

## **„Neue“ Wohnungsnot? - Die Ermittlung von Wohnwert unter sozial-wissenschaftlichen Aspekten eine empirische Pilotstudie**

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 miteinander 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 gesehen, nicht unbedingt stabil. Die in meiner Arbeit entwickelte und vorgestellte Methode der Erhebung von Wohnungsangeboten und Wohnnachfrage unter Nutzung des Internets und 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 könnte. 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 wachzuhalten.