinden sich aber nicht in individuellem Eigentum (Treppenhäuser, Vor- Innenhöfe, Tiefgaragen).

Den Bewohnern kann die Bedeutung dieser Bereiche für die eigene Sicherheit deutlich gemacht werden. In Bezug auf die Bedeutung dieser Bereiche für den defensible space würde das bedeuten:

Beispiel: Wenn sich jemand ohne ersichtlichen Grund in der zur Wohnanlage gehörenden Tiefgarage aufhält, nimmt sich ein Bewohner das Recht, ihn nach den Grün-

den seines dortigen Aufenthaltes zu fragen.

Als von diesen beiden Bereichen getrennt, ist der private Wohnbereich zu betrachten.

Privater Bereich:

Hier liegt die Unterscheidung zwischen „drinnen“ und „draußen“ und beginnt an der Türschwelle. Private Bereiche zeichnen sich dadurch aus, dass sie für Außenstehende nur nach ausdrücklicher Aufforderung zugänglich sind.

Mit den privaten Bereichen ist hier nicht die **Privatheit** innerhalb des Wohnungsinnenbereiches gemeint.

Beispiel: Fremden Personen, die vor unserer Tür stehen, öffnen wir die Tür nur in den seltensten Fällen weit und einladend sondern bleiben in der Tür stehen. Nur wenn wir eine weitere Unterhaltung wünschen, öffnen wir die Tür und bitten „Fremde“ in den privaten Bereich hinein.

Öffentlichkeit als Gegenbegriff zur Privatheit meint jene Bereiche im Leben, in denen man sich nicht vor anderen zurückziehen kann.

Privatheit:

Das Recht des Menschen auf Achtung seiner individuellen Persönlichkeit und insofern auf Privatheit ist im Grundgesetz in zweifacher Hinsicht verankert: In dem Recht, von Zugriffen anderer oder des Staates frei zu sein und in dem Recht, sich frei entfalten zu dürfen. Bei der Privatheit gilt es drei Sphären zu schützen:

- die Individualsphäre: die persönliche Eigenart des Menschen in seinen Beziehungen zur sozialen Umwelt,
- die Privatsphäre: insbesondere das Leben im häuslichen- oder Familienkreis
- die Intimsphäre: die innere Gedanken- und Gefühlswelt des Einzelnen.

(vgl. Flade 1987, S. 18)

Es lassen sich in diesem Zusammenhang vier Grundtypen von Privatheit unterscheiden, die sich auf verschiedene Wohnbedürfnisse beziehen:

a) Alleinsein

bezeichnet eine Verfassung, in der ein Mensch fern von der Präsenz anderer und frei von der Beobachtung durch andere ist.

Dem Wohnbedürfnis nach Alleinsein kann nur dann Rechnung getragen werden, wenn genügend Platz vorhanden ist, so dass jeder einen Raum zur Verfügung hat, in den er sich zurückziehen kann, um für sich zu sein.

b) Intimität

meint eine enge, entspannte und offenherzige Beziehung zwischen zwei oder mehreren Menschen.

Dieses Bedürfnis nach Intimität hängt eng mit dem Bedürfnis nach Alleinsein zusammen, denn nur wer sich auch zurückziehen und für sich sein kann, hat die Möglichkeit, sich entspannt auf andere einzulassen.

c) Anonymität

bedeutet, in der Öffentlichkeit unerkannt und unüberwacht zu sein, in einer Menge „unterzutauchen“.

d) Reserviertheit

meint die Errichtung einer psychosozialen Barriere gegen unerwünschte Nähe.

Für die Entwicklung eines Wohnungs-Bewertungs-Systems ist insbesondere das Wohnbedürfnis nach Alleinsein von Bedeutung, weshalb es im Folgenden noch näher beschrieben wird.

Das Bedürfnis nach Alleinsein

Die Wohnung als Zentrum des persönlichen Lebens dient auch dazu, das Bedürfnis nach Alleinsein zu befriedigen. Es stellt den Gegenpol dar zum Bedürfnis nach Zusammensein, nach Kontakt und Kommunikation. „Doch Alleinsein heißt nicht nur Abwesenheit anderer Personen sondern auch Abwesenheit von Eindrücken, die von anderen Personen ausgehen.“ (Flade 1987, S. 56) Das Bedürfnis nach Allein-

sein kann sich in der Wohnung realisieren, wenn diese den Raum dafür zur Verfügung stellt. Hier sind Haushaltsgröße, Wohnraumfläche und Raumaufteilung in Betracht zu ziehen.

Das Bedürfnis nach Vertrautheit und Kontinuität

Diesem Bedürfnis ist gerade in einer mobilen Gesellschaft wie der unsrigen eine große Bedeutung beizumessen. Wie schon das Wort `wohnen´ andeutet, wird die Wohnung von Ge`wohn`heiten geprägt. Sie ist also in erster Linie ein Ort, an dem Alltägliches stattfindet. „Beständigkeit und Vertrautheit wirken entlastend. Es kann nichts Unvorhergesehenes passieren, etwas, womit man möglicherweise nicht zurechtkommt. Ferner hängt das Bedürfnis nach Kontinuität auch mit dem Bestreben des Menschen zusammen, sich trotz vieler und ständig wechselnder Rollen und dem Durchlaufen unterschiedlicher Lebensphasen als gleichbleibend und identisch, als `Selbst´ zu fühlen. Wenn die Wohnung gleich bleibt, die der Mensch als seinen erweiterten persönlichen Raum betrachtet, fällt es ihm leichter, sich als Ich-Selbst zu fühlen, und sich nicht in unterschiedlichen, teilweise auch widersprüchlichen Rollen zu verlieren.“ (Flade 1987, S. 55 f.).

Diesem Bedürfnis nach Gewohntem innerhalb der Wohnung entspricht das Bedürfnis **nach Ortsverbundenheit** durch Kontinuität in der Wohnumgebung.

Ortsverbundenheit meint die emotionale Bindung an räumliche und soziale Umwelt. Grundvoraussetzung für Ortsverbundenheit ist, dass man sich an einem Ort wohl fühlt, weil er mit positiven Erinnerungen verbunden wird.

Ein intensives Gefühl der Ortsverbundenheit findet man häufig bei älteren Menschen, die derart in ihrer Wohnumgebung verwurzelt sind, dass sie einen Umzug auch dann ablehnen, wenn er zu einer besseren Wohnsituation führen würde. Vertrautheit und Kontinuität in der Wohnung und Wohnumgebung fördern das Gefühl, Bestandteil eines gesellschaftlichen Gefüges zu sein und damit das Gefühl sozialer Zugehörigkeit.

Das Bedürfnis nach Zugehörigkeit

Der Mensch, so nehmen wir an, strebt danach, ein anerkanntes Mitglied der Gesellschaft oder gesellschaftlicher Gruppen zu sein. Somit handelt es sich bei dem Wunsch nach Zugehörigkeit um ein spezielles soziales Bedürfnis. Die Wohnung ist Mittel, dieses Bedürfnis zu realisieren. Sie ist als Zentrum des persönlichen Lebens zugleich dazu geeignet, die eigene Individualität für andere in Erscheinung treten zu lassen. Die Wohnung hat, (unabhängig von sonstigen Statussymbolen) nach wie vor einen bedeutenden Platz in dem Bild, das wir uns von einer Person machen. „Das Bestreben um Repräsentation ist also von den Bedürfnissen nach sozialer Zugehörigkeit und Anerkennung abzuleiten.“ (Flade 1987, S. 54)

Statussymbolisierung

Die Wohnung kann eine tatsächlich eingenommene hohe gesellschaftliche Position demonstrieren, aber auch eine höhere als die tatsächlich erreichte Position (zur Kompensation beruflich nicht erreichter Ziele). Dies wurde zum Teil schon bei der Betrachtung des Bedürfnisses nach Zugehörigkeit deutlich. Menschen wollen sich gesellschaftlichen Gruppen zugehörig fühlen. Die Wohnung ist eines der Mittel, das „Dazugehören“ zum Ausdruck zu bringen. Über ihre Einrichtung, ihre äußere Gestaltung und ihren Standort erfüllt die Wohnung die Funktion der Statussymbolisierung: Wertvolle Innenaustattung, das äußere Erscheinungsbild des Hauses und des Gartens sowie eine bevorzugte Wohnlage ermöglichen es z.B., beruflichen Erfolg und/oder materiellen Wohlstand hervorzukehren. Dieselben Merkmale können jedoch auch auf erwünschten, jedoch nicht realisierten Status verweisen.

Die genannten Wohnbedürfnisse sind im Rahmen eines Wohnungs-Bewertungs-Systems über unterschiedliche Transformationen den Wohnbedingungen gegenüberzustellen. Hierbei werden Gewichtungen notwendig, die der Bedeutung der einzelnen Wohnbedürfnisse entsprechen. Um diese Gewichtungen vornehmen zu können, müssen Wohnbedürfnisse im Kontext individualisierter Lebenswelten be-

rücksichtigt werden. Denn es genügt nicht, den Grundriss einer Wohnung, die für eine Familie geplant wurde, unter der Berücksichtigung der für diese Familienform typischen Wohnbedürfnisse, zu bewerten, wenn es sich hierbei nicht mehr um die überwiegende Haushaltsform handelt. Gerade für die „neuen“ Haushaltsformen ergeben sich zunehmend Probleme bei der Erfüllung der Wohnbedürfnisse nach Vertrautheit und Kontinuität.

Die Entstehung neuer Lebensformen im Rahmen der Individualisierung verlangt nach einer Betrachtung ihrer Folgen für die moderne Wohnweise. Wie können elementare Wohnbedürfnisse realisiert werden, wenn Menschen im Trend der Individualisierung genötigt sind, „bei Strafe materieller Benachteiligung eine eigene Existenz über Arbeitsmarkt, Ausbildung, Mobilität aufzubauen und diese notfalls gegen Familien-, Partnerschafts- und Nachbarschaftsbindungen durchzusetzen und durchzuhalten.“ (Beck 1990, S. 13 f)

Um moderne Wohnformen angemessen diskutieren zu können, müssen also sowohl derzeitige Wohnbedingungen und Wohnbedürfnisse im Rahmen einer Analyse erfaßt werden, die unterschiedliche Lebensstile berücksichtigt.

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit dem Wandel der Lebensformen und liefert Begriffsbestimmungen zu unterschiedlichen Formen der Einpersonenhaushalte, die keineswegs unter dem Begriff „Single“ zusammengefasst werden dürfen.

5. Individualisierung von Lebenswelten

Die Ausgangslage bei der Betrachtung des Wohnens als eines gesellschaftlichen Problemfeldes scheint eindeutig zu sein: Die Parameter von standardisierten Grundrissen und individualisierten Lebensformen stimmen nicht mehr überein. Wie die vorherigen Kapitel gezeigt haben, unterliegt die Grundrissgestaltung auch heute noch den Vorstellungen des „Neuen Bauens“ der 1920er Jahre, während sich die Lebensformen, entsprechend jenem Wandel der üblicherweise (etwas verkürzend) als Schritt von der Industrie- zur Dienstleistungs- und Informationsgesellschaft bezeichnet wird, diversifiziert haben und den traditionellen Zusammenhang von Klasse, Familie, Geschlechterrolle und architektonischer Typologie längst hinter sich gelassen haben. Da aber „moderne“ Architektur auch heute noch nach Lehrbüchern der 1930er Jahre gelehrt wird, liegt der auf die Kleinfamilie zugeschnittene Standardgrundriss noch immer den meisten Wohnungsbauprojekten als Ausgangsfolie zugrunde. Neue Lebensformen vom Einpersonenhaushalt bis zur Großfamilie, die einen Wohnungsmarkt im Plural erfordern, werden zwar gelebt, aber für sie wird nicht (oder noch nicht) gebaut.

Kann es für die unterschiedlichen Lebensformen die „richtige“ Wohnung geben, oder gilt allgemein doch eher die Betrachtungsweise der Wohnung als einer beliebigen Ware? Wohnen ist Ausdruck von Befindlichkeiten, Wünschen und Besonderheiten bestimmter Gesellschaftsfigurationen. Wohnformen als Lebensformen prägen unseren Alltag. Sie sind individuell unterschiedlich, orientieren sich aber an gesellschaftlichen Normen in sozialer und kultureller Hinsicht. Wohnformen entstehen aus Traditionen, Veränderungen unserer Lebensweise und demographischen Einflüssen.

Die demographische Entwicklung unserer Gesellschaft sowie der soziokulturelle Wandel erfordern zunehmend neue Wohnmöglichkeiten, die auch den Anforderungen, etwa der Alleinerziehenden und anderer neuer Lebenskonzepte gerecht werden. Heute können wir bei der Reform des Wohnungsbau allerdings nicht mehr auf

leitbildgebende soziale Bewegungen (wie etwa der Arbeiterbewegung) zurückgreifen.

Alle Überlegungen zum Bauen und Wohnen gehen aus von gesellschaftlichen Wechselwirkungen zwischen Mensch und sozialer sowie natürlicher Umwelt, ganz gleich ob dabei ältere oder neuere Techniken eingesetzt werden.

Seit Beginn der Industrialisierung haben sich die typischen Wohngrundrisse in der deutschen Gesellschaft wenig verändert. Die demographischen Veränderungen aber (hierzulande derzeit mehr als 60% Ein- bis Zweipersonenhaushalte) machen ein Umdenken bei den Wohngrundrissen erforderlich. Die Architektur hat bei ihren Entwürfen auf diese Veränderungen zu reagieren. Nicht nur Wohnraumgröße und Zimmeranzahl sind neu zu bedenken, sondern auch die Wohnkonzepte insgesamt mit ihren standardisierten Grundrissen.

Die Orientierung an einem Produkt statt an einer Funktion (vgl. Kapitel 3.1) verletzt wesentliche Grundregeln für die Ausstattung dynamischer Systeme. Die möglichen Wohntypen müssen sich in ihren funktionalen und räumlichen Eigenschaften wie auch in ihrer Charakteristik der Erschließung des Außenraums so unterscheiden, dass sie verschiedenen Haushaltsformen, Haushaltsgrößen und Lebensstilen gerecht werden können. Die Haushaltsgröße wirkt auf den Wohnungsgrundriss in seiner funktionalen wie räumlichen Gliederung ein. Durch extrem ungünstige Wohnverhältnisse, kann ein Gelingen des jeweiligen Lebensentwurfes erschwert oder verhindert werden. Kleinhaushalte organisieren sich anders als Großfamilien, Wohngemeinschaften anders als Einpersonenhaushalte, das hat Konsequenzen für die Wohnweise.

Wohngrundrisse sollten also die spezifischen Bedürfnisse des jeweiligen Lebenskonzeptes erfüllen, nicht aber durchgängig an einem traditionellen Familienbild ausgerichtet sein.

Da die Familie selbst wie keine andere Institution von gesellschaftlichen Veränderungen betroffen, den gesellschaftlichen Prozessen unterworfen und von den sie umgebenden gesellschaftlichen Bedingungen abhängig ist, soll im Folgenden kurz die Familie im Kontext eines gesellschaftlichen Wandels dargestellt werden, der auch die Zunahme der Kleinhaushalte und Einpersonenhaushalte erklärt.

5.1 Familie im Kontext gesellschaftlichen Wandels

Wie der historische Rückblick (vgl. Kap. 2) gezeigt hat, umschloss die traditionell dominante Form der Familie neben den Kindern auch das Gesinde, sie war nicht Ort eines „Privatlebens“, sondern Ort der Produktion und der Reproduktion. Der Alltag war durch den Kampf um das materielle Überleben bestimmt. Entsprechend gestalteten sich die Beziehungen zwischen den Ehegatten/Eltern und den Kindern. Kinder mussten schon frühzeitig mitarbeiten. In die Erziehung der Kinder war ganz selbstverständlich auch das Gesinde mit einbezogen. Man sprach darum auch nicht von einer Familie, sondern vom „Haus“. Dieses unterlag auch der sozialen Kontrolle der Nachbarschaft, des Dorfes und der Gemeinde. Ein nicht den jeweiligen Normen entsprechendes Verhalten wurde geahndet.

„Die Väter des Bürgerlichen Gesetzbuches (und daß dieses Kind nur Väter hat, ist gewiß kein Zufall) schrieben noch gegen Ende des 19. Jahrhunderts, als es in der Familie schon vernehmlich kriselte, die Ehe fest als eine weit oben schwebende, in sich begründete Institution, an der insbesondere auch die Eheleute selbst nicht zu rütteln und zu kritteln haben.“ (Beck 1990, S. 12) Nach üblicher Deutung ist die moderne Familie (ab dem 20. Jh.) typischerweise zur „Kleinfamilie“ geworden. Diese hat mit der Erzeugung von Gütern im eigenen Haushalt nichts mehr zu tun. Die Trennung von Wohnung und Arbeitsstätte wurde strukturell dominant, wobei (idealisiert) dem Mann die außerhäusliche Erwerbsarbeit zufiel, der Frau dagegen die Hausarbeit und die Kindererziehung. Die Wahl von Ehegatten wurde seither

zur „Liebeswahl“ (mit den dazugehörenden Irrungen und Wirrungen) und nicht mehr von ökonomischen Rücksichten bestimmt. In der „postmodernen“ Familie setzt sich der Wandel fort, indem es für Frauen selbstverständlich wurde, ebenfalls einer Erwerbstätigkeit nachzugehen, wobei das ganz „Neue“ für die Frau mit dem Begriff Gleichzeitigkeitsmodell beschrieben wird, was bedeutet, dass Beruf und Kindererziehung nicht mehr nacheinander sondern zur selben Zeit stattfinden können.

Isolation und Unsicherheit

Die Individualisierung der Lebensentwürfe schlägt sich auch in Ehe und Familie nieder, was wiederum Auswirkungen auf Wohnwelten hat. Beck hat (etwas melodramatisch) den Wandel so beschrieben: „Die Individualisierungsdynamik, die die Menschen aus Klassenkulturen herausgelöst hat, macht auch vor den Toren der Familie nicht halt. Die Menschen werden mit einer Gewalt, die sie selbst nicht begreifen und deren innerste Verkörperung bei aller Fremdheit, mit der sie über sie kommt, auch sie selbst sind, aus den Fassungen des Geschlechts, seinen ständischen Attributen und Vorgegebenheiten, herausgelöst oder doch bis ins Innerste der Seele hinein erschüttert.“(Beck 1990, S. 37)

Es entwickelt sich so eine Vielzahl an Lebensformen und Lebensstilen, zum Teil auch neben dem Konzept der Familie. Dadurch tritt aber auch ein Verlust an Sicherheit ein, möglicherweise verbunden mit persönlicher Isolation und Vereinsamung. Die Freiheit, das eigene Leben ohne Verpflichtungen und Rücksichtnahmen gegenüber überlieferten Normen wie etwa der familialen zu gestalten, kann sich als eine riskante oder belastende Öffnung herausstellen. Die Pluralisierung der Lebensentwürfe bringt notwendigerweise einen hohen Orientierungs- und Entscheidungsbedarf mit sich, dem viele Individuen nicht gewachsen sind. Mit den Individualisierungsprozessen in der modernen Gesellschaft verbinden sich Freisetzungen für „wählerisches“ Verhalten. Das Subjekt Mensch wird zum planenden Wesen in Be-

zug auf den eigenen Lebenslauf. Die Biographie löst sich immer stärker von vorgegebenen Rollenmustern. Der Freiheitsgewinn und die damit verbunden Chancen eigene Wege zu gehen sind zwar groß, aber eben so groß ist auch der Druck, selbst entscheiden zu müssen und für die Folgen dieser Entscheidungen auch selber verantwortlich zu sein. Der Bedeutungsverlust von Vorgaben und Leitbildern bringt auch Orientierungsschwierigkeiten, verbunden mit Unsicherheit, Stress und psychischen Belastungen.

Veränderte Frauen- und Mutterrolle

Bis Ende der 1960er Jahre herrschte in der BRD (nicht in der DDR) bei verheirateten Frauen das Zwei-Phasen-Modell vor (Erwerbstätigkeit bis zur Geburt des ersten Kindes, dann endgültige Aufgabe der Erwerbstätigkeit), in den 1970er Jahren verlief der Trend hin zum Drei-Phasen-Modell (Erwerbstätigkeit, längere Kinderphase, Wiedereinstieg in das Erwerbsleben), während sich seit den 1980er Jahren ein Sequenzmodell herausbildete (Erwerbsarbeit, Mutterschutz bei vollem Lohn- und Gehaltsausgleich, Elternurlaub bzw. Karenz, Erwerbstätigkeit, eventuell zweiter Mutterschutz und Elternurlaub bzw. Karenz, Erwerbsarbeit usw.). Seit Ende der 1990er Jahre scheint sich eine neue Entwicklung anzubahnen: das Gleichzeitkeitsmodell. Relativierend ist anzumerken, dass es sich hierbei nicht um durchgängig realisierte Lebenskonzepte, sondern um bevorzugte Modelle handelt.

Auch für die Gegenwart gilt, dass mit der Geburt des ersten Kindes und dann bei weiteren Kindern eine Traditionalisierung der Beziehungsmuster zwischen Mann und Frau naheliegt: die Frau kümmert sich um Haushalt und Kinder (auch wenn sie weiter im Beruf bleibt), der Mann geht zur Arbeit und entzieht sich mehr oder weniger den Aufgaben der Familie. Immer mehr Frauen sind aber mit dieser Einteilung nicht mehr einverstanden. Die Unzufriedenheit über die Doppelbelastung (Haushalt und Beruf) oder das „Nur-Hausfrau-Sein“ (Verantwortung für Kinder und Haushalt) wächst. Der „Babyschock“ trifft nicht nur die berufstätige Frau – je

später, desto härter-, sondern auch Frauen, die Erziehungsurlaub nehmen oder auch ganz das Berufsleben verlassen. Sie entdecken, dass sie nun in ihrem Lebenskreis begrenzt sind. Erziehungs- und Familienarbeit genießt zu dem im Gegensatz zu anderen Dienstleitungen wenig Prestige und Wertschätzung, trotz aller gegenteiligen Beteuerungen mancher Politiker. Eine Frau in diesem Status fühlt sich mit Haushalt und Kind(ern) alleingelassen. Der Mann erwartet dann (im Sinne der überlieferten Beziehungsmuster) von der Frau als Gegenleistung für das „Geld, das er nach Hause bringt“, Kindererziehung, Haushaltsarbeit und „reibungslosen Service“. Während er nach getaner Arbeit ein Recht auf Erholung und Entspannung beansprucht, hat die Frau das Gefühl, eine „Rund-um-die-Uhr-Verantwortung“ für Kind, Mann und Haushalt zu haben. Die meisten Väter üben sich immer noch in Abstinenz, was Haushalt und Kindererziehung angeht, trotz anderer Selbstwahrnehmung. Die Folge kann sein, dass sich die Partner immer mehr auseinander leben.

In derartige Krisen können sowohl „Nur-Mütter“ als auch berufstätige Mütter geraten. Die „Nur-Mutter“ fühlt sich dann in ihrem Selbstwertgefühl herabgesetzt. Sie hat ihren Beruf „geopfert“, hat zu Gunsten der Kinder finanzielle Nachteile auf sich genommen und wird nun noch bestraft, in dem sie ins soziale Abseits gestellt wird. Die berufstätige Mutter sieht sich in die Zwangsjacke der Doppelbelastung gesteckt. „Nur-Mutter“ will sie auf keinen Fall sein, sei es, weil das nicht ausfüllt (zu „langweilig“, wie viele Mütter dies ausdrücken) oder weil sie nicht auf berufliche Chancen verzichten möchte oder weil ihre materielle Lage so ist, dass sie mitverdienen muss. Damit kommt es zu einem Zielkonflikt zwischen voller gesellschaftlicher Teilhabe und Gewährleistung der Hausfrauen- und Mutterrolle. So fühlen sich beide Gruppen von Müttern überfordert, während der Mann als Vater sich still und leise „davonschleichen“ kann (der „abwesende Vater“ wie er in der Forschung bezeichnet wird). Der Anspruch, Familie und Beruf unter einen Hut zu bringen, richtet sich überwiegend immer noch einseitig an die Frau. In häuslichen Krisensituationen wird von ihr erwartet, dass sie den Beruf der Familie unterordnet, ganz gleich, welche Schwierigkeiten ihr dadurch entstehen.

Situation junger Familien

Junge Familien in unserer Gesellschaft leben offensichtlich in einer Situation des Umbruchs. Zwar wird das gegenwärtige Familienleben immer noch von der „Versorgee“ mitbestimmt, doch die Bedürfnisse von Frauen und Männern, von Müttern und Vätern nach einer „neuen Vereinbarkeit“ von Erwerbsarbeit und Familie mehren sich. Die Rolle der Frau in unserer Gesellschaft wandelt sich in Bezug auf die Lebensbiographie vornehmlich unter dem Aspekt der Stellung zur Erwerbsarbeit. Nach Boller (2002) sind der Wandel gesellschaftlicher Rahmenbedingungen und die daraus entstehenden, veränderten familialen Lebensformen als eine Chance für ein grundlegend neues Verständnis vom Zusammenleben Erwachsener zu verstehen, ob mit Kindern oder ohne diese.

Singularisierung

Aufgeschlossenheit und Bereitschaft zur Akzeptanz für „neue“ Lebensformen scheint bei der gesellschaftlichen Mehrheit zugenommen zu haben. Für die augenfälligste Veränderung stehen dabei die sogenannten „Singles“; dies zeigt sich im Anstieg der Einpersonenhaushalte. Etwa 35% aller Haushalte in der BRD werden gegenwärtig nur von einer Person bewohnt und bewirtschaftet. Auf dieses Phänomen wird im Alltagsdiskurs zwiespältig reagiert. Die einen sind fasziniert, sie sehen in Singles die Verkörperung von Autonomie, Emanzipation und beruflicher Leistung. Die anderen sind angewidert oder bestenfalls mitleidig. Sie bedauern Singles als einsam oder sexuell frustriert oder halten sie für abschreckende Beispiele von Egoismus, Kontaktunfähigkeit und Sozialschmarotzertum. Auch nachdem der Begriff „Single“ in Mode kam, wurde er nicht eindeutig definiert.

Dem weitgefassten Singlebegriff zufolge gelten alle diejenigen als Singles, die etwa 25 bis 55 Jahre alt sind und allein leben und haushalten. Nicht weiter berücksichtigt sind hier der formalrechtliche Familienstand, der Grad der Freiwilligkeit, die

Dauer der Singleexistenz, die materielle Ausstattung, Partnerschaften und Zahl der Kinder (außer Haus).

Als Singles im engeren Sinne lassen sich diejenigen bezeichnen, die allein leben und haushalten, ca. 25 bis 55 Jahre alt sind, keinen festen Partner haben sowie aus eigenem Willen und längerfristig allein leben. Mit der Altersbegrenzung nach oben sollen definitorisch diejenigen ausgeklammert werden, die als Witwen oder Witwer (im sozialen Sinne) existieren.

Das zahlenmäßigen Erfassen von Singles ist sehr schwierig. Die Basisgröße, die in den meisten Abhandlungen hierüber fälschlicherweise herangezogen wird, sind die Einpersonenhaushalte. Diese Kategorie weist aber zwei grundlegende Schwachstellen im Hinblick auf ihre Tauglichkeit im Rahmen der Individualisierungsforschung auf. Zum einen ist es so, dass ein nicht verheiratetes zusammenlebendes Paar statistisch wie zwei Einpersonenhaushalte erfasst wird, wenn es nicht ausdrücklich anzeigt, dass es gemeinsam wirtschaftet. Zum zweiten existieren Wohngemeinschaften, für die ebenfalls pro Person ein Einpersonenhaushalt gezählt wird, wenn sie angeben, individuell zu wirtschaften.

Erst nach dem zweiten Weltkrieg begann der Anstieg des Alleinwohnens. Während des zweiten Weltkrieges bestand statistisch etwa jeder zehnte deutsche Haushalt aus nur einer Person, im Jahre 1950 und 1960 bereits jeder fünfte, 1970 schon jeder vierte, und seit Ende der 1980er Jahre machen die Einpersonenhaushalte mehr als ein Drittel aller Haushalte Westdeutschlands aus. Das bedeutet allerdings auch, dass in Deutschland nach wie vor die deutliche Mehrheit der Bevölkerung in Mehrpersonenhaushalten wohnt. Die Zahl der alleinlebenden 25- bis 45jährigen hat sich 1972 in den alten Bundesländern fast verdreifacht. Von den 25- bis 35jährigen lebten 1961 erst 5,3 Prozent, 1972 schon 7,5 Prozent und 1990 bereits 18,5 Prozent allein. Innerhalb dieser Entwicklung ist zu beobachten, dass der Anteil der alleinlebenden Frauen beachtlich gestiegen ist.

Die Zunahme der „Singles“ wird bestimmt durch eine ganze Anzahl von Faktoren, durch die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung, die Bildungsexpansion, die Wohlstandsentwicklung, die familienunabhängige Statuszuweisung, das Niveau der sozialen Sicherheit, durch Wohnungsangebot und Wohnbedingungen, durch Wertewandel und Entdiskriminierung von Alleinlebenden. Wirksam wird in diesem Trend auch die Scheidungshäufigkeit, ebenso das bessere Angebot für Frauen auf dem Arbeitsmarkt. Was die Lebensbedingungen betrifft, so treffen nach den vorliegenden Untersuchungen populäre Annahmen zu: Singles im engeren Sinne sind in der Tat im Durchschnitt gut ausgebildet, oft beruflich erfolgreich, erzielen überdurchschnittlich hohe Einkommen, wohnen in relativ großen Wohnungen und geben auch mehr Geld aus als Menschen, die mit anderen zusammenleben. Man muss sich also insoweit um die äußeren Lebensumstände dieser „Singles“ keine allzu großen Sorgen machen. Offen bleibt daher die Frage, inwieweit die subjektiv freiwillige Entscheidung für eine „Single“ - Existenzweise denn doch einem „stummen Zwang“ der gesellschaftlichen Verhältnisse zuzuschreiben ist. Das „Single“- Lebensmodell ist eine logische Konsequenz der wirtschaftlich-sozialen Entwicklung. Erfordernisse des Arbeitsmarktes – wie Flexibilität und Mobilität – sind im wachsenden Maße unvereinbar mit beständiger Partnerschaft und Elternschaft, also der Pflege familiärer oder „quasi-familiärer“ Beziehungen.

Es kann nicht überraschen, dass sich andere neue Lebensmodelle wie z.B. Communterehe oder „living-apart-together“ zwischen den beiden „Extremen“, hier Familie, dort Single, angesiedelt haben.

Auf diese Lebensformen soll im folgenden Kapitel eingegangen werden. Dies geschieht unter anderem deshalb, weil die unterschiedlichen Typen des Alleinlebens die Basis der in dieser Arbeit untersuchten Einpersonenhaushalte darstellen. Das folgende Kapitel wird u.a. zeigen, dass die Zunahme von Einpersonenhaushalten nicht mit einer Zunahme von „Single“-Haushalten gleichzusetzen ist.

5.2 Begriffsbestimmungen

Im folgenden werden - ohne Anspruch auf Vollständigkeit - Begriffe vorgestellt und auf ihre Aussagefähigkeit hin geprüft, die darauf abzielen, Lebensformen in einer Gegenwartsgesellschaft wie der deutschen zu erfassen. Es handelt sich dabei teils um „amtliche“ Begriffe, teils um solche aus der veröffentlichten Meinung. Eine detaillierte Beschreibung der unterschiedlichen Motive und Lebenslagen, die formal in der Kategorie "Einpersonenhaushalt" zusammenfallen, findet sich auf der Internetseite des Soziologen Rüdiger Peuckert. Eine kurze Skizzierung, dieser unterschiedlichen Lebenslagen scheint mir erforderlich, da sich der Wohnungsmarkt für Alleinwohnende heute eher an den "Yuppies" orientiert, während einkommensschwache Alleinwohnende weiterhin ignoriert werden. Vorweg sei gesagt, dass diese Begriffe in ihrer Mehrzahl durch die Vorstellung von der traditionellen Kleinfamilie als „Normalität“ geprägt sind, auch dort, wo andere oder neue Lebensformen im Rahmen der Individualisierung von Lebenswelten durchaus akzeptierend aufgegriffen werden.

Der Individualisierungsbegriff wurde vor allem durch Ulrich Beck in die soziologische Debatte um gesellschaftliche Modernisierungsprozesse eingeführt. Eingang in den öffentlichen Diskurs fand der Begriff erst Ende der 1980er Jahre. Seine Popularität verdankte er der sozial- und bevölkerungspolitischen Debatte um die Krise der Familie, die Mitte der 1990er Jahre ihren Höhepunkt erlebte. Im Rahmen der öffentlichen Debatte um die "Homo-Ehe" zeichnet sich derzeit eine Renaissance individualisierungstheoretischer Argumentationen ab.

Mit dem Begriff Individualisierung wird von Ulrich Beck dreierlei bezeichnet:

1) Menschen werden aus traditionellen Klassenbindungen und Versorgungszusammenhängen der Familie herausgelöst und auf ihren individuellen Weg im Arbeitsmarkt verwiesen (Freisetzungsdimension). In diesem Sinne kann man auch vom „Single“ als "Pionier“ der Postmoderne sprechen.

2) Mit der Auflösung der industriegesellschaftlichen Lebensform Kleinfamilie geht zeitgleich ein Verlust traditionaler Sicherheiten im Hinblick auf Handlungswissen, Weltbilder und leitende Normen einher (Entzauberungsdimension).

3) Gleichzeitig erfolgt jedoch eine neue Art der sozialen Einbindung (Kontroll- und Reintegrationsdimension). Die freigesetzten Individuen werden arbeitsmarktabhängig und damit abhängig vom Bildungssystem, Beschäftigungssystem, Sozialstaat und der kommerzialisierten Dienstleistungsgesellschaft.

Eine öffentliche und innersoziologische Kontroverse hat sich vor allem an der These von der Auflösung der Kleinfamilie entzündet. Beck spricht in diesem Zusammenhang auch von einer Hinwendung zur Single-Gesellschaft. Ein Indiz für diesen Trend sieht Beck in der veränderten Zusammensetzung der Haushalte.

Der folgende Versuch einer Begriffsbestimmung soll zeigen, dass Menschen im Einpersonenhaushalt keinesfalls mit dem Begriff "Single" in ihrem Lebensentwurf generalisiert werden dürfen. Diese Feststellung ist im Hinblick auf die Ermittlung von Wohnwert umso bedeutender, da die in den 1970er Jahren aufkommende Einzimmerwohnung für eine jugendliche Lebensform des Übergangs konzipiert wurde, und der vielgestaltigen Kategorie der Einpersonenhaushalte heute keinesfalls mehr gerecht werden kann.

Alleinlebende

Das Statistische Bundesamt bezeichnet Alleinlebende als "Personen, die für sich alleine in einem Haushalt wohnen und wirtschaften (Einpersonenhaushalte) " In einer Veröffentlichung aus dem Jahre 1989 heißt es ausdrücklich: "Einpersonenhaushalte, die auch als Singles bezeichnet werden", was aber nicht der Realität dieser Haushaltsform entspricht. Auch in der sozialpolitischen Debatte der 1990er Jahre wurden Alleinlebende häufig generell als "Singles" bezeichnet.

Dies führt dazu, dass generalisierende Aussagen über so unterschiedliche Personengruppen gemacht werden wie:

- junge berufstätige Partnerlose
- Bewohner von Wohngemeinschaften
- Paare mit getrennten Wohnungen ("Living apart together")
- unverheiratet zusammenlebende Paare
- Verheiratete, die aus beruflichen Gründen einen Zweitwohnsitz unterhalten ("Commuter Ehe")
- Verheiratete, die sich getrennt haben, aber noch nicht geschieden sind
- geschiedene Väter, deren Kinder im Haushalt der Frau leben
- kinderlose geschiedene Frauen
- Alleinerziehende, deren Kinder nur zeitweise im eigenen Haushalt leben
- ältere Witwen bzw. Witwer.

Wenn man sich die Zahlen des Mikrozensus vom April 1998 anschaut, dann zeigt sich schnell, dass die "Singles", wie sie von den Medien beschrieben werden, eine Minderheit unter den Einpersonenhaushalten darstellen. Über 50 % der Alleinlebenden waren älter als 55 Jahre. Die 25 - 45 Jahre alten Alleinlebenden kamen dagegen nur auf 21,4 %. Mehr als 55 % der Alleinlebenden waren mindestens einmal im Leben verheiratet und viele davon hatten bereits Kinder groß gezogen. Über die Anzahl der Partnerlosen sagt diese Statistik nichts aus. In Einpersonenhaushalten leben sowohl Personen mit festen Beziehungen als auch Partnerlose. Kritiker des Begriffs "Alleinlebende" verwenden deshalb den Begriff "Alleinwohnende".

Alleinwohnende

Der Begriff "Alleinwohnende" betont die sonst vernachlässigte ökologische Dimension des Wohnens. Alleinwohnende sind Personen, die ohne weitere Personon Mieter oder Eigentümer einer Wohnung sind. Nach der Definition des Statistischen Bundesamtes ist eine Wohnung die Summe der Räume, die die Führung eines

Haushalts ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit. Eine Wohnung hat nach diesem Verständnis einen abschließbaren Zugang, ferner Wasserversorgung, Ausguss und Toilette, die auch außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen können. Der Begriff "Alleinwohnende" hebt sich ab von dem gebräuchlicheren Begriff des "Alleinlebenden", in dem drei Dimensionen zusammen gedacht werden, die nicht zusammenfallen müssen:

-der ökonomische Aspekt der gemeinsamen oder alleinigen Haushaltsführung, der in der amtlichen Statistik der Bundesrepublik Deutschland und der sozio-ökonomischen Ungleichheitsforschung im Vordergrund steht;

-der ökologische Aspekt des Wohnens;

-der soziale Aspekt, bei dem unterstellt wird, dass Alleinlebende partnerlos seien.

Das Alleinlebende keinesfalls partnerlos sein müssen, wird durch Begriffe wie:

- ◇ Partnerschaft auf Distanz
- ◇ Fernliebe
- ◇ Commuter-Ehe und
- ◇ Living apart together

deutlich, wobei die jeweilige Lebensform spezielle Anforderungen an eine Wohnung stellen kann.

Partnerschaft auf Distanz (auch: "Liebe auf Distanz" genannt)

Der Begriff wurde von der Journalistin Dorothea Schmitz-Köster populär gemacht und bezeichnet verheiratete und nicht verheiratete Paare, die in einer festen Partnerschaft leben, aber aus unterschiedlichen Gründen keinen gemeinsamen Alltag haben, soziologisch ausgedrückt: keine alltägliche Wohn- und Wirtschaftsgemein-

schaft praktizieren. Dieser umgangssprachliche Begriff bezeichnet übergreifend eine Vielzahl von Paarformen, die auch als Commuterehe, Fernbeziehung, Living apart together, Pendelbeziehung, Spagatfamilie, Teilzeit-Ehe oder Wochenendbeziehung, bezeichnet werden.

Fernliebe

Der Begriff "Fernliebe" wird von Karin Freymeyer & Manfred Otzelberger (2000) für Beziehungen verwendet, die Schmitz-Köster (1990) mit dem weiter gefassten Begriff "Liebe auf Distanz" beschrieben hatte. Während bei Schmitz-Köster auch privat motivierte Distanzbeziehungen in dem Begriff mitgedacht sind, beschränken sich Freymeyer & Otzelberger auf beruflich veranlasste Distanzbeziehungen, die häufig auf Wochenendbeziehungen hinauslaufen.

Diese Form der Distanzbeziehung wurde zuerst in den USA unter dem Begriff "Commuter-Marriage" (deutsch: "Commuter-Ehe") erforscht. Freymeyer & Otzelberger beschränken sich im Gegensatz zu diesen Forschungen nicht auf Verheiratete, sondern beziehen auch unverheiratete Paare mit ein. Aktualität gewann diese Form der beruflich motivierten „Fernliebe“ z.B. durch die Verlagerung von administrativem Personal in die Hauptstadt Berlin oder die Debatte um die flexiblen Yetties der „New Economy“.

Commuter-Ehe

Der Begriff wurde 1989 von dem Familiensoziologen Rüdiger Peuckert im Anschluss an amerikanische Forschungen in Deutschland eingeführt. Gemeint ist damit eine Ehe- bzw. Familienform, bei der die Partner in zwei räumlich getrennten Haushalten leben und beabsichtigen, die Ehebeziehungen aufrechtzuerhalten. Die Trennung erfolgt, da beide Partner stark karriere- oder berufsorientiert sind und am

gleichen Ort nicht gleichzeitig eine ihrer Ausbildung angemessene berufliche Stellung finden können. Nicht berücksichtigt werden in diesem Begriff traditionelle Formen weitgehend getrenntlebender Eheleute, bei denen z.B. der Ehemann Montagetarbeiter oder Seefahrer ist.

Kirschner (1996) hat von "verheirateten Singles" ("married Singles") gesprochen, um die Ähnlichkeit des Lebensstils mit dem „Single“-Dasein zu betonen. Bei der Erfassung dieser Personen in der amtlichen Statistik ergeben sich Probleme hinsichtlich der Abgrenzung zu den verheirateten Getrenntlebenden. Wenn ein Ehepartner während der Arbeitswoche in einer Zweitwohnung lebt, wird er als Alleinlebender (Einpersonenhaushalt) gezählt.

Living apart together

Der Begriff "Living apart together" (Abkürzung: LAT, gebräuchlich auch: LAT-Beziehung) entstammt ursprünglich dem Titel eines niederländischen Kinofilms aus dem Jahre 1973 ("Frank & Eva/Living Apart Together" von Wim Verstappen). In der Presse wurde der Begriff von Michael Berkel (Haagse Post vom 14.10.1978) zur Bezeichnung eines Paares eingeführt, das trotz fester Bindung in getrennten Wohnungen lebt - und so auch leben möchte.

Die Niederländerin Cees J. Straver hat den Begriff in die wissenschaftliche Diskussion eingeführt und popularisiert. Er bezeichnet nun Paare mit getrennter bzw. doppelter Haushaltsführung, unabhängig davon, ob diese einen solchen Zustand wünschen oder nur hinnehmen. In Deutschland wurde der Begriff erst Ende der 1980er Jahre gebräuchlich. Dazu beigetragen hat sicherlich die Tatsache, dass mit der Maueröffnung zeitweise viele Berufstätige zu Fernpendlern wurden, also eine Partnerschaft auf Distanz führen mussten. Die Frage, inwieweit diese Form der Beziehung freiwillig oder durch die Umstände erzwungen ist, ist ein zentrales Thema der neueren Paarforschung.

Spagatfamilie

Der Begriff "Spagatfamilie" wurde von dem deutschen Soziologen Ulrich Beck eingeführt. Er bezieht sich damit auf ein Phänomen, das in den USA seit den 1970er Jahren als Commuter Marriage bezeichnet und erforscht wurde. Während sich die Forschung zur Commuter-Ehe vorwiegend mit den Vor- und Nachteilen einer berufsbedingten Lebensform beschäftigte, spitzt der Begriff "Spagatfamilie" das Phänomen auf dessen Nachteile zu. Bei dem Begriff der Commuter-Ehe werden sowohl kinderlose Doppelkarriere-Ehepaare als auch solche mit Kindern in den Blick genommen, dagegen bezieht sich Beck bei der „Spagatfamilie“ ausschließlich auf Doppelkarriere-Ehepaare mit Kind(ern).

Beck beschreibt die beiden Hauptnachteile dieser Lebensform:

-Die räumliche Trennung. Er spricht in diesem Zusammenhang vom "Schicksal der 'Spagatfamilie' (mit Kinderabteil im Reiseexpress)".

-Die Gefahr, dass darüber die Ehe in die Brüche geht. Die Spagatfamilie ist für Beck der erste "Schritt zur Scheidung".

Multilokale Mehrgenerationen-Familie

Dieser Begriff meint eine Familiensituation, die dadurch gekennzeichnet ist, dass jede Generation für sich allein wohnt und haushaltet. Im Extremfall heißt dies: Kind und überlebendes Großeltern teil leben als Alleinlebende in Einpersonenhaushalten, während das Elternpaar einen Zweipersonenhaushalt führt. Multilokalität bedeutet hier, dass die einzelnen Familienmitglieder räumlich getrennt leben, jedoch nicht, dass dies mit einem Defizit an Solidarität zwischen den Generationen verbunden sein muss. Die Entfernungen und die Art der Hilfeleistungen spielen hier eine entscheidende Rolle. Multilokalität kann heißen, dass alle Familienmit-

glieder in der gleichen Straße wohnen, aber auch, dass einzelne Familienmitglieder in weit entfernten Städten leben. In der amtlichen Statistik der Bundesrepublik Deutschland wird diese Familienform nicht erfasst. Rückschlüsse darauf ergeben sich allenfalls aus Alter und Familienstand der Bezugspersonen eines Haushalts. Es steht eben die wenig aussagekräftige Personenanzahl von Haushalten im Brennpunkt der amtlichen Erhebungen. Diese Schwäche der haushaltsbezogenen Statistik hat zur sozialwissenschaftlichen Kritik und zur Entwicklung von Ansätzen geführt, die Familien als haushaltsübergreifende Gebilde (Netzwerke) betrachten.

Alleinerziehende

Das Statistische Bundesamt bezeichnet Alleinerziehende als "Ledige, verheiratet getrenntlebende, geschiedene und verwitwete Väter und Mütter, die mit ihren minder- oder volljährigen ledigen Kindern zusammenleben". Für diese Definition ist es unerheblich, ob noch ein anderer Partner im Haushalt lebt. In der öffentlichen Debatte werden Alleinerziehende dagegen oftmals als "Singles mit Kind" bezeichnet. Damit sind aber im Grunde nur Alleinerziehende gemeint, die ohne einen Partner leben. Alleinerziehende ohne Partner im Haushalt müssen jedoch nicht partnerlos sein. Paare ohne gemeinsamen Haushalt sind eine moderne Partnerschaftsform, die zunehmend Verbreitung findet. Außerdem bleiben bei der amtlichen statistischen Definition von Alleinerziehenden rechtlich nicht gefaßte nichteheliche Lebensgemeinschaften außer Acht.

Aufgrund der familienorientierten Erfassung beim Mikrozensus gibt es keine genauen Zahlen zur Verbreitung der Partnerlosigkeit unter Alleinerziehenden. Auch die sozialwissenschaftliche Forschung beschäftigt sich immer noch in erster Linie mit der Familiendimension und vernachlässigt die Partnerschaftsdimension. Alleinerziehende werden von manchen Autoren fälschlicherweise den Einpersonenhaushalten zugeordnet.

In der derzeit üblichen sozialpolitischen Kontroverse "Familien versus Singles" haben Alleinerziehende zwar gegenüber den Alleinlebenden einen "Familienbonus", aber mit der Thematisierung von Familie als "Leistungsträger" der Gesellschaft geraten Alleinerziehende in die Defensive, da sie üblicherweise den Problemfamilien zugeordnet werden.

Wohngemeinschaft (Abkürzung: WG)

Unter einer Wohngemeinschaft versteht man einen gemeinsamen Haushalt von mindestens drei Erwachsenen, die in der Regel nicht miteinander verwandt sind, mit oder ohne Kinder. Während der Studentenbewegung erregten Kommunen die Aufmerksamkeit der Medien, dagegen ist die typische WG heutzutage wenig spektakulär, aber viel weiter verbreitet. Der vorherrschende Typ wird auch als "Zweck-WG" bezeichnet. Der Begriff Wohngemeinschaft existiert in der amtlichen Statistik der Bundesrepublik Deutschland nicht, weswegen Mitglieder von Wohngemeinschaften dort überwiegend zu den Alleinlebenden gezählt werden. Besteht eine Wohngemeinschaft z.B. aus 5 Studenten/innen, dann wird diese in der amtlichen Statistik als 5 Einpersonenhaushalte gezählt. Von konzeptionellen Befürwortern der Wohngemeinschaft wird diese Wohnform als gemeinschaftsorientierte Alternative zum isolierten Alleinwohnen gesehen.

Partnerlose

"Partnerlose ('Alleinstehende') - das sind alle, die keinen festen Partner haben (sie müssen deshalb nicht alleine wohnen)." So charakterisiert der Soziologe Günter Burkart diese Personengruppe, die von der amtlichen Statistik der Bundesrepublik Deutschland nicht erfasst wird, was Anlass zu wilden Spekulationen über das Ausmaß der Partnerlosigkeit bietet. Es wird zwar viel über Partnerlosigkeit geschrieben, aber eine sozialwissenschaftliche Erforschung von Partnerlosigkeit, die

den Beziehungsaspekt ernst nimmt, steht noch am Beginn. Mit dem Familiensurvey des Deutschen Jugendinstituts stehen erstmals repräsentative Daten zur Verfügung, die solche Analysen möglich machen.

Die Begriffsverwirrung, die durch die Single-Debatte seit den 1990er Jahren ausgelöst wurde, resultiert aus der Tatsache, dass der Single-Begriff zum einen Alleinlebende ("Einpersonenhaushalte") und zum anderen Partnerlose unabhängig von der Wohnform bezeichnet. Diese Bedeutungsunterschiede werden jedoch von vielen Autoren ignoriert oder durcheinandergebracht.

Dies führt einerseits dazu, dass vielfach nur alleinwohnende Partnerlose im Blick sind. Es wird dann übersehen, dass Alleinerziehende und Personen in Mehrpersonenhaushalten ebenfalls partnerlos sein können. Und andererseits wird das Alleinleben mit Partnerlosigkeit gleichgesetzt. Übersehen wird dann, dass viele Alleinlebende sich in einer festen Partnerschaft befinden, die man etwa als Living apart together oder als Liebe auf Distanz bezeichnen kann.

In einer Lebensverlaufsperspektive ist außerdem zu beachten, dass in der ersten Phase einer Partnerschaft die beiden Partner meist noch nicht zusammen wohnen und statistisch zwar z.B. als zwei Alleinlebende gezählt werden, aber sich in ihrem Selbstverständnis durchaus als Paar sehen können.

Wann ein Paar zum Paar wird, diese paradox klingende Frage ist deshalb ein zentraler Aspekt der Soziologie von Lebensformen, der Relevanz auch für die Einschätzung von Partnerlosigkeit hat. Die amtliche Statistik überschätzt das Ausmaß der Partnerlosigkeit, da Paare nur dann als Paar gelten, wenn sie bei der Erhebung angeben, einen gemeinsamen Haushalt zu führen.

Ob es eine Zunahme von Singles im Sinne von Partnerlosen gegeben hat, lässt sich mit Hilfe der amtlichen Statistik nicht endgültig klären. Die Zunahme von Einpersonenhaushalten ist nicht zu verwechseln mit der Ausbreitung von Partnerlosig-

keit. Es könnte sogar sein, dass die Zahl der Partnerlosen im Laufe der letzten Jahrzehnte abgenommen hat.

Wenn von Partnersuchenden die Rede ist, dann müsste vom soziologischen Begriff des Partnerlosen und nicht von der statistischen Kategorie des Einpersonenhaushalts ausgegangen werden. Partnersuchende wären dann eine Untergruppe der Partnerlosen. Dies wäre zwar auch noch keine umfassende Herangehensweise an das Phänomen, weil ja auch Personen, die in einer Partnerschaft leben, Partnersuchende sein können (etwa in der letzten Phase einer Partnerschaft vor der Trennung). Diese Sichtweise hätte jedoch analytische Vorteile.

Ledige

Ledige sind nach amtlicher Sprache in Deutschland Personen, die niemals verheiratet waren. In der amerikanischen Statistik des U.S. Bureau of Census werden die Begriffe "never married" (ledig) und "single" synonym verwendet. In Anlehnung an diese Begriffsverwendung werden Ledige inzwischen auch in Deutschland als Singles bezeichnet. Die Gleichsetzung von Ledigen mit Singles ist bei uns jedoch nur im Zusammenhang mit weiteren Kriterien (vor allem in Verbindung mit dem Einpersonenhaushalt) üblich.

Einpersonenhaushalt

In der amtlichen Statistik der Bundesrepublik Deutschland wird bei den Privathaushalten zwischen Einpersonenhaushalten und Mehrpersonenhaushalten unterschieden. Einziges Unterscheidungskriterium ist die Anzahl von Personen, die gemeinsam in einem Haushalt wohnen und wirtschaften.

Personen, die in Einpersonenhaushalten leben, werden in der amtlichen Statistik als Alleinlebende bezeichnet.

Das Alleinwohnen wurde aufgrund der historischen Prägung der deutschen Wohnungspolitik, die seit der Weimarer Republik auf ein "familiengerechtes" Wohnen ausgerichtet ist, weitgehend ignoriert und sieht sich gegenwärtig mit der vorherrschenden Meinung konfrontiert, dass die Ansprüche von "Singles" überhöht seien.

Die ab den 1970er Jahren aufkommenden "Single"-Appartements sind für eine jugendliche Lebensform des Übergangs konzipiert worden, was zur Folge hatte, dass Alleinwohnende im mittleren Erwachsenenalter auf Wohnungen ausweichen mussten, die für Familien konzipiert wurden. Alleinwohnende Witwen bewohnten dagegen nach dem Tod des Ehepartners oftmals weiterhin die nun überdimensionierten Familienwohnungen. Inzwischen orientiert sich der Wohnungsmarkt für Alleinwohnende eher an den "Yuppies", während einkommensschwache Alleinwohnende weiterhin ignoriert werden.

Yuppie (Abkürzung für "Young Urban Professional")

Der Begriff stammt aus den U.S.A und wurde erstmals 1983 von Bob Green in einer Kolumne der "Chicago Tribune" verwendet. Wenn man den Begriff wörtlich nimmt, dann sind Yuppies erst einmal nichts anderes als jüngere, gutgebildete Berufstätige, die in großstädtischen Ballungsgebieten leben. In der deutschen Debatte werden dieser Personengruppe Attribute wie alleinlebend, erfolgs- und aufstiegsorientiert, besserverdienend, materialistisch und hedonistisch zugeordnet. In den 1980er Jahren und Anfang der 1990er Jahre bestimmte die stadtsoziologische Gentrifikationsforschung, die sich mit der Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete beschäftigt, das Bild vom Single so sehr, dass jüngere Alleinlebende generell als Yuppies bezeichnet wurden. So heißt es z.B. in der 19. Auflage der BROCKHAUS Enzyklopädie von 1993: "Single (...). Der Begriff kam in den 1970er Jahren in den USA auf und fand zum Ende des Jahrzehnts auch in den dt. Sprachgebrauch Eingang. Gemeint war zunächst v.a. jene Gruppe der großstädt., gutsituierten, erfolgsbewußten 25- bis 40jährigen S., deren vornehm. Orientierung an Beruf, Erfolg

und Freizeit sowie am Leben mit wechselnden Sexualpartnern auch als Absage an die traditionellen Familien- und Sozialbindungen verstanden wurde und deren Lebensstil unter dem Stichwort 'Yuppie' zeitweise auch als Mode Beachtung fand."

Kritik an dem Yuppie-Image von Alleinlebenden regte sich Anfang der 1990er Jahre nur vereinzelt. Seit Mitte der 1990er Jahre kritisierten jedoch auch jüngere Stadtforscher die vereinfachenden Prämissen der Gentrificationsforschung. Es kommen neben den Alleinlebenden weitere "wohlhabende" Personengruppen in den Blick (z.B. "DINKs" , "Yuppies") und die Gruppe der Alleinlebenden wird differenzierter wahrgenommen. Mittlerweile haben sich im Verlauf des Internet-Booms und dem Bild von einer "New Economy" in den "Dotcoms" bzw. "Yettis" Nachfolger gefunden, die den Yuppie in einem milden Licht erscheinen lassen. Das Anstößige an diesem Personenkreis scheint nicht ihr Wohlstand, sondern ihre Lebensform als Alleinlebende zu sein und insofern haben wir es hier mit einer Neuauflage der Yuppie-Diskussion der 1980er Jahre zu tun.

Yettie

(Abkürzung für "Young, entrepreneurial, tech-based, twentysomething")

Über die angemessene Ausfüllung dieses Begriffs im Deutschen sind sich die Feuilleton-Schreiber noch nicht ganz einig. Die einen nennen sie "junge Internet-Unternehmer", andere zählen auch Medienunternehmer hinzu, wieder andere sprechen von jungen, unternehmerisch und technisch orientierten Internet-Eliten. Der Begriff wurde erstmals im amerikanischen "Talk Magazine" - einem Lifestyle-Magazin - verwendet, um unterschiedliche Lebensstile der Berufstätigen im Bereich der "New Economy" zu beschreiben. Nach Peter York ist "Yettie" die Abkürzung für "young, entrepreneurial, tech-based, twentysomething". Gemeint war also die Generation der Modernisierungsgewinner.

Die "Ikonen der New Economy" lassen sich nach Talk in drei Gruppen untergliedern: die "Nerds", die "neo-Yuppies" und die "mouse-jockeys".

1) "Nerds" sind Computer-Freaks bzw. Hacker, die in Start-Ups zu Millionären werden können.

2) Die "neo-Yuppies" sind Yuppies, die ihr Geld im E-Commerce oder in Start-Ups investieren.

3) Die "Mouse-jockeys" sind Web-Designer, Web-Autoren und sonstige Neue Medienarbeiter.

Diesen drei Gruppen werden jeweils spezifische Lebensstile zugeordnet. Der Grundgedanke solcher Lifestyle-Typologien besteht in der Annahme, dass sich die Bevölkerung an New-Economy-Vorbildern orientiere und deshalb Life-Style-Produkte erwerbe. Im Mittelpunkt der deutschen Rezeption steht aber nicht der Marketing-Aspekt dieser trendigen Zielgruppen-Definitionen, sondern hier geht es vornehmlich um das Arbeitsethos und die Lebensform des "flexiblen Menschen". Yetties werden als bindungslos, partnerlos und kinderlos beschrieben. Sie sind also Singles. Damit wird unterstellt, dass die Trennlinie zwischen Modernisierungsgewinnern und -verlierern entlang den Lebensstilen von Singles und Familien verlaufe.

Aus den vorhergehenden Begriffsüberprüfungen lassen sich Konsequenzen für ein Konzept der Ermittlung von Wohnwert ziehen. Die kurze Skizze der verschiedenen Formen von „Einpersonenhaushalten“ macht deutlich, wie unterschiedlich die Motive und Lebenslagen sein können, die formal in der Kategorie "Einpersonenhaushalt" zusammenfallen und Menschen im Einpersonenhaushalt keinesfalls mit dem Begriff „Single" in ihrem Lebensentwurf generalisiert werden dürfen.

Es kann nicht verwundern, daß die üblicherweise für den Einpersonenhaushalt vorgesehene Ein-Zimmerwohnung den Wohnbedürfnissen in dieser vielgestaltigen Kategorie keinesfalls gerecht werden kann. Die in den 1970er Jahren aufkommende

Einzimmerwohnung war für eine jugendliche Lebensform des Übergangs konzipiert, bevor man sich im „Eheverbund“ gemeinsam eine größere Wohnung suchte. Dies führt dazu, dass Alleinwohnende „im Erwachsenenalter“, sofern sie es sich leisten können, in Wohnungen überwechseln müssen, die auf die Wohnbedürfnisse von Familien zugeschnitten sind. Generell zeigt sich, dass wohnungsarchitektonische Planungen vielfach von Kategorien zur Gestaltung der Lebensentwürfe sich leiten lassen, die einer kritischen Überprüfung der Methode nicht standhalten. Das gilt für "amtliche", vor allem die statistische Begrifflichkeit ebenso wie für Begriffe, die im öffentlichen Diskurs aufgekommen sind und prägend wirken, auch auf die "Modellierung" des Wohnungsbaus.

Eine Schwierigkeit bei der Ermittlung von Wohnbedarf liegt auch darin, dass hier Quantifizierung im Markt versucht werden muß, was "feste" Kategorien voraussetzt; die den jeweiligen Wohnbedürfnissen zugrundeliegenden Lebensformen sind aber oft gar nicht so eindeutig zu definieren und noch dazu, auf das Individuum hin gesehen, nicht unbedingt stabil. Wünschenswert wäre es, wenn die Soziologie der Lebensformen oder der "biographischen Entwürfe" die gegenwärtige Lebensrealität näher einfangen und typologisch so erfassen würde, dass Konzepte für ein bedürfnisgerechtes Bauen und die Wohnungsbaupolitik daraus gedanklichen Gewinn ziehen könnten.

6. Zum aktuellen Wohnungsmarkt

6.1 Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen

Das Wohnungsmarkt-Geschehen in Nordrhein-Westfalen ist gegenwärtig - und war auch zum Zeitpunkt meiner Erhebung - wie in den vorherigen Jahren von widersprüchlichen Entwicklungen geprägt. Die Entspannung zwischen Angebot und Nachfrage und die quantitativ und qualitativ verbesserte Wohnungsversorgung setzten sich in weiten Teilen des Marktes fort, doch vermehren sich die Anzeichen für eine zunehmende Anspannung im unteren Preissegment. Die aktuelle Angebotsseite wird von einer rückläufigen Neubautätigkeit im preisgebundenen und im freifinanzierten Wohnungsbau geprägt. Das Wachstum im Eigenheimsektor wird vom Einbruch der Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau überlagert.

Aus der Analyse der Preise in Zeitungen angebotener Wohnungen ermittelte die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (WfA) geringfügig ansteigende Mieten. Ob sich daraus ein Trend zu einem weiteren Mietenanstieg ableiten lässt, ist derzeit noch nicht zu verifizieren.

Parallel zu diesen Entwicklungen setzte eine Diskussion um Probleme bei der Vermietung ein, weil bei bestimmten Wohnungsformen (Bestände mit mangelhafter Infrastruktur, schlechter Ausstattung, standardisierten Grundrissen und Wohnungen in Großsiedlungen) Leerstände zunehmen und materiell gesicherte Mieter solche Wohnungen verlassen. Zudem sind zum wiederholten Mal die Mietrückstands- und Räumungsquoten bei den Wohnungsunternehmen angestiegen, was auf zunehmende Mietzahlungsschwierigkeiten bestimmter Haushalte hindeutet. Vor allem für die untere Einkommensgruppe ermittelte die Wfa-Mieterberatung erhöhte Wohnkostenbelastungen.

Ob die Wohnkostenbelastung wirklich nur für diese Einkommensgruppe als problematisch anzusehen ist, bleibt jedoch fraglich.

Ein Repräsentant des Deutschen Mieterbundes, Franz Georg Rips, stellte in einem Interview heraus, dass das Wohnen für viele Mieter zunehmend unbezahlbar werde. Solche Äußerungen sind auf der Nachfragerseite typisch. Nach Angaben des Deutschen Mieterbundes (DMB) steigen die Mieten derzeit doppelt so schnell wie die Lebenshaltungskosten. Laut Rips werden in Kürze mehr als 35 Prozent der Privathaushalte in Deutschland ein Drittel ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben.

Der wohnungspolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Dietmar Kansy, erklärte, dass binnen weniger Jahre die Steigerung der Wohnkosten in Deutschland um mehr als das Vierfache expandiert sei. Habe die Steigerungsrate 1998 noch bei 0,9 Prozent gelegen, seien es im September 2000 bereits 4,3 Prozent gewesen. Solche Hinweise machen die Aktualität der Auseinandersetzung mit dem Thema „Wohnungsmarkt“ deutlich und lassen an Schlagwörtern vom „entspannten“, „mieterfreundlichen“ oder „kundenorientierten“ Wohnungsmarkt zweifeln.

Ein Beispiel: Wohnungsmarkt Iserlohn

Im Frühjahr 2000 führte die Stadt Iserlohn eine Erhebung über die Entwicklung des örtlichen Wohnungsmarktes durch. Im Rahmen meiner Tätigkeit bei der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft habe ich zur Datensammlung beigetragen.

Im folgenden werden exemplarisch Ergebnisse einer Lokalstudie kurz vorgestellt; sie werfen Licht auf Strukturprobleme des Wohnungsmarktes und des Wohnungsbaus. Eine als „Stimmungsbarometer“ gedachte Befragung in Iserlohn spiegelt die Einschätzung von rund 20 Wohnungsmarkexperten aus den Bereichen Wohnungswirtschaft, Kreditwesen und Interessenverbänden wider, die vom Amt für Wohnungswesen zur aktuellen Situation und zu möglichen Schwierigkeiten im Iserlohner Wohnungsmarkt befragt wurden.

Die in dem Bericht „Wohnungsmarkt Iserlohn“ zusammengetragenen Daten, Fakten und Einschätzungen sollten die derzeitige Lage auf dem Wohnungsmarkt und seinen Teilmärkten beleuchten und Chancen und Risiken zukünftiger Entwicklungen aufzeigen. Der Bericht wollte damit einen Beitrag zur Verbesserung der Markttransparenz leisten sowie Grundlagen für eine vorausschauende und bedarfsgerechte Wohnungspolitik bereitstellen. Die Wohnungsmarktbeobachtung stellt auf kommunaler Ebene ein noch relativ junges Arbeitsgebiet dar. Die Stadt Iserlohn beteiligt sich deshalb seit 1998 mit 15 weiteren Kommunen des Landes an einem Modellversuch der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen zum Aufbau lokaler Wohnungsmarktbeobachtungssysteme. In die fachliche Betreuung des Modellversuchs sind neben der Wohnungsbauförderungsanstalt auch Dr. Westphal vom Dortmunder Wohnungsamt sowie Prof. Dr. Kreibich von der Universität Dortmund eingebunden.

Hier die Resultate der Erhebung in Iserlohn:

Ausgewogen bis entspannt - so lässt sich, auf einen Nenner gebracht, für die Mehrheit die derzeitige Lage auf diesem lokalen Wohnungsmarkt kennzeichnen. Das Wohnungsangebot bietet einkommensstarken privaten Haushalten gute Chancen, sich mit einer angemessenen bzw. den eigenen Wohnbedürfnissen entsprechenden Wohnung zu versorgen. Allerdings: Ein aus der Zeit davor bekannter Trend zur Entspannung zwischen Nachfrage und Angebot hatte 1999 merklich nachgelassen und vieles deutete auf eine Stagnation hin.

Einen Einblick in die Gesamtentwicklung des Wohnungsmarktes ermöglicht die Betrachtung der Wohnmobilität, welche die jährlichen Wohnungswechsel per 100 Einwohner erfasst. Je niedriger der Wert dieser „relativen Umzugshäufigkeit“ liegt, desto angespannter, je höher er ist, desto entspannter erscheint die Lage auf dem Wohnungsmarkt. Betrachtet werden dabei nur innerstädtische Wohnungswechsel, während Umzüge über die Stadtgrenze hinaus, die häufig nicht aus wohnungsbedingten Gründen, sondern z.B. aus beruflichen Notwendigkeiten erfolgen, nicht er-

fasst werden. Trotz eines leichten Rückgangs der Wohnmobilität im Jahr 1999 befand sich diese immer noch auf einem hohen Niveau. Eine hohe Fluktuationsquote gilt als wichtiger Hinweis auf eine ausgeglichene oder entspannte Wohnungsmarktsituation, denn bei einer günstigen Angebotssituation entscheiden sich Mieter eher und häufiger für einen Wohnungswechsel als in Zeiten mit knappem Wohnungsangebot. Inwieweit in diesem Fall der leichte Rückgang dieser Mobilität ein Ende des Entspannungstrends auf dem Wohnungsmarkt markierte, kann erst die weitere Entwicklung zeigen.

Die oben mitgeteilte Gesamteinschätzung kann allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass es nach wie vor deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Marktsegmenten des lokalen Wohnungsmarktes gab. Die Situation im oberen Preissegment stellte sich deutlich anders - nämlich entspannter - dar als im Marktsegment der preiswerten Mietwohnungen. Die Miethaushalte profitieren von der gegenwärtigen Marktlage durch stagnierende Mietpreise beim freifinanzierten Wohnungsbau. Zieht man als Indikator der Mietpreisentwicklung den Mietspiegel heran, der vom Landesverband Haus & Grund und vom Landesverband des Deutschen Mieterbundes erstellt und regelmäßig fortgeschrieben wird, so zeigte sich, dass im Iserlohner Fall seit Anfang 1997 ein unverändertes Mietniveau vorlag. Allerdings darf an dieser Stelle nicht übersehen werden, dass aufgrund der massiven Steigerungsraten in der Phase davor, die deutlich über den allgemeinen Lebenshaltungskosten lagen, die Mieten auf ein im längerfristigen Vergleich recht hohes Niveau geklettert waren.

Da Mietwohnungen statistisch nicht als eigene Kategorie erfasst wurden, wurde hilfsweise der Mehrfamilienhausbau herangezogen. Die Entwicklung im Bereich der Mehrfamilienhäuser liegt lokal seit einigen Jahren im Schatten des Eigenheimsektors. Dies belegen die erheblich zurückgegangenen Baugenehmigungszahlen. 1999 wurden in Iserlohn im Mehrfamilienhausbau insgesamt 201 Wohnungen genehmigt, während Mitte der 1990er Jahre die Genehmigungen noch bei 400 bis maximal 474 Wohnungen pro Jahr lagen. Ein Aufschwung beim Mietwohnungsbau

war zur Zeit der Erhebung nicht in Sicht. Im Gegenteil: Die befragten Wohnungsmarktexterten gaben ein eindeutig negatives Urteil ab und schätzten das Investitionsklima zu 95 % als „eher schlecht“ oder sogar „sehr schlecht“ ein. Es deutete sich also an, dass der Neubau von Mietwohnungen in Zukunft noch weiter zurückgehen würde. Möglicherweise verlagert sich die Investitionstätigkeit statt dessen verstärkt in den Bereich der Bestandsverbesserung und -aufwertung. Darauf verweist jedenfalls die Einschätzung der Befragten zum Investitionsklima in diesem Bereich: Eine Mehrheit von 57 % sah hier ein „eher gutes“ Investitionsklima.

Der Teilmarkt der Sozialwohnungen nimmt eine Sonderstellung auf dem Wohnungsmarkt ein, da er aufgrund der Vorgaben zur Mietpreis- und Belegungsbindung nicht den sonst vorherrschenden Marktregeln unterliegt. Bedenklich erschien hier in Iserlohn der hohe Anteil von Minderverdienern, der seit Jahren stetig ansteigt und inzwischen 83 % der wohnungssuchenden Haushalte umfasst. Anlass zur Sorge gab auch der starke und immer rascher verlaufende Schrumpfungsprozess im Sozialmietwohnungsbestand. Trotz einiger Anstrengungen, die in den letzten Jahren in der Wohnungsbauförderung unternommen wurden, war es nicht gelungen, den durch planmäßige Tilgungen, insbesondere aber durch vorzeitige Rückzahlungen der Förderdarlehen erfolgten Abgang von Sozialwohnungen durch neue Angebote auszugleichen.

Selbstverständlich gibt es „den“ Wohnungsmarkt nicht, weder in der Bundesrepublik insgesamt noch in Nordrhein-Westfalen. Insofern kann eine Erhebung wie die in Iserlohn nur Anhaltspunkte für die Problemsicht bei weiteren Studien liefern. Im Folgenden soll der aktuelle Wohnungsmarkt in und um Paderborn untersucht und analysiert werden. Aufgrund unzureichender Aussagefähigkeit der Wohnungsmarktannoncen in den Printmedien wurde mit der Internetumfrage ein Instrument entwickelt, welches es ermöglichen soll, den Wohnungsmarkt auch unter Berücksichtigung der Haushaltsgrößen und spezifischer Wohnbedürfnisse durchschaubar zu machen.

TEIL II

Lokale Erhebung - Daten zur Bewertung von Wohnungen

Um Aussagen über den aktuellen Paderborner Wohnungsmarkt treffen zu können, müssen sowohl die Angebote als auch die Wünsche der Nachfragerseite ermittelt werden. Es soll zunächst auf die Angebotseite des Paderborner Wohnungsmarktes eingegangen werden.

7. Auswertung der Anzeigen im Printmedium

Zur Anbieterseite habe ich mich für die Auswertung eines Printmediums entschieden, und zwar für die Tageszeitung „Westfälisches Volksblatt“, welches die meisten Wohnungsangebote für den Paderborner Raum enthält.

Art der Datenerfassung

In einem ersten Schritt wurden alle Wohnungsangebote des „Westfälischen Volksblattes“ in den Computer eingegeben, wo diese dann unter der Kontaktadresse abgespeichert wurden. Hierdurch wurde es möglich zu ermitteln, welche Wohnungen mehrfach angeboten werden mussten und welche nur einmal in der Zeitung annonciert wurden, weshalb man davon ausgehen kann, dass diese schon mit der ersten Anzeige einen Abnehmer gefunden haben. So kann ein „DM/qm-Wert“ ermittelt werden, bei dem angenommen werden kann, dass dieser von der Nachfragerseite, also den Wohnungssuchenden, akzeptiert wird. In einem 2. Schritt wurden dann alle Eingaben auf den im 1. Schritt ermittelten DM/qm-Wert hin überprüft, um prozentuale Über- bzw. Unterschreitungen festzustellen.

Durchführung der Datensammlung

Für den Zeitraum vom 01.04.2000 bis zum 15.06.2000 wurden alle Wohnungsangebote für den Raum Paderborn, die samstags im „Westfälischen Volksblatt“ erschienen, in der oben angegebenen Weise erfasst. Es wurden nur die Wohnungsan-

gebote berücksichtigt, die sowohl die Wohnungsgröße in qm als auch die Angabe der Kaltmiete enthielten. Um Aussagen über die von der Nachfragerseite akzeptierte Kaltmiete treffen zu können, ist es wichtig, die Angebote im Hinblick auf ihre Ortslage zu unterteilen, da hier, wie die Auswertung im Folgenden zeigen wird, teilweise sehr unterschiedliche Kaltmieten als ortsüblich anzusehen sind. Eine Kaltmiete von z.B. 6,00 DM pro qm ist für einen Neubau im Kreis Wünnenberg häufig zu finden, wohingegen eine solche Miete in Paderborn als absolute Ausnahme zu bezeichnen ist.

Für die Datensammlung waren folgende Angaben in der Tageszeitung erforderlich:

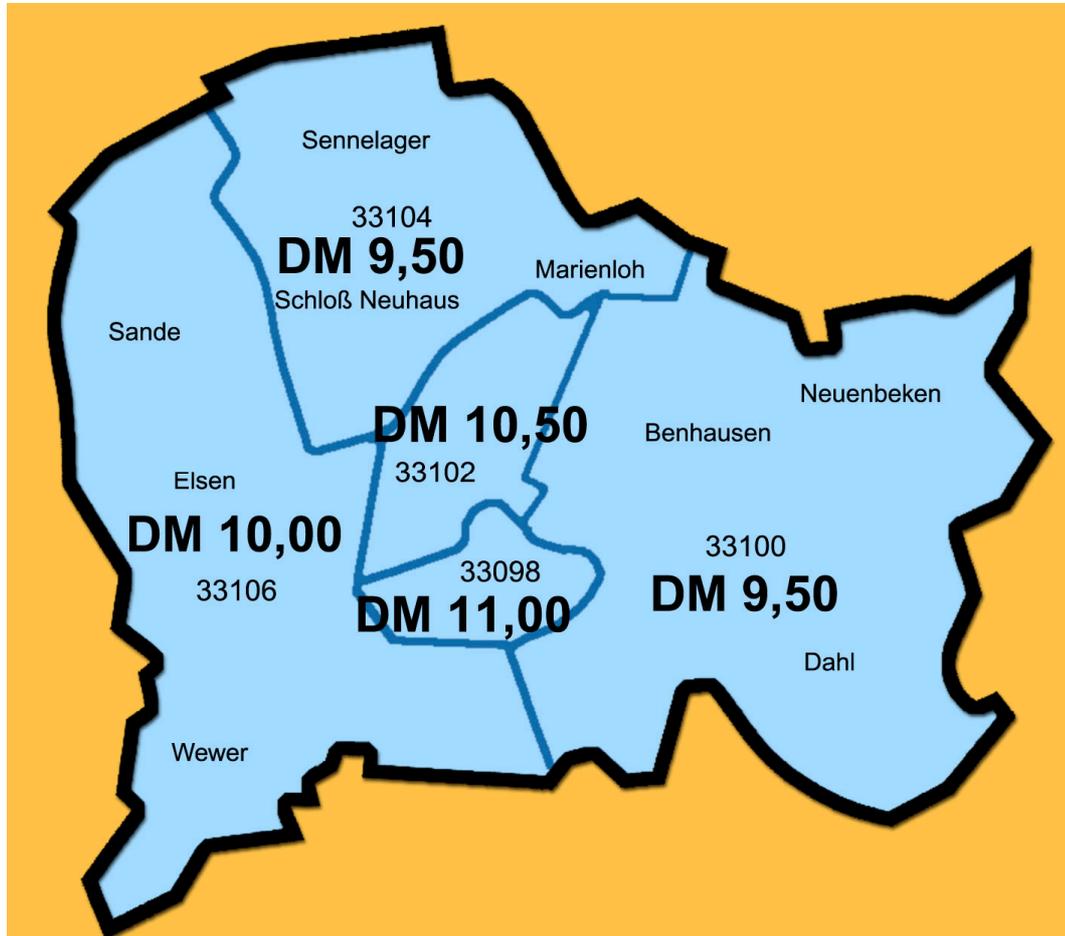
- **Kontaktadresse:**
- **Datum:**
- **Ort: (=Postleitzahlgebiet)**
- **qm:**
- **Kaltmiete:**

Wohnungsangebote, die eine der erforderlichen Angaben nicht enthielten, wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt, da sie das Ergebnis verfälscht hätten.

Auswertung

Von den Gesamtangeboten des „Westfälischen Volksblattes“ unter der Rubrik Wohnungsangebote konnten dadurch nur 286 Angebote ausgewertet werden. Dieser erste Schritt der Auswertung des Printmediums ermöglichte eine grobe Zuordnung nach einem von der Nachfragerseite akzeptierten qm-Wert für Paderborn und Umgebung. Es ergab sich durch diese Datensammlung die auf der folgenden Seite grafisch dargestellte Einteilung für den Wohnungsmarkt im Kreis Paderborn, wobei die DM-Beträge eine grobe Angabe der zu erzielenden Kaltmiete pro qm in den einzelnen Postleitzahlgebieten bedeuten. Die Ermittlung der ortsüblichen Kaltmiete war erforderlich, um auf diesem Wege einen überprüfbaren Wert zu ermitteln, der im Rahmen der Internetumfrage als Auswertungskriterium herangezogen wurde.

Grobe Einteilung der zu erzielenden Kaltmiete pro qm sortiert nach Postleitzahlgebieten



Die angegebenen Werte verstehen sich als Richtwerte und nähern sich in den Grenzgebieten den jeweils angrenzenden DM-Werten an.

Erklärung:

Eine Wohnung an der Detmolderstr. gehört zum Postleitzahlenbereich 33100 (siehe Anhang: PLZ) grenzt aber an den Postleitzahlenbereich 33098, die zu erzielende Kaltmiete pro qm liegt somit näher an DM 11,00 als an DM 9,50.

Eine Wohnung „Am Pastorskamp“ gehört zum Postleitzahlenbezirk 33100 liegt aber schon außerhalb des Dahler Zentrums, weshalb sich die Kaltmiete nur dem Wert DM 9,50 annähert.

Diese beiden Beispiele zeigen, dass zum Teil im Einzelfall bewertet werden muss, welchem Preissegment die Wohnung zuzuordnen ist.

Als Trend kann angenommen werden:

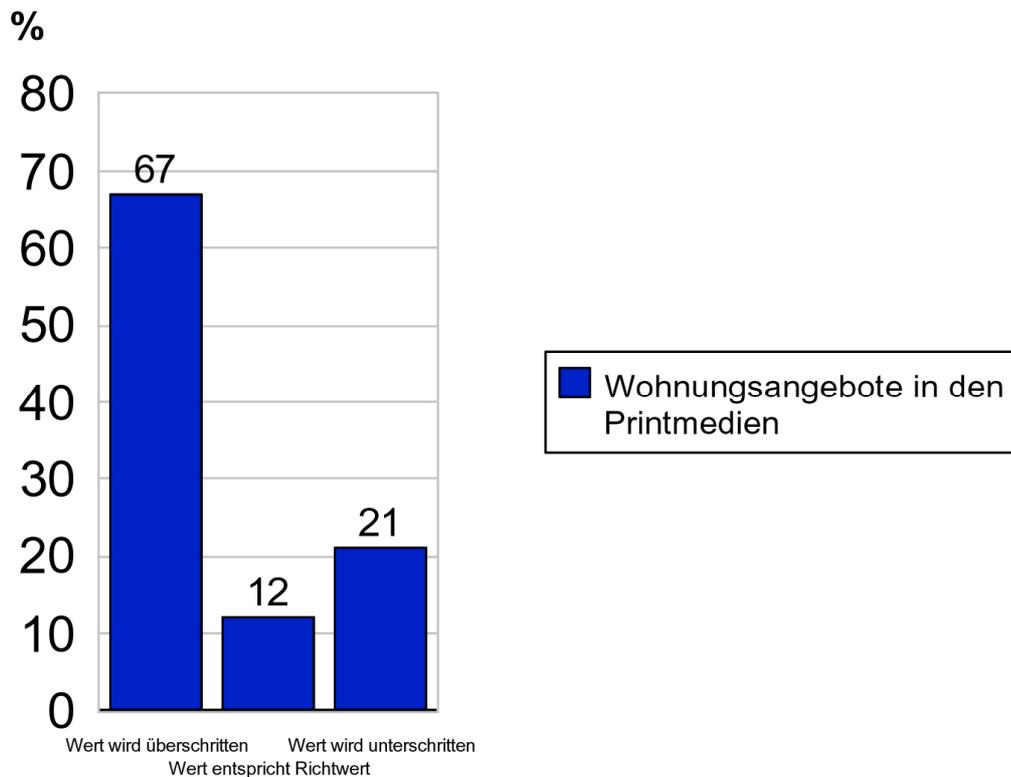
Die zu erzielenden Werte nähern sich denen der Postleitzahlgebiete, an deren Grenze sie liegen, an und verringern sich in Annäherung zu den Randgebieten (schwarze Linie).

In einem zweiten Schritt wurde untersucht, inwieweit diese ermittelten Werte von der Anbieterseite her über- bzw. unterschritten werden, und zwar indem alle Wohnungsangebote des „Westfälischen Volksblattes“ vom 01.04.2000 bis 15.06.2000 nun nach folgenden Kriterien ausgewertet wurden:

- **Ort: (= Postleitzahlgebiet)**
- **qm:**
- **Kaltmiete:**

Da durch den ersten Schritt der Auswertung jedem Terrain (Postleitzahl) ein maximaler Wert zugeordnet wurde, war in diesem zweiten Schritt die Ermittlung der Über- bzw. Unterschreitung dieses Wertes nach oben genannten 3 Kriterien möglich.

Über- bzw. Unterschreitungen



Die Auswertung zeigt deutlich, dass ein Großteil der angebotenen Wohnungen (67 %) hinsichtlich der geforderten Kaltmiete den ermittelten Richtwert übersteigen. Hinzu kommt, dass die Anzahl der Wohnungsangebote im Printmedium durch Mehrfachangebote (zumeist aufgrund überhöhter Mietforderungen) nicht den tatsächlichen Zustand des Paderborner Wohnungsmarktes widerspiegelt. Beschäftigt man sich undifferenziert mit den Mietangeboten im Printmedium, kommt man fälschlicherweise zu dem Schluss, dass einer Vielzahl von Wohnungsangeboten ein verschwindend geringes Volumen von Wohnungssuchenden gegenübersteht. Die Auswertung zeigt aber, dass ein Teil der Wohnungsangebote hinsichtlich Größe und Preis nicht den Wünschen der Nachfragerseite entspricht.

7.1 Kritische Überprüfung der Methode

Die Auswertung des Printmediums in der vorliegenden Form ermöglichte, den Paderborner Wohnungsmarkt unter oben genannten Kriterien grob zu charakterisieren. Für eine detaillierte Auswertung fehlen aber leider viele wichtige Informationen wie z.B. über Zustand der Wohnung (renoviert), Besonderheiten (z.B. Einbauküche), Sonderausstattungen (Laminat) oder Ähnliches.

Um eine bessere Vergleichbarkeit der Wohnungsangebote zu erhalten, müsste der Anzeigentext einheitlicher formuliert sein. Die üblichen, üppigen Adjektive wie z.B. „wunderschön“, „hübsch“, „hell“ oder „exklusiv“ haben bei der Auswertung wenig Aussagewert, dafür fehlten in den Inseraten oft aber grundlegende Angaben wie Größe der Wohnung oder Höhe der Kaltmiete. Es lässt sich also aufgrund der Auswertung des Printmediums nicht herausfinden, welche Eigenschaften tatsächlich dazu führten, dass eine Wohnung auf Anhieb vermietet wurde und welche Wohnbedingungen ein wiederholtes Anbieten erforderlich machten.

Um eine genauere und aussagekräftige Information zum Paderborner Wohnungsmarkt zu erhalten, ist das Printmedium somit nicht geeignet. Ebenso ist es bei der Auswertung dieser Annoncen nicht möglich zu ermitteln, welche Wohnungsangebote bei der Nachfragerseite auf besonderes Interesse stoßen, d.h. welche Wohnungsangebote am häufigsten zur Kontaktaufnahme mit dem Anbieter führen.

Um die für meine Untersuchung relevanten Daten zur Analyse des Paderborner Wohnungsmarktes zu erfassen, habe ich mich für eine Umfrage im Internet entschieden, die zwar die klassische Form der Wohnungsannonce aus dem Printmedium übernimmt, aber eine weitaus intensivere Auswertung erlaubt, da alle relevanten Daten erfasst und ausgewertet werden können, worauf ich im Folgenden näher eingehen werde.

8. Datenerfassung im Internet

Die Datenerfassung und Auswertung eines Printmediums im Hinblick auf die Wohnungsangebote hat deutliche Defizite gezeigt. Durch die Datenerfassung im Internet soll dieser Mangel weitestgehend ausgeschaltet und so eine umfassende Datenerfassung und -analyse gewährleistet werden.

Da diese Methode die Grundlage für die spätere Auswertung und auch für die Entwicklung des Wohnungs-Bewertungs-Systems darstellt, wird im Folgenden ausführlicher auf verschiedene Formen der Vorgabetechniken eingegangen.

8.1 Vorgabetechniken zur Datenerfassung

Um die verschiedenen Wohnungsangebote zur Erfassung der Wohnbedingungen und Wohnbedürfnisse im Internet vergleichbar zu machen, sind einige methodische Hinweise nützlich, die ausführlich von Atteslander (1993) beschrieben wurden. Auch wenn sich dessen Ausführungen auf die klassischen Methoden Interview und schriftliche Fragebogenumfrage beziehen, können bestimmte Anforderungen für eine Umfrage im Internet umgesetzt werden und müssen nur in wenigen Punkten modifiziert werden.

Grundsätzlich gilt:

Befragungen können standardisiert oder nicht-standardisiert, qualitativ oder quantitativ, gelenkt oder un gelenkt, mündlich oder schriftlich durchgeführt werden.

„Die in der Literatur oftmals synonyme Verwendung der Begriffspaare strukturiertes - unstrukturiertes Interview, geschlossene - offene Befragung, standardisiertes - nicht standardisiertes Interview ist untauglich. `Strukturiert - unstrukturiert´ bezieht sich auf die Interviewsituation, `standardisiert - nicht-standardisiert´ auf das Instrument (Fragebogen), `offen - geschlossen´ auf die einzelnen Fragen.“ (Atteslander 1993, S. 175)

Eine Umfrage im Internet lässt sich der Form nach mit einer schriftlichen Fragebogenumfrage vergleichen, bei der der Proband die Antworten direkt schriftlich fixiert. Die Form des Fragebogens im Internet ist als standardisiert anzusehen, denn hier sind Fragen gestellt, bei denen die Antworten in Kategorien zusammengefasst werden, um ihre Vergleichbarkeit herzustellen.

Als „gelenkt“ bezeichnet man Befragungen, bei denen dem Befragten standardisierte Antworten vorgegeben werden, d.h. es handelt sich hierbei um Fragen, die außer der Fragestellung auch Antwortalternativen enthalten. (Atteslander 1993, S.169) Der Vorteil dieser gelenkten Befragung, mit überwiegend geschlossenen Fragen, liegt in der Möglichkeit der Erfassung einer großen Anzahl von Probanden und wird deshalb auch als quantitative Methode bezeichnet.

Ein weiterer Vorteil liegt darin, dass durch die Standardisierung der Fragen ein Vergleich der Antworten ermittelt wird, da den Probanden kein Spielraum für abweichende Reaktionen gegeben wird.

Der Nachteil dieser Befragungsform liegt eindeutig darin, dass man nur Antworten nach vorher festgelegten Kategorien erhält (vgl. Schnell, 1988, S. 104). Um auch Antworten zu erhalten, die vom Untersucher evtl. nicht bedacht worden sind, können teilstandardisierte Befragungen durchgeführt werden, d.h. der Befragte kann sich innerhalb eines Frageschemas frei äußern. Als positiv kann hier bewertet werden, dass die Probanden möglicherweise Antworten geben, die vom Interviewer gar nicht in Betracht gezogen worden sind und sich dennoch ganz konkret auf die zu untersuchenden Fragen beziehen.

Als negativ muss allerdings die Tatsache bewertet werden, dass der gewonnene Spielraum der Antwortmöglichkeiten erhebliche Schwierigkeiten bei der Auswertung der gewonnenen Daten hat.

Der Fragebogen besteht somit aus Fragen in verschiedener inhaltlicher und formaler Gestalt und aus ihnen zugeordneten Antwortteilen. Diese können aus vorgegebenen Antwortmöglichkeiten bestehen, aus denen der Befragte zu wählen hat. Diese Frageform mit vorgegebenen Antwortmöglichkeiten bezeichnet man als geschlossene Frage. Wird dem Befragten die Möglichkeit der freien Antwort gegeben, wählt er die Inhalte der Antworten sowie deren Form frei aus. Dieses Verfahren wird als freie Antwortmöglichkeit oder offene Frage bezeichnet. Wie immer die Antworten gegeben werden, sie sind das Ergebnis eines Entscheidungsvorgangs seitens des Befragten. (vgl. Atteslander 1993, S. 92)

Durch verschiedene Vorgabetechniken wird dieser Auswahl- bzw. Entscheidungsakt durch den Fragenden gelenkt oder strukturiert. Über die Frageformulierung der offenen Frage wird es dem Befragten ermöglicht, sich mit der Thematik intensiv auseinanderzusetzen, da Antwortvorgaben entfallen. Trotz dieser offenen Fragestellung wird der Befragte aber gelenkt. Stelle ich zum Beispiel die Frage: „Wo liegt Ihrer Meinung das Problem auf dem aktuellen Wohnungsmarkt?“, wird der Entscheidungsprozess dahingehend in Gang gesetzt, dass der Befragte problematisiert, denn „darin liegt schon die Aussage, dass es eine solche Problematik gibt, dass irgendein `einerseits` - `andererseits` vom Befragten erwartet wird, und dass es um seine persönliche Analyse geht.“ (Finke 1974, S. 42)

Diese „offene“ Befragungsform für meine Internetumfrage zu wählen schien ungeeignet, denn die Auswertung würde hier durch die unterschiedlichen Auslegungsmöglichkeiten stark erschwert und somit zu genau der Schwierigkeit führen, die bei der Auswertung des Printmediums auftauchte.

Unterschiedliche Vorgabetechniken sind bei der geschlossenen Frage nicht nur hinsichtlich der Frage sondern auch im Antwortteil zu bedenken.

Diese Vorgabetechniken beim Antwortteil werden im Folgenden dargestellt.

Listenvorgabe mit beliebig vielen Auswahlmöglichkeiten:

Beispiel:

Welche Gründe könnten Sie veranlassen umzuziehen?

- a) andere Wohnungsgröße
- b) günstigere Zuordnung der Räume
- c) beruflicher Ortswechsel
- d) Veränderung der Familiengröße
- e) höherer Komfort der Wohnung
- f) ruhigere Umgebung

(vgl. Gebhardt 1989, S. 124)

Dieses Beispiel zeigt sehr gut, wie hilfreich Vorgaben sein können. Der Befragte kann hier etwas wiedererkennen, es werden möglicherweise Antworten gegeben, die ansonsten nicht bedacht worden wären. Zugleich kann man durch diese allgemeingültigen Bezeichnungen Unterschiede im Sprachgebrauch und Mehrdeutigkeiten vermeiden.

Vorgaben sind also Formulierungs-, Klassifizierungs- und Gedächtnishilfen.

Als praktische Regel gilt, dass eine Liste nicht mehr als etwa 10 - 12 items enthalten soll. Eine Untergliederung in Teillisten (a, b, c) und ihre Anordnung nebeneinander und nicht untereinander ist ein Versuch, die Übersichtlichkeit zu erhöhen.

Die Listenlänge hat auch Auswirkungen auf die Beantwortung der Fragen, denn die items zu Beginn der Auflistung werden in der Regel intensiver gelesen als die zum Ende der Auflistung. Hierdurch wird die Objektneutralität der Vorgabeliste und somit die Gültigkeit der Antworten gefährdet. Durch items-Rotation wird versucht, dieses Risiko, das nie ganz auszuschließen ist, wenigstens möglichst gleichmäßig zu verteilen.

Die Antwortmöglichkeiten können nicht nur in Form von items vorgegeben werden sondern ebenso in Ausprägungsgraden auf einer Skala, was als **verbale Intensitätsskala** bezeichnet wird.

Beispiel:

Wie würden Sie den Zustand der Wohnung bezeichnen?

sehr gut

gut

normal

weniger gut

ziemlich schlecht

Es soll hier gemessen werden, wie der Befragte selbst die Wohnung bewertet. Das 'Wie' wird durch verbale Zeichen wie 'sehr', 'weniger' und 'ziemlich' oder deren Weglassung strukturiert. Die Qualität oder Dimension dessen, was gemessen werden soll, drückt die Frage selbst zusammen mit den Ausdrücken 'gut' und 'schlecht' aus. (vgl. Atteslander 1993, S. 240)

Diese Intensitätsskalen können symmetrisch oder unsymmetrisch aufgebaut sein. Als symmetrisch werden sie bezeichnet, wenn positive und negative Aussagen im gleichen Ausmaß möglich wären. Im o.g. Beispiel würde das bedeuten, die Skala würde mit den Antwortmöglichkeiten „schlecht“ und „sehr schlecht“ enden.

Ist die Gliederung der Intensitätsskala unsymmetrisch formuliert, kommt man den Neigungen der Befragten entgegen, die sich häufig nicht so gern krass negativ äußern wollen. Ziel dieses Entgegenkommens wäre, eine breitere Streuung (Varianz) der Antwortverteilung über die fünf Skalenstufen zu erhalten oder anders gesagt, zwischen den Befragten hinsichtlich der gefragten Dimension mehr differenzieren zu können. Dieses Beispiel macht deutlich, wie durch die Detailgestaltung des Fragebogens methodische Ziele verfolgt werden können. Die Intention des Fragebogengestalters orientiert sich hier an einer erwarteten und an einer gewünschten

Verteilung der Antworten. Da gerade der Bereich Wohnen von subjektiven Empfindungen geprägt ist, schien mir die verbale Intensitätsskala für eine Internetumfrage zur Erfassung objektiver Wohnungsdaten nicht geeignet.

Eine mögliche Gewichtung relevanter Wohnbedürfnisse könnte durch eine **Rangreihe oder Rangordnung** ermittelt werden.

Beispiel:

Wie wichtig sind Ihnen folgende Punkte der Wohnumgebung Ihrer Wohnung?
Vergeben Sie maximal 4 Punkte so, dass 4 Punkte für das Wichtigste und 1 Punkt für das Unwichtigste vergeben werden.

- gute Infrastruktur
- gute Lage
- sichere Wohngegend
- ruhige Wohngegend (wenig Verkehr)

Außer Meinungen kann man auch Eigenschaften oder substantivisch formulierte Aspekte in Rangreihen bringen lassen. Das Verfahren ist dann günstig, wenn die items - Gegenstände oder Aspekte - kurz formulierbar sind, also nur aus einem oder zwei Wörtern bestehen. Bestehen die zu ordnenden items aus ganzen Sätzen, so ist der **Paarvergleich** besser angebracht.

Beispiel:

Im Folgenden sind immer zwei Gesichtspunkte gegenübergestellt. Entscheiden Sie bitte ohne lange zu überlegen, was Ihnen jeweils wichtiger ist, wenn Sie eine Wohnung beziehen?

- | | | |
|--------------------|------|--------------------|
| gute Lage | oder | gute Infrastruktur |
| sichere Wohngegend | oder | gute Lage |
| gute Infrastruktur | oder | sichere Wohngegend |
| ruhige Lage | oder | gute Infrastruktur |

Die Auflistung der items sollte auch hier wieder nach einer zufälligen Variation der Reihenfolge und der Rechts- Linkswendung erfolgen.

Bei dieser Form der Gegenüberstellung ist zu bedenken, dass man schon bei 10 items 45 mögliche Paare bilden könnte. Es ist also unzweckmäßig, mehr als 8 - 10 items in einen vollständigen Paarvergleich zu bringen.

Als Nachteil ist anzusehen, dass die mechanische Gegenüberstellung aller möglichen Paare zu Inplausibilitäten führen kann, die dem Befragten das Antworten erschweren können.

Der Vorteil liegt darin, dass ein paarweises Vergleichen von komplexen Alternativen leichter ist als der Totalvergleich, der bei der Rangreihe verlangt wird.

(vgl. Diekmann 1995, S 251 f)

Klassifizierung der Fragen

Es gilt aber Fragen nicht nur danach zu unterscheiden, mit welchen Vorgabetechniken sie dem Befragten präsentiert werden, sondern ebenso, sie nach inhaltlichen Aspekten zu ordnen.

Diese Klassifizierung orientiert sich am Frageinhalt, man unterscheidet:

- 1) Faktfragen
- 2) Wissensfragen
- 3) Demographische Fragen
- 4) Einschätzungsfragen
- 5) Bewertungsfragen
- 6) Einstellungsfragen
- 7) Handlungsfragen (siehe etwa Holm 1975, S. 32)

Diese Kategorien sind nicht exakt von einander abzugrenzen, erlauben es aber, in kurzer Form bestimmte Gruppen von Fragen zu bezeichnen.

1. Faktfragen

Beispiel: Bewohnen Sie eine Eigentumswohnung ?

Bei Faktfragen werden Inhalte erfragt, die den Befragten selbst oder seine Umwelt betreffen, und die überprüft werden können. „Faktfragen sind relativ unproblematisch. Der Befragte begreift den Sinn und Inhalt der Frage sehr leicht.“ (Holm 1975, S.32)

2. Wissensfragen

Beispiel: Entspricht Ihre Miete dem Richtwert des Mietspiegels ?

Bei den Wissensfragen handelt es sich um eine Untergruppe der Faktfragen, in denen ermittelt wird, was der Befragte über die Fakten weiß, und deren Beantwortung auf ihre Richtigkeit hin überprüfbar ist.

3. Demographische Fragen

Beispiel:

- a) Alter
- b) Geschlecht
- c) Beruf
- d) Einkommen
- e) Vermögen
- f) Schulbildung
- g) Wohnort

Auch bei den demographischen Fragen handelt es sich um eine Untergruppe der Faktfragen, die aber nicht immer als unproblematisch anzusehen sind.

Bei Fragen nach Einkommen und Vermögen können bei dem Befragten z.B.

Antworthemmungen hervorgerufen werden oder der Befragte gibt gezielt unrichtige Antworten.

4) Einschätzungsfragen

Beispiel:

Welche Wohnbedürfnisse werden Ihrer Meinung nach bei Wohnungen am häufigsten nicht berücksichtigt?

Einschätzungsfragen sind Faktfragen, in denen nach relativ ungewissen Fakten gefragt wird. Der Befragte ist demnach zu einer Schätzung gezwungen. Er kennt unter Umständen die Fakten nicht genau oder kann die Antwort, wie im Beispiel oben, nur tendenziell geben.

„Der Übergang von den Faktfragen (mit ihren in 2) und 3)) angegebenen beiden Untergruppen) zu den Einschätzungsfragen ist gleitend.“ (Holm 1975, S. 34)

5) Bewertungsfragen

Beispiel:

Wie bewerten Sie die Wohnraumversorgung in der Bundesrepublik Deutschland?

Hier soll von dem Befragten ein Werturteil über gesellschaftliche Umweltobjekte gegeben werden. Es geht also um eine Auskunft zu seiner affektuellen Beziehung zu diesen Objekten und nicht wie bei den Fakt- und Einschätzungsfragen darum, über bestimmte Dimensionen derselben zu informieren:

Die Leistung des Befragten wird bei den Fakt- und Schätzungsfragen als kognitiv und bei den Bewertungsfragen als affektuell bezeichnet.

6) Einstellungsfragen

Der Unterschied zwischen der Bewertungs- und der Einstellungsfrage liegt in der Messabsicht des Forschers.

Will er die **Umweltobjekte** in der Dimension des Wertes abfragen, bezeichnet man die Frage als Bewertungsfrage; will er die **Befragten** in einer Einstellungsdimensi-

on abfragen, bezeichnet man die Frage als Einstellungsfrage.

Beispiel für die Unterscheidung:

Bei der **Bewertungsfrage** soll die Wohngegend verschiedener Häuser bewertet werden, man erhält folgende Antwort:

	Wohnlage Haus A	Wohnlage Haus B
schlecht	_____ I _____	_____ I _____
		_____ I _____ gut

Bei der **Einstellungsfrage** soll die Einstellung des Probanden zu großen Wohnkomplexen ausgewertet werden

	Befragter 1	Befragter 2
negativ	_____ I _____	_____ I _____
		_____ I _____ positiv

7) Handlungsfragen

1. Haben Sie Kontakt zu Ihren Nachbarn ?

Hierbei handelt es sich um eine Frage nach gegenwärtigem Handeln.

2. War der Nachbarschaftkontakt in der letzten Wohnung besser?

Hier wird nach vergangenem Handeln gefragt.

3. Nach welchen Kriterien werden Sie die nächste Wohnung auswählen?

Man fragt nach beabsichtigten zukünftigem Handeln.

4. Was würden Sie tun, wenn Ihnen die Wohnung gekündigt würde?

Diese Frage richtet sich auf hypothetisches Handeln.

Die Fragen 1) und 2) sind gleichzeitig Untergruppen von Faktfragen, die Frage 4) kann eine Einstellungsfrage sein.

Das Messniveau der Frage

Da es sich bei unseren Fragen um Instrumente handelt, mit denen wir Inhalte messen wollen, muß auf ihr unterschiedliches Messniveau eingegangen werden, denn von diesem Messniveau hängt es ab, welche Methode der Auswertung angewandt werden kann. Hinsichtlich ihres Messniveaus werden drei Arten von Fragen unterschieden.

1) die nominale Frage: Hierbei werden die Messobjekte bestimmten Klassen zugeordnet; wird etwas nominal gemessen, handelt es sich um eine Klassifizierung der Messobjekte.

2) die ordinale Frage: Von ordinalen Fragen spricht man, wenn den Antworten Rangzahlen zugeordnet werden können. Durch dieses Verfahren kann auch eine ja / nein Frage (dichotomische Frage) als ordinale Frage gelten, wenn den Antworten ja / nein Rangzahlen zugeordnet werden.(vgl. Diekmann 1995, S. 240 f)

3) die quantitative Frage: Hierbei wird in der Antwort direkt gemessen, d.h. die Ergebnisse werden direkt skaliert.

Abschließend noch einige Regeln, die eine Formulierung solcher Fragen erleichtern können.

- Fragen sollen einfache Worte enthalten (keine Fremdwörter, Abkürzungen oder Slangausdrücke)
- Fragen sollen kurz formuliert sein
- Fragen sollen konkret sein
- Fragen sollen keine bestimmte Antwort provozieren
- Fragen sollen sich nur auf einen Sachverhalt beziehen

Basierend auf diesen Aspekten und den vorgestellten Methoden habe ich einen Fragebogen entwickelt, der die Erfassung von Wohnbedingungen im Internet so ermöglicht, dass die Auswertung für den Entwurf eines Wohnungs-Bewertungs-Systems herangezogen werden kann. Der „klassische“ Fragebogen muss aber zunächst auf das Internet übertragen werden.

8.2 Fragebogen zur Erfassung der Wohnungsangebote im Internet

Bevor die Programmierungen für einen Fragebogen im Internet durchgeführt werden, muss dieser zunächst nach den zuvor genannten Methoden der klassischen Fragebogenentwicklung konzipiert werden.

Die Internet-Umfrage soll auch die items enthalten, die sich bei der Auswertung der Annoncen in Printmedien als sinnvolle Einteilungskriterien herausgestellt haben sowie möglichst viele zur Entwicklung eines Wohnungs-Bewertungs-Systems erforderlichen Aspekte enthalten.

Angaben zur Kontaktperson

Die wichtigsten Angaben bei der Veröffentlichung des Wohnungsangebotes sind die zur Kontaktperson. Da sowohl Firmen wie Privatpersonen Wohnungen über die Internetseite anbieten sollen, werden für beide Bereiche Eingabefelder vorgesehen. Im Unterschied zu gewerblichen Wohnungsanbietern ist die Veröffentlichung der Namen von Privatanbietern in den Printmedien unüblich und von vielen Privat Anbietern auch unerwünscht. Aus diesem Grund werden neben der Eingabemöglichkeit für Telefon- und Handynummer auch Möglichkeiten der anonymen Kontaktaufnahme durch E-mail und internet-Adresse vorgegeben. Zu bedenken ist: Die vorgesehenen Eingabemöglichkeiten könnten zu Verunsicherungen bei solchen Anbietern führen, die bisher noch kein Wohnungsangebot per Internet aufgegeben haben und sich eventuell scheuen, alle gewünschten Angaben zu veröffentlichen.

Es ist ein Eingabehinweis erforderlich, der deutlich macht, dass nur *eine* Kontaktmöglichkeit angegeben werden muss, damit das Angebot veröffentlicht werden kann.

Die Thematisierung im Fragebogen soll von den allgemeinen zu den speziellen Fragen hin aufgebaut werden. Übertragen auf die Eingaben der Wohnungsanbieter bedeutet dieses, dass zunächst Angaben zum Objekt gemacht werden sollen.

Allgemein - zum Objekt

Wichtige Angaben sind hier Postleitzahl, Stadt und Straße aber auch schon Angaben wie Immobilien-Typ, Wohneinheiten, Etage und Baujahr.

Gerade bei der Eingabe des Immobilien-Typs wird deutlich, dass Vorgabetechniken erforderlich sind, damit hier nicht die aus den Printmedien bekannten Adjektivsammlungen zu finden sind, sondern dass mit der Bezeichnung „Immobilien-Typ“ die Einteilung in:

- Mehrfamilienhaus
- Reihenhaus
- Hochhaus
- Bungalow

erfasst werden kann.

Um Auswertungsschwierigkeiten zu vermeiden, können hier keine freien Eingaben getätigt werden, sondern es muss aus der Listenvorgabe gewählt werden.

Nach den allgemeinen Angaben zum Objekt folgen die allgemeinen Angaben zur Wohnung.

Hierzu gehören die Zimmeranzahl, die qm-Angabe und der Zeitpunkt der möglichen Anmietung. Meine praktische Erfahrung im Bereich Vermietung hat gezeigt, dass diese drei Angaben vordringlich sind, weil oftmals schon anhand derselben vom Nachfrager Wohnungen ausgeschlossen werden können, die ansonsten seinen Kriterien entsprechen.

In einer typischen ersten Kontaktaufnahme im Vermietungsvorgang erhält man z.B. folgende Informationen:

Gesucht wird von einer alleinerziehenden Mutter mit ihrer 2-jährigen Tochter eine 3-Zimmerwohnung im Zentrum von Paderborn, von der alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut zu Fuß zu erreichen sind und deren Kaltmiete maximal 600,00 DM beträgt.

Der Mietinteressentin scheinen damit alle für sie erforderlichen Angaben zu ihrem Mietgesuch und zu ihrer persönlichen Situation gemacht, und sie erwartet nun diverse Mietangebote. Selbstverständlich können vom Anbieter zunächst alle verfügbaren 3-Zimmerwohnungen im Zentrum von Paderborn vorgestellt werden. Man kann aber der Mietinteressentin und sich selbst viel Zeit ersparen, wenn im Vorfeld einige Fragen geklärt werden.

1. Die Mietinteressentin benötigt eine Wohnung im Zentrum von Paderborn. Die gute Erreichbarkeit zu den verschiedensten Einrichtungen des öffentlichen Lebens bedeutet aber zumeist eine Einschränkung im Hinblick auf Grünzonen und Gebiete der Naherholung. Gerade für Mietsuchende dieser Stadtkernbereiche kann deshalb das Vorhandensein eines Balkones (oder Terrasse) vorteilhaft sein. Es gilt also zunächst zu klären:

Balkon: Ja Nein

2. Als alleinerziehende Mutter kann es in den ersten Lebensjahren des Kindes äußerst schwierig sein, aus eigener Arbeitskraft ihren Lebensunterhalt zu bestreiten. Es sollte also im Vorfeld geklärt werden, ob die Wohnungssuchende Leistungen zum Lebensunterhalt erhält. Dieses ist bei Sozialwohnungen von besonderer Bedeutung, denn hier werden den verschiedenen Personengruppen unterschiedliche Flächenansprüche zugeschrieben, so dass eine alleinerziehende Mutter mit einem Kind keinen Anspruch auf eine 80 qm Wohnung hat. Auf den Anspruchskatalog im einzelnen soll hier nicht eingegangen werden, da für jede Personengruppe

(Anzahl der Familienangehörigen, Alter der Familienangehörigen, Baujahr des Hauses, Grund für den Erhalt von Transferzahlungen), eine gesonderte Einteilung greift. Welche qm-Größe der alleinerziehenden Mutter in dem von mir gewählten Fall zustehen würde, sollte also im Vorfeld geklärt werden.

Die qm-Angabe kann demnach in speziellen Fällen wichtiger sein als die Zimmeranzahl.

3. Nachdem die Fragen nach der qm-Größe und der Zimmeranzahl (mit oder ohne Balkon) geklärt sind, kann man der Mietinteressentin einige Wohnungsvorschläge unterbreiten. Möglicherweise kommt aber keiner der von uns gemachten Wohnungsvorschläge in Frage, wenn alle gemachten Angebote z.B. erst in einigen Monaten zur Verfügung stehen, die Mietinteressentin die Wohnung aber zu sofort beziehen muß.

Dieses Beispiel zeigt deutlich, dass Wohnungsangebote, die eine Reihe der erforderlichen Kriterien erfüllen, schon bei Nichterreichen eines einzigen Faktors als zukünftige Wohnung nicht mehr in Frage kommen.

Im o.g. Fall müßte, wenn sich der Einzugstermin als bestimmender Faktor herausgestellt hat, evtl. auf den Balkon verzichtet werden, oder, wenn dieses Bedürfnis bedeutender ist als die Zimmeranzahl, evtl. auf eine 2-Zimmerwohnung mit großer Wohnküche ausgewichen werden.

Die allgemeinen Angaben zur Wohnung müssen also:

- **Einzugsdatum**
- **qm-Angabe**
- **und Zimmeranzahl**

enthalten.

Bei der Zimmeranzahl gibt es in den Annoncen der Printmedien sehr unterschiedliche Darbietungsformen. Zu finden sind z.B. folgende Angebote:

2 Z/K/B mit großer Wohnküche und schönem Balkon

2 Z/K/B/B

Geübte Wohnungssuchende, die schon seit einiger Zeit auf der Suche nach einer 2-Zimmerwohnung mit Balkon sind, lesen am Samstag das große Wohnungsangebot der Tageszeitung. Obwohl evtl. eine wie folgt angebotene Wohnung: „2 Z/K/B Wohnung mit großer Wohnküche und schönem Balkon“, genau ihren Vorstellungen entsprechen würde, nehmen sie möglicherweise keinen Kontakt zum Wohnungsanbieter auf, da dieser sich nicht auf die Angaben mit **Balkonkürzel** (2 Z/K/B/B) beschränkt hat. Erst nachdem bei den in Frage kommenden Wohnungen nicht die passende auftaucht, werden die übrigen Anzeigen in Ruhe durchgearbeitet, und ein Wohnungssuchender entdeckt nun die andere Anzeige; kommt aber evtl. zu spät, und die Wohnung ist bereits vermietet.

Auch wenn manche Kürzel zu erheblichen Verunsicherungen führen können, wie z.B. **DHH mit EK an WG mit WBS** (Doppelhaushälfte mit Einbauküche an eine Wohngemeinschaft mit Wohnberechtigungsschein), wird das Angebotskürzel **B** für Balkon aber als allgemein bekannt vorausgesetzt.

Damit die Wohnungen einheitlich in den Kennzeichnungen angeboten werden, wird die Eingabe bei meiner Internetumfrage über eine Listenvorgabe vorgenommen, die alle Einträge vom 1-Zimmer Apartment ohne Balkon bis zur 6 Zimmer-Wohnung mit Balkon enthält.

Als nächstes ist der finanzielle Aspekt zu bedenken.

Angaben zur Miete

Hier sollten neben der immer wiederkehrenden monatlichen Belastung, die sich aus der Kaltmiete, den Betriebskosten und sonstigen Nebenkosten zusammensetzt, auch einmalige Zahlungen aufgeführt sein.

Häufig scheitern Neuvermietungen nämlich an diesen Einmalzahlungen, wie Kauti-
on, Provision oder Vertragsausfertigungsgebühren, die zumeist schon vor dem Be-
zug der Wohnung in einer Summe an den Vermieter zu zahlen sind.

Schwierigkeiten zeigen sich bei der Auswertung von Anzeigen in Printmedien durch unterschiedliche Begriffsbestimmungen. Für viele Anbieter bedeutet die Warmmiete die bloße Addition von Kaltmiete und Nebenkosten, wobei diese nicht die Heizkostenvorauszahlung beinhalten müssen, obwohl dies durch den Begriff Warmmiete suggeriert wird.

Teilweise werden die Betriebskosten nicht als Vorauszahlung sondern als Pauscha-
le erhoben, so dass die Angabe der Warmmiete inklusive der Heizkosten zu verste-
hen ist, wobei in diesem Fall keine Abrechnung durch den Vermieter erstellt wird.

Zunächst hatte ich mich bei meiner Erhebung entschieden, die Nebenkosten und die Heizkosten getrennt eingeben zu lassen und den Begriff Warmmiete durch den Begriff Gesamtmiete zu ersetzen:

- ◇ Kaltmiete:
- ◇ Nebenkosten:
- ◇ Heizung:
- ◇ **Gesamtmiete:**

Bei dem Versuch unterschiedliche Wohnungsangebote in Hinblick auf die Betriebs-
kostenvorauszahlung einzugeben, ergaben sich aber folgende Schwierigkeiten:

Einige Anbieter erheben die Heizkostenvorauszahlung zusammen mit den Nebenkosten, was bedeutet, dass der Betrag für Nebenkosten relativ hoch erscheint und bei dieser Form der Eingabemöglichkeit für Heizung der Betrag 0,00 angegeben werden müßte.

Beispiel:

◇ Kaltmiete:	DM	350,00
◇ Nebenkosten:	DM	185,00
◇ <u>Heizkosten:</u>	<u>DM</u>	<u>0,00</u>
◇ Gesamtmiete:	DM	535,00

Eine solche Eingabe wäre durchaus korrekt und könnte bedeuten, dass in den Nebenkosten bereits die Heizung enthalten ist. Ebenso könnte die Eingabe aber folgendermaßen interpretiert werden:

Die Nebenkosten erscheinen zwar bei einer Kaltmiete von DM 350,00 als vergleichsweise hoch, könnten aber z.B. daraus resultieren, dass die Treppenhausreinigung von einer Firma durchgeführt wird (Kosten werden durch die Nebenkostenabrechnung auf alle Mieter umgelegt) oder das Wohnhaus einen Fahrstuhl besitzt (Strom und Wartungskosten können auf den Mieter umgelegt werden). Mit der Eingabe DM 0,00 bei der Kostenposition Heizung könnte gemeint sein, dass diese Kosten direkt mit dem Wärmelieferer abgerechnet werden, was sehr häufig der Fall ist.

Auch bei der Kennzeichnung von Stromkosten kommt es immer wieder zu Verunsicherungen, da man hier nach Allgmeinstromkosten und privatem Stromverbrauch unterscheidet. Unter Allgmeinstrom werden all die Stromkosten gezählt, die außerhalb der eigenen Wohnung anfallen wie z.B. Treppenhaus-, Außen- und Kellerbeleuchtung. Diese Kosten werden zusammen mit den Nebenkosten erhoben und auf die einzelnen Mieter umgelegt.

Privater Stromverbrauch meint den Stromverbrauch, der innerhalb der eigenen Wohnung geschieht; er wird in den meisten Fällen von den Stromlieferanten direkt mit den Mietern abgerechnet. Sollte die Wärmeversorgung über eine zentrale Elektroheizung geleistet werden, hat der private Stromverbrauch den größten Anteil an den Betriebskosten.

Es sollte also neben der Gesamtmiete von den Wohnungsanbietern ausdrücklich angegeben werden, mit welchen weiteren Kosten zu rechnen ist.

Unerwartete Kosten können auf den Mieter zukommen, wenn die Anmietung der Wohnung mit der Anmietung eines Autostellplatzes gekoppelt ist.

Je nachdem, ob es sich um einen offenen Stellplatz, ein Carport, einen Tiefgarageneinstellplatz oder eine geschlossene Garage handelt, können dafür in Kerngebieten bis zu 150,00 DM im Monat fällig werden.

Da der Bau neuer Mietwohnungen immer auch das Bereitstellen von Parkmöglichkeiten bedeutet, sind Architekten und Bauunternehmen gezwungen, diese zum Teil mit erheblichem Kostenaufwand einzuplanen.

In Ballungszentren wird diese Problematik durch den teuren Bau von Tiefgaragen gelöst. Wenn jeder Wohnung ein solcher Tiefgaragenplatz zugeordnet ist, ist die Anmietung verbindlich, egal ob man ein Auto besitzt oder nicht.

Da ein offener Stellplatz nicht zum Abstellen oder Lagern benutzt werden kann, sollte auf die Art des Stellplatzes (Tiefgarage, Garage etc.) genau hingewiesen werden.

Schließlich sind die beiden Einmalzahlungen Kautions- und Provisionszahlung getrennt voneinander auszuweisen. Bei der Kautionszahlung handelt es sich um eine Sicherheitsleistung durch den Mieter in Höhe von bis zu 3 Monatskaltmieten (dieser Betrag darf nicht überschritten werden), die an den Vermieter gezahlt wird. Der Vermieter ist ver-

pflichtet, diesen Betrag auf einem vom Mieteingang separaten Konto aufzubewahren und mit banküblichen Zinsen zu verzinsen. Bei vertragsgemäßer Rückgabe der Mietsache steht dem Mieter die Auszahlung der Kautions inklusive Zinsen zu.

Bei der Provision handelt es sich um eine Vermittlungsgebühr in Höhe von zumeist 3 Monatsmieten zzgl. der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer. Diese Provision wird fällig, wenn ein Wohnungsmakler den Abschluß eines Mietvertrages herbeigeführt hat. Die Provision ist also die Bezahlung des Maklers für seine Leistungen und kann dementsprechend nach Auszug nicht zurückverlangt werden.

Für den Eingabepunkt Miete des Erfassungsbogens Wohnungsangebot ergibt sich folgende Einteilung:

Kaltmiete:	DM	
Nebenkosten:	DM	
Heizung:	DM	
<u>Autostellplatz:</u>	<u>DM</u>	Art:
Gesamtmiete:	DM	zzgl.:
Kautions:	DM	
Provision:	DM	

Zum Thema Küche

Wie im Kapitel Wohnbedingungen gezeigt wurde, legt die Grundrissplanung oft die Nutzungsmöglichkeiten der gesamten Wohnung fest. Am Beispiel der alleinerziehenden Mutter wird deutlich, dass eine 2-Zimmerwohnung mit separater Wohnküche den Wunsch nach einem separaten Gemeinschaftsraum (hier in Form der Wohnküche) erfüllen kann, auch wenn kein Wohnzimmer zur Verfügung steht. Eine 3-Zimmerwohnung mit offener Küchenform zum Wohnzimmer hin

(Belüftung und Belichtung über das Wohnzimmer) stellt demgegenüber in der Wohnungsnutzung nicht unbedingt bessere Wohnbedingungen dar.

Wie schon unter dem Aspekt „Funktionalismus“ deutlich wurde, läßt sich eine Wohnung am ehesten den eigenen Wohnbedürfnissen anpassen, wenn Mehrfachnutzungen der Räume möglich sind.

Eine zum Gemeinschaftsraum hin offene Küche legt die Nutzung des angrenzenden Raumes auf einen Gemeinschaftsraum fest, auch wenn dieser aufgrund seiner großzügigen Ausmaße weitaus besser als Wohn- / Schlafzimmerkombination genutzt werden könnte. Diese Mehrfachnutzung ist aufgrund der Belüftungsmöglichkeiten und der unterschiedlichen Anforderung an die Raumtemperatur nicht möglich, wenn man sein Frühstück nicht immer fröstelnd einnehmen will, da das „Schlafzimmer“ gerade gelüftet werden muß.

In den 1980er und zu Beginn der 1990er Jahre begann man aufgrund immer knapper werdenden Baulandes und des daraus resultierenden Anstiegs der Mieten innerhalb kürzester Zeit eine Vielzahl von Wohnungen zu bauen. Wie schon der geschichtliche Rückblick gezeigt hat, führen derartige Bereitstellungen in Krisenzeiten leicht zu Fehlplanungen, die später nur schwer zu korrigieren sind. In vielen Wohngebäuden dieser Zeit finden wir die offene Küchenform, die vom Architekten geplant wurde, da immer mehr Wohnungen innerhalb eines Gebäudekomplexes untergebracht werden mußten. Das bedeutet, dass immer nur die außen liegenden Wohnungen auch seitlich belichtet werden konnten. Den inneren Wohnungen standen zumeist nur Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten zu einer Seite zur Verfügung. Da ein Zimmer aber baurechtlich nur dann als solches bezeichnet werden darf, wenn es eine Tür und ein Fenster besitzt (was für die Küche nicht zwingend vorgeschrieben wird), **mußten** sich Wohn- und Schlafzimmer an dieser einen Seite befinden.

Da eine seitliche Anordnung von Küche und Badezimmer zwar die Belichtungs- und Belüftungssituation verbessert, aber innerhalb des Gebäudes zu viel Platz in Anspruch genommen hätte, wurden innenliegende Küchen- und Badezimmer ohne natürliche Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten, konzipiert.

Heute wird aber immer öfter Unmut über diese Architektur aufgrund erhöhter Lärm- und Geruchsbelästigung sowie fehlender Variabilität in der Raumnutzung laut.

Die Wohnungsanbieter sollten also auf jeden Fall angeben, ob es sich bei ihrem Angebot um eine Wohnung mit separater Küche handelt. Eine Einteilung in Wohn- oder Kochküche sollte nicht vorgenommen werden, denn sie erscheint mir schwierig, da hier eher subjektive Empfindungen als vorgeschriebene qm-Anforderungen von Bedeutung sind.

Wichtig erscheint mir jedoch eine Kennzeichnung der Kücheneinrichtung. Wird die Wohnung inklusive Einbauküche vermietet? Je nach Größe der Wohnung unterscheidet man diese Küchen als Pantry- oder Einbauküche. Eine Pantryküche findet man zumeist in kleinen Apartments, sie besteht aus einem Küchenblock mit 2-Plattenherd, einer Spüle und einem Unterschrank.

Für den Bereich Küche ergeben sich demnach folgende Eingabemöglichkeiten:

- ◇ **Separate Küche**
- ◇ **Kochnische**
- ◇ **Inklusive Einbauküche**
- ◇ **Pantry Küche**

Aus diesen Angaben erklären sich gegebenenfalls höhere Kaltmieten, da sich die Vermieter dann das Bereitstellen und die Abnutzung der Küche bezahlen lassen. Auch wenn hierfür nicht explizit ein Betrag vereinbart wird, versteckt er sich meist in einer höheren Kaltmiete. Ähnliches gilt auch für Bodenbeläge.

Zum Thema Boden

Eine Wohnung, die vom Vermieter komplett mit Parkett ausgelegt wurde, erzielt auf dem Wohnungsmarkt höhere Kaltmieten als eine Wohnung die „nur“ mit Teppich ausgelegt ist. Häufig werden die Verlegearbeiten ganz dem Mieter überlassen, zum einen um Kosten zu sparen, zum anderen aber auch um dem Mieter die Möglichkeit zu geben, einen Teppichboden seiner Wahl zu verlegen. Die Vorgabeliste zum Thema Boden unterscheidet folgende Bodenbeläge:

- ◇ **Fliesen**
- ◇ **Laminat**
- ◇ **Parkett**
- ◇ **Teppich**
- ◇ **Sonstiges**

Zum Thema Sanitärausstattung

Neben dem Bedarf an WC, Badewanne und Dusche steigt mit der Anzahl der in einem Haushalt lebenden oder verkehrenden Personen der Wunsch nach einem weiteren (Gäste-)WC. Auch wenn dieses für viele als Luxusausstattung gilt, ermöglicht es in einigen Großfamilien oder Mehrpersonenhaushalten erst das reibungslose Miteinander. Aus diesem Grund wird das separate (Gäste-)WC als Vorgabe aufgenommen, da es für die Wohnungssuchenden von besonderem Interesse sein kann, von einigen Vermietern aber eventuell als unwichtig angesehen wird und ohne die Listenvorgabe nicht erwähnt würde.

Es ergeben sich demnach folgende Eingabepunkte:

- ◇ **Badewanne**
- ◇ **Dusche**
- ◇ **Gäste WC**

Zum Thema „Sommer“

Unter dieser Rubrik sollen die zur Wohnung gehörenden Freisitze eingegeben werden. Je nach Etagenlage unterscheiden sich diese wie folgt:

Erdgeschosswohnungen können neben einem Balkon auch die Möglichkeiten einer Terrasse bieten. Teilweise kann hierzu dann auch noch die Nutzung eines Gartens oder Gartenanteils möglich sein. Obergeschosswohnungen können dagegen „nur“ über einen Balkon verfügen, wohingegen man bei Dachgeschosswohnungen (insbesondere bei dem immer beliebter werdenden Penthouse oder Loft) auch Dachterrassen finden kann. Diese unterscheiden sich in der Regel in ihrer Größe vom üblichen Balkon. Wann ein solcher Freisitz als Dachterrasse oder Balkon tituliert werden darf ist nicht festgelegt.

Aufgrund der wenigen Sonnentage in unseren Regionen wurden in der Vergangenheit viele Balkone durch Rundumverglasung zu einem Wintergarten umfunktioniert und so dem Wohnraum zugeordnet. Dieser kann dann das ganze Jahr über genutzt werden, was aber für den Mieter auch meistens zu einer Mieterhöhung führt, da die zusätzlich erhaltenen Wohnraum-qm dann auch bei der Berechnung der Kaltmiete berücksichtigt werden.

Es ergeben sich somit folgende Eingabemöglichkeiten zum Thema „Sommer“:

- ◇ **Balkon**
- ◇ **Dachterrasse**
- ◇ **Garten**
- ◇ **Terrasse**
- ◇ **Wintergarten**

Zum Thema „Winter“

Was der Freisitz an der frischen Luft im Sommer, ist die gemütlich warme Wohnung im Winter. Deshalb soll unter diesem Punkt die Art der Wärmeversorgung eingegeben werden. In der Vermieterpraxis trifft man häufig auf Wohnungssuchende, für die die Art der Wärmelieferung wichtig ist. So werden z.B. Elektroheizungen oft als Nachtspeicherheizungen betrieben, was dazu führt, dass Wärme nicht auf Wunsch sofort zur Verfügung steht, wie es bei einer Gaszentralheizung der Fall ist. Auch ein Anstieg der Ölpreise verunsichert die Wohnungssuchenden, was dazu führen kann, dass einem ähnlichen Wohnungsangebot mit einem anderen Energieträger der Vorzug gegeben wird. Auf neue umweltgerechte Formen der Wärmelieferung, wie z.B. Solarenergie, wird unter dem Punkt „Umwelt“ eingegangen.

Es ergeben sich somit folgende Eingabemöglichkeiten zum Thema Winter:

- ◇ **Elektroheizung**
- ◇ **Gasheizung**
- ◇ **Ölheizung**

Zum Thema Auto

Schon bei der Definition der Gesamtmiete habe ich darauf hingewiesen, dass die Bereitstellung eines Autostellplatzes Voraussetzung für den Bau von Mietwohnungen darstellt. Hierbei werden verschiedene Arten von Autostellplätzen unterschieden:

1. Als Carport bezeichnet man einen zumeist nach allen Seiten hin offenen Stellplatz, der aber überdacht ist und so vor Sonneneinstrahlung, Schmutz, vor allem aber vor Schnee schützt.
2. Beim Stellplatz ist meist nur über die Anbringung des entsprechenden Num-

- mernschildes der Parkanspruch auf einer ansonsten offenen Fläche markiert.
3. Bei der Garage dagegen handelt es sich um einen umbauten Raum, der verschlossen werden kann und somit auch als Abstellraum genutzt werden kann.
 4. Bei der Tiefgarage handelt es sich um Parkfläche im Untergeschoss eines Gebäudes, wobei man innerhalb der Tiefgarage dann meist nur Stellplätze unterbringt.

Zum Thema Auto ergeben sich folgende Eingabemöglichkeiten:

- ◇ **Carport**
- ◇ **Garage**
- ◇ **Stellplatz**
- ◇ **Tiefgarage**

Zum Thema „Medien“

Die Ausstattung der Wohnung mit verschiedenen Multimedia-Anschlüssen kann gerade für jene Wohnungssuchenden von Bedeutung sein, die ihre Wohnung auch beruflich nutzen wollen. Zukünftig wird meiner Meinung nach die Ausstattung mit ISDN zum Standard gehören. Auch wenn es für viele nicht nachvollziehbar erscheint, gehört die Ausstattung mit Kabelempfang für die meisten Wohnungssuchenden zum Standard, zumal die Gerichte bis heute nicht einheitlich entschieden haben, ob der Mieter (oder Eigentümer bei einer Wohnungseigentümergeinschaft) berechtigt ist, eine Parabolantenne anzubringen, wenn das Haus nicht an das Kabelnetz angeschlossen ist. Heute wird von den Gerichten noch oft argumentiert, das Anbringen einer Parabolantenne verändere das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage nachhaltig und sei somit als bauliche Veränderung zu betrachten, was der Zustimmung des Vermieters (im Eigentumsbereich der Zustimmung **aller** übrigen Eigentümer) bedarf.

Zum Thema „Medien“ ergeben sich somit folgende Eingabemöglichkeiten:

- ◇ **ISDN-Anschluß**
- ◇ **Kabel TV**
- ◇ **Satellit TV**

Zum Thema Umwelt

Schon bei dem Eingabepunkt Zum Thema „Winter“ habe ich darauf hingewiesen, dass man inzwischen bei Neubaumaßnahmen auf die Nutzung umweltfreundlicher Energiegewinnung, wie z.B. der Solarenergie, zurückgreift. Beim Neubau von Eigenheimen ist auch die bauliche Berücksichtigung der Regenwassernutzung keine Ausnahmeerscheinung mehr.

Zum Thema Umwelt ergeben sich folgende Eingabemöglichkeiten:

- ◇ **Solarenergie**
- ◇ **Regenwassernutzung**
- ◇ **Sonstiges**

Sonstiges

Über die Item-Sammlung für den Fragebogen meiner Diplom-Arbeit hatte ich ermittelt, welche Aspekte Mietinteressenten am häufigsten bei Wohnungsangeboten vermissen. Teilweise konnten diese Defizite schon unter den zuvor genannten Rubriken bearbeitet werden. Die folgenden sechs Punkte fasse ich unter den Punkt „Sonstiges“ zusammen, da sie zu keiner der vorgenannten Gruppierungen gehören:

- ◇ **Keller / Bodenraum**
- ◇ **Abstellraum**
- ◇ **Tierhaltung erlaubt**
- ◇ **renoviert**
- ◇ **behindertengerecht**
- ◇ **Fahrstuhl**

Unter den Eingabemöglichkeiten zur Charakterisierung des Angebotes ist schließlich die Möglichkeit zu nennen, Photos oder Grundrisse der Wohnung durch den Wohnungsanbieter direkt einspielen zu lassen, sowie eine Kurzbeschreibung der Wohnung mit max. 255 Zeichen vorzunehmen.

Die Wohnungsangebote, die mit Hilfe des Fragebogens annonciert werden, können von mir im Rahmen des Wohnungs-Bewertungs-Systems ausgewertet werden, in dem untersucht wird, welche Aspekte der einzelnen Wohnungen von der Nachfragerseite als relevant betrachtet werden.

Auf die Art und Weise der Umsetzung des Fragebogens ins Internet werde ich im folgenden Kapitel eingehen.

8.3 Umsetzung des Fragebogens ins Internet

Grundsätzliches

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein, um einen solchen Fragebogen im Internet zu präsentieren:

Der Fragebogen wird ins Internet durch das Client-server-Prinzip mit Server sided scripts umgesetzt.

Das Ausfüllen des Fragebogens wird von einem webbrower mit einem Internetanschluss ermöglicht.

Der ausgefüllte Fragebogen wird auf dem Server in einer Datenbank gespeichert und nach Überprüfung ins Internet gestellt.

Was geschieht nun im einzelnen, um den Fragebogen ins Internet zu stellen?

Der Fragebogen wurde erstellt, um relevante Daten möglichst umfassend zu erheben und auswerten zu können. Schon bei dem Eingabefeld „Angaben zur Kontaktperson“ habe ich darauf hingewiesen, dass nicht alle Eingaben ausgefüllt werden müssen, sondern dass nur mindestens eine Eingabe zur Veröffentlichung erforderlich ist. Ebenso sind bei den übrigen Eingaben Mehrfachnennungen oder aber auch Auslassungen möglich.

Wie können diese unterschiedlich umfangreichen Eingaben ausgewertet werden, ohne dass eine arbeits- und zeitintensive Handauszählung notwendig wäre?

Zunächst wurde eine Tabelle in einer Datenbank angelegt, die jedes Eingabefeld des Fragebogens berücksichtigt; mit der Fertigstellung des Fragebogens ist klar, wie viele Informationen maximal gegeben werden können.

Die einfachste Form der Tabelle bezeichnet man als „Tabulatorgetrennte Datei“, die man aus Schreibmaschinenzeiten kennt, wobei die Tab-Taste (automatischer Vorschub) benutzt wird, um die verschiedenen Eingaben in Spalten zu trennen. Die Schwierigkeit bei dieser Tabellenform liegt z.B. in der nachträglichen Veränderung der Dateneingabe. Bei der Erfassung von Wohnbedingungen insbesondere aber Wohnbedürfnissen muss die Datenverwaltung in der Lage sein, plötzlich auftretende Neueinträge oder den Wegfall von zuvor als nützlich betrachteten Eingaben zu berücksichtigen. Um die Problematik zu verdeutlichen, möchte ich noch einmal auf das Schreibmaschinenbeispiel eingehen.

Ein Formular zur Erfassung der Umzugsfluktuation innerhalb eines Jahres wird mit der Schreibmaschine erstellt.

Folgende Daten scheinen zu Beginn des Projektes ausreichend:

Tabelle a)

1.	2.	3.	4.
Straße	Kaltniete	qm	sonstiges

Schon nach kurzer Zeit wird festgestellt, dass ein Zusammenhang zwischen der Höhe der Nebenkosten und dem Auszug besteht, dass also vornehmlich jene Wohnungen von einer hohen Umzugsfluktuation betroffen sind, deren Nebenkosten über dem ortsüblichen Durchschnitt liegen. Die Nebenkosten wurden bis jetzt unter dem Eingabefeld „sonstiges“ eingetragen. Da es sich bei der Eingabe „sonstiges“ aber eigentlich um ein Texteingabefeld handelt, möchte man die Eingabe „Nebenkosten“ neben der Kaltniete anlegen.

Es ergibt sich somit folgendes Formular:

Tabelle b)

1.	2.	3.	4.	5.
Straße	Kaltniete	Nebenkosten	qm	sonstiges

Um die Vielzahl der Erfassungsbögen periodisch neu auswerten zu können, was nur gelingt, wenn mit einer Tabellenform gearbeitet wird, müssen alle schon in Tabelle a) aufgenommenen Daten erneut erfasst und in Tabelle b) eingetragen werden. Ansonsten würden mit dem zusätzlichen Punkt Nebenkosten alle zuvor unter qm eingegebenen Daten als Nebenkosten ausgewertet, denn die mit der Auswertung beauftragte Person kann keine Überschriften lesen, sondern nur die gestellte Aufgabe erfüllen, die lautet:

Vergleiche die Eingaben innerhalb der einzelnen Spalten!

Sie erkennt nicht, dass zunächst in **Spalte 3** die Größe der Wohnung in qm eingegeben wurde, und dann die Eingabe der Nebenkosten in **Spalte 3** erfolgt.

Da mein Fragebogen 35 Eingabefelder, in denen bis zu 255 Zeichen eingetragen werden können, plus 35 Ankreuzfelder, beinhaltet, wäre eine Anpassung des Frageschemas an notwendige Veränderungen der Datenerfassung nicht möglich.

Ich benötige deshalb eine andere Form der Datenbank, um die eingegebenen Daten sinnvoll verwalten zu können. Welche Form hierfür angemessen ist, soll im folgenden geklärt werden.

Zunächst muß die Frage geklärt werden, wieviele Datensätze in einem bestimmten Zeitraum verwaltet werden müssen. Im Gegensatz zum Datenfeld (Spalte) versteht man unter Datensätzen (Zeile) alle Eingaben von Person a) oder Person b) etc. pro Fragebogen, z.B:

Datenfeld Straße

Person <i>Straße</i>	Kaltmiete	Nebenkosten	qm	sonstiges
a) <i>x-str.</i>	350,00	120,00	52	-
b) <i>y-str.</i>	760,00	210,00	73	Dachg.

Datensatz von Person a)

<i>Person</i> Straße	Kaltmiete	Nebenkosten	qm	sonstiges
<i>a)</i> <i>x-str.</i>	<i>350,00</i>	<i>120,00</i>	<i>52</i>	-
b) y-str.	760,00	210,00	73	Dachg.

Die Auswertung der Annoncen in Printmedien hatte gezeigt, dass im gesamten Kreis Paderborn mit bis zu 200 Wohnungsvermietungen pro Woche gerechnet werden kann. Eine in der Zeitung angebotene Wohnung wird in der Regel, falls sie nicht erneut angeboten wird, in der nächsten Veröffentlichung nicht mehr berücksichtigt. In meiner Auswertung muß aber jedes abgegebene Wohnungsangebot bis zum Ende des Auswertungszeitpunktes mitverwaltet werden und darf nicht ge-

löscht werden, damit es in der Gesamtauswertung berücksichtigt werden kann. Es müssen also nicht ca.200 Wohnungsangebote wöchentlich vergleichbar gemacht werden sondern ca. 200 Wohnungsangebote x 12 Wochen (angesetzte Laufzeit der Untersuchung).

Diese Anzahl würde erreicht, wenn jeder Anbieter in den Printmedien auch auf die Internetseite zugreifen würde, womit natürlich gerade zu Beginn der Untersuchung nicht zu rechnen ist. Dennoch habe ich mich entschieden, diese maximale Auslastung als Wert für die Wahl der Datenbank zugrunde zu legen.

Für die so ermittelte Anzahl der Datensätze reicht nahezu jede Datenbank aus, weshalb der Kostenfaktor als Entscheidungskriterium gewählt wird.

Kostenfaktor

Jenachdem welche Art der Datenübertragung gewählt wird und welche Anforderungen an den jeweiligen Server gestellt werden, ergeben sich unterschiedliche Tarifzonen.

Standleitung von zu Hause

Mein Computer wird als Server ausgestattet, d.h. die Datenbank befindet sich in meinem Computer. Weil das Internet die Möglichkeit bietet 24 Stunden pro Tag Daten einzugeben, würde das bedeuten, dass mein Computer 24 Stunden pro Tag angeschaltet sein muss, und dass ich somit eine 24-stündige Telefonverbindung halte.

Was geschieht bei dieser Methode im einzelnen?

1. Der Wohnungsanbieter fordert den Fragebogen bei mir an.
2. Mein Computer übermittelt ihm den Fragebogen.
3. Der Fragebogen wird ausgefüllt.
4. Der Wohnungsanbieter schickt den Fragebogen an meinen Computer zurück.
5. Mein Computer erfaßt die Daten des Fragebogens und schreibt sie in die Datenbank.

Wenn die Wohnungsanbieter (Clients) an ihrem Computer den Fragebogen ausfüllen, werden die Daten also direkt von deren Computer an meinen übertragen.

Der gravierende Nachteil dieser Methode besteht in den Kosten, die durch die 24-stündige Telefonverbindung entstehen.

Eine andere Möglichkeit dieser Methode wäre, die Daten nur zu gewissen Tageszeiten zugänglich zu machen, was die Kosten für Telefongebühren senken würde, wodurch aber gleichzeitig der Sinn der Internetlösung, Daten jederzeit abrufbar zu machen, verloren gehen würde.

Server Hosting mit ISP (Internet Service Provider)

Diese Methode bedeutet die Nutzung eines externen Computers mit der Funktion eines Servers, der sich an einem anderen Standort befindet.

Der ISP stellt einen eigenen Computer zur Verfügung, so dass 24 Stunden auf meine Daten zugegriffen werden kann. Hierbei wird von den Wohnungsanbietern (Clients) auf den bereitgestellten Computer zugegriffen. Für mich entstehen nur dann Kosten, wenn ich Daten abrufen oder ändern möchte.

Obwohl dabei geringere Telefonkosten entstehen, handelt es sich beim Server Hosting mit ISP um die teuerste Lösung, da ein eigener Computer zur Verfügung

gestellt wird. Bei der Größe der in meinem Fall erwarteten Datenmenge ist der Kauf oder die Miete eines Computers in o.g. Form nicht erforderlich.

Virtual Server Hosting mit ISP

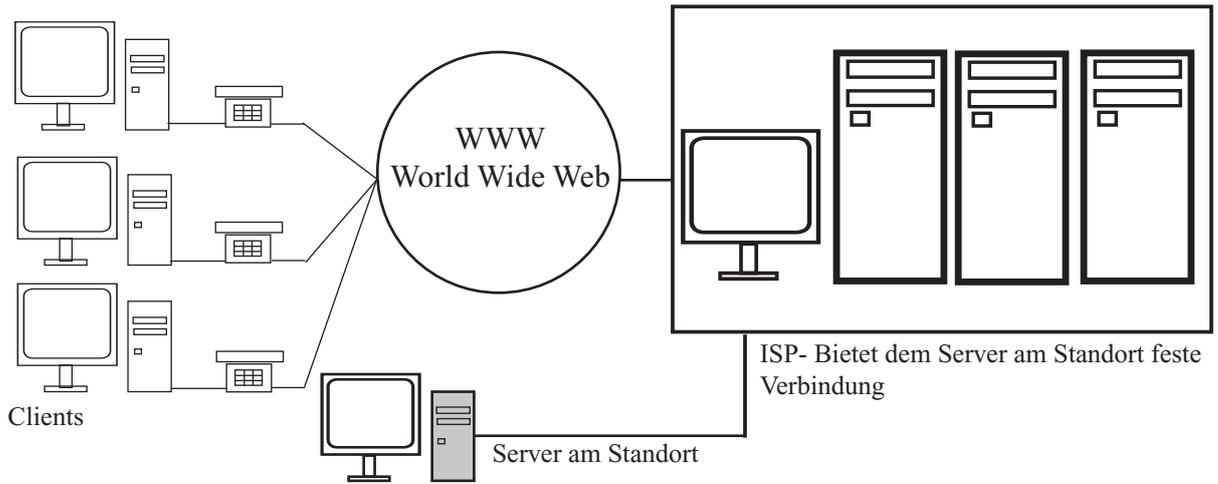
Mit dieser Methode wird nicht ein eigener Computer zur Verfügung gestellt, sondern nur ein Teil einer Festplatte eines Computers, der sich an einem anderen Standort befindet.

Wenn man weiß, welche Datenmenge voraussichtlich bearbeitet werden muß, braucht man **nur** den dementsprechenden Datenplatz auf der Festplatte zu mieten. Die Kosten reduzieren sich gegenüber dem Server Hosting dadurch erheblich. Zweitens ist hierbei positiv zu bewerten, dass ich die gesamte Festplatte mit anderen Nutzern teile, also auch die 24-Stunden Telefongebühren durch alle Nutzer geteilt werden.

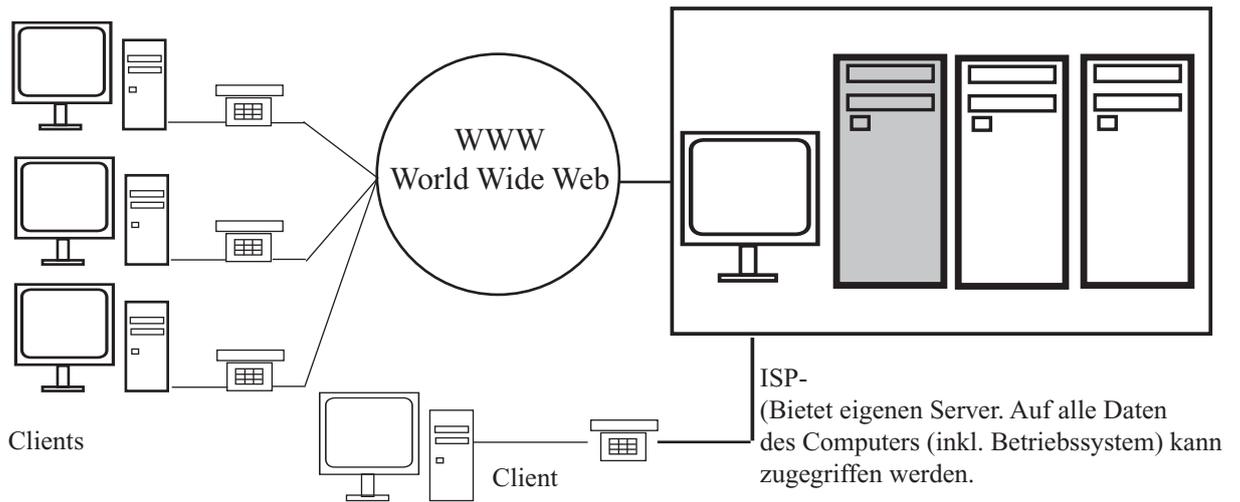
Zum besseren Verständnis sind auf der folgenden Seite die drei zuvor genannten unterschiedlichen Methoden der Datenpräsentation im Internet grafisch dargestellt.

Verschiedene Möglichkeiten um Daten mit der Internet Community zu teilen

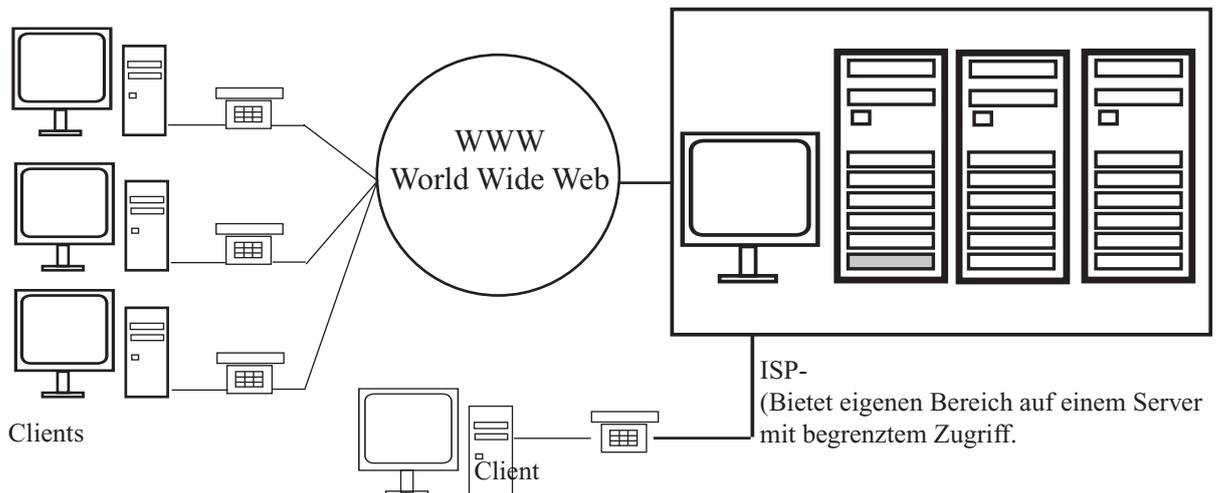
Methode 1 - Standleitung zuhause mit fester IP Adresse



Methode 2 - Server Hosting mit einem ISP (=Internet Service Provider)



Methode 3 - Virtual (Web) Server Hosting mit einem Internet Service Provider



Nachdem festgelegt war, welche Daten erfasst (durch den Fragebogen), in welcher Form die Daten strukturiert (in Form einer Datenbank) und in welcher Form sie kostengünstig im Internet präsentiert werden sollen (Virtual Server Hosting), mußte die Form der Eingabemöglichkeiten festgelegt werden.

Es soll erreicht werden, dass die Wohnungsanbieter (Clients) durch die Methode des Virtual Server Hostings den Fragebogen zur Verfügung gestellt bekommen, und die Daten sollen über den ISP (Internet Service Provider) übermittelt, aber nicht nur starr hin und hergeschickt, sondern verändert, bearbeitet und in der neuen Form dargestellt werden.

Beispiel:

- Der Wohnungsanbieter ruft über das Internet den leeren Fragebogen ab, d.h. er erhält das ursprüngliche Formular
- Er füllt den Fragebogen seinem Wohnungsangebot entsprechend aus, d.h. er bearbeitet und verändert das Formular
- Der ausgefüllte Fragebogen, d.h. der veränderte Fragebogen erscheint im Internet

Für diese Form der Datenübertragung benötige ich eine besondere Schnittstelle, die als Common Gateway Interface (CGI) bezeichnet wird. Die Eintragungen der einzelnen Wohnungsanbieter sollen aber nicht von mir sondern automatisch vom Server bearbeitet werden.

Ich benötige also zusätzliche Leistung vom Server, so dass die Eingaben des Fragebogens bearbeiten werden und auch die somit dynamisch erstellten Seiten zurückschickt werden können.

Beispiel für dynamische Seiten im Internet:

Ein einfaches Beispiel um dynamische Seiten im Internet zu erklären, ist das im Internet übliche Gästebuch. Hierbei füllt der Client zuhause die Einträge des Gästebuches (Name, e-mail adresse und Kommentar) aus. Er schickt diese Einträge zurück zum Server. Der Server liest die Einträge und überträgt die Daten in eine kleine Datenbank. Danach liest der Server alle Daten dieser kleinen Datenbank und schickt sie zurück als dynamisch erstellte Seite mit allen Einträgen, die jemals eingetragen wurden. Das besondere hierbei ist, dass die gerade abgeschickte Eingabe schon Sekunden später in der Liste der Gästebucheintragungen erscheint. Der Unterschied zwischen statischen und dynamischen Seiten liegt darin, dass bei dynamischen Seiten Veränderungen direkt vom Server durchgeführt werden, wohingegen statische Seiten „per Hand“ verändert werden müssen, wie es im Internet bei Startseiten oder Informationstexten der Fall ist. Ich benötige für meine Internetumfrage also die zuvor erwähnte CGI, um die Daten (Eintragungen der Wohnungsanbieter) in die Datenbank zu schreiben und auch, um die Daten aus dieser Datenbank heraus für mich und die Mietsuchenden lesbar zu machen. Zunächst mußte ein Anbieter (ISP) gefunden werden, der den benötigten Platz auf seiner Festplatte bereitstellt, um meine Daten dort zu lagern (Virtual Server Hosting), der ebenso eine Möglichkeit bietet, die Daten in einer Datenbank zu speichern (sog. Datenbankunterstützung) und freie CGI Scripts (sog. eigene CGI-Bins) auszuführen.

Domain

Nachdem ich mich für einen Anbieter entschieden habe, muß ein Domainname gefunden werden. Die Funktion des Domainnamens darf nicht unterschätzt werden, da mit ihm der Inhalt der Webseiten deutlich werden soll. Die Internetseite soll sich mit den Wohnungsangeboten und Wohnungsgesuchen in Paderborn beschäftigen. Es liegt also nahe, eine Domain zu wählen, die einen dieser Begriffe enthält.

Folgende Domainnamen liegen nahe:

Wohnungsangebote

Wohnungsgesuche

Wohnungsbörse

Wohnungsmarkt

Da ich nur den Paderborner Wohnungsmarkt untersuchen will und somit auch nur Paderborner Wohnungsangebote und -gesuche bearbeitet werden, sollte der Zusatz Paderborn im Domainnamen berücksichtigt werden. Ich habe mich gegen die Begriffe Wohnungsangebote und Wohnungsgesuche entschieden, da der eine Begriff den anderen nicht beinhaltet, ich auf meiner Internetseite aber beide Marktseiten erfassen will. Es könnte hinter jeden der übrigen Begriffe nun der Ortsname Paderborn gesetzt werden. Zu bedenken ist hierbei dann die Schreibweise, im Domainnamen werden keine Groß- und Kleinschreibungen berücksichtigt. Ebenso sollten keine Bindestriche gesetzt werden. Ich habe mich für den Begriff paderwohnung.de entschieden, der zum einen ausdrückt, dass es um Wohnungen in Paderborn geht, zum anderen aber offen hält, welche Themen die Internetseite im einzelnen beinhaltet.

Nachdem ich mich nun für den **ISP PURETEC** und den Domainnamen **paderwohnung.de** entschieden hatte, mußte ich überprüfen, in welcher Programmiersprache die CGI Scripts geschrieben werden, und welche Art von Datenbankunterstützung mir von Puretec gegeben wird.

Die CGI Scripts dürfen in **Perl** geschrieben werden.

Bei der Datenbankunterstützung handelt es sich um eine Verbindung mit einem **MySQL** Server.

Im Folgenden sollen diese beiden Punkte erläutert werden.

Perl

Perl ist eine Programmiersprache, bei der die Programme vom Programmierer nicht in Maschinensprache umgewandelt werden müssen. Diese Aufgabe übernimmt der Perl-Interpreter, der die Übersetzung direkt vor Ort vornimmt.

Das ist der Grund dafür, dass mehr Ressourcen vom Server benötigt werden, wenn mit CGI Scripts (dynamische Seiten) gearbeitet wird.

Der Erfinder Larry Wall gab seiner Programmiersprache den Namen **Practical Extraction and Report Language = PERL**. Dieser Name beschreibt treffend die besonderen Stärken. Diese liegen insbesondere in Such- und Ersetzfunktionen sowie in der einfachen Ausgabe in Dateien oder auf dem Bildschirm. Mit dem Aufkommen des World Wide Web hat Perl seine Leistungsfähigkeit als Sprache zur schnellen Entwicklung von CGI-Programmen demonstriert. Größter Beliebtheit erfreut sich Perl im Internet als Schnittstellensprache für das sogenannte Common Gateway Interface, kurz CGI. CGI-Scripte dienen dazu, Daten von Webseiten zu empfangen, zu bearbeiten, zu speichern und auch wieder als Datei zurückzusenden. Über diese Schnittstellen können mittels spezieller Formularfelder, die in die jeweiligen Internet-Seiten eingebunden sind, verschiedene Daten an den Webserver übertragen und dort verarbeitet werden.

MySQL

MySQL ist eine Multi-User, Multi-Treaded SQL Datenbank und wird von allen großen Providern oder auch Suchmaschinenbetreibern eingesetzt. MySQL ist eine Client/Server Implementierung, die aus einem Server-Dämon mysqld und vielen Client Programmen, sowie Bibliotheken für PERL, PHP/3, PHP/4 sowie ASP besteht. SQL ist eine standardisierte Datenbanksprache, die das Speichern, Updaten und den Zugriff auf Informationen erleichtert. Beispielsweise kann man Produktinformationen eines Kunden auf einem WWW-Server speichern und abrufen. MySQL ist äußerst schnell und flexibel genug, um sogar Bilder und Log-Dateien darin abzulagern. Die wichtigsten Eigenschaften von MySQL sind Geschwindigkeit, Stabilität und einfache Bedienbarkeit. MySQL wurde ursprünglich entwickelt, weil auf TCX

(dem Server der Entwickler) ein SQL Server benötigt wurde, der sehr große Datenbanken betreuen kann, und zwar um eine Größenordnung schneller, als dies Datenbankhersteller damals realisieren konnten. MySQL ist nun seit 1996 auf vielen tausenden Sites im Internet und Intranet im Einsatz und erfreut sich hier wachsender Beliebtheit. MySQL wird von vielen tausenden Unternehmen genutzt, von denen über 500 mehr als 7 Millionen Einträge bzw. mehr als 100 Gigabyte an Daten managen.

Der Grundstock, um den MySQL herum gebaut worden ist, ist eine Liste von Routinen, die sich im täglichen Einsatz seit Jahren bewährt haben. Obwohl MySQL dauernd weiter entwickelt wird, hat es zu jedem Zeitpunkt der Entwicklung stets zuverlässig und stabil gearbeitet.

8.5 Aufbau der Internetseite

Im folgenden werden die einzelnen Seiten und Funktionen kurz erklärt. Im Anhang befinden sich Ausdrucke der einzelnen Internetseiten sowie die Fragebögen, in denen die Wohnungsangebote und -gesuche eingetragen werden.

Startseite

Die Startseite wird auch Willkommenseite genannt und dient der Kurzvorstellung des Internetauftritts. Auf der Startseite wird daraufhin gewiesen, dass die Wohnungsangebote und Wohnungsgesuche zur Analyse des Paderborner Wohnungsmarktes im Rahmen einer wissenschaftlichen Arbeit an der Universität Paderborn analysiert werden. Die verschiedenen Eingabe- und Lesemöglichkeiten für Wohnungsangebote und Wohnungsgesuche werden bereits auf der Startseite angezeigt, damit jeder Besucher sofort den Aufbau der Internetseite erkennen kann.

Die Eingabe- und Lesemöglichkeiten sind zunächst nicht nach den Marktanteilen Wohnungsgesuche und Wohnungsangebote unterteilt sondern nach dem Ziel des Besuchers, nämlich ein Wohnungsangebot oder -gesuch aufzugeben oder Wohnungsangebote bzw. -gesuche zu lesen.

Es ergeben sich somit folgende Hyperlinks, die sich auch in der Größe von den anderen Links unterscheiden:

- ◇ Aufgeben
- ◇ Lesen

Aufgaben

Möchte der Besucher ein Wohnungsangebot oder Wohnungsgesuch aufgeben, erscheint unter dem Punkt „Anzeige abgeben“ ein Fragebogen zur Datenerfassung und zwar:

a) Wohnungsangebot eintragen

Nach den Vorgaben der klassischen Fragebogengestaltung, die im Kapitel 5.2.1 erörtert wurde, ergibt sich der Fragebogen zur Erfassung der Wohnungsangebote.

Oder:

b) Wohnungsgesuch eintragen

Für die Erfassung der Wohnungsgesuche wurde der Fragebogen für „Wohnungsangebote eintragen“ übernommen und nur in dem Punkt „Allgemein-Objekt“ verändert.

In beiden Funktionen kann der Fragebogen bearbeitet werden, wofür jedem Anbieter eine geheime Login-Nr. zur Verfügung gestellt wird. Wenn eine Eintragung zu dem gewünschten Erfolg geführt hat, kann unter Eingabe dieser Login-Nr. das Angebot oder Gesuch wieder gelöscht werden.

Lesen

Unter der Funktion LESEN können alle Wohnungsangebote und Wohnungsgesuche, die von den Nutzern abgegeben wurden, angeschaut werden. Um einen durchgängigen Aufbau der Internetseite zu gewährleisten, unterteilt sich die Lesefunktion wieder in die Punkte „Wohnung zu vermieten“ und „Wohnungsgesuch“.

Wohnung zu vermieten

Alle:

Hier können alle Wohnungsangebote unsortiert angeschaut werden.

Die Wohnungen werden nur als Kurzinformation, also mit den wichtigsten Daten dargestellt. Nähere Informationen erhält man unter dem Button „mehr“.

ID Suche:

Jede Wohnung besitzt eine Identity-Nr. (ID), unter der man die Wohnung schnell wieder aufrufen kann. Wer also unter der Funktion „Alle“ einige interessante Wohnungen findet, muss sich zum schnellen Wiederfinden dieser Angebote nur deren ID-Nr. aufschreiben.

Stadtssuche:

Für einige Wohnungssuchende ist der Standort das Hauptkriterium bei der Wohnungssuche (z.B. nah am Arbeitsplatz, Kindergarten, Schule etc). Deshalb werden unter dem Punkt Stadtssuche die Wohnungsangebote nach Gemeinden geordnet aufgelistet.

Art der Wohnung:

Diese Lesefunktion bietet sich an für die Wohnungssuchenden, die sich schon genau mit ihren Wohnbedürfnissen in Bezug auf die Zimmeranzahl befasst haben. Für einen Wohnungssuchenden der z.B. eine zwei Zimmerwohnung mit dem Hauptkriterium „Balkon“ sucht, kommt eine 2 1/2 Zimmerwohnung ohne Balkon eben nicht in Betracht, auch wenn sie ansonsten alle erforderlichen Bedingungen erfüllt. Unter dieser Lesefunktion sind also alle Wohnungen nach „Art der Wohnung“ sortiert aufgelistet.

Letzte 4 Tage

Für Wohnungssuchende kann es sehr müßig sein, schon gelesene Wohnungsangebote immer wieder aufzurufen, da sie zunächst von Neueingaben nicht zu unterscheiden sind. Unter der Lesefunktion „Letzte 4 Tage“ werden somit speziell die neuesten Wohnungsangebote angezeigt.

Wohnungsgesuch

Alle:

Hier können alle Wohnungsgesuche unsortiert angeschaut werden.

ID Suche:

Wie schon erwähnt: Jede Wohnung besitzt eine Identity-Nr (ID) unter der man das spezielle Wohnungsgesuch schnell wieder aufrufen kann.

Stadtsuche:

Für Wohnungsanbieter kann es interessant sein, unter dieser Lesefunktion Wohnungssuchende zu finden, die den Ort als Hauptkriterium eingegeben haben.

Deshalb werden unter dem Punkt Stadtsuche die Wohnungssuchenden nach Gemeinden geordnet aufgelistet.

Letzte 4 Tage

Für Wohnungsanbieter kann es sehr müßig sein, schon gelesene Wohnungsgesuche immer wieder aufzurufen, da sie von Neueingaben nicht zu unterscheiden sind. Unter der Lesefunktion „Letzte 4 Tage“ werden somit nur die neuesten Wohnungsgesuche angezeigt.

Auswertung

Jedes Eingabefeld des Fragebogens sowie jede „Lese-“ oder „Aufgeben-“ Funktion kann zur Auswertung herangezogen werden. Hier wird deutlich, dass der Zeitaufwand bei der Erstellung des Fragebogens und Umsetzung ins Internet für die Auswertung große Vorteile mit sich bringt. Im folgenden werden zunächst alle Auswertungskriterien vorgestellt, gegliedert nach Wohnungsangeboten und Wohnungsgesuchen, die sich durch die Checkboxen (Antworten, die markiert werden) ergeben.

Wohnungsangebote

Von den Eingabefeldern des Fragebogens „Wohnungsangebot eintragen“ können folgende Daten zur Auswertung herangezogen werden:

```
$field[3] = $pointer->{'firma'};  
$field[5] = $pointer->{'tel'};  
$field[6] = $pointer->{'handy'};  
$field[7] = $pointer->{'email'};  
$field[8] = $pointer->{'stadt'};  
$field[9] = $pointer->{'plz'};  
$field[10] = $pointer->{'strasse'};  
$field[11] = $pointer->{'immo_typ'};  
$field[12] = $pointer->{'wohneinheiten'};  
$field[13] = $pointer->{'etage'};  
$field[14] = $pointer->{'baujahr'};  
$field[15] = $pointer->{'qm'};  
$field[16] = $pointer->{'zu_mieten_ab'};  
$field[17] = $pointer->{'art_der_wohnung'};  
$field[18] = $pointer->{'kaltmiete'};  
$field[19] = $pointer->{'nebenkosten'};  
$field[20] = $pointer->{'heizung'};  
$field[21] = $pointer->{'auto'};  
$field[23] = $pointer->{'mietezzgl'};  
$field[25] = $pointer->{'kaution'};  
$field[26] = $pointer->{'provision'};
```

Erklärung:

Die in Klammern eingetragenen Zahlen stehen für die Feldnummern = \$(sprich string). Field [3] steht für die Eingaben im dritten programmierten Eingabefeld.

Der Ausdruck \$pointer zeigt an, dass auf abgespeicherte Daten zugegriffen wird.

Die Texteingabe in den Klammern, z.B. {'baujahr'} zeigt an, welche Eingabe aus den abgespeicherten Daten ausgewertet wird.

Es werden bei den Texten keine Umlaute angezeigt.

9. Auswertung der Internetinformationen

Der Auswertung liegt die Webserver-Statistik zu Grunde, die einmal in der Woche vom Server ermittelt wird, und in der folgende Daten, die jeweilige Woche betreffend, berücksichtigt sind:

- Zugriffe von unterschiedlichen Rechnern
- Anzahl der angeforderten Seiten
- Summe aller Zugriffe
- Zugriffe pro Tag
- Zugriffe pro Stunde, wobei die Grafiken Mittelwerte eines Tages darstellen.

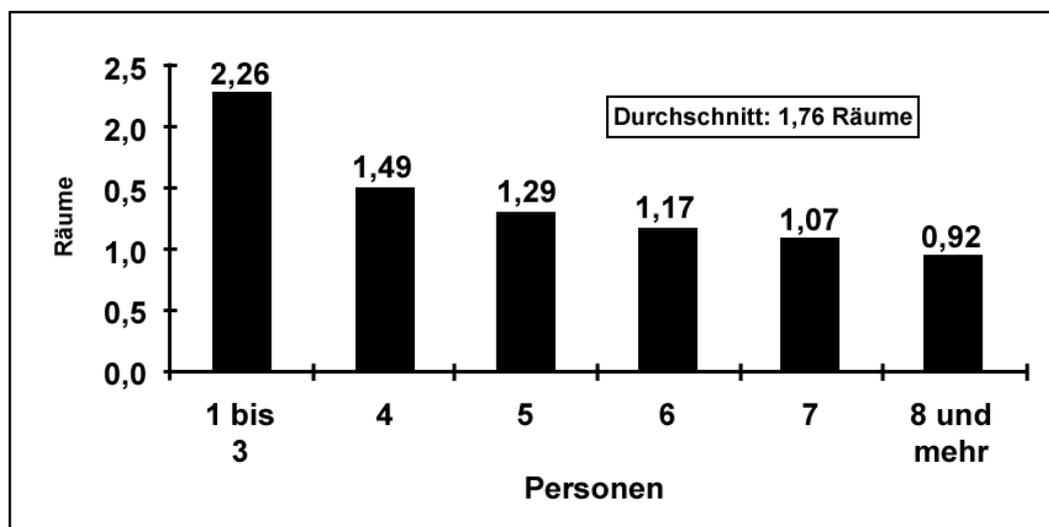
Die Wochenberichte enthalten jeweils den Zeitraum von Montag bis Sonntag, was für oben angegebenen Zeitraum bedeutet, dass insgesamt 16 Wochen ausgewertet werden. **Die Summe aller Zugriffe dieses Zeitraumes beläuft sich auf 63491 Zugriffe und somit auf durchschnittlich 3968 Zugriffe pro Woche. Von den ausgefüllten Fragebögen konnten insgesamt 1225 für die Auswertung verwendet werden.**

Hinsichtlich der Zugriffe pro Tag und pro Stunde werden die einzelnen Wochen nicht in einer Gesamtauswertung zusammengefasst, da es weder für die Wochentage noch für die Tageszeit signifikante Besonderheiten innerhalb der einzelnen Auswertungen gab.

Die Internet-Umfrage wurde durchgeführt, um im Rahmen des zu entwickelnden Wohnungs-Bewertung-Systems Einteilungskriterien zu erfassen, welche von den Wohnungssuchenden selbst präferiert werden. Wie sinnvoll diese Form der Datenerfassung ist, wird deutlich, wenn man die üblichen Vorgehensweisen der Wohraummerfassung heranzieht.

Angaben zur Wohnraumversorgung in Deutschland beinhalten in den meisten Fällen (s.u.) Durchschnittswerte. Wie absurd eine derartige Darstellung sein kann wird erkennbar, wenn man berücksichtigt, dass sich eine durchschnittliche Zimmeranzahl von 1 Person pro Zimmer dann ergibt, wenn eine Person eine 3 Zimmer-Wohnung, und eine 5 köpfige Familie ebenfalls eine solche bewohnt; insgesamt stehen dann 6 Personen 6 Zimmer zur Verfügung. Es muss nicht näher dargelegt werden, dass es einem 5-Personenhaushalt in einer 3 Zimmerwohnung durchaus beengt erscheinen kann. Eine Darstellung mit Durchschnittswerten kann die Wohnraumsituation also sehr verfälscht spiegeln.

Ebenso kommt es bei der Darstellung der durchschnittlichen Zahl (s.u.) der bewohnten Räume (vgl. Statistisches Bundesamt 1987) zu möglichen Fehlinterpretationen, da hier unterschiedliche Personengruppen gleichgesehen werden. Diese verallgemeinernde Kategorisierung von 1 bis 3-Personenhaushalten ist gerade im Hinblick auf individualisierte Lebensstile wenig aussagekräftig.



Quelle: Statistisches Bundesamt 1987

In meiner Studie sollte die tatsächliche Wohnraumverteilung für jede Haushaltsgröße untersucht werden. Zunächst war hierfür die Personenanzahl, für die eine Wohnung gesucht wird, auszuwerten. Hierfür wird folgendes Feld des Fragebogens zur Bewertung herangezogen:

GESUCHT FÜR INSGESAMT: PERSONEN

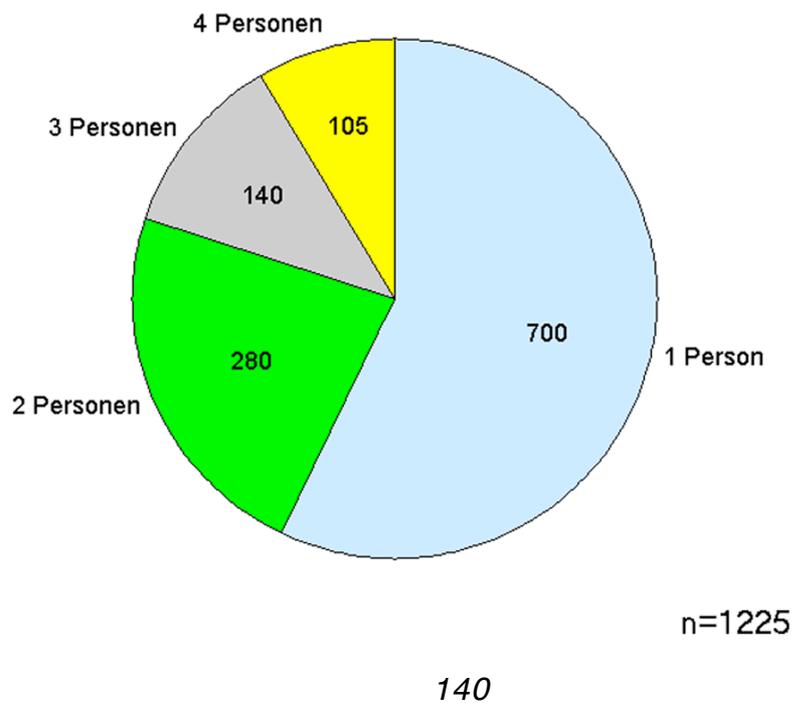
In einem zweiten Schritt war dann auszuwerten:

- ◇ welche Zimmeranzahl
- ◇ welche Wohnraumgröße im qm
- ◇ zu welchem max. Mietpreis

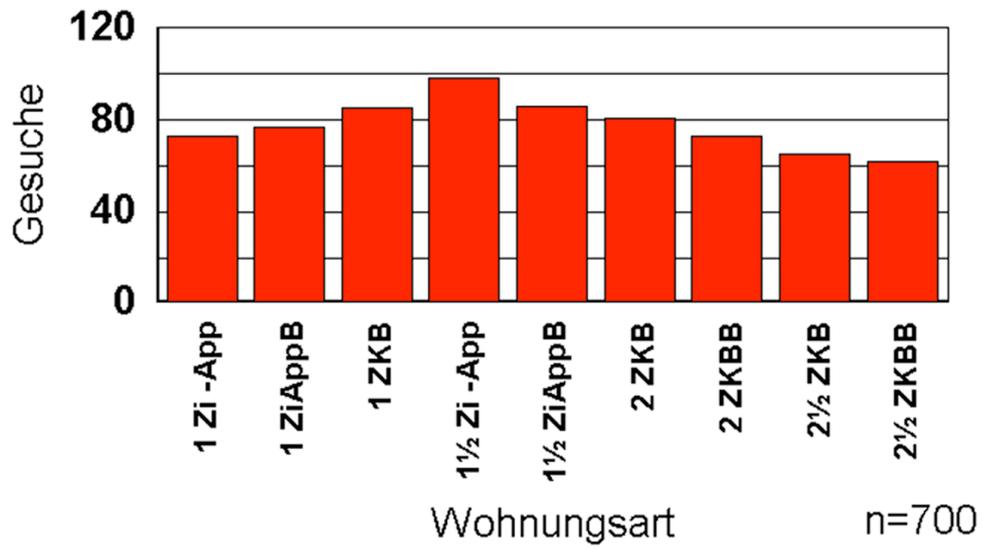
von den einzelnen Personengruppen gesucht werden.

9.1 Absolute Anzahl der Wohnungssuchenden in Abhängigkeit zur Haushaltsgröße

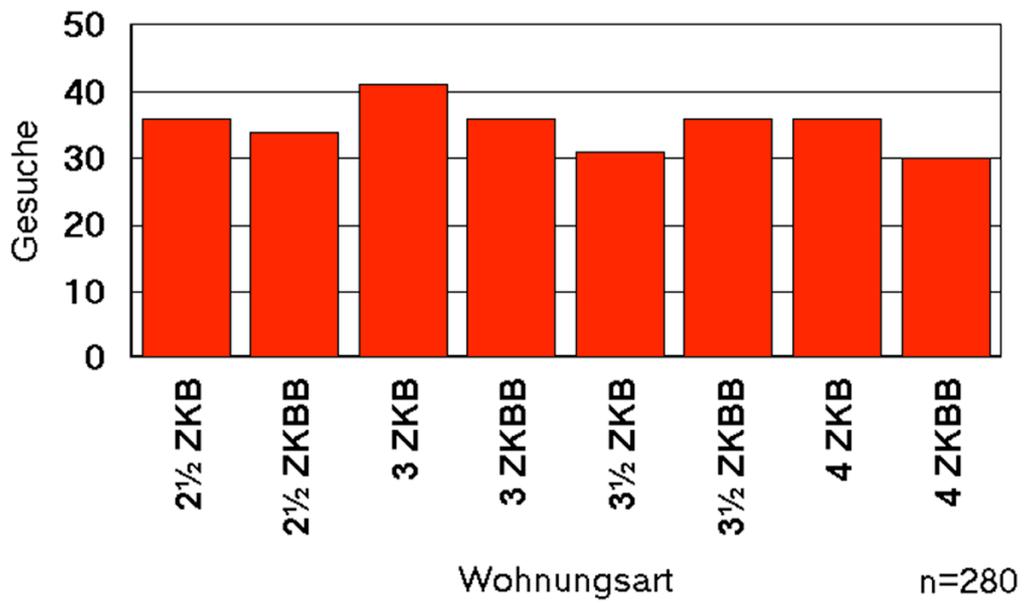
9.2 Haushaltsgröße und Wohnungsart



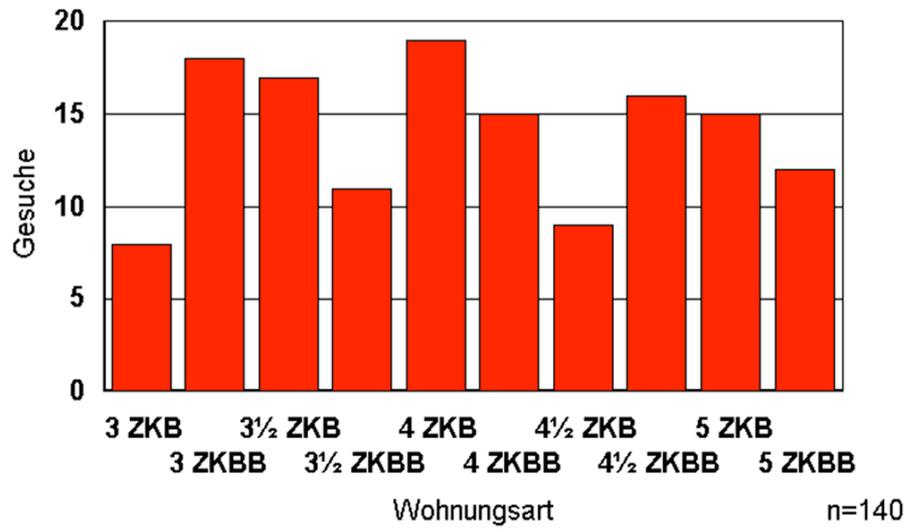
Einpersonenhaushalte



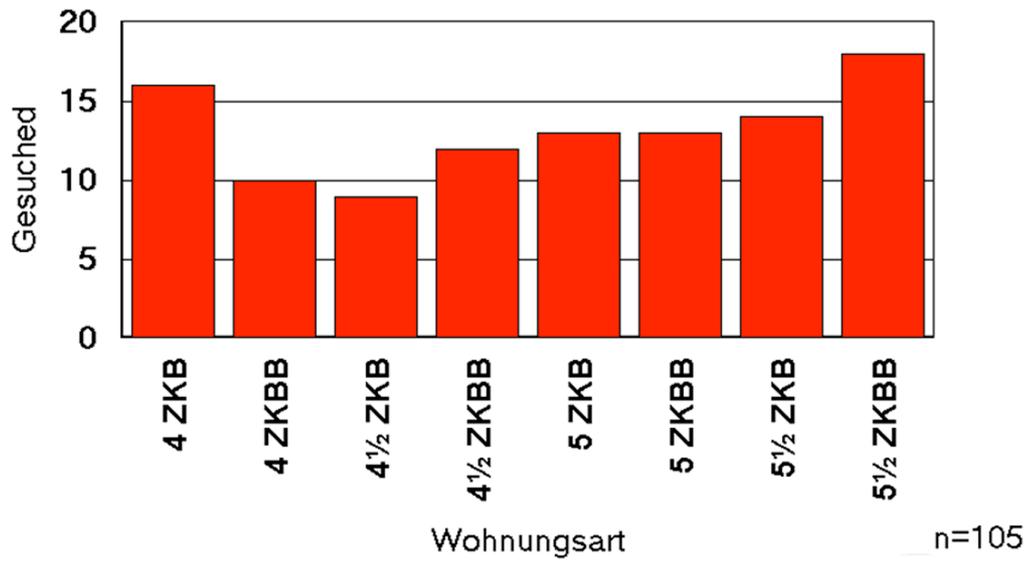
Zweipersonenhaushalte



Dreipersonenhaushalte



Vierpersonenhaushalte



Zur Erläuterung der Tabellen muss darauf hingewiesen werden, dass die Unterscheidung zwischen den Bezeichnungen „1 Zimmer-Appartment“ und „1 Zimmer /Küche/Bad“ in den unterschiedlichen Küchenformen begründet liegt. In einem Apartment besteht die Küche zumeist aus einer Pantry-Küche, wobei hierfür kein gesonderter Raum zur Verfügung steht, sondern sich diese im Flur oder Wohnbereich befindet. Desweiteren werden die einzelnen Wohnungstypen nach dem Vorhandensein eines Balkones unterschieden. Da der Balkon üblicherweise flächenmäßig dem Wohnraum zugeordnet wird und somit in der Kaltmiete berücksichtigt wird (vgl. ausführlich Kap. 3), erhöht der Wunsch nach diesem die monatliche finanzielle Belastung. Die unterschiedliche Auswertung der einzelnen Personengruppen in Abhängigkeit von der Wohnungsart wird durchgeführt um zu untersuchen, ob die auf der Angebotsseite als Standard angenommene Wohnraumversorgung von einem Zimmer pro Person (d.h. 1 Person = 1 Zimmer-, 2 Personen = 2 Zimmer-, 3 Personen = 3 Zimmer-, 4 Personen = 4 Zimmerwohnung), auch von der Nachfragerseite (den Wohnungssuchenden) als Standard angesehen wird.

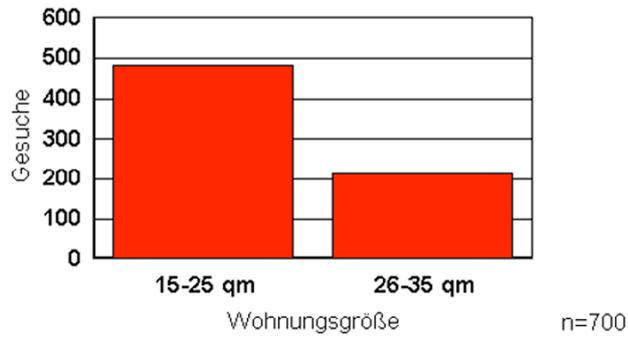
Bei allen Haushaltsgrößen wird deutlich, dass maximal 1/3 der Wohnungssuchenden sich diesem „angenommenen“ Standard einfügen. Bei den 2 Personenhaushalten wird überraschenderweise überhaupt keine als Standard anzusehende Wohnung (=2 Zimmer) gesucht.

Da bei allen Haushaltsgrößen von einem Großteil der Wohnungssuchenden das Vorhandensein eines zusätzlichen Raumes gefordert wird, muss der als Standard angenommene Wert von einem Zimmer pro Person, um einen zusätzlichen (Individual-)Raum erweitert werden.

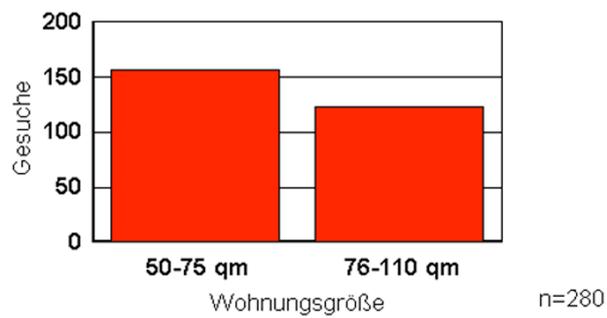
Für das Wohnungsbewertungssystem kann das Vorhandensein eines Individualraumes als ein Bewertungskriterium zur Ermittlung von Wohnwert bei allen Haushaltsgrößen angenommen werden.

9.3 qm-Größe in Abhängigkeit zur Haushaltsgröße

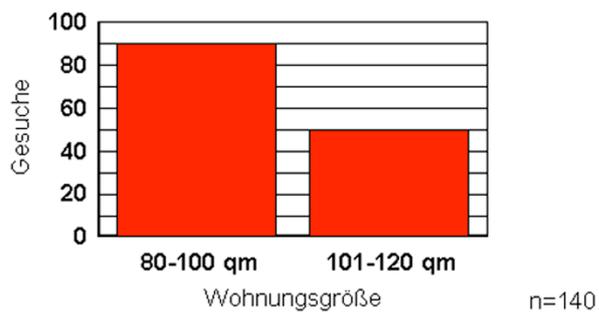
Einpersonenhaushalte



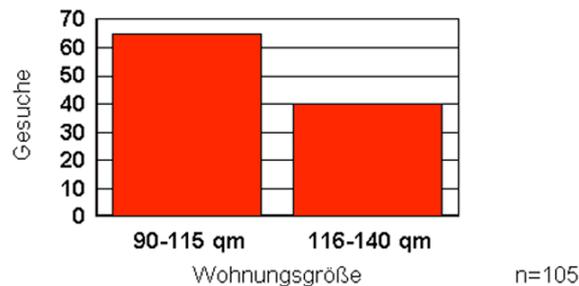
Zweipersonenhaushalte



Dreipersonenhaushalte



Vierpersonenhaushalte



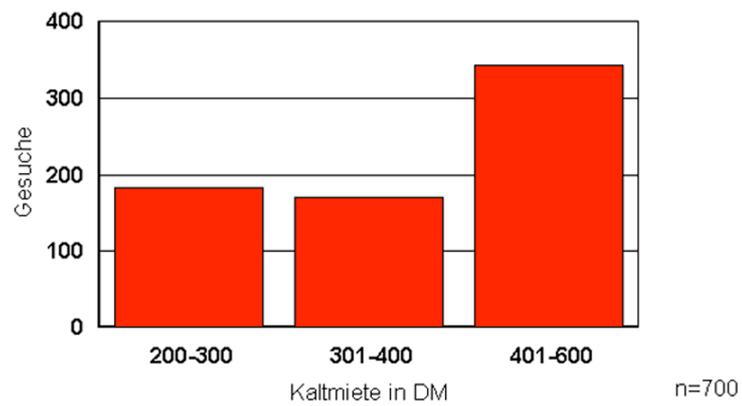
Im Kapitel Wohnbedingungen wurden die qm-Mindestanforderungen aufgeführt, welche nun zur x-Achsen-Bestimmung benötigt werden, da die unterschiedlich gesuchten Wohnraumgrößen zur Erfassung von Bewertungskriterien zusammengefasst werden müssen. Die Wohnungsgesuche nur nach Unter- bzw. Überschreitung der Minimalanforderung hin zu betrachten, macht wenig Sinn, da ja bereits die Auswertung „Haushaltsgröße und Wohnungsart“ gezeigt hat, dass weniger als 1/3 der Befragten mit dem Minimalwert, der zugleich als Standard anzusehen ist, ausreichend versorgt sind. Im Hinblick auf dieses Ergebnis ist für die Auswertung der qm-Zuordnung ein dem Minimalwert zuzurechnender Individualraum (in Relation zur jeweiligen Haushaltsgröße) zu addieren.

Unter diesem Aspekt ist es überraschend, dass bei allen untersuchten Haushaltsgrößen dieser bereits erweiterte Wert noch von einem Großteil der Befragten als zu gering angesehen wird. Da die gewünschte Wohnungsgröße den bereits erweiterten Wert teilweise um ein vielfaches (z.B. 110 qm für einen 2 Personenhaushalt) übersteigt, kann allein durch diese Auswertungsart ein Kriterium für das Wohnungs-Bewertungs-System nicht entwickelt werden. Als Ergebnis ist festzuhalten:

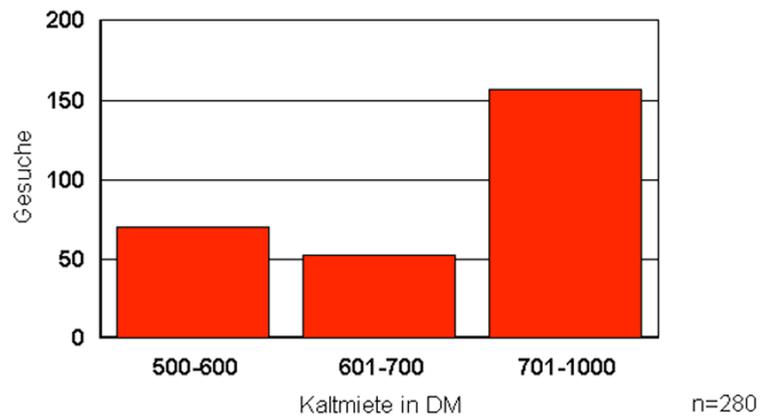
Die standardisierten qm-Mindestanforderungen entsprechen in keinem Fall den Wünschen der Wohnungssuchenden.

9.4 Kaltmiete in Abhängigkeit zur Haushaltsgöße

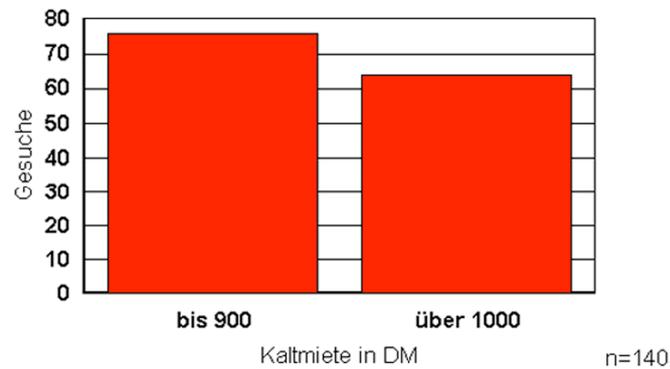
Einpersonenhaushalte



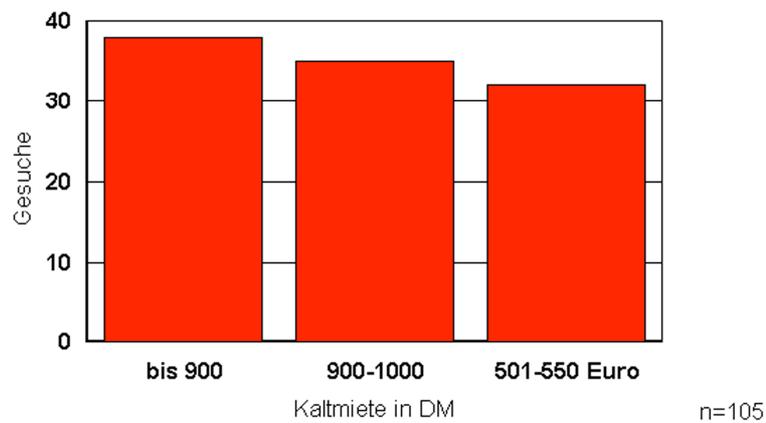
Zweipersonenhaushalte



Dreipersonenhaushalte



Vierpersonenhaushalte



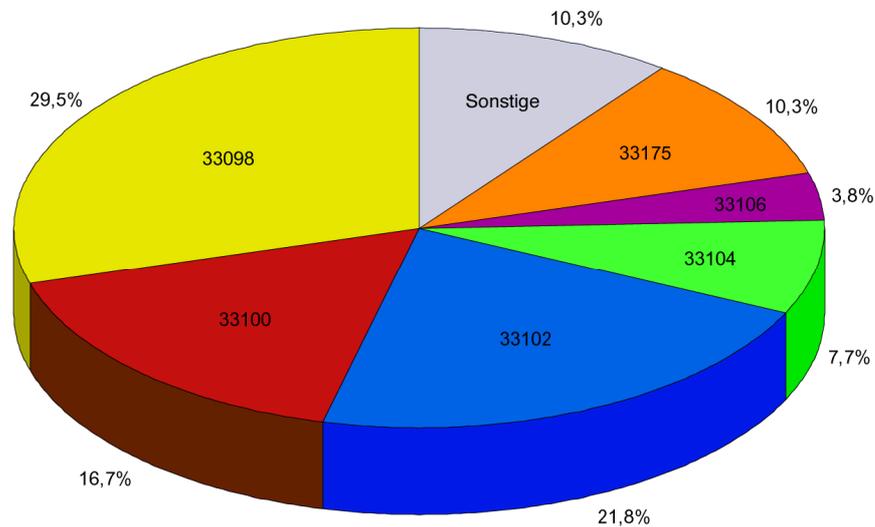
Aufgrund der in Kapitel 5.1.3.1 ermittelten groben Einteilung der zu erzielenden Kaltmiete pro qm, sortiert nach Postleitzahlgebieten, konnte zu diesem Zeitpunkt von einem Wert von 10,00 DM / pro qm für alle Haushaltsgößen ausgegangen werden. Die Auswertung zeigt, dass nahezu die Hälfte aller Befragten bereit ist,

mehr als diesen Betrag für ihren zukünftigen Wohnraum zu zahlen. Dieses „Mehr“ dürfte überwiegend in Aspekten wie Ausstattung und Zustand der Wohnung begründet liegen, worauf in einem späteren Kapitel gesondert eingegangen wird. Legt man aber nun den jeweils unteren Wert der jeweiligen Haushaltsgröße als Standard fest, hat man einen Wert ermittelt, den ALLE Befragten bereit sind zu zahlen. Über die Höhe der Kaltmiete **und** die ermittelte qm-Mindestanforderung (welche um einen entsprechenden Individualraum erweitert wurde) kann nun überprüft werden, für wieviele Personen die später im Wohnungs-Bewertungs-System zu untersuchende Wohnung geeignet sein muss. Durch diesen Zwischenschritt, auf den später noch ausführlich eingegangen wird, können die Wohnbedingungen dann wieder einigermaßen objektiv meßbar gemacht werden.

Im Ergebnis können also der um einen Individualraum erweiterte Grundriss, die um diese qm erhöhte Wohnungsgröße und als auch die in Abhängigkeit hierzu gesetzte maximale Kaltmiete als Kriterien zur Wohnwertermittlung herangezogen werden.

Im folgenden sollen nun die übrigen Checkboxes auf die Ermittlung von Kriterien für das Wohnungs-Bewertungs-System hin untersucht werden.

9.5 Anzahl der Wohnungsangebote in % sortiert nach Postleitzahlen

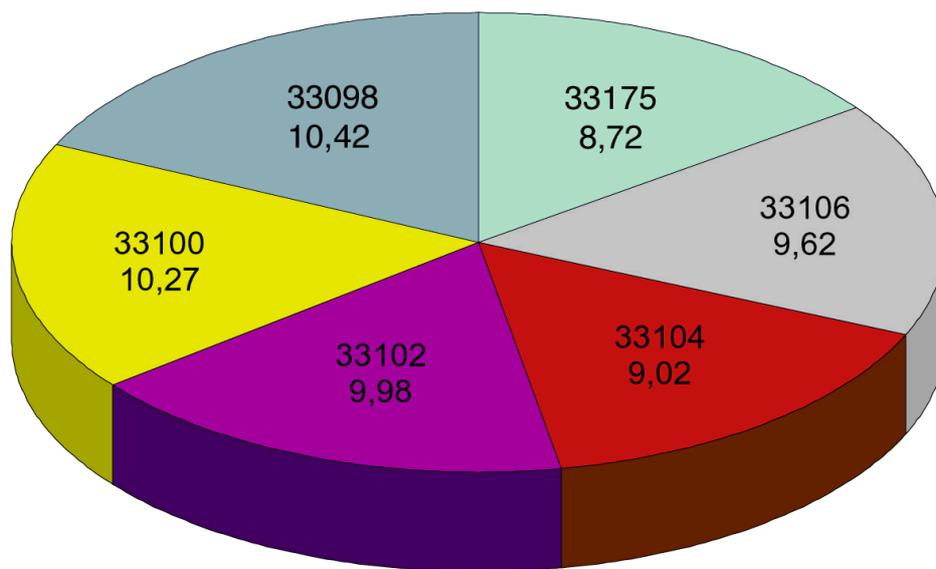


Die Grafik stellt die Verteilung der Wohnungsangebote in Prozent dar, aufgeteilt nach Postleitzahlgebieten. Die meisten Wohnungsangebote (29,5 %) wurden für das Postleitzahlgebiet 33098 abgegeben, gefolgt von den Gebieten 33102 (21,8%) und 33100 (16,7%). Bei diesen Postleitzahlengebieten handelt es sich bei den ersten beiden um ein reines, und bei dem Gebiet 33100 um ein überwiegendes städtisches Terrain Paderborns. Die Zahl der angebotenen Wohnungen lässt auf die Höhe der Fluktuation schließen, was wiederum Rückschlüsse auf die Wohnungsmarktsituation der einzelnen Postleitzahlgebiete ermöglicht. Eine hohe Fluktuationsquote gilt als wichtiger Hinweis auf eine ausgeglichene oder entspannte Wohnungsmarktsituation, denn bei einer guten Angebotslage entscheiden sich die Mieter eher und häufiger für einen Wohnungswechsel als bei einem knappen Wohnungsangebot.

Wie die Auswertung der „durchschnittlichen Kaltmiete sortiert nach PLZ“ zeigt, handelt es sich bei den Postleitzahlgebieten mit der größten Anzahl von Wohnungsangeboten auch gleichzeitig um die Gebiete mit der durchschnittlich höchsten Kaltmiete.

Eine verhältnismäßig gute Infrastruktur in den Rand- und Außenbezirken von Paderborn sowie eine sehr gute Busverbindung in diesen Bereichen verbunden mit einer durchschnittlich geringeren Kaltmiete führen dazu, dass die Postleitzahlgebiete 33104, 33106 und 33175 eine geringere Anzahl von Wohnungsangeboten aufweisen. Wer hier eine Wohnung hat neigt nicht so sehr zum Wechsel.

9.6 Durchschnittliche Kaltmiete pro qm sortiert nach PLZ

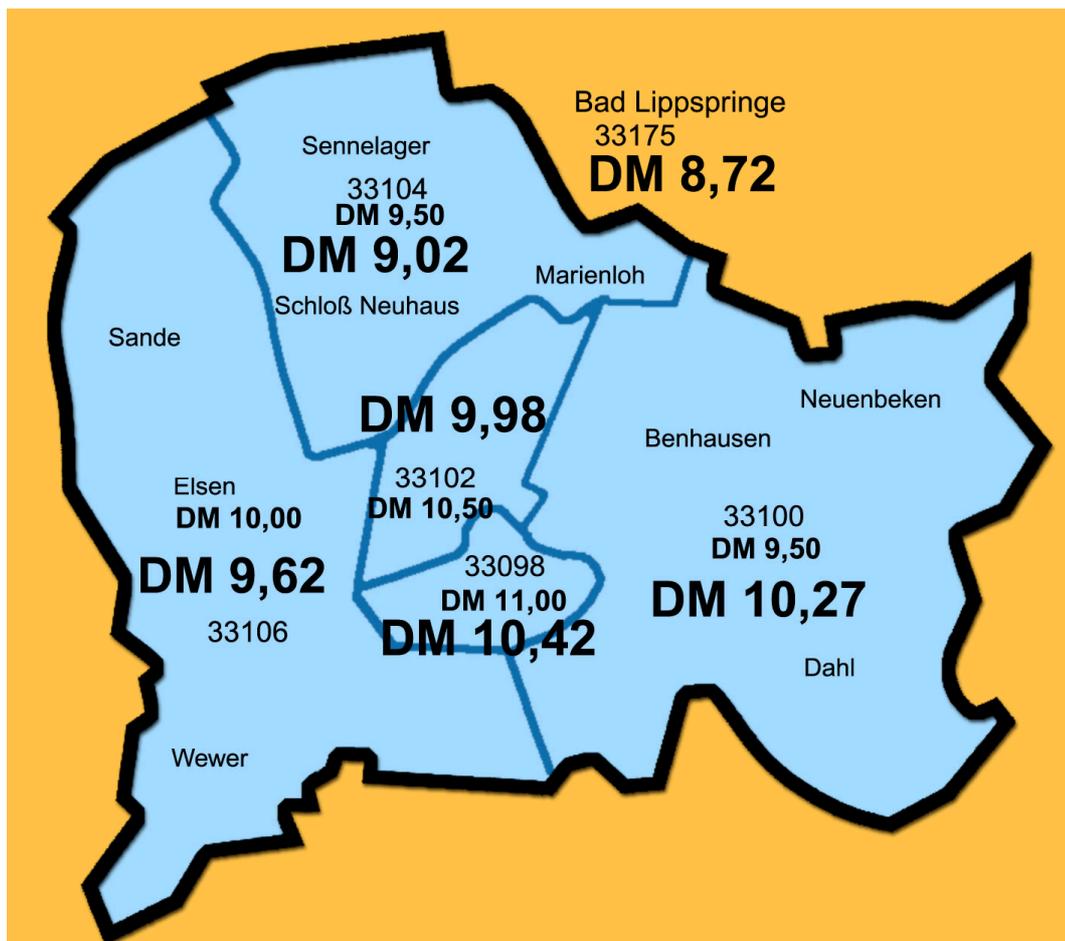


Die obige Grafik ordnet die durchschnittliche Kaltmiete den einzelnen Postleitzahlgebieten zu. Mit durchschnittlich DM 10,42 pro qm Kaltmiete liegen die Wohnungsangebote aus dem Postleitzahlgebiet 33098 an der Spitze, gefolgt von dem Gebiet 33100, das mit DM 10,27 pro qm Kaltmiete immer noch über der 10,00 DM Grenze liegt. Das Paderborner Gebiet mit der Postleitzahl 33102 liegt

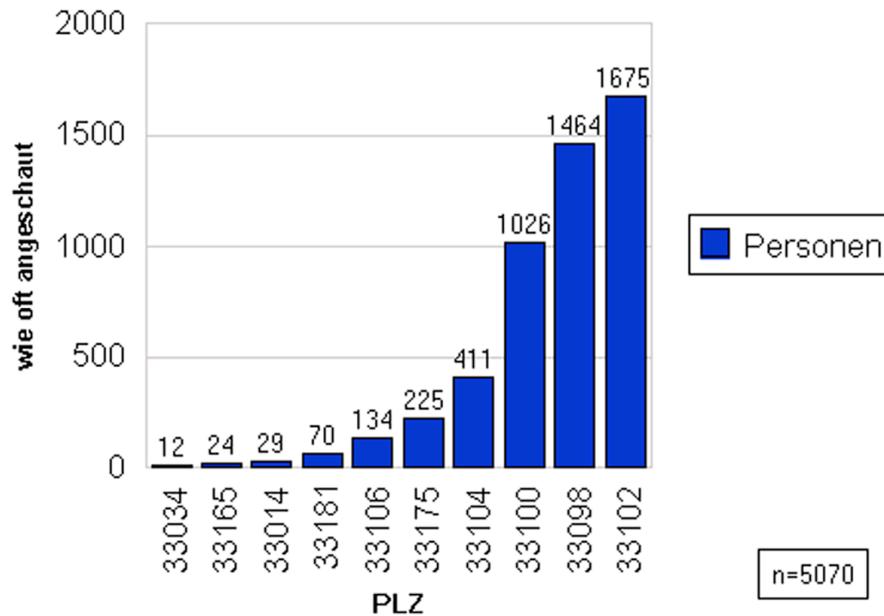
mit DM 9,98 nur knapp unter diesem Wert. Die Rand- und Außenbezirke Paderborns entfernen sich mit den Durchschnittskaltmieten DM 9,62, DM 9,02 und DM 8,72 zunehmend von der Zehn-DM-Grenze. Wo die einzelnen Postleitzahlgebiete an andere Postleitzahlgebiete angrenzen, nähern sich auch die DM-Werte einander an; je weiter sich die Wohnungsangebote von den Stadtgebieten zu den Randbezirken verlagern, desto mehr verringert sich auch die zu erzielende Kaltmiete.

Zum besseren Verständnis werden die Zahlen noch einmal in Landkartenform dargestellt.

Die in kleinerer Schriftgröße dargestellten Werte zeigen die Grobeinteilung, die durch die Auswertung der Printmedien erhalten wurden (vgl. Seite 89).



9.7 Häufigkeit der gelesenen Wohnungsangebote sortiert nach PLZ



Die Grafik zeigt, wieviele Wohnungssuchende die einzelnen Wohnungsangebote gelesen haben und zwar sortiert nach Postleitzahlen. Auch hier sind es wieder die Wohnungsangebote in den Postleitzahlgebieten 33102, 33098 und 33100, die vergleichsweise oft betrachtet wurden. Wenn, wie in der vorigen Auswertung gezeigt wurde, in einem Gebiet mit guter Wohnungsmarktsituation vermehrt Umzüge stattfinden, lässt sich die obige Tabelle mit Hilfe des Wohnbedürfnisses nach Kontinuität und Zugehörigkeit erklären. Wie bereits erwähnt entscheiden sich Mieter bei einer guten Wohnungsmarktsituation häufiger für einen Wohnungswechsel. Dem Wohnbedürfnis nach Vertrautheit und Kontinuität, muss in einer mobilen Gesellschaft wie der unsrigen besondere Bedeutung beigemessen werden. Wie schon das Wort „Wohnen“ und somit das Wort „Wohnumgebung“ besagen, wird dieser Ort von Ge”wohn”heiten geprägt.

Ortsverbundenheit umfasst die emotionale Bindung an die räumliche und soziale Umwelt. Vertrautheit und Kontinuität fördern das Gefühl, Bestandteil einer Gruppe zu sein und fördern somit das Gefühl der Zugehörigkeit (vgl. ausführlich S. 56). Wenn also ein Umzug innerhalb eines Postleitzahlgebietes stattfindet, liegt der Grund für diesen Wohnungswechsel in der Regel in der Beschaffenheit der Wohnung begründet; bei der Auswertung der Postleitzahlgebiete kann allerdings nicht ausgewertet werden, ob z.B. die Ausstattung der Wohnung, der Grundriss oder die Wohnungsgröße der Grund für den Auszug sind.

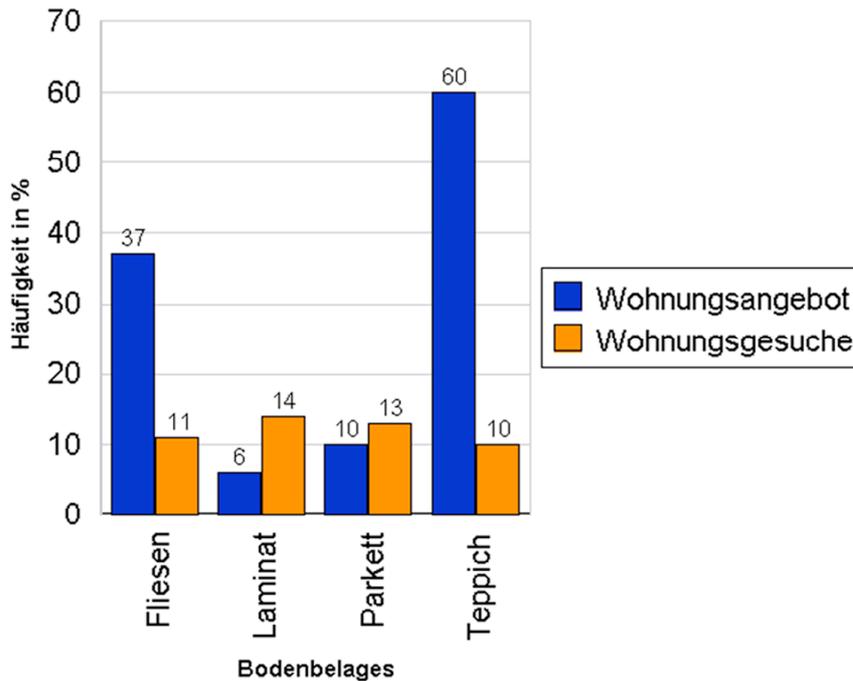
Im folgenden sollen nun die einzelnen Checkboxes ausgewertet werden. Bei den Checkboxes werden nur diejenigen Antworten als Kriterien für das Wohnungs-Bewertungs-System herangezogen, bei denen mehr als die Hälfte der Wohnungssuchenden sich auf Relevanz beziehen.

Dieses Vorgehen liegt in der Tatsache begründet, dass zum Teil sehr spezielle Wohnbedingungen als Checkboxes aufgeführt sind. Sollten z.B. bei der Checkbox ISDN oder Solarenergie 5% der Wohnungssuchenden diese Kategorie gewählt haben, so lässt das Ergebnis zwar Schlüsse auf zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu, erlaubt es aber nicht, sicher genug, das Ergebnis zur Entwicklung eines aktuellen Wohnungs-Bewertungs-Systems zu verwenden, da ansonsten ein Großteil der aktuellen Wohnungen im Rahmen des Wohnungs-Bewertungs-Systems als schlecht zu bewerten wären.

9.8 Auswertung der Checkboxes

ZUM THEMA BODEN

Häufigkeit des ausgewählten Bodenbelages in %



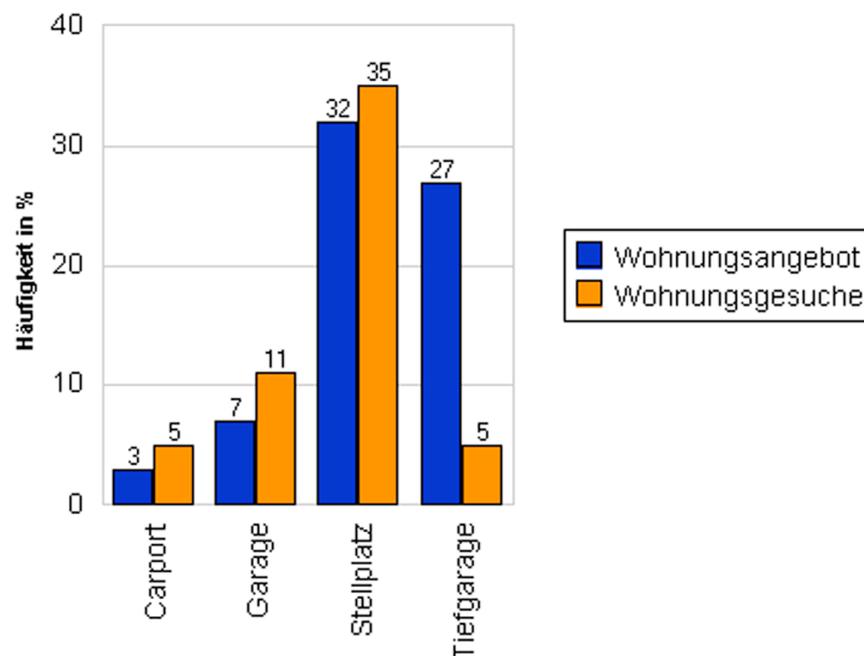
Die Grafik zeigt, dass 60 % der angebotenen Wohnungen mit einem Teppichboden ausgelegt sind. Demgegenüber wünschen sich nur 10 % der Wohnungssuchenden eine derartig ausgestattete Wohnung. Dies mag zum einen darin begründet liegen, dass es sich bei einem vom Vermieter verlegten Teppichboden meist um einen in Farbe und Art robusten Teppich handelt, für dessen Abnutzung auch noch die eingezahlte Kautions berechnet wird. Dieser vorhandene Teppichboden trifft aber nicht unbedingt den Geschmack der MieterInnen, weshalb es von vielen Wohnungssuchenden bevorzugt wird, den Teppichboden selbst zu wählen und zu verlegen. In diesem Fall bestimmen die Wohnungssuchenden Art und Farbe des Belages und haben Abnutzungserscheinungen (Flecken, Löcher) nicht vor dem Woh-

nungsbesitzer zu vertreten. Dieselbe Motivation dürfte ein Grund dafür sein, dass auch bereits verlegte Fliesen nur von 11 % der Wohnungssuchenden gewünscht werden.

Parkett (13 %) und Laminat (14 %) sind bei bereits vorhandenen Bodenbelägen die am häufigsten gewünschten. Allerdings sind auch hier die Nennungen relativ gering, was darin begründet liegt, dass eben generell vorhandene Bodenbeläge die Verwirklichung eigener Vorstellungen stark einschränken.

Hier zeigt sich das Wohnbedürfnis nach Aneignung; man wünscht sich offenbar einen Raum, den man nach eigenen Vorstellungen gestalten kann.

ZUM THEMA AUTO



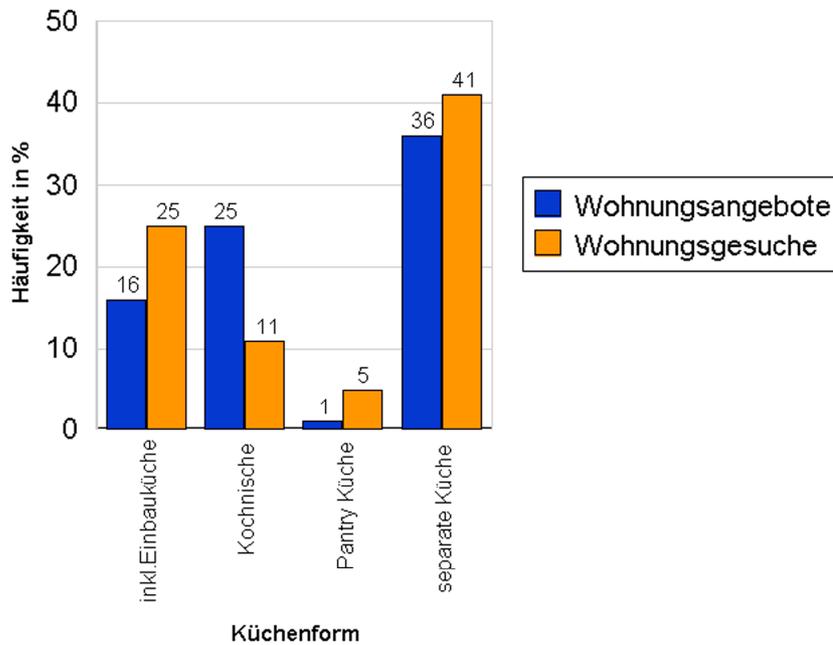
Die Ergebnisse zum Thema „Auto“ spiegeln unterschiedliche Aspekte aus den Kapiteln Wohnbedingungen und Wohnbedürfnisse wider. Unter dem Kostenaspekt betrachtet wird deutlich, dass nur 5% der Wohnungssuchenden bereit sind, für ein Dach über dem Stellplatz, also das Carport, eine höhere Miete zu zahlen, die meist erhoben wird. Die höchste Miete wird für geschlossene Garagen erhoben, da Garagen aufgrund der Abgeschlossenheit auch Abstellmöglichkeiten z.B. für Fahrräder bieten. Diese Form der Parkmöglichkeit wird von 11 % der Wohnungssuchenden gewünscht. Unter dem finanziellen Aspekt können bei der Garage auch Versicherungsrabatte eine Rolle spielen, da Garagenautos preiswerter versichert werden, da sie weniger Vandalismusschäden ausgesetzt sind.

Mit dem Bedürfnis nach Sicherheit kann auch die geringe Nennung von 5 % der Wohnungssuchenden bezüglich der Tiefgarage erklärt werden. Tiefgaragen befinden sich im Kellergeschoss und vermitteln nur in den seltensten Fällen ein Gefühl von Sicherheit, weil sie im privaten Bereich, im Gegensatz zu öffentlichen Tiefgaragen, zumeist nicht überwacht werden. Da die Bereitstellung von Parkmöglichkeiten seitens der Baubehörden aber gefordert wird und in Ballungsgebieten aufgrund des Flächenmangels auf die Form der Tiefgaragen ausgewichen werden muss, verfügen 27 % der Wohnungsangebote über diese Art der Parkmöglichkeit.

Sollte das Grundstück die Bereitstellung von übererdigen Stellplätzen zulassen, wird gern auf dieses kostengünstige Angebot zurückgegriffen, was auch mit dem niedrigeren zu zahlenden Mietpreis zusammenhängt. Die relativ geringen Kosten der Fertigstellung von Stellplätzen und die daraus resultierenden niedrigen Mietpreise sind offensichtlich der maßgebliche Grund, warum diese Art der Parkmöglichkeit bei 32 % der Wohnungsangebote und bei 35 % der Wohnungssuchenden sich präsentiert.

ZUM THEMA KÜCHE

Häufigkeit der gewählten Küchenform in %



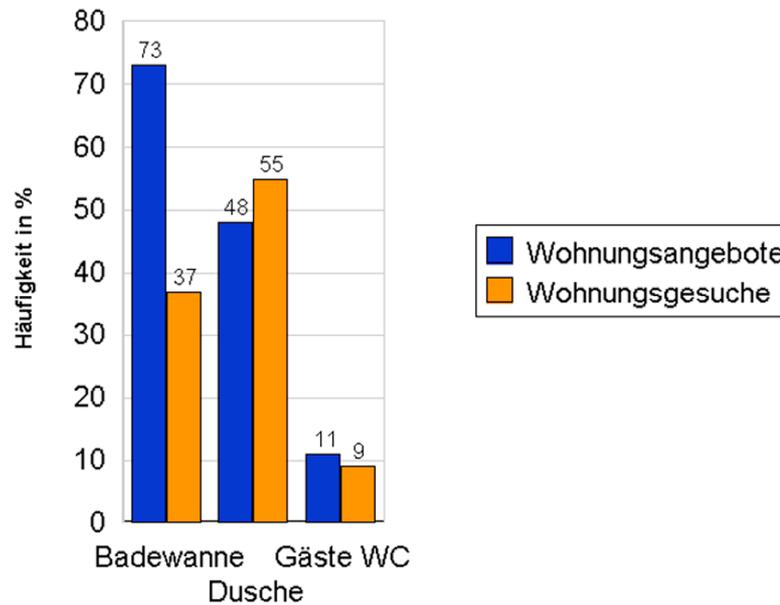
Bei allen Wohnungsgesuchen und Wohnungsangeboten wurde der prozentuale Anteil der jeweiligen Küchenform gegenüber den Gesamteingaben ermittelt. Am Beispiel „inklusive Einbauküche“: 16 % aller Wohnungsanbieter haben eine Wohnung inklusive Einbauküche anzubieten.

In dem Kapitel Wohnbedingungen wurde dargelegt, dass unterschiedliche Grundrisskonzeptionen (offen/traditionell) weitreichende Folgen für die Raumnutzung haben. Generell fördert ein offener Grundriss das gemeinschaftliche Wohnen allerdings auf Kosten der innerfamiliären Privatheit.

Die Auswertung hat gezeigt, dass ein großer Anteil von Ein-Personenhaushalten bei den Wohnungssuchenden zu finden ist, d.h. dass der Wunsch nach innerfamiliärer Privatheit hier kein Kriterium für eine separate Küchenform sein muß.

Im Kapitel Wohnbedürfnisse wurde aber gezeigt, dass auch in Ein-Personenhalten der Wunsch des abgeschlossenen Raumes vorherrscht, etws um nicht dauernd Ordnung halten zu müssen, wenn die Nutzräume (z.B. Küche) von den Gemeinschaftsräumen ungehindert eingesehen werden können. Ebenso hat die Küchenform Auswirkungen auf die Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten, weshalb die offene Küchenform unter diesem Aspekt als ungünstig bewertet werden muß. Dies ist sicherlich ein Grund, warum sich 41% der Wohnungssuchenden für eine separate Küche entschieden haben. Die in Neubauten häufig anzutreffende Form der zum Wohnbereich offenen Kochnische wird nur von 11% der Wohnungssuchenden gewünscht, findet sich aber in 25 % der angebotenen Wohnungen. Hier kann es sich um einen ausschlaggebenden Grund für einen Mangel an Vermietbarkeit dieser Wohnungen handeln. Insgesamt 30 % der Wohnungssuchenden bevorzugen es, wenn die Wohnung bereits eine Kücheneinrichtung enthält (25 % inklusive Einbauküche und 5 % mit Pantry Küche).

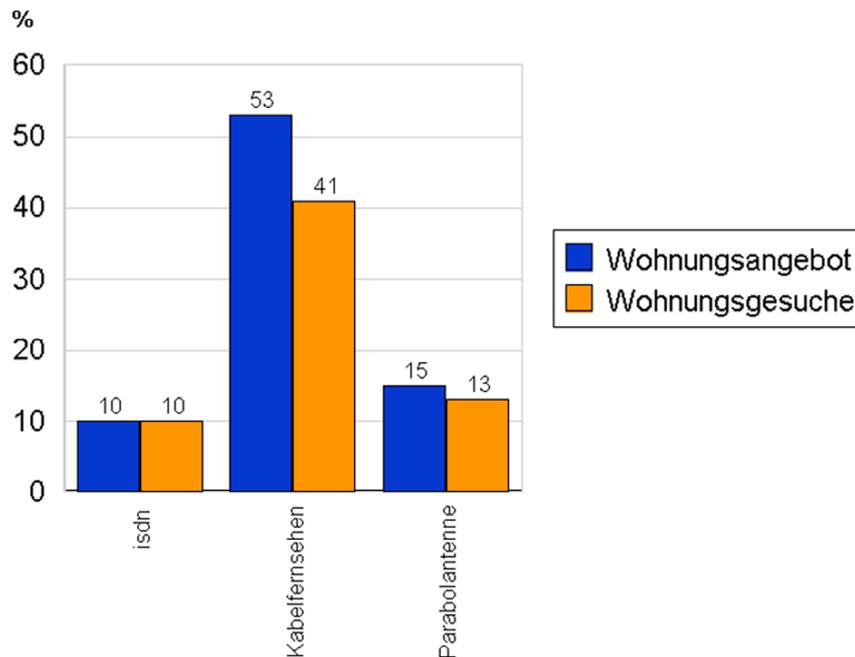
ZUM THEMA SANITÄRANLAGEN



Auch im Hinblick auf Ausstattung des Badezimmers ergeben sich überraschende Daten. Anzunehmen wäre, dass eine Doppelfunktion der Badewanne, nämlich **Bade- und** Duscharmöglichkeit in einem zu sein, die am häufigsten gewünschte Form bei den Wohnungssuchenden ist. Eine Überlegung, die sich bei den Wohnbedingungen in 73 % der Wohnungsangebote widerspiegelt. Eine Mehrzahl, nämlich 55 % der Wohnungssuchenden entscheiden sich bei den Auswahlmöglichkeiten aber für eine Dusche und nur 37 % für eine Badewanne. Wohnbedingungen der Angebote und Bedürfnisse der Wohnungssuchenden weichen in diesem Punkt also überraschenderweise voneinander ab.

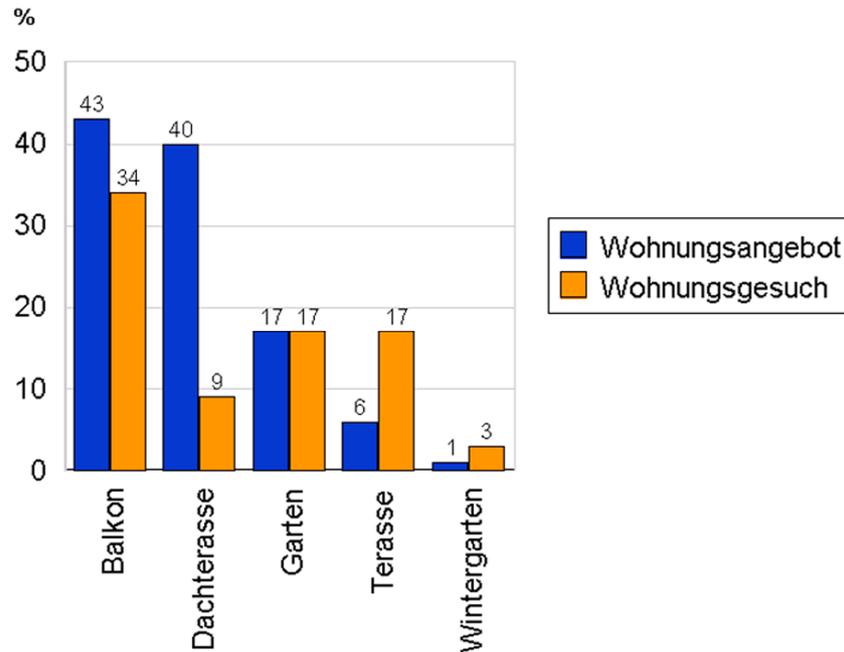
Das separate „Gäste WC“ wird nur von 9 % der Wohnungssuchenden als erforderlich betrachtet, was sicherlich auf den großen Anteil der Ein-Personenhaushalte zurückzuführen ist.

ZUM THEMA MEDIA



Wie die Auswertung zeigt, halten sich bei dem Thema „Media“ die Wohnungsangebote und die Gesuche, was die prozentuale Häufigkeit der gebotenen oder gewünschten Ausstattung anbelangt, fast die Waage. Über die Hälfte (53 %) der Wohnungsangebote sind an das Kabelfernsehnetz angeschlossen, was von fast der Hälfte (41 %) der Wohnungssuchenden als wichtiges Kriterium ausgewählt wurde. 15 % der Wohnungsangebote verfügen über eine Parabolantenne für den Kabelfernsehempfang, was von 13 % der Wohnungssuchenden gewünscht wird. Hier spielt der Kostenfaktor eine Rolle, denn gegenüber dem Kabelfernsehempfang, bei dem eine monatliche Gebühr fällig wird, ist dieses bei der Parabolantenne nicht der Fall, was die wiederkehrende monatliche finanzielle Belastung herabsetzt. Bei dem ISDN-Anschluss handelt es sich um ein „modernes“ Phänomen im Wohnumfeld, was aber immerhin schon von 10 % der Wohnungssuchenden gewünscht und von 10 % der Wohnungsangebote zur Verfügung gestellt wird. Ähnlich dem Auswertungskriterium „Umwelt“ wird sicherlich dieser Aspekt zukünftig einen höheren Stellenwert einnehmen.

ZUM THEMA SOMMER

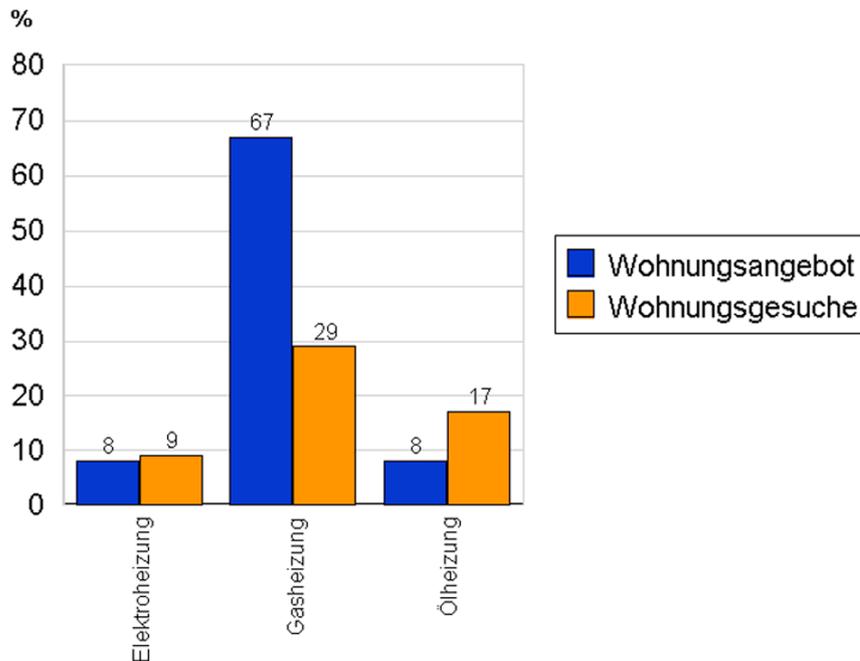


Auch hier weichen die Ergebnisse von persönlichen Erfahrungen aus der Vermietungspraxis ab. Anje Flade setzt das Wohnbedürfnis nach Sonne und Luft als primär an, was sich in dieser Untersuchung in Bezug auf die Freisitze nicht bestätigte. Entgegen den Erwartungen wählen weniger als die Hälfte (34 %) der Wohnungssuchenden den Balkon als notwendige Wohnbedingung aus, gefolgt von 17 % der Wohnungssuchenden, die sich Terasse und Garten wünschen.

Ein Grund für die geringen Nennungen ist möglicherweise die Jahreszeit in der die Umfrage durchgeführt wurde. Viele Wohnungssuchende scheinen aufgrund der kühlen Außentemperaturen nicht an den nächsten Sommer zu denken, in dem sich viele Menschen einen Freisitz wünschen. Bei einer Untersuchung über ein gesamtes Jahr würden sich die o.g. Ergebnisse also wahrscheinlich ändern.

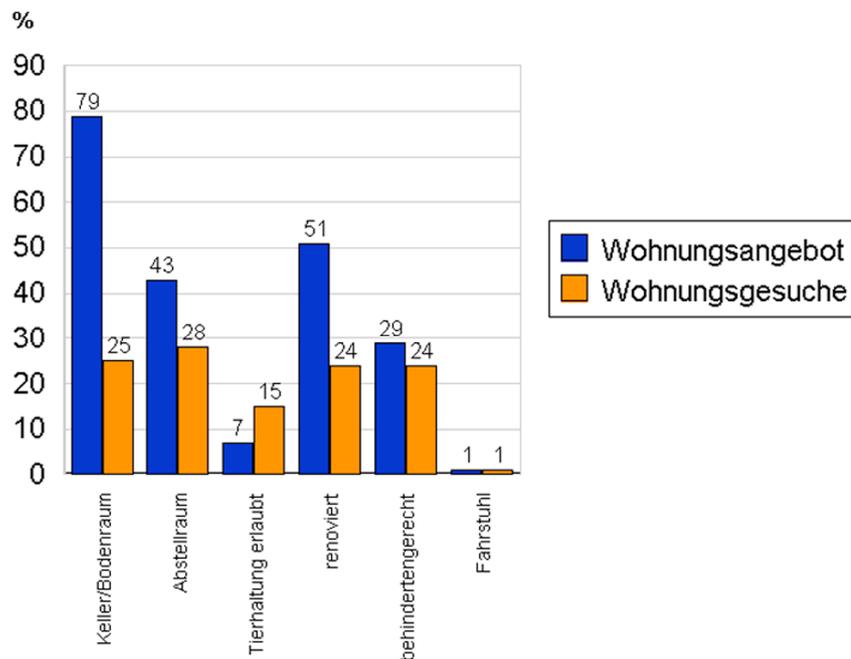
ZUM THEMA WINTER

Häufigkeit der ausgewählten Wärmelieferung in %



Mehr als die Hälfte, nämlich 67 % aller angebotenen Wohnungen, sind mit einer Gasheizung ausgestattet. Mit immerhin noch 29 % handelt es sich auch um die von den Wohnungssuchenden am häufigsten gewünschte Wärmelieferung. Von 17 % der Wohnungssuchenden wird die Wärmelieferung mit Öl gewünscht, während nur 8 % der Wohnungsangebote, der gleiche Anteil wie bei der Elektroheizung, diese Form der Wärmelieferung besitzen. Als Grund für den relativ hohen Anteil der Wohnungssuchenden, welche die Wärmelieferung durch Öl bevorzugen, kann das Kalkül mit Schwankungen auf dem Energiemarkt angenommen werden. Zeichnet sich eine Steigerung der Ölpreise ab, kann Öl auf Vorrat zu niedrigen Preisen getankt werden, um Krisenzeiten zu überbrücken. Bei der Wärmelieferung durch Gas oder Strom kann der Bewohner keinen Einfluss nehmen und ist Preissteigerungen machtlos ausgeliefert.

ZUM THEMA SONSTIGES



Ein Keller- bzw. Bodenraum gehört zu den meisten Wohnungsangeboten (79%), wird aber nur von 25 % der Wohnungssuchenden als Entscheidungskriterium genannt. Geringfügig mehr, nämlich 28 % der Wohnungssuchenden, entscheiden sich für einen Abstellraum innerhalb der Wohnung, was immerhin 43 % der Wohnungsangebote erfüllen.

Auffällig ist die geringe Zahl der Wohnungssuchenden (15 %), die die Erlaubnis zur Tierhaltung als wichtiges Wohnbedürfnis nennen. Auch hier ist vermutlich der große Anteil von Ein-Personenhaushalten, die überwiegend Zwei-Zimmerwohnungen suchen, eine Erklärung für die relativ geringen Nennungen, denn die Haltung von Hauskatzen sowie Kleintieren wie Fischen, Vögeln etc. bedarf keiner Genehmigung des Vermieters. Eine Erlaubnis zur Tierhaltung muß aber für Hunde ausgesprochen werden, deren Haltung in Zwei-Zimmerwohnungen als schwierig einzustufen ist, die also nicht so sehr für diese Haushaltsgröße typisch sind.

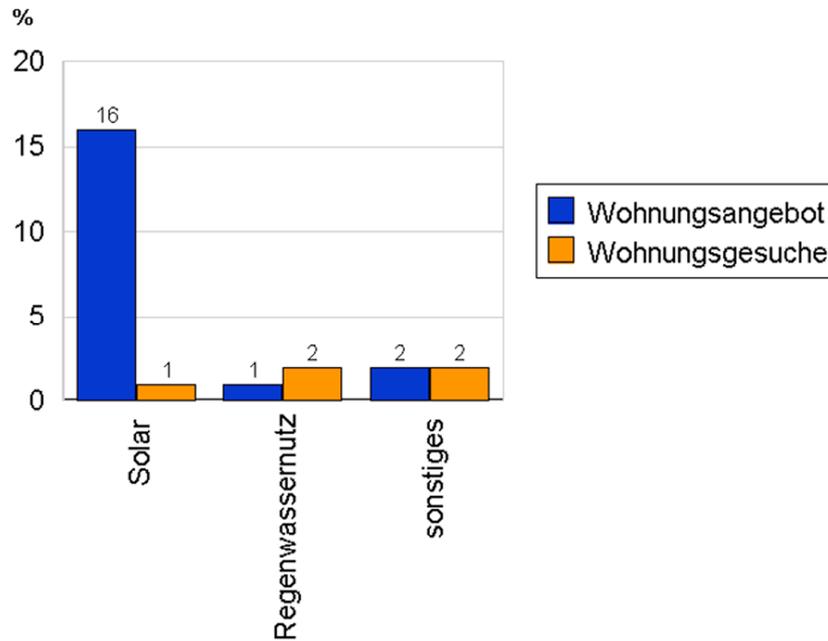
Das die Erlaubnis zur Tierhaltung nur von 7 % der Wohnungsanbieter genannt wird, mag in der zu erwartenden Lärmbelästigung durch z.B. Hundegebell begründet sein. Auch befürchten viele Wohnungsinhaber eine erhöhte Abnutzung der Wohnung durch Kratzspuren oder eine vermehrte Verschmutzung der Außenanlagen durch Hundekot.

Bezüglich des Zustandes der Wohnung fällt auf, dass 51 % der Wohnungen im renovierten Zustand vermietet werden, was nur von der Hälfte der Wohnungssuchenden (24 %) gewünscht wird. Zur Erklärung soll hier auf den Punkt „Zum Thema Boden“ verwiesen werden, in dem schon darauf hingewiesen wurde, dass die Aneignung und Gestaltung der Wohnung nach eigenem Geschmack bei einer renovierten Wohnung nur noch über die Einrichtung erfolgen kann, da Teppich und Tapeten dann bereits angebracht sind.

Überraschend hoch ist das Ergebnis beim Eingabepunkt „behindertengerecht“. 29 % der Wohnungsangebote erfüllen dieses Kriterium, das sich z.B. durch rollstuhlgerechte Sanitäreinrichtungen realisiert. 24 % der Wohnungssuchenden bewerten dieses Kriterium als wichtige Wohnbedingung.

Nur 1 % der Wohnungssuchenden hält dagegen einen Fahrstuhl für eine wichtige Wohnbedingung, die auch nur bei einem Prozent der Wohnungsangebote erfüllt wird. Dies ist sicherlich in den Wartungskosten, die durch den Mieter zu tragen sind, begründet.

ZUM THEMA UMWELT



Umweltschonende Energiegewinnung ist auf dem Wohnungsmarkt eine recht neue Erscheinung. Umso überraschender ist es, dass bereits 16 % der angebotenen Wohnungen über Solarenergie verfügen. Die öffentliche finanzielle Förderung solcher alternativer Energiequellen scheint sich also langfristig auszuzahlen.

Eine Langzeitstudie zur Wohnungsmarktbeobachtung würde wahrscheinlich zeigen, dass dem Trend nach Maßnahmen wie Regenwassernutzung oder umweltschonende und vom Ölpreis unabhängige Energiegewinnungen die Vermietungschancen von Wohnungen erhöhen.

Teil III: Entwurf eines Systems zur Ermittlung von Wohnwert

Die bereits dargestellten Wohnbedürfnisse und Wohnbedingungen bildeten die Basis des von mir im Rahmen meiner Diplomarbeit entwickelten Wohnungs-Bewertungs-Systems, mit dem Wohnzufriedenheit ermittelt werden kann. Bei diesem Verfahren wurden die Wohnbedürfnisse der einzelnen Probanden über einen Fragebogen erfasst und dann ihren tatsächlichen Wohnbedingungen gegenübergestellt. Diese Form der Bewertungsmethode stellt einen Soll/Ist-Vergleich zur Ermittlung von Wohnzufriedenheit bzw. Unzufriedenheit dar, denn diese resultiert aus einem spannungsfreien bzw. gespannten Verhältnis zwischen Wohnbedingungen und Wohnbedürfnissen.

Die Analyse des Wohnungsmarktes im Rahmen der Internetumfrage stellt nun aber neue Möglichkeiten zur Entwicklung eines Wohnungs-Bewertungs-Systems bereit, denn diese Methode ist geeignet, sowohl eine aktuelle Bestandsaufnahme der Wohnbedingungen als auch eine Erfassung der relevanten aktuellen Wohnbedürfnisse zu arrangieren.

Das aufgrund dieser Ergebnisse zu konzipierende Wohnungs-Bewertungs-System wird im folgenden noch anhand auffälliger Angebote (Wohnungen die öfter als einhundertmal von Wohnungssuchenden besichtigt und dennoch nicht vermietet wurden) überprüft.

Ein System zur Bewertung von Wohnraum wurde von Aellen bereits 1975 im Auftrag der Eidg. Forschungskommission Wohnungsbau entwickelt.

Dieses Wohnungs-Bewertungs-System von Aellen bildet eine Grundlage des eigenen Ansatzes, konnte aber in vielen Punkten aufgrund der Internetumfrage weiterentwickelt werden.

10. Das System von Aellen

Mit dem Wohnungs-Bewertungs-System von Aellen wurde ein Messinstrumentarium entwickelt, welches es ermöglicht, die Wohnqualität von Wohnungen zu erfassen. Hierbei ging Aellen davon aus, dass eine Wohnung, welche bestimmte Wohnbedürfnisse nicht erfüllt, einen schlechten Wohnwert besitzt. Ein schlechter Wohnwert bedeutet nach Aellen für den Bewohner das Entstehen von Unzufriedenheit, ein hoher Wohnwert bedeutet Wohnzufriedenheit.

Zum besseren Verständnis wird dieses Wohnungs-Bewertungs-System zuerst im kurzen Überblick gesamt dargestellt. Im Anschluss wird dann auf die für mein System wichtigen Aspekte im einzelnen eingegangen.

GESAMTDARSTELLUNG

„Das Wohnungs-Bewertung-System (WBS) soll dazu verhelfen, die Qualität von Wohnungen zu messen und vergleichbar zu machen. Voraussetzung zur Bestimmung des Wohnwertes einer Wohnung ist ein Instrument, das es erlaubt, die Merkmale des zu bewertenden Objektes entsprechend den Präferenzen der Wohnungsbenutzer in einem Gesamtmaß zu erfassen. Mit anderen Worten: Der Wohnwert einer Wohnung ergibt sich für den einzelnen Benutzer aus dem Grad der Übereinstimmung der **Eigenschaften einer Wohnung** mit seinen individuellen **Wohnbedürfnissen**. Wenn also der Wohnwert ermittelt werden soll, muß dieser Grad der Übereinstimmung gemessen werden.“ (Aellen 1975, S. 14)

Es stellen sich demnach folgende Aufgaben:

- a) **die Wohnbedürfnisse der Bewohner zu erfassen**
- b) **die Eigenschaften einer Wohnung / die Wohnbedingungen (wie Grundriß, Größe der Räume, etc.) zu erfassen**
- c) **a) und b) messend in Beziehung zu setzen.**

Erklärung:

zu a)

Wichtig ist es hierbei hervorzuheben, dass die Wohnbedürfnisse von Aellen und seinen Mitarbeitern über eine umfangreiche Literaturrecherche generalisierend ermittelt wurden, und man so versuchte, eine gültige Annahme über relevante Wohnbedürfnisse zu erhalten.

Bei der Bestimmung der relevanten Wohnbedürfnisse stütze ich mich auf die vorn bereits vorgestellten Überlegungen. (siehe auch Kap.4)

zu b)

Die Wohnbedingungen werden mit Hilfe von Bauplänen und unterschiedlichen Messungen nach verschiedenen, vorher festgelegten, Kriterien bewertet.

Diese Kriterien werden von mir für den gesamten Gebäudekomplex (öffentliche Bereiche), innerhalb des Gebäudes (halböffentliche Bereiche) und innerhalb der Wohnung (private Bereiche) nach den Definitionen des Kapitels 3 festgelegt.

zu c)

Die zuvor erfassten Wohnbedürfnisse werden dann bei den bewerteten Wohnbedingungen in Beziehung gesetzt und so ein Maß ermittelt.

Dies geschieht mit Hilfe der Nutzwertanalyse, denn mit ihr besteht ein Instrument, das es erlaubt, die Qualität der Merkmale einer zu bewertenden Wohnung entsprechend den vorher festgelegten Wohnbedürfnissen der Wohnungsbenutzer in einem Gesamtwert zu erfassen. (vgl. Aellen 1975, S. 17)

DIE NUTZWERTANALYSE

Es geht bei der Nutzwertanalyse darum, bei den jeweiligen Wohnungen zu prüfen, inwieweit sie den Anforderungen oder Bedürfnissen der Bewohner genügen. Das Wohnungs-Bewertungs-System bezeichnet die Bedürfnisse der Bewohner im Rahmen der Nutzwertanalyse als Ziele.

Im Rahmen der Nutzwertanalyse wird dieses Vorgehen bei Aellen in vier Schritte untergliedert.

- A) Aufstellung einer Zielhierarchie (Nennung aller relevanten Wohnbedürfnisse)**
- B) Gewichtung der Zielhierarchie**
- C) Beurteilung der Objektmerkmale (durch Baupläne etc.)**
- D) Wertsynthese d.h. Zusammenführung von B und C**

Erklärung:

Der erste Schritt **(A)** besteht darin, alle Ziele (Wohnbedürfnisse), die zusammen den Wohnwert verkörpern, zu erfassen und in Form einer Zielhierarchie zu ordnen. Die Ziele geben also die Wohnbedürfnisse wieder.

Im zweiten Schritt **(B)** wird im Hinblick auf die unterschiedliche Wertigkeit der Wohnbedürfnisse eine Gewichtung der einzelnen Ziele vorgenommen, d.h. weniger wichtige Bedürfnisse erhalten durch Punktzahlen ein niedriges Gewicht, sehr wichtige dagegen ein hohes.

Unabhängig von der Gewichtung wird in einem weiteren Schritt **(C)**, der Beurteilung, festgestellt, wie gut die einzelnen Ziele erfüllt werden. Die Ziele finden nun als Beurteilungskriterien Anwendung. Der Grad, mit dem die Wohnung das jeweilige Kriterium erfüllt (Erfüllungsgrad), wird durch eine Art Notengebung festgehalten.

Im letzten Schritt **(D)**, der Wertsynthese, werden durch Multiplikation der Gewichte mit den zugehörigen Erfüllungsgraden die Teil-Nutzwerte einzelner Ziele für eine bestimmte Wohnung errechnet. Die Summe der Teil-Nutzwerte einer Wohnung ergibt den Gesamt-Nutzwert. (vgl. Aellen 1975, S. 49 ff)

ZIELHIERARCHIE

Die Zielhierarchie des Wohnungs-Bewertungs-Systems orientiert sich an den Bedürfnissen von Wohnungsbenutzern. Diese banale Feststellung ist von großer Bedeutung, da Vermieter oft andere Ziele verfolgen als die Wohnungsbenutzer.

Bei dem Wohnungs-Bewertungs-System von Aellen geht man von 270 Wohnbedürfnissen aus, die zusammen genommen in der Reduzierung einen hohen Wohnwert verkörpern. Diese 270 Wohnbedürfnisse stellen die unterste Ebene der Zielhierarchie dar, und ihnen stehen messbare und dadurch auswertbare Größen gegenüber. Die Aufschlüsselung der Wohnbedürfnisse in Unterziele ist deshalb sinnvoll, weil das Oberziel (Hoher Wohnwert) sonst nicht objektiv messbar ist.

Die Spitze der Zielhierarchie, die oberste Ebene, wird mit dem Ziel „Hoher Wohnwert“ umschrieben. Mittel, um einen hohen Wohnwert zu erreichen, sind die Ziele:

- ◇ Hoher Wohnwert der Wohnung
- ◇ Hoher Wohnwert der Wohnanlage
- ◇ Hohe Versorgungsqualität

Diese Ziele auf der zweitobersten Ebene der Zielhierarchie nennt man Zielkomplexe.

Erklärung:

Der Zielkomplex **Hoher Wohnwert der Wohnung** umfasst räumlich den Bereich der Wohnung inklusive dem der Wohnung zugeordneten Freibereich (Balkon, Terasse).

Der Zielkomplex **Hoher Wohnwert der Wohnanlage** bezieht sich auf die Wohnhäuser, Gemeinschaftseinrichtungen und die gestaltete Umgebung im Umkreis von ca. 100 m der Wohnungen.

Der Zielkomplex **Hohe Versorgungsqualität** bezieht sich auf die Infrastruktur sowie auf die Lage des Wohnkomplexes (Grünanteile, Siedlungsdichte, etc.).

Während die oberen Ebenen der Zielhierarchie generelle Bedürfnisse wiedergeben und damit eher abstrakt sind, werden die Ziele zu den unteren Ebenen hin immer konkreter. Die unterste Ebene besteht aus Zielen, denen weitgehend messbare Größen gegenüberstehen. Man nennt sie Zielkriterien. Es ist wichtig, die Definitionen und Erläuterungen zu den Zielen zu kennen, da von ihnen die Beurteilung abhängt und sie die Grundlage für die Gewichtung bilden.

GEWICHTUNG

Es liegt auf der Hand, dass es nicht gleichbedeutend ist, ob z.B. die Fläche eines Abstellraumes oder die Fläche des Kinderzimmers möglichst groß ist.

Um den unterschiedlichen Stellenwert der verschiedenen Ziele zu erfassen und festzuhalten, wird eine Zielgewichtung durchgeführt. „Die Zielgewichtung beeinflusst in starkem Masse das Ergebnis der Nutzwertanalyse und damit auch die Ergebnisse des Wohnungs-Bewertungs-Systems. Im Unterschied zu einfachen Kriterienlisten bzw. Anforderungskatalogen schlagen sich die einzelnen Beurteilungen aufgrund der Gewichtung im Endergebnis der Bewertung sehr ungleich nieder. So kann es kommen, dass Wohnungen in der Mehrzahl der Beurteilungs-Kriterien gut abschneiden und dennoch nur ein schlechtes Gesamturteil erzielen, weil sie bei einigen wenigen hochgewichteten Kriterien niedrig eingestuft werden.“ (Aellen 1975, S. 48)

Um die Gewichtung durchzuführen gibt es mehrere Verfahren.

Bei der Gewichtung geht man von einem endlichen Gesamtgewicht aus und verteilt dieses auf die einzelnen Ziele. Eine der Möglichkeiten besteht z.B. darin, als Gesamtgewicht die Größe 1 zu bestimmen und Bruchteile davon den einzelnen Zielen zuzuordnen. Ebenso kann auch als Gesamtgewicht 100 % angenommen werden und mit %-Anteilen die Gewichtung vorgenommen werden. Beim System von Aellen wurden jeweils 10 Punkte verteilt. In diesem System werden innerhalb der Zielhierarchie jeweils die unteren Ziele in ihrer Bedeutung für das unmittelbar darüber stehende höhere Ziel gewichtet. Abschließend werden die auf verschiedenen Ebenen in der Zielhierarchie festgesetzten Gewichte miteinander multipliziert. Für jede Zielkette wird diese Berechnung vorgenommen, wodurch sich als Ergebnis Gesamtgewichte für jedes Zielkriterium ergeben.

Zum besseren Verständnis wird später noch eine Gewichtung anhand des Sicherheitsbedürfnisses vorgestellt.

BEURTEILUNG

Von den gewichteten Zielen werden die Beurteilungskriterien abgeleitet. Die Ableitung erfolgt durch:

- ◇ Zusammenfassung von Zielkriterien, die durch ähnliche Wohnbedingungen erfüllt werden können.
- ◇ Durch Ausklammerung der Zielkriterien, die nur ein geringes Gewicht bekommen haben oder heute noch nicht besonders relevant sind (z.B. Solar- und Regenwassernutzung).

Auf diese Weise können die Zielkriterien auf Beurteilungskriterien reduziert werden.

Die praktische Beurteilung findet statt, indem für jedes Beurteilungskriterium geprüft wird, wie gut es durch das Wohnungsobjekt erfüllt wird. Dabei werden Urteile zwischen 0 und 4 Punkten vergeben. Die Urteilsvergabe ist standardisiert und erfolgt teilweise über sogenannte „Transformationsfunktionen“.

Bei der praktischen Anwendung dieses Systems treten nach außen nur die Beurteilungskriterien in Erscheinung. Ziele und Gewichte sind im System als feste Größen eingebaut. Bei der Beurteilung geht es also darum, den Grad der Zielerfüllung zu messen und mit einer einheitlichen Grösse festzuhalten. Der Vorgang wäre einfach, wenn es sich um klar messbare Werte einerseits und um eine einheitliche Messgrösse (z.B. nur qm) andererseits handelte. Bei der Messung der Wohnqualität handelt es sich aber um sehr unterschiedliche Messgrößen (qm, Anzahl der Fenster, Art von Raumbeziehungen) und Messformen (in Zahlen und in Worten ausgedrückte Messskalen). Es stellt sich daher die Aufgabe, die einzelnen Beurteilungen vergleichbar und zusammenfassbar zu machen. Das geschieht durch die Transformation der gemessenen Zielerträge in dimensionslose Werte.

WERTSYNTHESE

Die Noten der Beurteilung (C) und die Gewichte der Gewichtung (B) werden im Rahmen der Wertsynthese zu einem Gesamtergebnis zusammengefügt. Wesentlich ist es zu wissen, dass dabei je Beurteilungskriterium die entsprechenden Gewichte mit den jeweils erzielten Noten multipliziert werden. Gute oder schlechte Noten bei Beurteilungskriterien mit hohem Gewicht beeinflussen daher stark das Gesamtergebnis der Bewertung. Die Auswertung der Internetumfrage hat gezeigt, dass das Vorhandensein eines Individualraumes von fast allen Befragten als notwendig angesehen wird, deshalb wird innerhalb meines Bewertungs-Systemes hierfür die stärkste Gewichtung vorgenommen.

Im Wohnungs-Bewertungs-System von Aellen erfolgt die Wertsynthese durch folgendes Vorgehen: Für jedes Beurteilungskriterium wurde durch Multiplikation des Erfüllungsgrades mit dem jeweiligen Kriteriengewicht ein Teilnutzwert errechnet. Die Teilnutzwerte werden dann addiert zu Gesamtnutzwerten. Die Nutzwerte sind zunächst dimensionslose Punktzahlen. Im Normalfall lässt erst der Vergleich der Nutzwerte mehrerer Objekte Schlüsse zu. Im System von Aellen wurde jedoch die Beurteilung so stark standardisiert (z.T. Transformationsfunktionen), dass auch jeder einzelne Nutzwert für sich bereits interpretiert werden kann.

Das methodische Vorgehen wird im folgenden Kapitel am Beispiel des Sicherheits- und Schutzbedürfnisses dargestellt.

Veränderungen gegenüber Aellens System habe ich in meiner Untersuchung von vorneherein bei den Wohnbedürfnissen vorgenommen, denn die Aufgliederung der Wohnbedürfnisse in 270 Unterziele erscheint mir nicht zweckmäßig. Eine solche Masse von Wohnbedürfnissen bläht das System unnötigerweise auf und erschwert dadurch die praktische Umsetzung. Es erscheint mir ausreichend, mit den im 4. Kapitel vorgestellten Kategorien zu arbeiten, da hierdurch die primären Wohnbedürfnisse erfasst werden können. Die vorgestellten Wohnbedürfnisse werden also

als Beurteilungskriterien verwendet.

Die für meine Arbeit brauchbare Zielhierarchie muss somit neu erstellt werden. Nicht nur weil ich die Anzahl der Wohnbedürfnisse reduziere, sondern auch, weil sich die Wohnbedürfnisse gegenüber der von Aellen 1975 aufgestellten Zielhierarchie gewandelt haben.

11. Eigenes methodisches Konzept

Im folgenden wird eine Zielhierarchie erstellt und eine Gewichtung anhand der in Kapitel 4 vorgestellten Wohnbedürfnisse vorgenommen.

Auf den Seiten 50/51 wurde ausführlich dargestellt, dass sich der Zielkomplex „Sicherheit und Schutz“ in die Oberziele

- **Lärm**
- **Einsicht in die Wohnung**
- **Alleinsein**
- **Sicherheit vor Kriminalität**

unterteilen läßt.

Nach der vorgestellten Methode von Aellen müssen diese Oberziele nun in Unterziele gegliedert werden, um eine Zielhierarchie zu erhalten. Diese Zielhierarchie ist für die Gewichtung notwendig, da jeweils die Bedeutung des Unterziels für das Oberziel bewertet wird.

11.1 Aufstellung der Zielhierarchie

Der Zielkomplex „Sicherheit und Schutz“ wird in die vier auf der Seite 180 genannten Oberziele unterteilt. Diese müssen für die Aufstellung einer Zielhierarchie zum Teil noch positiv formuliert werden.

- Lärm wird somit umformuliert in das Bedürfnis nach Ruhe

Die positiv formulierten Oberziele werden nun in Unterziele gegliedert.

DAS BEDÜRFNIS NACH RUHE

Das Bedürfnis nach Ruhe gliedert sich in die Unterziele

- Ruhe innerhalb der Wohnung
- Ruhe innerhalb des Hauses
- Ruhe vor dem Haus (Verkehrslärm)

DAS BEDÜRFNIS NACH ALLEINSEIN

Das Bedürfnis nach Alleinsein wird unterteilt in

- die Möglichkeit für sich zu sein (Vorhandensein von Individualräumen)
- und
- Schutz vor fremden Einblicken

DAS BEDÜRFNIS NACH SICHERHEIT

Das Bedürfnis nach Sicherheit wird unterteilt in:

- Sicherheit in den privaten Bereichen
- Sicherheit in den halböffentlichen Bereichen
- Sicherheit in den öffentlichen Bereichen

11.2 Gewichtung für den Zielkomplex Schutz

Bei der Gewichtung gehe ich nach der Methode von Aellen vor, in der für jeden Bereich (Zielkomplex, Oberziel, Unterziel) jeweils 10 Punkte vergeben werden.

Es werden dadurch zum einen die Oberziele gewichtet und dadurch vergleichbar gemacht; zum anderen werden die Unterziele in ihrer Bedeutung für das Oberziel bewertet (siehe hierzu ausführliches Beispiel auf Seite 181)

Die Gewichtung wird im folgenden am Beispiel des Sicherheits- und Schutzbedürfnis gezeigt.

SICHERHEITS - UND SCHUTZBEDÜRFNIS

Nach den schon dargelegten Annahmen, handelt es sich bei dem Sicherheits- und Schutzbedürfnis um ein grundlegendes Wohnbedürfnis, es erhält somit 3 der 10 Gesamtpunkte.

Die Unterziele werden folgendermaßen gewichtet:

Sicherheit in den privaten Bereichen = 2 Punkte

Begründung für die Gewichtung:

Es liegt auf der Hand, dass Sicherheit innerhalb der privaten Bereiche an erster Stelle steht. Aus diesem Grund stehen Mietern und Eigentümern verschiedene Maßnahmen zur Verfügung, um diesen Bereich vor fremden Eingriffen zu schützen. Genannt werden können hier z.B. von innen anzubringende Schutzeinrichtungen wie abschließbare Sicherheitsschlösser für Fenster und Türen. Inwieweit diese Schutzmechanismen angebracht werden, entscheidet der Mieter entsprechend der Ausprägung seines Sicherheitsbedürfnisses.

Sicherheit in den halböffentlichen Bereichen = 4 Punkte

Begründung für die Gewichtung:

Schon in den halböffentlichen Bereichen endet die freie Entscheidungsgewalt des einzelnen Wohnungsinhabers. Er hat z.B. keinen Einfluss auf den Umgang der übrigen Mitbewohner mit Besuchern. Ebenso kann von ihm nicht eigenmächtig beschlossen werden, die Haustür zu einer gewissen Zeit abzuschließen (was in der Vermietungs- und Verwaltungspraxis immer wieder zu Streitigkeiten führt).

Dieses Beispiel zeigt sehr deutlich, dass der einzelne Bewohner nur geringen Einfluss auf die halböffentlichen Bereiche nehmen kann. Das Erscheinungsbild der halböffentlichen Bereiche ist für die Erfüllung des Sicherheitsbedürfnisses von hoher Bedeutung, worauf ich noch näher eingehen werde.

Sicherheit in den öffentlichen Bereichen = 4 Punkte

Begründung für die Gewichtung:

Beim öffentlichen Bereich liegt die Einflußgröße auf die Herstellung von Sicherheit durch den Einzelnen fast bei Null.

Wer sich nach Einbruch der Dunkelheit nicht mehr aus dem Haus traut, da sein Wohngebiet den Eindruck von Sicherheit und Schutz nicht vermitteln kann oder es immer wieder Opfer von Einbrüchen gibt und überall Vandalismusschäden sichtbar sind, ist in seiner Lebensqualität stark beeinträchtigt, da er für diesen Zustand

kaum Gegenmaßnahmen treffen kann; Eine Einschränkung der eigenen Lebensqualität ist z.B. dann gegeben, wenn sich der Mieter abends gegen den Besuch von Freunden entscheiden muss, da hierfür das Überqueren des angrenzenden unübersichtlichen Parkplatzes erforderlich wäre. Die Hilflosigkeit mit der Bewohner diesen Situationen gegenüberstehen, sind Grund, den halböffentlichen und den öffentlichen Bereich in der Punktvergabe stärker zu berücksichtigen als den privaten Bereich.

DAS BEDÜRFNIS NACH RUHE

Das Bedürfnis nach Ruhe wird höher bewertet als das Bedürfnis nach Alleinsein, denn die permanente Belastung durch Störgeräusche hat weitreichende Folgen auf die Gesundheit der Bewohner (vgl. Flade 1987, S. 52). Deshalb erhält das Bedürfnis nach Ruhe 3 der 10 Gesamtpunkte.

Die Unterziele werden folgendermaßen gewichtet:

Ruhe in der Wohnung = 2 Punkte

Ruhe im Haus = 3 Punkte

Ruhe vor dem Haus = 5 Punkte

Begründung für die Gewichtung:

Die Störgeräusche vor dem Haus können von dem Bewohner nicht beeinflusst werden, er ist ihnen hilflos ausgeliefert. Erschwerend kommt hinzu, dass es sich bei der Verkehrsbelästigung um die lauteste Lärmbelästigung handelt, weshalb diese in der Bewertung 5 der 10 Gesamtpunkte erhält.

Innerhalb der Wohnung kann der Mieter selbst auf die Lärmbelästigung einwirken, weshalb dies in der Verteilung am geringsten bewertet wurde. Eingeschränkt gilt dies auch innerhalb des Hauses, in dem Ruhezeiten festgelegt werden können und Einfluss auf Störgeräusche anderer Mieter genommen werden kann.

DAS BEDÜRFNIS NACH ALLEINSEIN

Zwei unterschiedliche Arten des Bedürfnisses nach Alleinsein müssen in dem Wohnungs-Bewertungs-System erfaßt werden:

1. Alleinsein bezeichnet einen Zustand, in dem der Mensch frei von der Beobachtung durch andere und geschützt ist vor unerwünschten Einblicken.
2. Alleinsein bezeichnet einen Zustand, in der der Mensch sich vor anderen zurückziehen kann und stellt somit den Gegenpol zum Bedürfnis nach Zusammensein, nach Kontakt und Kommunikation dar.

Die Punktvergabe der Unterziele ist folgende:

Schutz vor fremden Einblicken = 4 Punkte

Rückzugsmöglichkeit = 6 Punkte

Begründung für die Gewichtung:

Der Wunsch nach einer Rückzugsmöglichkeit wird mit 6 Punkten bewertet, da es sich, wie auch die Internetumfrage gezeigt hat, hierbei um ein elementares Bedürfnis fast jedes Menschen handelt.

Aber auch der Schutz vor fremden Einblicken wird mit 4 Punkten relativ hoch bewertet, und zwar weil die Wohnqualität erheblich leidet, wenn man sich am Tag hinter dicken Vorhängen verstecken muss.

Es ergibt sich folgende Gesamtgewichtung für den Zielkomplex Sicherheit und Schutz:

<u>Zielkomplex</u>	Gewichtung	Oberziel	Unterziel	Gew.
S	4	Sicherheit	private Bereiche	5
			halböffentl. Bereiche	3
			öffentliche Bereiche	<u>2</u>
				10
C				
H	3	Ruhe	in der Wohnung	2
			im Haus	3
			vor dem Haus	<u>5</u>
				10
U				
T				
Z	3	Alleinsein	für sich sein	6
			unbeobachtet sein	<u>4</u>
				10
<hr/>				
	3			

Der Zielkomplex Sicherheit und Schutz wurde in seinem Rang für die Erfüllung der obersten Ebene „Hoher Wohnwert“ mit 3 Punkten bewertet. Hierfür wurden alle Zielkomplexe in ihrer Bedeutung für einen „Hohen Wohnwert“ verglichen und mit Punkten versehen, die addiert wieder 10 Gesamtpunkte ergeben.

Wird diese Punktvergabe und somit das Verfahren für die gesamten Wohnbedürfnisse konsequent durchgeführt, lässt sich Wohnzufriedenheit ermitteln, indem in der Beurteilung geprüft wird, wie gut die Wohnung die einzelnen Wohnbedürfnisse erfüllt.

Beim Sicherheit- und Schutzbedürfnis wurde eine Gewichtung vorgenommen, die sowohl die im Kapitel 4 definierten Wohnbedürfnisse als auch die Ergebnisse der Internetumfrage berücksichtigt.

Anhand der in Kapitel 3 aufgezeigten Definitionen von Wohnbedingungen sollen nun Kriterien entwickelt werden, die es erlauben, Wohnungen im Hinblick auf ihre Wohnqualität messbar zu machen.

11.3 Beurteilungskriterien für das Sicherheit- und Schutzbedürfnis

Wie bereits dargestellt, unterteilt sich der Zielkomplex Schutz zunächst in das Oberziel Sicherheit mit den Unterzielen private Bereiche, halböffentliche Bereiche und öffentliche Bereiche. Um diese Unterziele für die weitere Bearbeitung messbar zu machen, ziehe ich die Ergebnisse aus den vorangegangenen Kapiteln heran. Dem Bedürfnis nach Sicherheit und Schutz kann z.B. dadurch Rechnung getragen werden, dass man die Wohnung und Wohnanlage als defensible space ausrichtet (vgl. S. 51).

Im Folgenden werden den einzelnen Unterzielen des Schutzbedürfnisses messbare Beurteilungskriterien gegenübergestellt und mit einer Punktvergabe versehen.

PRIVATER BEREICH:

Im privaten Bereich können Wohnungstüren mit Schließanlagen ausgestattet werden, damit Schlüssel von Vormietern nicht dupliziert werden.

(Bartschlüssel, wie man sie häufig noch bei Keller- oder Bodenräumen findet, entsprechen dem heutigen Sicherheitsstandard sicherlich nicht mehr.)

Beurteilungskriterium:

Schließanlage vorhanden ?

Ja: 2 Punkte

Nein: 0 Punkte

HALBÖFFENTLICHER BEREICH:

Schon bei der Gewichtung des Unterzieles wurde darauf hingewiesen, dass die geringe Einflussmöglichkeit des Einzelnen auf Benutzung und Zustand dieses Bereiches dazu führt, dass eher ein Erscheinungsbild als Kriterium zur Beurteilung des Sicherheitsbedürfnisses herangezogen wird.

- Sind die zum halböffentlichen Bereich gehörenden Anlagen (z.B. Treppenhaus, Klingelanlage, Kellerbereiche) in einem gepflegten Zustand und weisen sie keine Vandalismusschäden auf?

Beurteilungskriterium:

Vandalismusschäden erkennbar?

Ja: 0 Punkte

Nein: 2 Punkte

ÖFFENTLICHER BEREICH:

Je mehr der in unmittelbarer Nähe der Wohnanlage befindliche öffentliche Bereich von fremden Personen benutzt wird (z.B. direkte Innenstadt- oder Parkplatznähe) lassen sich Vandalismus und ein verringertes Verantwortlichkeitsgefühl für diesen Bereich vermuten, was wiederum zur Verringerung des Sicherheitsgefühls führt. Besonders häufig findet man dieses Phänomen in den öffentlichen Bereichen, in denen sich Wohnanlagen mit Gewerbe- **und** Wohneinheiten befinden.

Beurteilungskriterium:

Handelt es sich um ein reines Wohngebiet?

Ja: 2 Punkte

Nein: 0 Punkte

RUHE:

Das Bedürfnis nach Schutz vor Lärmbelästigungen wurde in das Oberziel Ruhe mit den Unterzielen

- in der Wohnung,
- im Haus und
- vor dem Haus umformuliert.

RUHE IN DER WOHNUNG

Zur Erfassung des Innenlärms innerhalb der Wohnung können Grundrisszeichnungen dienen oder die zu bewertende Wohnung wird besichtigt. Für das Wohnungsbewertungs-System wird die Wohnbedingung „offener“ oder „traditioneller“ Wohnungsgrundriss (vgl. S. 39) für die Bewertung herangezogen.

Bei einem offenen Grundriss sind die einzelnen Wohnräume nicht durch eine Tür vom Flur oder Durchgangsbereich abgetrennt. Es ist also wahrscheinlich, dass es bei dieser Wohnform eher zu Störgeräuschen innerhalb der Wohnung kommt, als wenn die einzelnen Räume durch Türen voneinander getrennt sind. Der offene Grundriss erhält aufgrund der höheren Störgeräusche innerhalb der Wohnung 0 Punkte. Der traditionelle Grundriss erhält wegen der räumlichen und akustischen Abtrennbarkeit 2 Punkte.

Beurteilungskriterium:

Ruhe innerhalb der Wohnung:

Offener Grundriss: 0 Punkte

Traditioneller Grundriss: 2 Punkte

RUHE IM HAUS

Lärm wird von Menschen individuell unterschiedlich wahrgenommen. Um eine objektiv bewertbare Methode zur Erfassung der Lärmbelastigungen im Haus zu erhalten, wird die Einteilung von Grandjean u.a., herangezogen. Auch hier werden wieder die Grundrisszeichnungen zugrunde gelegt. Grandjean u.a. untersuchten die Lage der „Nassräume“ (=Küche und Bad), um Rückschlüsse auf die Lärmbelastigung durch das Treppenhaus ziehen zu können. Es ergibt sich demnach folgende Einteilung:

Beurteilungskriterium:

Ruhe innerhalb des Hauses:

Teile der Wohnzonen grenzen gegen das Treppenhaus 0 Punkte

Bad/Küche grenzen gegen das Treppenhaus und schützen so vor Störgeräuschen 2 Punkte

RUHE VOR DEM HAUS

Ruhestörungen vor dem Haus können unterschiedliche Ursachen haben. Sie können von Passanten, von Motor- und Fahrgeräuschen oder auch von Gemeinschaftseinrichtungen ausgehen.

- Einer Ruhestörung durch Passanten sind insbesondere die Mieter ausgesetzt, die in oder an Wohnhäusern mit teilweiser gewerblicher Nutzung (Praxen, Büros, Lokale) wohnen.
- Als besonders störend wird von Mietern die permanente Geräuschbelastung durch Straßenverkehr empfunden, die in Großstädten insbesondere aber an Bundesstraßen teilweise gesundheitsgefährdende Ausmaße annimmt.
- Ruhestörungen durch Gemeinschaftseinrichtungen direkt am Haus können für die Bewohner von Kinderspielplätzen, Bushaltestellen aber auch Müllsammelstellen (Glascontainer) und ähnlichem ausgehen.

Beurteilungskriterium:

Ruhe vor dem Haus

Teilweise gewerbliche Nutzung

und / oder

Direkte Lage an einer Hauptverkehrsstraße

und / oder

Direkte Lage an Kinderspielplätzen, Bushaltestellen oder Glascontainern

Ja: 0 Punkte

Nein: 2 Punkte

Ausgeklammert bleibt hierbei die unterschiedliche Qualität solcher „Ruhestörungen“, die nicht messbar gemacht werden kann.

ALLEINSEIN

Das Bedürfnis nach Alleinsein wurde unterteilt in die Unterpunkte

- **für sich sein** und
- **unbeobachtet sein.**

Für „sich sein“ ist dann möglich, wenn die Wohnung hierfür einen separaten Raum zur Verfügung stellt. Wie die Auswertung der Internetumfrage gezeigt hat, ist das Vorhandensein eines Individualraumes nicht nur bei Mehrpersonenhaushalten von Bedeutung. Auch bei den Einpersonenhaushalten wurde dieser spezifische Wohnraum überwiegend als Auswahlkriterium genannt. Auch in einem Ein-Personenhaushalt möchte man nicht immer einhundertprozentige Ordnung halten müssen, nur weil man befürchtet, dass unerwarteter Besuch vorbeikommen könnte, was aber der Fall ist, wenn man den Standard von einer Person pro Raum zu Grunde legt, und somit unterschiedliche Funktionen wie Essen, Schlafen und Geselligkeit in einem Raum stattfinden müssen. Einen Raum nur für sich zu haben, den man vor Gästen und Freunden verschließen kann, (wie es häufig bei Schlafzimmern der Fall ist), vermittelt das Gefühl, auf Wunsch allein sein zu können.

Beurteilungskriterium:

Bedürfnis nach Alleinsein

Mindestens 1 Individualraum ist vorhanden

Ja: 2 Punkte

Nein: 0 Punkte

Die visuelle Einsehbarkeit der Wohnung kann messbar gemacht werden, indem die Lage anderer Wohnhäuser und Wohnungen zu der zu beurteilenden Wohnung herangezogen wird.

Beurteilungskriterium:

Wohnung kann von anderen ungehindert eingesehen werden

Ja: 0 Punkte

Nein: 2 Punkte

Durch die genannten Beurteilungskriterien können alle zum Sicherheits- und Schutzbedürfnis aufgestellten Unterziele messbar gemacht werden.

Bei der zu entrichtenden Miete handelt es sich um einen Hauptfaktor, der die Erlangung von Wohnzufriedenheit steuert. Im folgenden soll unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Internetumfrage die Bedeutung der Miethöhe zur Bewertung von Wohnraum messbar gemacht werden.

11.4 Mietbelastung

Für den Zielkomplex Sicherheit und Schutz wurden im Hinblick auf die Gewichtung für die oberste Ebene „Hoher Wohnwert“ 3 der insgesamt 10 zu verteilenden Punkte vergeben. Nun gilt es, den finanziellen Aspekt des Wohnungsangebotes im Hinblick auf die oberste Ebene zu bewerten. Schon der historische Rückblick hat gezeigt, dass die Verfügung über finanzielle Ressourcen die Gewährleistung von bedürfnisgerechtem Wohnen geregelt hat. An dieser Tatsache hat sich bis heute für die meisten Menschen nichts verändert. Aus diesem Grund erhält die Belastung durch die Kaltmiete 5 der insgesamt 10 zu verteilenden Punkte für die oberste Ebene „Hoher Wohnwert“.

Die Bewertung der Kaltmiete der einzelnen Wohnungen setzt einige Zwischenschritte voraus. Eine Bewertung nach Kaltmiete pro qm, wie sie beispielsweise aus der groben Einteilung der Auswertung der Printmedien möglich wäre, bietet sich nicht an, da z.B. ein 65 qm Einzimmerapartement mit einer Kaltmiete von DM 650,00 in Paderborn zwar der ortsüblichen Miete entsprechen würde, aber hinsichtlich der Nutzung (Einzimmerwohnung) nur für gutverdienende „Singel-“ Haushalte finanziell tragbar wäre, wenn man Wohnbedürfnisse wie z.B. das Bedürfnis nach Alleinsein berücksichtigen möchte.

Es muss sich also ein anderer Weg finden, den Faktor Kaltmiete in das Bewertungssystem einzubringen.

Kriterium 1:

Die Auswertung der Interneteingaben der Nachfragerseite zur maximalen Höhe der Kaltmiete hat folgende Einteilung für die verschiedenen Personenhaushalte (PHH) ergeben:

Akzeptierte Kaltmiete in Abhängigkeit zum PHH

1 Personenhaushalt	< 400,00 DM
2 Personenhaushalt	< 7000,00 DM
3 Personenhaushalt	< 900,00 DM
4 Personenhaushalt	< 1.000,00 DM

Anhand der Höhe der Kaltmiete kann geprüft werden, für wieviele Personen die Wohnung unter den in Kapitel 3 angegebenen qm-Mindestanforderungen und dem in der Internetumfrage ermittelten erweiterten Grundwert ausreichen sollte. Durch diesen Zwischenschritt (Kombination Kaltmiete und qm) können die Wohnbedingungen objektiv meßbar gemacht werden.

Kriterium 2:

qm-Mindestanforderungen für den Individualbereich

1 PHH = 9 qm	5 PHH = 36 qm
2 PHH = 14 qm	6 PHH = 38 qm
3 PHH = 24 qm	7 PHH = 48 qm
4 PHH = 26 qm	8 PHH = 50 qm

Eine Wohnung mit einer Kaltmiete von 560,00 DM müsste entsprechend dem Kriterium 1 (akzeptierte Kaltmiete in Abhängigkeit zum PHH) für einen 2 Personenhaushalt akzeptabel sein. Gleichzeitig bedeutet das aber, dass der Individualraum entsprechend dem Kriterium 2 (= qm-Mindestanforderungen für den Individualbereich) eine Größe von 14 qm aufweisen müsste.

Dadurch ergibt sich folgendes Beurteilungskriterium:**Kaltmiete < 400,00 DM:**

Individualraum größer = 9 qm **Ja: 2 Punkte / Nein: 0 Punkte**

Kaltmiete < 750,00 DM:

Individualraum größer = 14 qm **Ja: 2 Punkte / Nein: 0 Punkte**

Kaltmiete < 900,00 DM:

Individualraum = 24 qm **Ja: 2 Punkte / Nein: 0 Punkte**

Kaltmiete > 900,00 DM

Individualraum > 26 qm **Ja: 2 Punkte / Nein: 0 Punkte**

Abschließend muß im Hinblick auf die in Kapitel 3 vorgestellten Wohnbedingungen die Infrastruktur beurteilt werden, da dieses Kriterium als Ergänzung der anderen Aspekte plausibel gemacht wurde. Aufgrund der hohen Zahlen von Kfz-Zulas-

sungen und der guten Busverbindungen innerhalb Paderborns wird die Infrastruktur nur mit den verbleibenden 2 Punkten für die Gewichtung der obersten Ebene „Hoher Wohnwert“ berücksichtigt. Das Unterziel wird nur als „Erreichbarkeit zu Fuß“ definiert, weshalb es die gesamten 10 zu verteilenden Punkte erhält. Grund für diese Punktvergabe ist eine Umfrage zum Thema, die im Rahmen meiner Diplom-Arbeit durchgeführt wurde. Es wurde ermittelt, in welcher Entfernung (zu Fuß) sich verschiedene Einrichtungen des öffentlichen Lebens befinden sollen. Über 80% gaben hierbei an, dass sich

- **Busstationen**

in einer maximalen Entfernung von 10 Minuten zu Fuß von der Wohnung befinden sollten.

Bei den übrigen Untersuchungsaspekten wie Kindergarten/Schule, Lebensmittelläden, Apotheke, Ärzte, Telefonzelle und Banken wurde nur vereinzelt die Entfernung von 10 Fußminuten als erforderlich genannt. Teilweise (insbesondere bei Kindergarten/Schule) wurde sogar ausdrücklich angegeben, dass sich diese Einrichtungen nicht in der Nähe befinden müssten.

Auf der folgenden Seite ist die Gesamterfassung inklusive Gewichtung und Punktvergabe dargestellt.

Auf der übernächsten Seite folgt der Fragebogen zur Erfassung der speziellen Wohnbedingungen, der auf den Messkriterien der Gesamterfassung beruht.

11.5 Gesamterfassung inklusive Gewichtung und Punktvergabe

Zielkomplex Gew.	Oberziel	Unterziele	Gew.	Messkriterium	Faktor Gew.xGew.	Punkt	max.Punkte	
Schutz 3	Sicherheit	private Bereiche	2	Zylinderschloß vorhanden	6	Ja 2 / Nein 0	12	
		halböffentl.Bereiche	4	Vandalismusschäden erkennbar	12	Ja 0 / Nein 2	24	
		öffentliche Bereiche	4	handelt es sich um reines Wohngebiet?	12	Ja 2 / Nein 0	24	
		in der Wohnung	2	offener Grundriß	6	0		
	Ruhe				geschlossener Grundriß	6	2	12
		Im Haus	4	Bad/Küche in der Lage zum Treppenhaus	12	Ja 2 / Nein 0	24	
		vor dem Haus	4	gewerb.Nutzung/Hauptverkehrsstraße/ Gemeinschaftseinrichtungen	12	Ja 0 / Nein 2	24	
		Alleinsein	für sich sein unbeobachtet	6 4	vorhandener Individualraum Einsicht durch andere	18 12	Ja 2 / Nein 0 Ja 0 / Nein 2	36 24
Miete 5	Kaltmiete	Kaltmiete	10	Kaltmiete < DM 400,00: Individ.Raum >= 9 qm	50	Ja 2 / Nein 0	100	
				Kaltmiete bis DM 700,00: Indiv.Raum >= 14 qm		Ja 2 / Nein 0		
				Kaltmiete > DM 700,00: Individualraum > 26 qm		Ja 2 / Nein 0		
Infra- struktur 2	erreichbar	erreichbar zu Fuß	10	Bushaltestelle max. in 10 Min. zu Fuß erreichbar	20	Ja 2 / Nein 0	<u>40</u> 320	

ERKLÄRUNG:

Es können bei der Bewertung maximal 320 Punkte erreicht werden. Die Einteilung in Wohnungen mit schlechtem, mittlerem oder gutem Wohnwert erfolgt als Darstellung auf einem Zahlenstrang, bei dem sich die einzelnen Ergebnisse den drei markanten Punkten annähern.

0 Punkte	160 Punkte	320 Punkte
I _____	I _____	I _____
schlechtester	mittlerer	bester
Wohnwert	Wohnwert	Wohnwert

Die Gewichtung für die Oberziele wird in meiner Beurteilung nicht berücksichtigt, da nur der Gesamtwohnwert ermittelt werden soll und nicht die Erfüllung einzelner Oberziele im Hinblick auf die Zielkomplexe. Im Folgenden werden zwei Wohnungen und das dazugehörige Wohnumfeld im Hinblick auf relevante Untersuchungsaspekte zunächst ausführlich dargestellt. Dann werden die beiden ausgewählten Wohnungen nach den entwickelten Beurteilungskriterien bewertet.

11.7 Überprüfung der Methode

Um die Methode einer objektiven Wohnungsbewertung zu überprüfen, werden verschiedene Wohnungen eines Wohnkomplexes verglichen. Bei der Internetauswertung wurde deutlich, dass Wohnungen aus ein und demselben Wohnkomplex teilweise sofort vermietet wurden, teilweise aber über 100 mal besichtigt wurden, ohne dass eine Vermietung zustandekam.

Bei dem zu untersuchenden Wohnkomplex (s. links) handelt es sich um insgesamt 11 Wohnhäuser mit getrennten Eingängen. Die in den Treppenhäusern eingesetzten Zahlen entsprechen den Hausnummern. Jedes Wohnhaus ist 3 - stöckig angelegt, wobei sich auf jeder Etage 4 Wohnungen befinden. Bei den Häusern 11, 13 und 17 handelt es sich nicht nur um Wohnungen zur Privatnutzung, sondern teilweise um Praxis- und Büroräume. Im Erdgeschoss des Hauses 17 befindet sich eine Einkaufspassage, die jedoch nicht vom Innenhof, sondern von der Hauptstraße her zugänglich ist. In dieser Einkaufspassage befinden sich Lebensmittelläden und ein Discountladen. In dem als Ärztehaus ausgewiesenen Teil befinden sich ebenso eine Sparkasse und eine Apotheke.

Die im Innenhof ausgewiesenen Parkplätze werden tagsüber zumeist von Besuchern des Ärztehauses benutzt; die Bewohner der Erdgeschosswohnungen der Häuser 11, 13, 19, 21 und 23 können also stark durch den Einblick von Passanten beeinträchtigt werden. Dies wird bei der Auswertung des Bedürfnisses nach visueller Privatheit und Schutz vor Störungen durch Passanten berücksichtigt.

Im gepflasterten Innenhof befinden sich neben den Parkplätzen der Fahrradkeller der Mieter, der Zugang zur Tiefgarage und der begrünte Müllsammelplatz der Mieter, in dem sich auch ein Glascontainer befindet. Die Entfernung der einzelnen Wohnhäuser zum Müllsammelplatz wird beim Kriterium Lärmbelastigung durch Gemeinschaftseinrichtungen berücksichtigt, denn gerade die Glasentsorgung führt zu erheblichen Lärmbelastigungen bei den Bewohnern der Häuser 23, 25 und 27.

Die Grünfläche und der betonierte Bereich im Innenhof dienen den Kindern der Wohnanlage als Spielplatz.

RUHESTÖRUNG DURCH SPIELLENDE KINDER IM FREIEN

Die Lärmbelästigung durch spielende Kinder im Innenhof wird anhand der Lage der Wohnungen zur Grünfläche berechnet.

Wie der Lageplan des Objektes zeigt, liegen die Wohnungen 2, 3, 28, 34, 32, sowie die Wohnungen 37 bis 42 direkt an dieser Grünfläche, was zu einer Lärmbelästigung durch spielende Kinder im Freien führt.

DIREKTE LAGE AM KINDERSPIELPLATZ

Wohnung 2/3/28/32/34/37/38/39/40/41/42	alle übrigen Wohnungen
0 Punkte	2 Punkte

RUHESTÖRUNG DURCH PASSANTEN

Sowohl die Parkplätze als auch die öffentlich genutzten Räume sind als Indikator für die Bewertung heranzuziehen. Die Parkplätze im Innenhof werden tagsüber von Besuchern des Ärztehauses, und von Besuchern der öffentlich genutzten Räume (Praxen und Büros) in den Häusern 11, 13 und 17 genutzt. Hierdurch kommt es bei den Erdgeschosswohnungen der an den Parkplätzen liegenden Wohnungen zu einer vermehrten Ruhestörung durch Passanten. Im einzelnen handelt es sich dabei um folgende Wohnungen: 10, 11, 14, 17, 18, 20, 23, 27 und 24. Einer Ruhestörung durch Passanten sind ebenso die Mieter ausgesetzt, die in den Wohnhäusern mit teilweiser öffentlicher Nutzung wohnen, also alle Mieter der Häuser 11, 13 und 17. Im Einzelnen handelt es sich dabei um die Wohnungen 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 32, 33, 34.

Es ergibt sich für die Auswertung der Ruhestörung durch Passanten somit folgende Einteilung:

Wohnung: 10/11/14/17/18/20/21/22/23/24/25/26/27/32/33 /34	Alle übrigen Wohnungen
0 Punkte	2 Punkte

RUHESTÖRUNG DURCH MOTOR - UND FAHRGERÄUSCHE

Für die Auswertung dieser Frage wird die Lage der Wohnungen zu den Parkplätzen, wie auch die Lage zu den Hauptverkehrsstraßen berücksichtigt.

Hierbei wird deutlich, dass fast alle Wohnungen einer Störung durch Motor- und Fahrgeräuschen ausgesetzt sind.

Die wenigen Wohnungen, bei denen es nicht zu einer Lärmbelästigung durch Parkplätze oder Straßenlärm kommt, sind die Wohnungen:

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 31, 28 und 34.

Es ergibt sich für die Auswertung der Ruhestörung durch Motor- und Fahrgeräusche somit folgende Einteilung:

1/2/3/4/5/6/7/28/31/34	alle übrigen Wohnungen
2 Punkte	0 Punkte

RUHESTÖRUNG DURCH GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

Der Auswertung dieser Frage liegt die Entfernung der Wohnung zur Müllsammelstelle zugrunde, wo es durch die Glasentsorgung zu erheblichen Lärmbelästigungen kommt. Hiervon sind die Wohnungen 1, 4, 5, 6, 7, 10, 11 und die Wohnung 42 betroffen.

Es ergibt sich somit folgende Einteilung:

1/4/5/6/7/10/11/42	alle übrigen Wohnungen
0 Punkte	2 Punkte

EINSICHT IN DIE WOHNUNG

Außer bei den Wohnungen 1, 13, 15, 16 und 19 können alle Wohnungen von gegenüberliegenden Wohnungen eingesehen werden.

Es ergibt sich somit folgende Einteilung:

1/13/15/16/19	alle übrigen Wohnungen
2 Punkte	0 Punkte

ALLEINSEIN

Es wurde hierfür das Einteilungskriterium „vorhandensein eines Individualraumes“ gewählt. Außer den Wohnungen 37, 41 und 36, bei denen es sich um Appartements handelt, verfügen alle übrigen Wohnungen über mindestens ein zusätzliches separates Zimmer.

Es ergibt sich somit folgende Einteilung:

alle übrigen Wohnungen	37/41/36
2 Punkte	0 Punkte

Nach der Gesamtdarstellung aller zum Gebäudekomplex gehörenden Wohnungen werden jetzt zwei Wohnungen einzeln nach dem Beurteilungsfragebogen bewertet.

Ruhe innerhalb des Hauses

- Teile der Wohnzonen grenzen gegen das Treppenhaus 0 Punkte
- Bad/Küche grenzen gegen das Treppenhaus und schützen so vor Störgeräuschen 2 Punkte

ERGEBNIS: 2 Punkte

FAKTOR: 12 Punkte

ERREICHTE PUNKTZAHL: 24

Ruhe vor dem Haus

- teilweise gewerbliche Nutzung ja: 0 Punkte Nein: 2 Punkte
und / oder
- direkte Lage an einer Hauptverkehrsstraße ja:0 Punkte Nein:2 Punkte
und / oder
- direkte Lage an Kinderspielplatz, Bushaltestellen oder Glascontainern
ja 0 Punkte Nein 2 Punkte

ERGEBNIS: 0 Punkte

FAKTOR: 12 Punkte

ERREICHTE PUNKTZAHL: 0

Bedürfnis nach Alleinsein

mindestens 1 Individualraum ist vorhanden

- ja 2 Punkte Nein 0 Punkte

ERGEBNIS: 0 Punkte

FAKTOR: 18 Punkte

ERREICHTE PUNKTZAHL: 0

Wohnung kann von Anderen ungehindert eingesehen werden

ja 0 Punkte Nein 2 Punkte

ERGEBNIS: 0 Punkte

FAKTOR: 12 Punkte

ERREICHTE PUNKTZAHL: 0

Kaltmiete

Kaltmiete < DM 400,00:

Individualraum größer = 9 qm Ja 2 Punkte / Nein 0 Punkte

Kaltmiete DM 400,00 bis DM 700,00:

Individualraum größer = 14 qm Ja 2 Punkte / Nein 0 Punkte

Kaltmiete > DM 700,00:

Individualraum > 24 qm Ja 2 Punkte / Nein 0 Punkte

ERGEBNIS: 0 Punkte

FAKTOR: 50 Punkte

ERREICHTE PUNKTZAHL: 0

Busstation maximal 10 Fußminuten von der Wohnung entfernt

ja 2 Punkte Nein 0 Punkte

ERGEBNIS: 2 Punkte

FAKTOR: 20 Punkte

ERREICHTE PUNKTZAHL: 40

Erreichte Gesamtpunktzahl: 76 Punkte

BEURTEILUNG DER WOHNUNG NR. 1

Schließanlage vorhanden ?

ja: 2 Punkte

nein: 0 Punkte

ERGEBNIS: 2 Punkte

FAKTOR: 6 Punkte

ERREICHTE PUNKTZAHL: 12

Vandalismusschäden in den halböffentlichen Bereichen erkennbar?

ja: 0 Punkte

nein: 2 Punkte

ERGEBNIS: 2 Punkte

FAKTOR: 12 Punkte

ERREICHTE PUNKTZAHL: 24

Handelt es sich um ein reines Wohngebiet?

ja: 2 Punkte

nein: 0 Punkte

ERGEBNIS: 0 Punkte

FAKTOR: 12 Punkte

ERREICHTE PUNKTZAHL: 0

Ruhe innerhalb der Wohnung:

offener Grundriss: 0 Punkte

traditioneller Grundriss: 2 Punkte

ERGEBNIS: 0 Punkte

FAKTOR: 6 Punkte

ERREICHTE PUNKTZAHL: 0

Ruhe innerhalb des Hauses

- Teile der Wohnzonen grenzen gegen das Treppenhaus 0 Punkte
- Bad/Küche grenzen gegen das Treppenhaus und schützen so vor Störgeräuschen 2 Punkte

ERGEBNIS: 2 Punkte

FAKTOR: 12 Punkte

ERREICHTE PUNKTZAHL: 24

Ruhe vor dem Haus

- teilweise gewerbliche Nutzung ja: 0 Punkte Nein: 2 Punkte
und / oder
- direkte Lage an einer Hauptverkehrsstraße ja:0 Punkte Nein:2 Punkte
und / oder
- direkte Lage an Kinderspielplatz, Bushaltestellen oder Glascontainern
ja: 0 Punkte Nein: 2 Punkte

ERGEBNIS: 2 Punkte

FAKTOR: 12 Punkte

ERREICHTE PUNKTZAHL: 24

Bedürfnis nach Alleinsein

mindestens 1 Individualraum ist vorhanden

ja 2 Punkte Nein 0 Punkte

ERGEBNIS: 2 Punkte

FAKTOR: 18 Punkte

ERREICHTE PUNKTZAHL: 36

Wohnung kann von Anderen ungehindert eingesehen werden

ja 0 Punkte Nein 2 Punkte

ERGEBNIS: 2 Punkte

FAKTOR: 12 Punkte

ERREICHTE PUNKTZAHL: 24

Kaltmiete

Kaltmiete < DM 400,00:

Individualraum größer = 9 qm Ja 2 Punkte / Nein 0 Punkte

Kaltmiete DM 400,00 bis DM 700,00:

Individualraum größer = 14 qm Ja 2 Punkte / Nein 0 Punkte

Kaltmiete > DM 700,00:

Individualraum > 24 qm Ja 2 Punkte / Nein 0 Punkte

ERGEBNIS: 2 Punkte

FAKTOR: 50 Punkte

ERREICHTE PUNKTZAHL: 0

Busstation maximal 10 Fußminuten von der Wohnung entfernt

ja 2 Punkte Nein 0 Punkte

ERGEBNIS: 2 Punkte

FAKTOR: 20 Punkte

ERREICHTE PUNKTZAHL: 40

Erreichte Gesamtpunktzahl: 184 Punkte

Die Auswertung der beiden Wohnungen lässt erkennen, dass Wohnungen, die ca. 60 m voneinander entfernt in einem Gebäudekomplex liegen, und somit nach Bau- altersklasse und generellem Standard derselben Mietenberechnung unterliegen, ganz unterschiedliche Wohnqualitäten bieten können.

Das Wohnungs-Bewertung-System ermöglicht demgegenüber die objektive Beur- teilung von Wohnraum im Hinblick auf die vorgestellten Wohnbedingungen und Wohnbedürfnisse; es berücksichtigt ebenso die Ergebnisse der Internetumfrage und damit den Aspekt der Pluralisierung von Haushaltstypen.

Gerade angesichts der Individualisierung von Lebenswelten müssen bei der Dis- kussion um das gesellschaftliche Problemfeld „Wohnen“ Zukunftstrends berück- sichtigt werden, um das Wohnungs-Bewertungs-System jederzeit modifizieren zu können.

12. Weiterführende Fragestellungen

Wie wird sich das Wohnen in Zukunft darstellen? Wenn plausible Annahmen über zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt entwickelt werden sollen, müssen sich diese aus strukturellen Erkenntnissen herleiten, die der Erforschung von Geschichte und Gegenwart des Wohnens abzugewinnen sind.

Allerdings gerät jeder Versuch einer Prognostik für den Wohnungsmarkt auf ein weites Feld von bedingenden Faktoren.

Franz-Georg Rips, Direktor des Deutschen Mieterbundes e.V. (DMB) meinte hierzu auf der Domizila am 20. Januar 2000:

„Es lohnt sich allemal, die Zukunft des Wohnungsbaus und der Wohnungspolitik ins Visier zu nehmen, um Fehler zu vermeiden oder zu reduzieren. Dabei werden Zukunftsprognosen umso resistenter sein, je mehr es gelingt, die erwarteten demo-

grafischen, politischen, sozialen und kulturellen Entwicklungen und deren Auswirkungen auf das Wohnen zu prognostizieren. Anders ausgedrückt: Die Zukunft des Wohnens und die Zukunft der Wohnungspolitik werden bestimmt von der Zukunft der Gesellschaft im Allgemeinen.“ (Die Wohnungswirtschaft,3/2000, S.14)

An verschiedenen Stellen meiner Studie habe ich darauf hingewiesen, dass es **den** Wohnungsmarkt in Deutschland nicht gibt, sondern dass dieser sich zusammensetzt aus verschiedenen Teilmärkten. Eine Entspannung auf dem Teilmarkt des mittleren bis hohen Preissegmentes ist sicherlich feststellbar, aber bei einer Zunahme von Minderverdienern und von Haushalten, die überwiegend von Transferleistungen leben, betrifft diese Entwicklungslinie nur einen kleinen Teil der Bevölkerung. Was nutzt es dem, der Wasser trinken muß, wenn die Champagnerpreise fallen?

Wenn Leerstände in bestimmten Segmenten dazu führen, dass der Neubau von Mietwohnungen generell stagniert, steuern wir der nächsten Krise auf dem Wohnungsmarkt entgegen. Im Jahr 2001 wurden in Deutschland gerade noch 177.000 Mietwohnungen erstellt, was ein Minus von 40 % zum Jahr davor bedeutet. Bereits zu Beginn meiner Studie wurde darauf hingewiesen, dass ein Rückgang des geförderten Wohnungsbaus weitreichende negative Folgen für breite Bevölkerungsschichten mit sich bringen wird.

Auf fünf Trends, die den Wohnungsbedarf der Zukunft wesentlich bestimmen werden, sei hier hingewiesen:

Veränderungen in der Altersstruktur der Gesellschaft

Die Altersstruktur einer Gesellschaft wie der deutschen verändert sich weiterhin. Je älter Menschen im Durchschnitt werden, und Hygiene und gesundheitliche Aufklärung in Kombination mit der ständig verbesserten medizinischen Betreuung im Krankheitsfall werden diesen Prozess verstärken, umso länger wird auch Wohnraum in Anspruch genommen. Der Umzug in ein Heim wird als „Ultima Ratio“ betrachtet. Der Verbleib in den wohlvertrauten eigenen Räumen wird so lange wie eben möglich aufrechterhalten. Jedenfalls in den nächsten Jahrzehnten werden Jahrgänge dieser Prägung, den Wohnungsbedarf wesentlich mitbestimmen. Dabei neigen alte Menschen dazu, Wohnraum zu „horten“. In diesem Fall spricht man von einem Remanenz-Effekt: Ehepaare beziehen beispielsweise eine 120 qm große Wohnung, leben dort mit zwei Kindern, die Kinder verlassen das Elternhaus, ein Ehepartner stirbt, der verbleibende Partner nutzt 120 qm für sich allein. Ob es gelingen kann, diese Remanenz z.B. durch attraktive Angebote kleinerer Wohnungen in demselben örtlichen Umfeld aufzubrechen, hierzu ein hilfreiches Umzugsmanagement anzubieten, bleibt abzuwarten. Die hiermit verbundenen Chancen werden von den Kommunen und Wohnungsunternehmen noch nicht ausreichend genutzt.

Zunahme der Ein-Personenhaushalte

Die absoluten Zahlen und das relative Gewicht der „neuen Haushaltstypen“ die nicht dem traditionellen „Normalfall Familie“ entsprechen, wachsen weiter an. Plausible Argumente sprechen dafür, dass diese Ausdifferenzierung von Haushalts- und Wohnformen keine flüchtige „Modeerscheinung“, sondern Symptom eines nachhaltig gesellschaftlichen und ökonomischen Wandels ist. Es ist also davon auszugehen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter sinken wird. Vor allem der Anteil der Ein-Personenhaushalte an den Gesamt-Haushalten wird weiter zunehmen. Ein Grund hierfür ist die Veränderung der gesellschaftlichen Situation der Frauen. Die „alleinwohnende Frau“ ist kein neues Phänomen, neu ist

jedoch die Tatsache, dass sich Frauen bewusst dazu entscheiden, eine eigenständige Lebensführung im Gegensatz zur herkömmlichen Frauenrolle zu wählen. ”In Berlin sind 40 % der 25- bis unter 45jährigen ledig und nur 37% verheiratet. Damit ist Ledigsein in einer Großstadt wie Berlin die häufigste ‘Familienform’ für Erwachsene in einem Alter geworden, in dem man früher geradezu selbstverständlich verheiratet war oder es doch wenigstens sein wollte. Nicht alle Ledigen leben auch allein, aber ihr Familienstatus signalisiert doch, dass sie sich diesbezügliche Optionen offen halten wollen.” (Häußermann, S.328). Das Kapitel 5 hat gezeigt, dass sehr unterschiedliche Lebensstile unter dem Begriff „Ein-Personenhaushalt“ zusammengefasst werden. Die These der „Versingelung“ der Gesellschaft, die mit dem steigenden Anteil von Ein-Personenhaushalten begründet wird, ist angesichts dessen nicht haltbar.

Auch die Verlängerung der Ausbildungszeiten ist ein Grund für die Zunahme dieser Haushaltsform. Die Phase der halben Selbständigkeit bis zum endgültigen Eintritt in das berufliche Dasein des Erwachsenen wird immer häufiger im eigenen Wohnraum verbracht. Ein Impuls hierfür war der Ausbau der sozialstaatlichen Sicherung. Seit Ende der 1960er Jahre konnten es sich nicht mehr nur Kinder aus wohlhabenden Familien leisten, aus dem Elternhaus auszuziehen, obwohl ihre Ausbildung noch nicht abgeschlossen war, was durch das Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAFöG) unterstützt wurde.

Derzeit leben 34,7 % aller Mieterhaushalte als Ein-Personenhaushalt in ihren Wohnungen. In den großen Städten liegt der Anteil zwischen 40 und 50 %. Wenn man davon ausgeht, dass derzeit in der Bundesrepublik eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,21 Personen besteht, so wird sich diese Zahl aller Wahrscheinlichkeit nach weiter reduzieren. Dies führt dann zu einer Zunahme von Haushalten, die Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt sind.

Andererseits sinkt die Gesamtbevölkerungszahl in Deutschland ab - es sei denn, es käme zu einer massiven Zuwanderung.

Zunahme der durchschnittlichen Wohnungsgröße

Die durchschnittliche Inanspruchnahme von Wohnfläche hat seit Jahren einen stetigen Trend nach oben. Derzeit liegt die durchschnittliche Größe einer Wohneinheit bei einem Ein-Familienhaus bei 120 qm, bei einer Mietwohnung bei 66 qm. Die durchschnittliche Wohnflächen-Inanspruchnahme pro Person steigt ständig um etwa 1 qm pro Jahr, woraus sich langfristig ein zusätzlicher Wohnungsbedarf ableiten lässt, wenn die demographische Entwicklung dies nicht konterkariert.

Verknüpfung von Arbeit und Wohnen

Der Trend zunehmender Wohnungsgrößen wird dadurch verstärkt, dass immer mehr Arbeitsplätze in Wohnungen verlagert werden. Diese Entwicklung hin zu Heim- bzw. Tele-Arbeitsplätzen wird zusätzlich Wohnraumfläche beanspruchen. Hier wird die Verbindung von Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt und dem Wandel auf dem Wohnungsmarkt deutlich. Wenn Arbeitsinhalte sich weg von der industriellen Produktion und hin zur Wissensvermittlung und Dienstleistung verlagern, kann in vielen Fällen das Aufsuchen von separaten Arbeitsstätten überflüssig werden.

Heute fahren noch über 60 % aller Berufstätigen mit ihrem Pkw zur Arbeit. Betrachtet man die Entwicklung der Heim- und Telearbeitsplätze, dürfte sich dieser Anteil in Zukunft stark reduzieren, obwohl sich der Prozess derzeit noch in einem mäßigen Tempo vollzieht: Nur 6 % aller Erwerbstätigen in Deutschland haben Tele-Arbeitsplätze. In Ländern wie Finnland, Schweden und den Niederlanden liegt dieser Anteil bereits bei 15-17%. Aber: Es sind immerhin schon 2,1 Mio. Tele-Arbeitsplätze, die in Deutschland besetzt sind. Dies ist eine Zunahme von 35 % allein in den letzten 5 Jahren.

Es ist also davon auszugehen, dass zukünftig immer mehr Erwerbstätige zumindest einen Teil ihrer Arbeit von der Wohnung aus erledigen werden. Via Modem, ISDN-Karte und mit Hilfe anderer technischer Hilfsmittel können sie auf Firmen-Netzwerke zugreifen. Es wird also eine zunehmende zeitliche und räumliche Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten geben.

Veränderte Ausstattung der Wohnungen

Im Rahmen dieser Entwicklung muß sich auch die Ausstattung der Wohnung verändern. Demnach bekommt die Frage nach gewünschtem ISDN-Anschluss innerhalb meiner Untersuchung einen ganz besonderen Stellenwert: Die typische Wohnung der Zukunft muss voraussichtlich "online-fähig" sein.

Heute verfügen Haushalte in Deutschland zu 99 % über Telefon, 96 % über Fernsehen, 66 % über Video-Recorder, 45 % über PC, 15 % über Telefax und 11 % haben Internetzugang. Damit werden europäische Durchschnittswerte noch bei weitem unterschritten.

In Schweden haben beispielsweise 60 % der Haushalte einen PC und 40 % einen Internetzugang. In Dänemark haben 57 % einen PC und 25 % einen Internetzugang. Es ist davon auszugehen, dass bereits in naher Zukunft der PC einen ähnlichen Stellenwert erreichen wird, wie heute die Telefonausstattung.

Bezüglich des Verhältnisses von Wohnen und informeller Arbeit kann es nicht darum gehen, das Konzept der Trennung von Wohnen und Arbeiten nun durch das der Verflechtung zu ersetzen. Die Tendenzen in Richtung auf eine engere Verflechtung von Wohnen, beruflicher und informeller Arbeit und die neuen Formen des Zusammenlebens treten als neue Wohnformen neben und zusätzlich zum Ge-wohnten auf.

Die Wohnwünsche der neuen Haushaltstypen unterscheiden sich mitunter wesentlich vom Leitbild des familienorientierten Wohnens. Der standardisierte Wohnungsgrundriss schafft im Hinblick auf zunehmende lebenszyklische Variationen des Wohnverhaltens, neue Engpässe auf dem Wohnungsmarkt, die in meiner Studie als „Neue Wohnungsnot“ bezeichnet wurden.

13. Intention und Resultate der Arbeit

Die Betrachtung des Wohnens als eines gesellschaftlichen Problemfeldes erfolgt in der vorliegenden Untersuchung unter Berücksichtigung der Aspekte: Wohnbedingungen, Wohnbedürfnisse und individualisierte Lebensformen. Ein kurzer historischer Rückblick zeigt, dass sich Wohnen und Familie über lange Zeit gewissermaßen aufeinander zubewegt haben, bis die soziale Einheit des Wohnens, der Haushalt, wie selbstverständlich mit Familie assoziiert wurde. Gesellschaftliche Veränderungen, wie z.B. der Wandel von Ehe und Familie sowie die Entstehung neuer Lebensformen im Rahmen der Individualisierung erfordern eine Analyse ihrer Auswirkungen auf die moderne Wohnweise. Im Gegensatz zu früher typischen Lebensläufen hat sich mit der Entwicklung zur gegenwärtigen Gesellschaft ein breites Spektrum von Lebens- und Haushaltsformen ausdifferenziert, woraus sich relativ diffuse Anforderungen an das Wohnen ergeben.

Angesichts der Tatsache, dass die Bedürfnisse jedes Einzelnen, sowie die Interessen verschiedener sozialer Gruppen unterschiedlich und wandelbar sind, kann kein generell gültiges Modell vom Wohnen formuliert werden.

Auf der einen Seite besteht also die Notwendigkeit, sehr individuelle Bauformen anzubieten, auf der anderen Seite muss der Wohnraum sehr flexibel gegenüber sich ändernden Verhaltensweisen sein. Auch wenn beide Aspekte nur schwer miteinan-

der zu vereinbaren sind, dürfen die Anforderungen an ein bedürfnisgerechtes Wohnen nicht durch vorgegebene Standardisierungskonzepte erstickt werden, denn festzustellen ist: die Parameter von standardisierten Grundrissen und individualisierten Lebensformen stimmen nicht mehr überein.

In der Untersuchung zeigt das Kapitel „Wohnbedingungen“, dass die Grundrissgestaltung auch heute noch den Vorstellungen des „Neuen Bauens“ der 1920er Jahre unterliegt, während sich die Lebensformen, entsprechend jenem Wandel der üblicherweise (etwas verkürzend) als Schritt von der Industrie- zur Dienstleistungs- und Informationsgesellschaft bezeichnet wird, diversifiziert haben und den traditionellen Zusammenhang von Klasse, Familie, Geschlechterrolle und architektonischer Typologie längst hinter sich gelassen haben. Bei der Gestaltung von Wohnungsgrundrissen als der Vorgabe für Wohnbedingungen, verletzt die Orientierung an einem Produkt statt an einer Funktion wesentliche Grundregeln für die Ausstattung dynamischer Systeme.

Die möglichen Wohntypen müssen sich in ihren funktionalen und räumlichen Eigenschaften wie auch in ihrer Charakteristik bei der Erschließung des Außenraums so unterscheiden, dass sie verschiedenen Haushaltsformen, Haushaltsgrößen und Lebensstilen gerecht werden können. Die Haushaltsgröße wirkt auf den Wohnungsgrundriss in seiner funktionalen wie räumlichen Gliederung ein. Durch extrem ungünstige Wohnverhältnisse kann ein Gelingen des jeweiligen Lebensentwurfes erschwert oder verhindert werden. Kleinhaushalte organisieren sich anders als Großfamilien, Wohngemeinschaften anders als Einpersonenhaushalte, das hat auch Konsequenzen für die Wohnweise.

Wohngrundrisse sollten die spezifischen Bedürfnisse des jeweiligen Lebenskonzeptes erfüllen, nicht aber durchgängig an einem traditionellen Familienbild ausgerichtet sein.

Wohnwertermittlung, die im Mittelpunkt meiner Untersuchung steht, beinhaltet die Gegenüberstellung von Wohnbedingungen und Wohnbedürfnissen, wodurch versucht werden soll, die Qualität einer Wohnung messbar zu machen.

Auf den ersten Blick scheint die Aktualität einer solchen Thematik nicht einleuchtend, da, was die Lage in der Bundesrepublik angeht, von einer guten Wohnraumversorgung ausgegangen werden kann. Erst auf diesem relativ hohen Niveau wird aber die Gebrauchswertseite, die Qualität der Wohnungsversorgung nach Anzahl der Räume pro Person und die Qualität der Ausstattung und des Wohnumfeldes relevant.

Die „neue“ Wohnungsnot liegt vor allem im Mangel an Qualität begründet, in dem unzureichenden Maße also, wie Wohnbedürfnisse der Bewohner in den Wohnungen berücksichtigt werden. Diese „neue“ Wohnungsnot ist insofern allein in quantitativen Kategorien nicht mehr adäquat zu erfassen. Um ein System zur Wohnwertermittlung zu entwickeln, müssen sowohl derzeitige Wohnbedingungen, als auch aktuelle Wohnbedürfnisse im Rahmen einer Analyse erfasst werden, die auch unterschiedliche Lebensstile berücksichtigt.

Eine kurze Skizzierung unterschiedlicher Formen von „Alleinwohnenden“ zeigt, wie unterschiedlich die Motive und Lebenslagen sein können, die formal unter der Kategorie „Einpersonenhaushalt“ zusammenfallen und keinesfalls mit dem Begriff „Single“ in ihrem Lebensentwurf generalisiert werden dürfen. Die in den 1970er Jahren aufkommende Einzimmerwohnung war für eine jugendliche Lebensform des Übergangs konzipiert worden und kann in ihrer Ausstattung der vielgestaltigen Kategorie der Alleinwohnenden heutzutage nicht mehr gerecht werden.

Die Schwierigkeit bei der Ermittlung von Wohnbedarf liegt darin, dass hier Quantifizierung am Markt versucht werden muss, was „feste“ Kategorien voraussetzt; die den jeweiligen Wohnbedürfnissen zugrundeliegenden Lebensformen sind aber oft gar nicht so eindeutig zu definieren und noch dazu, auf das Individuum hin ge-

sehen, nicht unbedingt stabil.

Die in meiner Arbeit entwickelte und vorgestellte Methode der Erhebung von Wohnungsangeboten und Wohnnachfrage unter Nutzung des Internets orientiert am Wohnwert kann dazu beitragen, Wohnungsbaukonzepte näher an die Pluralität heutiger Lebens- und Haushaltsformen heranzuführen.

Wünschenswert wäre es, wenn die Soziologie der Lebensformen und der „biographischen Entwürfe“ die gegenwärtige Lebensrealität näher einfangen und typologisch so erfassen würde, dass Konzepte für ein bedürfnisgerechtes Bauen und die Wohnungspolitik daraus gedanklich Gewinn ziehen können. Ziel einer empirischen Untersuchung unter sozial-wissenschaftlichen Aspekten ist neben der Thematisierung der „neuen“ Wohnungsnot auch, das Wissen um die Widersprüchlichkeit und soziale Bedingtheit des Wohnens zu fundieren.

14. LITERATURVERZEICHNIS

Abschlussbericht des Arbeitskreises
Wohnungswirtschaftliche und soziale Situation
in hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen in NRW
Stand 2000

Aachener Gemeinnützige (Hrsg.):
Wohnungsbau
Gestaltete Sozialordnung und Gesellschaftspolitik
Köln, 1989

Aellen, Kurt (Hrsg.):
Wohnungs-Bewertungs-System (WBS)
Instrument zur qualitativen Bewertung von Wohnbauvorhaben
im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes
Bern, 1975

Alisch, Monika
Frauen und Gentrifikation
Der Einfluss von Frauen auf die Konkurrenz um den innerstädtischen Wohn-
raum
Wiesbaden, 1993

Attelander, Peter:
Methoden der empirischen Sozialforschung
Berlin, 1993

Asmus, G. (Hrsg.)
Hinterhof, Keller und Mansarde. Einblicke in Berliner Wohnungselend 1901 -
1920.
Hamburg, 1982

Bahrtdt, Hans Paul
Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche
Die Stadt in der Bundesrepublik. Lebensbedingungen, Aufgaben, Planung.
Stuttgart, 1974

Bauerreiss, Renate
Alleinstehende und Alleinlebende
in: Das Individuum und seine Familie
Opladen, 1995

Beck, Ulrich
Riskante Freiheiten
Individualisierung in modernen Gesellschaften
Frankfurt am Main, 1996

Beck, Ulrich
Risikogesellschaft
Auf dem Weg in eine reflexive Moderne
Frankfurt am Main, 1984

Beck, Ulrich u. Beck-Gernsheim, Elisabeth
Das ganz normale Chaos der Liebe
Frankfurt am Main, 1991

Becker, Ursula A.J.
Geschichte des modernen Lebensstils
München, 1990

Beer, Ingeborg
Architektur für den Alltag. Vom sozialen und frauenorientierten Anspruch der
Siedlungsarchitektur der zwanziger Jahre
Berlin, 1994

Buber, Hans-Peter (Hrsg.)
Familie. Zwischen gesellschaftlicher Prägung und individuellem Design
Opladen, 1996

Bergmann, Klaus
Agrarromantik und Großstadtfeindlichkeit
Meisenheim am Glan, 1970

Bertram, Hans
Individuen in einer individualisierten Gesellschaft
in: Das Individuum und seine Familie
Opladen, 1995

Bien, Walter
Das Individuum und seine Familie. Lebensformen, Familienbeziehungen und
Lebensereignisse im Erwachsenenalter
Opladen, 1995

Börngräber, Christian
Wem gehört die Welt?
Berlin: neue Gesellschaft für bildende Kunst, 1977

Bourdieu, Pierre
Die feinen Unterschiede
Kritik der gesellschaftlichen Urteilskraft
Frankfurt am Main, 1983

Bollnow, Otto Friedrich
Mensch und Raum, 7.Auflage
Stuttgart, 1994

Buber, Hans-Peter (Hrsg.)
Familie. Zwischen gesellschaftlicher Prägung und individuellem Design
Opladen, 1996

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.):
Stadträume im Wandel
Karlsruhe, 1986

Burkart, Günter
Lebensphasen - Liebesphasen
Vom Paar zur Ehe, zum Single und zurück?
Opladen, 1997

Conradi, Peter,; Zöpel, Christoph
Wohnen in Deutschland, Not im Luxus
Hamburg, 1994

Diekmann, Andreas:
Empirische Sozialforschung: Grundlagen, Methoden, Anwendungen
Reinbeck bei Hamburg, 1997

Dittrich, Gerhard
Wohnen Alleinstehender
Stuttgart, 1972

DIN 18011
Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.)
Berlin, 1981

DIN 18022
Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.)
Berlin, 1993

DIN 283
Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.)
Berlin, 1994

Dittrich, Gerhard:
Versuchs- und Vergleichsbauten und Demonstrativmaßnahmen
Besondere Wohnformen und Gemeinschaftseinrichtungen
Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
Bonn, 1979

Duerr, Hans-Peter
Die Tatsachen des Lebens
Der Mythos vom Zivilisationsprozess
Frankfurt am Main, 2002

Dürrenberger, Gregor
Das Dilemma der modernen Stadt
Theoretische Überlegungen zur Stadtentwicklung
Berlin, 1992

Eckhardt, Jörg
Gebrauchte Junggesellen
Scheidungserleben und biographische Verläufe
Opladen, 1993

Eder, Ruth
Jeder lebt sein Leben und doch sind wir zusammen. Die Teilzeitehe
München, 1990

Egner, Erich
Der Haushalt. eine Darstellung seiner volkswirtschaftlichen Gestalt
Berlin, 1976

Eichener, Volker
Dilemmata der sozialen Wohnungspolitik
Bochum, 1994

Flade, Antje:
Familiengerechtes Wohnen im Geschößwohnungsbau
Darmstadt, 1992

Flade, Antje:
Wohnen - psychologisch betrachtet
Bern, 1987

Flender, Prof.Dr.Andreas
Wohnungsbau im Spiegel der Zeit
Soziale, technische finanzielle und städtebauliche Aspekte einer großen Aufgabe
Hannover, 1969

Forsthoff, E.
die Daseinsvorsorge und die Kommunen
Köln, 1958

Friedrichs, Jürgen (Hrsg.)
Stadtentwicklung in West- und Osteuropa
Berlin, 1986

Fuhrer, Urs (Hrsg.):
Multilokales Wohnen-psychologische Aspekte der Freizeitmobilität
Bern, 1994

Fuhrich, Manfred
Neue Heimat
Gewerkschaften und Wohnungspolitik
Hamburg, 1983

Fuhrich, Manfred
Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Städtebau
Zukunft Wohnen
Bonn, 1995

Gibson, James Jerome
Wahrnehmung und Umwelt
Bern, 1976

Gleichmann, Peter Reinhardt
Wandel der Wohnverhältnisse
In: Medizin, Mensch, Gesellschaft 4 (1),

Göschel, Albrecht
Allokationsstrukturen öffentlicher Einrichtungen
Historische Determinanten von Infrastrukturstandorten in Großstädten
Weinheim und Basel, 1983

Grandjean, Etienne (Hrsg.):
Wohnen im Neubau
Bern, 1976

Großhans, Hartmut:
Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
Besser wohnen in großen Siedlungen
Bonn, 1991

Gude, Sigmar
Der Bedeutungswandel der Stadt als politische Einheit
Gütersloh, 1971

Häußermann, Hartmut u. Siebel, Walter
Soziologie des Wohnens
Weinheim und München, 2., korrigierte Auflage 2000

Hegemann, Werner
Das steinerne Berlin. Geschichte der größten Mietskasernenstadt der Welt.
Braunschweig, 1976

Hobsbawm, E.J.
Die Blütezeit des Kapitals
Frankfurt am Main, 1980

Höpflinger, Francois
Generationsfrage
Konzepte, theoretische Ansätze und Beobachtungen zu Generationsbeziehungen in späten Lebensphasen
Lausanne, 1999

Hoffmann-Nowotny, Hans-Joachim
Auf dem Weg zu einer Gesellschaft von Einzelgängern
in: Neue Zürcher Zeitung v. 07.07.1984

Holm, Kurt (Hrsg.):
Die Befragung
München, 1975

Hübl, Lothar
Wohnbedarf und Wohnsituation von Einpersonenhaushalten
in: Lebensform Einpersonenhaushalt. Herausforderungen an Wirtschaft, Gesellschaft und Politik
Frankfurt, 1994

HVH-Hammonia Verlag GmbH (Hrsg.):
Wohnungseigentum Nr. 8 / August 1999
Glückstadt, 1999

Jenkis, Helmut W. (Hrsg.)
Kompendium der Wohnungswirtschaft
München, 1991

Jessen, Johann
Arbeit nach der Arbeit. Schattenwirtschaft, Wertewandel und Industriearbeit
Opladen, 1987

Kähler, Gert
Von der "Raumzelle" zum "freien Grundriß" - und zurück.
Frankfurt am Main, 1988

Kaiser, Hermann
Herdfeuer und Herdgerät im Rauchhaus
Wohnen damals und Heute
Cloppenburg, 1988

Kanacher, Ursula
Wohnstrukturen als Anzeiger gesellschaftlicher Strukturen
Frankfurt am Main, 1987

Kirscher, Betty und Walum, Laurel
Two-Location Families: Married Singles
in: Alternative Lifestyles
Detroit, 1999

Klasmann, Jan:
Bei sich zu Hause in:
Psychologie Heute
Beltz, September 1996

Klunzinger, Eugen
Familie im Brennpunkt von Wissenschaft und Forschung
Neuwied, Berlin, 1995

Krabbe, Wolfgang
Die deutsche Stadt im 19. und 20. Jahrhundert
Göttingen, 1989

Lamnek, Siegfried:
Qualitative Sozialforschung
Bd. 1, Methodologie
Beltz, 3. korrigierte Aufl. 1995

Lamnek, Siegfried:
Qualitative Sozialforschung
Bd. 2, Methoden und Techniken
Beltz, 3. korrigierte Aufl. 1995

Lauterbach, Wolfgang
Familien in späten Lebensphasen. Zerrissene Familienbande durch räumliche
Trennung?
Arbeitspapier Nr. 23 der Universität Konstanz
Forschungsschwerpunkt „Gesellschaft und Familie“, 1997

Liegle, Ludwig
Familie und Kollektiv im Kibbuz
Weinheim, 1971

Lienhardt, Conrad:
Wohnen - wenn Umwelt zur Welt wird
Darmstadt, 1997

Mächler, Ruth
Alleinleben - eine individualisierte Lebensform?
in: Zeitschrift für Familienforschung,
Heft 7
Darmstadt, 1995

Mayntz, Renate (Hrsg.):
Einführung in die Methoden der empirischen Sozialforschung
Opladen, 1978

Meier-Oberist, Edmund
Kulturgeschichte des Wohnens im abendländischen Raum
Hamburg, 1956

Meyer-Ehlers, Grete
Wohnung und Familie
Stuttgart, 1968

Miegel, Meinhard
Das Ende des Individualismus: die Kultur des Westens zerstört sich selbst
München, 1993

Mooser, Josef
Arbeiterleben in Deutschland 1900-1970
Klassenlagen, Kultur und Politik
Frankfurt am Main, 1984

Müller, Michael
Die Verdrängung des Ornaments
Frankfurt am Main, 1977

Mummendey, Hans Dieter:
Die Fragebogen-Methode
Grundlagen und Anwendungen in Persönlichkeits-, Einstellungs- und Selbst-
konzeptforschung
Göttingen, 1987

Niethammer, Lutz (Hrsg.)
Wohnen im Wandel
Wuppertal, 1979

Novy, Klaus (Hrsg.)
Anders leben
Berlin, 1985

Petrowsky, Werner
Arbeiterhaushalte mit Hauseigentum
Die Bedeutung des Erbes bei der Eigentumsbildung
Bremen, 1993

Peuckert, Rüdiger
Die Commuter-Ehe als „alternativer“ Lebensstil
in: Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaften 15, 2, S.175-187
Leseke, 1989

Praxis Wohnungswirtschaft
Neubau Sanierung und Bestandsbewirtschaftung in der Immobilienbranche
Ausgabe Februar 2000, Darmstadt

Reulecke, Jürgen
Geschichte der Urbanisierung in Deutschland
Frankfurt am Main, 1985

Rips, Franz-Georg:
Das Mieterlexikon
Mietrecht 2000
München, 2000

Rodenstein, Marianne
Wege zur nicht-sexistischen Stat
Freiburg, 1994

Scheidt, Jürgen vom
in: Coprey, N. (Hrsg.)
Lieber allein?
Im Sog der Single-Gesellschaft
München, 1991

Schmitz-Köster, Dorothee
Liebe auf Distanz. Getrennt zusammen leben
Reinbeck, 1990

Schnell, Rainer (Hrsg.):
Methoden der empirischen Sozialforschung
München, 1988

Schober, Brigitte
Das Zufriedenheitsparadoxon und die erlernte Hilflosigkeit
Frankfurt am Main, 1993

Schröder, Ulrich:
Variabel nutzbare Häuser und Wohnungen
Wiesbaden, 1980

Schwarz, Karl
Die Haushalte der Unverheirateten und der verheiratet Getrenntlebenden
in: Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft Heft 7
Leseke, 1981

Siebel, Walter
Überlegungen zum bedürfnisgerechten Planen
Hamburg, 1983

Sieder, Reihnahrd
Sozialgeschichte der Familie
Frankfurt am Main, 1987

Speil, Wolfgang (Hrsg.)
Wohnung und Arbeitsplatz
Analysen zur wohnungsnahen Erwerbstätigkeit von Müttern
Stuttgart, 1988

Spiegel, Erika
Frau, Familie, Haushalt - neue Haushaltstypen
Frankfurt am Main, 1990

Statistisches Bundesamt (Hrsg.)(a)
Im Blickpunkt: Familien heute
Stuttgart, 1995

Statistisches Bundesamt (Hrsg.)(b)
Bautätigkeit und Wohnungen
Wiesbaden, 1995

Stürzer, Rudolf und Koch, Michael:
Vermieter-Lexikon
Ein Ratgeber für die tägliche Praxis
5., völlig überarb.Aufl.
Freiburg, 2000

Terlinden, Ulla
Gebrauchswert und Raumstruktur
Tübingen, 1990

Tränkle, Margret
Wohnkultur und Wohnweisen
Tübingen, 1972

Uhlig, Günter
Kollektivmodell "Ein-Küchen-Haus"
Gießen, 1981

Ulbrich Rudi
Verteilungswirkungen wohnungspolitischer Instrumente
Darmstadt, 1992

Voigt, Wolfgang
Vom Bremer Haus zur Staatswohnung
Massenwohnungsbau und Politik in Bremen 1900-1931
Hamburg, 1993

Wagner, Michael
Räumliche Mobilität im Lebensverlauf
eine empirische Studie sozialer Bedingungen der Migration
Stuttgart, 1989

Walden, Rotraut:
Lebendiges Wohnen
Entwicklung psychologischer Leitlinien zur Wohnqualität
Frankfurt am Main, 1993

Weckerle, Brigitte
Hausarbeit und Raum von 1870 bis 1930
Berlin, 1980

Weinert, Rainer
Das Ende der Gemeinwirtschaft
Frankfurt am Main, 1994

Werner, Jörg:
Anpassbarer Wohnungsbau
Entwicklungsstand und Tendenzen
München, 1987

Westphal, Helmut
Die Filteringtheorie des Wohnungsmarktes und aktuelle Probleme der Wohnungspolitik
Tübingen, 1978

Wohnbauforschung des Bundesministeriums für Bauten und Technik (Hrsg.):
Internationales Seminar „Mitbestimmung im sozialen Wohnungsbau“
Linz, 1984

Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen
Geschäftsbericht 1998

Die Wohnungswirtschaft
Nr: 11 / November 1999
Nr. 12 / Dezember 1999

Nr. 3 / März 2000
Nr. 8 / August 2000
Berlin

Wohnungspolitische Informationen
Nr. 8/2000
Nr. 10/2000
Darmstadt

INTERNETTEXTE

[www.hous on demand](http://www.housondemand.com)
Mass Customization in der Architektur

[www.universität Bonn](http://www.universitaet-bonn.de)
Lehrstuhl für Wirtschaftssoziologie
Prof. Dr. Th. Kutsch, 2002

[www.rüdiger peuckert.de](http://www.ruediger-peuckert.de)

[www.urbanität](http://www.urbanitaet.de)
Walter Siebel, 2002

[www.westfälische Wilhelmsuniversität Münster](http://www.westfaelische-wilhelmsuniversitaet-muenster.de)

Boller, 2002

www.singledein.de