

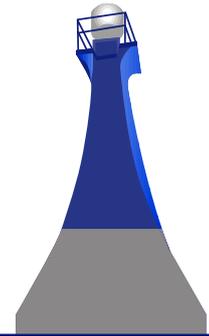


## **Flexibilität im Wohnbereich – neue Herausforderungen, innovative Lösungsansätze**

### **Endbericht**

Studie für das  
Amt der Wiener Landesregierung,  
MA 50 Wohnbauforschung

Maerki, D./ Schikowitz, A  
das fernlicht  
Wien, 2008



**das fernlicht**  
zukunftsforchung &  
innovationsberatung

die zukunft birgt  
alternativen – wir  
leuchten sie aus

**Institut für Foresight  
und systemische  
Innovation - IFSI**

1170 Wien . Österreich  
Hernalser Hauptstr. 24-26/11  
Tel. +43 1 319 03 54-11  
Fax +43 1 319 03 54-15  
E-mail office@dasfernlicht.com  
[www.dasfernlicht.com](http://www.dasfernlicht.com)  
Bank Hypo Vbg . BLZ 58000  
Konto Nummer 13403 078 012

**Inhalt**

<b>MANAGEMENT SUMMARY .....</b>	<b>4</b>
<b>1 FLEXIBILITÄT IM WOHNBEREICH – AUFBAU DER STUDIE .....</b>	<b>6</b>
1.1 AUSGANGSSITUATION UND ZIELSETZUNG DER STUDIE .....	6
1.2 GLIEDERUNG DER STUDIE .....	7
1.3 METHODISCHES VORGEHEN .....	9
1.4 ENTWICKLUNG FLEXIBLEN WOHNENS .....	12
<b>2 KATEGORISIERUNG MÖGLICHER FLEXIBILITÄTSBEDÜRFNISSE IM WOHNBEREICH.....</b>	<b>14</b>
2.1 MÖGLICHKEITEN DER KATEGORISIERUNG.....	14
2.2 WANDEL FLEXIBILITÄTSBEDARF – GESELLSCHAFTLICHE BEDINGUNGEN .....	16
2.2.1 Re-Urbanisierung .....	19
2.2.2 „Alterung“ der Gesellschaft .....	21
2.2.3 Neue Familien- und Haushaltsformen .....	25
2.2.4 Zunahme der Single-Haushalte .....	27
2.2.5 Migration und Integration.....	30
2.2.6 Neue Arbeits- und Einkommensverhältnisse .....	32
2.2.7 Entgrenzung von Arbeit und Wohnen.....	38
2.2.8 Verkürzung der Wohndauer.....	40
2.2.9 Zusammenfassung gesellschaftliche Entwicklungen und flexibles Wohnen .....	42
2.3 MÖGLICHE ZUKÜNFTIGE FLEXIBILITÄTSBEDÜRFNISSE UND NEUE MÖGLICHKEITEN .....	44
2.3.1 Veränderbarkeit der Wohnungsgröße und -aufteilung .....	45
2.3.2 Flexible Nutzung von Räumen.....	46
2.3.3 Individualisierung von Ausstattung und Möbeln .....	47
2.3.4 Mitsprachemöglichkeiten und Partizipation.....	48
2.3.5 Flexible Lebensgestaltung im Wohnumfeld, Dienstleistungen und Nachbarschaft....	48
2.3.6 Anpassungsmöglichkeiten der Wohnung an besondere Bedürfnisse .....	50
2.3.7 Einfacher Wohnungswechsel .....	52
2.3.8 Organisation von Arbeit und Wohnen .....	54
2.3.9 Unterstützung und Beratung beim Umgang mit Flexibilität und Komplexität .....	56
<b>3 FLEXIBILITÄT IM WOHNBAU – ENTWICKLUNGEN UND ERFAHRUNGEN.....</b>	<b>58</b>
3.1 AKZEPTANZ VON FLEXIBLEM WOHNEN .....	58
3.2 RAHMENBEDINGUNGEN UND ORGANISATORISCHE VORAUSSETZUNGEN FÜR FLEXIBLES WOHNEN .....	59
3.2.1 Förderung und rechtliche Rahmenbedingungen .....	59
3.2.2 Organisatorische Voraussetzungen der Wohnungswirtschaft.....	60
3.3 FLEXIBILITÄT UND NACHHALTIGKEIT.....	61
3.4 WOHNRAUMNUTZUNG .....	65
3.4.1 Flexible Nutzung der Räume .....	65
3.4.2 Flexible Grundrisse.....	68
3.4.3 Analyse des Fallbeispiels „TABEA-07“ .....	71
3.5 WOHNRAUMGESTALTUNG.....	74
3.6 WOHNRAUM AUSSTATTUNG.....	82
3.6.1 Einrichtung und Möbel .....	82
3.6.2 Technische Ausstattung .....	87
3.7 WOHN SERVICES .....	88
3.7.1 Wohnservices für SeniorInnen.....	89
3.7.2 Wohnservices für neue Haushalts- und Familienformen .....	91
3.8 WOHNRAUMFINANZIERUNG .....	93
3.8.1 Flexible Darlehensformen .....	93
3.8.2 Flexibilität bei Förderungen und Beihilfen .....	95
<b>4 EMPIRISCHE ERHEBUNG .....</b>	<b>97</b>
4.1 INTERVIEWS MIT „BETROFFENEN“ .....	97

4.1.1 InterviewpartnerInnen von der NutzerInnenseite.....	97
4.1.2 Erkenntnisse aus den Interviews mit „Betroffenen“ .....	99
4.2 EXPERTINNENINTERVIEWS MIT ANBIETERN.....	102
4.2.1 InterviewpartnerInnen von der Anbieterseite .....	102
4.2.2 Erkenntnisse aus den ExpertInneninterviews von der Anbieterseite .....	105
4.3 IDEENSAMMLUNG FÜR FLEXIBLES WOHNEN VON EXPERTINNEN.....	109
4.4 WORKSHOP FLEXIBLES WOHNEN.....	113
4.4.1 TeilnehmerInnen des Workshops – breites Spektrum an Wohnsituationen .....	113
4.4.2 Methodik des Workshops – Anlehnung an Lead User Ansatz.....	115
4.4.3 Ablauf des Workshops .....	116
4.4.4 Ergebnisse des Workshops.....	120
<b>5 ZUSAMMENFASSEND E ERGEBNISSE, SCHLUSSFOLGERUNGEN UND KONZEPTE.....</b>	<b>126</b>
5.1 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE.....	126
5.2 SCHLUSSFOLGERUNGEN .....	131
5.2.1 Von funktionalen Zimmern zur zonalen Raumnutzung .....	131
5.2.2 Aktive Förderung flexiblen Wohnens durch Wirtschaft und Öffentliche Hand.....	136
<b>6 ANHANG .....</b>	<b>142</b>
ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....	142
LITERATURVERZEICHNIS .....	144

## Management Summary

### Ausgangssituation, Fragestellung und Vorgangsweise:

Jahrzehntelang war die Standardwohnung auf das Bild der traditionellen Kleinfamilie zugeschnitten. Aber diese ist mittlerweile in der Minderheit. Heute gibt es statt dessen eine enorme **Vielfalt an unterschiedlichen Familien- und Haushaltsformen** – Wohngemeinschaften, Single-Wohnungen, Patchworkfamilien, Wohnformen für SeniorInnen, etc. Dadurch werden auch Nachbarschaft und Gemeinschaft immer wichtiger. Das Wohnen verändert sich also dramatisch, während die Bauträger immer noch mit der Standardwohnung für traditionelle Familien agieren. Das trägt neue Anforderungen an die Bauträger heran, diese Vielfalt an möglichen Nutzungen und Bedürfnissen zu erfassen und Wohnlösungen dafür anzubieten. Dabei spielt auch der Kostenfaktor eine wichtige Rolle.

Ziel der vorliegenden Studie war also, **NutzerInnenbedürfnisse**, die aus dieser Vielfalt der Wohnformen entstehen zu erfassen und **mögliche Lösungen** dafür darzustellen sowie damit zusammenhängende **Herausforderungen** für Planung und Wohnbau zu analysieren.

Dazu wurden Literatur- und Internetrecherchen durchgeführt und internationale Fallbeispiele sowie Ideen und Konzepte analysiert. Es wurden auch persönliche und telefonische Interviews mit VertreterInnen der Vielfalt an neuen Wohnformen und ExpertInnen von der Anbieterseite (ArchitektInnen, Bauträger, Dienstleister, etc.) geführt sowie ein Lead-User-Workshop mit RepräsentantInnen unterschiedlicher Lebensformen (Patchworkfamilien, MigrantInnen, Singles, etc.) abgehalten, um Impulse und Ideen für flexible Wohnlösungen zu gewinnen.

### Die wichtigsten Ergebnisse sind:

Ein entscheidendes Merkmal des Wohnens der Zukunft ist, dass die Strukturierung der Wohnungen nach funktional definierten Zimmern nicht mehr geeignet ist, den Anforderungen, die aus einer Vielzahl neuer Wohnformen erwachsen, gerecht zu werden. Stattdessen geht der Weg in Richtung einer **zonalen Raumnutzung**, also einer Gliederung in private Rückzugszonen und öffentliche oder halböffentliche Gemeinschafts- und Kommunikationszonen. Diese Zonen erstrecken sich auch über die einzelne Wohnung hinaus in die Gemeinschaftsbereiche des Hauses und in die Öffentlichkeit. Das umfasst:

- Entstehung halböffentlicher Räume (z.B. Gemeinschaftsräume)
- Nutzungsneutrale und variable Räume und Zonen (z.B. Schiebewände)
- Orientierung des Wohnumfeldes an regionalen Modellen (z.B. Bezug von Pflegedienstleistungen aus einem Pflegeheim in der Nachbarschaft)

Für Wien wäre, auch hinsichtlich der Ausdifferenzierung in unterschiedliche halbprivate und halböffentliche Zonen und Räume zu überlegen, welche **Potenziale an ungenutztem Raum** in den konkreten räumlichen Gegebenheiten vorhanden sind und wie man diese nutzen könnte. Ein Beispiel für Raum-Potenzial wären die oftmals leerstehenden **Erdgeschoß-Wohnungen**.

Um solche Potenziale aus dem Bestand heraus erfassen und Lösungen dafür entwickeln zu können, könnten z.B. folgende Impulse gesetzt werden:

- Ein **Wissensforum** „flexibles Wohnen“, das konzeptionelles Wissen zum Thema sammelt und aufbereitet und daraus Verwertungs- und Vernetzungsaktivitäten ableitet, wie z.B.
- die Einrichtung von Fachstellen, die für bestimmte Interessensgruppen deren Wohnbedürfnisse in ihrer Differenziertheit erfasst, analysiert und zu konkreten Lösungen

weiterentwickelt. Anzudenken wäre hier z.B. eine **Fachstelle für seniorInnengerechtes Bauen und Wohnen**.

- Ein **Wohnlaboratorium** zum Testen von innovativen Lösungen und für die konkrete Erfahrbarkeit für InteressentInnen.

# 1 Flexibilität im Wohnbereich – Aufbau der Studie

## 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Studie

In den letzten Jahren haben sich Wohnimmobilien erheblich weiterentwickelt. Von einfachen Wohnhüllen zur Befriedigung des elementaren Wohnbedürfnisses nach Schutz vor Kälte, Witterung und äußeren Bedrohungen, die sich primär durch Lage und grundsätzliche Ausstattungsmerkmale voneinander unterschieden, zur heutigen **Angebotsvielfalt** – auch und gerade im geförderten Sektor. Heute geht es mehr und mehr um die **Verwirklichung neuer Ideen und Innovationen im Wohnbau**. Begriffe wie Niedrigenergiehaus, Smart Home, Verbundwerkstoffe und Themenwohnen sind Alltagssprache geworden.

Auch die **Menschen und ihre Lebensweisen** sind immer stärker durch **ständige Veränderung** geprägt. Je nach Lebensphase wechseln in zunehmender Geschwindigkeit häufig auch die Arbeit, Einkommensverhältnisse, PartnerInnen, Familienformen, Lebensstile und somit die Wohnbedürfnisse. Wechselnde Lebensumstände und häufige Wohnungswechsel verlangen nach **flexiblen Lösungen**. Die Welt von morgen zeichnet sich durch einen „großen Wechsel der Nutzung der Räume“ (Gatterer/Truckenbrodt 2005, S. 57) aus.

Bereits der Pionier Mies van der Rohe, der in den 1920er Jahren Prototypen flexibler Wohnungen mit innovativer Raumaufteilung und nicht-tragenden Gipswänden entwickelte, schrieb dazu:

*„Wir haben erfahren, dass unsere Bauten sehr viel länger halten und die Funktion veraltet. Die Funktionen wechseln so rapid heute, dass eigentlich nur eine grosse Flexibilität in den Gebäuden einen Wert hat. Die Flexibilität ist eigentlich das Wichtige und Charaktervolle an unseren Bauten, nicht mehr der Ausdruck der Funktion.“  
(Berger, 2003)*

Doch wie soll mit diesen Herausforderungen umgegangen werden? Sicher ist der Wandel **vom Nachfrage- zum Angebotsmarkt**. Damit orientiert sich Wohnbaupolitik als auch die Wohnbauträger zunehmend an den MieterInnen- bzw. KäuferInnenbedürfnissen. Dies wiederum stärkt die Vielfalt der möglichen Angebote für verschiedene Bedürfnisse. Bauträger positionieren sich strategisch durch spezifische Angebote für bestimmte Zielgruppen. Anforderungen an die Flexibilität im Wohnbau nehmen zu.

Folge ist, dass sich Wohnbauträger, die gewerblichen wie auch die gemeinnützigen, in ihren Angeboten nicht mehr auf die Wohnung (als Bauhülle) beschränken, sondern auch vermehrt Ausstattung, Einrichtung und Services in eine Art **Wohnen – Komplettangebot** einbeziehen. Ergebnis ist das Wohnen als Angebot – immer weniger die Wohnung als solches – was auch die Herausforderung darstellt, dem Primat der Leistbarkeit zu folgen.

Unter flexiblem Wohnen werden hier solche Wohnkonzepte verstanden, die sich **an sich verändernde NutzerInnenbedürfnisse anpassen** können. Das kann bedeuten, dass eine Wohnung flexibel in der Nutzung ist, also so umgestaltet werden kann, dass sie von verschiedenen Personen in verschiedenen Lebensphasen und mit verschiedenen Lebensstilen genutzt werden kann, oder dass die Wohnung selbst – Wände, Ausstattung, etc. – flexibel, multifunktional und veränderbar ist. Hinzu kommt noch die Möglichkeit, das Wohnen durch zusätzliche Angebote und Services im Wohnumfeld flexibler zu gestalten.

Die zahlreichen **Chancen** gut durchdachter und optimiert ausgeführter flexibler Wohnmodelle liegen auf der Hand. Die BewohnerInnen profitieren davon, dass ihre im Wandel begriffenen Lebenssituationen und Bedürfnisse einbezogen werden. Wohnungsunternehmen können auf eine veränderte Nachfrage rasch und einfach reagieren und ihre Objekte einfach daran anpassen und somit neben der Wertschöpfung auch die Wohnzufriedenheit steigern.

**Gefahren** bestehen vor allem darin, dass neue Standards geschaffen werden, die das Wohnen weiter verteuern und somit jene Bevölkerungsgruppen, die sich das nicht leisten können, weiter benachteiligen.

**Ziel ist es darum, anhand ausgewählter Bereiche Grundlagen des Themas Flexibilität im Wohnbereich zu erfassen.** In welchen Bereichen ist Flexibilität gefragt? Was sind soziale, politische, wirtschaftliche und ökologische Grundlagen und Auswirkungen flexiblen Wohnens? Wie sehen mögliche Lösungen aus? Welche mögliche Auswirkungen und Kosten gibt es? Diese Fragen können im Rahmen der vorliegenden Studie nicht systematisch und erschöpfend beantwortet werden. Es sollen Möglichkeiten und Herausforderungen angerissen und Ideen aufgeworfen werden.

In weiterer Folge sollten die Ergebnisse dieser Studie im Rahmen eines umfassenderen Projektes in einen größeren Kontext gestellt und an der Praxis evaluiert, erweitert und systematisiert werden. Aus der Analyse von Fallbeispielen und ExpertInnenworkshops heraus sollten dabei konkrete Lösungsmöglichkeiten (ev. ein Pilotprojekt) entwickelt werden.

Um ein solches aufbauendes Projekt am Nutzungskontext und an den Bedürfnissen potentieller BewohnerInnen ausrichten zu können, soll in der hier geplanten Studie für ausgewählte Bereiche erfasst werden, wo und wie heute Flexibilität im Wohnbau allgemein und für den sozialen Wohnbau im Speziellen gefragt ist und welche Hindernisse und Hemmnisse dem entgegenstehen (was ist überhaupt möglich bzw. sinnvoll?). Zudem soll die Relevanz speziell für den Wiener Wohnbau abgeschätzt werden.

## 1.2 Gliederung der Studie

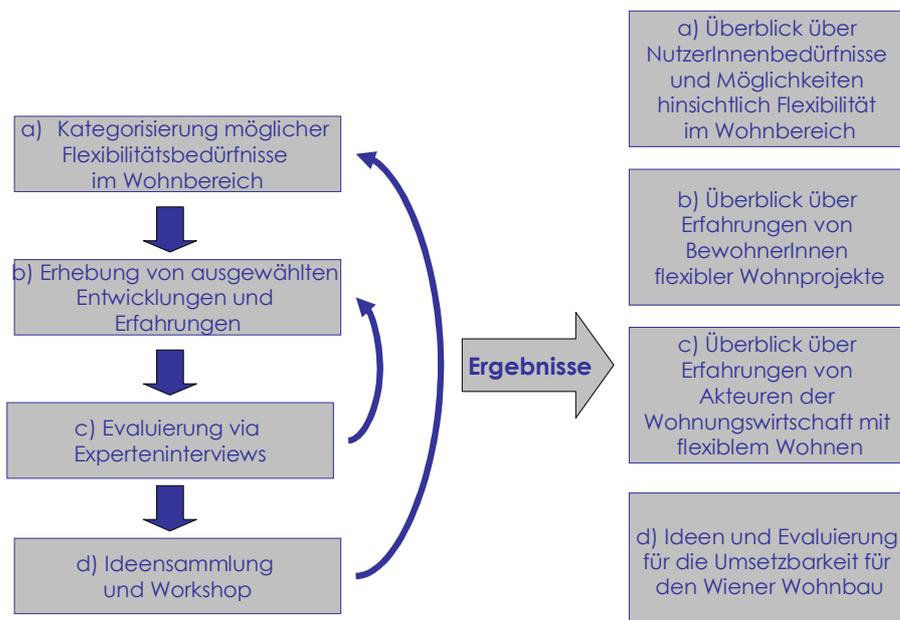


Abbildung 1 – Arbeitsschritte und Ergebnisse der Studie

**Die Arbeitsschritte sind:**

- a) Kategorisierung möglicher Flexibilitätsbedürfnisse im Wohnbereich:** Hier werden zunächst gesellschaftliche Entwicklungen, Trends und Rahmenbedingungen betrachtet, die heute und in Zukunft einen Einfluss auf den Bedarf nach flexiblem Wohnen haben werden. Danach werden mögliche zukünftige Flexibilitätsbedürfnisse, die sich aus diesen gesellschaftlichen Entwicklungen ergeben können, zusammengefasst und kategorisiert. Dabei sollen auch Erkenntnisse aus Gesprächen und Interviews mit BewohnerInnen flexibler Wohnobjekte und Personen, die einen potenziellen Flexibilitätsbedarf aufweisen (z.B. WG-BewohnerInnen, Patchworkfamilien, HeimarbeiterInnen, etc.), einfließen.
- b) Flexibilität im Wohnbau – Entwicklungen und Erfahrungen:** Hier sollen zunächst unterschiedliche Aspekte, die mit der Entwicklung und Implementierung von flexiblen Wohnprojekten in Zusammenhang stehen, behandelt werden. Das betrifft die Bereiche Akzeptanz der unterschiedlichen Möglichkeiten von Flexibilität im Wohnbereich, öffentliche Förderungen flexiblen Wohnens und die Verbindung mit dem Bereich des nachhaltigen Bauens und Wohnens. Dann wird ganz spezifisch auf die fünf Untersuchungsbereiche Wohnraumnutzung, Wohnraumgestaltung, Wohnraumausstattung, Wohnservices und Wohnraumfinanzierung eingegangen. Hier werden internationale Fallbeispiele vorgestellt und analysiert und Möglichkeiten sowie deren Implikationen aufgezeigt. Die Erkenntnisse aus den ExpertInneninterviews sollen hier einfließen.
- c) ExpertInneninterviews zur Evaluierung:** Gemeinsam mit ExpertInnen aus den fünf Untersuchungsbereichen sollen die bisherigen Ergebnisse kritisch durchleuchtet werden. Zudem sollen Erfahrungen, Wissen, Einschätzungen und Ideen der ExpertInnen zu den einzelnen Bereichen in Erfahrung gebracht werden.
- d) Ideensammlung und Workshop:** Im Rahmen der ExpertInneninterviews sollen konkrete Ideen für Flexibilität im Wohnbereich entwickelt werden. Diese werden von *das fernlicht* systematisiert und aufbereitet und in einem Kreativworkshop mit „Betroffenen“ präsentiert und diskutiert.

**Die angestrebten Ergebnisse sind:**

- a) ein Überblick über Bedürfnisse von potenziellen NutzerInnen flexibler Wohnkonzepte:** Für unterschiedliche potenzielle Zielgruppen sollen deren mögliche Bedürfnisse hinsichtlich Flexibilität im Wohnbereich überblicksmäßig dargestellt werden. Dabei wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben. Die Ergebnisse in diesem Punkt sollen beispielhaft darstellen, in welchen Bereichen Flexibilität gefordert ist und für welche Gruppen welche Formen von Flexibilität am ehesten relevant sind.
- b) ein Überblick über die Erfahrungen von BewohnerInnen flexibler Wohnprojekte:** Ergänzend zu potenziellen NutzerInnenbedürfnissen sollen auch die Erfahrungen ausgewählter BewohnerInnen, welche flexiblen Angebote für sie in ihrem Alltag relevant sind, womit sie Schwierigkeiten haben und was ihnen einen tatsächlichen Nutzen bringt, dargestellt werden.
- c) ein Überblick über die Erfahrungen von Akteuren der Wohnungswirtschaft mit Flexibilität im Wohnbau:** Die Erfahrungen und Einschätzungen verschiedenen Akteure, die für Planung, Bau, Verwertung, Einrichtung, Verwaltung, Betreuung und Services von Wohnbauten verantwortlich sind (Bauträger, ArchitektInnen, TischlerInnen, Hausverwaltungen und –betreuungen, Serviceprovider, Telekomprovider, etc.), sollen anhand ausgewählter Beispiele dargestellt werden.
- d) Ideen und Evaluierung für die Umsetzbarkeit für den Wiener Wohnbau:** Die Ideen der ExpertInnen für flexibles Wohnen werden im Rahmen des geplanten Kreativworkshops und

durch Analyse mit den Erfahrungen und Bedürfnissen der potenziellen BewohnerInnen in Beziehung gesetzt und so auf ihre „Praxisrelevanz“ beleuchtet. Daraus werden Ideen und Schlussfolgerungen für den Wiener Wohnbau abgeleitet.

### 1.3 Methodisches Vorgehen

Um mögliche zukünftige Flexibilitätsbedürfnisse im Wohnbereich zu erfassen und davon Lösungsansätze abzuleiten, bilden in der vorliegenden Studie **gesellschaftliche Entwicklungen** und vor allem deren **Wechselwirkungen** den Ausgangspunkt.

Diese Entwicklungen werden dann in die Zukunft fortgeschrieben und im Sinne einer Querschnittsbetrachtung dort ebenfalls auf ihre Wechselwirkungen hin analysiert. So gelangt man zu möglichen Zukunftsbildern.

Die **Recherchen** von eigenem Material, Literatur und Internet stehen im Zuge des Forschungsprozesses in Wechselwirkung mit den Gesprächen und **Interviews** mit ExpertInnen und „Betroffenen“ sowie mit der Ideenentwicklung und –bewertung im Rahmen des **Workshops** (empirische Erhebung siehe Kapitel 4). Aus den Recherchen heraus wurden Interviews geführt, deren Erkenntnisse dann wieder auf die Recherche und die Ideenentwicklung zurückwirkten. Darum erfolgte die „Abarbeitung“ der Arbeitsschritte nicht immer linear, sondern zyklisch.

#### Konkret wurden folgende Schritte realisiert:

- Sichtung des eigenen Materials und Recherchen über **gesellschaftliche Entwicklungen** und deren Einfluss auf Flexibilitätsbedürfnisse
- Recherche, Sammlung und Kategorisierung von heutigen und möglichen zukünftigen **Flexibilitätsbedürfnissen** im Wohnbereich, unstrukturierte Gespräche über Flexibilitätsbedürfnisse im Rahmen der explorativen Phase des Forschungsprozesses
- Recherchen und (telefonische) Interviews zu **Entwicklungen, möglichen Lösungsansätzen und internationalen Fallbeispielen** für flexible Wohnkonzepte
- Recherche zu möglichen **InterviewpartnerInnen** und Kontaktdaten für ExpertInneninterviews und Interviews mit BewohnerInnen flexibler Wohnkonzepte und Personen mit potenziellem Flexibilitätsbedarf, Kontaktaufnahmen und Interviewanfragen
- **Fragensammlung und Erstellung von Leitfäden** für Interviews
- Erstellung eines **Zwischenberichtes**
- **Analyse ausgewählter Fallbeispiele** bezüglich Art und Möglichkeit der Flexibilisierung und der Relevanz für den Wiener Wohnbau
- **Interviews mit potenziellen NutzerInnen und BewohnerInnen flexibler Wohnprojekte** über Flexibilitätsbedürfnisse und Erfahrungen mit flexiblem Wohnen
- **ExpertInneninterviews** zu Entwicklungen und Erfahrungen mit flexiblem Wohnen und zur Entwicklung von innovativen Ideen
- **Auswertung der Interviews**
- **Workshop** zur Diskussion der ExpertInnen-Ideen mit VertreterInnen potenzieller Zielgruppen flexiblen Wohnens
- **Auswertung des Workshops**
- **Erstellung des Endberichtes**

#### Methodisch wurden folgende Vorgehensweisen verwendet:

- **Literatur- und Internetrecherchen** dienen in erster Linie dazu, den State-of-the-Art der Forschung zum Thema Flexibilität im Wohnbereich zu erfassen um auf bisherigen

Erkenntnissen aufbauen zu können. Zudem werden auf diesem Wege erste Informationen über Fallbeispiele und mögliche InterviewpartnerInnen gesammelt, die dann durch persönliche und telefonische Gespräche vertieft werden.

- **Unstrukturierte Befragungen per Email und Telefon:** Im Zuge der explorativen Phase des Forschungsprozesses wurden ergänzend zu den Literatur- und Internetrecherchen auch offene Gespräche oder Anfragen per Email mit VertreterInnen von Fallbeispielen, mit ExpertInnen aus unterschiedlichen Bereichen und mit Personen mit potenziellem Flexibilitätsbedarf geführt. Diese wurden mittels „Scheeballprinzip“ über Weiterempfehlungen erreicht. Das sollte dazu dienen, einerseits die Informationen aus den Recherchen besser einschätzen zu können und zu ergänzen und andererseits die eigene Perspektive zu erweitern und möglicherweise neue Ansätze und Ideen zu gewinnen.
- **Leitfadengestützte ExpertInneninterviews:** Mit ExpertInnen aus den verschiedenen Bereichen, die mit flexiblem Wohnen in Zusammenhang stehen, wurden aufbauend auf den Erkenntnissen der explorativen Phase Interviews geführt. Die ExpertInneninterviews wurden als teilstrukturierte Befragungen (leitfadengestützt) durchgeführt (vgl. z.B. Atteslander, 2000). Dabei können sowohl quantitative („Fakten“), als auch qualitative (unbewusste und latente Informationen) Aspekte erfasst werden. Der Schwerpunkt liegt bei ExpertInneninterviews zwar bei der Übermittlung fachlicher Informationen und von Erfahrungen und Know How, aber unbewusst werden auch wertvolle latente Hinweise auf die Struktur des jeweiligen sozialen Bereiches gegeben. Das betrifft in diesem Fall z.B. unbewusste Regeln oder Hemmnisse der Akteure, wenn es um flexibles Wohnen geht.
- **Leitfadeninterviews mit BewohnerInnen flexibler Wohnungen und mit Personen mit potenziell hohen Flexibilitätsbedürfnissen:** Ebenso wie bei den ExpertInneninterviews wurden die Gespräche mit den „Betroffenen“ als teilstrukturierte Gespräche geführt, wobei hier der Fokus eher auf dem subjektiven Erleben der Befragten liegt. Es sollten Erfahrungen, Einschätzungen, Bedürfnisse und Erleben der Befragten hinsichtlich Flexibilität im Wohnbereich erfasst werden. Die Interviewpersonen wurden durch Recherchen und Weiterempfehlungen ermittelt.
- Die Interviews fanden nach Möglichkeit bei den Befragten zuhause statt und waren mit einer **gemeinsamen Begehung der Wohnung und der Wohnanlage** gekoppelt. So konnte nicht nur die Interviewerin wertvolle Eindrücke von der Wohnsituation gewinnen, die „Führung“ durch die BewohnerInnen vermittelt auch Hinweise über deren Einstellungen zum Wohnen und Prioritäten. Fragen in diesem Zusammenhang sind: Was wird hergezeigt und was wird versteckt? In welcher Reihenfolge erfolgt die „Führung“? Was wird wie kommentiert, abgewertet, hervorgehoben oder entschuldigt? Die solcherart latenten Informationen können bei der Interpretation der Interviews hilfreich sein und Hinweise auf die Lebenswelt der Befragten geben.
- **Analyse von Fallbeispielen:** Ausgewählte Fallbeispiele, die entweder besonders gelungene Umsetzungen flexibler Wohnkonzepte („best practices“) oder besonders innovative oder kreative Ideen darstellen, wurden näher beleuchtet. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Dabei sollte einerseits die jeweilige konkrete Umsetzung von Flexibilität sowie Schwierigkeiten und Vorteile und andererseits die Akzeptanz und Erfahrungen der BewohnerInnen analysiert werden. Daraus wurden dann Schlüsse für den Wiener Wohnbau gezogen. Die Analysen erfolgten anhand von Recherchen (Internet, Literatur, Informationsmaterial, etc.) sowie von telefonischen oder persönlichen Interviews mit den jeweiligen ArchitektInnen, Bauherren, BetreuerInnen oder BewohnerInnen und teilweise auch durch eigene Besichtigungen.
- **Kreativworkshop zur Diskussion von konkreten Ideen:** Der Workshop erfolgte in Anlehnung an den Lead User Ansatz (siehe Kapitel 4.4.2) als Methode, um Bedürfnisse von (potenziellen) Zielgruppen zu erfassen und in konkrete Ideen überzuführen. Die TeilnehmerInnen des Workshops waren VertreterInnen von Gruppen mit potenziell hohem

Flexibilitätsbedarf. Das waren unter anderem Mitglieder von Patchworkfamilien, MigrantInnen, alleine Wohnende, etc. Dafür wurden die Ideen, die im Zuge der ExpertInneninterviews entwickelt wurden, aufbereitet und systematisiert und dann zur Diskussion gestellt. Ergebnisse sind eine Vertiefung der bisherigen Erkenntnisse über NutzerInnenbedürfnisse sowie konkrete Hinweise für den Wiener Wohnbau.

- **Auswertung von Interviews und Workshop mittels Inhaltsanalyse:** Die **telefonischen Interviews** wurden während des Gespräches in Stichworten und markante Passagen wörtlich am Computer mitgeschrieben. Die **persönlichen Interviews** wurden auf Tonband aufgenommen, um den Gesprächsfluss nicht zu stören, und im Nachhinein ebenfalls am Computer abgetippt.

**Inhaltsanalytische Verfahren** (vgl. z.B. Atteslander, 2000, S. 201ff.) sind geeignet, Kommunikationsinhalte zu untersuchen. Dabei wird von den Kommunikationsinhalten auf die anderen drei Elemente des Kommunikationsprozesses (Sender, Empfänger, soziale Situation) geschlossen. Die Methode ist also geeignet, um sowohl manifeste Kommunikationsinhalte (Informationen) als auch latente Inhalte (Hinweise auf die soziale Situation, aus der heraus kommuniziert wird) zu erfassen.

Zur Auswertung der Interviews im Rahmen der vorliegenden Studie erfolgte in Anlehnung an die **qualitative Themenanalyse nach Froschauer/Lueger** (Froschauer, Lueger, 2003, S. 158ff.). Diese Methode eignet sich „zur Aufbereitung von Kontextmaterialien, um etwa die Meinung von externen ExpertInnen zu systematisieren oder Einstellungen von Personen bzw. Gruppen oder Kollektiven zu bestimmten Themen in ihrer Differenziertheit herauszuarbeiten.“ (Froschauer, Lueger, 2003, S. 158). Da hier die Meinungen und Einschätzungen der ExpertInnen und der VertreterInnen von Betroffenen analysiert werden sollen, ist die qualitative Themenanalyse dafür geeignet.

Kernpunkt der Inhaltsanalyse ist das Bilden von **Kategorien** (in diesem Fall die Themenbereiche), die im Sinne einer Zusammenfassung eine Textreduktion darstellen.

Die Mitschriften der Interviews wurden, getrennt nach „Anbieter“ und „Betroffene“ nacheinander nach **Themenbereichen** gegliedert und in eine **Tabelle** eingetragen. Für neue Themen wurde jeweils eine neue Spalte angelegt. Somit waren am Ende die einzelnen Themenfelder jeweils untereinander in einer Spalte angeordnet. Die Themenbereiche sind:

Daten zu den Interviews:

- InterviewpartnerIn
- Interview (Datum und Dauer, persönlich oder telefonisch)
- Auswahl (wie und warum ausgewählt)
- Thema (was wurde im Interview hauptsächlich besprochen)
- Zusammenhang mit Thema flexibles Wohnen (in welchem Zusammenhang wurde das Thema hauptsächlich behandelt)

Kategorien:

- Bedürfnisse (welche Wohnbedürfnisse werden wahrgenommen)
- Wohnen der Zukunft/Entwicklungen (welche zukünftigen Entwicklungen werden wahrgenommen)
- Arbeiten und Wohnen
- Übersiedlungen
- Flexible Grundrisse
- Grundrisse
- Nutzungsneutrale Räume
- Nicht definierte Flächen
- Offenheit/Geschlossenheit

- Effiziente Raumnutzung/begrenzter Wohnraum
- Umgestalten/Individualisierung
- Multifunktionale Möbel
- Anpassung an besondere Bedürfnisse
- Gemeinschaftsräume und Wohnumfeld
- Mitbestimmung/Partizipation
- Wohnraumfinanzierung
- Zielgruppen für flexibles Wohnen
- Flexibilität für den Bauträger/Vermieter
- Akzeptanz/Nachfrage
- Bauliche und technische Voraussetzungen
- Organisatorische und logistische Voraussetzungen
- Rechtliche Rahmenbedingungen
- Kostenfaktor
- Technische Infrastruktur
- Produktentwicklung/Projektentwicklung
- Förderungen
- Nachhaltigkeit
- Akteure
- Nachteile/Hemmnisse
- Vorteile/Chancen
- Nachbarschaft/Gemeinschaft
- Gesellschaftliche Auswirkungen

Im nächsten Schritt wurden die einzelnen Themen einzeln durchgegangen, es wurde jeweils gezählt, in wie vielen Interviews das Thema erwähnt wurde und ob es nur von bestimmten Akteuren (z.B. Architekten) oder von verschiedenen Akteuren behandelt wurde. Dann wurden **Mehrfachnennungen** zusammengefasst. Aus dieser Verdichtung wurden im nächsten Schritt Thesen herausgefiltert. Diese wurden dann mit denen der anderen Themenbereichen verglichen, was zu weiteren Verdichtungen führte.

Während des **Workshops** wurde händisch mitgeschrieben. Diese Notizen wurden danach am Computer abgetippt. Die Auswertung erfolgte analog zur Interviewauswertung. Die Aussagen wurden thematisch gegliedert, dann wurden Mehrfachnennungen zusammengefasst und schließlich wurden Themenübergreifende Thesen herausgefiltert.

Die Ergebnisse der Auswertung finden sich in Kapitel 4.

## **1.4 Entwicklung flexiblen Wohnens**

Flexible Wohnkonzepte sind nichts genuin Neues. Die Lebensumstände der Menschen verändern sich ständig und somit wurden auch die Wohnverhältnisse immer wieder daran angepasst. Das beginnt bei nomadischen Lebensweisen, bei denen das Heim selbst flexibel in seinem Standort ist und zieht sich über die US-amerikanische Praxis, seinem Job „hinterherzureisen“ und darum häufig den Wohnort zu wechseln bis hin zu flexiblen Wohnkonzepten, bei denen Häuser mit den Familien „mitwachsen“ oder Dienstleistungen und Angebote je nach Bedarf zugekauft werden können.

Im Folgenden soll für den west- und mitteleuropäischen Raum ein kurzer Überblick über die neuere Geschichte flexiblen Wohnens - ohne Anspruch auf Vollständigkeit - gegeben werden, um zu zeigen, wo flexible Konzepte und Lösungen bereits verwirklicht sind, bzw. welche Entwicklungen hier stattgefunden haben (vgl. auch Fechner, 2004 oder Pahl, Varrentrapp, 1998) .

Die Entwicklung flexibler Wohnformen in den **1920er Jahren** lässt sich durch zwei wesentliche Entwurfsansätze charakterisieren, des „Plan Libre“ und des „Minimalgrundrisses“ (Pahl, Varrentrapp, 1998).

Der „**Plan Libre**“ sieht nach dem Vorbild des traditionellen japanischen Wohnhauses ineinander übergehende und „fließende“ Räume vor. Die technische Voraussetzung dafür ist die **Trennung von Tragwerk und Ausbauelementen**.

Parallel dazu wurden - auch in Reaktion auf die Wohnungsnot Ende der 20er Jahre - auch raumsparende multifunktionale **Minimalgrundrisse** entwickelt. Durch bewegliche Einbauten zum **Drehen, Klappen oder Schieben** wurden ähnlich wie bei Bahn- oder Schiffskabinen Funktionsüberlagerungen möglich. Das bekannteste Beispiel für ein solches Element ist wohl das Klappbett, das noch bis in die 1960er Jahre und bis heute in kleineren Wohnungen vorzufinden war. Tagsüber verschwand es in einer Schrankwand und machte so das Schlafzimmer zum Wohnzimmer. Als Nachteile dieser Lösungen wurde gesehen, dass eine individuelle Umgestaltung der Räume durch die vielen Einbauten kaum noch möglich war, was die Lebensgestaltung der BewohnerInnen einschränkte (Pahl, Varrentrapp, 1998).

In den **1930er Jahren** wurde, wohl auch beeinflusst durch die Weltwirtschaftskrise 1929, verstärkt auf **kostengünstiges Wohnen** gesetzt (Fechner, 2004). In dieser Zeit fanden auch zahlreiche Wettbewerbe und Ausstellungen zu diesem Thema statt. Beispielsweise sollten im Rahmen des Wettbewerbs „**Das wachsende Haus**“ 1931 Ideen für kleine, billige, in Selbstbauweise herstellbare Häuschen im Grünen gesammelt werden.

In den **1970er Jahren** wurden in Reaktion auf die Probleme des Massenwohnbaus verstärkt die **BewohnerInnen in den Planungs- und Bauprozess einbezogen**. Vor allem neue Formen des Zusammenlebens (Kommunen, Wohngemeinschaften, etc.) erforderten auch neue Wohnkonzepte und eine veränderte Raumnutzung. **Flexible Grundrisse** mit versetzbaren Trennwänden, Schalträumen oder Ausbaukonzepten sollten hier Abhilfe schaffen. Das verursachte allerdings auch höhere Wohnkosten (v.a. für Vorhaltung und Installation der Trennwände) und wurde in der Praxis kaum genutzt, da die sehr mobilen BewohnerInnen bei einer Veränderung der Mitgliederzahl oder Lebensumstände meist eher umzogen als umbauten (Pahl, Varrentrapp, 1998). Weitere mögliche Erklärungen, warum sich diese Konzepte anscheinend kaum durchsetzten, werden im Kapitel 3.4.2 behandelt.

## 2 Kategorisierung möglicher Flexibilitätsbedürfnisse im Wohnbereich

### 2.1 Möglichkeiten der Kategorisierung

„Flexibilität“ ist ein sehr weicher Begriff, der unterschiedlichste Bedeutungen haben kann. Was „flexibles Wohnen“ in einem spezifischen Zusammenhang bedeutet, hängt auch von der Betrachtungsweise und der Perspektive ab. Darum gibt es verschiedene Möglichkeiten der **Kategorisierung der Bedürfnisse und Möglichkeiten** flexiblen Wohnens. Diese sind nicht immer völlig trennscharf, da sich viele Entwicklungen überlagern oder miteinander in Wechselwirkung stehen. Einige davon sollen kurz exemplarisch dargestellt werden, um die mögliche Bandbreite der Beschäftigung mit flexiblem Wohnen zu zeigen. Zudem wird kurz erläutert, inwiefern die verschiedenen Perspektiven in der Studie übernommen werden.

Grundsätzlich wurde im Rahmen der Studie und der Interviews der Begriff aber absichtlich sehr weit gefasst und nach Möglichkeit nicht eingeschränkt, um zu erfassen, was Flexibilität im Wohnbereich überhaupt bedeuten kann. Es hat sich auch gezeigt, dass sich die befragten Personen ohne eine solche Einschränkung teilweise auf unterschiedliche Bereiche bezogen, die für ihren jeweiligen Kontext relevant waren.

**Kategorisierung nach gesellschaftlichen und kulturellen Entwicklungen:** Aus einer historischen oder soziologischen Perspektive heraus können Bedürfnisse der BewohnerInnen und Möglichkeiten der Umsetzung flexiblen Wohnens unter anderem aus folgenden Betrachtungswinkeln behandelt werden:

- **Raumentwicklung** – welche Raumtypen wirken verstärkend auf welche BewohnerInnenbedürfnisse hinsichtlich Flexibilität und welche Arten flexiblen Wohnens werden dadurch begünstigt? Diese Perspektive wird in der Studie weniger verwendet, da der Fokus auf der Stadt Wien liegt. Für Betrachtungen über mögliche Unterschiede zwischen innerstädtischen Gebieten und Stadtrandgebieten werden aber auch Aspekte der Raumentwicklung einbezogen, wenn relevant.
- **Demografische Entwicklung** – welche demografischen Merkmale und deren Wandel (z.B. „Alterung“ der Gesellschaft, neue Familienformen, etc.) bringen welche Flexibilitätsbedürfnisse hervor unter Umständen und welche möglichen Lösungen kann es dafür geben? Diese Herangehensweise wird in der Studie als Ausgangspunkt genommen, um mögliche Flexibilitätsbedürfnisse von BewohnerInnen zu erfassen.
- **Ökonomische Entwicklungen** – Gesamtgesellschaftliche oder individuelle ökonomische Entwicklungen und Verhältnisse können ebenfalls Einfluss auf Flexibilitätsbedürfnisse und –möglichkeiten haben. Das betrifft z.B. so breit gestreute Themen wie Armut, Arbeits- und Einkommensformen, Wohnkosten, Finanzierungsformen für Wohnraum, Marktentwicklungen und Angebotsformen und vieles mehr. In der Studie wird immer wieder auf diese Aspekte eingegangen, da aus Sicht des sozialen Wohnbaus die Versorgung der Bevölkerung mit leistbarem Wohnraum natürlich hohe Priorität hat und nicht unabhängig von gesamtgesellschaftlichen und individuellen finanziellen Entwicklungen betrachtet werden kann.
- **Technologische Entwicklungen** – Bedürfnisse und technische Möglichkeiten stehen in Wechselwirkung miteinander (vgl. z.B. Gatterer, Truckenbrodt, 2005). Insofern können durch das Aufkommen neuer Bedürfnisse auch neue technologische Entwicklungen vorangetrieben werden. Umgekehrt können auch neue technische Möglichkeiten neue Bedürfnisse wecken. Hinzu kommt v.a. für den Bereich flexiblen Wohnens, dass durch die Weiterentwicklung der Technik auch die Einfachheit der Verwendung durch die

NutzerInnen gesteigert werden kann (aber nicht muss), was auch eine gestiegene Akzeptanz bewirken kann (z.B. ist zu vermuten, dass Schiebewände, die leicht gehandhabt werden können, nicht klemmen, eine gute Schall- und Wärmedämmung aufweisen und auch ästhetisch ansprechend sind, eher von den NutzerInnen verwendet werden, als sperrige, leicht verschleißende und lärm- und temperaturdurchlässige Trennwände). Insofern kann Flexibilität im Wohnbereich auch aus Sicht der diesbezüglichen technischen Entwicklungen betrachtet werden. In der Studie werden diese fallweise ergänzend dargestellt, v.a. in Zusammenhang mit der Akzeptanz bestimmter Lösungen.

- **Ökologische Entwicklungen** – Der Gedanke der Nachhaltigkeit und insbesondere der ökologischen Nachhaltigkeit wird momentan auch im Bereich des Bauens und Wohnens zunehmend zum Thema, wie z.B. die gesetzliche Verankerung der Gebäudepässe, die die Energieeffizienz von Häusern und Wohnungen bewerten, zeigt. Das hat in Wechselwirkung mit Entwicklungen in diesem Bereich (Niedrigenergie- und Passivhaustechnologie, neue Materialien und Dämmstoffe, alternative Energien, etc.) auch Auswirkungen auf das Wohnen und die Wohnungswirtschaft (vgl. z.B. Hammer, Holzer, 2006). Die Möglichkeiten und Bewertungen flexiblen Wohnens hinsichtlich Nachhaltigkeitskriterien sowie die Relevanz und das Bewusstsein für Nachhaltigkeit bei Öffentlichkeit, Wirtschaft und Politik können somit ebenfalls eine Herangehensweise an das Thema flexibles Wohnen darstellen. Diese Perspektive kommt in der Studie ergänzend vor. Zudem wird die Frage aufgeworfen, inwiefern Flexibilität im Sinne von Mobilität mit dem damit zusammenhängenden Ressourcenverbrauch (Straßenverkehr, Flugverkehr, etc.) in Konflikt steht und wo hier mögliche Lösungen liegen könnten.

**Kategorisierung nach Zielgruppen:** Aus Sicht der Wohnungswirtschaft (und auch aus Sicht des sozialen Wohnbaus) ist eine Herangehensweise an flexibles Wohnen auch nach zielgruppenspezifischen Kriterien relevant. Spezifische Lösungen werden dann an die Bedürfnisse der Zielgruppen ausgerichtet. Zielgruppen können nach soziodemografischen (Alter, Geschlecht, Einkommen, etc.) und schichtspezifischen Kriterien, Werthaltungen, Bedürfnissen, Lebensstilen, etc. gebildet werden, wobei je nach Kontext meist auch Kombinationen dieser Aspekte sinnvoll sein können. In dieser Studie werden Zielgruppen insofern behandelt, als sie jeweils spezifische Bedürfnisse hinsichtlich Flexibilität im Wohnbereich aufweisen. Die Auswahl von Interviewpersonen und TeilnehmerInnen für den Workshop richtet sich vorrangig nach Zielgruppen. Beispiele für eine mögliche zielgruppenspezifische Betrachtung flexiblen Wohnens sind unter anderem:

- Flexible Lösungen für Wohngemeinschaften
- Flexible Lösungen für Familien, Patchworkfamilien und Mehrgenerationenwohnen
- Flexible Lösungen für SeniorInnen
- Flexible Lösungen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen
- Flexible Lösungen für Singles
- Flexible Lösungen für Heim- und TelearbeiterInnen

**Kategorisierung nach Aspekten, in denen Flexibilität gefragt ist:** Aus einer anwendungsorientierten Perspektive, die auf mögliche Antworten auf Flexibilitätsbedürfnisse abzielt, sind jene Bereiche, in denen Flexibilität potenziell gefragt ist, relevant. Im Rahmen dieser Studie werden, ausgehend von der Analyse möglicher NutzerInnenbedürfnisse, z.B. folgende Bereiche behandelt.

- Wohnungsgröße
- Wohnungsaufteilung
- Wohnungsnutzung
- Möbel und Ausstattung
- Mitsprachemöglichkeiten
- Lebensgestaltung

- Leben mit Behinderungen
- Wohnungswechsel
- Heim- und Telearbeit
- Komplexität des Wohnens

In den Kapiteln 2.2 und 2.3 werden **Erfordernisse & Möglichkeiten** im Bereich Flexibilität im Wohnen aus Sicht der WohnungsnutzerInnen dargestellt. Welche Entwicklungen werden einen Einfluss auf das Wohnen der Zukunft haben? Was kann Flexibilität im Wohnbereich überhaupt bedeuten?

Entscheidend ist hierbei, das Wohnen nicht nur als isolierte Kategorie zu betrachten, sondern es geht auch um den Einfluss von **gesellschaftlichen, technologischen, ökonomischen und ökologischen Trends** auf das Wohnen insgesamt und die daraus resultierenden Bedürfnisse und Möglichkeiten hinsichtlich der Flexibilität.

Dabei ist zu beachten, dass es hier immer wieder zu Überschneidungen und Vernetzungen kommen kann. Denn **z.B. Gemeinschaftsräume** können gleichzeitig eine Lösungsmöglichkeit

- für Platzmangel,
- für knappe oder variable finanzielle Möglichkeiten,
- für die Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten,
- für die Teilung von Ressourcen aus Gründen der Energieeinsparung oder
- für eine flexible Lebensgestaltung

darstellen. Die meisten Möglichkeiten und Lösungen können also mehreren Bereichen zugeordnet werden. Sie werden darum ausführlich an den Stellen behandelt, für die sie hauptsächlich relevant sind.

Zunächst werden gesellschaftliche Entwicklungen und Wohntrends dargestellt, die einen Einfluss auf künftige Flexibilitätserfordernisse von Seiten der NutzerInnen im Wohnbereich haben. Dann werden verschiedene Möglichkeiten, Flexibilität im Wohnbereich zu gestalten – von flexiblen Grundrissen über die Einrichtung bis hin zu flexiblen Finanzierungskonzepten – gesammelt. Auf dieser Grundlage werden im Kapitel 3 Entwicklungen und Erfahrungen dargestellt.

## **2.2 Wandel Flexibilitätsbedarf – gesellschaftliche Bedingungen**

Im Wohnungsbau wurde in den letzten fünf Jahrzehnten von einer Standardvorstellung bei der Planung von Wohnungen hinsichtlich Wohnungsgröße, Funktionalitäten und vor allem Grundrissen ausgegangen. Im Vordergrund der Überlegungen von der Nachkriegszeit bis heute stand (und steht teilweise noch immer) die Kleinfamilien mit zwei Kindern (Zwei-Generationen-Familie). Die Zwei- bis Dreizimmerwohnung war das Ergebnis. Wohnzimmer, Schlafzimmer, später getrennt Eltern- und Kinderschlafzimmer sind die klassischen Nutzungsmuster.

Zugleich ist in jüngster Zeit die **Vielfalt der Wohnformen** gewachsen. Starke Dynamik, wachsende Scheidungsraten, verschiedene Patchworkfamilien, Betreuungswohngemeinschaften, SeniorInnenwohngemeinschaften, zunehmende Mobilität bei Studierenden und ArbeitnehmerInnen, etc. nehmen zu. Das klassische Planungsleitbild, das sich an der Zwei-Generationen-Familie orientiert, ist dafür immer weniger geeignet. Neue Typologien, die sich nach der Frage richten, welche Arten von Wohnungen oder Häusern für zukünftige Lebensformen und -stile geeignet sind, sind gefragt.

Gesellschaftliche Entwicklungen stellen dabei die **Rahmenbedingungen für das Wohnen** dar. Eine veränderte demografische Zusammensetzung der Gesellschaft („Alterung“, Migration, etc.), neue Familienformen (mehr Single-Haushalte, Patchwork-Familien etc.) und veränderte Lebensstile (zur sozialen Schicht kommen auch andere Lebensstil-Kriterien hinzu) führen auch zu neuen Wohnformen. Damit einhergehend werden andere Erwartungen als bisher an das Wohnen herangetragen – zusätzliche Dienstleistungen, technische Infrastruktur, Gemeinschaftseinrichtungen und flexible Wohnmodelle werden als neue wertschöpfungsorientierte Geschäftsfelder angeboten. Und all das soll auf die Bedürfnisse verschiedener Zielgruppen und auf einander abgestimmt sein.

So entwickelt sich die Immobilienbranche mit der in unseren Breiten eintretenden Sättigung des unmittelbaren Wohnungsbedürfnisses in den 80er Jahren verstärkt **von einer Investitionsgüter- zu einer Konsumgüterindustrie**, was neue und bisher ungewohnte Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellt. Ergebnis ist eine stärkere Ausrichtung auf die KundInnen und ihre Bedürfnisse, sowohl im gewerblichen wie auch im geförderten Wohnbau.

Im Zuge dieser Dynamik verändern sich die **Ansprüche** sowohl von WohnungseigentümerInnen als auch von MieterInnen an eine Wohnung. Wie auch verschiedene BewohnerInnenbefragungen von *das fernlicht* zeigen, wird die Ausstattung einer Wohnung mit Mobiliar und technischen Anschlüssen immer wichtiger. Vier Wände alleine reichen heute nicht mehr. Gleichzeitig sollen eine Wohnung und deren Ausstattung aber auch individuell gestaltbar sein. All das soll rasch, problemlos und kostengünstig möglich sein.

Da es beim flexiblen Wohnen auch um die Ausrichtung auf die NutzerInnenbedürfnisse geht, stellt sich hier die Frage nach Möglichkeiten der **Partizipation** der (zukünftigen) BewohnerInnen. Werden diese in die Planung einbezogen und wird ihnen selbst Gestaltungsmöglichkeit gegeben, so wirkt sich das positiv auf die **Wohnzufriedenheit** aus (umgekehrt können sich Wünsche von BewohnerInnen, die nicht verwirklicht werden können, auch negativ auf die Zufriedenheit auswirken). Allerdings bedeutet dies zusätzlichen **Aufwand** in der Planung, Kommunikation und auch in der Ausführung. Zudem stellt sich die Frage, ob sich in Zeiten **sinkender Wohndauern** auch die nächsten BewohnerInnen mit den individuellen Gestaltungen ihrer VorgängerInnen anfreunden können. Diese Widersprüche sollen in der vorliegenden Studie thematisiert werden.

Es werden Marktforschung und Imagepflege sowie „KundInnenbeziehungsmanagement“ auch im gemeinnützigen Bereich an Bedeutung gewinnen. Die Differenzierung am Markt mittels Markenbildung (Branding) und Zielgruppenanalyse tritt ebenfalls in den Vordergrund. Denn die Entscheidung für eine Wohnung hängt neben dem Mietbereich auch im Eigentumsbereich künftig neben den Basiskriterien Lage und Ausrichtung stärker von so genannten „**soft facts**“ ab.



**Abbildung 2 – Wohnen ist mehr als nur die Wohnung (Quelle: das fernlicht, 2008)**

Wohnungen werden durch Zusatzattribute und durch die Marktkommunikation vermehrt auf **Zielgruppen** ausgerichtet. Diese lassen sich immer weniger nach dem klassischen Kriterium der sozialen Schicht gliedern. Vielmehr gewinnen verschiedene **Lebenskontexte und Lebensstile** an Bedeutung.

Man kann also in Zukunft verstärkt davon ausgehen, dass in Zeiten der Individualisierung und Flexibilisierung nicht mehr so sehr eine tief verankerte Wertehierarchie, sondern eher ein **kontextbezogenes Rollen- und Entscheidungsverhalten** ausschlaggebend ist. Ob z.B. Bedarf nach einem eigenen Arbeitszimmer in der Wohnung besteht oder ein Schreibtisch im Wohnzimmer genügt, hängt heute nicht so sehr von der sozialen Schicht ab, sondern mehr von der jeweiligen Lebenssituation. Hier werden andere Fragen relevant, wie zum Beispiel: Wie viel Zeit wird von zuhause aus gearbeitet? Finden auch KundInnenkontakte oder Besprechungen im Wohnbereich statt? Gibt es Kinder in der Wohnung? Fühlen sich die anderen Haushaltsmitglieder gestört? Kommt oft Besuch?

Als Resultat davon wird es in Zukunft weniger relevant sein, sich an den KundInnen per se auszurichten, als vielmehr Kenntnis ihrer sehr unterschiedlichen Bedürfnisse zu erlangen und diese zu Kohorten zu clustern. Die Ausrichtung wird in Zukunft also nicht mehr so sehr nach den Werthaltungen der KundInnen erfolgen, sondern verstärkt nach den **kontextbezogenen Bedürfnissen**, die erkannt und proaktiv angesprochen werden müssen.

In diesem Zusammenhang stellt sich dann aber doch auch die Frage nach der **Leistbarkeit des Wohnens**, denn die angesprochenen Zusatzangebote werden nicht für alle erschwinglich sein. Eine Gefahr besteht auch darin, dass so neue Standards geschaffen und das Wohnen generell weiter verteuert wird.

Die **Zukunftstrends des Wohnens**, die immer auch in Wechselwirkung mit gesellschaftlichen Entwicklungen stehen, zu kennen, ist in dieser Situation unumgänglich. Denn nur so kann vorausschauend gehandelt werden – zum Beispiel durch das Bereitstellen von Dienstleistungen und Zusatzangeboten. Im folgenden Kapitel sollen daher die wichtigsten Wohntrends und ihre Bedeutung für flexibles Wohnen dargestellt werden.

Vor allem mit der Erhöhung der **gesellschaftlichen Mobilität** steigen auch die Nachfrage und der Bedarf nach flexiblen Wohnlösungen. Denn die Menschen ziehen öfter um, sie arbeiten abwechselnd zuhause und im Büro, Familienverhältnisse und Lebensphasen verändern sich öfter und auch die Einkommensverhältnisse sind nicht mehr konstant, sondern wechseln phasenweise. Dadurch verändern sich auch die Ansprüche an den Wohnraum, dessen Gestaltung und Nutzung permanent.

Nachstehend werden folgende häufig miteinander verflochtene gesellschaftliche Entwicklungen, die für das Wohnen der Zukunft relevant sind, behandelt:

- Re-Urbanisierung
- „Alterung“ der Gesellschaft
- Neue Familien- und Haushaltsformen (Patchwork-Familien, Wohngemeinschaften, gemeinschaftliches Wohnen, etc.)
- Zunahme der Single-Haushalte
- Migration und Integration
- Neue Arbeits- und Einkommensverhältnisse
- Verkürzung der Wohndauer
- Durchmischung von Arbeit und Wohnen

## 2.2.1 Re-Urbanisierung

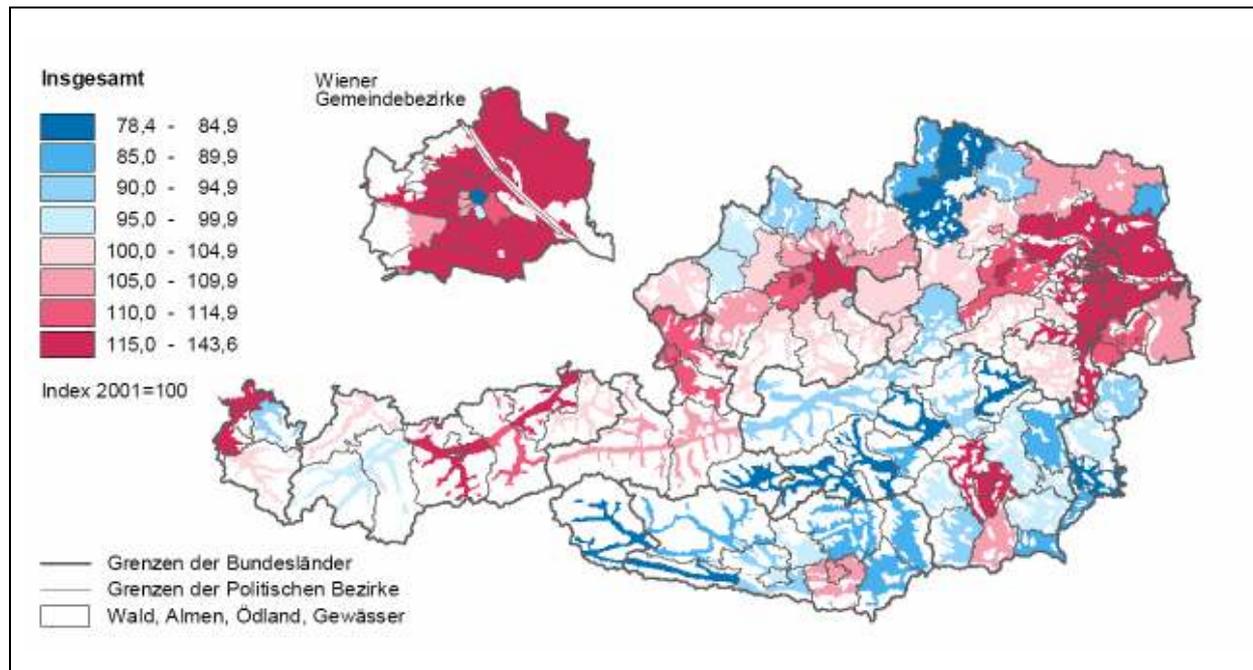
Anfang des 21. Jahrhunderts lebt die Hälfte der Weltbevölkerung in Städten, im Jahr 2050 werden es 80% sein. War die Raumentwicklung der letzten Jahre im gesamten deutschsprachigen Raum und auch in Wien durch eine Bewegung aus den innerstädtischen Bereichen hin zu den „**Speckgürtel**“ im Umland geprägt, so kann man nun parallel dazu von einer neuerlichen Orientierung zu urbanen Stadtteilen ausgehen, die teilweise auch von der Politik und Stadtplanung durch Maßnahmen zur Aufwertung von (benachteiligten) Stadtteilen, etc. vorangetrieben wird.<sup>1</sup>

Aktuelle Daten und Prognosen für Wien (ÖROK) zeigen, dass in den letzten Jahren wieder eine Bevölkerungszunahme in den innerstädtischen Gebieten zu verzeichnen ist, während die Entwicklung davor von einer Zunahme des Umlandes und einer Abnahme im Stadtkern geprägt war (siehe z.B. Eigner, Resch, 2001). Diese Bewegung hin zur Innenstadt wird sich aktuellen ÖROK-Prognosen zufolge auch weiter fortsetzen (Prognosen laut MA 18<sup>2</sup> auf Basis der Daten von 2002-2004), bis 2035 wächst die Stadtregion Wien um 0,5 Mio. EinwohnerInnen.

---

<sup>1</sup> In Deutschland ist hier z.B. auf Bundesebene die deutsche Forschungsinitiative „Attraktives Wohnen im Quartier“ ([http://www.bbr.bund.de/nn\\_21888/DE/Forschungsprogramme/ExperimentellerWohnungsStaedtebau/Forschungsfelder/InnovationenFamilieStadtquartiere/02C\\_Konzept\\_Nachbarschaft.html](http://www.bbr.bund.de/nn_21888/DE/Forschungsprogramme/ExperimentellerWohnungsStaedtebau/Forschungsfelder/InnovationenFamilieStadtquartiere/02C_Konzept_Nachbarschaft.html), 03.06.2008) zu nennen. Hier werden bundesweit Forschungsprojekte und Modellvorhaben gefördert und koordiniert, die sich mit der Bereitstellung attraktiven Wohnraumes in den Städten für alle gesellschaftlichen Gruppen beschäftigen. Ein weiteres Beispiel auf kommunaler Ebene ist das Projekt „Perspektive München“ ([http://www.muenchen.de/Wirtschaft/Wirtschaftsstandort/Flagship\\_Projekte/perspektive/58214/index.html](http://www.muenchen.de/Wirtschaft/Wirtschaftsstandort/Flagship_Projekte/perspektive/58214/index.html), 03.06.2008), das sich mit Urbanität und gesellschaftlichem Wandel auseinandersetzt.

<sup>2</sup> Telefonisches Interview mit Mag. Ing. Johannes Gielge, Leiter des Referates für Stadtforschung der MA 18 am 13. Mai 2008



**Abbildung 3 – Prognose Bevölkerungsentwicklung bis 2035 (Quelle: ÖROK-Atlas)**

Das ist dem Leiter des Referates für Stadtforschung der MA 18<sup>3</sup> zufolge aber vor allem auf die internationale Zuwanderung zurückzuführen, die vorrangig in die innerstädtischen Gebiete zielt. Denn die Art der innerösterreichischen Wanderung bleibt gleich. Jährlich verliert Wien etwa 6.000 bis 7.000 EinwohnerInnen an Niederösterreich (v.a. ins Umland von Wien), während aus den anderen Bundesländern 3.000 Personen nach Wien zuziehen.

Daher wäre die Reurbanisierung im Falle Wiens nicht vorrangig auf ein verändertes Wahlverhalten, wonach urbane Qualitäten wieder mehr geschätzt werden, zurückzuführen, obwohl auch ein solches beobachtet werden könne<sup>4</sup>.

Z.B. deuten darauf auch die Ergebnisse einer Studie des deutschen Institutes für Urbanistik zum Thema „Wohnen in der Innenstadt“ (Brühl, 2006)<sup>5</sup> hin, in deren Rahmen BewohnerInnen zweier innenstadtnaher Gebiete in **München und Leipzig** befragt wurden. Demnach würden die meisten bei freier (finanzieller) Wahlmöglichkeit lieber in den Innenstädten wohnen bleiben. In München würden nur 3,8% der Befragten und in Leipzig 6,8% ins Umland ziehen, wenn sie die freie Wahl hätten. Diejenigen, die ins Umland ziehen, tun das meist, weil sie ihren Wohnraumbedarf dort kostengünstiger decken können.

Zusammenfassend kann eine vorsichtige Reurbanisierung im Sinne einer Orientierung hin zu den Innenstädten als Ausdruck geänderten Entscheidungsverhaltens beobachtet werden, allerdings nicht als quantitatives Phänomen. Als Reaktion auf steigende Flexibilitätsbedürfnisse kann laut MA 18 auch angenommen werden, dass sich diese Entwicklung in Zukunft verstärkt. Der Leiter des Referates für Stadtforschung der MA 18 spricht hier v.a. von Jungen und von SeniorInnen, die in ländlicheren Gebieten „ein Mobilitätsproblem“ bekämen und sich daher wieder in Richtung der Innenstädte orientierten.

Denn die Vorteile innerstädtischer Gebiete hinsichtlich Verkehrsanbindung, Arbeits- und Bildungsangeboten, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitmöglichkeiten und sozialen Initiativen

<sup>3</sup> Telefonisches Interview mit Mag. Ing. Johannes Gielge, Leiter des Referates für Stadtforschung der MA 18 am 13. Mai 2008

<sup>4</sup> Siehe z.B. auch verschiedene Artikel zu diesem Thema: Lammer, 2007; Rodgarkia-Dara, 2006; Senk, 2006

<sup>5</sup> Das Projekt untersuchte die Ursachen, Bedingungen und Erscheinungsformen der Wiederentdeckung der Innenstadt und innenstadtnaher Quartiere als Wohnstandort für die (gehobene) Mittelschicht. Details unter [www.difu.de](http://www.difu.de).

ermöglichen einen **flexibleren Lebensstil** (siehe auch Kapitel 2.3.5). Aus der Vielfalt der Angebote können jeweils diejenigen gewählt werden, die den momentanen Bedürfnissen und Lebensumständen am ehesten entsprechen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass das Gros dieser Angebote kostenpflichtig und somit **nicht für alle im gleichen Ausmaß zugänglich** ist.

Zudem bedeutet eine Multiplizierung der Möglichkeiten und der Flexibilität immer auch ein **Anwachsen der Komplexität** und somit neue Anforderungen an die Einzelnen. Um dabei die Übersicht zu bewahren und sozusagen seinen eigenen Lebensstil zu kreieren sind neue soziale Kompetenzen gefragt. Flexible Wohnformen bedeuten nun ein weiteres Anwachsen dieser Komplexität. Um eine weitere Überforderung und sozialen Stress einzudämmen, könnten darum vor allem im Bereich des sozialen Wohnbaus entsprechende begleitende Maßnahmen erfolgen. Möglichkeiten für Beratung und Information auch in diesem Bereich werden in Kapitel 2.3.9 behandelt.

Angesichts ungleicher finanzieller Voraussetzungen sind daher auch Chancen, die sich durch flexibles Wohnen in dieser Hinsicht ergeben, zu berücksichtigen. Die Rückkehr in Innerstädtische Bereiche bewirkt zum Beispiel unter anderem auch einen steigenden Bedarf nach einer **effizienten Raumnutzung**. Zwar nimmt aktuell der Flächenverbrauch pro Kopf eher zu, das ist aber vor allem auf einen Anstieg der Einpersonenhaushalte zurückzuführen. Neben einer verstärkten Singularisierung ist auch die Alterung der Gesellschaft ein Hauptgrund dafür. Denn meist bleiben SeniorInnen, wenn die Kinder ausziehen oder der Partner stirbt, trotzdem in der großen Wohnung (Jaeger, o.J.).

Beispiel für flexible Lösungen, die hier möglicherweise eine Antwort auf steigende Wohnkosten und sinkende Reallöhne sowie auf einen erhöhten Platzbedarf darstellen, sind unter anderem **platzsparende und multifunktionale Konzepte** wie eine Überlagerung der Nutzungsräume oder multifunktionale Möbel (Details siehe Kapitel 3.6.1).

Im Rahmen der Interviews und des Workshops wurden hier Lösungen als positiv bewertet, die auch bei kleinen Wohnungen einen aufgeräumten, nicht zu „vollgestopften“ Raum ermöglichen. Vor allem **gesonderte Stauräume**, wie begehbare Kästen in der Wohnung oder Lagermöglichkeiten im Haus oder in der Wohnumgebung wurden erwähnt. Gleichzeitig sollte aber eine **Zugangs- und Nutzungsmöglichkeit** für die „ausgelagerten“ Dinge bestehen. Eine im Rahmen des Workshops entwickelte Idee waren Stauräume im Haus, die an einen Gemeinschaftsraum mit Sitzmöglichkeiten grenzen, so dass dort z.B. Kinderspielzeug und Bastelsachen gelagert und auch vor Ort genutzt werden können, für die in der Wohnung selbst zu wenig Platz ist (siehe auch Kapitel 4.4.4 und Kapitel 5.2.1).

**Klappmöbel**, wie ein hochklappbares Kinderbett, das tagsüber Platz zum Spielen schafft, wurden von den VertreterInnen von Zielgruppen in den Interviews und im Workshop bei beengten Platzverhältnissen als mögliche Lösung gesehen, andere Möglichkeiten werden aber präferiert. Die befragten ExpertInnen von der Anbieterseite hingegen sehen darin durchaus eine Zukunftshoffnung und entwickeln zahlreiche innovative Ideen in diese Richtung (Details siehe Kapitel 3.6.1).

## 2.2.2 „Alterung“ der Gesellschaft

Durch niedrigere Geburtenraten und eine höhere Lebenserwartung steigt das statistische Durchschnittsalter, man spricht von einem Alterungsprozess. In Wien sind fast 22% der Bevölkerung über 60 Jahre alt. Im Jahr 2050 werden es laut Prognose von Statistik Austria 29% sein (Statistik Austria, 2007).

Für den Wohnungsmarkt hat die Zunahme älterer Haushalte verschiedene Konsequenzen. Denn die Älteren werden die Familien als quantitativ größte Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt ablösen. Die Wohnbedürfnisse älterer Menschen verändern sich im Laufe des Alterungsprozesses rapide. Die Anpassbarkeit der Wohnung an sich verändernde körperliche und geistige Fähigkeiten und zusätzliche Möglichkeiten, unterstützende und Pflegedienstleistungen in Anspruch zu nehmen, sind Grundvoraussetzungen, damit SeniorInnen möglichst lange selbständig in ihren eigenen Wohnungen leben können.

Alternativen für die flächendeckende Unterbringung pflegebedürftiger Menschen in Pflegeheimen sind auch aus Kostengründen gefordert.

Hinzu kommt, dass das Alter heute nicht mehr nur die allerletzte Lebensphase umfasst, die meist durch einen massiven Pflege- und Betreuungsbedarf gekennzeichnet ist. Unter anderem durch die steigende Lebenserwartung erstreckt sich die Lebensphase nach dem aktiven Berufsleben heute über einen längeren Zeitraum, der zu einem großen Teil noch durch eine hohe Aktivität geprägt sein kann. Die SeniorInnen bilden also keine homogene Kategorie, sondern differenzieren sich in verschiedene Gruppen, die gleichzeitig die verschiedenen Stufen des Alterns darstellen:

- Die aktiven **FrühergeständlerInnen (ca. 55 bis 70 Jahre)** wünschen sich Komfort und wohnbegleitende Dienstleistungen. Sie suchen nach Aufgaben und bergen somit ein großes Potential für bürgerliches Engagement in der Nachbarschaft.
- Die **eigentlichen RuheständlerInnen**, bei denen die körperliche und geistige Leistungsfähigkeit abzunehmen beginnt (**ca. 70 bis 80 Jahre**), haben eine erhöhte Nachfrage nach betreutem Wohnen.
- Die **Hochbetagten (über 80 Jahre)**, bei denen der Betreuungs- und Pflegebedarf rapide zunimmt (80+), benötigen auch Gesundheitsdienstleistungen.

Die Gemeinsamkeit dieser heterogenen Gruppe der SeniorInnen ist, dass sie mit dem konfrontiert werden, was **Altern** üblicherweise ausmacht:

- biografische Umbrüche (Kinder aus dem Haus, PartnerInnenwechsel, Tod des/r PartnerIn, etc.)
- beginnende oder fortgeschrittene physische Einschränkungen
- Überlegungen für die Lebensgestaltung nach dem Berufsleben

Dadurch verändern sich auch die **Wohnbedürfnisse** schrittweise. Eine mögliche Reaktion auf diese fortschreitende Veränderung wären flexible Lösungen, die eine **schrittweise Anpassung der Wohnung** erleichtern und es ihren BewohnerInnen somit erlauben, so lange wie möglich in ihren angestammten Wohnungen zu leben. Anregungen, wie das bewerkstelligt werden könnte, ergeben sich z.B. aus dem Konzept „Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar“ (Manser et al., 1996) der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen ([www.hindernisfrei-bauen.ch](http://www.hindernisfrei-bauen.ch)). Näheres zu möglichen Lösungen wird unter anderem in Kapitel 2.3.6 behandelt.

Über Wohnbedürfnisse von SeniorInnen, die sich aus den Veränderungen im Altersverlauf ergeben, wurde ein Interview mit Felix Bohn, dem Fachbereichsleiter für altersgerechtes Bauen der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen<sup>6</sup>, sowie mit Christoph Kuss, Koordinator der SeniorInnen-Wohngemeinschaften des Wiener Hilfswerkes<sup>7</sup>, geführt. Die folgende Aufstellung einiger dieser Bedürfnisse basiert auf diesen Interviews, ergänzt um Hinweise aus der Literatur (z.B. Bernegger, 2006) und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

---

<sup>6</sup> Telefonisches Interview mit Felix Bohn, Architekt, Ergotherapeut und Gerontologe, am 30. Mai 2008

<sup>7</sup> Persönliches Interview mit Christoph Kuss, Koordinator der SeniorInnenwohngemeinschaften des Wiener Hilfswerkes, am 10. Juni 2008



**Abbildung 4 – Wohnbedürfnisse von SeniorInnen (Quelle: das fernlicht, 2008)**

- **Veränderung des Platzbedarfs** mit dem Auszug der Kinder, dem Tod des Partners oder dem Einzug einer Pflegeperson (Bernegger, 2006). Zudem wird mit der Zeit die selbständige Instandhaltung einer zu großen Wohnung schwieriger (z.B. Reinigung, Reparaturen, etc.). Siehe auch Kapitel 2.3.1 und Kapitel 3.5 für flexible Lösungen zur Veränderung der Wohnungsgröße.
- **Veränderung der Raumnutzung:** Felix Bohn gemäß sind für SeniorInnen vor allem nutzungsneutrale Räume ein Thema, damit Funktionalitäten, z.B. beim Wechsel von der Berufstätigkeit in die Pension, bei Bedarf leichter getauscht oder gewechselt werden können. Hierarchiefreie Räume ermöglichen z.B. das Einrichten eines zweiten Schlaf- oder Pflegezimmers oder die Adaptierung des früheren Kinder- oder Arbeitszimmers als Hobbyraum.
- **Altengerecht und barrierefrei anpassbare Wohnungsausstattung**, die sich zunehmenden Einschränkungen anpasst (Details siehe Kapitel 2.3.6). Diese muss laut Felix Bohn nicht im engeren Sinne behindertengerecht sein, sie soll nur vorausschauend geplant sein, so dass sie im Bedarfsfall leicht angepasst werden kann. Im Bereich der Küche bedeutet das z.B., dass ein Umbau ohne großen Aufwand möglich gemacht wird, um z.B. die Arbeitsfläche mit einem Rollstuhl unterfahrbar zu machen. Dazu sind von vornherein eine ergonomische Anordnung der Elemente, ein durchgehender Bodenbelag bis zur Wand und eine einfache Demontierbarkeit notwendig. Diese Maßnahmen bedeuten, wenn sie von Beginn an eingeplant sind, keine höheren Kosten, machen aber im Bedarfsfall eine Adaptierung leichter und kostengünstiger möglich.

Hinzu kommt, dass bereits heute und in noch größerem Ausmaß in Zukunft die Wiener Haushalte (v.a. auch im sozialen und kommunalen Wohnbau, wie eine Studie von *das fernlicht* aus dem Jahr 2006 zeigt<sup>8</sup>) über eine hohe Ausstattung mit digitalen Technologien

<sup>8</sup> siehe: Kranz, Mario; Maerki, Daniel O.; Schikowitz, Andrea (2006): Akzeptanz digitaler Technologieangebote im Wohnbereich. Vergleichende Ist-Analyse der Ausstattung, Nutzung und Bedürfnisse im sozialen und kommunalen Wohnbau. Gefördert vom Amt der Wiener Landesregierung – MA 50 Wohnbauforschung. Wien

verfügen. Auch diese **Wohnungstechnologie** und deren Bedienung sollte an zunehmende Einschränkungen im Altersverlauf anpassbar sein.

Das betrifft einerseits ganz allgemein eine bequeme und einfache Bedienung, wie z.B. die Möglichkeit, den gesamten Multimedia-Bereich über eine einzige Fernbedienung steuern zu können, anstatt für SAT, terrestrisches Fernsehen, etc. jeweils eine eigene Fernbedienung zu benötigen. Hinzu kommt eine barrierefreie Bedienung der Geräte (etwa durch die Möglichkeit, Zusatzgeräte wie Screenreader, Brailleausgabe, etc. anzuschließen oder einfach Schriftgröße und Lautstärke entsprechend anpassen zu können) und eine Anpassungsmöglichkeit an die jeweilige Situation, wie z.B. die Möglichkeit, die Gegensprechanlage über eine mobile Steuerung vom Bett aus bedienen zu können (Details siehe Kapitel 3.6.2).

- Bedarf nach wohnungsnahen **Dienstleistungen**: Z.B. Einkaufs- und Lieferservices, Haushaltshilfe, Essen auf Rädern, Gesundheits- und Pflegedienstleistungen, etc. (Details siehe Kapitel 3.7.1). Hier machen laut Christoph Kuss v.a. Gesamtpakete Sinn, denn das Management der unterschiedlichen Pflege- und Heimdienste ist oft kompliziert und schwer durchschaubar (z.B. darf die Heimhilfe nur bestimmte Arbeiten verrichten).
- **Gewohnheiten und Regelmäßigkeit** werden wichtiger: Laut Christoph Kuss besteht bei vielen SeniorInnen v.a. das Bedürfnis nach einer „beschaulichen Regelmäßigkeit“. Flexibilität bei Dienstleistungen für SeniorInnen (siehe auch Kapitel 3.7.1) sollte darum v.a. darin bestehen, dass sich diese an den fixen Tagesablauf und die Gewohnheiten der SeniorInnen (Essenszeiten, Körperpflege, Schlafenszeiten, etc.) anpassen können. Dies könne z.B. in den Wohngemeinschaften gut erreicht werden, da hier z.B. die Heimhilfe nicht nur eine Stunde lang in der Wohnung wäre, sondern für alle 5-7 Personen gemeinsam einen ganzen Tag. Somit könne besser auf die individuellen Bedürfnisse und Tagesabläufe eingegangen werden. Hinzu kommt auch ein finanzieller Synergieeffekt, da Wegzeiten gespart werden.
- **Anschluss und Gemeinschaft**: Oftmals ist das Altern auch von einer Ausdünnung sozialer Beziehungen geprägt. Die Kinder sind aus dem Haus und haben ihre eigenen Familien, der Partner kann sterben, Besuche werden durch eingeschränkte Mobilität erschwert, etc. Gemeinschaft und Kommunikation sind daher auch im Alter wichtige Bedürfnisse. Z.B. sieht Christoph Kuss das Bedürfnis, etwas gegen die Einsamkeit zu unternehmen, als wichtigsten Beweggrund von SeniorInnen, in eine Wohngemeinschaft zu übersiedeln. Aber auch intragenerationelle Kontakte werden von ExpertInnen, z.B. von Belinda Mikosz, der Leiterin des psychosozialen Dienstes der MA 11<sup>9</sup>, als sehr wichtig bewertet.

Flexibilität bedeutet in diesem Zusammenhang auch, die räumlichen und organisatorischen Voraussetzungen zu schaffen, um Begegnung und Kontakt zu ermöglichen, das beginnt bei „besucherfreundlichen“ Wohnungen. Ein weiterführendes Beispiel ist das ÖJAB-Haus Neumargareten (<http://swhneumarg.oejab.at>). In dem Wohn- und Pflegeheim für SeniorInnen ist auch ein Kindergarten untergebracht. Die Kinder und die SeniorInnen begegnen sich im Rahmen von gemeinsamen Projekten und an Besuchsnachmittagen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass SeniorInnen **keine genuin anderen Bedürfnisse** haben, als jüngere Haushalte. Es ist allerdings für viele SeniorInnen körperlich und in Hinblick auf ihre Alltagsgestaltung nicht mehr so einfach, selbst flexibel auf die äußeren Umstände zu reagieren. Dementsprechend müssen die räumlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen flexibel an deren Bedürfnisse anpassbar sein. Christoph Kuss dazu:

---

<sup>9</sup> Telefonisches Interview mit Dr. Belinda Mikosz, Leiterin des psychosozialen Dienstes der MA 11, am 5. Juni 2008

*„Je älter die Bewohner werden, desto mehr muss ich das System an sie anpassen, weil sie immer weniger kompromissbereit sind. Will ich Senioren ansprechen, dann brauche ich viel mehr Spielraum.“<sup>10</sup>*

Allerdings könnten die dargestellten Bedürfnisse bei der **nächsten SeniorInnengeneration** bereits teilweise anders sein. Denn jede Generation älterer Menschen besitzt ihre eigenen geschichtlichen, sozialen und technischen Erfahrungshintergründe. Insofern sind viele der heutigen SeniorInnen noch Kinder des industriellen Zeitalters. Doch bereits die nächste Generation älterer Menschen kann als Übergangsgeneration des industriellen ins informationstechnische Zeitalter betrachtet werden. Demzufolge werden die Bedürfnisse und Lebensstile der heute Jungen die Bedürfnisse und Lebensstile der zukünftigen Älteren bestimmen (vgl. Bernegger, 2006).

Bedürfnisse der nächsten SeniorInnengeneration könnten z.B. sein (vgl. Bernegger, 2006):

- **Förderung und Pflege des eigenen Körpers** und der eigenen Gesundheit (Sport, Wellness, etc.)
- **Integration von Arbeit und Freizeit** sowie **lebenslange Lernen** (je nach Möglichkeit „sinnvolle“ Einbindung in tägliche und gemeinnützige Aufgaben, Entspannung und Freizeit, Weiterbildungsangebote)
- **Selbstverständlicher Umgang mit Technik**, v.a. zur Erleichterung täglicher Aufgaben
- **Konsum** und Inanspruchnahme von **Dienstleistungen** sind selbstverständlich und werden gewünscht (abgestimmte Angebote)
- **Aktive Planung** des Lebens und Wohnens im Alter (flexible Wohnungen, die bei Bedarf verändert und dem Altersprozess angepasst werden können)
- **Individualisierung** und Ausdifferenzierung der Lebensstile auch im Alter (zielgruppenspezifische Angebote für die verschiedenen Gruppen innerhalb der SeniorInnen)
- Aktive Pflege persönlicher **Beziehungsnetze** (auch mittels Email, SMS, etc.)
- **Mobilität und Reisen**

Das hätte auch neue Anforderungen an Wohnraum und an Angebote für SeniorInnen zur Folge. Ausschließliche „Altenwohnungen“ entsprechen den sich differenzierenden Bedürfnissen heutiger und zukünftiger SeniorInnen nicht mehr. Umso wichtiger erscheinen den AutorInnen flexible und anpassbare Wohnungen und wohnungsnaher Dienstleistungen, die für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensstile adaptierbar sind.

### 2.2.3 Neue Familien- und Haushaltsformen

Durch die vergleichsweise häufigere und gleichzeitig auch stärkere Umgestaltung der Haushaltszusammensetzung und der Familienformen sowie durch neue Wohnformen wird eine starke Veränderungsdynamik hervorgerufen, die vermutlich auch die Entstehung flexibler Wohnlösungen fördern wird.

Die „klassische“ Familienform mit zwei Kindern befindet sich schon heute in der Minderheit. Im deutschsprachigen Raum nehmen die **Ein-Kind-Familien** stark zu, in Österreich wachsen fast

---

<sup>10</sup> Aus: Persönliches Interview mit Christoph Kuss, Koordinator der SeniorInnenwohngemeinschaften des Wiener Hilfswerkes, am 10. Juni 2008

die Hälfte aller Kinder ohne Geschwister auf (Statistik Austria). Die Daten zeigen, dass an die Stelle der „Kernfamilie“ immer häufiger andere Lebensformen treten.

Innerhalb der letzten 30 Jahre verzögerte sich zudem die **Familienbildung** um rund 10 Jahre. Die Phase nach der eigenen Haushaltsgründung, in der nur Mitglieder derselben Generation zusammen leben (Singles, kinderlose Paare, Wohngemeinschaften), dauert heute deutlich länger. Auch während der eigentlichen „Familienphase“ geht der Anteil jener Paare, die überhaupt mit Kindern leben, zurück. Zudem sinkt der Anteil der Mehrgenerationenhaushalte (Fux, 2005).

Auch die **Scheidungsraten** steigen – in Wien sind es 2006 fast zwei Drittel – und damit entwickeln sich immer neue Familienkonstellationen. Die Folge ist ein Zunehmen der so genannten **Patchworkfamilien**, in Österreich sind das laut Statistik Austria immerhin fast 10%. Diese werden aus Kindern aus früheren Beziehungen und neu entstehenden Partnerschaften neu „zusammengewürfelt“ und vor allem Kinder sind immer öfter nicht nur Teil einer Familie und bewohnen daher auch verschiedene Haushalte.

Dieser Umstand hat mit Flexibilität im Wohnbereich in mehrfacher Hinsicht zu tun. So werden durch den Zusammenzug von Partnern und Kindern aus vorher getrennten Haushalten Ansprüche an die Wohnung selbst laut.

Z.B. ist es laut Leiterin der Ehe- und Familienberatung der MAG 11<sup>11</sup> für Mitglieder von Patchworkfamilien (auch für beide Elternteile) besonders wichtig, einen **eigenen Raum** zur Verfügung zu haben, v.a. auch für Kinder, die nicht ständig im Haushalt leben. Das kann im Idealfall ein eigenes Zimmer sein. Wenn das nicht möglich ist, sind kreative Lösungen gefragt. Auch ein eigener, versperrbarer Kasten, ein Bett mit Vorhang, eine Nische für den eigenen Schreibtisch oder ein persönlicher Sessel, könnten zumindest symbolisch als Privatbereiche, die helfen Grenzen zu wahren, dienen. Als Symbol dafür dient laut Psychologin Katharina Grünewald<sup>12</sup> der Uhrenkasten im Märchen vom Wolf und den sieben Geißlein. Denn bei all dem Chaos, als sich die Geißlein verstecken, bietet dieser alleine Sicherheit für das jüngste Geißlein.

Verschiebbare Wände, Raumteiler oder Vorhänge werden hier als mögliche Lösungen gesehen. Eine Idee, wie Wohnraum für Patchworkfamilien aussehen könnte, wurde auch im Rahmen der ExpertInneninterviews von der Psychologin Katharina Grünewald entwickelt (siehe Kapitel 4.3). Flexibilität in Patchworkfamilien habe vor allem mit der Freiwilligkeit zu entscheiden, wann man alleine sein möchte und wann nicht, zu tun. Insofern ist in Patchworkfamilien das Motiv der Spannung zwischen **Öffentlichkeit und Privatheit**, das sich im Rahmen der Interviews gezeigt hat (siehe Kapitel 5.1.1), von besonderer Relevanz.

Zudem ist es im Zuge des **Aushandlungsprozesses** neuer Rollen und Strukturen in Patchworkfamilien wichtig, dass sich das auch räumlich, durch Einrichtung und Gestaltung, flexibel ausdrücken kann. Verschiebbare und umbaubare Möbel, Möglichkeiten für eine Umgestaltung der Wohnungsausstattung und genügend technische Anschlüsse dienen dazu, dass das „Territorium“ permanent neu ausgehandelt werden kann. So ist z.B. zu Beginn für die „neuen“ Geschwister eine gewisse Distanz und Privatheit voneinander wichtig, die aber möglicherweise im Laufe der Zeit z.B. durch das Zusammenlegen der Spielbereiche schrittweise abgebaut wird.

Andererseits muss auch mitbedacht werden, dass zu Patchworkfamilien auch die **nicht im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienmitglieder** (PartnerInnen aus der Trennung, ev. Geschwister die bei dem anderen Partner leben, etc.) gehören. V.a. bei gemeinsamer Obsorge getrennter Eltern sind hier räumlich und organisatorisch Lösungen gefragt, um Kontakt zu erleichtern und zu ermöglichen. Im Rahmen der ExpertInneninterviews zu diesem Thema und des Workshops wurde hier geäußert, dass einerseits eine gewisse räumliche Nähe

---

<sup>11</sup> Telefonisches Interview mit Dr. Belinda Mikosz, Leiterin Ehe- und Familienberatung MAG 11, am 5. Juni 2008

<sup>12</sup> Telefonisches Interview mit Dipl. Psych. Katharina Grünewald, Köln, am 9. Juni 2008

zu getrennten PartnerInnen notwendig wäre. Um dies nach der Neuordnung der Wohnverhältnisse zu ermöglichen, wird als mögliche Lösung v.a. ein einfacher Wohnungstausch genannt. Zudem bräuchten die Kinder v.a. bei gemeinsamer Obsorge in den Wohnungen beider Eltern Platz, was auch im Rahmen von Wiener Wohnen nicht vorgesehen wäre. Im schlechtesten Fall hat z.B. der Vater nur eine Ein-Zimmer-Wohnung zur Verfügung, in der er dann bei gemeinsamer Obsorge seine Kinder zeitweise unterbringen muss.

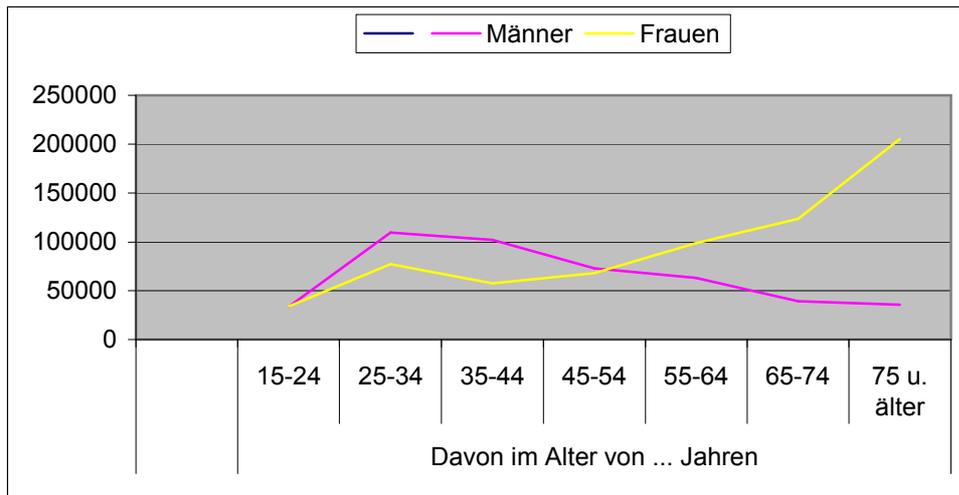
Zu der Ausdifferenzierung der Familienformen kommt neben Patchworkfamilien auch ein Anstieg **nicht-familialer Wohnformen** hinzu. Gemeinschaftliches Wohnen und Wohngemeinschaften betreffen heute nicht mehr nur Studierende oder BewohnerInnen von Altenheimen, sondern werden auch zunehmend für andere Zielgruppen relevant. So gibt es z.B. auch in Wien Alleinerzieherinnen-WG's, SeniorInnen-WG's, Frauenwohnen und Mehrgenerationenwohnen. Diese zeichnen sich durch einen hohen Bedarf nach Flexibilität und Koordination aus. Bei den meisten diesbezüglichen Projekten sind dabei relativ unabhängige kleinere Wohneinheiten mit ein bis zwei Zimmern und oft auch eigenen sanitären Einrichtungen gekoppelt und teilen Gemeinschaftsbereiche wie Wohnzimmer, Außenbereiche oder Küche. Meist geht damit auch das Angebot wohnbegleitender Dienstleistungen einher.

Gerade auch bei gemeinschaftlichen Wohnformen ist wie in Patchworkfamilien das Spannungsverhältnis zwischen **Gemeinschaft und Privatheit** ein Grundthema (siehe auch Kapitel 5.1.1). Wenn auch das Bedürfnis nach Gemeinschaft und Nachbarschaft ein Hauptmotiv für die Wahl einer solchen Wohnform ist, so wird gerade der persönliche Rückzugsraum als sehr wichtig erachtet. Räumlich sollte also gerade für nicht-familiale Wohnformen ein breites Spektrum an halböffentlichen Zwischenräumen vorhanden sein.

## 2.2.4 Zunahme der Single-Haushalte

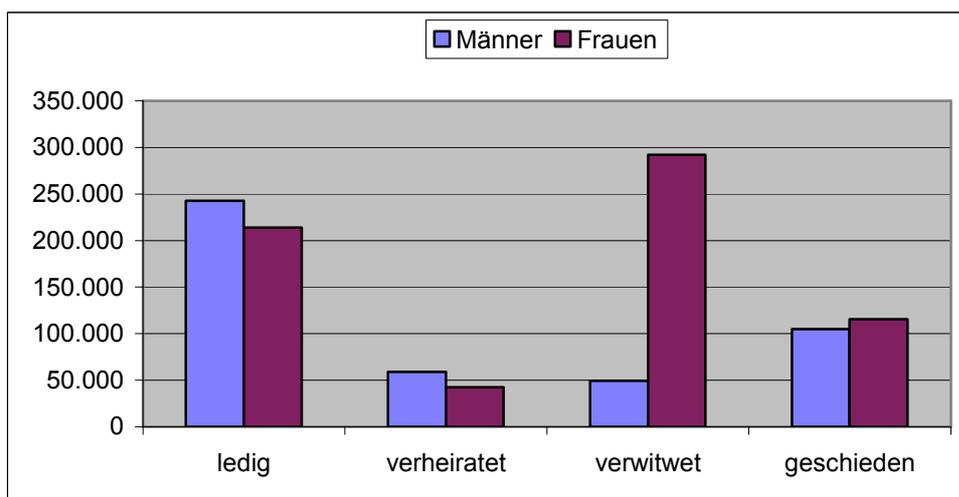
Die Tendenz zur Abnahme der Haushaltsgröße ist bereits heute stark ersichtlich, in Wien beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße zwei Personen und mehr als 46% der Wiener Haushalte werden nur von einer Person bewohnt (Statistik Austria, 2007).

Doch darf nicht vergessen werden, dass Single-Haushalte keine homogene Gruppe darstellen und somit unterschiedliche Bedürfnisstrukturen aufweisen. Die Hauptgruppen stellen dabei Singles, die noch in keiner Partnerschaft leben und ältere Personen, die verwitwet sind, dar. Alleine Lebende befinden sich also überproportional häufig entweder **im frühen Erwachsenenalter oder im hohen Alter**. Von den Jüngeren leben vor allem höher gebildete und Personen mit hohem beruflichem Status sowie Männer in Einpersonenhaushalten, von den Älteren vor allem Frauen (Fux, 2005).



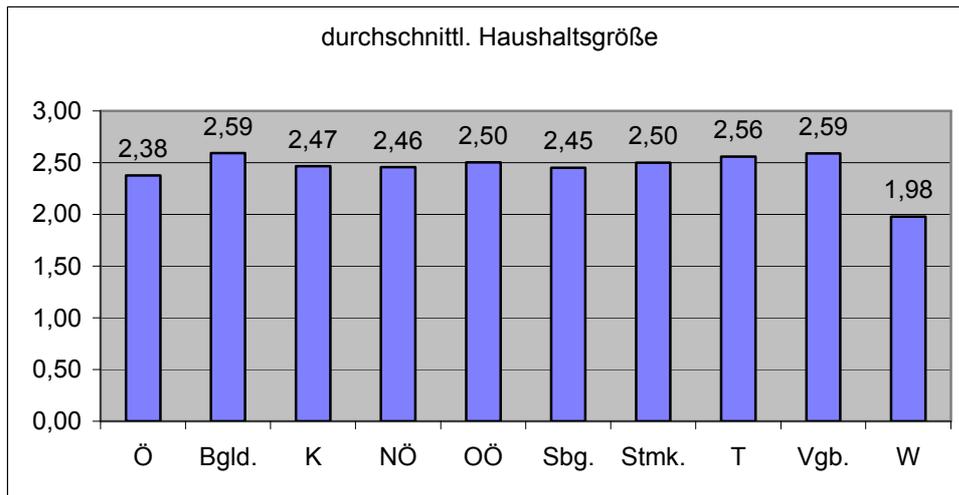
**Abbildung 5 – Singlehaushalte in Österreich nach Geschlecht und Alter (nach Daten von Statistik Austria 2001)**

Wie die folgende Grafik zeigt, ist der Grund für den hohen Anteil an Frauen, die im höheren Alter alleine wohnen, v.a. auf den Tod des Partners zurückzuführen.



**Abbildung 6 – Singlehaushalte in Österreich nach Geschlecht und Familienstand (nach Daten von Statistik Austria 2001)**

**Wien** ist dabei das Bundesland mit der **geringsten durchschnittlichen Haushaltsgröße**, fast jeder zweite Haushalt ist ein Singlehaushalt, in Gesamt-Österreich ist es jeder Dritte.



**Abbildung 7 – Durchschnittliche Haushaltsgröße in Österreich nach Bundesländern (nach Daten von Statistik Austria 2001)**

Das liegt unter anderem daran, dass im Vergleich zu Gesamt-Österreich hier

- viele Studierende leben, die meist alleine wohnen,
- die Scheidungsrate relativ hoch und die Zahl der Eheschließungen relativ niedrig ist und
- der Anteil von SeniorInnen, deren PartnerIn bereits verstorben ist, relativ hoch ist.

Singles, sowohl die jungen als auch SeniorInnen, stellen also v.a. für die Wiener Wohnungswirtschaft eine wachsende **Zielgruppe** dar. Dafür ist aber auch ein entsprechendes Angebot an Wohnungen, die von der Lage, Größe und Aufteilung und von der Ausstattung her für die verschiedenen alleine Wohnenden und ihre Bedürfnisse geeignet sind, notwendig. Zudem können hier zusätzliche Angebote und Dienstleistungen angeboten werden.

Singles sehen ihre Wohnungen auch häufig als **Finanzanlage oder Altersvorsorge** (vgl. ORF.on, 2005). Sie bevorzugen Wohnungen in urbaner Lage und in Zentrumsnähe. Zudem legen sie besonderen Wert auf **Individualisierung** – das gilt besonders für SeniorInnen, die ohne entsprechende Anreize lieber in ihren meist zu großen und nicht altengerechten Wohnungen bleiben.

Zudem gibt es, vor allem für jüngere Singles, die weniger finanzielle Mittel zur Verfügung haben, auch **finanzielle und praktische Einschränkungen**, die das alleine Wohnen nach sich zieht.

So haben alleine Wohnende natürlich **nur ein Einkommen** zur Verfügung, um ihre Wohnung zu finanzieren. Auch wenn diese kleiner ist als für mehrere Personen bedeutet dies meist, dass sie einen höheren Anteil ihres Einkommens für das Wohnen aufwenden müssen. Hinzu kommt, dass größere Ausgaben für die Einrichtung und Ausstattung alleine getragen werden müssen.

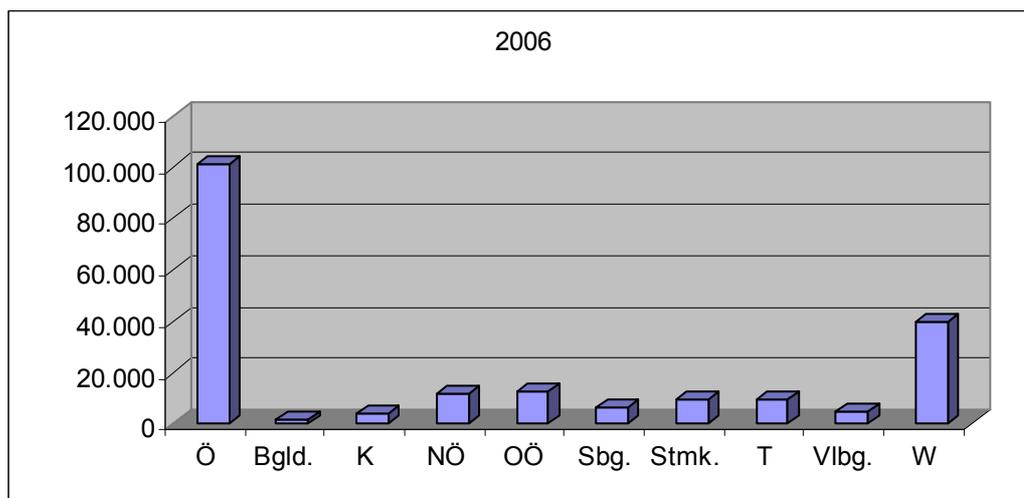
Alleine zu wohnen bedeutet auch, dass **Termine** mit HandwerkerInnen oder zum Stromablesen sowie sonstige Erledigungen alleine bestritten werden müssen. Dafür müssen dann zum Beispiel mehr freie Tage geopfert werden, als dies bei einem Paar der Fall ist, das sich damit abwechseln kann. Auch die Wahrscheinlichkeit, dass jemand in der Wohnung ist, um **Lieferungen** in Empfang zu nehmen, ist bei Singles geringer.

Hier wären auch neue Organisationsmodelle gefragt, die helfen, Nachteile, die durch das alleine Wohnen entstehen, auszugleichen. Gerade alleine Wohnende würden voraussichtlich von **Synergieeffekten**, die aus **Nachbarschaft und Gemeinschaft** erwachsen können (Ressourcensharing, „Tausch“ von Gefälligkeiten, etc., siehe auch Kapitel 2.3.5) sowie von

unterstützenden Dienstleistungen (siehe Kapitel 3.7.2) und technischen Möglichkeiten (wie z.B. Fernablese von Verbrauchsdaten, von außen über das Internet bedienbare Zutrittssysteme, etc., siehe Kapitel 3.6.2) profitieren.

## 2.2.5 Migration und Integration

Migration ist ein wesentlicher Bestandteil heutiger Gesellschaften geworden. Nach Österreich gab es 2006 etwa 100.000 Zuzüge aus dem Ausland (Statistik Austria, 2007). Rund 40% aller Zuzüge nach Österreich aus dem Ausland entfielen allein auf die Bundeshauptstadt.



**Abbildung 8 – Zuzüge 2006 aus dem Ausland nach Bundesländern (nach Daten von Statistik Austria, 2007)**

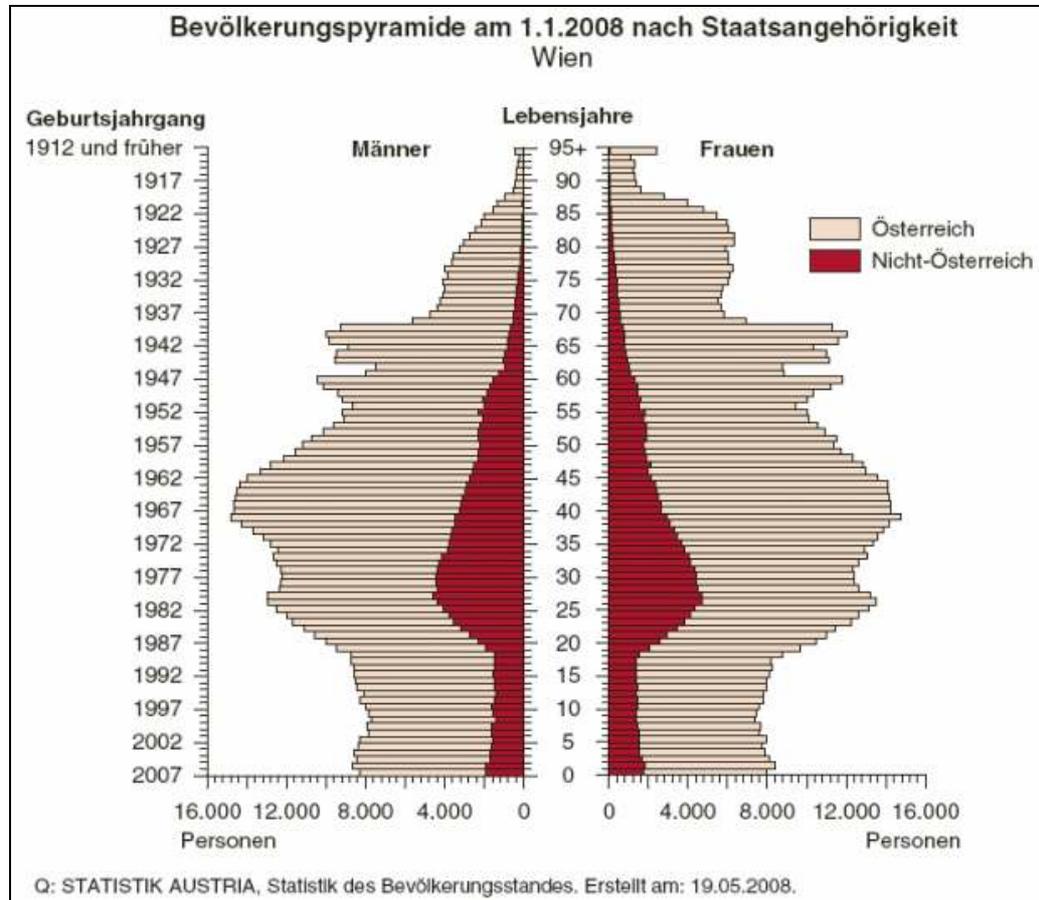
Migration umfasst dabei vielfältige Formen – von Asylsuchenden über EinwanderInnen, die durch den Wohnortwechsel ihre wirtschaftliche Position verbessern möchten bis hin zu ausländischen SpezialistInnen, die gesucht und angeworben werden. Hinzu kommen nachziehende Familienmitglieder. Die MigrantInnen bilden also keine einheitliche Gruppe, sie bringen die unterschiedlichsten sozialen und finanziellen Hintergründe mit und ihre Wohnverhältnisse und Wohnbedürfnisse variieren ebenso.

Trotzdem ist ein großer Teil der MigrantInnen von **finanzielle und gesellschaftlichen Schlechterstellungen** betroffen. In Wien ist die Chance, bei geringerem Einkommen trotzdem befriedigende Wohnverhältnisse zu erreichen, für InländerInnen etwa dreimal so hoch, wie für AusländerInnen (Breitfuss et al., 2007). Näheres zu Armut und flexiblem Wohnen siehe Kapitel 2.2.6.

Auch **Integrationsprozesse** haben ihren Ort vor allem im Wohnumfeld, in der Nachbarschaft, in Institutionen und Vereinen, in Initiativen und Religionsgemeinschaften. Wohnort und Wohnverhältnisse sind daher Schlüsselfaktoren. Die Chance alltäglicher interkultureller Kommunikation ist nirgendwo so hoch wie im Wohnumfeld. In Wohngebieten mit starker MigrantInnenpräsenz sind persönlicher Umgang und regelmäßige freundschaftliche Kontakte zwischen BewohnerInnen inländischer und ausländischer Herkunft stärker ausgeprägt als in anderen Gebieten. Allerdings gehören dort auch Konfliktsituationen zum Alltagsleben (Altschiller, 2005).

In diesem Zusammenhang ist auch eine teilweise Kumulation von interkulturellen und Generations-Konflikten möglich. Denn das momentane statistische Durchschnittsalter von

MigrantInnen in Wien liegt deutlich unter jenem der ursprünglichen WienerInnen (vgl. Statistik Austria, 2008). Somit könnten hier unter Umständen Konflikte, wenn sich z.B. ältere ÖsterreicherInnen von jugendlichen MigrantInnen belästigt fühlen, die eigentlich Generationskonflikte sind, als interkulturelle Schwierigkeiten missverstanden werden.



**Abbildung 9 – Bevölkerungspyramide Wien nach Staatsangehörigkeit (Quelle: Statistik Austria, 2008)**

Die **Gestaltung und Ausstattung des Wohnumfeldes** kann wesentlich zu „gelungener“ Integration beitragen. Zum Beispiel können Gemeinschaftseinrichtungen in Wohnanlagen Orte der Begegnung darstellen.

Solcherart gilt es mit Konfliktpotentialen umzugehen, anstatt sie durch restriktive Hausordnungen etc. zu verschärfen. Ansätze dazu liefert z.B. die Wohnanlage **Osterholz-Tenever in Bremen**, die durch die Orientierung an den Bedürfnissen ihrer MieterInnen, die großteils Migrationshintergrund aufweisen und eher aus den unteren Einkommenssegmenten kommen, Konflikte und soziale Probleme wie Vandalismus nachweislich verringern konnten (Die Wohnungswirtschaft 8/2005).

Im Rahmen einer Befragung von mehr als 400 MigrantInnenhaushalten, dort v.a. mit muslimischem Hintergrund, durch das Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung Hannover (vgl. Hansen, 2004) wurden **Wohnwünsche von MigrantInnen** erhoben. Bezogen auf den Grundriss waren große Wohnküchen und abtrennbare, gern auch kleinere Wohnzimmer, aber große Kinderzimmer gefragt. Die Außenraum-Anbindung und -Nutzung mit privaten und halböffentlichen Bereichen war besonders gewünscht.

Bis auf die Wünsche bezüglich des Wohnzimmers sind diese Bedürfnisse also nicht wesentlich anders als diejenigen von österreichischen Haushalten. Gerade was die **Nutzung von Außen- und Gemeinschaftsflächen** betrifft, ist hier ein gemeinsamer Trend zu beobachten. Diese Bereiche scheinen also auch besonders geeignet, um Begegnung und Kommunikation zuzulassen und Berührungängste abzubauen. Entsprechende räumliche und soziale Rahmenbedingungen, um das zu erlauben, können z.B. durch genügend Sitzmöglichkeiten im Außenbereich, Freizeitangebote (Ballspielplätze für Jugendliche, etc.), gemeinsame Veranstaltungen für BewohnerInnen (Feste, Flohmarkt, etc.), etc. geschaffen werden.

Auch im Rahmen des Workshops (siehe Kapitel 4.4) wurde von einer Teilnehmerin mit Migrationshintergrund (ursprünglich aus Kenia) eine **Sehnsucht nach Gemeinschaft** ausgedrückt, denn in Österreich fehle ihr oft Zusammenhalt und eine gemeinsame Lebensgestaltung in der Nachbarschaft. Eine solche würde mehr Kraft für die Anforderungen des Alltags geben, die ansonsten alleine bewältigt werden müssen.

Um aber mit Nachbarn zwanglos in Kontakt zu kommen, gebe es oft keine Möglichkeit. Gemeinschaftsräume im Haus oder eine bessere Ausgestaltung der Freibereiche würde sie gerne dafür nutzen. Z.B. wurde zu diesem Zweck im Rahmen eines „Bau- und Nachbarschaftsexperimentes“ am Kronsberg in Hannover, wo ein besonders hoher MigrantInnenanteil gegeben ist (vgl. Hansen, 2004), ein Waschsalon eingerichtet, der auch über eine gemütliche Sitzecke zum Warten verfügt, in der zwangloser Kontakt zu anderen BewohnerInnen geknüpft werden kann.

Um den Wechsel zwischen unterschiedlichen kulturellen Anforderungen besser bewältigen zu können sieht sie **flexible Möbel** als geeignet an. Z.B. wäre natürlich ein großer Esstisch notwendig, auch um (österreichische) BesucherInnen empfangen zu können oder um mit ihrem Sohn Hausaufgaben zu machen. Wenn aber abends ihr Mann nach Hause kommt und gerne mit ihrem Sohn am Boden toben würde, fände sie einen wegklappbaren Tisch ideal.

## 2.2.6 Neue Arbeits- und Einkommensverhältnisse

Die so genannten „Normarbeitsverhältnisse“ werden immer weniger. Stattdessen nehmen neue Formen von Selbständigkeit, befristete Arbeitsverhältnisse, Projektarbeit, leistungsorientierte und variable Bezahlung und Prämiensysteme sowie prekäre Beschäftigungsformen wie Teilzeitarbeit, McJobs etc. zu. Im Zuge einer allgemeinen gesellschaftlichen Mobilitätssteigerung werden auch Arbeitsort, Arbeitgeber und Arbeitsform häufiger gewechselt. Das hat auch vielfältige Auswirkungen auf das Wohnen und auf die Wohnraumfinanzierung. Eine Ausdifferenzierung der Arbeitsformen erfordert Flexibilität im Wohnbereich.



**Abbildung 10 – Neue Erwerbsformen in Wien (Quelle: Stadt Wien, 2007; Grafik: das fernlicht, 2008)**

Auch wenn nicht alle neuen Arbeitsformen pauschal als negativ für die ArbeitnehmerInnen zu bewerten sind, so hat diese Ausdifferenzierung und Flexibilisierung in Zusammenhang mit der gegenüber „Normarbeitsverhältnissen“ meist schlechteren sozialen Absicherung doch starke Auswirkungen auf die **finanzielle Kontinuität** der „atypisch“ Beschäftigten. Ein regelmäßiges und im Zeitverlauf steigendes Einkommen über einen längeren Zeitraum hinweg ist dabei für immer weniger Personen gegeben. Das wird z.B. auch vom Geschäftsführer der Schuldnerberatung des Fonds Soziales Wien<sup>13</sup> als problematisch wahrgenommen.

Oft müssen z.B. im Rahmen von Projektarbeit große Summen vorfinanziert werden, die erst nach Abschluss des Projektes ausbezahlt werden. Kommt es zu Verzögerungen, so ist z.B. eine rechtzeitige Rückzahlung von Krediten und die Deckung laufender Kosten nicht mehr gewährleistet. Zudem können auch unterschiedliche Auftragslagen und somit zeitliche Lücken zwischen zwei Projekten für finanzielle Engpässe sorgen. So kann dieselbe Person einmal im Überfluss leben und bald darauf als armutsgefährdet gelten. Diese **Einkommenschwankungen** können ihrerseits auf den Wohnungsmarkt einwirken, denn sowohl Wohnbaukredite als auch Mietzahlungen und auch Fixkosten (für Strom und Gas, Internet, Versicherungen, etc.) sind heute meist noch monatlich gleich bleibende Summen. Doch auch flexible Finanzierungsformen werden von der Schuldnerberatung sowie von befragten SozialarbeiterInnen kritisch bewertet (Details siehe Kapitel 3.8).

Neben finanziellen Auswirkungen neuer Arbeitsverhältnisse bewirkt das Zunehmen neuer Arbeits- und Einkommensformen auch eine allgemein **höhere Mobilität** und eine gewisse **Entgrenzung von Arbeit, Freizeit und Wohnen:**

- Der **Arbeitsort** wird häufiger gewechselt, Pendeln und Geschäftsreisen nehmen zu. Somit entsteht mitunter Bedarf nach einem Zweitwohnsitz. Auch Boarding-Häuser, möblierte Apartments mit Hotel-ähnlichem Dienstleistungsangebot, nehmen zu (genauerer siehe Ende des Kapitels).

<sup>13</sup> Persönliches Interview mit Alexander A. Maly, Geschäftsführer der Schuldnerberatung Wien, Fonds Soziales Wien, am 29. Mai 2008

- Die **Arbeitszeiten** richten sich immer weniger nach dem Schema Montag bis Freitag, 9 bis 17 Uhr. Dadurch kommt es zu einer zunehmenden Durchmischung von Arbeit und Freizeit (siehe auch Kapitel 2.2.7), da einerseits mehr Tagesfreizeit auch Wochentags zuhause verbracht wird, aber andererseits auch abends oder am Wochenende gearbeitet wird oder vielmehr gearbeitet werden muss.
- Der **Arbeitgeber** oder auch die **Form der Beschäftigung** (selbständig, angestellt, etc.) werden häufiger gewechselt. Dadurch kann einerseits die Notwendigkeit, häufiger umzuziehen, entstehen. Andererseits können sich die Ansprüche an die Gestaltung der Wohnung dadurch mitunter rasch verändern. Das betrifft z.B. die Einrichtung eines Heimarbeitsplatzes.
- **Heim- und Telearbeit** nehmen zu. Das hat vor allem Auswirkungen auf die Organisation von Arbeit und Freizeit sowie auf die Wohnraumgestaltung. Ein Arbeitsplatz in der Wohnung wird dadurch notwendig (Details siehe Kapitel 2.2.7).

Hinzu kommt, dass sich mit der Pluralisierung der Beschäftigungsverhältnisse und Einkommensformen auch die Höhe und die Regelmäßigkeit des Einkommens, das ein Haushalt zur Verfügung hat, ausdifferenziert. Die **Kluft zwischen Arm und Reich** wird auch in den westlichen Industriestaaten immer höher. Die Lebensbedingungen großer Teile der Bevölkerung verschlechtern sich, während der Wohlstand eines kleinen Teiles wächst. Die bisher relativ breite Mittelschicht wird schmaler. Das bedeutet unter anderem, dass das Einkommen, über das die Haushalte verfügen, sich in einer höheren Schwankungsbreite ansiedelt. Fixe Vorstellungen, was sich ein „Normalverdiener“ leisten kann, greifen nicht mehr, da es diesen in der Mittelschicht angesiedelten „Normalverdiener“ nicht mehr gibt.

Das hat voraussichtlich auch am Wohnungsmarkt eine **Ausdifferenzierung des Angebotes** zur Folge. Auf der einen Seite werden Angebote für Reiche (Luxussegment) mehr und auf der anderen Seite untergliedern sich auch der Markt für die wachsende Anzahl einkommensschwacher Haushalte und die geförderten und sozialen Angebote immer mehr.<sup>14</sup> Ein aktuelles Beispiel stellt auch die wachsende Anzahl der Sozialmärkte in Wien dar. Im Wohnbereich sind in Wien in den letzten Jahren neben den Gemeindewohnungen auch andere Möglichkeiten für die untere Mittelschicht und die wachsende Anzahl armer oder armutsgefährdeter Personen ausgeweitet worden. Im „unteren“ Bereich stehen z.B. Notunterkünfte für wohnungslose oder temporär wohnungslose Personen, im „oberen“ Bereich geförderte Wohnungen und Genossenschaftswohnungen.

Die **österreichischen Haushalte** verfügen laut EU-SILC 2006 im Mittel über 27.371 Euro Haushaltseinkommen pro Jahr. 10% der Haushalte haben weniger als 11.230 Euro, und 10% haben mehr als 56.266 Euro pro Jahr zur Verfügung. Anteilsmäßig verfügen also die oberen 10% über 21% des gesamten Äquivalenzeinkommens. Hingegen haben die unteren 10% nur 4% des gesamten Einkommens zur Verfügung (Statistik Austria, 2006). Auch die Privatverschuldung steigt. Das hat vielfältige Auswirkungen auf den **Wohnungsmarkt** und auf die **Raumentwicklung** vor allem der Städte.

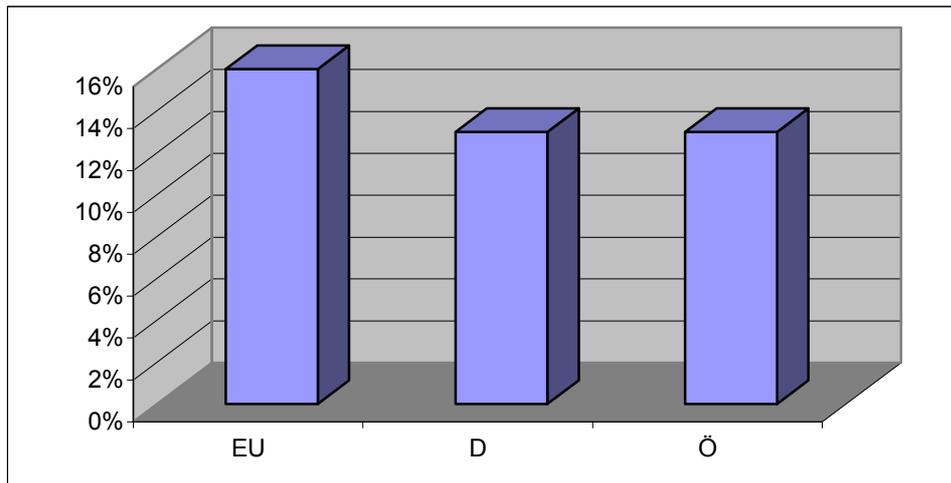
Besonders armutsgefährdet sind laut Armutskonferenz unter anderem:

- AlleinerzieherInnen
- Mehrpersonenhaushalte mit drei oder mehr Kindern
- MigrantInnen
- Pflegebedürftige
- Langzeitarbeitslose

<sup>14</sup> Es wird z.B. in einem deutschen Makler-Blog (<http://dermakler.blogger.de/20080528>) beobachtet, dass auch die Nachfrage diesem Muster folgt: „Die Nachfrage hat sich wegentwickelt von der Pyramide (wenige Spitzenpreise, mehr mittlere Angebote, viel Nachfrage nach Geringpreisigem) hin zur Sanduhr: mehr Nachfrage nach Hoch- UND Niedrigpreisigem.“

- Menschen mit geringer Schulbildung und Berufsqualifikation
- Hochbetagte (über 80 Jahre)
- neue Selbständige in prekären Marktverhältnissen

In **Österreich** leben 420.000 Menschen (5% der Wohnbevölkerung) in Armut (Armutskonferenz). Ihr Einkommen liegt beim Existenzminimum und sie können nur beschränkt am sozialen Leben teilhaben. Noch mehr Menschen gelten als **armutsgefährdet**. Sie laufen Gefahr, den gesellschaftlichen, sozialen, politischen und kulturellen Anschluss zu verlieren.



**Abbildung 11 – Armutsgefährdung 2006 (nach Daten von Eurostat)**

In Wien ist seit Anfang der 90er Jahre ein hoher **Anstieg der Wohnungskosten** zu beobachten (Breitfuss et al., 2007). 2007 geben die ÖsterreicherInnen jeden vierten Euro für Wohnen (Miete und Betriebskosten inkl. Kreditrückzahlungen) aus. Dabei steigen die Wohnungskosten doppelt so rasch wie die Inflation (Ruff, 2007). Ein Immobilienmakler<sup>15</sup>, der vorrangig mit jüngeren KundInnen, die meist alleine leben, zu tun hat, berichtet, dass für diese Gruppe die Miete oft bereits die Hälfte des Nettoeinkommens beträgt (als Richtwert für „angemessene“ Wohnungskosten gilt, dass diese ein Drittel des Nettoeinkommens nicht überschreiten sollten). Zudem seien laut Schuldnerberatung des Fonds Soziales Wien<sup>16</sup> v.a. im unteren Einkommenssegment die Gehälter fast nicht gestiegen, während die Wohnkosten überproportional gewachsen wären.

Laut einer Studie über die Wiener Stadtentwicklung (Eigner, Resch, 2001, S. 23) hat sich für „einigermaßen zahlungskräftige“ NachfragerInnen in den 1990er Jahren das Wohnungsangebot verbessert. Für einkommensstärkere Gruppen werden zunehmend differenziertere Angebote entwickelt. Hingegen ist das ehemalige Billig-Segment schlecht ausgestatteter Wohnungen („Kategorie D“) weitgehend vom Markt verschwunden, wodurch sich unter zahlungsschwachen Sozialgruppen, den TrägerInnen der „neuen Armut“, seit den achtziger Jahren eine „neue Wohnungsnot“ verbreitet hat. Diese Entwicklung spiegelt sich beispielsweise auch in der Zahl der nächtigenden Personen in den städtischen Asylern wider, die von etwa 1.000 im Jahr 1980 auf rund 2.000 Mitte der neunziger Jahre angestiegen ist.

Es ist anzunehmen, dass diese Entwicklung auch heute noch gültig ist. Auch die Schuldnerberatung des Fonds Soziales Wien beobachtet, dass **günstiger Wohnraum weniger wird**. Das wäre größtenteils v.a. im Neubau auf eine Aufwertung und die Schaffung **neuer**

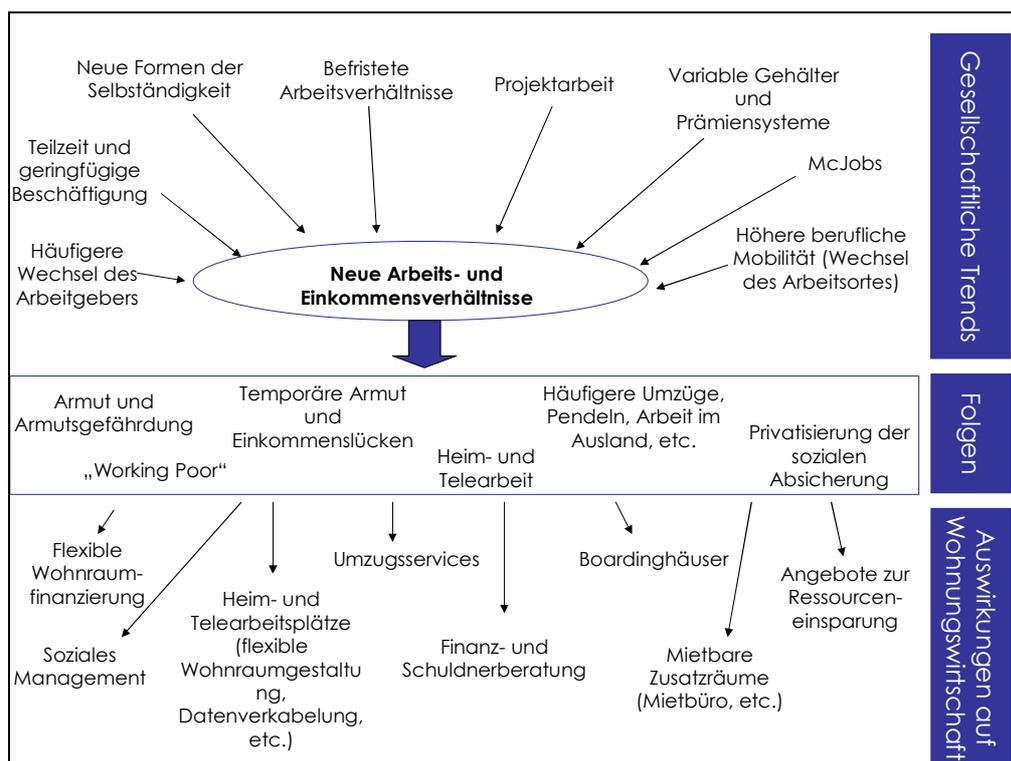
<sup>15</sup> Sascha Kovacevic (MAK-Immobilien) im Rahmen eines telefonischen Interviews am 20. März 2008

<sup>16</sup> Persönliches Interview mit Alexander A. Maly, Geschäftsführer der Schuldnerberatung Wien, Fonds Soziales Wien, am 29. Mai 2008

**Standards** zurückzuführen.<sup>17</sup> „Die absolut angefuckten, schäbigen Mietskasernen gibt es nicht mehr, das hat sich verändert. Aber wo Kapital drinnen steckt, muss Kapital zugeführt werden über die Mieten.“<sup>18</sup> Allerdings seien gerade die Wohnungen im untersten Preissegment wirklich teurer geworden, ohne wesentliche Verbesserungen.

Wenn also von der Wohnungswirtschaft Maßnahmen zur Adaptierung ihres Angebotes für Besserverdienende getroffen werden, so hat das auch Auswirkungen auf die Wohnversorgung einkommensschwächerer Haushalte. Modernisierungen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen führen zu einer zunehmenden Verdrängung von einkommensschwachen Haushalten aus preisgünstigen Wohnungen. Durch diese Reduktion preisgünstiger Wohnungen verschärfen sich die Versorgungsprobleme für Nachfragergruppen nach preiswertem Wohnraum (wien.gv.at, 2001). Ob es hier zu einer Ausweitung und Ausdifferenzierung des sozialen und geförderten Wohnbaus kommen wird und/oder ob in Zukunft auch privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen ihre Angebote entsprechend anpassen werden, bleibt abzuwarten.

Die beschriebene Veränderung der Arbeits- und Einkommensverhältnisse und deren Auswirkungen auf das Wohnen werden aber vermutlich verstärkt zu spezifischen **flexiblen Lösungen** führen. Welche dieser Möglichkeiten von sozialstaatlicher und welche von privatwirtschaftlicher Seite aufgegriffen werden, kann noch nicht abgeschätzt werden.



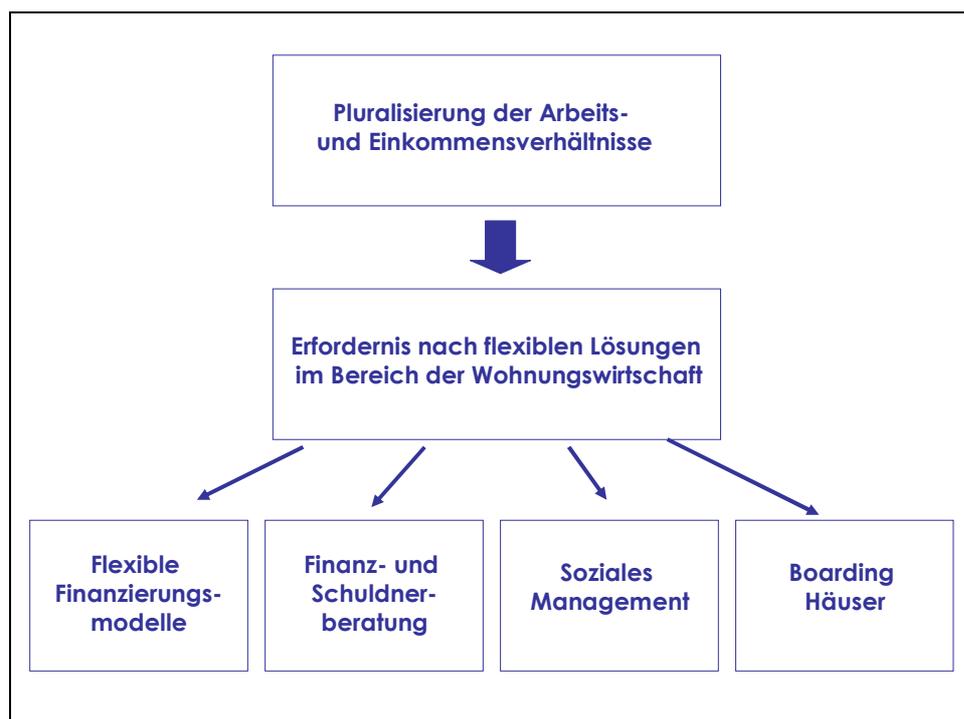
**Abbildung 12 – Auswirkungen neuer Arbeits- und Einkommensverhältnisse auf das Wohnen (Quelle: das fernlicht, 2008)**

<sup>17</sup> Z.B. berichtet ein Artikel der Tageszeitung „Der Standard“ vom 1. Oktober 2008 von einer Verdoppelung der Miete nach der Sanierung der Wohnungen in der Leopoldauer Straße 70 (vgl. Miljkovic.2008).

<sup>18</sup> Persönliches Interview mit Alexander A. Maly, Geschäftsführer der Schuldnerberatung Wien, Fonds Soziales Wien, am 29. Mai 2008

Aus Sicht von *das fernlicht* wären mögliche **flexible Lösungen** als Reaktion auf neue Arbeits- und Einkommensverhältnisse, die teilweise bereits seit längerem bestehen, aber in Zukunft voraussichtlich noch an Bedeutung gewinnen werden, z.B.:

- **Flexible Finanzierungsmodelle** für Kauf und Miete, um bei schwankendem Einkommen trotzdem eine Wohnung finanzieren zu können, werden vermutlich zunehmen. Z.B. könnte die monatlich gleiche Mietzahlung durch andere Modelle, wie z.B. an Sicherheiten gekoppelte Jahresmietzahlungen, ersetzt werden. Z.B. berechnet ein Shopping-Center in Hamburg die Miete für seine Geschäftsräume nach erwartetem und tatsächlichem Umsatz seiner MieterInnen. Nehmen sie weniger ein, zahlen sie auch weniger (Burger, 2006). Ein US-Wohnungsunternehmen aus Berkeley ([www.panoramicinterests.com](http://www.panoramicinterests.com)) siedelt gezielt Geschäfte in der Umgebung seiner Wohnanlagen an, um die Gegend zu beleben. In den ersten Jahren sind die Mieten dafür sehr gering und steigen schrittweise mit der Etablierung der Unternehmen. Details hierzu siehe Kapitel 3.8.
- **Finanz- und Schuldnerberatung**, die gerade im sozialen Wohnbau bereits „daily business“ ist, wird sich voraussichtlich in Zukunft mit immer ausdifferenzierteren und spezifischeren Einkommensverhältnissen ihrer KlientInnen beschäftigen müssen und wird möglicherweise von immer breiteren gesellschaftlichen Gruppen in Anspruch genommen werden.
- **Soziales Management**, das ebenfalls im sozialen Bereich bereits seit längerem geboten wird, wie Beratungsangebote und gemeinsame Aktivitäten, um einerseits Unterstützung in finanziell schwierigen Situationen zu bieten und um andererseits mögliche soziale Folgen der Flexibilisierung und der wachsenden Komplexität, die mit dem Wandel der Arbeitsformen und der Auflösung gewohnter Strukturen einhergehen, abzufedern.
- **Boardinghäuser** und kurzfristig mietbare möblierte Wohnungen ohne Kündigungsfrist bieten für PendlerInnen oder Ex-Patriots (junge ausländische Berufstätige, die für einige Monate – z.B. auf Projektbasis – in Wien tätig sind), meist in zentraler Lage, zahlreiche Zusatzangebote und Dienstleistungen. Neben der Ausstattung mit Breitbandinternet und Kabel-TV werden zum Beispiel Reinigungs-, Wäsche- und Frühstücksservice sowie Zeitungs- und Lieferdienste geboten.



### **Abbildung 13 – Neue Arbeits- und Einkommensformen: Flexible Lösungen im Bereich der Wohnungswirtschaft (Quelle: das fernlicht, 2008)**

**Boarding Häuser** nehmen in jünster Zeit rapide zu. Marktführer in Wien ist hier laut einem Artikel der Tageszeitung „Der Standard“ (Isopp, 2008) die Conwert-Tochter Lifestyle Living<sup>19</sup>. Das Unternehmen verfügt über 11 Häuser mit insgesamt 217 Appartements, die mit einem Sicherheitssystem, Internet, SAT, VoIP und anderem ausgestattet sind.

Flexibilität werde hier v.a. bei den Dienstleistungen geboten, es wird individuell auf jeden Gast eingegangen. Das Unternehmen bietet auch einen Conciergedienst, der 24 Stunden erreichbar ist. Zudem werden die Appartements einmal wöchentlich gereinigt, es werden Handtücher und Bettwäsche gestellt und gewechselt und es gibt zahlreiche Gemeinschaftsräume wie Fitnessraum, Waschküche oder eine Gemeinschaftsterrasse, die im Mietpreis inbegriffen sind.

Die Mietdauern betragen meist zwischen drei Wochen und vier Monaten und das Angebot wird v.a. von Geschäftsreisenden, BotschafterInnen und als Interimslösung (z.B. wenn die neue Wohnung noch nicht fertig ist oder bei einer Trennung) genutzt. Zudem werden auch größere Gruppen, wie z.B. die MitarbeiterInnen eines Musicals, des Cirque de Sloeil oder im Rahmen der Europameisterschaft der UEFA, untergebracht. Für diese bestehe der Vorteil, dass sie auch bei der Unterbringung in verschiedenen Häusern einen AnsprechpartnerIn und eine gemeinsame Rechnung hätten. Die Preise dafür liegen laut Einicher je nach Lage und Größe der Wohnung zwischen € 1.400 und € 3.600 pro Monat.

Angesichts der zunehmenden Entkopplung von Arbeits- und Wohnort und des immer größeren Anteils von Personen, die für Ausbildung oder Arbeit längere Zeit abseits des Heimatortes verbringen müssen, stellt sich die Frage, ob auch für kurzfristige Wohnformen **sozial gestützte preisgünstige Angebote** geschaffen werden könnten.

Z.B. werden im Rahmen des Wiener Kabelwerkes ([www.kabelwerk.at](http://www.kabelwerk.at)) Wohnungen auf Zeit geboten. Das Angebot richtet sich hier v.a. an Zuziehende aus den Bundesländern, die durch die zahlreichen Gemeinschaftsräume und Freizeitangebote zugleich auch Kontakte aufbauen können. Der Verein Ute Bock hat hier auch Asylsuchende eingemietet.

Auch für soziale Problemfälle könnten solche kurzfristigen und flexiblen Wohnformen genutzt werden. Denn Armut wird auch zunehmend temporär, wenn z.B. bei Projektarbeitern eine größere Auftragslücke auftritt.

## **2.2.7 Entgrenzung von Arbeit und Wohnen**

Mit der Flexibilisierung der Arbeit, der Entstehung neuer Arbeitsformen und der Verbreitung von IuK-Technologien und insbesondere von Breitbandinternet im Heimbereich entstehen neue Formen der **Heimarbeit und Telearbeit**. Eine zunehmende Anzahl von ArbeitnehmerInnen verrichtet – notgedrungen oder freiwillig – zumindest einen Teil ihrer Arbeit von zuhause aus.

Im Jahr 2004<sup>20</sup> haben 22% der ÖsterreicherInnen das Internet von außerhalb der Arbeit für berufliche Zwecke genutzt (Statistik Austria, 2004). Dies waren hauptsächlich die Suche von

---

<sup>19</sup> Telefonisches Interview mit Mag. Nina Einicher, Geschäftsführerin Lifestyle Living, am 6. Juni 2008

<sup>20</sup> Neuere Daten über Heim- und Telearbeit in Österreich sind nach Anfrage bei Statistik Austria und der Wirtschaftskammer Wien nicht vorhanden. Das könnte ein Indiz dafür sein, dass zumindest eine teilweise Verrichtung von beruflichen Arbeiten im Heimbereich und über das Internet bereits als selbstverständlich angesehen werden. Nach Ansicht der AutorInnen wäre eine vertiefende Untersuchung dieses Bereiches aber v.a. für den Wohnbau interessant.

Informationen für die Arbeit und die Abfrage von Emails. 6% haben auf den Arbeitsserver des Arbeitgebers zugegriffen.

Ein Haupteffekt der Verrichtung von beruflicher Arbeit in der eigenen Wohnung bzw. der zunehmend schwankenden Arbeitszeiten (mehr Arbeit am Abend und Wochenende aber auch mehr Tagesfreizeit unter der Woche) ist eine **Entgrenzung von Arbeit, Freizeit und Wohnen**. Folgen dieser Durchmischung sind ein Abbau fester Arbeitsstrukturen in zeitlicher und räumlicher Hinsicht sowie die Auflösung der persönlichen Rollenteilung in Arbeit und Freizeit.

Als „Extremform“ dieser Durchmischung sind Heim- und Telearbeit zu sehen. Zentrale Merkmale von Telearbeit sind die Arbeit außerhalb der Räumlichkeiten des Arbeitgebers, meist in der eigenen Wohnung, und die Verwendung von Computer, Internet und anderen digitalen Kommunikationskanälen. Das Arbeitsergebnis wird meist ebenfalls digital übertragen.

Diese Entwicklung hat große Auswirkungen auf die räumlichen und zeitlichen Nutzungsmuster innerhalb der Wohnung und im Wohnungsumfeld, sowie auf die Mobilität im Stadtraum.

Für Heimarbeit und insbesondere für Telearbeit bedarf es also entsprechender **räumlicher Voraussetzungen** (genügend Platz für einen Arbeitsplatz, Rückzugsräume, etc.) und einer ausreichenden **technischen Ausstattung** der Wohnung. Ebenfalls gefragt sind genügend Steckdosen und Anschlüssen in allen Räumen, um je nach Bedarf einen Arbeitsplatz oder ein Büro in den eigenen vier Wänden einrichten zu können.

Die Arbeit „von zuhause aus“ schafft einerseits **Freiräume** für die ArbeitnehmerInnen, Organisation und Steuerung der Arbeit werden von den Einzelnen individuell festgelegt. So kann die Arbeitszeit dem persönlichen Rhythmus angepasst werden. Private Erledigungen wie Hausarbeit, Besorgungen, die Beschäftigung mit Familie und FreundInnen sowie sportliche und kulturelle Aktivitäten müssen nicht an die Arbeitszeiten angepasst werden, sondern können auch untertags erledigt werden. Ein häufiges Argument für Telearbeit ist daher, dass sie vor allem Müttern mit Kindern eine bessere Vereinbarkeit von Beruf und Familie ermöglichen würde. In der Realität sind allerdings fast 80% der Telearbeiter Männer (Statistik Austria, 2004). Die propagierte Vereinbarkeit von Familie und Beruf durch Telearbeit scheint also nicht gegeben zu sein.

Denn andererseits wird von vielen HeimarbeiterInnen auch eine ständige Erreichbarkeit, die sich nicht mehr nach Geschäftszeiten richtet, erwartet. Und das nicht nur vom Arbeitgeber, sondern umgekehrt auch von der Familie. Denn kleine Kinder verstehen nicht, warum sie ihre Eltern nicht stören dürfen, wenn diese am Computer sitzen oder gerade an einer Telefonkonferenz teilnehmen und PartnerInnen, die außer Haus arbeiten, sehen oft nicht ein, warum sie einen Beitrag zur Hausarbeit leisten sollen, obwohl der andere Partner „eh zuhause“ ist. So kann die propagierte Vereinbarkeit von Beruf und Familie leicht in eine weitere **Doppelbelastung** umschlagen. Das gilt insbesondere für Frauen, denen aufgrund der traditionellen Rollenbilder eine Abgrenzung hier noch schwerer fällt. Das könnte eine mögliche Erklärung bieten, warum so wenige Frauen von zuhause aus arbeiten (wollen).

Weiters werden auch durch Heimarbeit und eWork die Grenzen zwischen Selbständigkeit und abhängiger Arbeit durchlässig, **neue Formen von Selbständigkeit** nehmen zu und es entstehen immer mehr Mischformen, die durch Projektarbeit und Zielvorgaben gekennzeichnet sind. Damit werden die einzelnen Arbeitsverhältnisse auch individueller, gesetzlicher ArbeitnehmerInnenschutz und Sozialleistungen greifen oft nicht mehr. Risiken und Auftragslücken werden zunehmend an die ArbeitnehmerInnen delegiert.

*„Der Arbeiter an der elektronischen Nabelschnur ist die ideale Konstruktion, um sich elegant aus den kostenträchtigen Zwängen traditioneller Beschäftigungsverhältnisse zu befreien.“ (Der Spiegel 5/97)*

Neben den Wohnungen verändern sich dadurch auch die **Bürokonzepte**. Raumkonzepte passen sich den rasch wechselnden Bedürfnissen der Unternehmen und einer prozessorientierten Arbeitswelt an: Zonen im Büro werden nicht personenbezogen, sondern funktionsbezogen formuliert sein, der Bürobedarf pro MitarbeiterIn wird effizienter und variabler genutzt werden, z.B. durch Desk-Sharing (Walch et al., 2001, S. 53).

Durch die stärkere Durchmischung von Arbeit und Freizeit gewinnen auch das **Wohnumfeld bzw. die Freiräume** im Wohnumfeld an Bedeutung (Kumpfmüller, 2006). Denn angesichts flexibler Arbeitszeiten und zumindest teilweiser Heimarbeit wird auch immer mehr Tagesfreizeit zuhause verbracht.

Dadurch wird auch eine gesamthafte **Organisation von Arbeit und Freizeit** notwendig. Es bedarf einerseits der räumlichen und zeitlichen Integration der Arbeit in die Wohnung und das Wohnen und andererseits auch einer gewissen Abgrenzung davon (Friedrich Ebert Stiftung, 2000). Somit sind bei einer weiteren Vermischung von Arbeit und Freizeit eine Veränderung der Wohnungen selbst und ein Anstieg des Bedarfs nach flexiblen Wohnkonzepten in mehrfacher Hinsicht zu erwarten (Details siehe Kapitel 2.3.8).

## 2.2.8 Verkürzung der Wohndauer

Die Globalisierung der Wirtschaftsräume erhöht die Mobilität des Kapitals, der Produktionsmittel aber auch der erforderlichen Arbeitskraft. Auch ein Wandel der Familien- und Lebensformen und damit einhergehend Phänomene wie ein Ansteigen der Scheidungsraten oder eine höhere Mobilität in der Ausbildung tragen zu einer Verkürzung der Wohndauer bei. Dadurch steigt die Anzahl jener, die mehrmals im Leben ihren Wohnort wechseln (müssen). Das hat Auswirkungen auf die Art des Wohnens (Miete oder Eigentum), auf die Wohnraumgestaltung (flexible Wohnformen) und auf den Bedarf nach unterstützenden Dienstleistungen (Umzugsdienste etc.).

Die zunehmende Mobilität der Bevölkerung des 21. Jahrhunderts drückt sich nicht zuletzt in den Vorstellungen über die geplante **Wohndauer** aus, nicht nur im Mietbereich. Z.B. begrenzten bei einer Befragung von *das fernlicht* bei einer Messe für Wohneigentum aus dem Jahr 2003 47 % der Befragten die Wohndauer an einem Standort nur mehr auf einige Jahre. Im Vergleich dazu gibt nur mehr ein Drittel (34%) der befragten BesucherInnen der Messe an, für immer in der angestrebten Behausung bleiben zu wollen.<sup>21</sup>

Auch bei **SeniorInnen** ändert sich das Bild. Die durchschnittliche Wohndauer in ein und derselben Wohnungen liegt bei SeniorInnen bei über 20 Jahren. Dennoch planen drei von fünf der über 60-Jährigen, ihre Immobilie im Ruhestand zu verkaufen und sich eine kleinere Wohnung zu suchen. Das scheitert jedoch oft daran, dass keine adäquaten Angebote verfügbar sind (Immobilienfokus, 2006).

Die erhöhte Mobilität macht sich auch am Wohnungsmarkt selbst bemerkbar. So steigt z.B. die **Anzahl der Transaktionen**, also der Verkäufe und Vermietungen. Allein bei Eigentumsobjekten ist im Vergleich zu 2000 ein Anstieg von 22% an Verkäufen zu verzeichnen (Müllner, 2007).

Die Gründe für die erhöhte Mobilität im Wohnbereich liegen vermutlich teilweise auch im Trend einer privilegiierteren Schicht zum „**Lebensabschnittswohnen**“. Das heißt, plakativ

---

<sup>21</sup> Nach Angaben von Statistik Austria wird bereits seit 1995 die Frage nach der Wohndauer in einer Wohnung nicht mehr gestellt. Das könnte ein Indiz dafür sein, dass die Mobilität in diesem Bereich bereits so hoch ist, dass dies statistisch schwierig zu fassen ist. Eine zusätzliche qualitative Herangehensweise an diese Frage (neben dem Zeitpunkt des letzten Umzugs und der beabsichtigten Wohndauer könnten auch Motive für Wohnungswechsel und die Bindung an den Wohnort untersucht werden) könnte hier interessante Ergebnisse erbringen.

ausgedrückt, wenn man jung ist, wohnt man in der Stadt, mit Familie und Kindern zieht man später ins Grüne und wenn die Kinder aus dem Haus sind, ist oft wieder Urbanität gefragt. Damit einher geht auch eine Veränderung bei den architektonischen Anforderungen an das Haus oder die Wohnung.

Aber auch für einkommensschwächere Schichten kann das in abgeschwächtem Ausmaß angenommen werden. So wohnt man als jüngerer Single z.B. in Wohngemeinschaften, die auch aufgrund der notwendigen Wohnungsgröße oft in zentrumsnahen Altbauwohnungen untergebracht sind. In einer Partnerschaft und insbesondere mit Kindern zieht man dann in eine eigene Wohnung, wegen Grünanbindung und weil diese meist auch kostengünstiger sind, eher an den Stadtrand. Und wenn die Kinder aus dem Haus sind sieht man sich oft nach einer kleineren Wohnung um.

Gleichzeitig zieht man angesichts häufigerer Wohnungswechsel meist in **fertige Wohnungen** und fungiert kaum mehr als BauherrIn. Wenn die Wohnung gebaut wird, steht also meist noch nicht fest, für wen.

Generell **sinkt** also auch in Österreich (allerdings in weit geringerem Ausmaß als im angelsächsischen Bereich) die **emotionale Bindung** an eine Wohnung, sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich. Ändern sich die Lebensumstände und damit die Bedürfnisse, wird eine neue Wohnung gesucht. So werde laut einem Wiener Immobilienunternehmen<sup>22</sup> heute beim Bau meist schon ein möglicher Wiederverkauf ins Auge gefasst. Häuser werden schlicht und zeitlos geplant, nicht so sehr nach dem persönlichen Geschmack (Müllner, 2007).

Das steht zunächst im Widerspruch mit dem Trend nach Individualisierung (siehe auch Kapitel 2.3.3), für den zunehmend mehr Geld ausgegeben wird. Laut einem Mitarbeiter des gemeinnützigen Bauträgers Gesiba<sup>23</sup> sind z.B. gleichzeitig ein **Anstieg von Übersiedlungen** (v.a. auch innerhalb des selben Objektes) als auch ein **Anstieg von individuellen Umbauten** in den Wohnungen („Dass man die Wohnung so nimmt, wie sie ist, ist seltener geworden.“<sup>24</sup>) im Vergleich zu früher häufiger geworden. Selbst für eine Wohndauer zwischen zwei und vier Jahren würde häufig ein besseres Badezimmer eingebaut oder ein Parkettboden verlegt, auch im gemeinnützigen Bereich, in dem die BewohnerInnen meist über ein verhältnismäßig geringes Einkommen verfügen.

Diese neue Entwicklung, dass auch kurzfristig in individuelle Ausstattung investiert und danach wieder verkauft wird, kann mit dem Begriff „**instant society**“ oder „**Auktionsgesellschaft**“ (Homburg, 2008) beschrieben werden und findet in der Ebay-Kultur ihren markantesten Ausdruck. Dabei werden Dinge bei Bedarf gekauft und wieder verkauft, wenn sie nicht mehr gebraucht werden. Es geht also um deren aktive Nutzung, nicht um den passiven Besitz. Statt zu Horten oder Ungenutztes weg zu werfen, beginnen KonsumentInnen, Produkte nur so lange zu behalten, wie sie diese aktiv nutzen und sie danach weiter zu verkaufen. Dadurch wird auch wieder Geld frei, das wiederum für Konsum ausgegeben wird.

Wurde also früher teils jahrelang auf die Einrichtung gespart, die Stück für Stück angeschafft wurde, so wird heute oft die gesamte Wohnungseinrichtung auf einmal gekauft. Ähnliches ist z.B. auch im Bereich des Hausbaus zu beobachten. So geht auch bei Kleingarten-Häusern der Trend zum Fertigteilhaus, laut dem Präsidenten des Zentralverbandes der Kleingärtner neigen heutige KleingartenbesitzerInnen dazu, ihr Haus in einem Guss errichten zu lassen<sup>25</sup>.

Nach dem Prinzip des Hortens in den Nachkriegsjahren und der „Wegwerfgesellschaft“ in den 1980er und 90er Jahren folgt nun also die **Auktionskultur**. Die Vernetzung durch das Internet

---

<sup>22</sup> Gabi Spiegelfeld von Spiegelfeldimmobilien, in: Müllner, 2007

<sup>23</sup> Persönliches Interview mit Richard Wiesmüller, Gesiba, am 4. Juni 2008

<sup>24</sup> Persönliches Interview mit Richard Wiesmüller, Gesiba, am 4. Juni 2008

<sup>25</sup> Vgl. telefonisches Interview mit Ing. Wilhelm Wohatschek, in: Maerki, Daniel O.; Schikowitz, Andrea (2006): Wohnen in Kleingärten. Vom Schrebergärtnern zum Wohntrend der Zukunft. Wien

begünstigt das enorm, denn so ist es möglich, gebrauchte Produkte gezielt zu finden und zu vergleichen. Ein lange gesuchtes Stück am Flohmarkt zu entdecken ist so kein Zufall mehr.

Auch mit Wohnraum wird zunehmend nach diesem Nutzungsprinzip umgegangen. Man nutzt eine Wohnung solange, wie sie den momentanen Bedarf deckt und zieht um, wenn neue Bedürfnisse aufkommen. So wird laut Gesiba z.B. auch das Angebot zum einfachen **Wohnungstausch** innerhalb der Wohnanlage<sup>26</sup> sehr gut angenommen. Auch andere aktive und flexible Nutzungsformen rund ums Wohnen, wie etwas Ressourcensharing (Carsharing, die gemeinsame Nutzung von Gemeinschaftsräumen, etc.) werden dadurch möglicherweise begünstigt.

Parallel bleibt auch der Trend des Wohnens **als Konsumgut bzw. zur Inszenierung des eigenen Lebensstils** noch erhalten.

Generell sind mit einer Verkürzung der Wohndauer räumliche und organisatorische Angebote sowie unterstützende Dienstleistungen gefragt, die einen Wohnungswechsel erleichtern. Details siehe Kapitel 2.3.7.

## 2.2.9 Zusammenfassung gesellschaftliche Entwicklungen und flexibles Wohnen

Die folgende Tabelle fasst die dargestellten **gesellschaftlichen Entwicklungen, ihre Auswirkungen auf das Wohnen und die daraus entstehenden Anforderungen** an die Wohnungswirtschaft und Planung sowie den möglichen Einsatz von flexiblen Wohnkonzepten noch einmal zusammen:

Gesellschaftliche Entwicklung	Auswirkungen auf das Wohnen	Anforderungen an flexibles Wohnen
<b>Re-Urbanisierung</b>	Platzbedarf steigt	Effiziente Raumnutzung durch flexible Wohnkonzepte
<b>„Alterung“ der Gesellschaft</b> - ältere Personen werden zur größten Nachfragegruppe und machen den größten Anteil der Single-Haushalte aus	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Biografische Umbrüche (Auszug der Kinder, Tod des Partners, etc.)</li> <li>- erhöhte Hilfs- und Pflegebedürftigkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wohnbegleitende Dienstleistungen, Sicherheits- und Komfortdienstleistungen, betreutes Wohnen und eHealth-Applikationen, die flexibel je nach Bedarf in Anspruch genommen werden können</li> <li>- Flexible Wohnkonzepte für eine veränderte Nutzung nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod des Partners sowie bei Bedarf seniorInnen-spezifischer</li> </ul>

<sup>26</sup> Dabei werden die BewohnerInnen der selben Wohnanlage auf der Warteliste nach vorne gereiht.

		Ausstattung und Angebote
<b>Neue Familien- und Haushaltsformen</b>	Die Haushaltsauslastung und -zusammensetzung ist zeitlich nicht mehr konstant	neue Anforderungen an Wohnungsaufteilung und Wohnraumgestaltung
Zunahme der <b>Single-Haushalte</b>	Vor allem Junge und SeniorInnen wohnen alleine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- spezifische Angebote und Dienstleistungen die flexibel je nach Bedarf in Anspruch genommen werden können</li> <li>- Flexible Wohnraumaufteilung für wechselnde Ansprüche</li> </ul>
<b>Neue Arbeits- und Einkommensverhältnisse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterschied zwischen Arm und Reich wird größer</li> <li>- Temporäre Armut</li> </ul>	Flexible Finanzierungsmodelle
<b>Migration</b> und Integration	<ul style="list-style-type: none"> <li>- MigrantInnen leben seltener in Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten</li> <li>- Integration und Begegnung findet vor allem im Wohnumfeld statt</li> <li>- Spezifische Wohnbedürfnisse und Wohnformen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Effizientere Wohnraumnutzung durch flexible Wandelemente</li> <li>- Flexible Gestaltung des Wohnumfeldes</li> <li>- Flexible Wohnraumausstattung</li> <li>- Ausgestaltung der Frei- und Gemeinschaftsbereiche</li> </ul>
Abnahme der <b>Wohndauer</b>	Durch berufliche und soziale Mobilität wird auch der Wohnort häufiger gewechselt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flexible Raumgestaltung hinsichtlich unterschiedlicher BewohnerInnen und Anforderungen</li> <li>- Frei platzierbare und modulare Möblierung mit der Option zum raschen Auf- und Abbau</li> <li>- Kompatibilität der Wohnungseinrichtung (Anschlüsse, etc.)</li> </ul>
Durchmischung von <b>Arbeit</b> und Wohnen	Zunahme von Heimarbeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Möglichkeit zur flexiblen Einrichtung eines Arbeitsplatzes in der ganzen Wohnung</li> <li>- Mietbüros im</li> </ul>

		Wohnbereich - Unterstützende Dienstleistungen, die bei Bedarf flexibel in Anspruch genommen werden können
--	--	--

**Tabelle 1 – Gesellschaftliche Entwicklungen als Rahmenbedingungen für das Wohnen (Quelle: das fernlicht, 2008)**

### 2.3 Mögliche zukünftige Flexibilitätsbedürfnisse und neue Möglichkeiten

Wie im vorherigen Kapitel gezeigt wurde, können verschiedene gesellschaftliche Entwicklungen, die für das Wohnen der Zukunft relevant sind, das Ansteigen eines Bedürfnisses nach flexiblem Wohnen in unterschiedlichen Bereichen zur Folge haben. Gleichzeitig nehmen auch die sozialen, ökonomischen und technologischen Möglichkeiten zu, Wohnungen und Häuser an diese Bedürfnisse anzupassen.

Hier soll nun versucht werden, die möglichen zukünftigen Flexibilitätsbedürfnisse zu sammeln und zu kategorisieren. Zudem werden verschiedene Möglichkeiten, flexibles Wohnen zu realisieren, aufgezeigt. Detaillierter wird auf mögliche Lösungen dann in Kapitel 3 eingegangen.



**Abbildung 14 – Flexibilitätsbedürfnisse im Wohnbereich (Quelle: das fernlicht, 2008)**

Auf diese Flexibilitätsbedürfnisse wird nun (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) eingegangen.

### 2.3.1 Veränderbarkeit der Wohnungsgröße und -aufteilung

Die **Wohnungsauslastung** und die **Platzbedürfnisse** verändern sich angesichts neuer Lebens- und Familienformen rasant und permanent, und das trotz häufigerer Wohnungswechsel auch innerhalb einer Nutzungsperiode einer Wohnung.

Daher kann es in Zukunft verstärkt notwendig werden, die Größe einer Wohnung oder eines Hauses bzw. die Raumaufteilung auch kurzfristig verändern zu können. Darüber hinaus kann so eine Wohnung bei einem Auszug der BewohnerInnen leichter an die Bedürfnisse der NachmieterInnen oder –käuferInnen angepasst werden.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass bisherige Wohnkonzepte mit **flexiblen Grundrissen seit den 1970er Jahren** sich kaum durchgesetzt haben. Auch einzelne Befragungen bei BewohnerInnen von flexiblen Gebäuden in den Niederlanden zeigten, dass innerhalb einer typischen Nutzungsdauer, die dort sieben Jahre beträgt, von der Möglichkeit der flexiblen Raumgestaltung wenig Gebrauch gemacht wurde (Fechner, 2004).

Erklärungsansätze dafür bestehen laut Fechner, 2004 darin, dass sich der Bedarf nach der Umgestaltung einer Wohnung oft erst nach längerer Wohndauer ergibt, wenn sich die Lebensumstände maßgeblich verändern. Da sich heute und in Zukunft die **Lebensumstände rascher und öfter ändern** werden, könnten flexible Grundrisse dann vermehrt angenommen werden.

Da aber auch die Umzüge zunehmen und die Wohndauer in einer Wohnung abnimmt, ist es wahrscheinlicher, dass Möglichkeiten flexibler Grundrissgestaltung eher bei einem **Wohnungswechsel** in Anspruch genommen werden, um die neue Wohnung nach den individuellen Bedürfnissen zu gestalten. Das wird auch von den befragten ExpertInnen von der Anbieterseite angenommen. Zudem – so die Vermutung der AutorInnen – wird unabhängig von der tatsächlichen Nutzung bereits die **Möglichkeit der Veränderbarkeit** geschätzt, ähnlich wie die Verfügbarkeit von Gemeinschaftsräumen.

Einige **Möglichkeiten zur Veränderung der Wohnungsgröße und –aufteilung**, die im Kapitel 3.4 noch genauer ausgeführt werden, sind z.B.:

- Einzelne **Raumeinheiten** aus Wohnraum und Versorgungskern, die verschieden „zusammengelegt“ werden können
- „**Schalträume**“ (liegen zwischen zwei Wohnungen und können mit geringem Aufwand entweder der einen oder der anderen Wohnung zugeordnet werden)
- **flexible Wandelemente**, die mit geringem baulichen Aufwand versetzt werden können
- **Schiebewände**

Hinzu kommt, dass unter anderem durch einen verstärkten Zuzug in die (Innen-)Städte und durch eine Zunahme einkommensschwächerer Haushalte auch ein Bedürfnis nach einer effizienten Wohnraumnutzung entsteht. Hier sind Konzepte gefragt, die **Platz sparen** und auch knappen Wohnraum optimal ausnutzen. Auch **Stauraum** wird, unter anderem durch eine flexiblere und mobilere Lebensweise, zum Entscheidungskriterium für eine Wohnung. Denn gerade nicht benötigte Möbel und Geräte könnten schon nach kurzer Zeit wieder gebraucht werden. Durch vielfältigere Freizeitmöglichkeiten kommen auch verschiedenste Sport- und Freizeitgeräte hinzu.

Eine **effiziente Raumnutzung** kann vor allem durch die multifunktionelle Nutzung von Räumen und Möbeln erreicht werden. Hinzu kommt z.B. die auch in Wien zunehmend in Anspruch genommene Möglichkeit, **Self-Storage-Lagerräume** als Stauraum außerhalb der Wohnung zu nutzen.

### 2.3.2 Flexible Nutzung von Räumen

Mit einer Auflösung der traditionellen Familien- und Alltagsstrukturen verändern sich auch die **Nutzungsmuster von Räumen**. Denn z.B. eine 75m<sup>2</sup>-Wohnung mit drei Wohnräumen kann für ein Paar mit oder ohne Kind oder einen Single genauso interessant sein wie für eine alleinerziehende Mutter mit einem Kind oder für eine Wohngemeinschaft. In jedem dieser Fälle wird allerdings die Nutzung der Räume, abhängig von der Alltagsstruktur und den spezifischen Bedürfnissen, unterschiedlich sein.

Die „klassische“ Einteilung in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer, die sich auch in der Größe der Räume niederschlägt, kann nicht mehr als Standard angesehen werden. Hinzu kommen **neue Funktionen**, wie zum Beispiel von Arbeitszimmern, Fitnesszimmern oder Gästezimmern, oder die **multifunktionelle Nutzung** von Räumen, zum Beispiel für die Nutzung des Schlafzimmers auch als Arbeitsraum.

Dieser Trend zur multifunktionalen Nutzung von Räumen zeigt sich z.B. an der **Küche**. Während einerseits der Trend zu offenen Kochnischen, die ins Wohnzimmer integriert sind, anhält, werden andererseits auch größere Wohnküchen wieder verstärkt nachgefragt. Beide Varianten bedeuten eine Verschränkung der Funktionen des Koch- und des Gemeinschaftsraumes. Bei einer MieterInnenbefragung von *das fernlicht* aus dem Jahr 2007 gibt ein Viertel der Befragten an, dass sie eine Kochnische bevorzugen würden, ein weiteres Viertel ist unentschlossen und die Hälfte hätte lieber eine separate Küche.

Welche **Grundrissvarianten** sich in Zukunft durchsetzen werden, kann aufgrund der Interviews mit Anbietern und NutzerInnen nicht eindeutig gesagt werden, da hier verschiedene Modelle gleichermaßen gewünscht werden (Details siehe Kapitel 5.1.1). Bei allen spielt aber eine gewisse **Nutzungsneutralität** der Räume (Details siehe Kapitel 3.4.1) eine Rolle. Das bedeutet, dass die Funktion eines Raumes nicht mehr durch Größe, Lage in der Wohnung, technische Ausstattung oder Form vorgegeben ist, sondern allein durch die Nutzung bestimmt wird.

Auch eine **temporäre Nutzung von Wohnraum** außerhalb der eigenen Wohnung könnte in Zukunft verstärkt in Anspruch genommen werden. **Gemeinschaftsräume oder mietbare Zusatzräume** im Wohnumfeld wie Wellness- und Fitnessräume, Büros, Gästezimmer, Veranstaltungsräume oder Kinderspielräume zur Verlängerung der eigenen vier Wände werden immer häufiger angeboten und auch gewünscht. Möglich wäre z.B. auch eine Nutzung der massenhaft leerstehenden Erdgeschoß-Wohnungen als mietbare Lagerräumlichkeiten bzw. zur temporären Nutzung (Details siehe Kapitel 5.2.1).

Diese halbprivaten Räume bieten eine Vielzahl an Möglichkeiten.

- Sie können als Orte der Begegnung und Kommunikation mit NachbarInnen dienen (z.B. Veranstaltungsraum, Kinderspielraum),
- sie bieten Platz und Möglichkeiten, die sich die einzelnen BewohnerInnen alleine nicht leisten könnten (z.B. Wellness, Fitnessraum) und
- sie helfen durch ihre unmittelbare Nähe zur Wohnung, Zeit zu sparen (z.B. Mietbüros).

In diesem Sinne könnte man von einer „**Ökonomisierung des Luxus**“ sprechen, da durch das ökonomische Modell der geteilten Nutzung solche Einrichtungen, die bisher als Luxus galten, auch für „NormalbürgerInnen“ zugänglich werden.

Gemeinschaftsräume sind je nach wechselndem Bedarf für unterschiedliche BewohnerInnen mit unterschiedlichen Bedürfnissen flexibel nutzbar. Das erklärt auch, warum Gemeinschaftsräume gemäß verschiedenen Studien zur **Wohnzufriedenheit** beitragen, selbst wenn sie nicht oder kaum genutzt werden. Bei verschiedenen Befragungen von *das fernlicht* nennen regelmäßig zwischen 25 und 40 % der Befragten das Vorhandensein von Gemeinschaftseinrichtungen als wichtiges Entscheidungskriterium für eine Wohnung.

Denn selbst wenn momentan kein Bedarf besteht, so kann sich das ändern – und für diesen Fall ist man beruhigt, wenn dann die Möglichkeit zur Nutzung vorhanden ist. Zudem werden diese Einrichtungen oft als Prestigeobjekte empfunden. Man ist stolz, ein Schwimmbad am Dach zu haben, selbst wenn man es nicht benutzt (*das fernlicht*, Hilti, Maerki, 2004). Im Rahmen einer MieterInnenbefragung von *das fernlicht* aus dem Jahr 2007 kommentiert z.B. eine Bewohnerin die Gemeinschaftsräume im Haus stolz mit „Das hat nicht jeder!“.

### 2.3.3 Individualisierung von Ausstattung und Möbeln

Im Zuge der gesellschaftlichen Individualisierung werden auch neue Ansprüche an die Wohnungseinrichtung gestellt, Standardvarianten haben ausgedient. Gleichzeitig nimmt auch die Mobilität zu, Lebensweisen und Wohnorte werden häufiger gewechselt. Im Zusammenhang mit flexiblen Wohnmodellen gilt es also auch, dem **Spannungsverhältnis zwischen einem großen Bedarf nach Individualisierung und einem häufigen Nutzungs- und Wohnungswechsel** gerecht zu werden.

Die Wohnung dient auch als Ausdruck der Lebensweise, des persönlichen Geschmackes und des sozialen Standes. Bourdieu hat ja bereits 1979 in seinem Werk „Die feinen Unterschiede“ verschiedene **Lebensstile** unter anderem anhand der Wohnungseinrichtung analysiert.

Neu ist heute, dass die Wohnung von den BewohnerInnen zunehmend aktiv gestaltet und permanent verändert und an neue Lebensumstände und Moden angepasst wird. Die Einrichtungszyklen wechseln immer schneller, Möbel werden nicht nur dann ersetzt, wenn sie kaputt oder nicht mehr funktional sind, sondern auch wenn der Geschmack sich verändert oder wenn sie nicht mehr „in“ sind. Auch Wohnmagazine stellen immer mehr, ähnlich wie Modezeitschriften, kurzfristige Trends dar und Einrichtungshäuser im Billigsektor bewerben und verkaufen Möbel wie Assecoirs als kurzfristige Konsumgüter. Dieser Umgang setzt sich beim Weiterverkauf auf Ebay fort (Details siehe Kapitel 2.2.8).

Zudem wird die Wohnung zunehmend zum **Status- bzw. Prestigeobjekt**. Im Rahmen einer deutschen Befragung (Trend Büro, 2007) werden von FinanzexpertInnen als wichtigste Finanzierungsobjekte für Konsumkredite Möbel und Einrichtungsgegenstände genannt. Das lässt darauf schließen, dass neben den klassischen Status-Aushängeschildern wie Auto und Kleidung mittlerweile auch die Wohnungseinrichtung an Aufmerksamkeit gewinnt. Das trifft insbesondere auch auf Multimedia-Geräte zu, die laut Marktforschung<sup>27</sup> immer noch als Prestige-Objekte dienen und daher gut sichtbar im Raum aufgestellt werden, anstatt bei Nichtgebrauch in Kästen, etc. versteckt zu werden.

Eine weitere Dimension der Individualisierung und Flexibilität im Bereich der Wohnungsausstattung ist das **Bedürfnis nach der freien Platzierbarkeit von Möbeln und Geräten**. Bei häufigeren Wohnungswechseln muss die Einrichtung auf wechselnde Raumverhältnisse adaptierbar sein. Das setzt einen **modularen Aufbau** voraus, bei Eckbänken mit ungleichlangen Seiten müssen diese beispielsweise je nach Standort links oder rechts montierbar sein und Regalsysteme oder Schrankwände sollten im Idealfall teilbar und unterschiedlich zusammenstellbar sein. Einbaumöbel oder Komplettsysteme wie Betten mit fix montierten Nachttischen oder fixe Vorzimmersysteme erweisen sich dabei als unpraktisch. Um Geräte frei platzieren zu können sind auch **genügend Anschlüsse und Steckdosen** in allen Räumen notwendig.

---

<sup>27</sup> z.B. Sophie Karmasin im Rahmen der Präsentation einer Befragung bei der Veranstaltung „Smart Home“ in der Wiener Wirtschaftskammer im Jänner 2008

### 2.3.4 Mitsprachemöglichkeiten und Partizipation

Eine weitere Folge der gesellschaftlichen Individualisierung ist ein steigendes Bedürfnis nach Mitbestimmung bei der Gestaltung einer Wohnung.

Dabei wird von Anbieterseite Partizipation meist als „Durchsetzen von Sonderwünschen einzelner BewohnerInnen“ angesehen.

*„Partizipation wird als Störfaktor wahrgenommen und gehandelt, der mit Planungsunsicherheit, strapaziösen Informations- Und Entscheidungsprozessen, laufend wiederkehrenden Interventionen und massiven Verzögerungen der notwendigen Abläufe durch bestimmte Personengruppen gleichgesetzt wird.“ (Fuchshofer, 2006)*

Es stellt sich die Frage, ob es nicht auch als gemeinsames Aushandeln und Entwickeln von Lösungen gesehen werden könnte (Fuchshofer, 2006). Laut der Autorin geht es hier v.a. um die Schaffung und Institutionalisierung standardisierter Verfahren.

*„Dialogorientierte Entscheidungsprozesse sind als Hilfsmittel und Basisvoraussetzung für eine nachhaltige Planung anzusehen und nicht als Verzögerungs- und Störfaktor.“ (Fuchshofer, 2006)*

Besonders **Frauen** haben genaue Vorstellungen darüber, wie ihre Traumwohnung aussehen soll. Die Raumaufteilung und Standardausstattung von am Markt angebotenen Eigentums- und Mietwohnungen entsprechen selten ihren Ansprüchen (Kreutzer, 2005).

Das steht in einem **Spannungsverhältnis zu abnehmender Wohndauer**. Im Zuge von Gesprächen mit Bauträgern wurde oft die Sorge geäußert, dass eine Wohnung, die den spezifischen Wünschen der BewohnerInnen gemäß gestaltet wurde, unter Umständen schwer weiter zu vermieten ist. Darum würden die meisten Mietwohnungen eher neutral, dem kleinsten gemeinsamen Nenner gemäß, ausgestattet. Auf helle Holzböden im Wohnbereich, helle Fliesen im Bad und weiße Wände könnten sich die meisten Menschen einigen (das fernlicht, 2007a).

Es stellt sich die Frage, ob und in welchem Ausmaß die Mitsprachemöglichkeit einen Faktor der Wohnzufriedenheit darstellt. Darum sind auch in diesem Bereich flexible Lösungen gefragt, die es zum Beispiel erlauben, nicht nur für Erstmieter die Wohnungsaufteilung, Fronten und Armaturen in Küche und Bad oder die Farben der Wände rasch, einfach und kostengünstig zu verändern (Details siehe Kapitel 3.6.1).

### 2.3.5 Flexible Lebensgestaltung im Wohnumfeld, Dienstleistungen und Nachbarschaft

Je mehr neue Wohnformen aufkommen, desto mehr Interesse an Außenkontakten entsteht, wenn man nicht in einer „klassischen“ Familie lebt, werden Gemeinschaft und Nachbarschaft wichtiger. V.a. durch das Wegbrechen traditioneller Familienstrukturen wurde auch ein Bedarf nach Leistungen frei, die früher meist im Familienverband übernommen wurden, wie z.B. Pflege bei Krankheit oder im Alter, Arbeitsteilung im Haushalt, etc. Dieser Bedarf kann grob gesagt auf zwei Arten gelöst werden, entweder durch den Zukauf von entsprechenden Dienstleistungen (siehe Kapitel 3.7) oder durch eine Intensivierung und neue Formen von Nachbarschaft (siehe auch Kapitel 5.1.1).

Denn eine aktive **Nachbarschaft** und die daraus entstehenden Synergieeffekte können zu einer flexibleren Lebensgestaltung beitragen. Generell gewinnt das Bedürfnis nach Nachbarschaft und Gemeinschaft an Bedeutung (siehe auch Kapitel 4.1.2). Neben sozialem

Anschluss, einem gewissen „Familienersatz“ und somit weniger Einsamkeit hat das v.a. auch praktische Gründe. Zu den Vorteilen einer funktionierenden Nachbarschaft gehören mehr Freizeitmöglichkeiten, mehr Sicherheit durch soziale Kontrolle, Möglichkeiten Dienstleistungen zu „tauschen“ und gemeinsame Ressourcennutzung.

Damit v.a. im Neubau, wo gewachsene Strukturen fehlen, eine funktionierende Nachbarschaft entstehen kann, sind die entsprechenden **Voraussetzungen** notwendig. In Anlehnung an die Ergebnisse der Interviews und des Workshops können das unter anderem folgende sein:

- **Räumliche Strukturen, die Begegnung und Kommunikation fördern:** Dazu gehört eine ansprechende Ausgestaltung und eine durchdachte Anlage der Verkehrsflächen (Gangbereiche und Wege) und der Gemeinschaftsflächen (Gemeinschaftsräume, Hof/Garten, etc.). Ein befragter Bewohner begründet das gute freundschaftliche Verhältnis der BewohnerInnen seiner Wohnanlage z.B. folgendermaßen: *„Man läuft sich hier zwangsläufig über den Weg und die Anlage ist auch für Feste geeignet. Wir haben auch im Winter schon einen Mieterpunsch im Hof veranstaltet.“*<sup>28</sup> Ein Angebot unterschiedlicher halböffentlicher Räume, in denen unterschiedliche Stufen von Öffentlichkeit und Privatheit gewählt werden können, kann ebenfalls dazu beitragen.
- **Kommunikationsangebote, die die BewohnerInnen selbst organisieren können:** Ein einfaches schwarzes Brett, ein online BewohnerInnen-Forum zu unterschiedlichen Themen oder eine (online) Tauschbörse für Waren und Dienstleistungen können Vernetzung fördern. Auf dieser Basis können auch BewohnerInnenstammtische, MieterInnenfeste oder gemeinsame Freizeitunternehmungen organisiert werden. Synergieeffekte entstehen durch Informationsaustausch und die mögliche gegenseitige Übernahme von Erledigungen. So ist Kontakt und Kommunikation auch bei unterschiedlichen Tagesabläufen möglich. Gut umgesetzte Beispiele hierfür finden sich unter anderem in den Wiener Gasometern oder in Alt Erlaa.

Zu diesen Synergiemöglichkeiten durch eine aktive Nachbarschaft kommt, dass die Menschen im urbanen Bereich die **Vielzahl von Wahlmöglichkeiten** schätzen, die sie in ihrer persönlichen Lebensgestaltung bezüglich Jobangeboten, Bildungsangeboten, Freizeitmöglichkeiten und Einkaufsmöglichkeiten haben.

V.a. in Neubauprojekten in den **Stadtrandgebieten** wird darum bereits jetzt darauf gesetzt, diese Möglichkeiten in einem gewissen Maße auch innerhalb der Wohnanlagen anzubieten. In Zukunft wird das noch zunehmen, z.B. durch folgende Angebote:

- Eine flexible Inanspruchnahme von **Dienstleistungen**, zum Beispiel zu Unterstützung im Haushalt,
- Auch **Gemeinschaftsräume** im Haus, die bei Bedarf für Feste, als Büro oder Besprechungsraum gemietet werden können, sind eine Möglichkeit für eine flexible Lebensgestaltung.
- Entsprechende **Freiräume und die Gestaltung des Wohnumfeldes** (Garten, Hof, nähere Wohnumgebung, etc.) gemäß den NutzerInnenbedürfnissen können den BewohnerInnen einen weiteren Nutzungsraum eröffnen und so zu einer flexiblen Lebensgestaltung beitragen (Kumpfmüller, 2006). Ein Beispiel wären z.B. MieterInnengärten. Dabei wird eine Grünfläche den BewohnerInnen zur eigenen Gestaltung und Bewirtschaftung überlassen.
- **Kooperationen mit Einrichtungen und Initiativen in der Wohnumgebung**, wie z.B. SeniorInnenheime, Ärzte, Kindergärten oder soziale Initiativen, können deren Angebote flexibel, je nach Bedarf, für die BewohnerInnen einer Wohnanlage zugänglich machen.

<sup>28</sup> Persönliches Interview mit BewohnerInnen-Ehepaar Kaiserebersdorf, am 5. Juni 2008

- **Conciergedienste**, wie sie auch in Wien bereits in einigen öffentlichen und privaten Wohnanlagen anzutreffen sind, können durch das Reservieren von Konzert-, Theater- und Kinokarten, durch das Organisieren von Terminen, Kinderbetreuung, etc., und durch das Entgegennehmen von Lieferungen und das Tür aufsperrern für HandwerkerInnen sowie die Übernahme von Blumengießen und Haustierbetreuung bei Abwesenheit der BewohnerInnen v.a. für Singles eine wesentliche Unterstützung zu einer flexiblen Lebensgestaltung leisten.

Dabei deuten die Ergebnisse unstrukturierter Befragungen von Personen mit potenziellen Flexibilitätsbedürfnissen und von ExpertInnen von der Anbieterseite darauf hin, dass eine **bedarfsgemäße Inanspruchnahme** der Dienstleistungen und Angebote wichtig ist, da die BewohnerInnen sich sonst einerseits leicht bevormundet fühlen können und andererseits von Pauschalkosten leicht abgeschreckt werden (siehe auch Kapitel 3.7).

### 2.3.6 Anpassungsmöglichkeiten der Wohnung an besondere Bedürfnisse

Besonders für SeniorInnen ist es wichtig, dass ihre Wohnung bei Bedarf, wenn sich ihr Gesundheitszustand verschlechtert oder wenn sie einen Unfall haben bzw. krank sind, an die neuen Bedürfnisse angepasst werden kann, ohne größere bauliche Veränderungen vornehmen zu müssen. So können sie länger selbständig in ihren Wohnungen leben, wenn sie das möchten.

Auch bei nicht von vornherein speziell alters- oder behindertengerecht ausgestatteten Wohnungen macht es Sinn, flexible Lösungen zu implementieren. Denn es hat es sich laut ExpertInnen als weniger sinnvoll erwiesen, behinderten- oder altengerechte Wohnungen „auf Vorrat“ zu bauen. Denn je nach den tatsächlichen einzelfallspezifischen Anforderungen können teilweise unterschiedliche Installationen erforderlich sein und es muss von neuem adaptiert werden (Fechner, 2004).<sup>29</sup>

Eine **Vorbereitung der Anpassungsfähigkeit** einer Wohnung an besonders Bedürfnisse hingegen verursacht laut dem Fachbereichsleiter für altersgerechtes Bauen der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Felix Bohn<sup>30</sup>, fast keine Mehrkosten, da die Vorbereitung lediglich die Einbeziehung bestimmter Kriterien in die Planung bedeutet. Denn ob man mit oder ohne Schwellen baut, die Türen etwas breiter anlegt oder zwei Handläufe statt einem für die Treppen montiert, fällt so gut wie nicht ins Gewicht. Diese und ähnliche Kriterien sind für Neubauten in der Wiener Bauordnung ohnehin festgelegt. Hinzu kommen laut Bohn Vorbereitungsmaßnahmen für einen späteren Ausbau zu einer behindertengerechten Wohnung.

Einige Beispiele für (zusätzliche) **Voraussetzungen** einer flexible Anpassungsfähigkeit der Wohnungsausstattung, die auch im Konzept „Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar“ der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (Manser et al., 1996, S. 9) festgehalten sind, sind Felix Bohn gemäß unter anderem:

- **Bodenbeläge** in der Küche unter den Kästen bis zur Wand verlegen, um die Arbeitsplatte bei Bedarf für einen Rollstuhl unterfahrbar machen zu können.

<sup>29</sup> Einer Schweizerischen Studie gemäß (Meyer-Meierling, et al., 2004) macht **von vornherein eingeplante Barrierefreiheit** durchschnittliche Mehrkosten von 1,8% der Bausumme aus (den Großteil davon macht die Erschließung durch einen Aufzug aus). Dabei gilt, je größer das Gebäude, desto geringer die Mehrkosten. Bei **nachträglichen Anpassungen** macht eine Erneuerung und gleichzeitige Herstellung von Hindernisfreiheit im Mittel Kosten von 3,5% des Gebäudewertes aus, wobei auch hier Größe und Art des Gebäudes eine wichtige Rolle spielen (Meyer-Meierling, et al., 2004).

<sup>30</sup> Telefonisches Interview mit Felix Bohn, Fachbereichsleiter für altersgerechtes Bauen der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, am 30. Mai 2008

- Die **Wände** v.a. in Bad und WC sollten stabil genug bzw. an den erforderlichen Stellen verstärkt sein, um später Handläufe und Haltegriffe montieren zu können.
- Die **technische Infrastruktur** sollte für eine behindertengerechte Zusatzausstattung geeignet sein. Das bedeutet z.B. genügend Stromanschlüsse und Schalter in allen Räumen für Treppenlift, Dusch-WC, etc. und Leerverrohrung oder entsprechende Verkabelung um den späteren Einbau von Rollladenantrieben, Notrufsystemen oder technischer Hilfssysteme zu ermöglichen.

Auf dieser Basis kann eine Wohnung dann später, wenn der Bedarf entsteht, leichter und kostengünstiger um eine behindertengerechte Ausstattung erweitert werden. In diesem Sinne werden spätere Einschränkungen vermieden und somit eine **flexible Adaptierung** der Wohnung ermöglicht. Die Kosten für diese späteren Anpassungen fallen nicht dem Bauträger zur Last, sondern den MieterInnen selbst bzw. Dritten durch Versicherungen oder Förderungen. Darüber hinaus erhöht sich für den Bauträger durch anpassbare Wohnungen der Kreis der möglichen MieterInnen und die potenzielle Nutzungsdauer einer Wohnung (Manser et al., 1996, S. 11).

*„Auf diese Weise stellt der hindernisfreie und anpassbare Wohnungsbau eine sinnvolle Strategie dar, welche allen nützt, dem Bauträger wie dem Bewohner in den unterschiedlichen Lebensumständen. Sie ist somit eine Art „Versicherung“ für die langfristige Nutzbarkeit der Wohnungen, die keine Prämien kostet, die lediglich die entsprechende Aufmerksamkeit und Sorgfalt beim Planen erfordert“ (Manser et al., 1996, Vorwort von Architekt Werner Jaray, S. 6)*

Die Vorbereitung der Anpassungsfähigkeit von Wohnungen für eine behindertengerechte Ausstattung könnte dadurch neben der bereits in der Bauordnung festgelegten Barrierefreiheit als Kriterium für Neubauten gefordert werden.

Die **Akzeptanz** für flexible Anpassungsmöglichkeiten sieht Bohn als sehr hoch an, da viele Maßnahmen, wie z.B. nutzungsneutrale Räume oder gut zugängliche Steckdosen, die eine spätere Adaptierung ermöglichen, gar nicht auffallen bzw. auch für Nichtbehinderte den Komfort erhöhen. Für die Akzeptanz wäre es laut Bohn also notwendig, auch in der Vermarktung von anpassungsfähigen Wohnungen den Lifestyle und den Komfort hervorzuheben, und nicht das (stigmatisierende) Attribut „behindertengerecht“.

Neben der Lebenserleichterung und einem mehr an Sicherheit für ältere oder behinderte Personen merkt Felix Bohn an, dass diese Maßnahmen im Sinne eines **„design for all“** auch mehr Flexibilität für andere Gruppen schaffen. Denn was mit dem Rollstuhl erreicht werden kann, ist auch mit dem Kinderwagen oder für LieferantInnen besser zugänglich und von einer leicht umbaubaren KÜcheneinrichtung profitieren auch all jene, die hier ihre individuellen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Ein Beispiel für ein anpassbares und flexibles „design for all“ stellt **„Die Küche für alle Lebenslagen“** der Schweizer Firma Sanitas Troesch ([www.sanitastroesch.ch](http://www.sanitastroesch.ch)) dar, die gemeinsam mit Felix Bohn entwickelt wurde. Die Küche wurde nach ergonomischen Prinzipien (kurze Wege, gute Erreichbarkeit) entwickelt und ein einfacher, flexibler Elementetausch (z.B. für Rollstuhltauglichkeit) ist möglich.



Abbildung 15 – „Die Küche für alle Lebenslagen“ (Quelle: [www.sanitastroesch.ch](http://www.sanitastroesch.ch))

Dabei geht es Felix Bohn zufolge aber nicht darum, all die kleinen **Herausforderungen des Alltags** zu eliminieren, die ja auch gerade für SeniorInnen wichtig sind, um ihre Eigenständigkeit und Vitalität so lange wie möglich zu erhalten. Im Gegenteil ist z.B. eine ergonomische, rutschfeste, gut beleuchtete und sichere Treppe geeignet, SeniorInnen zum Treppensteigen zu animieren, die ansonsten den Lift benutzen würden. Auch bietet eine benutzerfreundliche und sichere Küche die Möglichkeit, länger selbst für sich zu kochen.

Eine entsprechende Ausstattung von Wohnung und Wohnumfeld kann also laut Felix Bohn gerade für den wachsenden Anteil von SeniorInnen in unterschiedlichen Altersphasen und mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Einschränkungen dazu beitragen, ihre Mobilität und Flexibilität länger zu erhalten. Ergänzend werden in Zukunft auch **technische Unterstützungsmöglichkeiten** (Notrufsysteme, assisted living, eHealth, etc.) dazu beitragen, die Wahlmöglichkeiten von SeniorInnen zu erhöhen und sie werden Bohn zufolge selbst aus einer Vielzahl von Angeboten (vom Wohnen in der eigenen Wohnung bis hin zu speziellen Wohnformen) flexibel wählen können, wie sie leben und wohnen möchten.

Somit kann **flexibles Wohnen im Sinne einer Anpassbarkeit** der Wohnung an die jeweiligen Bedürfnisse, ergänzt durch entsprechende Dienstleistungen, auch zur Integration und zur Lebenserleichterung von älteren oder behinderten Menschen beitragen. **Für die Stadtplanung und für Bauträger** bedeuten entsprechende Konzepte, dass eine Vorfinanzierung von Spezialausstattung und eine Verplanung von Wohnraum für „Behindertenwohnungen“, bevor der konkrete Bedarf bekannt ist, vermieden werden können. Gleichzeitig sind spätere Adaptierungen ohne teure und aufwändige Umbaumaßnahmen dennoch möglich.

### 2.3.7 Einfacher Wohnungswechsel

Die Wohndauer in einer Wohnung sinkt, die Menschen ziehen öfter um (Details siehe Kapitel 2.2.8). Für Planung und Wohnungswirtschaft bedeutet dies, dass entsprechende **Rahmenbedingungen** geschaffen werden könnten, die Wohnungstausch, Ablöse und Verkauf von Ausstattung und Einrichtung, Leasing- und Mietmodelle für Wohnungseinrichtung und eine geteilte Nutzung von Gemeinschaftsressourcen ermöglichen und erleichtern. Zudem entstehen neue Anforderungen an die Ausstattung der Wohnungen mit technischer Infrastruktur und an die Einrichtungsgegenstände.

Eine besondere Herausforderung besteht darin, ein zunehmendes Bedürfnis nach **Individualisierung** und eigener Gestaltung der Wohnung mit einer **abnehmenden Wohndauer** unter einen Hut zu bekommen (Details siehe Kapitel 2.2.8).

Neue architektonische, technologische und wirtschaftliche Möglichkeiten erlauben es, dass sich die Wohnungen zunehmend an die BewohnerInnen anpassen, nicht mehr umgekehrt. Das betrifft v.a. die **technische Grundausstattung** der Wohnungen (nach dem Plug&Play Prinzip) und **flexible Wohnungsausstattung** (siehe auch Kapitel 3.6). Beides trägt dazu bei, dass die BewohnerInnen bei einem Umzug ihre Geräte und Möbel einfach aufstellen und anschließen bzw. nach ihren jeweiligen Bedürfnissen anpassen können ohne vorher noch bauliche Veränderungen vornehmen zu müssen.

Während es also einst Einbauküche und Schrankwand waren, die eine Wohnung komplett machten, zählen heute modulare Schränke, die flexibel platziert werden können, oder auch Möbel mit der Option zum leichten Ab- wie Aufbau und Transport (Gatterer, Truckenbrodt, 2005). Die Frage der **Kompatibilität** von Geräten und Möbeln gewinnt so an Bedeutung. Laut dem Wiener Innungsmeister der Tischler<sup>31</sup> ist eine gewisse Standardisierung notwendig, um modulare und flexible Einrichtungsgegenstände in größerem Umfang anbieten zu können.

Der gemeinnützige Wohnbauträger Gesiba<sup>32</sup> versucht z.B. diesem Spannungsverhältnis durch **organisatorische Unterstützung** bei der Ablöse von Umbauten (z.B. bessere Ausstattung von Küche, Bad oder Böden) und (sperrigen) Möbeln gerecht zu werden, was laut Interview auch sehr gut angenommen wird. So wird z.B. ein Sachverständiger vermittelt, der den Wert der Umbauten schätzt oder es wird eine längere Kündigungsfrist gewährt, um eine/n NachmieterIn zu finden, der zu einer Ablöse bereit ist. Rückbauten werden nur bei „sehr individuellen“ Umbauten verlangt, bei denen zu vermuten ist, dass dafür kein/e NachmieterIn gefunden werden kann.

Auch **Dienstleistungen**, die einerseits die Suche und Auswahl einer neuen Wohnung, die den veränderten Bedürfnissen besser entgegenkommt, und andererseits den Umzug selbst und das „Einleben“ im neuen Zuhause unterstützen, werden zunehmend notwendig. Diese sind zum Teil bereits vorhanden, werden in Zukunft aber wahrscheinlich noch vermehrt angeboten und auch stärker zielgruppenspezifisch differenziert werden. Mögliche Entwicklungen sind hier unter anderem:

- **MaklerInnen**, die bei der Suche einer neuen Wohnung geeignete Angebote auswählen, werden vermehrt in Anspruch genommen. An diese werden dabei aber auch zunehmend höhere Ansprüche gestellt, „Provision fürs Tür aufsperrn“ genügt nicht mehr (und hat es wohl auch nie). Ihre Aufgabe wird es in Zukunft neben Beratung und Betreuung der potenziellen KundInnen vor allem das Erfassen von deren spezifischen Bedürfnissen und die maßgeschneiderte Suche nach entsprechenden Angeboten sein. Dies könnte mit einer stärkeren Zielgruppenorientierung der Maklerunternehmen (z.B. Konzentration auf flexibles Wohnen, etc.) einhergehen.
- **Wohnungstauschbörsen**, ähnlich wie bei Wiener Wohnen, sollen bei veränderten Bedürfnissen einen einfachen Wohnungstausch ermöglichen. Auch das Angebot der Gesiba, wonach Wohnungssuchende innerhalb derselben Wohnanlage auf der Warteliste vorgereiht werden, wird sehr gut angenommen.<sup>33</sup>
- online **Immobilienplattformen** und Tauschbörsen werden neben den „klassischen“ Suchkriterien (Lage, Preis, Zimmeranzahl, Ausstattung, etc.) auch verstärkt zielgruppenspezifische Kriterien, die sich auch nach dem Lebensstil richten, einbeziehen. Ähnlich wie bei Partnerbörsen soll so die nicht nur faktenbasiert, sondern auch emotional „passende“ Wohnung leichter gefunden werden.

Hier kommen nun auch neue Tools hinzu. Auf der US-Immobilienplattform [www.trulia.com](http://www.trulia.com) ist es nun z.B. möglich, via **Google street view** die Wohnungen von außen oder sogar von

<sup>31</sup> Persönliches Interview mit Johann Burgstaller, Innungsmeister der Wiener Tischler, am 28. Mai 2008

<sup>32</sup> Persönliches Interview mit Richard Wiesmüller, Gesiba, am 4. Juni 2008

<sup>33</sup> Persönliches Interview mit Richard Wiesmüller, Gesiba, am 4. Juni 2008

innen zu betrachten und weitere Informationen darüber abzurufen. Man kann sich so zu sagen „virtuell“ in der Nachbarschaft umsehen – Parksituation, Verkehr, Lichteinfall, Nahversorgung. So wird bereits in der Vorauswahl-Phase ein Eindruck von dem Haus und der Wohngegend auch abseits objektiver Kriterien möglich. Zudem können MaklerInnen Profile anlegen und auf Fragen von NutzerInnen direkt antworten. Für diese gibt es auch Personalisierungs-Tools. Auf das Angebot greifen derzeit 5 Mio. NutzerInnen zu, es wird von 40.000 MaklerInnen verwendet und bietet Informationen zu 60 Mio. Wohnungen (allerdings derzeit erst in den USA).

- **Umzugsservices:** Abbau der Möbel in der alten Wohnung, Transport und Aufbau in der neuen Wohnung sowie organisatorische Erledigungen (Ummelden des Wohnsitzes, des Autos und der Telekom-Dienste, Adressänderungen, Nachsendeauftrag, etc.) werden vermehrt gebündelt angeboten. Z.B. können über **Umzugsboerse.de**<sup>34</sup> für eine konkrete Übersiedlung (die Eckdaten müssen eingegeben werden) Angebote verschiedener Umzugsunternehmen (ähnlich wie bei my-hammer.at für Handwerker) eingeholt und ausgewählt werden. Die Angebote reichen dabei vom Möbeltransport bis zu organisatorischen Erledigungen im Rahmen eines Umzugs.

Die Vermittlungsplattform würde vorwiegend für internationale Übersiedlungen und im Rahmen von Mitarbeiterumsetzungen von Firmen genutzt. Die Preise würden durch die Umzugsbörse meist weit unter den sonst üblichen liegen, eine Ersparnis von 30 bis 60% wäre die Regel, da durch die gezielte Auswahlmöglichkeit übers Internet gerade bei internationalen Übersiedlungen Leerfahrten vermieden und so günstigere Angebote erstellt werden könnten.

Dabei wäre laut Interview zu beobachten, dass heute öfter Umzugsdienste genutzt würden, als früher. Die eigene Freizeit, die für eine Übersiedlung aufgewendet werden müsse, werde den Menschen kostbarer.

- Quartiersbezogene (online) **Informations- und Kommunikationsdienste** für neue BewohnerInnen (Infos über Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitmöglichkeiten, öffentliche Services und soziale Einrichtungen, Kommunikations- und Kontaktangebote wie virtuelle Hausplattformen, BewohnerInnenstammtisch, Veranstaltungen, etc.) werden die Eingewöhnungsphase an einen neuen Wohnort verkürzen. Entsprechende Angebote sind z.T. bereits im Einsatz.

### 2.3.8 Organisation von Arbeit und Wohnen

Durch die zunehmende Durchmischung von Arbeit und Freizeit im Zuge einer Flexibilisierung der Arbeit wird, wie bereits dargestellt wurde, eine **gesamthafte Organisation des Alltags** immer mehr notwendig. Für Wohnungsunternehmen hat das verschiedene Konsequenzen. Bei einer weiteren Verbreitung von Heim- und Telearbeit sind, wie bereits erwähnt, vor allem eine **Veränderung der Wohnungen** selbst und ein Anstieg der Nachfrage nach wohnbegleitenden **Dienstleistungen** zu erwarten.

Mit Heim- und Telearbeit wird die Nachfrage nach **größeren Wohnflächen** steigen. Denn vor allem möglicher KundInnen- und Geschäftsverkehr erfordert einen von den Wohnräumen abteilbaren Bereich. Denn einerseits wirkt das Wohnzimmer als Besprechungsraum leicht unprofessionell und andererseits soll auch die Privatsphäre gewahrt bleiben und andere Familienmitglieder nicht beeinträchtigt werden.

**Regionale Nähe zum Arbeitgeber** ist dennoch weiterhin notwendig, bis zu zwei Tage verbringen die meisten "Tele-ArbeiterInnen" im Firmenbüro. Daher bevorzugen sie

<sup>34</sup> Telefonisches Interview mit Herrn Bergmann, Umzugsboerse.de, am 3. Juni 2008

insbesondere großzügig geplante Wohnungen in der Peripherie von Ballungsräumen (siehe z.B. LBS research, 2003).

Folgende Maßnahmen sind unter anderem geeignet, um eine bessere Integration der Arbeit in den Wohnbereich zu ermöglichen:

- Eine adäquate **technische Ausstattung** der Wohnungen mit Breitband-Internet und genügend Datensteckdosen ist wünschenswert. Das bedeutet auch, dass Datensteckdosen oder der Zugang zu einem Funknetzwerk in allen Räumen vorhanden sein sollten. Denn es kann sowohl das rasche Abfragen der Emails am Wochenende mit dem Notebook vom Küchentisch aus gefragt sein als auch das Einrichten eines Büros in einem eigenen Raum. Diese Bedürfnisse können sich auch ändern. Damit dann nicht jedes Mal bauliche Maßnahmen erforderlich werden, ist eine entsprechende Ausstattung im Vorhinein notwendig.

Für Telearbeit im Sinne einer Zugriffsmöglichkeit von zuhause auf den Server des Arbeitgebers wird laut einem großen österreichischen Telekom-Provider<sup>35</sup> meist eine extra VPN Line verlegt, auch wegen der Notwendigkeit einer getrennten Abrechnung, die ja meist über den Arbeitgeber erfolge. Dadurch wäre aber eine örtliche Fixierung in der Wohnung gegeben, da durch die Datenmenge ein mobiler Zugang schwierig sei.

- **Web-Dienste für die zentrale Absicherung von und Zugriff auf Daten und Programme** könnten zunehmend nachgefragt werden (z.B. Webhosting). Wenn der Arbeitsort nicht mehr konstant ist, sondern permanent wechselt, kann so auf Daten und Programme, die für die Arbeit benötigt werden, von überall zentral übers Internet zugegriffen werden. Hierzu sind auch entsprechende Sicherheitssysteme notwendig.
- Für die teilweise **Lagerung von Arbeitsunterlagen** im Heimbereich können auch vermehrte Ablageflächen (Kästen, Aktenschränke, etc.) notwendig werden. Für möglicherweise sensible Dokumente könnten auch „sichere Zonen“, in denen diese aufbewahrt werden können, gefordert sein (etwa wenn entsprechende Vorgaben des Arbeitgebers bestehen).
- Mittels **Schiebetüren und flexiblen Wandelementen** kann ein Arbeitsbereich bei Bedarf von einem größeren Raum abgeteilt werden.
- Auch gemeinschaftlich genutzte **Mietbüros** im Wohnhaus, Tagungsräume oder Besprechungszimmer, die zentral übers Internet reserviert und abgerechnet werden können, sind denkbar. Erfahrungen hierzu gibt es z.B. im Rahmen des Wohnbase-Konzeptes ([www.wohnbase.at](http://www.wohnbase.at)) von Raiffeisen evolution im siebten Wiener Gemeindebezirk<sup>36</sup>. Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass hier v.a. der Wohnkontext (ein Mietbüro ist eher für BewohnerInnen kleinerer Wohnungen interessant) als auch die konkrete Ausgestaltung der Räumlichkeiten (ist eine technisch Infrastruktur vorhanden, ist der Raum ansprechend gestaltet, etc.) zur Akzeptanz und Nutzung beitragen.
- Hinzu kommen online **Dienstleistungen**, die HeimarbeiterInnen bei der Haushaltsführung und bei der Arbeit (z.B. Botendienste, Lieferung von Büromaterialien, „LeiharbeiterInnen“, die stundenweise für unterschiedliche Hilfstätigkeiten in Anspruch genommen werden können, etc.) unterstützen können (siehe auch Kapitel 3.7.2).

Für die **Politik** hat ein Anstieg der Tele- und Heimarbeit ebenfalls Auswirkungen. Neben dem Bedarf nach Regelungen zur Gewährleistung der **sozialen Absicherung** auch für neue und „untypische“ Beschäftigungsformen hat eine Entkoppelung von Arbeitsplatz und Wohnort auch Auswirkungen auf **Raumordnung und Steuerwesen**. Ein sich abzeichnender Konflikt liegt

<sup>35</sup> Persönliches Interview mit einem Telekom-Provider, Mitarbeiter Produktinnovation (anonym), am 29. Mai 2008

<sup>36</sup> Maerki, Daniel O.; Schikowitz, Andrea (2007b): Technologienutzung und BewohnerInnenzufriedenheit. Evaluation der Wohnbase Bandgasse. Nicht öffentlich, Wien

in der fiskalischen Behandlung von Telearbeitsplätzen. Hier ist zu hinterfragen, inwieweit ein entsprechender Finanzausgleich unter den beteiligten Kommunen (einerseits Standort des Unternehmens, andererseits die virtuelle Adresse des Telearbeitsplatzes) über kurz oder lang nicht unvermeidlich sein wird.

### 2.3.9 Unterstützung und Beratung beim Umgang mit Flexibilität und Komplexität

Mehr Flexibilität, Multifunktionalität und mehr Wahlmöglichkeiten im Wohnbereich erhöhen auch die **Komplexität des Wohnens**. Die Vielzahl an technischen, ökonomischen, ökologischen und sonstigen Möglichkeiten und der Umgang damit erfordern daher immer mehr auch eine gewisse „**Wohnkompetenz**“. Diejenigen, die sich davon überfordert fühlen oder die davon ausgeschlossen sind, können so auch eine Benachteiligung erfahren. Z.B. kann bei einer zentralen Bereitstellung von Informationen der Hausverwaltung auf einer virtuellen Hausplattform ein Informationsdefizit für Personen entstehen, die keinen Zugang zum Internet haben. Oder Möglichkeiten der Mitsprache beim Wohnungsgrundriss könnten bei ungenügender Begleitung nicht genutzt werden. Beratung und Begleitung bei der Organisation der Wahlmöglichkeiten und der Flexibilität könnten helfen, das abzumildern.

Im Rahmen einer Studie des Österreichischen Ökologie-Institutes (Walch et al., 2001) über Zukunftsszenarien des Wohnens äußern mehrere der befragten ExpertInnen aus dem Bereich Wohnen, dass die Leute „**geschult**“ werden müssten, um mit flexiblen Konzepten umgehen zu lernen (Walch et al., 2001, S. 68). Auch die im Rahmen dieser Studie befragten ExpertInnen wurde vermutet, dass „**Aufklärung**“ notwendig sei, um die Akzeptanz flexiblen Wohnens zu steigern.

Die Architektin Carmen Wiederin dazu:

*„Die meisten Menschen sind es gewohnt, dass sie Einrichtungen schaffen, um sich in ihrem Wohnumfeld eine gewisse Gemütlichkeit zu verschaffen, Im ersten Moment können flexible Grundrisse und Systeme für die Leute etwas schwierig sein. Die Leute müssten geschult werden, damit offene oder flexible Grundrisse oder spezielle Dinge Anklang finden.“ (Walch et al., 2001, S. 68)*

Mit der etwas eindimensionalen Vorstellung von „Schulung“ und „Aufklärung“ soll aber wohl ausgedrückt werden, dass der Begriff „flexibles Wohnen“ alleine nicht ausreicht, um sich darunter konkrete Lösungen vorzustellen. So äußert eine Architektin<sup>37</sup> im Rahmen der ExpertInneninterviews, dass die Akzeptanz und Nachfrage wahrscheinlich mit der Verbreitung entsprechender Konzepte steigen würde, da dann die Menschen „zum Nachbarn gehen und sich anschauen können, wie das aussieht.“ Es geht also um die **Erfahrbarkeit** und um konkrete Umsetzungsbeispiele (siehe auch Kapitel 3.1).

Auch für die Bauträger und andere Akteure der Wohnungswirtschaft erhöht sich durch flexibles Wohnen ein weiteres Mal die **Komplexität des Planungs- und Bauprozesses**. Viele sind hier noch in einer eher traditionellen Sichtweise verankert, die von der Kleinfamilie als typischer Zielgruppe ausgeht. Hinzu kommt bei der Implementierung flexibler Wohnkonzepte auch eine Erweiterung der Komplexität in technischer, ökologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht. Dimensionen des Bauprozesses, die hierfür relevant sind, sind z.B.:

- Wissen um **Zielgruppen und BewohnerInnenbedürfnisse**, sowie deren mögliche zukünftige Veränderung (**Wohntrends**)
- Wissen um Möglichkeiten der **BewohnerInneneinbindung**
- Einbindung von **Dienstleistungen und flexiblen Finanzierungsmodellen**

<sup>37</sup> Telefonisches Interview mit Dagmar Ley, Architektin, am 6. Mai 2008

- **Energieeffizienz und biologische Baustoffe** im Hinblick auf flexibles Wohnen
- **Technische Konzepte und Lösungen** für flexible Wände, multifunktionelle Möbel und eine umfassende Verkabelung und Ausstattung mit technischen Anschlüssen
- Wissen um **Moden und Trends** im Bereich der Wohnraumausstattung (Farben, Formen, Materialien, etc.)
- Wissen um **barrierefreie Wohnraumgestaltung**
- **Betreuung** flexibler Wohnkonzepte (vor allem in den Bereichen Dienstleistungen, Gemeinschaftseinrichtungen und Wohnumfeld)

Insofern haben auch Bauträger, bauausführende Firmen, Makler und Hausverwaltungen Bedarf nach Unterstützung und Beratung hinsichtlich flexiblem Wohnen, da dieses bisher nicht zu ihren Kernkompetenzen gehörte und da auch neue organisatorische Erfordernisse entstehen.

### 3 Flexibilität im Wohnbau – Entwicklungen und Erfahrungen

Im Folgenden werden ausgewählte internationale Erfahrungen und Fallbeispiele in Zusammenhang mit Flexibilität im Wohnbereich dargestellt. Hier wurden solche Beispiele ausgewählt, die die idealtypischen Formen der Flexibilität besonders gut illustrieren.

#### 3.1 Akzeptanz von flexiblem Wohnen

Der (zukünftige) **Bedarf** für flexible Wohnungen kann gemäß der obigen Ausführungen über Flexibilitätsbedürfnisse als vorhanden vorausgesetzt werden, auch verschiedene Studien bestätigen das (vgl. z.B. Kreuzer, 2005). Einige konkrete Kriterien, die zur Akzeptanz beitragen können, sollen nun dargestellt werden.

Viele Formen von Flexibilität im Wohnbereich, wie nutzungsneutrale Grundrisse, Gemeinschaftsräume im Haus oder Dienstleistungen werden meist gar nicht als „flexibles Wohnen“ wahrgenommen. Auch in den Interviews wird geäußert, dass viele BewohnerInnen unter flexiblem Wohnen ausschließlich veränderbare Wände oder aber sehr offene, loftartige Wohnformen verstehen würden. Darum geht es, soll die Akzeptanz für flexibles Wohnen gesteigert werden, auch darum, zu vermitteln, **was darunter überhaupt verstanden werden kann**.

Wie in Kapitel 2.3.9 beschrieben könnte eine **konkrete Erfahrbarkeit** von flexiblen Lösungen, z.B. durch Modelle auf Messen oder die Möglichkeit eines „Probewohnens“, wie es teilweise auch für Passivhäuser angeboten wird, dazu beitragen, dass die Akzeptanz gesteigert wird.

Eine diesbezügliche Idee von *das fernlicht* stellt ein **Wohnlaboratorium** dar, wobei innovative Wohnkonzepte im Rahmen eines klassischen Mehrgeschoßwohnhaus in einzelnen Wohnungen sowie im Bereich von Gemeinschafts- und Freiräumen Innovationen installiert und gefestigt werden sollen. Die Wohnungen würden jeweils für ein Jahr eingerichtet und während dieser Zeit als Schauraum für Interessentinnen fungieren, zum Teil aber auch kurzfristig vermietet, um so auch ein Feedback aus BewohnerInnensicht zu erhalten. Genaueres siehe Kapitel 5.2.2.

Die Ergebnisse einer Nachuntersuchung zu flexiblen Wohnprojekten in Deutschland (Institut für Bauforschung Hannover, 1980) zeigen, dass Veränderungen der Wohnungen bei **qualitativ hochwertigen** Flexibilitätsangeboten eher vorgenommen wurden. Konstruktiv-technische Voraussetzungen beeinflussen demnach Veränderungen des Grundrisses stärker, als der rechtliche Status der BewohnerInnen (MieterInnen oder EigentümerInnen). Auch im Rahmen der Interviews wurde oft Skepsis bezüglich der konkreten Ausgestaltung von flexiblen Lösungen geäußert. In der Praxis werden eine schlechtere Schalldämmung, Abnützungserscheinungen oder Probleme in der vertraglichen Gestaltung befürchtet (siehe auch Kapitel 4.1.2).

**Veränderungen** wurden laut der deutschen Studie v.a. dann durchgeführt, wenn dies **durch die BewohnerInnen selbst** möglich war. Der Anteil der BewohnerInnen, die lieber in einer konventionellen Wohnung wohnen würden, war mit 6% sehr gering. Die Zustimmung zu Veränderungen nimmt mit steigendem Alter ab.

Im Rahmen der Interviews mit Anbietern und „Betroffenen“ und des Workshops wurden flexible Lösungen durchwegs als positiv beurteilt. Allerdings wurde auch angemerkt, dass zu variable Wände oder Möbel auch ein **Unsicherheitsgefühl** vermitteln könnten. Denn massive Wände und Möbel können auch gefühlsmäßig Sicherheit, Orientierung und einen Halt geben. Lösungen, die entweder feste und flexible Wände kombinieren (etwa massive Wände für die Rückzugsräume und flexible Wände für die Gestaltung der Gemeinschaftsbereiche)

oder auch flexiblen Wänden subjektiv mehr Sicherheit zuweisen (etwa durch eine Verankerung im Boden, etc.) könnten hier zu einer höheren Akzeptanz beitragen.

## 3.2 Rahmenbedingungen und organisatorische Voraussetzungen für flexibles Wohnen

Um flexible Wohnlösungen zu ermöglichen und zu fördern, sind einerseits entsprechende rechtliche und politische Rahmenbedingungen und andererseits organisatorische Voraussetzungen der Wohnungswirtschaft notwendig.

### 3.2.1 Förderung und rechtliche Rahmenbedingungen

Flexible Wohnkonzepte werden in Wien im Rahmen von Bauträgerwettbewerben und Ausschreibungen gefördert. Eine **explizite Förderung**, bei der flexible Lösungen extra honoriert werden (wie z.B. im Bereich des ökologischen Bauens) gibt es derzeit nicht (Meder, 2007).

Flexible Lösungen wie auch Gemeinschaftsflächen und nicht definierte Flächen werden laut Aussagen aus den ExpertInneninterviews oft durch die **Förderung nach der Wohnnutzfläche** erschwert.

Generell wird von vielen Anbietern eine „**Überregulierung**“ wahrgenommen, die kreative und flexible „Experimente“ erschweren würde. Z.B. liege der Wohnbauförderung die „mietrechtliche Normwohnung“ zugrunde, die sich als bestimmte räumliche Anordnung versteht, die bestimmte funktionale Räume (Nassräume, Küche, Vorraum) aufweisen muss. Somit müssen auch in Lofts diese Funktionsbereiche eingerichtet werden, damit diese überhaupt als Wohnung gelten.



Abbildung 16 – Wohnbauförderung vs. Flexible Wohnlösungen (Quelle: das fernlicht, 2008)

Offt werden bestimmte Lösungen, wie z.B. ein Schwimmteich in einer Wohnanlage, aber auch durch **Versicherungen** verhindert, die bestimmte Sicherheitsmaßnahmen verlangen.

Organisatorische Erleichterungen für die Nutzung flexibler Lösungen könnten auch sein, dass Regelungen bezüglich der Wiederherstellung des Originalzustandes beim Auszug aus einer Mietwohnung gelockert werden. Bei all zu exzentrischen Umbauten könnte dann allerdings das Finden eines Nachmieters zum Problem werden.

### 3.2.2 Organisatorische Voraussetzungen der Wohnungswirtschaft

Durch die Entwicklung des Wohnungsmarktes von einer Investitionsgüter- zu einer Konsumgüterindustrie wird dieser flexibler und komplexer. Dadurch verändern sich auch die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft, sowohl im gewerblichen als auch im sozialen Wohnbau.

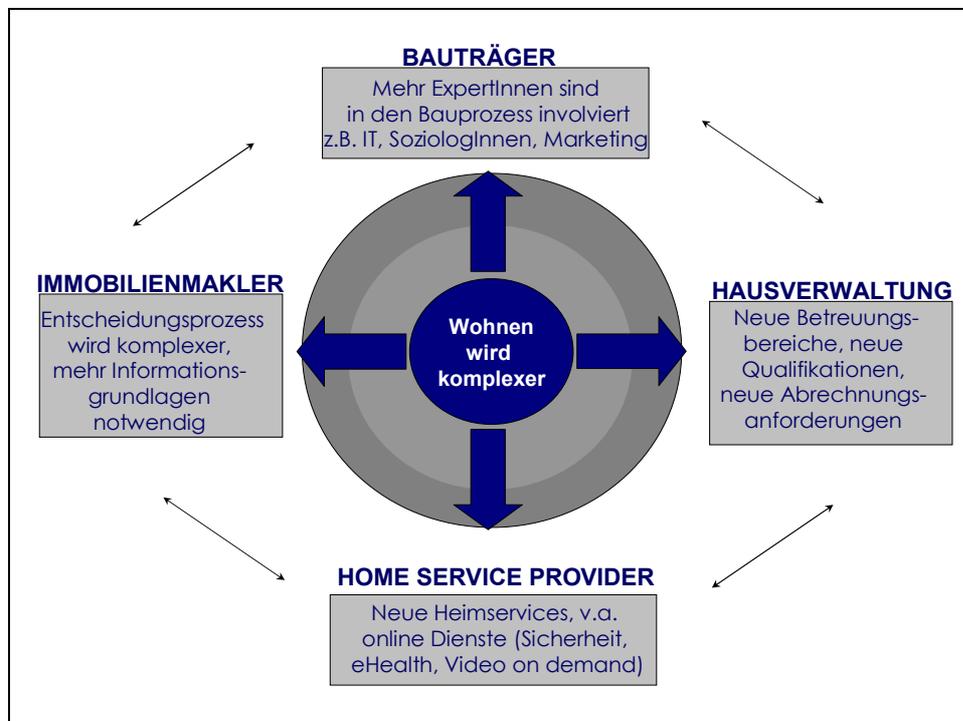


Abbildung 17 – Das Wohnen wird komplexer (Quelle: das fernlicht, 2008)

Einige neue Anforderungen an die Akteure der Wohnungswirtschaft sind unter anderem (Eichener, o.J.):

- Differenzierung der Produktvarianten
- Differenzierung des Produktangebotes mit Nischenangeboten
- KundInnenorientierung
- Produktnaher Service
- Wohnbegleitende Dienst- und Zusatzleistungen
- Nachbarschaftsmanagement und soziales Management
- Marketing
- Marktforschung
- Bestandsanalyse und Bestandseintwicklung
- Strategische Unternehmensentwicklung: Positionierung am Markt

Diese Zunahme an Anforderungen und zu deren Bewältigung notwendigen Kompetenzen erfordert auch organisatorische Veränderungen für die Wohnungswirtschaft. So wird es z.B. voraussichtlich zu einer Zunahme von Kooperationen unterschiedlicher Branchen und ExpertInnen kommen.

Durch die **Flexibilisierung und die Zunahme kurzfristiger Moden und Trends** des Wohnens im Zuge der Entwicklung zu einer Konsumgüterindustrie ergeben sich unter anderem folgende neue Erfordernisse für Wohnungsunternehmen:

- **Trendmonitoring:** Die sich ständig verändernden Moden und Trends müssen laufend erfasst und aktualisiert werden.
- **Produktentwicklung:** Ausgehend von den wechselnden Trends müssen zielgruppenspezifische Konzepte für die Einrichtung und Ausstattung der Wohnungen entwickelt werden.
- **Einkauf und Logistik:** Häufigere Umgestaltungen der Wohnungen nicht nur zu Beginn sondern auch zwischen den immer häufigeren MieterInnenwechseln erfordern eine darauf abgestimmte Organisation von Einkauf und Logistik. Daraus ergeben sich neue Kooperationen (z.B. mit Möbelherstellern, etc.) und auch neue Berufsbilder.
- **Installation und Umbau** bei MieterInnenwechsel: Eine häufige Umgestaltung der Wohnungen erfordert Lösungen, die dies rasch und kostengünstig erlauben (z.B. austauschbare Fronten, etc.). Zudem sind auch organisatorische und logistische Strukturen notwendig, die hier ein effizientes Vorgehen erlauben.
- **Entsorgung und Wiederverwendung:** Im Sinne des Nachhaltigkeitsgedankens ist es auch notwendig, Konzepte für die Entsorgung und Wiederverwendung von nicht mehr „aktuellen“ Ausstattungselementen zu entwickeln.

### 3.3 Flexibilität und Nachhaltigkeit

In Zeiten rasch wechselnder Lebensstile und Lebensentwürfe wird im Wohnbau **Flexibilität zur Grundlage für Nachhaltigkeit und Zukunftssicherheit**. Denn bei beiden Konzepten, Nachhaltigkeit und Flexibilität, geht es um eine vorausschauende Perspektive, die künftige Veränderungen einplant. Denn Nachhaltigkeit bedeutet nach dem Brundtland-Report (1987)<sup>38</sup>, die eigenen Bedürfnisse wahrzunehmen, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen einzuschränken. Flexibilität kann dazu beitragen, diesen Leitsatz zu verwirklichen. Denn wenn eine Wohnung so flexibel geplant ist, dass sie eine Veränderung der Lebensumstände und Bedürfnisse ihrer verschiedenen BewohnerInnen mitmachen kann, dann kann sie auch nachhaltig genutzt werden und behält ihren Wert (Münchner Stadtgespräche, 2006). Gefragt ist **Nachhaltigkeit in der Substanz und Flexibilität in der Nutzung und Gestaltung**.

---

<sup>38</sup> Im Brundtland-Report (1987) der UNO, einem Perspektivbericht zu langfristig tragfähiger, umweltschonender Entwicklung im Weltmaßstab, wurde der Name „nachhaltige Entwicklung“ geprägt und definiert. Der Brundtland-Report beeinflusste die internationale Debatte über Entwicklungs- und Umweltpolitik maßgeblich.

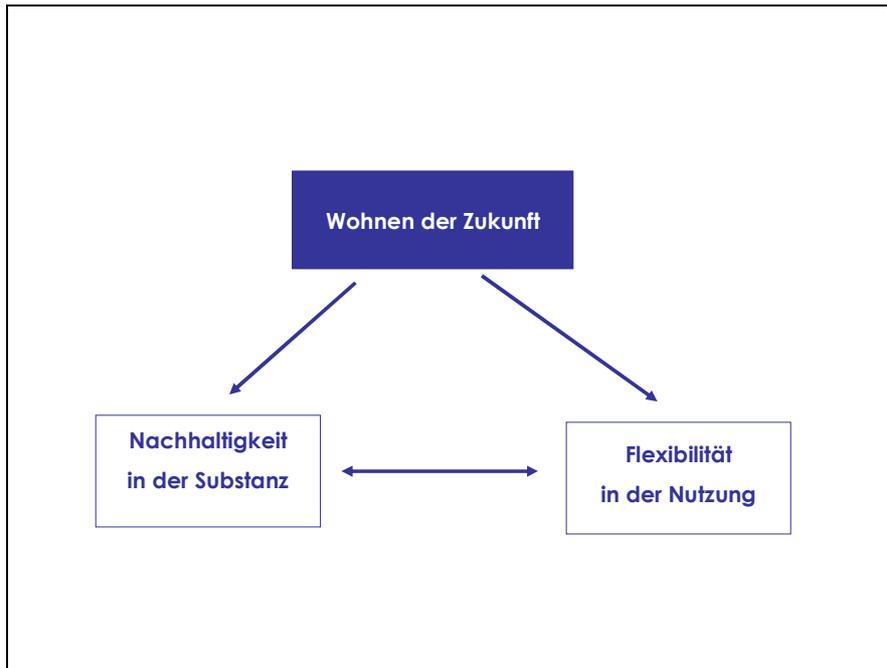


Abbildung 18 – Flexibilität und Nachhaltigkeit (Quelle: das fernlicht, 2008)

Ein sehr innovatives Beispiel für die Verbindung von Nachhaltigkeit und Flexibilität in einem Gebäude stellt das drehbare **Solarhaus Heliotrop®** von Rolf Disch Architekturbüro dar.



Abbildung 19 – Solarhaus „Heliotrop®“ von Rolf Disch Architekturbüro (Quelle: <http://www.rolfdisch.de/project.asp?id=45&sid=990576837>)

Das drehbare Haus kann hinsichtlich seiner Hauptaufenthaltsräume im Winter der Sonne zugewendet, so dass Wärme aufgenommen werden kann, und im Sommer von der Sonne abgewendet werden. Die Energie für die Drehung wird von einem Fotovoltaik-Solarkraftwerk erzeugt, das fünf bis sechsmal mehr Strom liefert, als im Gebäude selbst verbraucht wird.

Die 14m hohe tragende Zentralsäule des Heliotrops® beinhaltet die Elektroinstallationen und eine Wendeltreppe. Sie ruht auf einem Drehkranz mit Schwenklager, der von einem Elektromotor angetrieben wird und so eine Orientierung des Gebäudes nach dem Lauf der Sonne ermöglicht. Das zylinderförmige Heliotrop® ist auf der einen Seite dreifach wärmeschutzverglast (U-Wert 0,5), zur anderen Seite hochwärmegedämmt (U-Wert 0,12).

Das erste Heliotrop® wurde in Freiburg als Experimentierhaus gebaut. Seitdem wurden zwei weitere Projekte realisiert, der Solarturm der Firma Hansgrohe und das mobile Swissbau-Heliotrop® in Basel. Beide fungieren als Ausstellungsgebäude, wobei das Swissbau-Heliotrop® seit Juli 1995 in Hilpoldstein/ Bayern steht und ein modernes Zahntechnik-Labor beherbergt.

Angesichts des **Klimawandels** und seiner enormen Auswirkungen stellt sich auch die Frage, ob nicht das gesamte Konzept der unbegrenzten **Mobilität** überdacht werden muss. Stellten der Individualverkehr mit dem Auto (auch gefördert durch Autobahnen, etc.) und vermehrte Linienflüge seit der Mitte des 20. Jahrhunderts noch Symbole der Freiheit und Dynamik dar, so sind diese mittlerweile als „Klimasünder“ gebrandmarkt.

Es stellt sich die Frage, ob ein zunehmendes Bewusstsein für Umweltschäden und Klimaveränderungen sowie steigende Treibstoffkosten und somit eine Verteuerung der Mobilität auch beim Wohnen wieder **kleinräumigere Strukturen und urbanes Wohnen** begünstigen. In diesem Falle würde die Entwicklung wieder vom Wohnen im Stadtumland, bei dem ein Grossteil der täglichen Wege mit dem Auto zurückgelegt werden muss, zum urbanen Wohnen gehen, das meist durch eine sehr gute Infrastruktur bezüglich öffentlicher Verkehrsmittel und Nahversorgung geprägt ist.

Eine Verknappung von fossilen Brennstoffen wäre natürlich auch in den Bereichen Mobilität und Wohnen von **Konflikten und Widersprüchen** begleitet.

- Die nationale und internationale **Entgrenzung der Wirtschaftsräume** zwingt Viele zu einer erhöhten Mobilität, die aber unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit immer weniger tragbar wird.
- **Reisen** wird wieder teurer und daher zunehmend wieder zu einem **Privileg einkommensstärkerer Bevölkerungsschichten**. Einkommensschwächere Schichten bleiben so vermutlich auch in der Freizeit stärker in ihrer unmittelbaren Wohnumgebung verhaftet und sind darum verstärkt auf die dort zugänglichen Angebote angewiesen. Andererseits ziehen sich wahrscheinlich viele beruflich und in ihrer Freizeit darum zunehmend auch in den **virtuellen Raum** zurück.<sup>39</sup> Sowohl beruflich (Telearbeit) als auch privat wird diese Entwicklung manche realen Reisen ersetzen. Z.B. kann mittels (gratis) online Videotelefonie mit Verwandten im Ausland auch ohne regelmäßige Besuche Kontakt gehalten werden.
- Es entsteht voraussichtlich eine **Spannung zwischen** günstigerem Wohnen im **Stadtumland**, das aber ein Angewiesensein auf das Auto und somit wieder höhere Kosten und Emissionen bedeutet, und dem teureren Wohnen in den **innerstädtischen Gebieten**, für das man sich oft mit kleinere Wohnungen begnügen muss.

Für das Wohnen bedeutet das, dass Nachhaltigkeit eigentlich erst durch Flexibilität gesichert werden kann. **Online und mobile Services** könnten z.B. eine Ausdünnung der Infrastruktur des ländlichen Raumes (weniger Nahversorger, Schließung von Postämtern und Bahnhöfen, etc.) durch vermehrte Wegzüge teilweise kompensieren. Somit könnten Lieferdienste oder ein „rollender Supermarkt“, die von mehreren benachbarten Haushalten in Anspruch genommen würden, Wege einsparen, die sonst von jedem/r Einzelnen mit dem Auto zurückgelegt werden müssten.

<sup>39</sup> Vgl. auch: Serloth, Andreas; Maerki, Daniel O. (2004): Zukunftsräume und ihre konstituierenden Parameter. das fernlicht, gefördert vom Jubiläumsfonds der Österreichischen Nationalbank. Wien

eGovernment, eBanking und ähnliches könnten ebenfalls helfen, Autowege einzusparen. Die Gefahr einer solchen Entwicklung besteht aber einerseits in einer möglichen sozialen Vereinsamung v.a. von SeniorInnen und andererseits in einer weiteren Ausdünnung oder Verteuerung der realen Infrastruktur, wie die Beispiele Bankomat und eBanking zeigen. Wer heute seine Bankgeschäfte noch persönlich am Schalter tätigen möchte, muss dafür mehr bezahlen.

Für Manhattan gibt es von der University of Columbia die radikale Idee, Bürohochhäuser als Gemüesefarmen zu nutzen. Das ist einerseits platzsparend und andererseits wird so die Produktion direkt zu den KonsumentInnen verlegt, was Transportwege spart. Berechnungen zufolge könnte ein 30stöckiges Hochhaus ca. 35.000 Menschen mit Obst und Gemüse versorgen.

Ein neuer Boom der **Kleingärten** (vgl. *das fernlicht*, 2006), an denen Natur und Entspannung, Gemeinschaftserlebnis und doch die gute Anbindung in die Stadt geschätzt werden, verbindet die infrastrukturellen Möglichkeiten der Stadt mit einer Sehnsucht nach Natur.

- Knapper werdende Ressourcen und steigende Energiepreise könnten bei einer Verschärfung dieser Entwicklung unter anderem auch dazu führen, dass bei ärmeren Bevölkerungsschichten zumindest zeitweise **nur mehr ein Wohnraum beheizt wird**. Das könnte dem gegenwärtigen Trend zu gleichwertig ausgestatteten nutzungsneutralen Räumen entgegentreten. Denn wenn nur mehr ein Raum beheizbar ist, kann das im Winter zu einem Zusammenrücken in einem zentralen Raum führen.

Es stellt sich die Frage, ob für eine solche Entwicklung flexible Grundrisse eine Lösung darstellen könnten. Denn damit könnten im Winter Räume abgetrennt bzw. verkleinert werden, um leichter beheizt werden zu können. Im Sommer könnten sie wieder zu größeren Zimmern zusammengelegt werden.

Flexible Wohnungen in baulicher Hinsicht weisen insgesamt keine geringere thermische Qualität auf, als „konventionelle“ Wohnungen (Fechner, 2004).

Am Lebensende eines Gebäudes bzw. im Falle einer Sanierung sind flexible Elemente auch leichter wieder **rückbaubar und recycelbar**, wenn bestimmte Prinzipien beachtet werden (Fechner, 2004):

- Minimierung der Anzahl der Verbindungselemente
- Minimierung der Anzahl der Verbindungsarten (Werkzeugwechsel bei der Demontage!)
- Lösbarkeit der Verbindungselemente mit Standardwerkzeugen
- Schnelle Erkennbarkeit und gute Zugänglichkeit der Verbindungselemente
- Lösbarkeit der Verbindungselemente ohne Gegenhalt
- Lösbarkeit der Verbindungen zwischen Bauteilen aus nicht miteinander verträglichen Werkstoffen
- Materialverträglichkeit (bzw. verfahrenstechnische Trennbarkeit) der Befestigungselemente und Baugruppen
- generell Reduzierung der Werkstoffvielfalt.

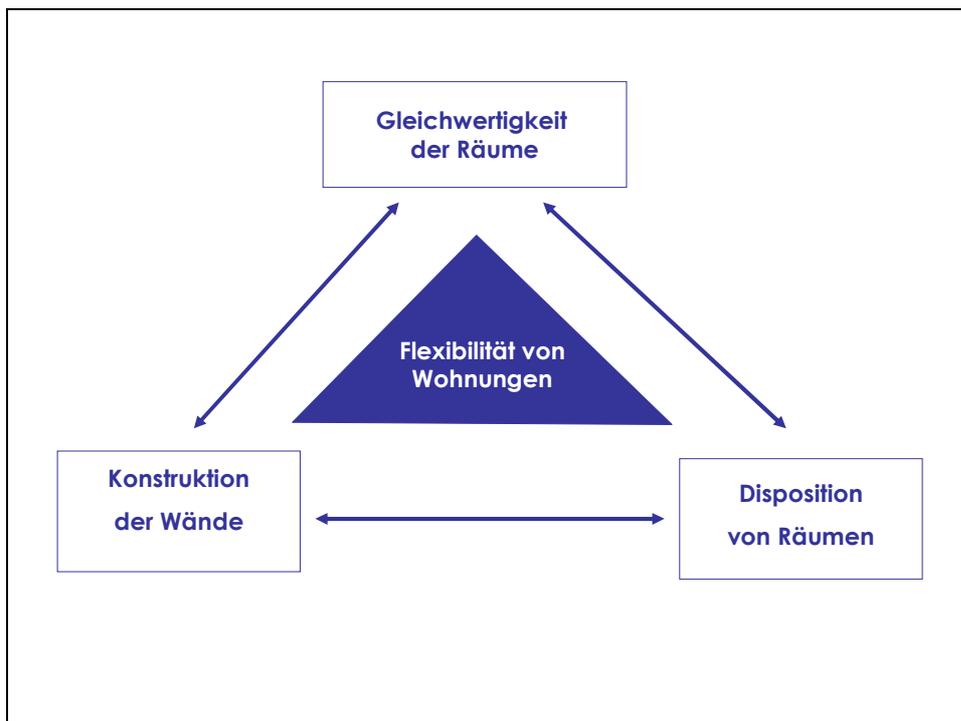
Der Einsatz von flexiblen Bauelementen zur leichteren Demontage wird vor allem in den Niederlanden erfolgreich eingesetzt, aber auch in Deutschland, Österreich und der Schweiz gibt es Beispiele dafür (Fechner, 2004).

### 3.4 Wohnraumnutzung

Hier geht es im Wesentlichen um die **Wohnungsgrundrisse**. Deren Gestaltung und Nutzung ist in Zukunft nicht mehr starr vorgegeben, sondern kann flexibel angepasst werden.

Laut DI Helmut Wimmer<sup>40</sup>, einem Wiener Architekten, der sich bereits seit 30 Jahren mit dem Thema flexibles Wohnen auseinandersetzt, ist Flexibilität eine Frage

- der Gleichwertigkeit der Räume (im Sinne einer emanzipatorischen Neutralität)
- der Disposition von Räumen (im Sinne einer vielfältigen „Schaltbarkeit“) und
- der Konstruktion der Wände (im Sinne einer schnellen Veränderbarkeit)



**Abbildung 20 – Flexibilität von Wohnungen (Quelle: das fernlicht, 2008, basierend auf DI Helmut Wimmer Architekten)**

Dies ist einerseits durch Möglichkeiten flexibler Nutzung (nutzungsneutrale Räume) und andererseits durch flexible Grundrisse (Veränderbarkeit der Wände) möglich. Auf beides soll nun eingegangen werden. Danach wird ein hochflexibles Konzept zur Wohnraumnutzung, das für ein schweizerisches SeniorInnenwohnheim entwickelt wurde, vorgestellt.

#### 3.4.1 Flexible Nutzung der Räume

Früher waren die Funktionen und somit die Nutzung der einzelnen Räume meist durch deren Größe, Lage in der Wohnung und Ausstattung im Großen und Ganzen vorgegeben. Das ändert sich nun zunehmend. Immer mehr werden Räume allein durch deren Nutzung bestimmt.

<sup>40</sup> Interview mit den Projektleitern DI Bernhard Weinberger und DI Andreas Gabriel am 19. Mai 2008 und mit Geschäftsführer DI Helmut Wimmer am 20. Mai 2008, im Rahmen dessen wurden uns auch Material und Pläne zur Verfügung gestellt.

Carlos Ferrata hat im Projekt „**Edificio Balmes**“ in **Barcelona** dieses Prinzip der nutzungsneutralen Räume auf ein ganzes Wohnhaus übertragen. Dabei haben die Geschäfte im Haus dieselbe Aufteilung wie die Wohnungen, so dass je nach Nachfrage aus den Geschäften Wohnungen gemacht werden können unter Umständen (Edificio Balmes, 2003, Barcelona).

Es geht bei nutzungsneutralen Grundrissen also v.a. um **Hierarchiefreiheit**. Das steht auch in Wechselwirkung mit veränderten Familien- und Haushaltsstrukturen, die immer weniger nach einer strikten Hierarchie gekennzeichnet sind, die sich in der Größe oder „Qualität“ der Räume widerspiegelt. Das Idealbild eines nutzungsneutralen Raumes ist möglichst quadratisch und zentral zugänglich (über einen zentralen Raum, das Vorzimmer oder über einen Gang). Zudem sollte er nicht durch die Ausstattung (z.B. Position der Steckdosen, etc.) determiniert sein.

Wie erwähnt bedeutet „nutzungsneutral“ also v.a. „nicht funktional vorbestimmt“. Denn Räume werden auch zunehmend multifunktional genutzt, wie das „Zusammenwachsen“ von Küche und Wohnbereich zeigt. Somit kommt es immer mehr zu einer Gliederung der Wohnungen in **Gemeinschafts- und Rückzugszonen** anstatt einer Gliederung in Funktionen. Statt eines Schlafzimmers, eines Arbeitszimmers und eines Wohnzimmers entstehen also z.B. ein privater Rückzugsraum, in dem man auch schläft, und ein (größerer) gemeinsamer Wohnraum, in dem gekocht, gegessen, ferngesehen und Gäste empfangen werden. Je nachdem, ob man Ruhe benötigt oder bei der Familie sein möchte sucht man sich dann mit dem Notebook spontan seinen Arbeitsplatz in einem der beiden Räume.



**Abbildung 21 – Gemeinschafts- und Rückzugszonen (Quelle: das fernlicht, 2008)**

Eine ähnliche Entwicklung gab es im **Bürobereich**, in dem nach den isolierten Kleinraumbüros das offene Großraumbüro folgte. Auch hier hat sich in den letzten Jahren ein Trend Richtung kombinierte Nutzung etabliert. Büros werden vermehrt als ein Mix von Gemeinschafts- oder Kommunikationsflächen und Rückzugsflächen betrachtet. Im **Wohnbereich** gewinnt eine solche Einteilung v.a. mit dem Anwachsen nichtfamiliärer Haushaltsformen

(Wohngemeinschaften, etc.) und neuer Familienzusammensetzungen (Patchworkfamilien, etc.) an Bedeutung.

Auch in den Interviews mit „Betroffenen“ und im Rahmen des Workshops wurde die Wechselwirkung zwischen **Rückzug und Gemeinschaft** als wichtiges Thema behandelt. Dabei sollte ein Nebeneinander und somit eine flexible Wahlmöglichkeit von Rückzugsräumen und einer Anbindung an die Gemeinschaft gegeben sein. Das bezieht sich sowohl auf die Wohnumgebung als auch auf die Wohnung selbst:

→ **Wohnumgebung:** Die Idealvorstellung der Befragten (die hier durchaus als repräsentativ eingeschätzt werden kann) bezüglich der Lage und der Wohnumgebung besteht wenig überraschend in einer Mischung aus Ruhe und Grünräumen einerseits und einer guten Infrastruktur mit (kleinteiligen) Einkaufsmöglichkeiten, Lokalen und Gemeinschaftsräumen- und Flächen sowie einer guten Verkehrsanbindung andererseits.

→ **Wohnung:** Neben einem großen Wohnzimmer, das für alle Familienmitglieder Raum für unterschiedliche gemeinsame und getrennte Aktivitäten bietet, werden v.a. auch Rückzugsmöglichkeiten für alle BewohnerInnen (auch bei Paaren) als Wunsch geäußert.

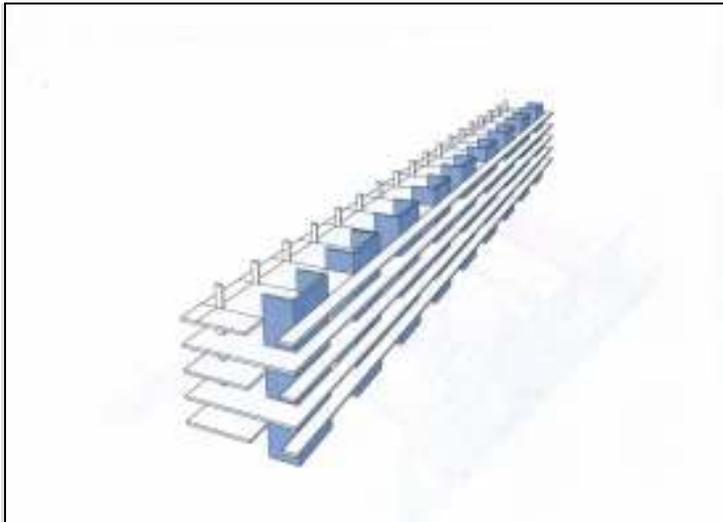
Eine unterschiedliche Ausgestaltung der Prinzipien der Nutzungsneutralität und der Einteilung in Rückzugs- und Gemeinschaftsräume lässt unterschiedliche **Grundrissvarianten** zu, die sich mitunter auch widersprechen können. Details dazu siehe Kapitel 5.1.1.

Eine flexible Nutzung der Räume kann durch eine **Trennung von dienenden und bedienten Räumen** erleichtert werden. Eine Raumeinheit enthält dabei meist ein Wohnraummodul und ein Infrastrukturmodul. Dadurch entsteht ein völlig freier Wohnstreifen, der im Zuge des Trockenausbaus eine hohe Variabilität des Wohnungsschlüssels einerseits und flexible Grundrisse innerhalb der Wohnung andererseits ermöglicht. Die einzelnen Einheiten können also beliebig zu Wohnungen aneinander gekoppelt oder abgeteilt werden. Mit der Addition solcher Raumeinheiten zu Blöcken, der Spiegelung an den Erschließungsachsen und der Multiplikation auf verschiedene Geschoße sind verschiedene Gebäudekonfigurationen möglich (Bernegger, 2006).

Z.B. wurde von DI Helmut Wimmer Architekt<sup>41</sup> ([www.helmut-wimmer.at](http://www.helmut-wimmer.at)) für den Realisierungswettbewerb **Werkbundsiedlung Wiesenfeld** das konstruktive System mit einfachsten, seriell verwendeten Bauteilen auf ein Minimum reduziert. Alle dienenden Räume sind in den aussteifenden Wandscheiben untergebracht, damit konzentrieren sich die Installationen auf einen klar definierten Bereich, die Hauptfläche bleibt frei von Fixpunkten. Dieses System ermöglicht laut DI Helmut Wimmer einen hohen Grad an Vorfertigung und birgt somit ein Potenzial für kostengünstiges Bauen.

---

<sup>41</sup> Persönliches Interview mit Wimmer Architekten am 19. und 20. Mai 2008, im Rahmen dessen wurden uns auch Materialien und Pläne zur Verfügung gestellt.



**Abbildung 22 – Konstruktives System des Entwurfes von DI Helmut Wimmer Architekt für den Realisierungswettbewerb Werkbundsiedlung Wiesenfeld (Quelle: DI Helmut Wimmer Architekt)**

Um nutzungsneutrale Räume zu schaffen, die dann je nach individuellen Bedürfnissen und Lebensumständen gestaltet werden können, werden vor allem **technische Anschlüsse** für Telefon, Lampen, Multimedia, Daten und Strom sowie mit Einschränkungen auch Wasser und Gas vermehrt für alle Räume eingeplant werden müssen (siehe auch Kapitel 3.6.2).

Ein einziger Anschluss für Telefon, Fernseher etc. an einem vorbestimmten Platz reicht nicht mehr aus. Bereits jetzt ist der Punkt „zu wenige Steckdosen und Anschlüsse in allen Räumen“ ein Haupttargernis für die Wiener MieterInnen, die 2007 im Rahmen einer Wohnzufriedenheitsstudie von *das fernlicht* befragt wurden.

### 3.4.2 Flexible Grundrisse

Neben einer flexiblen Nutzbarkeit von Grundrissen ist auch deren tatsächliche Veränderung auf unterschiedliche Arten möglich:

Durch eine klare konstruktive und konzeptionelle **Trennung von tragenden und nicht tragenden Wänden** können letztere flexibel eingezogen werden und ermöglichen somit einerseits eine hohe Variabilität des Wohnungsschlüssels für die Bauherren und andererseits auch eine hohe Flexibilität der Grundrisse innerhalb der Wohnungen für die BewohnerInnen.

Entscheidend für die **Anpassungsfähigkeit** von Wohnungen an die NutzerInnen und ihre Bedürfnisse ist auch dabei der auf unterschiedliche Funktionen und Möblierungen ausgerichtete Zuschnitt der Räume (siehe Kapitel 3.4.1) sowie die eingeplante Möglichkeit sinnvoller Grundrissvarianten.

Das Projekt „**Kraftwerk 1**“ in Zürich (Stücheli Architekten, 2001, [www.kraftwerk1.ch](http://www.kraftwerk1.ch)) geht noch einen Schritt weiter und stellt Wohnflächen von ca. 600 m<sup>2</sup> über zwei Stockwerke für jeweils 15-20 Personen bereit. Diese können sich die Fläche selbst aufteilen und organisieren, zu separaten Wohneinheiten und je nach Wunsch auch in Gemeinschaftsräume. Durchschnittlich beansprucht jeder BewohnerIn 36 m<sup>2</sup> für sich (zwischen 15 und 100 m<sup>2</sup>), das sind 6 m<sup>2</sup> weniger als im Züricher Durchschnitt.



**Abbildung 23 – Kraftwerk 1, Zürich, von Stücheli Architekten (Quelle: [www.abendrot.ch](http://www.abendrot.ch))**

Das **Zusammenleben** ist durch eine Charta organisiert, die sich an den Grundsätzen einer sozial durchmischten Bewohnerschaft, eines vielfältigen Nutzungskonzepts sowie einer nachhaltigen Lebensweise orientiert. Gleichzeitig sollte trotz hoher Wohnstandards ein bezahlbarer Mietzins auch für einkommensschwächere Gruppen (durch die Einrichtung eines „Solidaritätsfonds“) und Kostentransparenz gewahrt bleiben. Die genossenschaftliche Organisation ist basisdemokratisch.

Die **Bewohnerschaft** besteht aus Familien, Singles und verschiedenen Arten von Wohngemeinschaften. Ein Drittel der BewohnerInnen – etwas mehr als im Züricher Durchschnitt – stammt aus dem Ausland. Diese fühlen sich durchwegs sehr wohl in der Anlage, nehmen an den sozialen Aktivitäten aber weniger teil. Es herrscht also eher ein wohlmeinendes Nebeneinander als ein Miteinander (Hugentobler; Hoffmann; 2006).

V.a. in den ersten Jahren gab es eine hohe **interne Mobilität**, die BewohnerInnen nutzten das Angebot, durch einen Wohnungswechsel innerhalb der Anlage ihre Wohnsituation veränderten Bedürfnissen anzupassen, sehr stark. Das galt v.a. für die Wohngemeinschaften.

Im Rahmen einer Evaluation vier Jahre nach Bezug (Hugentobler; Hoffmann; 2006) wurde das Projekt insgesamt sehr positiv bewertet. Besonders wurden vor allem die **Gemeinschaft** und die sozialen Kontakte sowie die gute interne Infrastruktur (v.a. die **Gemeinschaftseinrichtungen**) gelobt.

Ein Teil der genossenschaftlich organisierten Anlage besteht aus Geschäften, Restaurants, Büros, Kindergärten, Gästezimmern, einem Waschsalon und einem großen Gemeinschaftsraum mit Küche und Dachterrasse, etc. Besonders der Waschsalon, der auch als Treffpunkt konzipiert ist, hat sich bewährt, er wird von 84% der BewohnerInnen genutzt. An den übrigen Einrichtungen, die ebenfalls stark genutzt werden, wird v.a. geschätzt, dass sie je nach Laune unterschiedlich formell sind. Diese sind also als unterschiedliche Stufen **halböffentlicher Zwischenräume** zu werten (Details siehe 4.1.2).

Flexible Grundrisse weisen zusammenfassend generell folgende charakteristische Merkmale auf (vgl. Pahl, Varrentrapp, 1998):

- Trennung von Tragwerk und Ausbauelementen (Skelettbauweise, Typisierung, Standardisierung, Module, Achsmaße, etc.)
- festgelegte vertikale Installationsstränge (mit variabel anschließbaren Nasszellen)
- nichttragende, versetzbare bzw. bewegliche Ausbauelemente (zum Klappen, Schieben, Drehen, etc.)
- alternative Nutzungsmöglichkeiten (Nutzungsüberlagerungen, Mehrfachnutzung, modifizierbare Raumkonzepte)
- Alternativen für die Erschließung und Verteilung im Innenraum

Wichtigstes Bauteil flexibler Grundrisse sind die **nichtfragenden Trennwände**. Sie können nach dem Grad ihrer Umsetzbarkeit und der Konstruktionsweise unterschieden werden in:

- feststehende Trennwände, einschalig (Massivbauweise) oder mehrschalig (Trockenbauweise)
- umsetzbare Trennwände, als Monoblock (Elementbauweise) oder Schalenwand (Elementbauweise)
- bewegliche Trennwände, z.B. Schiebe- und Faltschleusen (diese werden in Kapitel 3.5 näher behandelt).

In heutigen Modellen finden sich v.a. fest eingebaute bewegliche Elemente wie z.B. Schiebetüren. Versetzbare Trennwände werden seltener verwendet.

Einzelne Befragungen bei BewohnerInnen von flexiblen Gebäuden in den **Niederlanden** zeigten, wie bereits erwähnt, dass innerhalb einer Nutzungsdauer von sieben Jahre von der Möglichkeit der flexiblen Raumgestaltung wenig Gebrauch gemacht wurde (Fechner, 2004). Der Bedarf nach einer Umgestaltung der Wohnung ergibt sich demnach oft erst nach längerer Wohndauer, wenn sich die Lebensumstände ändern.

Trotzdem ist ein **Umbau für die nächsten NutzerInnen** leichter möglich. Das wäre z.B. eine Möglichkeit, häufiger werdende Wohnungswechsel mit dem Wunsch nach Individualisierung der Wohnung zu verbinden. Denn wie in Kapitel 2.2.8 gezeigt wurde, ist die Bereitschaft, einen Umbau auch bei geringer Wohndauer vorzunehmen, bei entsprechenden Rahmenbedingungen durchaus vorhanden.

Z.B. wurde im Zuge der **Renovierung des Karl Marx Hofes** in Wien Heiligenstadt laut Architekt Helmut Wimmer<sup>42</sup> die beim Bau angelegte Flexibilität durch eine Trennung von tragenden und nicht tragenden Wänden genutzt, um die damals sehr kleinen Wohnungen zu größeren Wohnungen zusammenzulegen.

Eine flexible Nutzung von Wohnraum sollte daher bereits in der Planungsphase langfristig antizipiert werden.

Auch das Projekt **„Abode“** von Proctor and Matthews Architects in **Großbritannien** antizipiert spätere Nutzungsänderungen (Abode, 2004, Harlow). Die Reihenhäuser haben jeweils zwei Eingänge. Einer führt in den ebenerdigen Bereich, der zunächst als Büro vorgesehen ist, und einer in den Hochparterre. So sind unterschiedliche Nutzungsvarianten möglich, Büro und Wohnung können von den selben BewohnerInnen genutzt oder getrennt gemietet werden. Das schafft einerseits für die BewohnerInnen Flexibilität, indem z.B. im Ruhestand das Büro abgetrennt werden kann. Andererseits bietet es dadurch auch den VermieterInnen eine größere Flexibilität.



Abbildung 24 – „Abode“, von Proctor and Matthews Architects (Quelle: [www.bdonline.co.uk](http://www.bdonline.co.uk))

<sup>42</sup> Persönliches Interview mit DI Helmut Wimmer am 20. Mai 2008

### 3.4.3 Analyse des Fallbeispiels „TABEA-07“

Das „Haus Tabea“ in Horgen/CH ([www.tabea.ch](http://www.tabea.ch)) ist ein gemeinnütziges SeniorInnenwohnheim, das in seinen Leitlinien ein selbstbestimmtes Leben als Ziel angibt.



Abbildung 25 – Haus Tabea in Horgen (Quelle: [www.tabea.ch](http://www.tabea.ch))

In Reaktion auf das Problem, dass SeniorInnen mitunter gezwungen sind, mit der Verschlechterung ihres Gesundheitszustandes oder eventuell eintretender Pflegebedürftigkeit, noch (mehrmals) umzuziehen, plant das SeniorInnen-Wohnprojekt „Haus Tabea“ in Horgen im Rahmen des Projektes TABEA-07<sup>43</sup> einen Erweiterungsbau, in dem flexibles Wohnen verwirklicht werden soll, um Wohnen und Pflege in der gewohnten Wohneinheit zu ermöglichen (Bernegger, 2006). Dieser soll 2010 fertiggestellt sein.

Das entwickelte Wohnmodell soll eine innovative Wohnumgebung beinhalten, welche sich flexibel den **individuellen Bedürfnissen** der BewohnerInnen anpassen und auch flexibel auf sich **ändernde Marktsituationen** reagieren kann. Es soll Wohnraum für sich immer schneller verändernde Lebensstile und Lebensentwürfe geschaffen werden und dessen nachhaltige Nutzung ohne substantielle Umbauten während eines längeren Zeitraumes ermöglichen. Gleichzeitig sollen langfristig Kosten gespart und die Gesamtauslastung erhöht werden.

Das entwickelte prototypische Wohnmodell TABEA-07 verfügt unter anderem über folgende Eigenschaften:

- Wohn-, Pflege- und zusätzliche Serviceleistungen können flexibel aufeinander abgestimmt werden.
- Das Wohnmodell ermöglicht auch dezentrale Lösungen im Verbund mit einem konventionellen Heimbetrieb.
- Das Wohnmodell ermöglicht verschiedene Wohnkonzepte wie integriertes, betreutes oder serviceorientiertes Wohnen
- Längerfristig sind auch größere Umnutzungen von privatem bis zu gemeinschaftlichem Wohnen ohne substantielle Umbaumaßnahmen möglich.

In Zusammenarbeit mit dem HSW Dienstleistungszentrum Logistik und Simulation wurde eine Möglichkeit zur **Simulation** des funktionalen Verhaltens flexibler Wohnmodelle entwickelt. Anhand der durchgeführten Simulationsstudien zum Wohnmodell konnte nicht nur der Langzeitnutzen genauer geklärt, sondern auch das generelle Langzeitverhalten des Wohnmodells überprüft und optimiert werden. Mittels Nutzungssimulationen sollten im

---

<sup>43</sup> Leider ist trotz mehrfacher Bemühungen unsererseits kein Interview mit dem zuständigen Vertreter des Hauses Tabea zustande gekommen. Wir haben von der Geschäftsführung jedoch vertiefendes Material zu dem Projekt zugesendet bekommen.

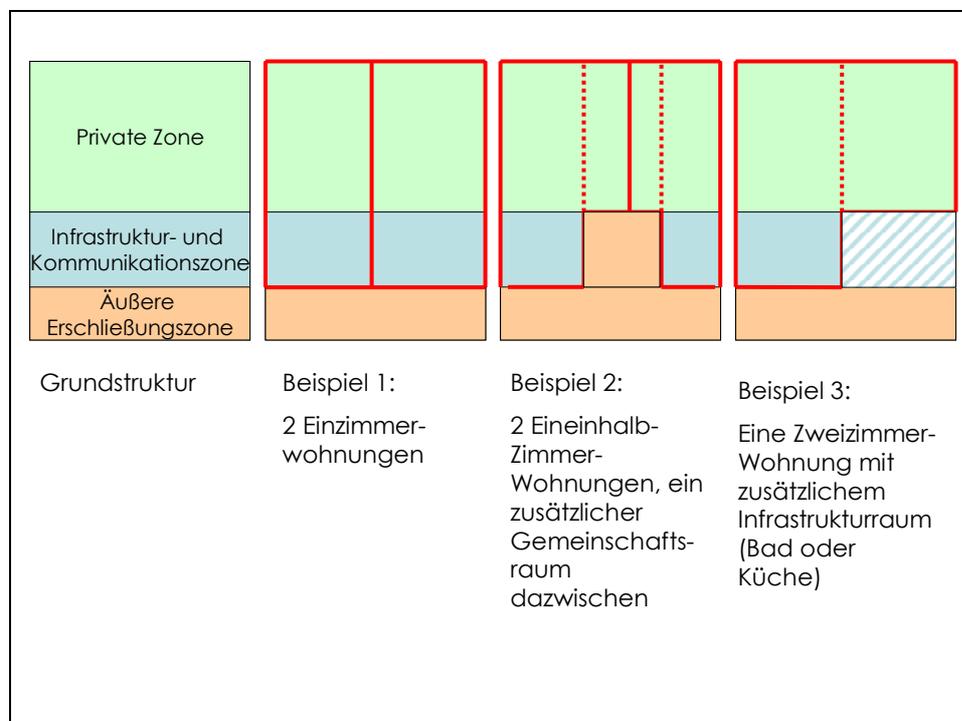
vorgestellten Projekt Erkenntnisse hinsichtlich der langfristigen Funktionalität und Rentabilität gewonnen werden.

Auf **baulich-technischer Ebene** besitzt das Wohnmodell eine wandlungsfähige Raumstruktur, durch welche die Größe der Wohnungen ohne größere Umbaumaßnahmen an die sich ändernden Bedürfnisse der BewohnerInnen angepasst werden kann:

- Die Gliederung der Raumstruktur in Längszonen
- Das gewählte Grundraster erlaubt einerseits die Schaffung von Haupt- und Halbräumen
- Die Haupträume können über Verbindungstüren schrittweise zu größeren Wohnungseinheiten erweitert werden
- Einzelne Infrastrukturräume können "ausgekoppelt" und für betriebliche Zwecke genutzt werden
- Die Multifunktionalität der Infrastrukturräummodule wird durch die Austauschbarkeit der Küchen und Sanitäreinrichtungen gewährleistet

Die **modulare Raumstruktur** basiert auf der Addition von gleich ausgebildeten **Grundraumeinheiten**, welche blockweise angeordnet werden können. Die Grundraumeinheiten bestehen jeweils aus einem Hauptraum und einem vorgelagerten, multifunktionalen Infrastrukturräum.

Die **Haupträume** können über Verbindungstüren schrittweise zu größeren Wohnungseinheiten erweitert werden. Die gangseitigen **Infrastrukturräume** dienen einerseits der Erschließung des Hauptraumes und können zur Hälfte flexibel mit Infrastrukturen ausgestattet werden, z.B. für die Nutzung als Bad oder auch als Küche. Besteht von Bewohnerseite kein Bedarf, so können diese flexibel für betriebliche Nutzungen verwendet werden. Auf die Schaffung von nutzungsspezifischen, betrieblichen Räumen kann damit grundsätzlich verzichtet werden.



**Abbildung 26 - Grundrissvarianten Tabea-07 (Quelle: Bernegger, 2006, Grafik: das fernlicht)**

Das Nutzungsspektrum für die Raumeinheiten soll von privatem bis zu gemeinschaftlichem (Pflegegruppen-) Wohnen reichen. Es ist deshalb insbesondere die Möglichkeit einer **flexiblen Steuerung des Zonenüberganges von öffentlicher zu privater Zone** von Bedeutung. Die Gangzone kann in diesem Fall auch die Funktion einer Aufenthalts- und Kommunikationszone

mit halbprivaten Wohnungsvorzonen übernehmen.

Der große Vorteil einer hohen baulichen Flexibilität ist die Möglichkeit, langfristig auch umfassendere Gebäudeumnutzungen (z.B. unterschiedlicher Nutzungstypologien auf verschiedenen Geschossen) ohne große Umbaukosten durchführen zu können. Neben der baulichen Flexibilisierung der Grundraumeinheiten wäre auch die Schaffung von offenen, flexibel nutzbaren und verschiebbaren **Aufenthaltsplattformen** innerhalb der Erschließungszone möglich. Verschiebbare Aufenthaltsplattformen wären speziell bei gemeinschaftlichem Wohnen geeignet, um eine optimale Verschmelzung von privateren und öffentlicheren Raumzonen zu erzielen.

Ein flexibles Wohnmodell stellt auch an den **Betreiber** erhöhte Ansprüche. So basiert die Flexibilität des Wohnmodells TABEA-07 einerseits auf flexiblen Raumstrukturen und andererseits auf **flexiblen infrastrukturellen Ressourcen**. Die Grundidee besteht darin, die Gebäudestruktur so flexibel "bespielen" zu können, dass die freien Raumressourcen auch alle derzeit nicht benötigten infrastrukturellen Reserven, wie KÜcheneinrichtungen, Möbel, etc. aufnehmen können. Nicht benötigte Infrastrukturmaodule können aufgrund der direkten gangseitigen Zugänglichkeit für diverse weitere Nutzungen dienen.

Grundsätzlich ist beim flexiblen Wohnmodell TABEA-07 in Abhängigkeit vom gewählten Flexibilitätsgrad mit **höheren Investitionskosten** zu rechnen als bei konventionellen Wohnmodellen. Diese Mehrkosten müssen jedoch in Relation mit verschiedenen weiteren Aspekten betrachtet werden:

#### **Mehrkosten der Flexibilität:**

- bei baulich-technischen Elementen
- bei Ausstattung
- durch infrastrukturelle Reserven
- im Management
- im Betrieb

#### **Mehrnutzen der Flexibilität:**

- Marktkonformität des Erstnutzungslayouts
- Marktkonformität des angebotenen Nutzungsmixes
- Größenunabhängigkeit des Wohnmodells
- Flexibles Nutzungskonzept
- Flexibles Ressourcenmanagement
- Marktentwicklungsflexibilität
- Umnutzungsflexibilität
- Nutzungsneutralität
- Nicht-Umziehen-Müssen-Vorteil

Wohnmodelle mit flexiblen Rahmenbedingungen stellen auch neue Anforderungen an die Planung. Darum wurde eine eigene **Wohnmodellstrategie** entwickelt, die unter anderem folgende Aspekte beinhaltet:

- eine extern ausgerichtete **Vermarktungsstrategie** zur Aufrechterhaltung der längerfristigen Marktfähigkeit
- eine intern ausgerichtete **Managementstrategie** zur Aufrechterhaltung der längerfristigen Funktionsfähigkeit
- Eine wichtige Aufgabe des **Steuerungssystems** besteht insbesondere darin, durch eine intelligente Belegungslogik frei werdende, einzelne Raumeinheiten (zusammen mit den

variabel platzierbaren Raumeinheiten) wieder zu größeren Raumeinheiten zusammenzuschließen.

Insgesamt beinhaltet das Projekt TABEA-07 unterschiedliche innovative Elemente, die für **flexibles Wohnen generell** und auch für den **Wiener Wohnbau** interessant sein könnten, nicht nur für SeniorInnenwohnen:

- Der **Wohnungsschlüssel** kann auch nach Bezug immer wieder auf die aktuelle Markt- und Nachfragesituation angepasst werden
- **Grundriss und Wohnungsgröße** sind auf veränderte Bedürfnisse anpassbar
- Zwischen den Privaträumen und den Erschließungszonen sind **unterschiedliche Stufen von halböffentlichen Räumen** möglich (von halbprivaten Vorzonen bis zu öffentlichen Kommunikations- und Aufenthaltszonen)
- **Unterschiedliche Wohnmodelle**, von privatem bis gemeinschaftlichem Wohnen, sind möglich
- Durch eine **Nutzungssimulation** kann das Langzeitverhalten geklärt werden
- Durch eine simulationsgestützte **Belegungslogistik** können frei werdende Einheiten optimal genutzt werden

### 3.5 Wohnraumgestaltung

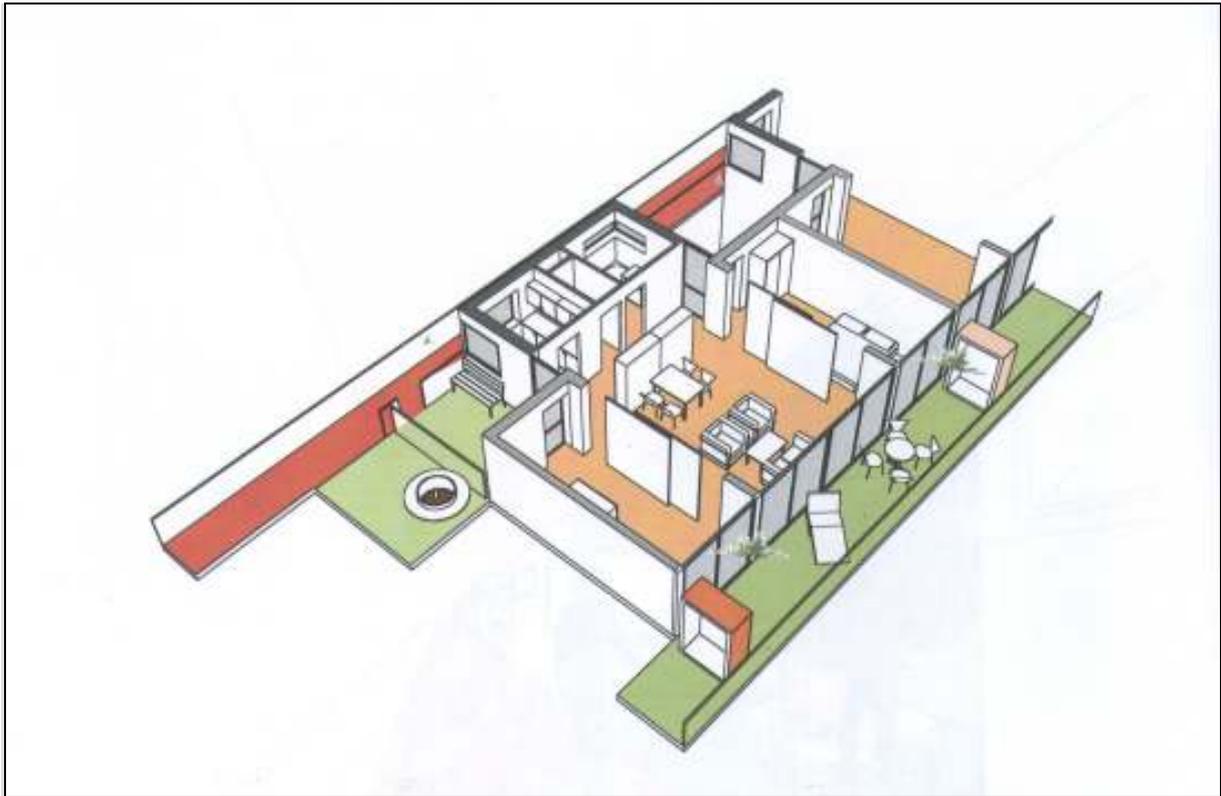
Die Wohnraumgestaltung geht über die reine Wohnraumnutzung noch hinaus. Hier geht es nicht nur um die Nutzung und Aufteilung des Grundrisses, sondern auch um Möglichkeiten der kurzfristigen Umgestaltung (mittels Schiebetüren, etc.) sowie Schaffung oder Veränderung von Wohnflächen (Schalträume, Zubauten, Gemeinschaftsräume, etc.). Hierfür gibt es z.B. folgenden Möglichkeiten:

Grundrisse mit **verschiebbaren Wänden** stellen eine Möglichkeit zur Flexibilisierung der Wohnraumgestaltung dar. Zum Beispiel können Küchen je nach Präferenz mit Falt- oder Schiebetüren abgeteilt werden oder offen bleiben, Doppeltüren können Räume von einander abteilen oder abgehängt werden und einen großen Raum bilden, etc. (Eichener, o.J.).

#### **Beispiel Schiebewände – Konzept von DI Helmut Wimmer Architekt<sup>44</sup>**

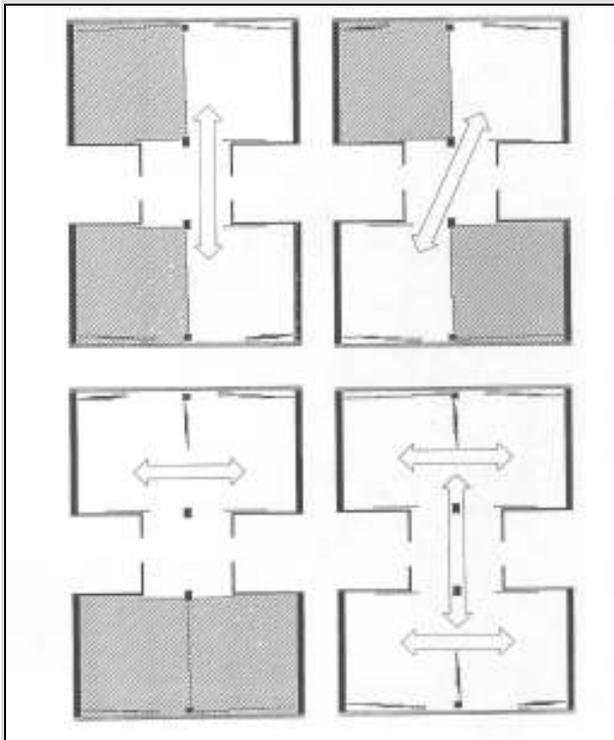
Schiebewände bieten eine permanente Flexibilität, da für die Veränderung keine baulichen Veränderungen notwendig sind. Durch die ca. 5cm dicken raumhohen Schiebewände, die sich über die Hälfte oder ein Drittel einer Wand erstrecken, können die Räume nicht nur von einander getrennt werden, sondern sie werden auch als potenziell miteinander verbunden angesehen.

<sup>44</sup> Persönliche Interviews mit den Projektleitern Bernhard Weinberger und Andreas Gabriel am 19. Mai 2008 und mit Geschäftsführer Helmut Wimmer am 20. Mai 2008



**Abbildung 27 – Beispiel Schiebewände (Quelle: Konzept von DI Helmut Wimmer Architekt für Realisierungswettbewerb Werkbundsiedlung Wiesenfeld)**

Im 1996 fertig gestellten Projekt Grieshofgasse wurden ebenfalls Schiebewände eingesetzt. Fix sind nur die Nassgruppen (in der folgenden Abbildung ausgespart). Dadurch sind verschiedene Grundrisse möglich:

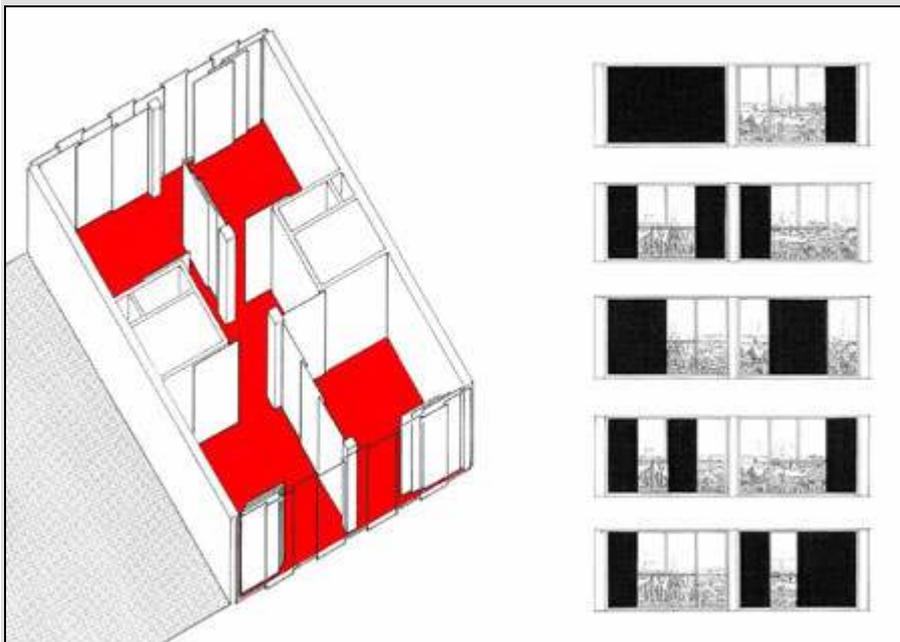


**Abbildung 28 – Mögliche Grundrisse im Projekt Grieshofgasse (Quelle: DI Helmut Wimmer Architekt)**

Somit ist laut Architekt Helmut Wimmer eine Anpassungsfähigkeit der Wohnung an veränderte Wohnbedürfnisse

- über den Tag (durch die Möglichkeit der Ausdehnung und Abteilung des Wohnraumes)
- über das Jahr (durch Möglichkeiten zur Steuerung des Lichteinfalles und der Belüftung durch die Schiebewände) und
- über den Lebensverlauf (z.B. durch die Möglichkeit zur Abteilung eines Raumes bei der Geburt eines Kindes)

möglich.



**Abbildung 29 - Grieshofgasse, 1120 Wien, von Architekt Helmut Wimmer (Quelle: DI Helmut Wimmer Architekt)**

Dieses Prinzip wird in der Grieshofgasse auch auf den **Außenbereich** übertragen. Die großen Fensterfronten können offen gelassen oder mittels Schiebeelementen ganz oder teilweise verschlossen werden. So kann je nach Situation die Raumatmosphäre zwischen luftig-offen und geschlossen-geborgen variiert werden.



**Abbildung 30 – Außenansicht Grieshofgasse, 1120 Wien (Quelle: Architekt Helmut Wimmer)**

Eine weitere Möglichkeit sind **flexible Wandelemente** (zum Beispiel Raumteiler aus Gipskarton, in die sogar Steckdosen und Türen eingebaut werden können) oder vollflexible Grundrisse mit Leichtbauwänden, die sich verändernden Platzbedürfnissen, zum Beispiel in Patchworkfamilien, entgegenkommen.

Eine **Veränderung der Wohnfläche** (äußere Flexibilität) beschreibt Wachstums- und im weitesten Sinne auch Schrumpfungsprozesse von Wohnflächen. Wachstumskonzepte sehen oft spätere Erweiterungsmöglichkeiten des Grundrisses vor. Anbau- oder Ausbautzonen werden von Anfang an mit eingeplant. Durch die schrittweise Vergrößerung soll auch die Finanzierung erleichtert werden.

Schrumpfungsprozesse durch Rückbau im Vergleich zum Nutzen relativ teuer. Statt eines Abbruchs können daher auch nachträgliche Unterteilungsmöglichkeiten des Grundrisses vorgesehen werden (z. B. durch Einliegerwohnungen). Auch so genannte „**Schalträume**“, die je nach Bedarf einer Wohnung oder der benachbarten Wohnung „zugeschaltet“ werden können, sind eine Möglichkeit, die Wohnungsgröße flexibel zu gestalten. So ist nach dem Auszug der Kinder bzw. beim Einzug eines Partners eine Verkleinerung bzw. Vergrößerung der Wohnung möglich (Pahl, Varrentrapp, 1998).

Eher als Zukunftsmusik in Punkto Wohnraumerweiterung erscheinen Projekte wie das „**Rucksack-Haus**“ von Stefan Eberstadt, das als Objekt „zwischen Kunst und Architektur“ mit Stahlseilen an die Außenfassade eines Hauses gehängt wird und so eine mobile Erweiterung des Wohnraumes schafft. Teile der Wände sind als Klappmöbel ausgeführt.



**Abbildung 31 – „Rucksack-Haus“, Quelle:**  
<http://www.franzschaefer.de/hanka/eberstadt/eberstadt.htm>

Das Rucksack-Haus war als provokatives Kunstobjekt geplant und ist dann zu „*einem Kontrapunkt dazu geworden, wie man heute über das Wohnen nachdenkt.*“<sup>45</sup>

Die **Provokation** besteht laut Eberstadt auch darin, dass hier quasi parasitär ein neuer Raum angedockt wird, der den Luftraum vor einer Wohnung einnimmt, der sonst eingehalten wird. Denn er nimmt im Bereich des Wohnens auch eine „**administrative Überregulierung**“ wahr, die Flexibilität und Kreativität erschwert. Hingegen sollte laut Eberstadt mehr Wert auf NutzerInnenbedürfnisse und auf **lebendige, gewachsene Strukturen** gelegt werden, die im Rahmen von sozialen Aushandlungsprozessen innerhalb eines nachbarschaftlichen Gefüges entstehen.

Die Idee zum Rucksack-Haus entstand im Zuge von Reisen nach Lateinamerika, wo aufgrund beengter Platzverhältnisse in den Städten jeder noch so kleine Raum zum Wohnen ausgenutzt wird. So beschäftigte sich Eberstadt damit, wie **Nischen genutzt** werden könnten, um

<sup>45</sup> Telefonisches Interview mit Stefan Eberstadt, bildender Künstler, am 30. Mai 2008

Wohnraum zu schaffen. Das Rucksack-Haus, das den Luftraum vor einer Wohnung nutzt um ein zusätzliches Zimmer anzubringen, stellt dafür ein Extrembeispiel dar.

Durch die Positionierung in einem halböffentlichen Zwischenraum vor der Wohnung stellt das Rucksack-Haus auch einen **Dialog zwischen privat und öffentlich** dar. Denn diese Zwischenräume werden laut Eberstadt heute immer wichtiger.

Das Rucksack-Haus ist also nicht nur eine spektakuläre Skulptur, es drückt auch eine Reihe von **Motiven des Wohnens der Zukunft** aus, die z.B. auch in den Interviews im Rahmen dieser Studie vorkamen (siehe Kapitel 5.1.1). Denn es geht um einen Kommentar zu den organisatorischen Rahmenbedingungen des Wohnens, um Nachbarschaft, um effiziente Raumnutzung und um das Spannungsfeld zwischen Öffentlichkeit und Privatheit.

Auch der **Klappbalkon „Bloomframe®“** ([www.bloomframe.com](http://www.bloomframe.com)) von Hofman Dujardin Architects aus Amsterdam zielt auf eine Erweiterung der Wohnfläche nach außen. Der Fensterrahmen kann spontan, je nach Bedarf, mittels eines Elektromotors auf Knopfdruck zu einem Balkon aus- und wieder eingeklappt werden. So entsteht laut Hersteller eine „interaktive Fassade“, die auf Knopfdruck Licht, Luft und Raum hinzufügen kann. Das Produkt ist für Neubauten und Sanierungen geeignet.



**Abbildung 32 – Klappbalkon „Bloomframe“ von Hofman Dujardin Architects (Quelle: [www.bloomframe.com](http://www.bloomframe.com))**

Auch eine temporäre Nutzung von Wohnraum außerhalb der eigenen Wohnung wird in Zukunft vermutlich verstärkt in Anspruch genommen werden. **Gemeinschaftsräume** oder mietbare Zusatzräume im Wohnumfeld wie Wellness- und Fitnessräume, Büros, Veranstaltungsräume oder Kinderspielräume werden zur Verlängerung der eigenen vier Wände (siehe auch Kapitel 2.3.2).

**Modulare Bauwerke oder Wohncontainer**, die größtenteils aus vorgefertigten Teilen bestehen, brauchen im Grunde nur mehr aufgestellt und angeschlossen werden.

Ein Beispiel für eine **modulare Lösung**, bei der sich die BewohnerInnen am PC mit einem interaktiven Computerprogramm ([www.tailorhousing.com](http://www.tailorhousing.com)) ihre Wohnung aus vorgegebenen Modulen bezüglich Größe, Anzahl und Aufteilung der Räume, Ausstattung und Gestaltung der Fassade aus vorgefertigten Modulen selbst zusammenstellen können ist „**Wenswonen**“ (Willems van den Brink, 2002) in den Niederlanden.

Das Schweizer Projekt „**Weberhaus Option**“ (Bauart Architekten, 2000) geht noch einen Schritt weiter. Die einzelnen Module können hier auch im Nachhinein zu einem bestehenden

Gebäude hinzugebaut werden. Oder sie können als eigenständige Wohneinheiten genutzt werden. So kann man z.B. mit einer kleineren Wohneinheit beginnen und später bei Bedarf weitere hinzubauen.



**Abbildung 33 – „Weberhaus Option“, Schweiz (Quelle: [www.afewthoughts.co.uk/flexiblehousing](http://www.afewthoughts.co.uk/flexiblehousing))**

Ein weiteres Beispiel für einen **Wohncontainer** ist „Fred“ von Kaufmann 96 aus Österreich, ein Wohncontainer aus Holz, der in einer kompakten Größe von 3x3x3 Metern auf einem Sattelschlepper angeliefert wird und auseinander geschoben eine Nutzfläche von 17m<sup>2</sup> erreicht, werden in Zukunft verstärkt zur kurzfristigen Schaffung von Wohnraum eingesetzt.



Photo: Ignacio Martinez, Hard

**Abbildung 34 – „Fred“, Quelle: [http://www.detail.de/rw\\_5\\_Archive\\_De\\_HoleArtikel\\_1986\\_Artikel.htm](http://www.detail.de/rw_5_Archive_De_HoleArtikel_1986_Artikel.htm)**

Das Modulhaus "**System3**" des Dornbirner Architekturbüros Kaufmann / Rüb wurde im Rahmen einer Ausstellung im Museum of Modern Art zum Thema Vorfertigung im Wohnbau ([www.momahomedelivery.org](http://www.momahomedelivery.org)) in New York ausgestellt. Alle aufwendig zu fertigen Teile werden als so genannte "Serving Unit" zusammengefasst und als komplett vorgefertigte Container inklusive aller Küchen, Bäder, Treppen, Leitungen und technischen Einbauten in einem Stück auf der Baustelle angeliefert. Der eigentliche Wohnraum wird aus vorgefertigten Wand-, Decken- und Bodenelementen aus Massivholz zusammengesetzt. Das erlaubt auch im Nachhinein Veränderungen und Vergrößerungen. "System3"-Gebäude erreichen Niedrigenergie- oder sogar Passivhausstandard.

Das von **Holz Box** Tirol<sup>46</sup> ([www.holzbox.at](http://www.holzbox.at)) entwickelte System vorgefertigter Module mit Niedrigenergiewerten und Solarversorgung ist in Österreich bisher das einzige, das sowohl für

<sup>46</sup> Telefonisches Interview mit Erich Strolz, Geschäftsführer Holzbox, am 8. Mai 2008

Einzelhäuser als auch für mehrgeschossige Reihenhäuser und für Terrassensiedlungen zur Anwendung kam.

Das **Modul** misst im Grundriss 1,15 x 5,75 m, achtmal addiert ergibt es eine Standardlösung von 50 m<sup>2</sup> mit einem zentralen Stiegen- und Sanitär- bzw. Energiekern. Dieses Set kann zwei- bis dreimal übereinandergestapelt werden. Die im Rundlauf organisierten Räume sind **nutzungsneutral**, die Fassaden frei gestaltbar, Additionen in Längs- oder Querrichtung sind mit zwischengeschalteten Terrassen durchführbar.

Die Konstruktion besteht aus einem innenliegenden Tragsystem mit Metallstützen und Brettschichträgern. Dieses **statische System** beinhaltet die gesamte technische Infrastruktur, in den steck- und stapelbaren Kernen sind die kompletten Badezimmer, Küchen und Energiestränge integriert, die durch eine Art Kastentür auch problemlos nachverkabelt werden können.

Dadurch haben die **Außenwände** keine tragende Funktion mehr und die vorgefertigten Decken samt Böden, die Holzpaneele der Außenwände und das Dach können flexibel eingepasst werden. Die Außenwände sind frei von Leitungen, hochgedämmt, können mit variablen Deckschichten oder Solarpaneelen ausgestattet und bei Bedarf abgeschraubt, ersetzt oder im System erweitert werden. Ein Set mit 100 m<sup>2</sup> wird in drei Wochen gefertigt und in einem Tag auf dem Fundament montiert.

Durch die flexible Erweiterbarkeit ist das System auf unterschiedliche Bedürfnisse, von Studierenden über Familien bis ins hohe Alter, anpassbar.

Ein Extrembeispiel des Prinzips modularer Bauten wurde in Indien realisiert. Die ganze **Stadt Aranya** bei Indore (von der Vastu Shilpa Foundation unter Balkrishna Vithaldas Doshi) wurde für 60.000 EinwohnerInnen geplant. Es wurden Hauskerne mit Sanitäreinrichtungen, Wasser- und Stromanschluss gebaut, der weitere Ausbau blieb den BewohnerInnen überlassen. Somit waren die Häuser für die überwiegend armen BewohnerInnen erschwinglich (Förster, 2006).

Zur kurzfristigen Schaffung von Raum werden auch **Wohncontainer** eingesetzt. Z.B. setzt die Stadt Wien seit kurzem in der AHS Bernoullistraße und der AHS Theodor Kramer Straße Container zur Bekämpfung des Platzmangels an Schulen ein, so genannte „**Schulpavillons**“.

Das Unternehmen **A1 Container** hat mit den flexible platzierbaren und einrichtbaren Containern bereits verschiedenen Projekte verwirklicht, die über Büro- und Lagecontainer für Bauarbeiten hinausgehen. Neben einem Motorradshop, Kindergärten und dem Vereinsgebäude eines Fußballvereins wurde auch eine Containerwohnung für eine Familie für den Zeitraum ihres Hausbaus erreicht. Diese ist sogar wintertauglich. (<http://a1container.at>)

Im Kleinen gibt es auch futuristische Konzepte für **Wohnboxen für StudentInnen**, die auf engstem Raum die Funktionalitäten schlafen, essen, arbeiten und wohnen abbilden. Diese fertigen Boxen können im Freien oder in Fabrikhallen aufgestellt werden (siehe z.B. Wolter, 2006 oder Uni-Spiegel, 2005).



**Abbildung 35 – Münchner Wohn-Würfel (Quelle: Uni-Spiegel, 2005)**

Der Münchner Wohn-Würfel wurde von Richard Horden, Professor für Gebäudelehre an der Technischen Universität München, zusammen mit den Architekten Lydia Haack und John Höpfner erfunden (Uni-Spiegel, 2005). Auf nur 6,8 Quadratmetern Grundfläche finden sich Toilette, Dusche, Diele, Küche, Wohnzimmer und Schlafkoje in einem. Sieben davon stehen - mit einem weißen Holzsteg verbunden - im Garten vor den großen Wohnheimen im Norden der Stadt.

Generell nimmt die **Vorfertigungstiefe** im Gebäudesektor zu, sowohl im Fertigteilbereich als auch im mehrgeschossigen Wohnbau (Walch et al., 2001, S. 27f.). Die Vorteile liegen in der Schnelligkeit der Bauausführung, dem Service „aus einer Hand“ (es muss nicht mit unzähligen Fachprofessionisten, sondern nur mit dem Fertigteilhausverkäufer verhandelt werden) und in der Kostensicherheit. Durch die hohe Detailqualität, Anschlussqualität und Passgenauigkeit von vorgefertigten Bauteilen können technische Inkompatibilitäten reduziert werden. Auch Holzbox<sup>47</sup> gibt die Kostensicherheit als eine Motivation zur Entwicklung der Holzbox-Systeme an.

Auch im Geschößwohnungsbau wird der Anteil der vorgefertigten Produkte in den nächsten Jahren stark zunehmen. Der Trend geht hier in Richtung **System- und Fertigteilbauweise**, wo möglichst viele und zusammenhängende Bauteile industriell vorgefertigt und auf der Baustelle nur noch modulartig zusammengesetzt werden (Walch et al., 2001, S. 29). Laut der Studie, die zahlreiche vorhandene Szenarien und Prognosen zusammengefasst und durch ExpertInneninterviews ergänzt hat, heißt es:

*„Eine logische Folge der fortschreitenden Rationalisierung bei der Gebäudeeinrichtung ist die Entwicklung modularer Bausysteme mit integrierten haustechnischen Komponenten und Standardanschlüssen. So können Gebäude schon vor ihrer eigentlichen Errichtung auf der Baustelle optimiert werden. Hochwertige Systemlösungen wie beispielsweise vorgefertigte Installationswände für Leitungsstränge, integrierte Elektroinstallationen in Wandelementen oder integrierte Lüftungsleitungen für kontrollierte Be- und Entlüftung [...] Denkbar ist auch im Mehrgeschößwohnungsbau eine Entwicklung wie im Fertigteilhaussektor: Der Bauträger als Kompletthanbieter, der mit (vorgefertigten und entwickelten) Katalogprodukten hoher Individualität von der Planung, Finanzierung, Errichtung bis hin zum Betrieb als einziger Ansprechpartner für den Endkunden auftritt.“ (Walch et al., 2001, S. 30)*

<sup>47</sup> Telefonisches Interview mit Erich Strolz, Geschäftsführer Holzbox, am 8. Mai 2008

## 3.6 Wohnraumausstattung

### 3.6.1 Einrichtung und Möbel

Auch im Bereich der Wohnraumausstattung gibt es heute vermehrt Forderungen nach flexiblen Lösungen und Möglichkeiten, diese zu realisieren.

Heute gibt es z.B. beim Neukauf von **Autos** nur mehr die technische Basisausstattung. Fast alle Komponenten können von den KäuferInnen selbst bestimmt werden (Zahl der Türen, Farbe der Ausstattung, Stoffauswahl der Innenausstattung, individuelle Motorenauswahl, etc.). Auch bei **Fertighausbau** hat ähnliches schon Einzug gehalten, nämlich die Auswahl von Grundausstattung oder Vollausstattung. Auch zu beobachten ist die vermehrte Möglichkeit der Mitsprache bei individuellen, zielgruppenspezifischen oder gestalterischen **Auswahlmöglichkeiten** im großvolumigen Wohnbau (Fliesen im Bad, Böden, etc.).

Je umfassender der Wohnungskatalog wird, desto größer werden die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten, damit aber auch die Differenzierungsmöglichkeiten in finanzieller Hinsicht. Eine Gefahr besteht hier in einer weiteren **Verteuerung** des Wohnens, die Herausforderung besteht in der Sicherstellung der Leistbarkeit.

Einige Bereiche, in denen flexible Ausstattung und Möblierung relevant sind:

**Gestaltung und Design** (Fliesen, Böden, Wände, Fronten in Küche und Bad, Armaturen, Türen und Fenster, etc.) werden wichtiger (siehe auch Kapitel 2.3.3). Der Wohnungsmarkt bewegt sich ja, wie bereits erwähnt, **von einer Investitionsgüter- zu einer Konsumgüterindustrie**. Das zeigt sich auch darin, dass das Wohnen, ähnlich wie die Bekleidung, zunehmend kurzfristigeren und saisonalen **Moden** ausgesetzt ist, die sich nicht nur auf die Accessoires beschränken, sondern auch Möbel, Raumaufteilung, Materialien und Farben umfassen. Das hat auch Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft, die sich zunehmend auf diese Kurzfristigkeit in der Wohnungsgestaltung und –ausstattung ausrichten muss (Details siehe Kapitel 3.2.2).

Darauf reagiert auch bereits der Markt und bietet Möglichkeiten, Wohnungen kurzfristig ein neues Gesicht zu geben. Ein französischer Hersteller ([www.domestic.fr](http://www.domestic.fr)) bietet z.B. verschiedene Motive aus Vinyl an, die wie **Abziehbilder an die Wände** geklebt werden können. So können rasch und günstig Akzente gesetzt und auch einfach gewechselt werden.



Abbildung 36 – Wall Stickers (Quelle: [www.domestic.fr](http://www.domestic.fr))

Neben dieser Prestigefunktion ist auch ein Trend zur **Multifunktionalität** von Möbeln und technischer Ausstattung beobachtbar. Diese sollen einfach und rasch an die momentanen individuellen Bedürfnisse und an die Situation angepasst werden können. Exemplarisch können unter anderem folgende Lösungen genannt werden:

- So wird z.B. das **Kinderbett** dank modularer Umgestaltungsmöglichkeiten tagsüber zur Spiellandschaft und wächst außerdem mit.
- Der Innungsmeister der Wiener Tischler<sup>48</sup> denkt an eine fixe Grundausstattung von Wohnungen mit **Grundmodulen für Regale, Kästen und Schränke**, die sich wie ein Schachtelsystem unterschiedlich zusammensetzen lassen. Diese könnten dann je nach Geschmack mit **unterschiedlichen Fronten und Türen** gestaltet werden. Vorausgesetzt, die Grundmodule hätten eine gewisse Qualität, die ein häufiges Umbauen erlaube, könnte so auch bei häufigen Umzügen kostengünstig eine Individualisierung erreicht werden und zugleich der Aufwand bei einer Übersiedlung gering gehalten werden. Technisch und finanziell wäre das bei einer gewissen Standardisierung kein Problem. Für eine optimale Nutzung wären gleichzeitig auch organisatorische Modelle notwendig, etwa Ablösemodelle bei einem BewohnerInnenwechsel oder Standards, die eine Kompatibilität gewährleisten.
- Im Rahmen des Wohnkonzeptes „**e-wohnen**“ ([www.e-wohnen-der-zukunft.de/projekte/penthouse-berlin](http://www.e-wohnen-der-zukunft.de/projekte/penthouse-berlin)) sind z.B. alle Tische in der Wohnung, auch die Schreibtische, gleich und können daher bei Bedarf zu einer langen, einheitlichen Festtafel aneinander gestellt werden.
- die unteren **Küchenschubladen** können mit einem Handgriff zu einem Hocker ausgeklappt werden, um die oberen Kästen leichter erreichen zu können.
- Ein **Sofa** muss gleichzeitig zum Fernsehen, zum Kaffe trinken mit Freunden, zum Herumtoben mit den Kindern, als Gästebett und als Krankenlager sowie zum Arbeiten mit dem Laptop geeignet sein.

<sup>48</sup> Persönliches Interview mit Johann Burgstaller, Innungsmeister der Wiener Tischler, am 28. Mai 2008

- **Multifunktionale Möbel**, die gerade bei kleinen Wohnungen unterschiedliche Funktionen übernehmen, wie ein Sofa das mit einigen Handgriffen in eine höhere Sitzbank und ein Couchtisch, der zum Esstisch umgewandelt werden kann, kann sich der Innungsmeister der Wiener Tischler vorstellen. In solche Ideen müsste zuerst jedoch investiert werden, bis diese in Serie gehen und somit für breitere Gruppen leistbar würden.
- **Technische Geräte**, v.a. im Multimediabereich geben zunehmend ihre Einzelstellung auf und verschmelzen zu einem Netzwerk. Auf digitale Inhalte (Fotos, Videos, Musikfiles, etc.) kann über verschiedene Endgeräte zugegriffen werden und sie sind überall und jederzeit verfügbar. So können z.B. die Urlaubsfotos, die am PC im Arbeitszimmer gespeichert sind, auf Knopfdruck am Fernseher im Wohnzimmer angesehen werden, während gleichzeitig die dazu passende musikalische Untermalung vom kurzerhand angeschlossenen MP3-Player kommt.

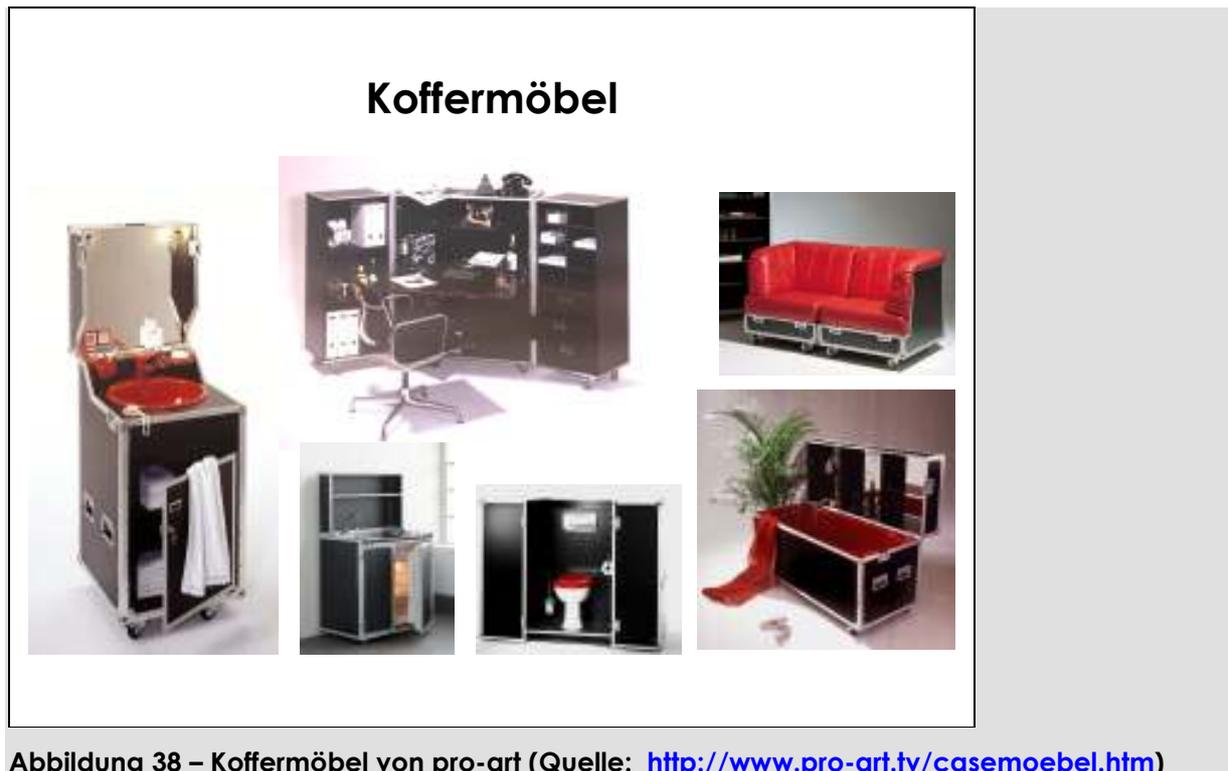
Auf diese Bedürfnisse stellen sich DesignerInnen und Hersteller mittlerweile ein, wie zum Beispiel zahlreiche multifunktionelle, modular zusammenstellbare und veränderliche Modelle im Frühjahr 2008 zeigen.



**Abbildung 37 – Sofa-System Patchwork (Quelle: <http://www.home-mag.com/index.php?id=354>)**

Angesichts einer kürzeren Wohndauer (siehe Kapitel 2.2.8) und einer geringeren emotionalen Bindung an eine Wohnung ist auch die **einfache Übersiedelbarkeit** von Möbeln wichtig (siehe auch Kapitel 2.3.7).

Ein Beispiel für platzsparende und leicht zu übersiedelnde Wohnausstattung sind **Koffermöbel**. Diese sind meist vorwiegend für den Einsatz auf Messen gedacht. Sie könnten aber auch ein Hinweis darauf sein, wie sich eine zunehmende Mobilität und häufige Umzüge auf unsere Einrichtung auswirken könnten.



Der Innungsmeister der Wiener Tischler<sup>49</sup> kann sich sogar vorstellen, dass in Zukunft jede/r BewohnerIn sein oder ihr persönliches und eigens angefertigtes Möbel („**Wohnblock**“) hat, in dem all seine individuellen Bereiche integriert sind – von der Kochnische bis hin zur Multimedia-Ausstattung (siehe Kapitel 4.3). Dieses wäre dann bei einem Umzug das einzige, was mitgenommen würde, die restliche Wohnungsausstattung wäre in Grundmodulen fix in den Wohnungen vorhanden und müsste nur noch mithilfe von austauschbaren Fronten und Zusatzmodulen an die individuellen Bedürfnisse angepasst werden.

Angesichts steigender Wohnkosten erwarten die im Rahmen der Studie befragten ExpertInnen auch, dass Wohnungen in Zukunft wieder kleiner werden. **Effiziente Raumnutzung** und Stauraum werden also wieder zu wichtigen Themen. Trotzdem sollen die Wohnungen aufgeräumt und nicht zu „vollgestellt“ wirken. Aus diesen Gründen erfreuen sich auch Schrankräume bzw. begehbare Kästen wieder einer neuen Beliebtheit.

*„Neue Häuser werden kaum mehr ohne Schrankräume geplant, weil sie auf wunderbare Weise Ordnung schaffen und noch dazu den Rest des Heimes schrankfrei halten und so mehr Möglichkeiten bei der Einrichtung erlauben.“ (Wohnwelt, 2008, S. 26)*

Das wohl berühmteste Beispiel für eine platzsparende multifunktionelle Wohnungsausstattung ist die **Frankfurter Küche**, die 1925 entwickelt wurde. Sie war die erste standardisierte Einbauküche mit zahlreichen innovativen arbeits- und raumsparenden Details, die in rund 10.000 Sozialwohnungen eingebaut wurde.

Ein Extrembeispiel für ein platzsparendes Konzept, bei dem mittels Klappen und Schiebetüren zu einem neutralen Zentralraum (ca. 22 m<sup>2</sup>) die jeweils benötigten Funktionalitäten für Küche, Badezimmer, Wohnzimmer oder Schlafzimmer „zugeschaltet“ oder abgetrennt werden können, ist der so genannte **Schwarze Laubfrosch von Splitterwerk**.

<sup>49</sup> Persönliches Interview mit Johann Burgstaller, Innungsmeister der Wiener Tischler, am 28. Mai 2008



(Quelle:

<http://www.wohnet.at/www/ireds/P-51140.html#>)

**Abbildung 39 - Schwarzer Laubfrosch von Splitterwerk (Bad Waltersdorf), Badenische**

Für das an der Grenze zur Kunst angesiedelte Objekt in Bad Waltersdorf wurde ein ehemaliges Rüsthaus zu einem Wohngebäude mit zehn kleinen, geförderten Wohnungen umgebaut. Durch ein indirektes Lichtleitsystem und mittels Reflexionen an den Funktionsmodulen wird auch eine je nach Nutzung unterschiedliche Licht- und Farbstimmung erzeugt.



**Abbildung 40 – Schwarzer Laubfrosch von Splitterwerk (Bad Waltersdorf) (Quelle: [http://www.gat.st/pages/de/nachrichten/bild.html?ls=e55c8cfa68e2ddcb3a69831238174e5e&iid=50688&PID=2185&AKTUELLE\\_SUBSITE=nachrichten&REF\\_TABLE=content\\_pages](http://www.gat.st/pages/de/nachrichten/bild.html?ls=e55c8cfa68e2ddcb3a69831238174e5e&iid=50688&PID=2185&AKTUELLE_SUBSITE=nachrichten&REF_TABLE=content_pages))**

Die Architekten sehen darin eine Vergrößerung der realen 22 m<sup>2</sup> des neutralen Raums auf 220 m<sup>2</sup> Nutzfläche und sprechen von einer „multiinzententen Hülle“.

In der Praxis wurde dieses Konzept von manchen BewohnerInnen durchbrochen und der Unterschied zwischen Zentralraum und Hülle aufgehoben, indem Falltüren ausgehängt und der Zentralraum möbliert wurden. Das kann als Hinweis darauf gewertet werden, dass die zu strikten Vorgaben den Bedürfnissen nach Individualisierung und Flexibilität vieler BewohnerInnen zuwiderlaufen.

Auch die Anpassung einer Wohnung an sich verschlechternde gesundheitliche Bedingungen im Altersverlauf sowie eine **behindertengerechte Ausstattung** erfordern Flexibilität. Zum Beispiel sind in einer Musterwohnung des Forschungsinstitutes Technologie und Behinderung (<http://www.ftb-net.de>) Küchen mit elektrisch höhenverstellbaren Arbeitsplatten und Küchenoberflächen, die bis auch die Arbeitsplatte abgesenkt werden können, installiert.

### 3.6.2 Technische Ausstattung

Ein wichtiger Bestandteil flexiblen Wohnens ist auch die technische Ausstattung. Eine umfassende Verkabelung oder Ausstattung mit kabellosen Vernetzungen sowie Leerrohre und genügend Anschlüsse in allen Räumen sind notwendig, um Geräte flexibel platzieren zu können und auch bei einer Veränderung der Wohnraumnutzung oder –aufteilung Zugriff auf das Energie- und Datennetz der Wohnung zu haben. Auch sollte die technische Ausstattung der Wohnung so konzipiert und organisiert sein, dass sie sich flexibel auf unterschiedliche Bedürfnisse, insbesondere von SeniorInnen und Menschen mit besonderen Bedürfnissen, anpassen lässt.

Die Vernetzung der Wohnungen mit intelligenter Technologie, **Smart Home**, ist hier von besonderer Bedeutung. Allerdings gilt es zu bedenken, ob in Zeiten abnehmender Wohndauern eine aufwändige und auch kostspielige Vernetzung z.B. mittels Bus-Systemen zweckdienlich ist. Andererseits erfordern kostengünstigere und nicht mit baulichen Veränderungen verbundene „Bastlerlösungen“ mittels z.B. aus dem Katalog (vgl. z.B. Conrad) bestellbaren Einzelkomponenten zur Wohnungssteuerung meist weitreichende Kompetenzen in den Bereichen IT und Elektrotechnik.

Ein Beispiel für eine kostengünstige und benutzerInnenfreundliche Komplettlösung, die ohne bauliche Veränderungen auskommt und somit bei einem Umzug auch einfach übersiedelt und in der neuen Wohnung installiert werden kann, stellt die **Wohnungssteuerung WOC** von Smart Living Consulting GmbH ([www.dasfernlicht.com](http://www.dasfernlicht.com)) dar.

Die Bedienung von WOC kann flexibel über unterschiedliche Endgeräte erfolgen. Über die nutzerInnenfreundliche Bedienoberfläche können alle Funktionalitäten über den PC, den Fernseher, ein PDA oder ein internetfähiges Smart Phone zentral nach der gleichen Logik bedient werden. Die Steuerung der Funktionalitäten ist übers Internet auch von außerhalb der Wohnung möglich. So kann z.B. bei Bettägigkeit die Steuerung auch vom Bett aus erfolgen.



Abbildung 41 – BenutzerInnenoberfläche der Wohnungssteuerung WOC (Quelle: Smart Living Consulting GmbH, 2008)

Weitere Funktionalitäten, die zu Flexibilität im Wohnbereich beitragen können, sind die Einzelraumheizungssteuerung sowie die Möglichkeit zu einer kurzfristigen Temperaturänderung, ohne die Voreinstellungen verändern zu müssen. Z.B. kann die Heizung für drei Stunden um zwei Grad höhergestellt werden.

Vorteile für Singles oder ganztägig Berufstätige bietet z.B. das RFID-Zutrittssystem. Damit kann z.B. für LieferantInnen, HandwerkerInnen oder Reinigungskräfte eingestellt werden, dass diese mit einem berührungslosen Schlüssel bei Abwesenheit die Türe zu bestimmten Zeiten öffnen können. Auch die Einrichtung von Lieferboxen, in die Lieferungen hinterlegt werden können, wenn niemand zu Hause ist, wird damit möglich.

Zudem geht laut einem großen österreichischen Telekomprovider<sup>50</sup> die Tendenz dahin, dass **Internet** wie Strom bereits in drei bis vier Jahren zu einem selbstverständlichen Teil der Infrastruktur wird. Die Abrechnung würde dann überhaupt über die Betriebskosten erfolgen, Downloadlimits werden verschwinden. Die technische Handhabung auch der Endgeräte geht in Richtung Einfachheit und Simplicity, Plug & Play wird zum Standard.<sup>51</sup>

Die dafür notwendige Grundausstattung liege bei Neubauten auch in einer **strukturierten Verkabelung**. Dann wäre auch der Bauträger unabhängig davon, welcher Provider den Internetdienst anbietet. Auch Leerrohre und Verkabelung in jedem Zimmer sollten Standard sein.

Es wird im Rahmen der ExpertInneninterviews auch gefordert, dass die Anschlüsse für **Wasser und Gas** flexibler werden müssten, um Einschränkungen in der Wohnungseinrichtung zu verhindern. Der Innungsmeister der Wiener Tischler<sup>52</sup> regt an, dass die Anschlussmöglichkeiten über ein Stecksystem mit flexiblen Leitungen erfolgen sollten, wie es sie heute bereits für manche Gasherde gäbe.

### 3.7 Wohnservices

Ein Wohntrend der Zukunft ist das vermehrte Einbinden von Dienstleistungen im Leistungsspektrum der Wohnbauträger bzw. deren Umfeld. Diese Dienstleistungen werden zu einer weiteren **Flexibilisierung** im Sinne von Differenzierung und Individualisierung im Wohnbereich führen. Diese Flexibilisierung des Wohnangebotes wird vor allem zielgruppenorientiert ausgerichtet sein, wobei die ökonomische Situation der BewohnerInnen zu Differenzierungen führen wird.

Eine mittlerweile bald flächendeckende Ausstattung der Haushalte mit Breitbandinternet sowie sinkende Kosten für Technologieanschaffungen bereiten den Boden auch für **online Dienstleistungen** auf, die auch eine zeitliche Flexibilität, unabhängig von Geschäftszeiten, erlauben. Die Wohnung wird so zunehmend zum Schauplatz ökonomischen Tauschhandels.<sup>53</sup>

Für die weitere Entwicklung von Heimservices sind auf sozialer Ebene unter anderem folgende Faktoren ausschlaggebend:

- **Die „Alterung“ der Gesellschaft** (siehe auch Kapitel 2.2.2): Durch die anteilmäßige Zunahme von SeniorInnen bei einem gleichzeitigen Rückzug der

<sup>50</sup> Persönliches Interview mit einem Telekom-Provider, Mitarbeiter Produktinnovation (anonym), am 29. Mai 2008

<sup>51</sup> Vgl. auch Kranz, Mario; Maerki, Daniel O.; Schikowitz, Andrea (2006): Akzeptanz digitaler Technologieangebote im Wohnbereich. Vergleichende Ist-Analyse der Ausstattung, Nutzung und Bedürfnisse im sozialen und kommunalen Wohnbau. Gefördert vom Amt der Wiener Landesregierung – MA 50 Wohnbauforschung. Wien

<sup>52</sup> Persönliches Interview mit Johann Burgstaller, Innungsmeister der Wiener Tischler, am 28. Mai 2008

<sup>53</sup> Vgl. auch Hilti, Nicola; Maerki, Daniel O. (2004): Online Homeservices als neue Herausforderung und Chance. Gefördert vom Amt der Wiener Landesregierung – MA 50 Wohnbauforschung, Wien

Mehrgenerationenhaushalte macht neue Lösungen für Unterstützung und Betreuung im Alter notwendig. Bei einer weiteren Differenzierung und Privatisierung des diesbezüglichen Leistungsangebotes besteht aber die Gefahr, dass entsprechende Dienstleistungen zu einem Privileg für Besserverdienende werden könnten.

- **Die Pluralisierung der Lebensstile und Familienformen:** Durch das Aufbrechen der traditionellen Familienstrukturen entsteht auch neuer Bedarf für unterstützende Dienstleistungen, die früher innerhalb der Familie übernommen wurden, z.B. in den Bereichen Hausarbeit und Kinderbetreuung (siehe auch Kapitel 2.3.5).

Diese beiden Entwicklungen wurden exemplarisch ausgewählt, da hier neue Bedürfnisse frei werden, die früher meist innerhalb der Familienstrukturen und der Gemeinschaft gelöst wurden. Einige Auswirkungen dieser Phänomene auf die Verbreitung von online Heimservices sollen nun kurz näher betrachtet werden.

### 3.7.1 Wohnservices für SeniorInnen

Durch die anteilmäßige **Zunahme von SeniorInnenhaushalten** werden diese zur wichtigsten Zielgruppe für wohnbezogene Dienstleistungen. Sie haben spezifische Bedürfnisse und stellen besonders hohe Anforderungen an Service und Komfort. **Unterstützende Dienstleistungen**, die SeniorInnen von täglichen Hausarbeiten oder mühsamen Einkäufen entlasten, sind hier im Kommen.

Es steigt auch der Bedarf nach **medizinischen und gesundheitsbezogenen Dienstleistungen**. Eine besondere Chance stellen Online Dienstleistungen im Bereich Telemedizin/eHealth dar. Für gebrechliche bzw. mobilitätsbehinderte sowie vor allem chronisch kranke Menschen (z.B. Diabetes) können Funktionen wie die Überwachung und Fernmessung von Vitaldaten ihre persönliche Sicherheit und ihren Lebenskomfort wesentlich erhöhen. Gleichzeitig kann das Gesundheitsbudget beträchtlich entlastet werden. Hier erfolgt die Übermittlung und teilweise die Auswertung der Daten online, bei Auffälligkeiten der Werte greift dann der Serviceanbieter persönlich ein.

Durch die Reduktion zwischenmenschlicher Kontakte, zum Beispiel zum Arzt oder zur Ärztin, besteht allerdings eine wesentliche Gefahr in der sozialen Isolation der Betroffenen. So können online Dienste im Bereich der Diagnose (z.B. Fernmonitoring von Vitalwerten) sehr gut eingesetzt werden, während aber im therapeutischen Bereich persönliche Kontakte für den Heilungsprozess sehr wichtig sind. Sollen virtuelle Angebote aber nicht zu noch mehr Vereinsamung führen, müssen die virtuellen Angebote immer mit realer Betreuung und Kontaktmöglichkeiten einhergehen.

Eine Möglichkeit, Gemeinschaft und unterstützende und Pflegedienstleistungen zu koppeln, stellen **SeniorInnen-Wohngemeinschaften** dar, die sich wachsender Beliebtheit erfreuen. Denn die BewohnerInnen können so nicht nur etwas **gegen Einsamkeit und Isolierung** unternehmen, sie profitieren durch die gemeinschaftliche Wohnform auch von **Synergieeffekten**.

So gehören zu den Vorteilen eine meist vollständig **barrierefrei und behindertengerecht** ausgestattete Wohnung, **geringere Kosten für die Einzelnen**, eine Vielzahl von **Dienstleistungen und Freizeitangeboten** und eine längere Anwesenheit von PflegerInnen, die sich so leichter flexibel auf die **individuellen Tagesabläufe** der BewohnerInnen einstellen können. Zudem sind auch **organisatorische Alltagsanforderungen**, wie die Koordination der unterschiedlichen Hilfs- und Pflegedienste, vereinfacht. Die BewohnerInnen erhalten auch nur eine Rechnung, in der Miete, Nebenkosten, Energiekosten, Betreuung und Pflege enthalten sind.

Die **Flexibilität** besteht hier v.a. darin, dass die **Rahmenbedingungen** so gestaltet werden, dass die einzelnen BewohnerInnen ihren Tagesablauf so gestalten können, wie sie das möchten. So ist z.B. laut dem Koordinator der SeniorInnen-WG's des Wiener Hilfswerkes, Christoph Kuss<sup>54</sup>, für die meisten BewohnerInnen die genaue Essenszeit sehr wichtig. Um darauf Rücksicht nehmen zu können, dass ein Bewohner immer um 19 Uhr und ein anderer um 19.30 Uhr essen möchte, wäre vom Wiener Hilfswerk viel Flexibilität gefordert. Diese sei aber entscheidend, damit sich die BewohnerInnen wohl fühlen, v.a. für Demenzkranke sei ein strikter Tagesablauf essenziell.

Jedoch können laut Kuss auch bei SeniorInnen-WG's dieselben **Konflikte** auftreten wie etwa bei StudentInnen. Diese drehen sich um Besuche, unterschiedliche Tag-Nacht-Rhythmen und zu lautes Fernsehen. Allerdings falle das größte Konfliktpotenzial, Putzen und Haushaltsarbeit, durch die Erledigung dieser Aufgaben durch externe Dienstleister, weg.

Auch die Art der **vertraglichen Gestaltung** von Wohnservices für SeniorInnen ist in diesem Zusammenhang relevant und kann Auswirkungen darauf haben, ob diese für die SeniorInnen eine Möglichkeit flexiblerer Lebensgestaltung darstellen, oder nicht (Schader Stiftung, 2000).

**Additive Verträge**, bei denen Mietvertrag und Servicevertrag sowie die Abrechnung getrennt sind, ermöglichen eine flexible Auswahl, welche Serviceleistungen in Anspruch genommen werden. Außerdem ist es dadurch möglich, auch externe Dienstleistungen zu beziehen.

Bei **integrierten Verträgen**, die Miete und Betreuungsleistungen (ähnlich wie in einem Pflegeheim) gemeinsam regeln und abrechnen, ist das nicht möglich. Auch eine einzelne Kündigung nur der Services ist hier nicht vorgesehen.

Während additive Verträge für die BewohnerInnen mehr Wahlfreiheit bieten, bedeutet sie aber für die Anbieter, dass nicht mit fixen Einnahmen zu rechnen ist und dass der KundInnenkreis potenziell kleiner ist, da nicht alle BewohnerInnen einer Wohnanlage die Leistungen in Anspruch nehmen. Ein Ausweg wäre laut Schader Stiftung (2000) z.B., die Serviceleistungen auch in der Nachbarschaft der Wohnanlage anzubieten.

Ein Beispiel dafür ist das „**Bielefelder Modell**“ ([www.bgw-bielefeld.de/bielefeld\\_modell.html](http://www.bgw-bielefeld.de/bielefeld_modell.html)), das Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale bieten soll. In den SeniorInnenwohnanlagen sind Serviceanbieter mit einem rund um die Uhr besetzten Servicestützpunkt vertreten. Die MieterInnen können auf die Hilfs- und Betreuungsangebote je nach Bedarf zurückgreifen (auch Kosten fallen erst im Bedarfsfall an) und wenn sie das möchten auch andere Dienstleister in Anspruch nehmen.

Für die Dienstleister ist die Auslastung dadurch gewährleistet, dass in den Anlagen ein Kontingent an Wohnungen an (von Beginn an) Hilfs- und Pflegebedürftige vermietet wird, die die Dienstleistungen in Anspruch nehmen. Dadurch kann die Versorgungssicherheit rund um die Uhr sichergestellt und finanziert werden. Zudem können auch BewohnerInnen im Umkreis der Anlagen ihre Services in Anspruch nehmen.

---

<sup>54</sup> Persönliches Interview mit Christoph Kuss, Koordinator SeniorInnen-WG's Wiener Hilfswerk, am 10. Juni 2008

### 3.7.2 Wohnservices für neue Haushalts- und Familienformen

Mit der **Individualisierung und Pluralisierung der Lebensstile** in Zusammenhang mit dem Anstieg von Singlehaushalten, AlleinerzieherInnen, Patchwork-Familien und DoppelverdienerInnen stellen sich neue Anforderungen an Haushaltsführung und Zeitmanagement. Der Bedarf nach **Dienstleistungen, die helfen Zeit zu sparen**, indem Haushaltsaufgaben (Bügelservice, Reinigungsdienste, etc.) oder Wege (Lieferservice, Botendienste, etc.) übernommen werden, wächst.

Laut einer Befragung Wiener Haushalte aus dem Jahr 2007 zu Hausbetreuung und Dienstleistungen<sup>55</sup> wünschen sich 23% der Befragten<sup>56</sup> zusätzliche Leistungen, die ihr Hausbesorger oder die Hausbetreuung nicht erfüllt. Das betrifft v.a. kleinere Tätigkeiten wie Glühbirnen-tauschen und auch mehr Anwesenheit. Auf besonderes Interesse (und auch die Bereitschaft, dafür zu bezahlen) würden Dienstleistungen wie Semmelservice am Morgen (was sich nach der konkreten Einführung aber nicht durchgesetzt hat), Autowäsche, Reinigung der Wohnungstüre, Gießen der Blumen am Gang im Urlaub oder Wäscheservice stoßen.

Diese Services werden zunehmend übers Internet bestellt. Bei Lieferservices ist eine Verbindung mit **intelligentem Wohnen** durch die Einrichtung von Lieferboxen im Wohnhaus möglich, die durch die einmalige Vergabe eines Zugangscodes an die LieferantInnen für diesen auch bei Abwesenheit des/der KundIn zugänglich sind. Ein entsprechendes Konzept wurde z.B. von *das fernlicht* für das Wohn-base@ Konzept entwickelt und im Rahmen der Wohn-base@ Bandgasse in Wien 7 ([www.wohnbase.at](http://www.wohnbase.at)) realisiert.

Durch die neuen Anforderungen entstehen auch neue Arbeitsformen und die Organisation von Arbeit, Freizeit und der Unterhaltung wird ebenfalls flexibel erfolgen. Neue Dienstleistungen entstehen so rund um die vermehrte **Heimarbeit** (Unterstützung bei der Haushaltsführung, Botenservices, Lieferung von Büromaterialien, kurzfristiges Anmieten von Personal, etc.).

Hinzu kommt ein erhöhtes Bedürfnis nach stärker zielgruppenorientierten **Unterhaltungsdienstleistungen** (Video on demand, etc.). Diese können zunehmend übers Internet in Anspruch genommen werden. Im Rahmen von Smart Living ist dabei der Zugriff auf digitalen Content auch ortsunabhängig möglich.

**Kommunikationsdienste** tragen zu einer Flexibilisierung v.a. über **Individualisierung** bei. V.a. im Mobilfunk, der EinzelkundInnen anspricht, ist eine starke Personalisierung gegeben, von der Vertragsgestaltung (Fokus auf Grundgebühren oder Gesprächsgebühren, inkludierte Zusatzleistungen, etc.) über die Funktionalitäten (Email, Fotokamera, etc.) bis hin zu Klingeltönen und Cover. Beim Festnetz, das Haushalte anspricht, ist das noch nicht so weit. Aber gerade angesichts der Zunahme neuer Familienformen und nichtfamiliärer Haushaltsformen ist das laut einem großen österreichischen Telekom-Provider<sup>57</sup> nur mehr eine Frage der Zeit. Denn technisch wären diese Angebote kein Problem, sobald der Markt für entsprechende Angebote eine bestimmte Größe erreicht, „wird das sicher ein Thema“.

Festnetzdienste mit personalisierbaren und weiterleitbaren Nebenstellen werden dann auch im Privatbereich aufkommen. Auch genauer aufgeschlüsselte oder separate Rechnungen für einzelne Nebenstellen oder im Falle von Datendiensten für einzelne NutzerInnen, die sich

---

<sup>55</sup> Karmasin Marktforschung führte im November und Dezember 2007 197 persönliche Interviews im Rahmen des Gallup-Omnibus, 95 persönliche Interviews und 200 telefonische Interviews für das Hausbetreuungs-Unternehmen Attensam durch. Gefragt wurde unter anderem nach Zufriedenheit, Bekanntheit und Erwartungen an die Hausbetreuung sowie nach dem Interesse für spezielle Serviceleistungen. Auszüge aus den Befragungen wurden den AutorInnen nach einem telefonischen Interview mit Denis Marinitsch, Marketing-Leiter der Hausbetreuung Attensam am 4. Juni 2008 zur Verfügung gestellt.

<sup>56</sup> Basis sind 197 persönliche Interviews im Rahmen des Gallup-Omnibus

<sup>57</sup> Persönliches Interview mit einem Telekom-Provider, Mitarbeiter Produktinnovation (anonym), am 29. Mai 2008

einen Internetanschluss teilen, wären dann gefragt. Letzteres umso mehr, wenn neben einer Grundgebühr (für Breitbandinternet) auch kostenpflichtige Zusatzdienste (Video on demand, Mietsoftware, etc.) eine weitere Verbreitung finden.

Zu flexiblem Wohnen können Telekommunikationsangebote (neben Mobiltelefon und Datenkarte, die eine ortsunabhängige Nutzung erlauben) auch beitragen, indem auch fürs Festnetz ein „**Umzugsservice**“ angeboten wird. Dabei kann die alte Nummer mitgenommen werden, An- und Abmeldung und andere organisatorische Erledigungen werden für die KundInnen übernommen und eine nahezu lückenlose Nutzung bei einem Umzug ist möglich.

Die **Zukunftsvision für den Telekommunikations-Bereich** ist laut Interview, dass durch eine Verbreitung von **Konvergenz** – Inhalte können flexibel auf verschiedenen Endgeräten bezogen werden – auch die Einteilung in Festnetz und Mobilnetz verschwindet.

Auch das Bedürfnis nach **Sicherheit** nimmt zu. Darunter wird in diesem Fall nicht nur der Schutz vor EinbrecherInnen verstanden, sondern auch **Datensicherheit**. Denn wenn die Haushaltszusammensetzung ständig wechselt und der Datenfluss mehrerer Personen ständig aktiv ist, ist eine verlässliche Internet-Security sowie ein Backup-System unumgänglich. Das bedeutet, dass zum Beispiel Kinder, die zwischen den Wohnungen ihrer geschiedenen Eltern pendeln, die PC's ihrer Eltern mitverwenden und ihre Files darauf abspeichern oder sich mit ihren Notebooks ins Netzwerk hängen. Das birgt natürlich Risiken bezüglich Datenverlust und bezüglich Sicherheitslücken. Um diese zu minimieren, werden vermutlich in Zukunft verstärkt Security-Dienste für den Heimbereich in Anspruch genommen werden.

Durch eine vermehrte technische Ausstattung der Haushalte wird auch immer mehr Know-How Bedarf in diesem Bereich entstehen, der zumindest teilweise durch externe Dienstleistungen gedeckt wird. Dabei stellt sich allerdings die Frage der Leistbarkeit. Neue Modelle in diem Bereich werden also notwendig.

**Organisatorische Anforderungen** (insbesondere bei online Services) für Heimdienstleistungen bestehen v.a. darin, dass **aktive Kommunikation** betrieben werden muss, gerade was Kosten und Geschäftsbedingungen betrifft, ist mehr **Transparenz** notwendig als im konventionellen Handel, um das **Vertrauen** der KundInnen zu erlangen.<sup>58</sup> Hinzu kommen v.a. bei Dienstleistungen, die innerhalb der Wohnung der KundInnen erbracht werden, **rechtliche Absicherungen** wie ein Haftungsausschluss, wenn der Dienstleister einen Schaden verursacht, etc.

Bezüglich Dienstleistungen im Rahmen der Hausbetreuung wird von der Anbieterseite befürchtet, dass angesichts steigender Wohnkosten immer weniger BewohnerInnen bereit sein werden, dafür auch zu bezahlen. Der Marketing-Leiter des Hausbetreuungs-Unternehmens Attensam<sup>59</sup> erwartet, dass sich in Zukunft der Bereich kostenpflichtiger Dienstleistungen in zwei **Preiskategorien** einpendeln wird.

In der einen wird versucht werden, die Betriebskosten möglichst niedrig zu halten und nur die Basisleistungen wie Reinigung in Anspruch zu nehmen, während in der anderen für diejenigen, die es sich leisten können und wollen zahlreiche Zusatzleistungen – vom Möbel zusammenbauen bis zum Entsorgen von Sperrmüll<sup>60</sup> – bezogen werden können. Auch Attensam ist dabei, sich auf diese mögliche Entwicklung einzustellen.

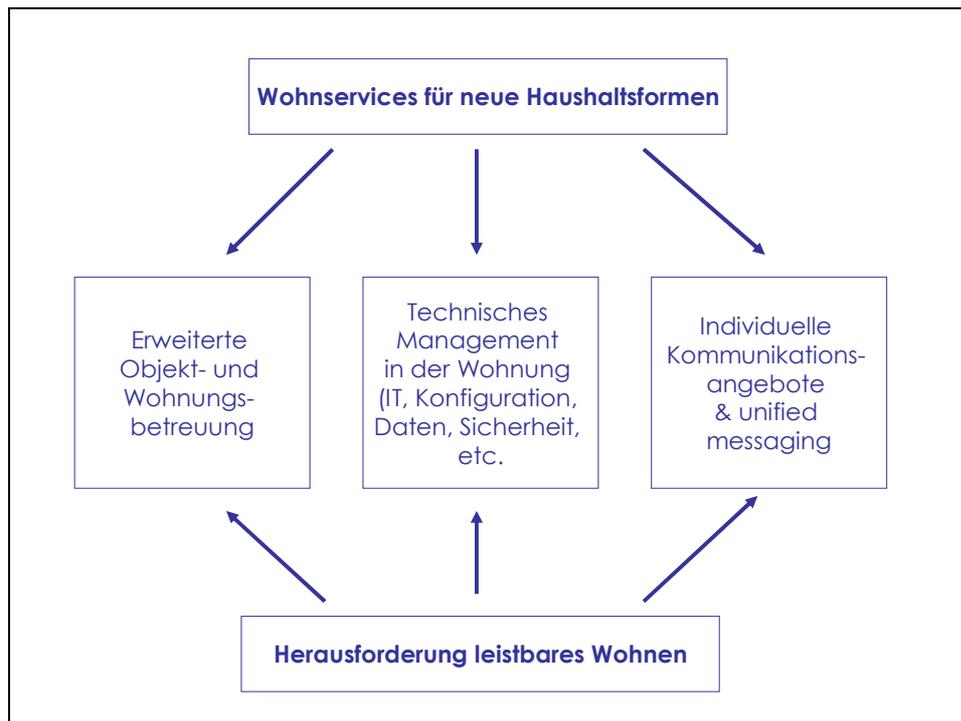
Es besteht also auch bezüglich wohnungsnaher Dienstleistungen die Gefahr, dass eine größere (preisliche und leistungsmäßige) Differenzierung zu neuen Formen der **Ungleichheit** führt. Durch die Schaffung neuer Standards unterliegen diejenigen, die sich diese nicht leisten können, der Gefahr eines sozialen Ausschlusses.

---

<sup>58</sup> Vgl. v.a. Telefonisches Interview mit Markus Niemann, online-Lieferdienst Biohof Adamah, am 26. Mai 2008 und telefonisches Interview mit Denis Marinitsch, Marketing-Leiter der Hausbetreuung Attensam, am 4. Juni 2008

<sup>59</sup> Telefonisches Interview mit Denis Marinitsch, Marketing-Leiter der Hausbetreuung Attensam, am 4. Juni 2008

<sup>60</sup> Im Rahmen der Hausbetreuung dürfen nur Tätigkeiten angeboten werden, die keiner Gewerbeordnung unterliegen.



**Abbildung 42 – Wohnservices für neue Haushaltsformen (Quelle: das fernlicht, 2008)**

Eine Lösungsmöglichkeit, die auch im Rahmen des Workshops diskutiert wurde, besteht darin, die Nachteile, die aus der Nicht-Inanspruchnahme von Dienstleistungen entstehen, nach Möglichkeit durch **Synergieeffekte aus Nachbarschaftshilfe** auszugleichen. Zahlreiche Dienste wie Einkaufen, Kinderbetreuung, Blumengießen im Urlaub, etc. können in einer funktionierenden Nachbarschaft gegenseitig übernommen werden. Allerdings sind dafür die entsprechenden Rahmenbedingungen und Unterstützung notwendig (siehe Kapitel 2.3.5). Angebote, die solche informelle Strukturen unterstützen können, sind z.B. Tauschbörsen für Waren und Dienstleistungen (online oder auf einem schwarzen Brett).

### 3.8 Wohnraumfinanzierung

Mit dem Wandel von der traditionellen Erwerbsbiographie (Ausbildung, Erwerbsleben, Pension) zur Wahlbiographie wird auch die Kontinuität von Erwerbseinkommen verloren gehen (siehe auch Kapitel 2.2.6). Es werden sich in Zukunft neue Finanzierungsmodelle sowohl bei MieterInnen als auch bei KäuferInnen von Wohnungen entwickeln.

Dabei sind Interessen und Problemstellungen bei der privaten Finanzierung (über Banken) und der öffentlichen Finanzierung (durch Förderungen und Beihilfen) unterschiedlich gelagert.

#### 3.8.1 Flexible Darlehensformen

Im Rahmen der privaten Finanzierung von Wohnraum bei **Banken**<sup>61</sup> besteht hier eine Reihe an **flexiblen Darlehensformen**. Modelle für eine **Mieffinanzierung** gibt es derzeit nicht, allerdings

<sup>61</sup> Hierzu wurde mit Mag. Christof Sperk, Produktmanager der Bank Austria, am 23. Mai 2008 ein telefonisches Interview geführt.

könne im Falle von unregelmäßigen Einkommen, etwa in Folge von Projektarbeit, ein entsprechender Überziehungsrahmen des Kontos vereinbart werden, um Unregelmäßigkeiten ausgleichen zu können. Aufgrund neuer Lebens- und Wohnformen werden von den Banken auch neue Finanzierungsmodelle entwickelt. Beispiele für Flexibilität bei Krediten sind unter anderem:

- Ein **späterer Rückzahlungsbeginn** von bis zu einem Jahr nach Inanspruchnahme eines Kredites
- **Flexible Ratenzahlungen**
- Ein **zeitweises Aussetzen der Rückzahlung**, z.B. wenn durch die Geburt eines Kindes für die Dauer der Karenz ein Einkommen wegfällt
- **Flexible Laufzeitverlängerung**, dabei werden aus steuerrechtlichen Gründen die zusätzlichen Raten als neuer Kredit berechnet
- **Bau- und Wohnkonto**: Dabei werden von der benötigten Endsumme die Zahlungen jeweils erst zu dem Zeitpunkt, an dem sie benötigt werden, in einen Kredit umgewandelt. Zinsen fallen jeweils erst ab der Auszahlung an.
- **Endfällige Fremdwährungsdarlehen**: Es werden zuerst nur Zinsen gezahlt, Tilgungsträger ist meist eine Lebensversicherung
- **Sondertilgungen**, etwa in Form einer einmaligen jährlichen Sonderrate

Im Rahmen von Wohnprojekten gibt es auch Kooperationen zwischen den Bauträgern und Banken für Finanzierungslösungen mit speziellen Konditionen.

Dieses Anwachsen von flexiblen und immer leichter zu bekommenden Krediten (laut Schuldnerberatung des Fonds Soziales Wien<sup>62</sup> ist das Volumen aller Privatkredite in allen Jahren um mindestens 10% gestiegen) wird aber auch kritisch betrachtet. So würde durch diese Formen laut Schuldnerberatung eine „**schleichende Verschuldung**“ gefördert. Denn heute wäre es nicht mehr „*die eine große Fehlentscheidung*“, die zu einer Überschuldung führe, sondern einfach die Tatsache, dass über einen langen Zeitraum ein bisschen zu viel Geld ausgegeben würde, meist für Konsum – ein bisschen zu teures Auto, Urlaub, Wohnungseinrichtung, etc.

Das falle zunächst nicht auf, denn es würde zuerst das Konto überzogen, dann vielleicht ein Kredit aufgenommen, später eine Umschuldung vorgenommen. Dass das längst Schulden sind und durch die Kreditzinsen und später Verzugszinsen immer mehr Geld verloren geht, falle den Meisten erst auf, wenn durch eine größere Zahlung – etwa für die Jahresabrechnung des Stroms oder eine notwendige Reparatur – plötzlich nichts mehr ginge.

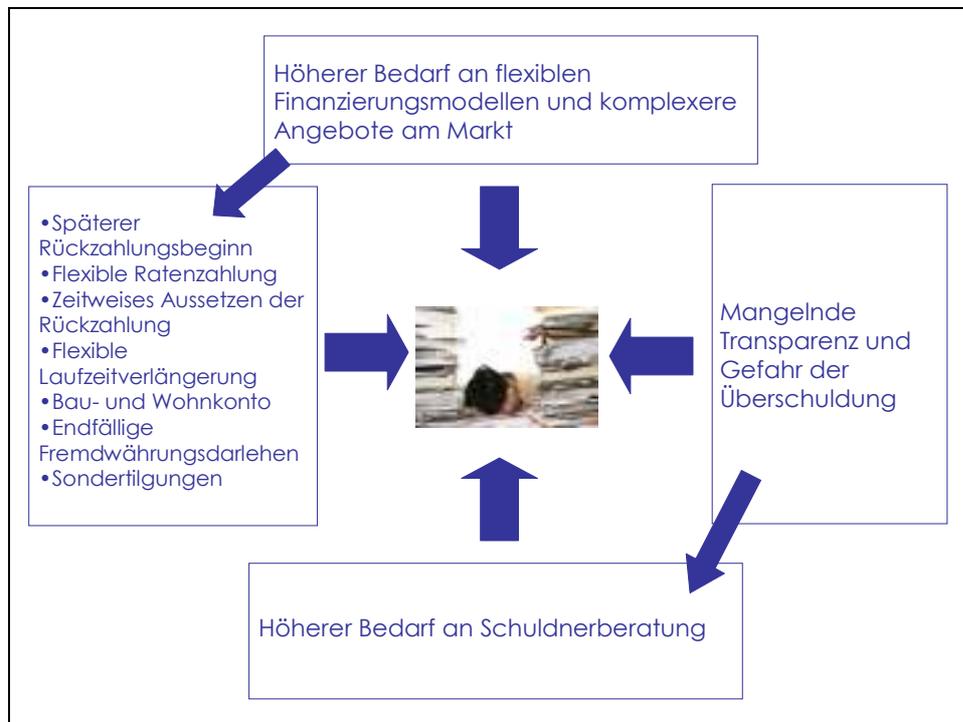
Ein Problem liege daher laut Schuldnerberatung auch in der oftmaligen **Intransparenz** von flexiblen Finanzierungsformen. Viele Menschen wären sich nicht bewusst, dass sie ein Aussetzen von Raten oder eine längere Laufzeit unterm Strich mehr koste, da dadurch neue Zinsen anfallen. Insofern sei es auch nachvollziehbar, dass die Banken „*gerne flexible Kredite geben*“, der Idealfall für eine Bank sei sogar der „*ewige Kredit*“, bei dem nur Zinsen gezahlt würden.

Die Auswirkungen eines solchen Systems zeigen sich aktuell überdeutlich in der Subprime-Krise in den USA. Auch in Mitteleuropa wird daher das System einer zu leichten Kreditvergabe mit unzureichenden Sicherheiten überdacht werden müssen. Das birgt allerdings auch wieder die Gefahr eines Ausschlusses einkommensschwächerer Schichten in sich, die dann kaum

---

<sup>62</sup> Persönliches Interview mit Alexander Maly, Geschäftsführer der Schuldnerberatung Wien, Fonds Soziales Wien, am 29. Mai 2008

mehr Kredite bewilligt bekämen und größere Investitionen wie einen Hausbau, etc. nicht mehr bewältigen könnten.



**Abbildung 43 – Flexible Finanzierungsformen (Quelle: das fernlicht, 2008)**

Somit würden flexible Modelle auch die **Gefahr einer Eskalation** in sich bergen. Diese Erfahrung hätte laut Schuldnerberatung auch Wiener Wohnen machen müssen, das früher mit der Eintreibung von Mietschulden relativ nachgiebig war. Somit wären dann auf säumige MieterInnen oft auf einmal die Mietkosten eines halben Jahres zugekommen, was für diese unmöglich zu bewältigen war, während die Kosten für einen Monat noch „irgendwie aufgetrieben werden“ könnten.

Daher plädiert der Geschäftsführer der Schuldnerberatung des Fonds Soziales Wien im Bereich der Wohnraumfinanzierung eher für **starre Systeme**, da diese auch die Kalkulation erleichtern würden. Denn flexible Modelle erfordern, dass man mit Geld umgehen kann.

**Hilfestellungen und Beratung**, auch im Bereich sozialen Managements, um sich über die tatsächlichen Kosten eines Kredites unter verschiedenen Rückzahlungsbedingungen im Klaren zu sein und hier mehr Transparenz zu schaffen, wären eine mögliche Unterstützung, die eine notwendige Konsultierung der Schuldnerberatung vielleicht bereits im Vorfeld verhindern könnte.

### 3.8.2 Flexibilität bei Förderungen und Beihilfen

Auch im geförderten Bereich ist eine Anpassung der Beihilfen an eine mitunter raschere Veränderung der Lebensumstände notwendig. Denn diese, so die Einschätzung befragter ExpertInnen und der TeilnehmerInnen des Workshops, wären noch immer an eher starren Lebensentwürfen orientiert.

Wenn z.B. die Kinder ausziehen oder ein Partner nach einer Scheidung die gemeinsame Wohnung verlässt, dann fallen auch deren Anteile für die **Mietbeihilfe** weg. Die Kosten für die (nun zu große) Wohnung müssten von den zurückgebliebenen Familienmitgliedern aber weiterhin getragen werden, da der Wechsel in eine kleinere Wohnung oft teurer wäre, als in der alten zu bleiben. Zudem würden sich Viele auch gegen einen Umzug wehren, da sie die vertraute Umgebung nicht verlassen möchten.<sup>63</sup> Besonders in persönlichen Krisen- und Umbruchssituationen wollen viele an Vertrautem festhalten.

Hier wird die Schaffung entsprechender **Rahmenbedingungen** gefordert, um einen Wechsel der Lebensumstände leichter abfedern zu können. Es gehe hier v.a. darum, entweder den Wohnungswechsel leistbar und einfacher zu gestalten, oder aber die finanzielle Unterstützung für Wohnraum nicht an der Anzahl der BewohnerInnen zu orientieren, sondern z.B. an der Größe der Wohnung. Hierbei stellt sich aber die Frage der Finanzierbarkeit. Neue Modelle wären zu evaluieren.

Besonders wichtig wäre es laut Einschätzung der Befragten, dass einfache Modelle für einen **Wohnungstausch**, insbesondere auch in der gleichen Wohnanlage oder –egend, angeboten würden. Entsprechende sehr positive Erfahrungen gibt es z.B. in den Wohnanlagen der Gesiba (siehe Kapitel 2.3.7).

---

<sup>63</sup> Vgl. persönliches Interview mit Alexander Maly, Geschäftsführer der Schuldnerberatung Wien, Fonds Soziales Wien, am 29. Mai 2008

## 4 Empirische Erhebung

### 4.1 Interviews mit „Betroffenen“

#### 4.1.1 InterviewpartnerInnen von der NutzerInnenseite

Es wurden qualitative Interviews mit

- BewohnerInnen von flexiblen Wohnprojekten
- potenziellen Zielgruppen für flexibles Wohnen (Patchworkfamilien, HeimarbeiterInnen, etc.)

geführt. Die offenen Interviews wurden durch einen Leitfaden ergänzt. Die Auswertung erfolgte mittels qualitativer Inhaltsanalyse (Details siehe Kapitel 1.3).

„Betroffene“ werden auch zu einem Kreativworkshop eingeladen, bei dem die von den ExpertInnen entwickelten Ideen diskutiert wurden (Details siehe Kapitel 4.4).

Denn die „Betroffenen“ können aus ihrem unmittelbaren Wohnalltag heraus wertvolle **Erfahrungen** und Informationen über mögliche **Lösungen, Chancen und Gefahren** von flexiblen Wohnkonzepten einbringen. Sie wissen, was für sie persönlich wirklich Sinn macht, und was nur eine „Spielerei“ ist.

Durch die Einbeziehung der „Betroffenen“ sowohl in den Forschungsprozess (Interviews) als auch in die Diskussion und Entwicklung von Ergebnissen sollte sichergestellt werden, dass im Sinne eines **nutzerInnenzentrierten Ansatzes** die Perspektive und die Bedürfnisse der BewohnerInnen im Mittelpunkt stehen. Denn Innovationen, und dazu zählen auch innovative Konzepte für Wohnprojekte, machen nur dann Sinn, wenn sie im Alltagskontext der Betroffenen einen Nutzen bringen.

Insgesamt wurden mit (VertreterInnen und ExpertInnen) der NutzerInnenseite 7 Interviews geführt. Die Interviews fanden persönlich (4) und telefonisch (3) statt und dauerten zwischen 30 und 60 Minuten (durchschnittlich 50 Minuten). Zum methodischen Vorgehen siehe Kapitel 1.3.

Es wurden folgende Personen interviewt:

Interviewpartner	Interview-Daten	Auswahl	Thema
WG-Bewohnerin Julia Draxler, Wien	persönliches Interview in ihrer Wohnung, inkl. Begehung, 45 min	Weiterempfehlung im Rahmen der explorativen Phase, erwachsen und berufstätig, lebt in WG, häufige (auch internationale) Übersiedlungen	Wohnbedürfnisse, bauliche und organisatorische Anforderungen für WG's
Felix Bohn, Fachbereichsleiter Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Zürich	Telefonisches Interview, 60 min	Durch Recherchen, Konzept zur Anpassungsfähigkeit von Wohnungen an besondere Bedürfnisse	Vorbereitung der Anpassungsfähigkeit einer Wohnung an Alter oder Behinderung

Ingrid Farag, Obfrau Frauenwohnprojekt ro*sa KalYpso, Wien	Persönliches Interview in einem Kaffeehaus, 45 min	Durch Recherchen, neue Wohnformen: gemeinschaftliches Zusammenleben, Vereinbarung von Arbeit, Familie und Freizeit, Flexible Lösungen	Neue Wohnformen und Flexibilität, Wohnbedürfnisse von Frauen
Dr. Belinda Mikosz, MAG 11 (Leiterin des Psychologischen Dienstes und zuständig für die Ehe- und Familienberatung), Wien	Telefonisches Interview, 60 min	angefragt bei MAG 11 wg. Beratung für Patchworkfamilien	Wohn-Bedürfnisse von Patchworkfamilien und Kindern und Jugendlichen, Möglichkeiten von räumlichen Lösungen
Dipl. Psych. Katharina Grünewald, Beratung für Patchworkfamilien, Köln	Telefonisches Interview, 30 min	Durch Recherchen, Beratung von Patchworkfamilien (systemischer Ansatz, tiefenpsychologisches Beratungskonzept)	Wohn-Bedürfnisse von Patchworkfamilien und Kindern und Jugendlichen, Möglichkeiten von räumlichen Lösungen
Christoph Kuss, Hilfswerk, Koordinator Senioren-WG's, Wien	Persönliches Interview in seinem Büro, 60 min	Durch Recherchen, SeniorInnen-WG's Wien	Wohnbedürfnisse von SeniorInnen, SeniorInnen-WG's, Möglichkeiten für Flexibilität
BewohnerInnen-Ehepaar Kaiserebersdorfer Strasse, Wien	Persönliches Interview in der Wohnanlage, inkl. Begehung, ca. 60 min	Durch Vermittlung des Bauträgers, flexible Grundrisse, Gemeinschaftseinrichtungen, technische Ausstattung	Wohnzufriedenheit, Bedürfnisse, Nutzung der Angebote

**Tabelle 2 – InterviewpartnerInnen von der NutzerInnenseite**

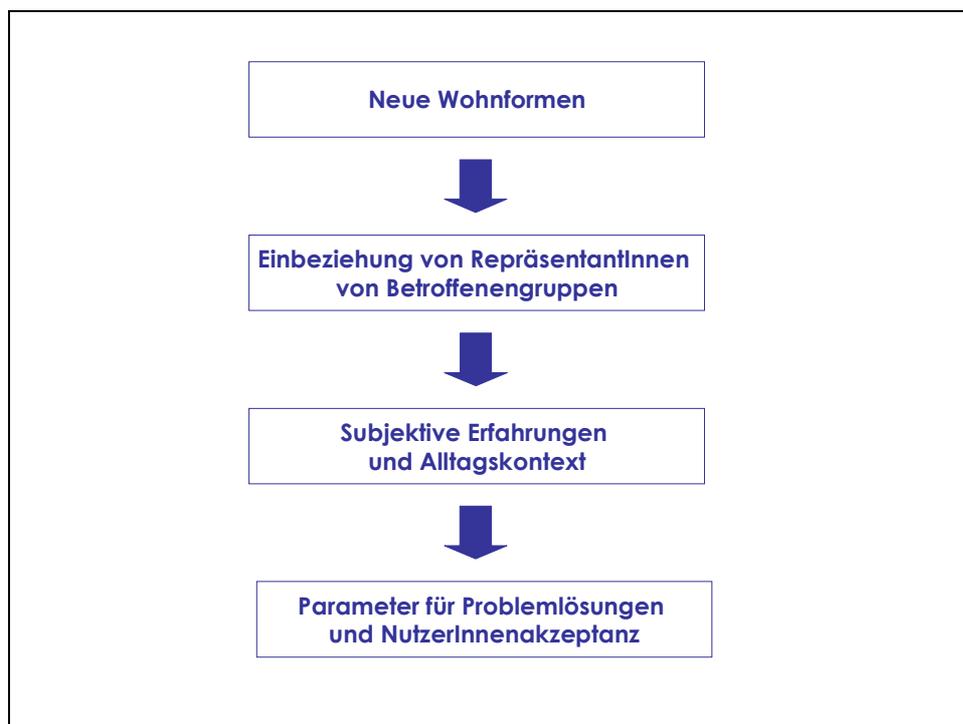
Unter den Befragten waren also Betroffene und ExpertInnen aus den Bereichen

- gemeinschaftliche Wohnformen,
- Patchworkfamilien und Bedürfnisse Jugendlicher,
- Wohnbedürfnisse von Frauen,
- Wohnlösungen für SeniorInnen und behinderte Personen sowie
- Flexible Wohnformen mit einem Fokus auf Gemeinschaftseinrichtungen

## 4.1.2 Erkenntnisse aus den Interviews mit „Betroffenen“

Die Interviews wurden mittels qualitativer Themenanalyse ausgewertet (Details zur Methode siehe Kapitel 1.3).

Thematische Hinweise und inhaltliche Informationen sind in die entsprechenden Kapitel des vorliegenden Berichtes eingeflossen. Darüber hinaus wurden unter anderem die unten angeführten Erkenntnisse erzielt, die eine subjektive Sichtweise der Befragten darstellen. Da Wohnzufriedenheit zu einem großen Teil aus subjektiven Faktoren, also aus einem Vergleich der eigenen Erwartungen mit der Realität, resultiert, kann diese persönliche Wahrnehmung als wichtiges Barometer für die **Problemwahrnehmung** der Befragten und die **Akzeptanz** bestimmter Lösungen gesehen werden.



**Abbildung 44 – Erkenntnisse aus Interviews mit „Betroffenen“ (Quelle: das fernlicht, 2008)**

In den Interviews mit (VertreterInnen von) Betroffenen wurde die Vermutung geäußert, dass **neue Wohnformen** zunehmen würden und dass es aufgrund häufigerer Veränderungen von Lebensumständen und Bedürfnissen besonders wichtig wäre, im Wohnbereich **zukunftssicher** zu planen, um auch unvorhergesehene Veränderungen abfedern zu können.

- Als (eigenes und bei anderen wahrgenommenes) Hauptbedürfnis im Wohnbereich wird v.a. das Bedürfnis nach **Gemeinschaft** genannt. Gleichzeitig werden aber auch **Rückzugsmöglichkeiten** als wichtig erachtet.

So wird auch die Schaffung halböffentlicher Räume in **verschiedenen Stufen der Öffentlichkeit** befürwortet, wobei gleichzeitig auch völlig **private Rückzugsräume** unbedingt als notwendig erachtet werden. Das gilt auch für Wohngemeinschaften und gemeinschaftliche Wohnkonzepte, wo zumindest ein eigener versperbarer Raum vorausgesetzt wird, denn, so eine Befragte, „die 70er Jahre sind vorbei“<sup>64</sup>. Denn ein wichtiges Motiv der Öffnung und Gemeinschaft ist die **Freiwilligkeit** (v.a. in „sensiblen“ Haushaltskonstellationen wie Patchworkfamilien oder Wohngemeinschaften). Der

<sup>64</sup> Persönliches Interview mit Ingrid Farag, Obfrau Frauenwohnprojekt ro\*sa KalYpso, am 31. Mai 2008

jeweilige Grad der Öffnung oder Schließung muss von den einzelnen BewohnerInnen selbst bestimmt werden können. Die räumliche Voraussetzung dafür sind den Befragten zufolge unter anderem informelle Begegnungsmöglichkeiten nach dem Vorbild der Bassena.

- Insofern gewinnen auch **Nachbarschaft und Gemeinschaft** an Bedeutung. Nachbarschaft wird hier als Ergänzung zu anderen Sozialkontakten (neben Synergieeffekten) auch darum als wichtig und entspannend angesehen, weil die Pflege dieser Sozialkontakte weniger Organisation erfordert. Um abends im Hof kurz über seinen Tag zu plaudern, ist keine Terminplanung oder Vorbereitung notwendig. Dafür sind wie erwähnt entsprechende räumliche Voraussetzungen notwendig, die zwanglose und informelle Begegnung ermöglichen.
- In diesem Zusammenhang werden auch **Gemeinschaftsräume** und eine entsprechende Gestaltung des Wohnungsumfeldes gewünscht und positiv beurteilt. Insbesondere die Gangbereiche im Haus und die Freiflächen rund ums Haus werden nicht nur als bloße Durchgangszonen angesehen, sondern sie werden auch als Begegnungsorte genutzt.
- Bezüglich des „**Idealgrundrisses**“ einer Wohnung herrscht keine Einigkeit. Die BefürworterInnen von gleichgroßen und somit nutzungsneutralen Räumen und die FürsprecherInnen für eine Aufteilung in einen großen zentralen Gemeinschaftsraum sowie kleinere Rückzugsbereiche halten sich unter den InterviewpartnerInnen die Waage. Dies stellt einen zentralen Widerspruch dar, der im Kapitel 5.1.1 noch ausführlicher behandelt wird.
- Den Grundriss einer Wohnung bei Einzug nach den eigenen Vorstellungen anzupassen wird aber oft als schwierig empfunden. Ein **Umbau** der Wohnung würde oft wegen einer ungünstigen Stellung der tragenden Wände (auch zwischen den Wohnungen im Falle einer Wohnungszusammenlegung) sehr erschwert. Andererseits wird aber auch **flexiblen Lösungen** eher mit Skepsis begegnet, da Probleme wie Schalldämmung oder Vertragsgestaltung bei einer Änderung der Wohnungsgröße gefürchtet werden. Entsprechende Rahmenbedingungen (z.B. Stellung der tragenden Wände; unterschiedliche Grundrissvarianten in einem Objekt, etc.), Information und Unterstützung bei der Anpassung einer Wohnung an die jeweiligen Bedürfnisse (Veränderungen von vornherein einplanen, Tauschmöglichkeiten, Beratung bei Grundrissplanung, etc.) könnten hier möglicherweise Abhilfe schaffen.
- Denn die Befragten geben sich immer weniger mit den vorgegebenen Umständen zufrieden. Möglichkeiten zur **Individualisierung und Umgestaltung** werden als sehr wichtig erachtet. V.a. ExpertInnen aus dem sozialarbeiterischen Bereich heben die positive Wirkung von Gestaltungsmöglichkeiten auf das persönliche Wohlbefinden und die positive Wirkung kreativer Betätigung in den eigenen vier Wänden hervor. V.a. für Kinder und Jugendliche könne die Erlaubnis, die Wohnung oder das Wohnumfeld mitzugestalten, ein Ventil bilden, um auch destruktive Impulse auszugleichen.

**Kreatives Potenzial** solle darum nicht nur an die ArchitektInnen delegiert werden. Möglichkeiten zur eigenen Gestaltung sollen bestehen bleiben. Auch die Möbel sollten leicht verrückbar und modular veränderbar sein, um so Variabilität zu bieten. Dieser Appell für die eigene Gestaltung des Wohnraumes und des Wohnumfeldes durch die BewohnerInnen deckt sich auch mit der in den Interviews mit der Anbieterseite feststellbaren Tendenz, nicht definierte Räume anzubieten, die von den BewohnerInnen individuell angenommen und genutzt werden können (Details siehe Kapitel 4.2.2). Eine Evaluierung des Bestandes des sozialen und kommunalen Wohnbaus könnte hier Möglichkeiten eröffnen (siehe auch Kapitel 5.2.2).

- **Effiziente Raumnutzung** ist ebenfalls ein Thema. Bei beengten Platzverhältnissen werden kreative Lösungen gefordert, wie z.B. die Nutzung der 3. Dimension durch Etagenbetten,

Podeste, etc. Stauraum sollte ein Zimmer nicht verkleinern, darum werden hier z.B. begehbare Kästen positiv erwähnt.

- Nicht zuletzt bildet der **Kostenfaktor** einen entscheidenden Punkt. Gerade für Zielgruppen, die voraussichtlich von flexiblen Lösungen profitieren würden, wie Patchworkfamilien, Singles, Alleinerzieherinnen, SeniorInnen, etc., scheitern entsprechende Wohnlösungen oft an den Kosten. Einsparungspotenziale werden v.a. in Synergieeffekten durch gemeinschaftliche Lösungen gesehen.

**Zusammenfassend** können als zentrale Themen von „Betroffenen“ bezüglich Flexibilität im Wohnbereich das **Spannungsfeld Offenheit-Geschlossenheit bzw. Gemeinschaft-Privatheit** sowohl im Kontext des ganzen Hauses als auch innerhalb der eigenen Wohnung und ein Bedürfnis nach Individualisierung gesehen werden. Der Kostenfaktor spielt dabei eine entscheidende Rolle und wird angesichts steigender Wohn- und Energiekosten wohl noch an Bedeutung gewinnen.

Für flexibles Wohnen bedeutet dies, dass eine **Abstufung privater, halböffentlicher und öffentlicher Räume**, die sich die BewohnerInnen unterschiedlich aneignen und gestalten können, gefragt ist. Es ist zu vermuten, dass ein solches Angebot, das jedem individuell und flexibel ermöglicht, jenes Ausmaß an Nähe oder Distanz zu wählen, das ihm angenehm ist, auch zu einer höheren Wohnzufriedenheit und möglicherweise auch zu einem Abbau sozialer Spannungen (zwischen Generationen, unterschiedlichen kulturellen Hintergründen und sozialen Schichten) beitragen könnte.

Diese verschiedenen Stufen von Privatheit und Öffentlichkeit können sich konkret z.B. in folgende räumliche Zonen gliedern:



**Abbildung 45 – Mögliche Stufen von Privatheit und Öffentlichkeit (Quelle: das fernlicht, 2008)**

Eine entsprechende Anlage (Dimensionierung von Gemeinschaftsflächen, Ausrichtung von Wohnungsaußenbereichen, etc.) und Gestaltung (Sitzmöglichkeiten am Gang und im Hof, etc.) jeder „Zone“ kann dazu beitragen, dass informelle und zwanglose Kontaktmöglichkeiten entstehen, so dass die BewohnerInnen selbst wählen können, wie viel Offenheit oder Geschlossenheit sie in der jeweiligen Situation möchten. Z.B. trägt ja auch die Aufteilung und Gestaltung der Wohnungen dazu bei, in welchem Ausmaß BesucherInnen empfangen werden können. Das ist v.a. für SeniorInnen wichtig.

Die Finanzierung halböffentlicher Räume wird allerdings durch die Förderung nach der Wohnnutzfläche erschwert.

## 4.2 ExpertInneninterviews mit Anbietern

### 4.2.1 InterviewpartnerInnen von der Anbieterseite

Die aus der Recherche und ersten explorativen Interviews gewonnenen Annahmen und Erkenntnisse wurden im Rahmen von offenen ExpertInneninterviews vertiefend auf ihre mögliche Relevanz, Sinnhaftigkeit sowie mögliche Umsetzbarkeit hinterfragt. Zudem wurden in Interviews mit SpezialistInnen bestimmte Flexibilitätspotenziale ausgeleuchtet.

Insgesamt wurden mit ExpertInnen der Anbieterseite **19 Interviews** geführt. Davon befassten sich 6 mit sehr spezifischen Fragestellungen im Zuge der Recherche. Die Interviews fanden persönlich (8) oder telefonisch (10) statt (eine Kurzbefragung fand per Email statt) und dauerten zwischen 10 und 90 Minuten (durchschnittlich 45 Minuten). Zum methodischen Vorgehen siehe Kapitel 1.3.

Es wurden folgende Personen interviewt:

Interviewpartner	Interview-Daten	Auswahl	Thema
Architektin Dagmar Ley, Graz	Telefonisches Interview, 60 min	Weiterempfehlung im Rahmen unstrukturierter Befragungen in der explorativen Phase	Interview zur architektonischen Sicht flexiblen Wohnens, Ausbildung Architekten, persönliche Erfahrungen mit häufigen Übersiedlungen
DI Andreas Gabriel und DI Bernhard Weinberger (Projektleiter) von Architekten Helmut Wimmer, Wien	Persönliches Interview im Besprechungsraum des Architekturbüros, 90 min	Durch Recherchen, Schiebewände, innovative Projekte	Flexibilität mit Schiebewänden, undefinierte Räume, eigene Projekte
DI Helmut Wimmer, Architekt, Wien	Persönliches Interview im Besprechungsraum des Architekturbüros, 45 min	Durch Recherchen, Schiebewände, innovative Projekte	Konzepte für flexibles Wohnen

Bank Austria, Mag. Christof Sperk, Produktmanagement Finanzierung, Wien	Telefonisches Interview, 60 min	Durch Recherchen, flexible Finanzierungsformen, in versch. Immobilienmagazinen erwähnt	flexible Finanzierungsangebote für Bauen und Wohnen
Schuldnerberatung Wien, Fonds Soziales Wien, Alexander A. Maly (dipl. Sozialarbeiter und Geschäftsführer), Wien	Persönliches Interview in seinem Büro, 60 min	Durch Recherchen, staatlich anerkannte gemeinnützige Schuldnerberatungsstelle	finanzielle Aspekte des Wohnens, Wohnkosten
Tischler-Innungsmeister Johann Burgstaller, Wien	Persönliches Interview in seinem Büro, 75 min	Anfrage bei der Tischlerinnung, Innungsmeister	Entwicklungen und Möglichkeiten flexibler und multifunktionaler Möbel
Biohof Adamah Markus Niemann, Glinzendorf (NÖ)	Telefonisches Interview, 30 min	Durch Recherchen, online-Bestellmöglichkeit für zielgruppenspezifische „Kisteln“	Lieferservice, Möglichkeiten der flexiblen Gestaltung
Telekom Provider, Mitarbeiter Produktentwicklung (Unternehmen und Mitarbeiter wollten nicht genannt werden), Wien	Persönliches Interview im Firmengebäude, 60 min	Durch Recherchen, großer Telekomprovider mit Angeboten für Sprache, Daten und TV	Angebote, wie können diese das Wohnen flexibler gestalten
Leiter MA 18, Referat Stadtforschung, Mag. Gielge, Wien	Telefonisches Interview, 15 min	Anfrage Daten bei Bibliothek, Weiterempfehlung,	Reurbanisierung Wien
Stefan Eberstadt, Künstler "Rucksack-Haus", München	Telefonisches Interview, 75 min	Durch Recherchen, „Rucksack-Haus“, erweiterte Perspektive als Künstler	Rucksack-Haus, Wohntrends, innovative Möglichkeiten flexiblen Wohnens, Hemmnisse
juristische Aspekte: Dr. Wolfgang Reichling, Reichling Immobilienrecht, Wien	Persönliches Interview, 10 min	Durch Recherchen, Immobilienberatung, Objektbewertung, umfassender und nutzerInnenorientierter Zugang	juristische Relevanz einzelner Aspekte
Gesiba, Richard Wiesmüller, Wien	Persönliches Interview in seinem Büro, 45 min	Durch Recherchen, großer gemeinnütziger Bauträger, auch Hausverwaltung	Hausbetreuung und Dienstleistungen, flexible Angebote von Bauträgern, Akzeptanz durch die MieterInnen

Attensam, Herr Marinitsch (Leiter Marketing), Wien	Telefonisches Interview, 45 min	Durch Recherchen, großes Hausbetreuungsunternehmen, erweiterte Dienstleistungspalette	Hausbetreuung und Dienstleistungen
Projekt Kaisereberdorf, Frau Herner (Verwertung Mischek und Ansprechpartnerin für MieterInnen) und BewohnerInnen- Ehepaar, Wien	Persönliches Interview im Büro in der Anlage und Führung durch die Anlage, 75 min	Durch Recherchen, Kopplung neuartiger Wohnformen mit klassischen Familienwohnungen und hochflexible Grundrisse, Gemeinschaftsräume, flexible Finanzierung, etc.	Projekt, Angebote, Nutzung und Akzeptanz
Eva Tippmann, Planungsreferat München, München	Telefonisches Interview, 40 min	Durch Recherchen, München strukturell vorsichtig mit Wien vergleichbar	Stadtplanung, öffentlich geförderter Wohnbau, zukünftige Entwicklung
Architekten, Konzept "Holzbox", Erich Strolz (Geschäftsführer), Innsbruck	Telefonisches Interview, 15 min	Durch Recherchen, modulares Konzept	Konzept Holzbox
online Umzugsbörse.de, Herr Bergmann, Künzelsau (, Baden-Württemberg)	Telefonisches Interview, 15 min	Durch Recherchen, Umzugsbörse auch für Unternehmen, weltweit	Umzugsdienste, Umzugsverhalten
Lifestyle Living (Boarding Häuser), Fr. Mag. Nina Einicher (Geschäftsführerin), Wien	Telefonisches Interview, 20 min	Durch Recherchen, Marktführer bei Boarding- Häusern in Wien	Angebot, Zielgruppen, organisatorisches
Mag. Ladenhauf, Abteilungsleiter Wohnbauförderung Vorarlberg, Bregenz	Beantwortung der Fragen per Email	Durch Recherchen, 2006 wurde eine geplante Förderung für flexible Grundrisse vom damaligen Abteilungsleiter Dr. Bertsch in einem Vortrag erwähnt	Emailanfrage bezüglich Wohnbauförderung
Mag. Karl Wurm, Geschäftsführer Gewog, Wien	Persönliches Interview, 60 Minuten	Durch Recherchen, großer gemeinnütziger Bauträger, innovative Projekte	Flexibilität im Alltag, Wohnprojekte, Leerstände Erdgeschoß

**Tabelle 3 – InterviewpartnerInnen von der Anbieterseite**

Es wurden also vier ArchitektInnen, vier Dienstleister, drei Bauträger und ein Hausbetreuungsunternehmen, drei ExpertInnen aus dem Bereich Planung und öffentliche Verwaltung, zwei ExpertInnen zum Thema Wohnraumfinanzierung, ein Experte zur Wohnungsausstattung sowie ein Künstler und ein Jurist befragt.

Wohnraumnutzung	4 ArchitektInnen
Wohnraumgestaltung	3 Bauträger, 1 Hausverwaltung, 1 Künstler
Wohnraumausstattung	1 Tischler
Wohnservices	3 Home Service Provider, 1 Telekomprovider
Wohnraumfinanzierung	1 Bank, 1 Schuldnerberatungsstelle
Planung und öffentliche Verwaltung, Recht	3 ExpertInnen Planung und öffentliche Verwaltung, 1 Jurist

**Tabelle 4 – Einteilung befragte ExpertInnen**

Die Einteilung nach den Bereichen Wohnraumnutzung, Wohnraumgestaltung, Wohnraumausstattung, Wohnservices und Wohnraumfinanzierung, die zur groben Auswahl der Befragten herangezogen wurde, hat sich im Zuge der Interviews und deren Auswertung als sehr durchlässig erwiesen, da die meisten befragten ExpertInnen zu mehreren Bereichen Input liefern konnten.

#### 4.2.2 Erkenntnisse aus den ExpertInneninterviews von der Anbieterseite

Die Interviews wurden mittels qualitativer Themenanalyse ausgewertet (Details zu Methode siehe Kapitel 1.3).

Thematische Hinweise und inhaltliche Informationen sind in die entsprechenden Kapitel des vorliegenden Berichtes eingeflossen. Darüber hinaus wurden unter anderem folgende Erkenntnisse erzielt, die sich auf die Einschätzung der befragten ExpertInnen von der Anbieterseite stützen.

Generell wird unter flexiblem Wohnen verstanden, dass sich das Wohnen in Zukunft auf **unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensformen** einstellen muss.

- Besonders die **Alterung der Gesellschaft** wird in diesem Zusammenhang als zukünftige Herausforderung gesehen. Trotzdem werden als Zielgruppen für flexibles Wohnen v.a. junge und mobile Personen genannt.
- So glauben die Befragten auch, dass sie mit flexiblen Wohnkonzepten auf **Berührungspunkte** stoßen könnten. Diese könnten aber durch „**Aufklärung**“ und **Marketing** zerstreut werden. Denn viele KundInnen würden mit Flexibilität „loftartige“ Wohnformen verbinden.

*„Ob das von einer breiteren Masse angenommen wird, hängt auch von Aufklärung ab, die Nachfrage wäre auch mehr, wenn solche Lösungen mehr verbreitet wären, wenn die Vorteile hautnah erlebbar wären, wenn z.B. der Nachbar davon erzählt.“<sup>65</sup>*

*„Ältere Personen tun sich vielleicht schwer mit der Vorstellung, obwohl sie sehr profitieren würden. Man muss sie zuerst einmal überzeugen, was für Vorteile das hätte.“<sup>66</sup>*

<sup>65</sup> Aus: Telefonisches Interview mit Dagmar Ley, Architektin, am 6. Mai 2008

<sup>66</sup> Aus: Persönliches Interview mit Wimmer Architekten am 19. und 20. Mai 2008

- Als wichtiges Wohnbedürfnis der BewohnerInnen wird von den befragten ExpertInnen – wie auch von den NutzerInnen – v.a. **Individualisierung** und das Bedürfnis nach **eigenen Gestaltungsmöglichkeiten** gesehen. Diesbezüglich würde es auch immer mehr Angebote geben. Wohnanlagen sollten schon heute und noch mehr in Zukunft keine „Gesamtkunstwerke“ mehr darstellen, sondern einen **Rahmen** vorgeben, in dem die Menschen ihren Lebensraum selbst gestalten können.

*„Heutzutage ist die Wohnung oft ein Mittel, um einem Lebensgefühl Ausdruck zu verleihen, man muss den Leuten dazu den Rahmen zur Verfügung stellen.“<sup>67</sup>*

*„Es gibt auch ein starkes Bedürfnis nach Subjektivität, nach Atmosphäre. Die Gesellschaft muss einen starken Impuls der individuellen Gestaltung akzeptieren.“<sup>68</sup>*

- Dieser Trend zu Gestaltung und Individualisierung steht auch in Spannung zu den **abnehmenden Wohndauern**. Denn die Bindung an eine Wohnung ist heute nicht mehr so groß wie noch vor einigen Jahren. Wenn sich die Bedürfnisse oder Lebensumstände verändern, wird heute schneller die Wohnung gewechselt.

*„Das ist steigend, dass die Leute was verändern, dass man die Wohnung so nimmt, wie sie ist, ist seltener geworden, trotzdem sie auch öfters umziehen. Sie machen das trotzdem, wollen individuell gestalten.“<sup>69</sup>*

*„Es gibt heute mehr Umzüge. Somit wird man sich nicht einmal eine Wohnung einrichten und dann dabei bleiben, man will aber seine persönlichen Sachen trotzdem mitnehmen, seine individuellen Stücke haben.“<sup>70</sup>*

Allerdings wird von den Befragten auch das Bedürfnis der BewohnerInnen wahrgenommen, trotz Wohnungswechsel in ihrem Grätzl zu bleiben. Dafür müsse der organisatorische und logistische Rahmen zur Verfügung gestellt werden. Das bedeutet leichter transportable Möbel, Modelle für ev. Ablösen und den leichteren Verkauf von Möbeln (die exzessive Nutzung von Ebay für den Kauf und Verkauf von Möbeln zeigt diesen Bedarf auf), etc.

- Bezüglich der **Grundrisse** werden von den Befragten der Anbieterseite folgende Tendenzen gesehen. Generell würden die Grundrisse **offener**, es entstehen innerhalb und außerhalb der Wohnung **halböffentliche Räume**. Z.B. würde das Wohnzimmer größer und zentraler und übernimmt die Funktionen als Gemeinschafts- und Kommunikationsraum.

*„Die Planung hat sich sicher geändert zu einem Zentralraum, das Wohnzimmer wird größer, auch wegen der ganzen Ausstattung mit Multimedia u.s.w.“<sup>71</sup>*

*„Heute braucht das Wohnzimmer mehr Platz, weil es zum Leben verwendet wird, nicht nur als Fernsehzimmer.“<sup>72</sup>*

*„Man öffnet sich, Kommunikationsräume wachsen zusammen. [...] Die Wohnungen mit Zwischenwänden werden sich aufhören, es wird eher eine Wohnung sein mit einem Wohn-Essbereich, private Rückzugsbereiche werden eher mit Raumteilern getrennt werden, das ist die Richtung.“<sup>73</sup>*

<sup>67</sup> Aus: Persönliches Interview mit Wimmer Architekten am 19. und 20. Mai 2008

<sup>68</sup> Aus: Telefonisches Interview mit Stefan Eberstadt, bildender Künstler, am 27. Mai 2008

<sup>69</sup> Aus: Persönliches Interview mit Richard Wiesmüllner, Gesiba, am 4. Juni 2008

<sup>70</sup> Aus: Persönliches Interview mit Johann Burgstaller, Innungsmeister der Wiener Tischler, am 28. Mai 2008

<sup>71</sup> Aus: Persönliches Interview mit Richard Wiesmüllner, Gesiba, am 4. Juni 2008

<sup>72</sup> Aus: Persönliches Interview mit Wimmer Architekten am 19. und 20. Mai 2008

<sup>73</sup> Aus: Persönliches Interview mit Johann Burgstaller, Innungsmeister der Wiener Tischler, am 28. Mai 2008

- Gemeinschaftsräume im Haus und das Wohnungsumfeld werden ebenfalls wichtiger und **Nachbarschaft** wird auch im städtischen Geschosswohnbau wieder ein Thema. Dafür muss allerdings der entsprechende Rahmen geschaffen werden.

*„Daher kommt es auch immer mehr auf den Raum zwischen den Wohnungen an, auf das Wohnumfeld, in verschiedenen Schritten weiter nach außen bis hin zum ganzen Viertel. Das muss auch mitgedacht werden, das ist für einen Investor auch wertsteigernd und bietet für die Nutzer Lebenswert, da braucht es ein integrales Denken.“<sup>74</sup>*

*„Auch das Treppenhaus wird heute großzügiger, es gibt auch im Schnitt mehr und größere Grünanlagen.“<sup>75</sup>*

Gleichzeitig gewinnen auch **private Rückzugsräume** an Bedeutung – und werden v.a. mit dem Zunehmen neuer Wohnformen (Wohngemeinschaften, Patchworkfamilien, Arbeiten im Wohnbereich, etc.) vollwertiger ausgestattet.

*„Beides ist wichtig, auch Rückzugsräume werden wichtiger, gerade wenn alles kommunikativer wird, sind auch private Refugien wichtig. Das schließt sich gegenseitig nicht aus, es geht um individuelle Privaträume und gemeinsame Kommunikationsräume.“<sup>76</sup>*

Generell wird in Zukunft das Verhältnis von offen und geschlossen variabler und nicht mehr so absolut gesehen, es entstehen verschiedene **Stufen zwischen Privatheit und Öffentlichkeit**. In diesen Punkten stimmt die Wahrnehmung von der Anbieter- und von der NutzerInnenseits überein.

Die meisten Befragten denken, dass der Trend hin zu einer Gliederung der Wohnungen in einen **zentralen Gemeinschaftsraum** geht, von dem ohne Gangerschließung die **privaten Rückzugsräume** abgehen. Allerdings werden auch Zweifel geäußert, ob das alle NutzerInnen wollten. Diese Zweifel werden auch von den NutzerInnen selbst ausgedrückt.

Diesem Trend zu einem großen Zentralraum steht die Tendenz zu gleich großen, **nutzungsneutralen Zimmern** entgegen. Allerdings wird von den Befragten der Begriff nutzungsneutral weiter gefasst als nur gleichgroß. Für sie heißt das v.a. auch, dass die BewohnerInnen in der Einrichtung und Möblierung nicht durch die Position von Türen, Fenstern, Steckdosen und Lampenauslässen festgelegt wären, also Flexibilität in der Nutzung und Gestaltung.

- Bezüglich **flexibler Grundrisse** wird auch die Wahrnehmung eines „Dilemmas“ zwischen massiven und verschiebbaren Wänden thematisiert. Ist eine bauliche Veränderung notwendig, wird angenommen, dass das von den BewohnerInnen kaum genutzt würde, gleichzeitig werden verschiebbare Wände als anfälliger und schalldurchlässiger angesehen.

*„V.a. wenn baulich etwas verändert werden muss ist da eher eine Hemmschwelle da.“<sup>77</sup>*

- Zudem beobachten die Befragten, dass Wohnraum v.a. durch neue Standards und höhere Energiepreise **teurer** wird. Die Anbieter befürchten, dass die BewohnerInnen zuerst an Services und Zusatzangeboten sparen könnten. Auch wird die Bereitschaft, für flexible Lösungen mehr zu zahlen, als gering eingeschätzt, insbesondere bei jenen Zielgruppen, die am meisten davon profitieren würden. Einsparungspotenziale für die BewohnerInnen sehen sie durch Synergien bei der gemeinschaftlichen Nutzung von Ressourcen.

<sup>74</sup> Aus: Telefonisches Interview mit Stefan Eberstadt, bildender Künstler, am 27. Mai 2008

<sup>75</sup> Aus: Telefonisches Interview mit Eva Tippmann, Planungsreferat München, am 10.06.2008

<sup>76</sup> Aus: Telefonisches Interview mit Stefan Eberstadt, bildender Künstler, am 27. Mai 2008

<sup>77</sup> Aus: Telefonisches Interview mit Dagmar Ley, Architektin, am 6. Mai 2008

Aufgrund der gestiegenen Wohnungskosten wird auch angenommen, dass Wohnungen v.a. im städtischen Raum kleiner werden.

*„weil die Wohnungen werden aus finanziellen Gründen nicht viel größer werden in Zukunft“<sup>78</sup>*

*„es geht darum, wie Raum mehrfach genutzt werden kann, weil Wohnraum in den Städten teuer ist.“<sup>79</sup>*

*„Wohnraum wird immer teurer, da könnten Bedürfnisse für optimale Raumausnutzung durch flexibles Wohnen entstehen“<sup>80</sup>*

- **Effiziente Raumnutzung** wird daher zum Thema. Dies sei v.a. durch eine Überlagerung der verschiedenen Nutzungen zu unterschiedlichen Zeiten zu erreichen. Es bleibt also so zu sagen die Bühne gleich, während die Kulissen, die die Funktion definieren, verschoben werden. Das ist konkret z.B. mit Klappbetten, die das Büro in ein Gästezimmer verwandeln können, mit Schiebewänden oder Vorhängen, die den Arbeitsbereich vom Wohnbereich abteilen können oder durch multifunktionale Möbel zu erreichen. Für eine solche **Multifunktionalität** wird aber auch eine gewisse **Standardisierung** als notwendige Voraussetzung betrachtet.

Als **bauliche Grundfaktoren** für Flexibilität werden v.a. folgende genannt:

- Anordnung der tragenden Wände
- Qualität der Grundelemente
- Standardisierung der Grundelemente: Flexibilität und Individualisierung durch Standardisierung ist im Fertigteilhausbau bereits teilweise umgesetzt. Fertighausanbieter bieten modulare Rastersysteme, die sowohl bei den Außenabmessungen als auch bei Dachformen oder Grundrissen viel Spielraum bieten. Bei modularen Hausbausystemen können die Innenwände nahezu beliebig gesetzt, aber auch einzelne Elemente miteinander kombiniert werden (vgl. z.B. Vallazza, 2008, S. 21).
- Anordnung der technischen Anschlüsse (Gas, Wasser, Strom, Daten, etc.)

Als **organisatorische Grundfaktoren** für Flexibilität werden v.a. folgende genannt:

- Transparenz, Kommunikation und Vertrauen
- Rechtliche Voraussetzungen
- Unterstützung bei mehr Flexibilität und Mobilität (z.B. Ablösemodelle bei Umzug, etc.)

**Zusammenfassend** kann gesagt werden, dass für die befragten ExpertInnen von der Anbieterseite generell noch nicht ganz klar zu sein scheint, wie sie mit Flexibilität im Wohnbereich umgehen sollen, obwohl diese ganz allgemein als wichtig erachtet wird. Einerseits wird der Begriff selbst unterschiedlich und widersprüchlich gebraucht und andererseits besteht einiger Zweifel über mögliche Zielgruppen und Akzeptanz. Auf einer konkreteren Ebene werden die Herausforderungen in diesem Bereich aber v.a. in einem verstärkten Bedürfnis der KundInnen nach Individualisierung und Gestaltungsmöglichkeiten, in kürzeren Wohndauern und gestiegenen Wohnkosten gesehen.

Das bedeutet für die gemeinnützige und private Wohnungswirtschaft, sowie für Politik und Planung, dass ein klareres Bild über **Zielgruppen und Bedürfnisse** im Bereich flexiblen Wohnens,

<sup>78</sup> Aus: Persönliches Interview mit Johann Burgstaller, Innungsmeister der Wiener Tischler, am 28. Mai 2008

<sup>79</sup> Aus: Telefonisches Interview mit Stefan Eberstadt, bildender Künstler, am 27. Mai 2008

<sup>80</sup> Aus: Telefonisches Interview mit Dagmar Ley, Architektin, am 6. Mai 2008

eine klarere Begriffsbestimmung und die Verwendung **spezifischerer Begriffe** und eine **Kommunikation** dieser notwendig sind. Statt auf den Terminus „Flexibilität“ könnte man sich auf die Kommunikation des spezifischen Nutzens einzelner Konzepte und Lösungen konzentrieren und diese für die KundInnen auch erfahrbar machen, etwa auf Messen oder durch Probewohnen. Eine Idee von *das fernlicht*, ein Wohnlabor, in dem innovative Wohnideen durch Besichtigungen und Probewohnen zugänglich gemacht werden könnten, wird in Kapitel 5.2.2 genauer beschrieben.

Auch eine bessere **Vernetzung und Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure** in diesem Bereich – Stadtplaner, Architekten, Bauträger, Hausverwaltungen, Serviceanbieter und soziale Organisationen – scheint geeignet, um koordiniert vorgehen und in bestimmten Bereichen eine notwendige Standardisierung erreichen zu können, um auf die spezifischen Bedürfnisse der BewohnerInnen eingehen zu können.

### 4.3 Ideensammlung für flexibles Wohnen von ExpertInnen

Im Rahmen der oben angeführten Interviews sollten von den ExpertInnen auch **konkrete Ideen** entwickelt werden, die dann auch in einen Workshop mit „Betroffenen“ einbezogen wurden.

Die Ideen, die von interviewten ExpertInnen entwickelt wurden, sollten in der jeweils von den ExpertInnen gewünschten Form (als Zeichnung, Foto, Text, Geschichte, etc.) präsentiert werden.

Insgesamt trugen vier ExpertInnen eine Idee bei:

Idee	Von	Präsentationsform
„Wohnblock“	Johann Burgstaller, Wiener Innungsmeister Tischler, Wien	Mündlich im Rahmen des Interviews
„Flexibles Raummöbel“	Dagmar Ley, Architektin; Graz	Als Plakat mit Skizzen
„Flexible Grundrisse durch verschiebbare Wände“	Helmut Wimmer Architekten, Wien	Als Zusammenstellung realisierter Objekte mit Fotos und Grundrissen
„Wohnraum für Patchworkfamilien“	Katharina Grünwald, Psychologin, Köln	Per Email als kurzer Text

Tabelle 5 – ExpertInnen-Ideen zu flexiblem Wohnen

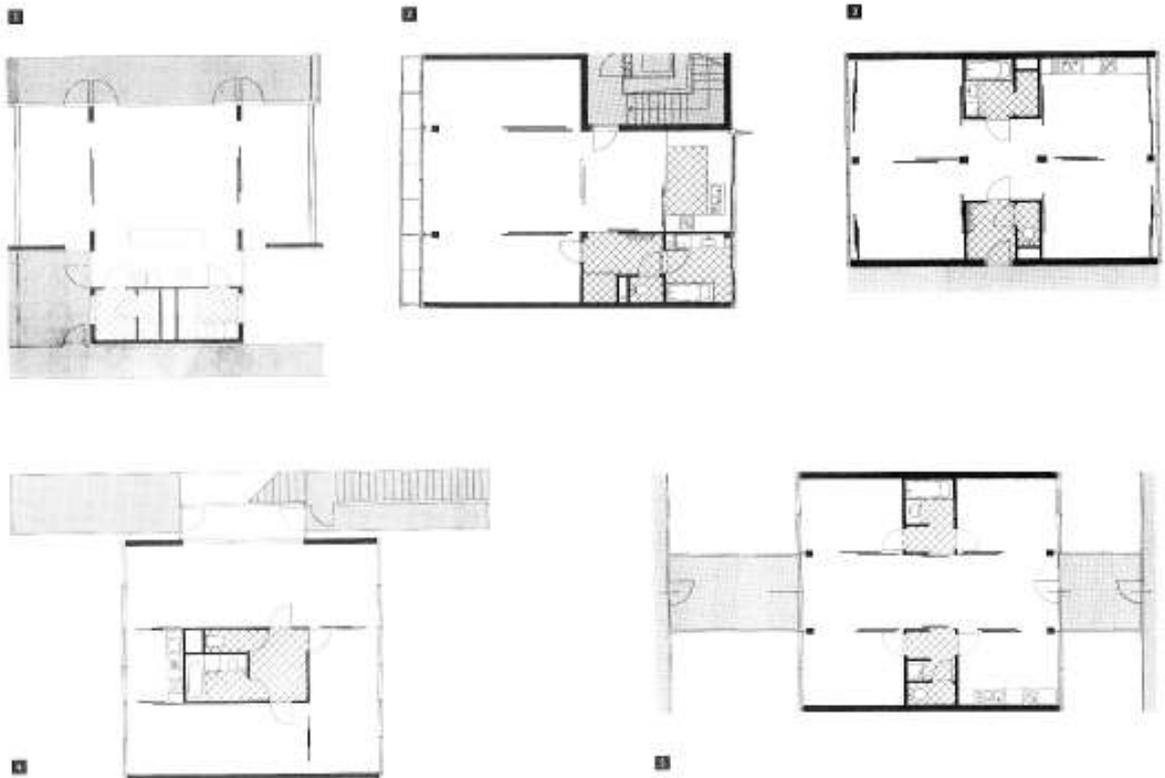


## FLEXIBILITÄT - FLEXIBLE GRUNDRISSSE DURCH VERSCHIEBBARE WÄNDE



MÜNCHEN THERESIENHOF Foto © Helmut Wimmer

Flexibilität - und zwar permanente, "brauchbare" - ist eine Frage der Gleichwertigkeit der Räume (im Sinne einer emanzipatorischen Neutralität), der Disposition von Räumen (im Sinne einer vielfältigen "Schaltbarkeit") und eine Frage der Konstruktion der "Wände" (im Sinne einer schnellen Veränderbarkeit).



1 | Koppstrasse, Wien 16 | 2 | Wulzendorferstrasse, Wien 22 | 3 | Grieshofgasse, Wien 12  
 4 | Kanalstrasse, Wien 22 | 5 | Donauefelderstrasse, Wien 22

Abbildung 48 – Idee „Flexible Grundrisse durch verschiebbare Wände“ von Helmut Wimmer Architekt

## Idee „Wohnraum für Patchworkfamilien“ von Psychologin Katharina Grünewald (Köln)



„offenes Haus“ mit Möglichkeiten zum Schließen und Verstecken

- **Wände, die nicht ganz geschlossen sind**
- **Glaswände oder Vorhänge die den Raum abschließen, aber doch Verbundenheit schaffen**
- **offener Wohnbereich mit Untereinheiten (Galerie, Podest, Ecken)**

**Abbildung 49 – Idee „Wohnraum für Patchworkfamilien“ von Katharina Grünewald**

Dabei hatten zwei Beiträge („Flexible Grundrisse durch verschiebbare Wände“ und „Wohnraum für Patchworkfamilien“) die Wohnraumgestaltung zum Inhalt, während sich die beiden anderen („Wohnblock“ und „Flexibles Rummöbel“) mit der Wohnungsausstattung auseinandersetzen.

Die beiden Ideen zur **Wohnraumgestaltung** beschäftigen sich mit dem Gegensatzpaar **Offenheit – Geschlossenheit** bzw. mit der Möglichkeit, Räume **zu verbinden und zu trennen**. Dieses Motiv taucht auch in den Interviews mit ExpertInnen und NutzerInnen sowie im Workshop mit Zielgruppenvertreterinnen<sup>81</sup> immer wieder auf. Es werden die gleichzeitig vorhandenen Bedürfnisse einerseits nach Offenheit, Gemeinschaft und Kommunikation und andererseits nach Geschlossenheit, Privatheit und Rückzug beobachtet. Als mögliche Lösungen werden von den beiden ExpertInnen, die hierzu eine Idee präsentieren, Möglichkeiten gesehen, entweder den Raum tatsächlich mittels Schiebewänden öffnen und schließen zu können, oder durch Nischen und Raumteiler einen Raum so zu gliedern, dass Rückzugsmöglichkeiten entstehen.

Die anderen beiden Ideen zur **Wohnraumausstattung** („Wohnblock“ und „Flexibles Rummöbel“) beschäftigen sich mit den Fragen der **effizienten Raumnutzung** und der **leichten Übersiedelbarkeit**. Es fällt auf, dass sie sich sehr ähneln und auf Koffermöbel anspielen (siehe auch Kapitel 3.6.1). Während die Idee „Wohnblock“ dabei eher die Ausstattung mit verschiedenen Funktionen (Kochen, Arbeiten, Unterhaltung, etc.) im Blick hat geht es beim „Flexiblen Rummöbel“ eher um Stauraum.

<sup>81</sup> Die weibliche Form wird hier bewusst verwendet, da nur Frauen am Workshop teilgenommen haben.

## 4.4 Workshop flexibles Wohnen

Nach der Durchführung der Interviews mit ExpertInnen von der Anbieterseite und ExpertInnen von der BenutzerInnenseite und mit „Betroffenen“ selbst wurde ein Workshop mit VertreterInnen von Gruppen mit potenziell hohem Flexibilitätsbedarf (aus den spezifischen Wohn- und Lebenssituationen heraus) abgehalten, um Ergebnisse aus den Recherchen und den Interviews aus den verschiedenen Perspektiven heraus zu diskutieren.

Der Workshop fand im Besprechungsraum von *das fernlicht* am 19. Juni 2008 von 9.00 bis 12.00 Uhr statt. Zur Dokumentation dienen einerseits die erarbeiteten Plakate und andererseits ein schriftliches Protokoll.

Zielsetzung des Workshops war die **Erarbeitung und Diskussion von Lösungsansätzen für Flexibilität und Anpassungsfähigkeit im Wohnbereich** aus den unterschiedlichen Lebenshintergründen der TeilnehmerInnen heraus.

### 4.4.1 TeilnehmerInnen des Workshops – breites Spektrum an Wohnsituationen

Die TeilnehmerInnen waren:

Name	Hintergrund	Wohn- und Lebenssituation
Eveline Holzmüller	Patchworkfamilien	Arbeitet in MAG 11 mit Schwerpunkt Wohnen, lebt selbst in einer Patchworkfamilie (Paar in Lebensgemeinschaft, ein 12jähriger Sohn aus früherer Beziehung des Vaters, lebt abwechselnd jeweils eine Woche bei Vater und Mutter; eine 6jährige Tochter)
Barbara Kanzian	Arbeit und Wohnen	Chefredakteurin der Zeitschrift „konstruktiv“, arbeitet teilweise von zuhause aus, Familie mit zwei Kindern
Judith Kawendo	Mobilität, Migration	Migrationshintergrund (Kenia), wohnt mit ihrem dreijährigen Sohn in einem Studentenwohnheim, ihr Mann ist Wochenpendler (wohnt und arbeitet in Linz)
Claudia Matteis	Einpersonenhaushalt, berufliches Pendeln, Frauenwohnen	Sozialarbeiterin, an Frauenwohnprojekt ROSA kalypso beteiligt, hat früher mit Familie gelebt und wohnt jetzt alleine, zwei Wohnsitze (NÖ und Wien), wird nach Fertigstellung in das Frauenwohnprojekt ziehen
Erhard Schurig (konnte wegen Krankheit nicht am Workshop teilnehmen)	Einpersonenhaushalt, verschiedene Wohnsituationen, Migration, Mobilität, privates Pendeln	Hat früher mit Familie und Kindern und dann in einer Lebensgemeinschaft gelebt, wohnt jetzt alleine, Zuzug von Deutschland nach Österreich, pendelt

		regelmäßig zurück um seine Tochter zu besuchen
Julia Draxler (war aus familiären Gründen verhindert)	Wohngemeinschaft, Mobilität, Wohnen und Arbeiten	Wohnt in einer WG, hat früher auch im Ausland gelebt, arbeitet tw. Von zuhause aus
Rainer Farkas (musste wegen dringenden beruflichen Verpflichtungen kurzfristig absagen)	Bewohner Projekt Kaiserebersdorf, Wohnungsumfeld, technische Infrastruktur	Wohnt mit seiner Frau und zwei Kindern im Projekt Kaiserebersdorf, nutzt die zahlreichen Gemeinschaftseinrichtungen und die technische Infrastruktur intensiv

**Tabelle 6 – Teilnehmerinnen des Workshops „flexibles Wohnen“**



**Abbildung 50 – Workshop „flexibles Wohnen“ bei das fernlicht**

Die Teilnehmerinnen wurden uns im Zuge der Recherchen und der Interviews mit NutzerInnen vermittelt. Sie haben sowohl aus ihrer persönlichen Wohn- und Lebenssituation heraus, als auch teilweise aufgrund ihres beruflichen Hintergrundes Erfahrungen mit **räumlicher und sozialer Mobilität** (Migration, Übersiedlungen, Arbeitsmobilität, Veränderung der Wohn- und Familienverhältnisse, etc.).

Sie decken daher ein breites Spektrum an Hintergründen ab, von denen aufgrund der Recherchen und der Interviews ein **potenziell hoher Flexibilitätsbedarf** erwartet wird. Die engagierte Beteiligung am Workshop, die sehr fundierten und überlegten Beiträge und ein starkes Interesse an den Ergebnissen der Studie aller Teilnehmerinnen haben unsere Annahme bestätigt, dass ein solcher bei ihnen tatsächlich gegeben ist und dass sie sich über mögliche Lösungen im Wohnbereich bereits Gedanken gemacht haben.

Der Workshop wurde von Daniel O. Maerki moderiert, inhaltliche Beiträge zu den Ergebnissen der Studie wurden von Andrea Schikowitz dargestellt.

#### 4.4.2 Methodik des Workshops – Anlehnung an Lead User Ansatz

Der Workshop mit „Betroffenen“ ist methodisch an den **Lead User Ansatz** angelehnt. Dieser wurde von Eric von Hippel 1986 am MIT zur Generierung von Innovationen in der Produktentwicklung eingeführt. Der Workshop im Rahmen der Studie hat Inputs zu zukünftigen Bedürfnissen und möglichen Lösungen im Bereich flexiblen Wohnens zum Ziel. Insofern scheint eine Orientierung an der Methodik des Lead User Ansatzes angemessen, um mögliche Lösungen zu analysieren.

**Lead User** sind dabei KundInnen oder NutzerInnen, deren Bedürfnisse den Anforderungen des Massenmarktes vorauslaufen und die sich von der Befriedigung dieser Bedürfnisse einen besonders großen Nutzen erwarten. Dadurch sind sie hoch motiviert, Lösungen zu finden. Oft haben sie sich auch bereits intensiv mit der jeweiligen Thematik auseinandergesetzt und besitzen daher einen gewissen ExpertInnenstatus.

Auch die TeilnehmerInnen des Workshops flexibles Wohnen weisen aufgrund ihrer spezifischen Lebenssituationen ein hohes Interesse an Lösungen für die Anpassung des Wohnens an ihre jeweiligen Bedürfnisse auf. Zudem sind sie teilweise auch beruflich mit dem Thema befasst und sind dadurch sowohl aus persönlicher Erfahrung als auch durch professionelle Beschäftigung befähigt, sich reflexiv und lösungsorientiert mit dem Themenbereich flexibles Wohnen zu beschäftigen.

Die **Identifikation der Lead User** erfolgt ausgehend von Recherchen und ExpertInneninterviews im dem Prozess des „**pyramiding**“, durch Weiterempfehlung von ExpertInnen und Betroffenen. Auch die TeilnehmerInnen des Workshops flexibles Wohnen wurden durch Empfehlungen im Zuge der Interviews und der Recherchen ausfindig gemacht.

Mit den Lead Usern (und mit ExpertInnen) wird dann ein **Workshop** abgehalten, der konkrete Ideen für Innovationen zum Ziel hat. Im Rahmen der Studie waren die ausgewählten Lead User als TeilnehmerInnen vorgesehen, die wie erwähnt teilweise neben ihrer persönlichen Expertise auch über professionelle Expertise im Themenbereich Wohnbedürfnisse und Wohnen aufweisen. Weiters wurde die Perspektive der ExpertInnen durch Input aus den Ergebnissen der Interviews und durch die von ExpertInnen entwickelten Ideen eingebracht.

Durch die methodische Orientierung am Lead User Ansatz sollte einerseits eine **Zukunftsorientierung** und andererseits eine **Lösungsorientierung** hinsichtlich der Ergebnisse erreicht werden.

Die Auswertung erfolgte mittels qualitativer Themenanalyse nach Froschauer/Lueger (Details siehe Kapitel 1.3).

### 4.4.3 Ablauf des Workshops

#### AGENDA Workshop Flexibilität im Wohnbereich, 19. Juni 2008, 9-12 Uhr:

Zeit	Thema	Details	Ergebnis
9:00 – 9:10	Einleitung	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vorstellung des Projekts „Flexibilität im Wohnbereich“</li> <li>2. Agenda</li> <li>3. Zielsetzungen für den Workshop</li> <li>4. kurze Vorstellung TeilnehmerInnen – Wohnsituation</li> </ol>	→ Info zu Procedere
9:10-9:40	Einzelaufgabe 1 (Was bedeutet für Sie Flexibilität beim Wohnen?) und Einzelaufgabe 2 (Was bedeutet für Sie Flexibilität beim Wohnen in den drei Dimensionen Wohnen, Wohnungsumfeld und Wohnungsorganisation?)	Was ist Flexibilität beim Wohnen? Was ist flexibles Wohnen in den 3 Segmenten Wohnen, Wohnungsumfeld und Wohnungsorganisation?	→ 4 Poster
9:40-10:30	Flexibilität in der Wohnung	Präsentationen der Ergebnisse & Diskussion	→ Inputs zu möglichen Lösungen
10:30-10:50	Flexibilität im Wohnungsumfeld	Präsentationen der Ergebnisse & Diskussion	→ Inputs zu möglichen Lösungen
10:50-11:00	Pause		
11:00-11:30	Flexibilität in der Wohnungsorganisation	Präsentationen der Ergebnisse & Diskussion	→ Inputs zu möglichen Lösungen
11:30 – 11:40	Resümee	Was sind die zentralen Ergebnisse?	→ Zusammenfassung zentrale Punkte

**Tabelle 7 – Agenda Workshop flexibles Wohnen**

Zunächst erfolgte eine kurze Vorstellungsrunde der Teilnehmerinnen und eine Darstellung der Ziele der Studie durch *das fernlicht*.

Um eine bessere Strukturierung zu erreichen wurde der Bereich des flexiblen Wohnens für den Workshop in drei Dimensionen gegliedert, die nacheinander besprochen wurden:



**Abbildung 51 – Strukturierung des Themenbereiches flexibles Wohnen für den Workshop**

Im Folgenden werden die einzelnen Arbeitsschritte kurz erläutert. Eine ausführlichere inhaltliche Beschreibung der Diskussionen folgt im nächsten Kapitel 4.4.4.

**Einzelaufgabe 1: Was bedeutet für Sie Flexibilität beim Wohnen? Bitte schreiben Sie 2 konkrete Punkte auf, die für Sie mit Ihrem Hintergrund Flexibilität beim Wohnen bedeuten!**

Es wurde zu Beginn noch **ohne vorherigen Input** abgefragt, was allgemein unter Flexibilität beim Wohnen für die einzelnen Teilnehmerinnen mit ihrem jeweiligen Hintergrund bedeutet. Dazu schrieben sie auf farbige Zettel (jeder Teilnehmerin war eine Farbe zugeordnet) ein Stichwort. Diese wurden dann auf einem **Plakat** angeordnet und als Ansatzpunkt für die folgende Diskussion von der jeweiligen Verfasserin kurz erläutert.



**Abbildung 52 – Poster zur Einzelaufgabe 1**

Es wurden folgende Punkte aufgeschrieben:

- Freiräume schaffen
- Unabhängigkeit
- Anpassung an unterschiedliche Lebenssituationen
- Verwandlung!! Besinnliches Leben (Sinne), gefühlsmäßig tragbar
- Individualität
- Kultureller Hintergrund, Umwelt
- Wohnung einfach tauschen können
- Größe der Wohnung durch flexible Wände verändern können
- Infrastruktur + Rückzug
- Stauraum und Ausweichmöglichkeiten
- Privat + Gemeinschaftsraum

Zusammenfassen kann gesagt werden, dass in dieser ersten Diskussionsrunde Flexibilität und Anpassungsfähigkeit auf unterschiedlichen Ebenen thematisiert wurden, auf der **praktischen, emotionalen** (Wohnung als Ort, um Energie zu tanken) **und technischen Ebene**. Details zur Diskussion siehe Kapitel 4.4.4.

**Einzelaufgabe 2: Was bedeutet für Sie Flexibilität beim Wohnen in folgenden 3 Dimensionen? Bitte schreiben Sie für jede Dimension einen konkreten Punkt auf, der für Sie mit Ihrem Hintergrund Flexibilität beim Wohnen bedeutet!**

- **Wohnung,**
- **Wohnungsumfeld und**
- **Wohnungsorganisation**

Die TeilnehmerInnen wurden dann gebeten, ebenfalls noch **ohne vorherigen Input**, zu den drei Bereichen Wohnung, Wohnungsumfeld und Wohnungsorganisation ein Stichwort aufzuschreiben und auf den **Plakaten** anzuordnen.



**Abbildung 53 – Poster zur Einzelaufgabe 2**

Es wurden folgende Punkte aufgeschrieben:

Wohnung:

- nutzungsneutrale Räume
- Rückzugsmöglichkeiten für alle Personen
- Architekten planen z.B. kleine Kinderzimmer, besser gleich große Zimmer, Maisonetten – barrierefrei!!

Wohnungsumfeld:

- guter Mix aus Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, etc.
- Werkstatt, Waschküche, Fahrradraum

Wohnungsorganisation:

- einfacher Wohnungstausch v.a. im sozialen Wohnbau
- Übersiedlungen, Finanzierung!, Möbel – fixe Möbel, kleine Räume

Zusammenfassend wurde im Bereich der **Wohnung** v.a. darüber diskutiert, wie **Grundrisse** angelegt werden könnten, die gleichzeitig Gemeinschafts- und Rückzugsräume bieten, möglichst nutzungsneutral sind und Veränderungen der Lebenssituation antizipieren können.

Im Bereich des **Wohnungsumfeldes** wurden v.a. **kleinteilige Strukturen in der Nahversorgung** (kleine Geschäfte, Lokale, etc.) als ideal gesehen, die dadurch Nutzungsvielfalt gewährleisten.

Bezüglich der **Wohnungsorganisation** wurde v.a. der Wunsch nach Rahmenbedingungen und Unterstützung bei **Übersiedlung und Wohnungstausch** geäußert. Denn bei einer Übersiedlung geht es nicht nur um den Transport der Möbel, sondern auch um die Neuorganisation des gesamten Wohn- und Lebensumfeldes. Das betrifft z.B. die Suche nach einem neuen Kindergarten- oder Schulplatz, das Zurechtfinden in der neuen Umgebung, etc.

Details zur Diskussion siehe Kapitel 4.4.4

### **Einzelaufgabe 3: Was wären für Sie flexible Lösungen im Bereich der Wohnung?**

- **Was wäre Ihr Idealgrundriss (gleich große Räume, Zentralraum, veränderbar, etc.)?**
- **Was wären für Sie mögliche Lösungen zur effizienten Raumnutzung?**
- **Welche individuellen Gestaltungsmöglichkeiten wären für Sie relevant?**

Nachdem ein **kurzer Input** zu den Ergebnissen der Recherchen und Interviews im Bereich der Wohnung gegeben wurde, wurde erneut darüber diskutiert, wie hier aus den verschiedenen Hintergründen der Teilnehmerinnen heraus mögliche Lösungen aussehen könnten.

Dabei werden **variable Lösungen**, wie verschiebbare Wände oder wegklappbare Möbel v.a. als Lösung für kleine Wohnungen für eine **effiziente Raumnutzung** gesehen. Bei genügend Platz werden die (emotionalen) Vorteile von **festen Wänden**, die auch **Sicherheit und Orientierung** vermitteln, hervorgehoben. Als weitere mögliche Lösung, um inmitten von gesellschaftlicher, persönlicher und auch räumlicher Veränderung die Orientierung zu behalten und wieder Energie zu tanken wird ein Raum, der bewusst keine Funktion erfüllt und als **Rückzugs- und Meditationsraum** dient, genannt.

Details zur Diskussion siehe Kapitel 4.4.4

### **Einzelaufgabe 4: Was wären für Sie mögliche Lösungen für Flexibilität im Wohnungsumfeld?**

- **Gemeinschaftsräume und -flächen im Haus?**
- **Freiräume und Grünbereiche?**
- **Weiteres Umfeld – Lage und Infrastruktur?**

Nachdem ein **kurzer Input** zu den Ergebnissen der Recherchen und Interviews im Bereich des Wohnungsumfeldes gegeben wurde, wurde erneut darüber diskutiert, wie hier aus den verschiedenen Hintergründen der Teilnehmerinnen heraus mögliche Lösungen aussehen könnten.

Zusammenfassend wurde in der Diskussion v.a. darauf hingewiesen, dass Synergien und positive Effekte durch **Nachbarschaft** v.a. auch durch eine **Durchmischung** von Generationen und unterschiedlichen Nationalitäten und Kulturen erwachsen könnten. Damit ein konfliktfreies Zusammenleben möglich ist, sind aber auch entsprechende **Rahmenbedingungen** nötig.

Details zur Diskussion siehe Kapitel 4.4.4

#### **Einzel Aufgabe 5: Was wären für Sie mögliche Lösungen im Bereich Wohnungsorganisation?**

- **Häufigere Umzüge?**
- **Gestaltungsräume für Flexibilität?**
- **(online) Wohnservices?**
- **Wohnraumfinanzierung?**

Nachdem ein **kurzer Input** zu den Ergebnissen der Recherchen und Interviews im Bereich der Wohnungsorganisation gegeben wurde, wurde erneut darüber diskutiert, wie hier aus den verschiedenen Hintergründen der Teilnehmerinnen heraus mögliche Lösungen aussehen könnten.

In der Diskussion ging es v.a. um **Rahmenbedingungen**, die Flexibilität und eine Anpassung des Wohnens an eine Veränderung der Lebensumstände erleichtern. Das umfasste Dienstleistungen, Wohnungswechsel und eine Änderung der familiären Situation (Patchworkfamilien).

Details zur Diskussion siehe Kapitel 4.4.4

#### **Resümée – zentrale Ergebnisse**

Zum Abschluss wurden die Teilnehmerinnen noch einmal gefragt, welche Bereiche flexiblen Wohnens für sie besonders relevant wären und was sie aus dem Workshop für sich mitgenommen hätten.

### **4.4.4 Ergebnisse des Workshops**

In diesem Kapitel werden die zentralen Inhalte der Diskussionen und daraus ableitbare Ergebnisse dargestellt. Diese und weitere Erkenntnisse aus dem Workshop fließen auch in die entsprechenden Kapitel des Endberichtes ein.



Abbildung 54 – Flexibilitätsanforderungen von Lead UserInnen (Quelle: das fernlicht, 2008)

Im Folgenden werden die **wichtigsten Themenfelder**, die in der Gruppe diskutiert wurden, zusammengefasst. Die beschriebenen Meinungen und Standpunkte sind diejenigen der Teilnehmerinnen des Workshops. Da hier oftmals Themenbereiche quer über die drei Dimensionen Wohnung, Wohnungsumfeld und Wohnungsorganisation behandelt wurden, gliedert sich diese Zusammenfassung nicht nach diesen Dimensionen:

- **Wohnen als sinnliches Erlebnis:** Die Wohnung wird v.a. auch als Ort gesehen, um wieder **Energie** für die täglichen Anforderungen tanken zu können. Judith Kawendo umschreibt das mit dem Wort „**Verwandlung**“, das ausdrücken soll, dass man zuhause aus den verschiedenen gesellschaftlichen Rollen und Anforderungen aussteigen und wieder zu sich kommen kann.

Dafür müssen allerdings die **räumlichen Rahmenbedingungen** gegeben sein. Damit Eltern z.B. nach ihrer beruflichen Tätigkeit wieder in eine liebevolle und spielerische Elternrolle schlüpfen können, wird das Gegenübersitzen am Esstisch nicht als geeignet angesehen. Als flexible Lösung wird z.B. genannt, dass der große Tisch einfach an die Wand geklappt und so ein Raum zum Toben und Spielen am Boden geschaffen werden könnte. Auch ein Raum, der bewusst keine Funktion hat und genutzt werden kann um sich zurückzuziehen und Kraft zu tanken, wird als wünschenswert genannt, hierfür käme als Meditationsraum unter Umständen auch ein Gemeinschaftsraum in Frage. Hierfür wird auch eine entsprechende Gestaltung mit Farben, Materialien und Lichtstimmung angedacht.

- **Anpassungsfähigkeit des Wohnens an unterschiedliche und sich verändernde Lebenssituationen:** Es wird v.a. kritisiert, dass viele Wohnungszuschnitte scheinbar an jungen Familien mit kleinen Kindern orientiert seien und dass eine Veränderung dieser Situation oder andere Lebenssituationen dabei nicht mitbedacht würden.

Als mögliche Lösungen werden ein Überdenken der **Größenhierarchien** der Räume und eine Anpassungsmöglichkeit an neue Situationen durch eine **Größenveränderung** der Wohnung oder einfache Möglichkeiten für einen **Wohnungstausch** genannt.

Auch **Barrierefreiheit** wird in diesem Zusammenhang von allen Teilnehmerinnen als wichtige Anforderung für alle Lebenslagen empfunden, da dadurch nicht nur bei Behinderungen sondern auch mit kleinen Kindern (Kinderwagen), bei einem gebrochenen Fuß oder im Zuge des Älterwerdens die Wohnung ohne Einschränkungen benutzt werden kann. Darum werden Maisonetten aus Gründen fehlender Barrierefreiheit eher negativ bewertet.

- Im Bereich der Wohnungsorganisation wurde v.a. der Wunsch nach **Rahmenbedingungen und Unterstützung bei Übersiedlung und Wohnungstausch** geäußert. Denn bei einer Übersiedlung geht es nicht nur um den Transport der Möbel, sondern auch um die Neuorganisation des gesamten Wohn- und Lebensumfeldes. Das betrifft z.B. die Suche nach einem neuen Kindergarten- oder Schulplatz, das Zurechtfinden in der neuen Umgebung, etc.
- **Flexibilisierung in der Wohnungsfinanzierung:** Es wird ausgedrückt, dass es auch im geförderten Bereich notwendig wäre, die Rahmenbedingungen (z.B. Mietbeihilfen) so zu gestalten, dass Änderungen der Lebensumstände abgedeckt werden können. Denn wenn z.B. die Kinder oder der Partner nach einer Scheidung ausziehen, dann fallen auch deren Anteile für die **Mietbeihilfe** weg. Die Kosten für die nun zu große Wohnung müssen so oft weiterhin alleine getragen werden, da der Wechsel in eine kleinere Wohnung oft teurer wäre als in der alten zu bleiben. Hier wird die Schaffung von entsprechenden Rahmenbedingungen gefordert, um eine **Wechsel oder Tausch der Wohnung** (möglichst im selben Wohngebiet) zu erleichtern oder aber weitere finanzielle Unterstützungen, um die alte Wohnung auch alleine erhalten zu können.

**Flexible Darlehensformen** werden hingegen als problematisch angesehen, gerade für sozial Schwächere, da diese meist sehr unübersichtlich und intransparent wären.

- **Wohnbedingungen für Patchworkfamilien:** Es wird gefordert, dass gerade im sozialen Wohnbau mitbedacht werden sollte, dass zu Patchworkfamilien auch die nicht im gemeinsamen Haushalt lebenden PartnerInnen aus Trennungen gehören. So ist, gerade bei gemeinsamer Obsorge getrennter Eltern einerseits eine gewisse **räumliche Nähe** notwendig. Um dies zu ermöglichen werden z.B. Möglichkeiten für Wohnungstausch genannt. Andererseits brauchen die **Kinder in den Wohnungen beider Eltern** Platz. Das ist aber auch im Rahmen von Wiener Wohnen nicht vorgesehen. Im schlechtesten Fall hat z.B. der Vater nur eine Ein-Zimmer-Wohnung zur Verfügung, in der er dann bei gemeinsamer Obsorge seine Kinder zeitweise unterbringen muss.
- **Rückzug und Gemeinschaft:** Ein Nebeneinander und somit eine Wahlmöglichkeit von Rückzugsmöglichkeiten und von einer Anbindung an die Gemeinschaft werden als wünschenswert beschrieben. Das bezieht sich auf mehrere Dimensionen.

Einerseits auf die **Wohnumgebung**, die idealerweise Rückzug, Ruhe und Grünräume bieten aber trotzdem auch über eine gute Infrastruktur mit (kleinteiligen) Einkaufsmöglichkeiten, Lokalen und Gemeinschaftsräume und -flächen sowie über eine gute Verkehrsanbindung verfügen sollte.

Andererseits sollte auch die **Wohnung** selbst Rückzugsmöglichkeiten und Gemeinschaftsflächen bieten. Es wird ein Bedürfnis nach Rückzugsmöglichkeiten für alle BewohnerInnen (auch bei Paaren) auch in kleinen Wohnungen geäußert. Im Idealfall wäre das in Form eines eigenen Zimmers und falls das nicht möglich ist zumindest in Form von Nischen, durch die Möblierung (eigener Schreibtisch, etc.) oder durch variable Elemente (Raumteiler, Vorhänge, etc.) zu erreichen.

- **Soziale und wirtschaftliche Synergien durch Nachbarschaft und Gemeinschaft**, z.B. auch mittels Ressourcensharings, werden als wünschenswert bewertet, es wird aber auch angemerkt, dass diese auch durch **externe Dienstleistungen** ausgeglichen werden könnten, wenn ein entsprechendes nachbarschaftliches Verhältnis nicht vorhanden ist.

Besonders in einer **Durchmischung** eines Wohngebietes nach Alter, sozialer Schicht und Kulturen wird Potenzial für Synergien und Flexibilität gesehen. Es wird aber auch angemerkt, dass hier, um eine konfliktfreies Zusammenleben von Menschen mit unterschiedlichen Hintergründen und Bedürfnissen zu ermöglichen, entsprechende Rahmenbedingungen notwendig wären. Zudem erfordern Wohnkonzepte, die sich nicht auf eine spezifische Zielgruppe, sondern auf verschiedene Gruppen ausrichten, mehr Flexibilität, da zahlreiche unterschiedliche Bedürfnisse zeitgleich aufeinander treffen. Konzepte für Themenwohnen werden hingegen eher skeptisch betrachtet, da hier befürchtet wird, dass sich durch die Konzentration auf eine spezielle Zielgruppe „Ghettos“ bilden könnten. Zudem wäre auch die Definition einer Zielgruppe eine Momentaufnahme, die sich ändern könne. Z.B. würden ja auch die BewohnerInnen einer „Jugend-Wohnanlage“ älter.

- **Nutzungsneutrale Räume oder zentraler Wohnraum:** Einerseits werden die Vorteile **gleich großer Räume**, wie sie in vielen Altbauwohnungen gegeben sind, die eine große Variabilität in der Nutzung ermöglichen, hervorgehoben. Andererseits wird auch ein Grundriss mit einem **großen zentralen Wohnraum**, von dem die einzelnen privaten Zimmer abgehen, gewünscht. Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei kleinen Wohnungen durch gleich große Zimmer der Wohnraum sehr klein wäre.
- **Flexible Grundrisse: Verschiebbare Wände** werden nicht von allen TeilnehmerInnen als positiv bewertet. Es wird auch angemerkt, dass fixe, **massive Wände** auch gefühlsmäßig Sicherheit, Orientierung und ein Fundament geben. Flexible Wände werden aber bei **begrenztem Wohnraum** als mögliche Lösung empfunden. So können je nach Bedarf einerseits Rückzugsräume und andererseits auch ein großer, offener Wohnraum geschaffen werden.
- **Effiziente Raumnutzung:** Lösungen, die auch bei kleinen Wohnungen einen aufgeräumten, nicht zu vollen Raum ermöglichen, werden als positiv bewertet. So können mittels **begehbaren Schränken** oder aber **Stauräumen außerhalb der Wohnung** Dinge „unsichtbar gemacht“ werden, die sonst vielleicht im Weg stehen würden. **Flexible Möbel** wie ein tagsüber hochklappbares Kinderbett, das Platz zum Spielen schafft, werden als mögliche Lösung genannt. Wenn genügend Platz vorhanden ist, wird das aus Gründen der Praktikabilität aber eher abgelehnt.

Zum Abschluss wurden die TeilnehmerInnen gefragt, was für sie zusammenfassend die **zentralen Punkte** bezüglich flexiblen Wohnens sind und was sie aus dem Workshop für sich mitnehmen. Dabei wurden folgende Punkte genannt:

- Es wurde als sehr positiv bewertet, dass in den Diskussionen die **persönliche und emotionale Komponente**, die Wohnen beinhaltet, behandelt wurde. Denn die Wohnzufriedenheit hätte auch massive Auswirkungen auf das allgemeine Wohlbefinden und so wäre die Schaffung einer befriedigenden Wohnsituation für möglichst Viele auch ein Mittel, um viele soziale Probleme zu lindern.
- Es wird das Gefühl geäußert, dass im Wohnbau sehr oft an den Bedürfnissen der Menschen vorbeigeplant würde. Aus diesem Grund wird die Zielsetzung der Studie „Flexibilität im Wohnbereich“, die sich möglichen Lösungen ausgehend von den **Bedürfnissen der NutzerInnen** nähert, als sehr positiv bewertet.
- Als wichtig für eine gelungene Einbeziehung der NutzerInnenbedürfnisse wird der **Brückenschlag zwischen den beteiligten Akteuren** im Wohnbau genannt. Das betrifft BewohnerInnen, Stadtplanung, ArchitektInnen, Bauträger und Fördergeber, sowie die Bereiche rund ums Wohnen.

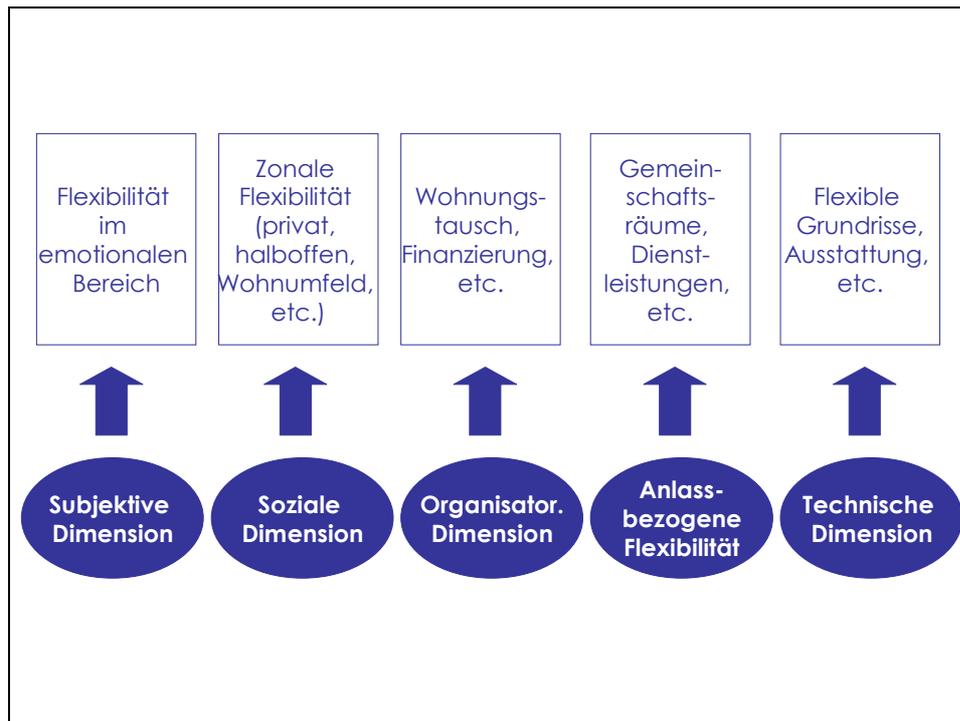


Abbildung 55 – Dimensionen flexiblen Wohnens (Quelle: das fernlicht, 2008)

Neben praktischen Hinweisen auf Lösungsmöglichkeiten für Flexibilität und Anpassungsfähigkeit im Wohnbereich, die auch in die entsprechenden Kapitel des vorliegenden Endberichtes eingearbeitet wurden, konnten im Zuge der Auswertung des Workshops mittels qualitativer Inhaltsanalyse auch folgende allgemeine **Erkenntnisse über Bedürfnisse** hinsichtlich flexiblen Wohnens gewonnen werden:

- Eine starke Bedeutung einer **emotionalen, subjektiven Ebene des Wohnens** für die Wohnzufriedenheit. Gerade in Zeiten gesteigener gesellschaftlicher Anforderungen an die Einzelnen und eines persönlich wahrgenommenen Drucks gewinnen die Wohnung und das Wohnen als persönlicher Rückzugshafen, in dem die Energien wieder aufgetankt werden können, an Bedeutung. Dieser Wohntrend zum Wohnen als sinnliches Erlebnis, Cocooning und Wellness in den eigenen vier Wänden wurde auch in der Literatur bereits mehrfach beschrieben, z.B. auch im Jahr 2003 von *das fernlicht* in der Studie „Wohnen der Zukunft“<sup>82</sup>.

Flexibilität wird in diesem Zusammenhang auch als **persönliche Flexibilität** gesehen, Schlagworte aus dem Workshop sind z.B. *Freiraum, Unabhängigkeit, Individualität, zu sich kommen*. Durch das Wohlfühlen und Regenerieren in der eigenen Wohnung werden neue Kräfte geschöpft, um selbst wieder flexibel den Anforderungen des Alltags stellen zu können. Durch diese Erwartung muss auch das Wohnen Flexibilität bieten, um sich den unterschiedlichen und subjektiven **Vorstellungen von Erholung und Sinnlichkeit anpassen** zu können. Das betrifft unter anderem die Bereiche der Wohnungsaufteilung (größere Bäder als Wellnessbereich, große Wohn- Essbereiche, persönliche Rückzugsbereiche, etc.), der Einrichtung und der Gestaltung (Farben, Materialien, etc.) und auch des Wohnungsumfeldes (Sauna im Haus, Grünanlagen, etc.). Hier stellt sich allerdings auch die Frage der Leistbarkeit.

- Ein starkes Bedürfnis nach **Gemeinschaft und Nachbarschaft**, aus emotionalen, sozialen und praktischen Gründen. Angesichts des Zurückgehens der Kleinfamilie als dominierende Wohnform und dem Ansteigen von Singlehaushalten, Patchworkfamilien und nicht-

<sup>82</sup> Maerki, Daniel O. (2003): Wohnen der Zukunft: Konzepte & Projekte. *das fernlicht*, gefördert vom Amt der Wiener Landesregierung – MA 50 Wohnbauforschung, Wien

familialen Wohnformen (Wohngemeinschaften, etc.) ist eine erneute Suche nach Gemeinschaft und Nachbarschaft auch im mehrgeschossigen Wohnbau zu beobachten. Auch die Workshop-Teilnehmerinnen drücken ein solches Bedürfnis aus.

Dabei geht es einerseits um **Kontakt, Kommunikation und das Aufgehobensein** in einer Gemeinschaft und andererseits auch um **Synergienmöglichkeiten**, die die organisatorischen Nachteile des alleine Lebens oder von neuen Wohnformen ausgleichen können (Übernehmen von Post, Aufpassen auf Kinder, mitnehmen von Einkäufen für SeniorInnen oder bei Krankheit, etc.). Letzteres kann auch durch **Dienstleistungen** kompensiert werden, jedoch ist hier der Kostenfaktor zu bedenken.

Für das Entstehen von Nachbarschaft sehen die Teilnehmerinnen auch die entsprechenden **räumlichen Gegebenheiten** (halböffentliche Räume, die ungeplante Begegnungen ermöglichen) und **organisatorischen Rahmenbedingungen** (Grundregeln um Konflikte zu vermeiden und ev. soziales Management) als notwendig an.

- Generell geht es in der Diskussion bei allen Dimensionen von Flexibilität im Wohnbereich sehr stark um die Frage, welche **Rahmenbedingungen** notwendig sind, um Flexibilität im Sinne einer Anpassung an die jeweiligen Wohnbedürfnisse zu ermöglichen. Dieser Rahmen sollten den Teilnehmerinnen gemäß **in finanzieller, organisatorischer und rechtlicher Hinsicht** gegeben sein.

Beispiele, die hierzu genannt wurden, sind unter anderem, dass bei veränderten Platzbedürfnissen, z.B. infolge einer Scheidung, ein **Wohnungstausch** einfach möglich sein sollte, ohne weitere finanzielle Belastungen zu bringen, oder dass für die Entstehung von **Nachbarschaft** die Gemeinschaftsflächen außerhalb der Wohnungen so attraktiv gestaltet sein sollten, dass sich die BewohnerInnen dort aufhalten und einander begegnen können.

## 5 Zusammenfassende Ergebnisse, Schlussfolgerungen und Konzepte

Die Erkenntnisse aus den Interviews und vor allem aus dem Workshop sollen auf einen Ausblick auf künftige Entwicklungen und mögliche Innovationen im Bereich flexiblen Wohnens hin analysiert werden.

Zuerst sollen die zentralen Ergebnisse der empirischen Erhebung, ergänzt um die Ergebnisse der Recherche, noch einmal zusammengefasst werden.

### 5.1 Zusammenfassung der Ergebnisse

**Ziel** der vorliegenden Studie war es, anhand ausgewählter Bereiche Grundlagen des Themas Flexibilität im Wohnbereich zu erfassen. Ausgehend von gesellschaftlichen Entwicklungen und Wohntrends wurden **Wohnbedürfnisse** verschiedener Zielgruppen im Hinblick auf Flexibilität erfasst und **Entwicklungen und Erfahrungen** von der Anbieterseite gegenübergestellt.

**Ergebnisse** sind ein Überblick (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) über **Bedürfnisse** von potenziellen NutzerInnen flexibler Wohnlösungen, unterschiedliche **Möglichkeiten und Ideen**, Flexibilität im Wohnbereich zu verwirklichen sowie damit zusammenhängende **Herausforderungen** für Planung und Wohnbau.

Dazu wurden Literatur- und Internetrecherchen durchgeführt, internationale Fallbeispiele analysiert, Interviews mit (VertreterInnen von) „Betroffenen“ und ExpertInnen von der Anbieterseite geführt sowie ein Lead-User-Workshop abgehalten.

Gesellschaftliche Veränderungen und v.a. die damit zusammenhängende **Entstehung neuer Wohn-, Haushalts- und Familienformen** erfordern neue und v.a. **flexible Wohnlösungen** in unterschiedlichen Bereichen. Generell sehen auch alle Befragten die rasche Veränderung von Lebensumständen und Bedürfnissen sowie das vermehrte Aufkommen neuer Wohnformen als wichtige Herausforderung für das Wohnen der Zukunft an.

Zukunftssichere und somit flexible Lösungen, die diese Veränderungen antizipieren und sich auf neue Bedürfnisse einstellen können, sind darum gefragt. Es besteht bei Anbietern wie bei BewohnerInnen das Gefühl, dass zu oft nur für einen bestimmten Status Quo gebaut würde. Gefordert sind in Zukunft unter anderem:

- Veränderbarkeit der Wohnungsgröße- und aufteilung
- Flexible Nutzung von Räumen
- Individualisierung von Ausstattung und Möbeln
- Mitsprachemöglichkeiten und Partizipation
- Flexible Lebensgestaltung im Wohnumfeld – Dienstleistungen und Nachbarschaft
- Anpassungsmöglichkeiten der Wohnung an besondere Bedürfnisse
- Einfacher Wohnungswechsel
- Organisation von Arbeit und Wohnen
- Unterstützung und Beratung beim Umgang mit Flexibilität und Komplexität

In diesem Zusammenhang sind unter anderem folgende **Entwicklungen des Wohnens der Zukunft** relevant:

- Allgemein kann v.a. die Tendenz abgelesen werden, dass **Wohnen** immer mehr **als Rahmen** gesehen wird, der die Grundbedingungen und Spielregeln für sich ständig

verändernde Lebensumstände und Bedürfnisse bereitstellt. Innerhalb dieser Vorgaben können die BewohnerInnen dann individuell gestalten. Das gilt in baulicher/räumlicher, aber auch in organisatorischer Hinsicht und lässt sich unter anderem an folgenden Entwicklungen ablesen, die sich zum Teil bereits entfalten und zum Teil für die Zukunft eingefordert werden:

#### **Räumlich:**

- Räume sind immer weniger funktionell vorgegeben, sondern werden durch ihre Nutzung definiert
- Die Aufteilung der Wohnung kann durch die Anordnung der nichttragenden Wände und variable Wände selbst bestimmt werden
- Nicht definierte Flächen außerhalb und innerhalb der Wohnung (Vorhöfe, Podeste, etc.) können sich die BewohnerInnen selbst aneignen und gestalten
- Möbel werden modular und gestaltbar
- Fronten in Küche und Bad sind einfach austauschbar, Wände werden durch Aufkleber, etc. auch kurzfristig gestaltbar
- Gemeinschaftsräume und Wohnungsumfeld können flexibel genutzt werden

#### **Organisatorisch:**

- Dienstleistungen zur Unterstützung bei Wohnungswechsel
  - Möglichkeiten zum Wohnungstausch innerhalb einer Wohnanlage
  - Dienstleistungen rund ums Wohnen
  - Finanzierungsmodelle und Finanzberatung
- Ein weiteres wichtiges Motiv stellt das Gegensatzpaar **Offenheit/Geschlossenheit** dar. Das wird von allen Befragten ausgedrückt. Auch zwei der vier ExpertInnen-Ideen beschäftigen sich mit dieser Thematik. Mit dem Wandel von der traditionellen Kernfamilie hin zu vermehrten neuen Wohnformen wird das private Wohnzimmer der Kernfamilie zu einem halböffentlichen Raum für Begegnung und Kommunikation. Mit einem vermehrten Bedürfnis nach **Gemeinschaft und Nachbarschaft** geht gleichzeitig auch der Wunsch nach **Rückzugsmöglichkeiten und Privatheit** einher. In der Folge differenzieren sich rund ums Wohnen verschiedene Stufen zwischen Privatheit und Öffentlichkeit aus, es entstehen immer mehr halböffentliche Räume. Das gilt sowohl für das Wohnungsumfeld (z.B. Gemeinschaftsräume im Haus, etc.), als auch für innerhalb der Wohnung (anstatt funktional getrennter Räume vermehrte Trennung in Gemeinschafts- und Rückzugsräume). In beiden Fällen ist dabei das Prinzip der **Freiwilligkeit** wichtig.
  - Auch **Individualisierung und Gestaltungsmöglichkeiten** sehen sowohl die befragten Anbieter als auch die „Betroffenen“ als Grundbedürfnisse des Wohnens der Zukunft an. Dafür müssten aber die entsprechenden **Rahmenbedingungen** geschaffen werden. V.a. die Architektur wird vom Gesamtkunstwerk, das von den BewohnerInnen nicht „verhunzt“ werden soll, zum Rahmenwerk, das Voraussetzungen für eine organische Weiterentwicklung, ein Wachsen und Gestalten durch die BewohnerInnen selbst, schafft. Architekt Helmut Wimmer hierzu:

*„Das alles ergibt heute eine Situation, in der Architekten eher Regie führen, als schöne fertige Dinge zu zeichnen. Ein Wohnhaus wird heute nicht mehr von einer Person gestaltet, vielmehr gestaltet es sich aus einer Vielzahl von Einflüssen. [...] Ein Haus ist nämlich nie fertig.“<sup>83</sup>*

Es geht in Zukunft darum, die räumlichen, organisatorischen und sozialen Rahmenbedingungen zur Verfügung zu stellen, damit die BewohnerInnen sich ihren

<sup>83</sup> Persönliches Interview mit Architekt DI Helmut Wimmer, am 20. Mai 2008

Wohnraum ihren wechselnden Bedürfnissen gemäß aneignen können. Das setzt allerdings auch voraus, dass das zugelassen wird. Eine Überreglementierung (z.B. bezüglich der Gestaltung von Außenbereichen) verhindert Flexibilität. Das birgt natürlich auch Konfliktpotenzial, denn auch die ästhetischen Vorstellungen in einer Nachbarschaft sind nicht immer gleich. Auch für den Umgang mit solchen Konflikten muss ein Rahmen geschaffen werden, in dem die BewohnerInnen selbst damit umgehen und Aushandlungsprozesse entwickeln können. Denn, so der Künstler Stefan Eberstadt:

*„Wenn man aus der Anonymität herauskommt, wenn Gemeinschaft entsteht, werden auch Aushandlungsprozesse in der Nachbarschaft möglich, die nicht über Verordnungen geregelt werden müssen. [...] Man möchte ja mündige Leute haben, da stellt sich die Frage, inwieweit gestalten wir noch und inwieweit werden wir gestaltet, wieweit haben wir noch Möglichkeiten, aktiv zu sein und uns selbst zu bestimmen...“<sup>84</sup>*

- Bezüglich gewünschter **Grundrissvarianten** zeichnet sich in den Interviews keine eindeutige Tendenz ab, Die Präferenzen für zwei Grundmodelle halten sich die Waage:

**Variante 1: Das Wohnzimmer als zentraler und multifunktionaler Gemeinschaftsraum, von dem die einzelnen Rückzugsräume abgehen.** Diese Variante wird v.a. von den befragten ExpertInnen der Anbieterseite als Trend gesehen. Die Einteilung in Kommunikations- und Privaträume auch innerhalb der Wohnung entspricht auch der Entwicklung hin zu halböffentlichen Räumen. Das Wohnzimmer ist somit nicht mehr das private Refugium für die engsten Familienmitglieder, sondern multifunktionale Drehscheibe einer Wohnung, in der gegessen (und möglicherweise auch gekocht), ferngesehen, Besuch empfangen, gefeiert, gearbeitet und gespielt wird. Daneben verfügen die Haushaltsmitglieder jeweils über ihre privaten Zimmer, die nicht mehr nur Schlafzimmer, sondern zunehmend vollwertiger ausgestattete Rückzugsräume sind. Im Falle von Wohngemeinschaften kann diese Ausstattung sogar sanitäre Einrichtungen beinhalten.

Es bestehen aber Zweifel, ob das von allen BewohnerInnen gewünscht wird. Diese Zweifel werden von diesen auch bestätigt. Nachteile bestünden v.a. in einer verminderten Privatsphäre, denn vom zentralen Wohnzimmer aus könnte Kommen und Gehen aus den anderen Zimmern ungehindert beobachtet werden, was v.a. in Wohngemeinschaften als unangenehm empfunden werden könnte. Eine mögliche Lösung hierfür könnte ein Sichtschutz durch Nischen, Raumteiler, etc. vor den Zimmertüren sein.

**Variante 2: Gleich große und somit völlig nutzungsneutrale Räume.** Dieses Modell, das von den Befragten v.a. bei Altbauwohnungen als sehr positiv wahrgenommen wird, hat den Vorteil, dass die Nutzung der Räume völlig individuell bestimmt werden kann. Derselbe Raum kann Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Schlafzimmer oder Kinderzimmer sein und die Funktionen können bei Bedarf auch flexibel getauscht werden. Bei Auszug der Kinder wird das Kinderzimmer zum Gästezimmer und bei Pensionsantritt kann aus dem Arbeitsraum ein Fitnesszimmer gemacht werden.

Nachteile ergeben sich hier v.a. bei kleineren Wohnungen. Sind gleich große Zimmer bei geräumigen Altbauwohnungen angenehm, so können sie bei weniger Platz schnell zu winzigen „Kammern“ werden. V.a. für das Wohnzimmer, das zunehmend multifunktional genutzt wird (s.o.), ist so oftmals zu wenig Platz vorhanden.

Was beide Varianten verbindet ist, dass es in beiden Fällen keine durch Größe oder Ausstattung funktional vorgegebenen Räume mehr gibt (mit Ausnahme vielleicht von Küche und Badezimmer), vielmehr **etabliert die Nutzung die Funktion**. Variante 1 gibt hier zwar das Wohnzimmer vor, aber auch dieses wird zunehmend individuell genutzt. Je nach Ausstattung mit Esstisch, Arbeitstisch oder Multimedia-Ecke werden je nach Bedarf unterschiedliche Schwerpunkte gesetzt.

<sup>84</sup> Telefonisches Interview mit Stefan Eberstadt, bildender Künstler, am 27. Mai 2008

Denn **Nutzungsneutralität** bedeutet auch, dass durch die Ausstattung der Räume mit Fenstern und Türen sowie Strom- und Datenanschlüssen die Einrichtung und somit die Nutzung nicht determiniert werden. So beklagen z.B. viele Befragte, dass es in vielen Schlafzimmern (die dadurch auch funktionell als Schlafzimmer vorbestimmt sind) zwischen den Auslässen für die Nachttischlampen und angesichts der Positionierung der Steckdosen nur eine Möglichkeit gebe, das Bett, einen Kasten und ev. technische Geräte aufzustellen. Obwohl z.B. heute angesichts des zunehmenden Einzuges von technischer Ausstattung in die Wohnungen<sup>85</sup> bereits mehr Steckdosen und meist ein Internetanschluss eingeplant werden, ist eine ausreichende und flexible Ausstattung der Wohnungen mit Leerrohren, Datenverkabelung, Steckdosen, etc. noch lange nicht Standard.

- **Flexible Grundrisse** werden zwar prinzipiell begrüßt, jedoch sowohl von der Anbieterseite als auch von der NutzerInnenseite etwas skeptisch betrachtet. Sind **bauliche Veränderungen** notwendig, so wird von der Anbieterseite angeführt, dass das nur wenig in Anspruch genommen würde. Allerdings äußern einige Befragte von der NutzerInnenseite, dass sie bei Wohnungswechsel sehr wohl dazu bereit seien, aber aufgrund der ungünstigen Positionierung der tragenden Wände entweder davon abgesehen hätten oder mit enormen Schwierigkeiten konfrontiert waren. Eine durchdachte Anordnung der tragenden Wände, die sowohl innerhalb als auch zwischen den Wohnungen eine größtmögliche Flexibilität in der Grundrisswahl lassen, würde den Befragungen zufolge also durchaus auf Interesse stoßen. Auch für die Bauträger hätte das den Vorteil, dass die Wohnungsschlüssel noch bis zuletzt relativ einfach geändert werden könnten.

Lösungen, die eine unmittelbare Veränderung des Grundrisses erlauben, wie z.B. **Schiebewände**, stoßen ebenfalls gleichzeitig auf Interesse und Skepsis. Von der Anbieterseite werden v.a. höhere Kosten befürchtet, von der NutzerInnenseite eine schlechtere Schalldämmung als bei massiven Wänden.

Eine mögliche Lösung dafür könnten **Kombinationsvarianten** aus massiven und verschiebbaren Wänden sein. So könnten z.B. die „Privaträume“ fixe Mauern haben, aber in einem großen Zentralraum könnten Möglichkeiten zur flexiblen Abteilung und Öffnung, etwa für Arbeitsbereiche, Küche oder Essbereich oder Spielecken für Kinder, angeboten werden. V.a. bei Funktionen, die nicht zur selben Zeit genutzt werden, würde so die Schalldämmung kein Problem darstellen. Wenn z.B. der Arbeitsbereich genutzt wird und sich niemand im Wohnzimmer aufhält, könnte die Trennwand geöffnet werden, um den Arbeitsraum größer zu machen. Eine solche Lösung wurde auch im Rahmen des Workshops positiv beurteilt.

- Alle Befragten sehen einen **Anstieg der Wohnkosten** und damit einhergehend auch eine **effiziente Raumnutzung** begrenzten Wohnraumes als Probleme an, für die Lösungen gefragt sind. Die befragten ExpertInnen von der Anbieterseite fürchten, dass bei knappem Budget zuerst an Dienstleistungen, Zusatzangeboten und somit auch an flexiblen Lösungen gespart würde. Allgemein wird die Bereitschaft, für flexibles Wohnen mehr zu zahlen, als gering eingeschätzt.

V.a. jene **Zielgruppen**, die von flexiblen Wohnlösungen profitieren würden, können sich solche oftmals nicht leisten. So wurden z.B. im Rahmen des Projektes Kaiserebersdorf flexible Lösungen für Wohnen und Arbeiten, für Alleinerzieherinnen und für Mehrgenerationenwohnen angeboten. Die für die Vergabe zuständige Mitarbeiterin des Bauträgers<sup>86</sup> erzählt, dass dafür durchaus Interesse vorhanden war, dass die Angebote aber aufgrund der zu hohen Kosten nicht angenommen wurden. Einzig eine Behinderten-WG sei sehr erfolgreich, allerdings sind hier entsprechende öffentliche Förderungen

---

<sup>85</sup> Vgl. z.B. Kranz, Mario; Maerki, Daniel O.; Schikowitz, Andrea (2006): Akzeptanz digitaler Technologieangebote im Wohnbereich. Vergleichende Ist-Analyse der Ausstattung, Nutzung und Bedürfnisse im sozialen und kommunalen Wohnbau. Gefördert vom Amt der Wiener Landesregierung – MA 50 Wohnbauforschung. Wien

<sup>86</sup> Persönliches Interview mit Frau Herner, am 5. Mai 2008

vorhanden. Das legt den Schluss nahe, dass für eine entsprechende Annahme flexibler Modelle auch eine Anpassung der öffentlichen Förderungen notwendig wäre.

Als Chance für eine mögliche Kosteneinsparung sehen die Befragten auch **Synergieeffekte** durch gemeinschaftlich genutzte Ressourcen und auf persönlicher Ebene durch mehr Nachbarschaft und Gemeinschaft.

V.a. im Workshop wurde auch eine Flexibilisierung der **öffentlichen Wohnraumfinanzierung** und der Förderungen gefordert, um eine Anpassung an eine Veränderung der Lebensumstände zu erlauben. Das betrifft unter anderem die Mietbeihilfe, die sich nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder richtet. Im Falle einer Trennung oder nach Auszug der Kinder kann das durch das Wegfallen deren Anteils bei einem (durch höhere Mieten oft gezwungenem) Verbleib in der nun zu großen Wohnung mitunter zum Problem werden. Als mögliche Lösungen werden entweder andere Kriterien für die Fördervergabe oder Möglichkeiten zu einem leichteren und günstigeren Wohnungstausch genannt.

- V.a. die befragten ExpertInnen von der Anbieterseite sehen Lösungen, die auf die **abnehmenden Wohndauern** reagieren, als Herausforderung an. Einerseits wird beobachtet, dass die Bindung an eine Wohnung abnimmt, bei einer Veränderung der Bedürfnisse wird diese schneller gewechselt (obwohl die Einschätzung dahin geht, dass die ÖsterreicherInnen immer noch wesentlich immobil sind als z.B. BewohnerInnen des angelsächsischen Raumes). Trotzdem wird aber viel in Einrichtung und eine individuelle Ausstattung investiert. Daher wären Rahmenbedingungen und Modelle notwendig, die damit umgehen, wie z.B. Ablöse- oder Verkaufsmodelle.

Im Rahmen des Workshops werden zusätzlich auch **organisatorische Hilfestellungen** für einen Umzug gefordert. Denn es ginge nicht nur darum, die Möbel in eine neue Wohnung zu transportieren, vielmehr müsste das gesamte Wohnumfeld neu geordnet werden. Das betrifft Arbeitsstelle, Schule und Kindergarten, Ärzte, Ämter, soziale und kulturelle Einrichtungen, das Zurechtfinden in der neuen Umgebung, etc.

Um in diesen Bereichen Flexibilität zu ermöglichen, gibt es unterschiedliche **Gestaltungselemente**, die so zu sagen die Rädchen darstellen, an denen man drehen kann, um die Wohnsituation nach den jeweiligen Bedürfnissen zu justieren.

- **Wohnraumnutzung – Grundrisse:** Hier geht es einerseits um **nutzungsneutrale Grundrisse**, in denen Anordnung und Größe der Zimmer sowie die Anordnung von Steckdosen oder Ausstattungselementen nicht die Nutzung determinieren. Andererseits geht es um **veränderbare Grundrisse**, um eine durchdachte Anordnung der tragenden Wände und um versetzbare Wände.
- **Wohnraumgestaltung:** Möglichkeiten um den Wohnraum selbst verändern und anpassen zu können sind unter anderem **Schiebewände**, **modulare Wohnräume**, die schrittweise erweitert werden können oder **Containerhäuser**, die komplett vorgefertigt nur mehr aufgestellt werden müssen.
- **Wohnraumausstattung: Anpassbare oder multifunktionale Möbel** bieten einerseits individuelle Gestaltungsfreiheit und bieten andererseits auch Lösungen für eine effiziente Raumnutzung, indem z.B. ein Möbelstück mehrere Funktionen übernimmt. Ein Beispiel hierfür ist die ExpertInnenidee (siehe Kapitel 4.3) eines **Wohnblocks**, der verschiedene Funktionen von der Küche bis zum Arbeitsplatz beinhaltet, die dann je nach Bedarf genutzt werden können – der Block muss nur entsprechend gedreht und die richtigen Türen geöffnet werden. Auch eine **technische Ausstattung** der Wohnungen, die eine flexible Nutzung ermöglicht, v.a. durch Datenverkabelung, Leerverrohrung und genügend Strom- und Datenanschlüsse in allen Räumen ist entscheidend.

- **Wohnservices:** (Online) Wohnservices können v.a. SeniorInnen (z.B. durch Pflege- und Gesundheitsdienste, unterstützende Dienstleistungen für die Haushaltsführung oder Angebote zur Freizeitgestaltung) und neuen Haushaltsformen (z.B. durch Liefer- oder Haushaltsdienste zur Zeiteinsparung oder Kommunikations- und Unterhaltungsdienste) mehr Flexibilität bieten. Die Gefahr besteht hier in einem Ausschluss derjenigen, die sich das nicht leisten können. Einen Ausgleich könnten hier auch **Synergieeffekte aus Nachbarschaft und Gemeinschaft** bieten.
- **Wohnraumfinanzierung:** Neue Finanzierungs- und Förderungsmodelle für sich verändernde Lebens- und Arbeitssituationen sind gefragt. Hier bedarf es aber auch eines Ausgleiches durch Beratungs- und Unterstützungsangebote, um mögliche negative Folgen, die aus intransparenten Finanzierungsformen erstehen können, abzufedern.

## 5.2 Schlussfolgerungen

Im Folgenden sollen Schlussfolgerungen aus den Ergebnissen der vorliegenden Studie und deren Relevanz für Wien dargestellt werden.

### 5.2.1 Von funktionalen Zimmern zur zonalen Raumnutzung

Das Wohnen verändert sich, die Anforderungen an Flexibilität steigen massiv und bestehende Konzepte können hier kaum noch adäquaten Lösungen bieten. Der Weg geht weg von einer funktionalen Einteilung in vorbestimmte Zimmer, hin zu einer zonalen Raumnutzung, bei der Rückzugsräume und unterschiedliche halböffentliche und öffentliche Zonen definiert sind, in denen sich die BewohnerInnen flexibel bewegen können.

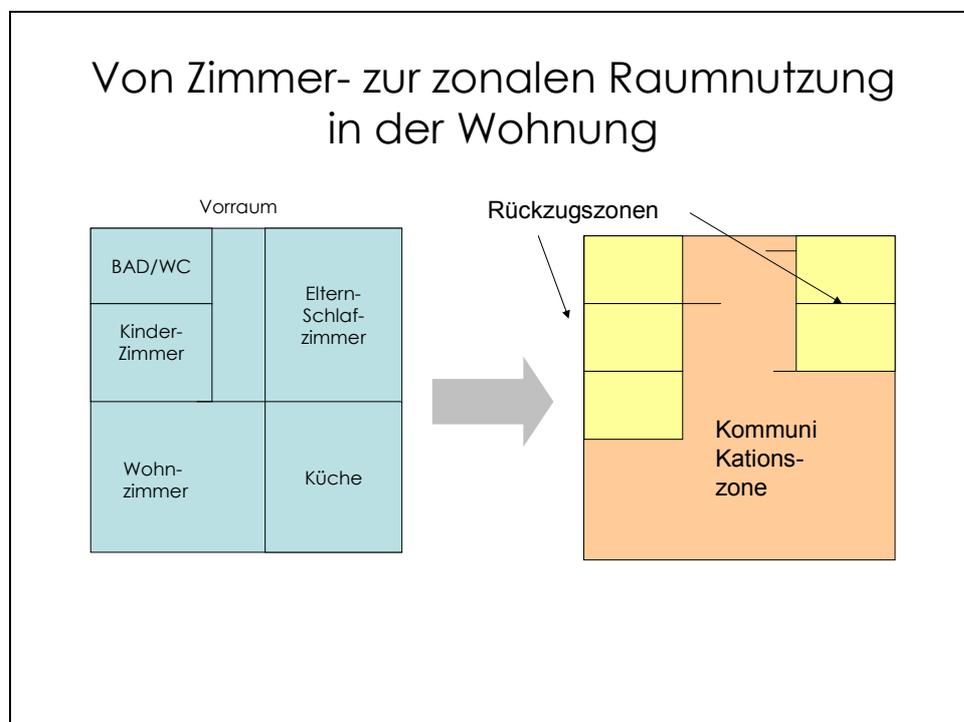


Abbildung 56 – Von der Zimmer- zur zonalen Nutzung in der Wohnung (Quelle: das fernlicht, 2008)

Bis zu dieser Variante ist es aber noch ein weiter Weg, bis dahin gilt es, im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten flexible Lösungen zu finden. Einige Anregungen hierzu wären:

Sowohl die befragten Anbieter als auch die Betroffenen bevorzugen **möglichst nutzungsneutrale Grundrissvarianten**. Das heißt, Grundrisse sollten so wenig wie möglich funktionell festgelegt sein. Neben dem Angebot unterschiedlicher Grundrissvarianten in einem Wohnobjekt sollte eine Hierarchisierung der Räume vermieden werden. Das kann unter anderem auch durch eine entsprechende technische Ausstattung (Verkabelung, Anschlüsse, etc.) erreicht werden. Durch die Positionierung der tragenden Wände (auch zwischen den Wohnungen) und flexibler Grundrisse kann eine weitestmögliche Variabilität der Grundrisse, sowohl für die Bauträger als auch für die BewohnerInnen, gewährleistet werden. Das sollte auch ein explizites Kriterium bei Bauträgerwettbewerben sein. Die Erstellung eines entsprechenden **Kriterienkataloges** wäre hier anzudenken.

Durch vermehrtes Wohnen außerhalb eines familialen Kontextes wird auch der Bezug zum Raumumfeld stärker. Hinzu kommt, dass die wachsende Anzahl von SeniorInnen meist nicht mehr so mobil ist und viel Zeit zuhause verbringt und dass immer mehr Menschen zuhause arbeiten bzw. durch unregelmäßige Arbeitszeiten untertags mehr Zeit zuhause verbringen.

Die Infrastruktur des Wohnumfeldes orientiert sich daher auch immer mehr an **regionalen Modellen**, es geht nicht nur um ein einzelnes Haus, sondern um regionale Stützpunkte, um die Ausgestaltung von Grätzeln. Die Vielfalt des Städtischen Raumes nimmt dadurch wieder zu, reine „Schlafstädte“ werden weniger, Kleinteiligkeit wird wieder gefördert.

Vorhandensein von **Gemeinschaftszonen und halböffentlichen Räumen** sowie die Ausgestaltung der **Wohnumgebung** werden darum immer wichtiger. Sie tragen auch wesentlich zur Wohnzufriedenheit bei und können möglicherweise auch zum Abbau sozialer Spannungen beitragen, die Gefahr besteht aber in neuen Konfliktpotenzialen. Hier gilt es entsprechende Lösungen zu entwickeln.

Durch die Entstehung und Ausdifferenzierung halböffentlicher Räume wird auch die **Grenze zur Öffentlichkeit durchlässiger**, auch hier entstehen mehr Verbindungen und Netzwerke. Das zeigt sich z.B. an der Nutzung der „Vorgärten“ im Objekt **Breitenfurter Straße 114** in Wien 12 von Helmut Wimmer Architekten. Hier liegt vor jeder Wohnung ein freier Raum, den die BewohnerInnen selbst gestalten können. Diese wurde bei einigen Wohnungen dicht abgeschottet und so gewissermaßen an den Privatraum der Wohnung angegliedert (etwa durch eine Mauer oder indem hier eine Sauna aufgestellt wurde), bei anderen wirkt er offen und als Teil der Gemeinschaftsfläche. Dazwischen gibt es zahlreiche Abstufungen, wie z.B. eine Öffnung zu den Nachbarn hin und eine deutliche Grenze zum öffentlichen Bereich. Daran sieht man, dass halböffentliche Räume individuell und flexibel den jeweiligen Bedürfnissen nach Offenheit oder Geschlossenheit angepasst werden können.

Ein gutes Beispiel für ein **ausgeprägtes Angebot an Gemeinschaftsräumen und ein intelligentes Nutzungskonzept** dafür ist das Mietobjekt „Orchideenpark“, das auch Boarding Häuser beinhaltet und das benachbarte Eigentums-Projekt „Wohnbase Döbling“ in Wien 19, die trotz unterschiedlicher Bauträger und Betreiber ein Nutzungsübereinkommen über die Gemeinschaftsräume des Orchideenparks getroffen haben. Swimmingpool, Saunalandschaft und ein Fitnesscenter sowie voll ausgestattete Büros und Besprechungsräume und auch der Concierge-Service werden sowohl von den BewohnerInnen des Boarding Hauses als auch von den MieterInnen der Wohnungen in den oberen Stockwerken gemeinsam genutzt. Die geteilte Nutzung geht sogar so weit, dass diese auch den BewohnerInnen der benachbarten Eigentumswohnungen zur Verfügung stehen. Dadurch werden Auslastung und Finanzierbarkeit der Angebote gewährleistet.

Ein anderes Beispiel stellt das Mehrgenerationenwohnhaus der Gesiba in der Troststraße in Wien 10 dar. Hier gibt es auch (aber nicht ausschließlich) SeniorInnenwohnungen mit entsprechender Ausstattung und Dienstleistungsangeboten, die vom benachbarten SeniorInnenwohnheim FORTUNA zur Verfügung gestellt werden. Auch die dortigen

Freizeitangebote und Gemeinschaftseinrichtungen können von den BewohnerInnen der Troststraße in Anspruch genommen werden.

Für Wien wäre, auch hinsichtlich der Ausdifferenzierung in unterschiedliche halbprivate und halböffentliche Zonen und Räume zu überlegen, welche **Potenziale an ungenutztem Raum** hier vorhanden sind und wie man diese optimaler nutzen könnte.

Ein Beispiel für Raum-Potenzial wären **Erdgeschoß-Wohnungen**. Diese stellen laut Mag. Wurm<sup>87</sup>, dem Geschäftsführer des gemeinnützigen Bauträgers Gewog, eine große Herausforderung für die Wohnbauträger dar, die aber auch viele Potenziale für Qualitätsverbesserungen bieten.

Interessant wäre z.B. im kommunalen Wohnbestand die Leerflächen quantitativ und qualitativ zu erfassen und Ideenkataloge, wie diese genutzt werden können zu erarbeiten. Diese kann in Form von

- Recherchen (Best Practices)
- Ideenwettbewerben mit ExpertInnen
- Beispielhaften MieterInnenbefragungen und/oder Workshops

Erfolgen. Daran zu beteiligen wären möglicherweise auch interdisziplinäre Teams (Wiener Wohnen als Objektbetreiber, ArchitektInnen, SoziologInnen, TechnikerInnen, etc.).

Hier sind unterschiedliche Ideen möglich, z.B. folgende:

- Die Erdgeschoßwohnungen könnten als Gemeinschaftsräume genutzt werden, z.B. als **„Clubräume“** mit gemütlicher Ausstattung und einer großen Küche mit Essmöglichkeit. V.a. alleine Wohnende könnten dieses Angebot für Kontakt und Kommunikation nutzen. Ein solcher halböffentlicher Raum würde dabei in etwa die Funktion eines Gemeinschaftsraumes in einer Wohngemeinschaft einnehmen – Kommunikation ist möglich, aber nicht zwingend.

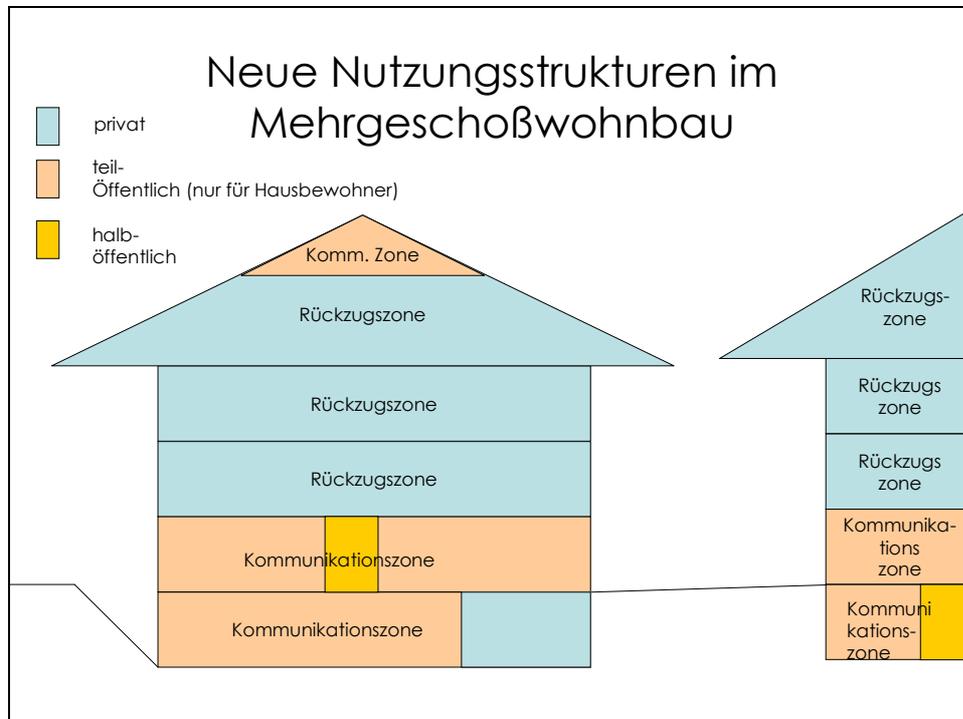
Für ein solches Angebot wären aber klare Spielregeln und gegebenenfalls Maßnahmen zu deren Überprüfung (z.B. Videoüberwachung) notwendig, um einerseits Vandalismus oder Diebstahl zu vermeiden und andererseits niemanden von der Benutzung auszuschließen (etwa indem der Raum von einer geschlossenen Gruppe „belagert“ wird, etc.).

- Die Erdgeschoßwohnungen könnten auch **flexibel** (auch für kürzere Zeiträume) **und günstig an BewohnerInnen vermietet** werden – z.B. als Büros für ein größeres Projekt freiberuflicher BewohnerInnen, als längerfristige Gästezimmer z.B. für eine Pflegeperson oder Au pairs, als Werkstatt oder Hobbyraum, etc. Dabei müssten sie aber bei der Kalkulation anders bewertet werden. Oben wären dann privatere, kleinere und teurere Wohnungen, unten weitere und kommunikativere zu günstigeren Mieten.
- Eine weitere Möglichkeit wäre es, die Erdgeschoßwohnungen nicht nur an die BewohnerInnen des jeweiligen Hauses, sondern auch **an Außenstehende kurzfristig zu vermieten**. Nach dem Vorbild der Boarding Häuser, die ja eher im finanziell gehobenen Bereich angesiedelt sind, könnten so ergänzende temporär nutzbare Wohnmöglichkeiten auch im sozialen und kommunalen Wohnbau angeboten werden (z.B. für Notwohnungen bei Trennungen etc.)
- Die Erdgeschoßwohnungen könnten auch als zusätzliche **Stauräume** für die BewohnerInnen dienen, die gleichzeitig auch zur Nutzung herangezogen werden könnten, wie dies im Rahmen des Workshops angedacht wurde. So könnten an einen Raum mit Tischen und Sesseln einzelne versperrbare Abteilungen (entweder

---

<sup>87</sup> Interview mit Mag. Karl Wurm, Geschäftsführer Gewog, am 07.07.2008

kostenpflichtig mietbar oder automatisch für jede Wohnung) grenzen, in denen z.B. Mal- oder Modellbauutensilien gelagert werden und gleich vor Ort genutzt werden könnten. Das könnte auch mit Kontaktangeboten und Integrationsmöglichkeiten, z.B. durch die Abhaltung von Hobbykursen in diesen Räumen, gekoppelt werden.



**Abbildung 57 – Neue Nutzungsstrukturen im Mehrgeschoßwohnbau (Quelle: das fernlicht, 2008)**

Eine Möglichkeit wäre hier ein **Musterhaus** für Wien, in dem weiter oben kleinere Wohnungen als Rückzugsräume vermietet werden, während die Räume im Erdgeschoß gemeinschaftlich als Kommunikations- und Gemeinschaftsräume genutzt werden. Viele neuere Projekte gehen ja schon in diese Richtung.

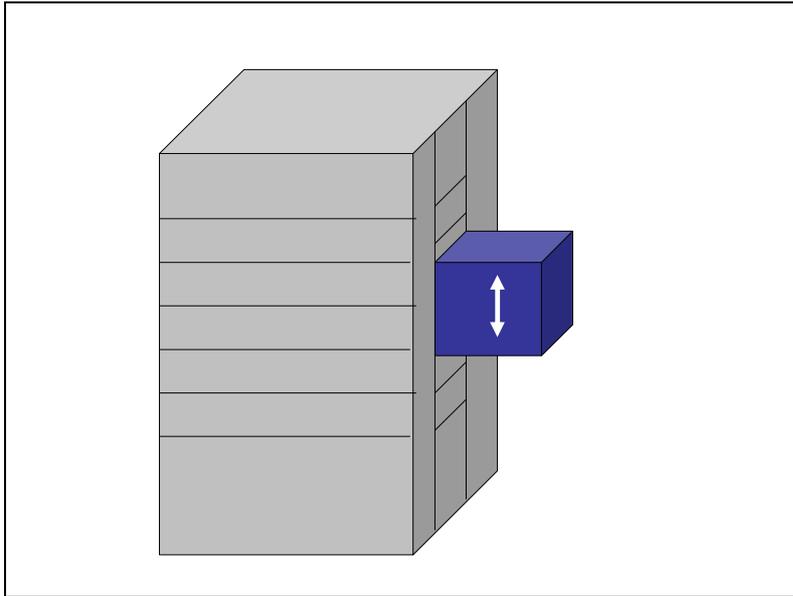
Eine flexible Nutzung bedeutet aber auch die Zunahme einer gewissen **Unschärfe** und die Entstehung von Graubereichen, die neue Fragen aufwerfen und innovative technische und organisatorische Lösungen erfordern.

### **Technische Dimension:**

Eine besonders wichtige Voraussetzung für Flexibilität im Wohnbereich ist die Gleichwertigkeit der **technischen Infrastruktur** in allen Räumen, denn Technologie im Wohnbereich wird immer wichtiger und immer mehr verbreitet (z.B. Datenanschlüsse und Steckdosen).

Ein Beispiel für eine innovative Idee, die eine flexible Raumnutzung ermöglicht, ist der in Kapitel 3.5 beschriebene **Klapp-Balkon**. Hier kann ein Fenster einfach auf Knopfdruck zu einem kleinen Balkon aus der Fassade ausgeklappt werden.

Eine etwas außergewöhnliche, technisch jedoch durchaus realisierbare Idee für einen verschiebbaren Gemeinschaftsraum, der als **zuschaltbares Zimmer für alle Wohnungen** eines Hauses fungiert und so eine flexible räumliche Erweiterung der Wohnung auf Zeit darstellt, orientiert sich am Rucksack-Haus von Stefan Eberstadt (siehe Kapitel 3.5), geht aber noch darüber hinaus.



**Abbildung 58 – Lift-Zimmer (Quelle: das fernlicht, 2008)**

Dafür könnte an der Außenfassade eines Hauses ein Zimmer wie ein Lift vertikal verschiebbar angebracht werden. Dieser Raum könnte dann, z.B. als Gästezimmer, an eine Wohnung andockt werden. Die entsprechenden Wände der Wohnungen wären dabei mit Balkontüren (die ansonsten als französische Fenster genutzt werden könnten) ausgestattet.

Bei Nicht- Gebrauch könnte das Lift-Zimmer im Erdgeschoß als zusätzlicher Gemeinschaftsraum genutzt werden. Bei einer Übersiedlung oder einer Renovierung könnte es sich auch als Lastenaufzug für den direkten Transport von Möbeln in die Wohnungen als nützlich erweisen.

### Organisatorische Dimension

Für **flexible Wohnlösungen** ist v.a. auch die Frage der **Kosten** relevant. Gerade jene Gruppen, die von flexiblen Wohnangeboten am meisten profitieren würden, können sich diese meist nicht leisten (z.B. Alleinerziehende, SeniorInnen, Singles, Patchwork-Familien, etc.).

Diesen Schluss legen die Interviews mit Bauträgern nahe, die entsprechende Konzepte (z.B. Alleinerzieherinnen-WG's, Büro zur Wohnung zumietbar, etc.) angeboten haben. Diese Lösungen wurden leider kaum angenommen, da nach eigener Angabe die Kosten für diese Zielgruppen zu hoch waren<sup>88</sup>.

Hier wären also öffentliche Förderungen für flexible Wohnlösungen (für bestimmte Zielgruppen) denkbar. Diese könnten, um sozial treffsicher zu sein, z.B. direkt von den BewohnerInnen beantragt werden und mit einer Einkommensgrenze, etc. gekoppelt werden.

V.a. im Rahmen des Workshops aber auch im Zuge der Interviews mit Betroffenen wurde gefordert, dass auch die Wohnraumfinanzierung und die Förderungen an veränderte Lebensumstände anpassbar sein sollten. Die befragten Anbieter plädierten für eine explizite Förderung flexibler Wohnlösungen.

Für Wien ging es hier v.a. um die Frage der **Mietbeihilfe** und deren **Anpassbarkeit an sich veränderte Lebensumstände**, insbesondere an eine Veränderung der Haushaltsgröße. Denn (zu) große Wohnungen nach dem Auszug der Kinder, einer Trennung oder dem Tod des

<sup>88</sup> Vgl. z.B. persönliches Interview mit Frau Hemer, Projekt Kaiserebersdorf, am 5. Juni 2008

Partners könnten dann nicht mehr finanziert werden. Gleichzeitig würden aber auch die Möglichkeiten eines Wohnungswechsels nicht genügend unterstützt (sei es unter anderem weil die neue kleinere Wohnung genauso teuer ist wie die alte oder weil ein Umzug nur in einen entfernten Stadtteil möglich wäre). Zu berücksichtigen wäre hier auch, dass die Vergaberegeln von Gemeindewohnungen auch die nicht im gemeinsamen Haushalt lebende Mitglieder von Patchworkfamilien (v.a. bei gemeinsamer Obsorge, bei der ein Kind zeitweise auch beim anderen Elternteil lebt) einbeziehen.

Hier ist also die Entwicklung von **flexiblen Förder- und Beihilfemodellen** notwendig, die auch eine Änderung der Haushaltsgröße, der Familienkonstellationen und der Lebensumstände stärker miteinplanen. Hier stellt sich allerdings die Frage der Finanzierbarkeit.

Für **halböffentliche Räume**, die ja von den einzelnen BewohnerInnen unterschiedlich genutzt werden, gilt es adäquate Modelle für Nutzungsregelungen, für die Aufteilung der Kosten, für Haftungsfragen, für Reinigung und Instandhaltung und für Konfliktsituationen zu entwickeln.

## 5.2.2 Aktive Förderung flexiblen Wohnens durch Wirtschaft und Öffentliche Hand

Unsere Recherchen und Befragungen haben gezeigt, dass im Bereich flexiblen Wohnens eine große Dynamik besteht. Gleichzeitig sind die zahlreichen Konzepte und die unterschiedlichen Akteure auch sehr zersplittert. Hier wäre es sinnvoll, das vorhandene Know-how und das Innovationspotenzial zusammenzufassen und zu bündeln.

Es geht darum, zuerst einmal auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der BewohnerInnen zu hören und dafür Lösungen zu entwickeln. Dazu bedarf es eines klaren Bildes über Zielgruppen und deren Bedürfnisse in Hinsicht auf Flexibilität im Wohnbereich. In einem nächsten Schritt geht es um klare Begriffsbestimmungen und zielgruppenspezifische Konzeptentwicklungen und diesbezügliche Kommunikationsstrategien. Diese können dann wieder an die BewohnerInnen zurückgespielt werden.

Vorteile und Synergieeffekte würde hier auch ein gemeinsames Vorgehen bezüglich flexiblen Wohnens bringen. Durch die Vielfalt der Herangehensweisen, Konzepte und Lösungen in diesem Feld ist nicht anzunehmen, dass die einzelnen Akteure hier in einer zu starken Konkurrenzsituation zueinander stünden. Sie könnten sich vielmehr gegenseitig fördern, indem die öffentliche Sichtbarkeit des Themas Flexibilität im Wohnbereich durch ein gemeinsames Vorgehen steigen würde.

Eine Vernetzung der beteiligten Akteure zum Thema flexibles Wohnen bezüglich Begriffsbestimmung und Kommunikation, Förderungen, Standardisierungen, Zusammenarbeit, etc. könnte dazu beitragen, ein **gemeinsames Vorgehen** und eine **Bündelung von Know How** und somit eine **Vorreiterrolle** in diesem Gebiet zu erreichen. Dies könnte z.B. durch gemeinsame Veranstaltungen, Aussendungen, Messeauftritte, Pilotprojekte, etc. kommuniziert werden.

Ein Wissensforum (wie z.B. das Konzept von *das fernlicht*) zu diesem Thema wäre eine Möglichkeit zur Vernetzung der Akteure sowie zur Bündelung und Kommunikation von Know-How und Aktivitäten.

### **Wissensforum „flexibles Wohnen“:**

Ein Forum besteht aus einer Online Plattform für konzeptionelles Know-how und Daten zum Thema Flexibilität im Wohnbereich und damit einhergehenden Verwertungs- und Vernetzungsaktivitäten.

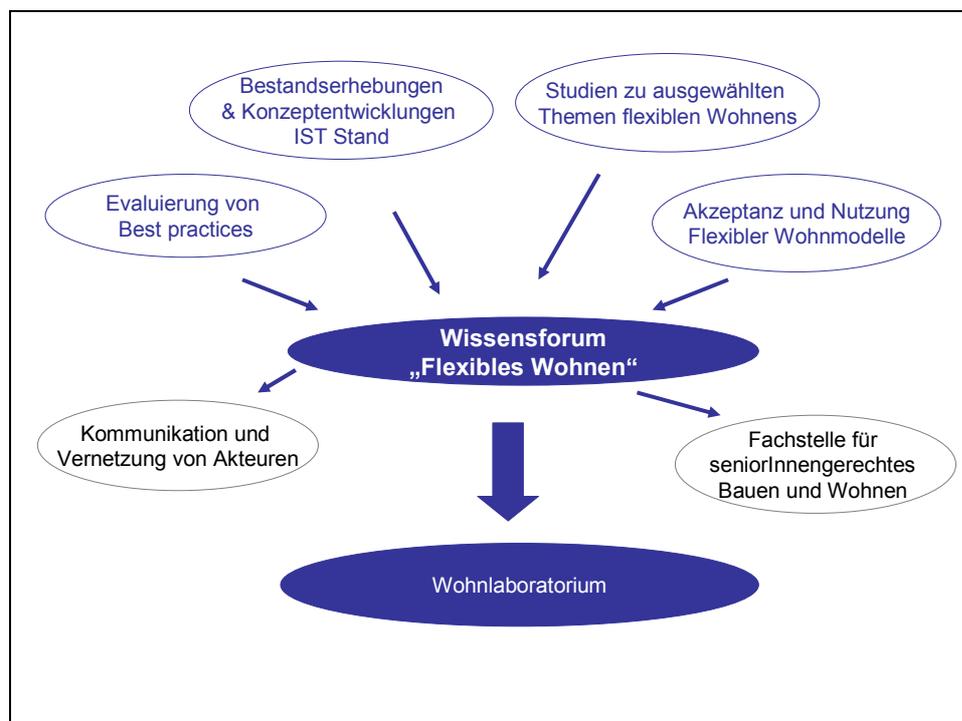
Es dient den Akteuren sowohl zur eigenen Positionierung und der eigenen Markenentwicklung als auch zur Vernetzung. Aktivitäten können on demand von einer zentralen Instanz oder auch von den Akteuren selbst organisiert werden.

Im Rahmen der **virtuellen Plattform** soll v.a. **konzeptionelles Wissen** zum Thema Flexibilität im Wohnbereich gesammelt und aufbereitet werden. Zu nennen ist hier v.a.

- Allgemein Ideen und Konzepte zu Einsatzmöglichkeiten im Bereich flexibles Wohnen,
- generell kreative Ideen und Innovationen,
- Strategien und damit einhergehende Vermarktungskonzepte,
- Best Practices, Stories & News über erfolgreiche (und weniger erfolgreiche) Fallbeispiele und Konzepte,
- Marktdaten zu zielgruppenspezifischen Benutzerbedürfnissen und Akzeptanz
- Analysen von Business Modellen und –Prognosen.
- Community-Aufbau und Vernetzung der Akteure

Neben der Produktion dieses Know-hows soll auch deren Verwertung in unterschiedlichster Form und mittels verschiedenster Aktivitäten im Vordergrund stehen.

Dieses Wissensforum soll dazu beitragen, das Konzept flexiblen Wohnens und auch die einzelnen Akteure, die diesen Ansatz verfolgen, am Markt zu präsentieren, Akteure zu professionalisieren und miteinander zu vernetzen, sowie Events und Workshops zum Thema zu veranstalten. Für diese Kommunikation mit dem Markt und den Akteuren soll sie fundierte Grundlagen und Impulse für diverse Beiträge und Aktionen liefern.



**Abbildung 59 – Wissensforum „Flexibles Wohnen“ (Quelle: das fernlicht, 2008)**

**Inputs** zu einem Wissensforum könnten sein:

- Quantitative Erhebungen und Fokusgruppen zur **Akzeptanz und Nutzung** bestimmter Lösungen durch unterschiedliche Zielgruppen

- Vertiefende qualitative und quantitative Erhebung zur **Präferenz von Grundrissvarianten** unterschiedlicher Zielgruppen
- **Evaluation** von Best Practices
- Evaluation, Erweiterung und Systematisierung der Ergebnisse der vorliegenden Studie an der Praxis im Rahmen eines umfassenderen Projektes und Entwicklung konkreter Lösungen, ev. im Rahmen eines **Pilotprojektes**
- Praxis und räumlichen Integration von **Heim- und Telearbeit**: Heutige Wissensarbeiter werden immer mehr aus einem großen Organisationskontext ausgegliedert und arbeiten zuhause. Es soll erfasst werden, welche Modelle es gibt und was das für das Wohnen bedeutet.
- Motive und Praktiken von **räumlicher Mobilität und Wohnungswechsel** (Bindung an einen Wohnort oder eine Wohnung)
- Evaluierung von **Senioren-WG's**, Einsparungspotenzial im Bereich Pflege
- **Kraftwerk 1 Modellevaluation für Wien**: Evaluation, ob ein solch ganzheitliches Konzept, in dem die MieterInnen den Raum selbst aufteilen und organisieren und in dem Gemeinschaft eine entscheidende Rolle spielt, für Wien geeignet wäre.
- Evaluierung **halböffentlicher Räume**: Welche Zwischenformen zwischen Privatheit und Öffentlichkeit haben sich bereits herausgebildet und wie werden diese genutzt?
- Evaluierung des **Bestandes** kommunaler Wohnungen im Hinblick auf flexibles Wohnen: Vom Bestand ausgehend soll evaluiert werden, welche flexiblen Maßnahmen möglich und sinnvoll sind.

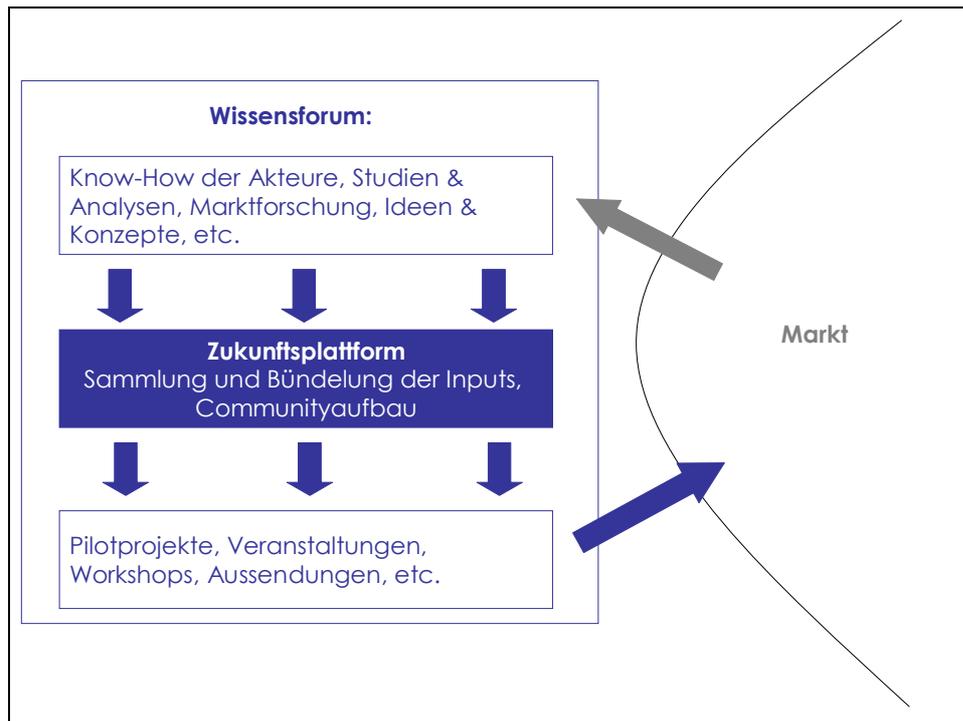
**Outputs** könnten z.B. sein:

1. Kommunikation und Vernetzung von Akteuren
2. Wohnlaboratorium
3. Einrichten einer Fachstelle für seniorInnengerechtes Bauen und Wohnen

### **1. Kommunikation und Vernetzung von Akteuren:**

Heutzutage genügen für die Verankerung eines Themas im Markt einmalige Aktionen und/oder Events nicht mehr. Es geht vielmehr um den **Aufbau eines Beziehungsnetzes** und darum, mit dem Markt in Dialog zu treten. Das Wissensforum „Flexibles Wohnen“ kann wie ein Herz kontinuierlich Ideen und Inputs für den Wiener Wohnbau in den Markt pumpen und von diesem wieder zurück und so dazu beitragen, dass auch weitere Aktivitäten in Gang gebracht werden.

Da es sich beim Thema Flexibilisierung im Wohnbau um eine Querschnittmaterie handelt, gilt es auch die bis dahin getrennt arbeitenden Gewerke stärker zusammenzuführen. Dies sollte anhand von Pilot-Beispielen bewusst auch gefördert und betreut werden.



**Abbildung 60 – Wissensforum „flexibles Wohnen“ – Kommunikation mit dem Markt (Quelle: das fernlicht, 2008)**

Wichtig für die Kommunikation von flexiblem Wohnen ist auch die **konkrete Erfahrbarkeit** flexibler Wohnkonzepte. Das könnte z.B. durch ein Wohnlaboratorium (Konzept von *das fernlicht*) erreicht werden. Dabei können auch für die Anbieter und die Planer wertvolle Erkenntnisse gewonnen werden.

## **2. Wohnlaboratorium zum Testen innovativer Konzepte:**

Das Wohnlaboratorium könnte in einem klassischen Mehrgeschoßwohnhaus sein, in welchem in einzelnen Wohnungen sowie im Bereich von Gemeinschafts- und Freiräumen Innovationen installiert und getestet werden. Dabei könnten experimentelle Erfahrungen hinsichtlich

- Der **Umsetzung** und den damit einhergehenden
- Implikationen auf die **technische** Realisierbarkeit,
- die Nachhaltigkeit, vor allem aber auch auf die
- **Kosten** und
- die **NutzerInnenakzeptanz**

gesammelt werden.

## WILAB - WOHNINNOVATIONSLABORATORIUM



Abbildung 61 – Wohnlaboratorium (Quelle: das fernlicht, 2008)

AnsprechpartnerInnen sollen junge (im Sinne von noch nicht arrivierte)

- ArchitektInnen,
- DesignerInnen,
- KünstlerInnen,
- HandwerkerInnen (z.B. TischlerInnen),
- PlanerInnen,
- FreiflächengestalterInnen,
- SozialwissenschaftlerInnen (z.B. WohnsoziologInnen, PsychologInnen) und/oder
- TechnikerInnen

sein. Ziel wäre auch die Entwicklung von Kooperationen **multidisziplinärer Teams**, die gemeinsam neue interdisziplinäre Lösungen entwickeln.

Handlungsanleitende Fragestellungen könnten sein:

- Sind die innovativen Konzepte überhaupt in der Praxis realisierbar?
- Was ist bei der Realisierung zu beachten?
- Sind die Innovationen auch alltagstauglich?
- Mit welchen Kosten ist zu rechnen? Wie könnten kostengünstige Lösungen aussehen?
- Wie sieht die Akzeptanz von BewohnerInnen aus?

Diese Fragen könnten wissenschaftlich begleitend erforscht werden

Da es sich um temporäre Installationen handelt, ist auch der Abbau – und damit der gesamte Lebenszyklus - in die Konzeption mit zu erfassen.

Die Idee wäre, dass für jede Wohnung ca. 1 x pro Jahr eine oder mehrere solche Innovation getestet wird. Die Wohnungen werden während dieser Zeit

- als Schauraum für Interessentinnen fungieren, zum Teil aber auch
- kurzfristig vermietet, um so auch ein Feedback aus BewohnerInnen-sicht zu erhalten und InteressentInnen die Möglichkeit zur konkreten Erfahrung zu geben.

Auf diese Weise könnte flexibles **Wohnen ganzheitlich** dargestellt werden – bauliche und technische Lösung, flexible Möbel und Möglichkeiten zur flexiblen Gestaltung, z.B. mittels austauschbarer Küchenfronten oder selbstklebenden Wand-Aufklebern. BesucherInnen und Probewohnende könnten erfahren, welche vielfältigen und unterschiedlichen Bereiche flexibles Wohnen umfassen kann und Feedback direkt an die Anbieter zurückgeben. Die Zusammenarbeit und Vernetzung verschiedener Branchen wird dadurch zusätzlich gefördert.

Ein nicht ganz so weit reichendes Konzept hat der Bauträger Stuckert Wohnbau AG ([www.Stuckert.de](http://www.Stuckert.de)) aus Südbaden, der von Planung und Bau über KundInnenbetreuung bis hin zu Innenarchitektur alles aus einer Hand anbietet, in seinen „**Wohnwelten**“ verwirklicht. Dort werden exemplarisch unterschiedliche Wohnstile für Innenarchitektur- und Ausstattung – von „Klassik“ bis „Country“ – dargestellt, zwischen denen die KundInnen wählen können.

### **3. Einrichten einer Fachstelle für seniorInnengerechtes Bauen und Wohnen:**

SeniorInnen werden durch den Anstieg des statistischen Durchschnittsalters der Wiener Bevölkerung eine immer größere und ausdifferenziertere Zielgruppe. Das Thema SeniorInnen und Wohnen betrifft daher immer weniger nur den Bereich der Pflege und der Wohnheime, sondern v.a. auch den sozialen, kommunalen und gewerblichen Wohnungsmarkt. Ausschließliche „Altenwohnungen“ entsprechen den sich differenzierenden Bedürfnissen heutiger und zukünftiger SeniorInnen ebenfalls nicht mehr. Umso wichtiger werden flexible und anpassbare Wohnungen und wohnungsnaher Dienstleistungen, die für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensstile adaptierbar sind. Die Dynamik liegt hier unter anderem bei Entwicklungen wie SeniorInnen-WG's, Wohnungsmanagement und Leistbarkeit.

Um die Wohnbedürfnisse älterer Menschen in ihrer Differenziertheit erfassen, analysieren und in Lösungen weiterentwickeln zu können, wäre z.B. nach Schweizerischem Vorbild eine **Fachstelle für seniorInnengerechtes Bauen und Wohnen** für Wien anzudenken.

Eine solche Fachstelle könnte für die Politik, Planer, Bauträger, ArchitektInnen, Innenausstatter und andere Akteure der Wohnungswirtschaft beratend tätig sein und Impulse setzen. Das könnte z.B. durch Info-Veranstaltungen oder die Präsentation von Erfolgsbeispielen passieren.

Auch die SeniorInnen selbst könnten aktiv gefördert und begleitet werden. Nach dem Motto „Hilfe zur Selbsthilfe“ könnten sie z.B. dabei unterstützt werden, Wohngemeinschaften zu gründen. SeniorInnen-WG's werden derzeit von gemeinnützigen Organisationen für Pflegebedürftige angeboten. In Zukunft könnte diese Wohnform vermehrt auch z.B. für aktive Frühruheständler interessant sein.

## 6 Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 – Arbeitsschritte und Ergebnisse der Studie.....	7
Abbildung 2 – Wohnen ist mehr als nur die Wohnung (Quelle: das fernlicht, 2008) .....	18
Abbildung 3 – Prognose Bevölkerungsentwicklung bis 2035 (Quelle: ÖROK-Atlas) .....	20
Abbildung 4 – Wohnbedürfnisse von SeniorInnen (Quelle: das fernlicht, 2008).....	23
Abbildung 5 – Singlehaushalte in Österreich nach Geschlecht und Alter (nach Daten von Statistik Austria 2001).....	28
Abbildung 6 – Singlehaushalte in Österreich nach Geschlecht und Familienstand (nach Daten von Statistik Austria 2001).....	28
Abbildung 7 – Durchschnittliche Haushaltsgröße in Österreich nach Bundesländern (nach Daten von Statistik Austria 2001) .....	29
Abbildung 8 – Zuzüge 2006 aus dem Ausland nach Bundesländern (nach Daten von Statistik Austria, 2007) .....	30
Abbildung 9 – Bevölkerungspyramide Wien nach Staatsangehörigkeit (Quelle: Statistik Austria, 2008) .....	31
Abbildung 10 – Neue Erwerbsformen in Wien (Quelle: Stadt Wien, 2007; Grafik: das fernlicht, 2008) .....	33
Abbildung 11 – Armutsgefährdung 2006 (nach Daten von Eurostat).....	35
Abbildung 12 – Auswirkungen neuer Arbeits- und Einkommensverhältnisse auf das Wohnen (Quelle: das fernlicht, 2008) .....	36
Abbildung 13 – Neue Arbeits- und Einkommensformen: Flexible Lösungen im Bereich der Wohnungswirtschaft (Quelle: das fernlicht, 2008) .....	38
Abbildung 14 – Flexibilitätsbedürfnisse im Wohnbereich (Quelle: das fernlicht, 2008) .....	44
Abbildung 15 – „Die Küche für alle Lebenslagen“ (Quelle: www.sanitastroesch.ch) .....	52
Abbildung 16 – Wohnbauförderung vs. Flexible Wohnlösungen (Quelle: das fernlicht, 2008) ..	59
Abbildung 17 – Das Wohnen wird komplexer (Quelle: das fernlicht, 2008) .....	60
Abbildung 18 – Flexibilität und Nachhaltigkeit (Quelle: das fernlicht, 2008).....	62
Abbildung 19 – Solarhaus „Heliotrop®“ von Rolf Disch Architekturbüro (Quelle: <a href="http://www.rolfdisch.de/project.asp?id=45&amp;sid=990576837">http://www.rolfdisch.de/project.asp?id=45&amp;sid=990576837</a> ).....	62
Abbildung 20 – Flexibilität von Wohnungen (Quelle: das fernlicht, 2008, basierend auf DI Helmut Wimmer Architekten) .....	65
Abbildung 21 – Gemeinschafts- und Rückzugszonen (Quelle: das fernlicht, 2008) .....	66
Abbildung 22 – Konstruktives System des Entwurfes von DI Helmut Wimmer Architekt für den Realisierungswettbewerb Werkbundsiedlung Wiesenfeld (Quelle: DI Helmut Wimmer Architekt) .....	68
Abbildung 23 – Kraftwerk 1, Zürich, von Stücheli Architekten (Quelle: www.abendrot.ch) .....	69
Abbildung 24 – „Abode“, von Proctor and Matthews Architects (Quelle: www.bdonline.co.uk) .....	70
Abbildung 25 – Haus Tabea in Horgen (Quelle: www.tabea.ch) .....	71
Abbildung 26 - Grundrissvarianten Tabea-07 (Quelle: Bernegger, 2006, Grafik: das fernlicht) .	72
Abbildung 27 – Beispiel Schiebewände (Quelle: Konzept von DI Helmut Wimmer Architekt für Realisierungswettbewerb Werkbundsiedlung Wiesenfeld).....	75
Abbildung 28 – Mögliche Grundrisse im Projekt Grieshofgasse (Quelle: DI Helmut Wimmer Architekt) .....	75
Abbildung 29 - Grieshofgasse, 1120 Wien, von Architekt Helmut Wimmer (Quelle: DI Helmut Wimmer Architekt) .....	76
Abbildung 30 – Außenansicht Grieshofgasse, 1120 Wien (Quelle: Architekt Helmut Wimmer) .	76
Abbildung 31 – „Rucksack-Haus“, Quelle: <a href="http://www.franzschaefer.de/hanka/eberstadt/eberstadt.htm">http://www.franzschaefer.de/hanka/eberstadt/eberstadt.htm</a> .....	77
Abbildung 32 – Klappbalkon „Bloomframe“ von Hofman Dujardin Architects (Quelle: www.bloomframe.com) .....	78
Abbildung 33 – „Weberhaus Option“, Schweiz (Quelle: <a href="http://www.afewthoughts.co.uk/flexiblehousing">www.afewthoughts.co.uk/flexiblehousing</a> ) .....	79

Abbildung 34 – „Fred“, Quelle: <a href="http://www.detail.de/rw_5_Archive_De_HoleArtikel_1986_Artikel.htm">http://www.detail.de/rw_5_Archive_De_HoleArtikel_1986_Artikel.htm</a> .....	79
Abbildung 35 – Münchner Wohn-Würfel (Quelle: Uni-Spiegel, 2005) .....	81
Abbildung 36 – Wall Stickers (Quelle: <a href="http://www.domestic.fr">www.domestic.fr</a> ) .....	83
Abbildung 37 – Sofa-System Patchwork (Quelle: <a href="http://www.home-mag.com/index.php?id=354">http://www.home-mag.com/index.php?id=354</a> ) .....	84
Abbildung 38 – Koffermöbel von pro-art (Quelle: <a href="http://www.pro-art.tv/casemoebel.htm">http://www.pro-art.tv/casemoebel.htm</a> ) .....	85
Abbildung 39 – Schwarzer Laubfrosch von Splitterwerk (Bad Waltersdorf), Badenische .....	86
Abbildung 40 – Schwarzer Laubfrosch von Splitterwerk (Bad Waltersdorf) (Quelle: <a href="http://www.gat.st/pages/de/nachrichten/bild.html?ls=e55c8cfa68e2ddcb3a69831238174e5e&amp;iid=50688&amp;PID=2185&amp;AKTUELLE_SUBSITE=nachrichten&amp;REF_TABLE=content_pages">http://www.gat.st/pages/de/nachrichten/bild.html?ls=e55c8cfa68e2ddcb3a69831238174e5e&amp;iid=50688&amp;PID=2185&amp;AKTUELLE_SUBSITE=nachrichten&amp;REF_TABLE=content_pages</a> ) .....	86
Abbildung 41 – BenutzerInnenoberfläche der Wohnungssteuerung WOC (Quelle: Smart Living Consulting GmbH, 2008) .....	87
Abbildung 42 – Wohnservices für neue Haushaltsformen (Quelle: das fernlicht, 2008) .....	93
Abbildung 43 – Flexible Finanzierungsformen (Quelle: das fernlicht, 2008) .....	95
Abbildung 44 – Erkenntnisse aus Interviews mit „Betroffenen“ (Quelle: das fernlicht, 2008) .....	99
Abbildung 45 – Mögliche Stufen von Privatheit und Öffentlichkeit (Quelle: das fernlicht, 2008) .....	101
Abbildung 46 – Idee „Wohnblock“ von Johann Burgstaller .....	110
Abbildung 47 – Idee „Flexibles Raummöbel“ von Dagmar Ley .....	110
Abbildung 48 – Idee „Flexible Grundrisse durch verschiebbare Wände“ von Helmut Wimmer Architekt .....	111
Abbildung 49 – Idee „Wohnraum für Patchworkfamilien“ von Katharina Grünewald .....	112
Abbildung 50 – Workshop „flexibles Wohnen“ bei <i>das fernlicht</i> .....	114
Abbildung 51 – Strukturierung des Themenbereiches flexibles Wohnen für den Workshop .....	117
Abbildung 52 – Poster zur Einzelaufgabe 1 .....	117
Abbildung 53 – Poster zur Einzelaufgabe 2 .....	118
Abbildung 54 – Flexibilitätsanforderungen von Lead UserInnen (Quelle: das fernlicht, 2008) .....	121
Abbildung 55 – Dimensionen flexiblen Wohnens (Quelle: das fernlicht, 2008) .....	124
Abbildung 56 – Von der Zimmer- zur zonalen Nutzung in der Wohnung (Quelle: das fernlicht, 2008) .....	131
Abbildung 57 – Neue Nutzungsstrukturen im Mehrgeschoßwohnbau (Quelle: das fernlicht, 2008) .....	134
Abbildung 58 – Lift-Zimmer (Quelle: das fernlicht, 2008) .....	135
Abbildung 59 – Wissensforum „Flexibles Wohnen“ (Quelle: das fernlicht, 2008) .....	137
Abbildung 60 – Wissensforum „flexibles Wohnen“ – Kommunikation mit dem Markt (Quelle: das fernlicht, 2008) .....	139
Abbildung 61 – Wohnlaboratorium (Quelle: das fernlicht, 2008) .....	140
Tabelle 1 – Gesellschaftliche Entwicklungen als Rahmenbedingungen für das Wohnen (Quelle: das fernlicht, 2008) .....	44
Tabelle 2 – InterviewpartnerInnen von der NutzerInnenseite .....	98
Tabelle 3 – InterviewpartnerInnen von der Anbieterseite .....	104
Tabelle 4 – Einteilung befragte ExpertInnen .....	105
Tabelle 5 – ExpertInnen-Ideen zu flexiblem Wohnen .....	109
Tabelle 6 – TeilnehmerInnen des Workshops „flexibles Wohnen“ .....	114
Tabelle 7 – Agenda Workshop flexibles Wohnen .....	116

## Literaturverzeichnis

- Altschiller, Clemens (2005): Thesen zum Thema Migration und Wohnen, Wohnungsamt Wiesbaden, Fachtagung "Migration als Herausforderung für die europäischen Städte", Rathaus Graz, 11. und 12. November 2005
- Atteslander, Peter (2000): Methoden der empirischen Sozialforschung, 9. Auflage, de Gruyter, Berlin/New York, S. 139 ff.
- Berger, Peter (2003): Flexible Nutzung, für die Zukunft planen, in: Wohnen Nr. 1-2, <http://www.stadt-wohnen.ch/archiv/anzeigen.php?id=31> (27.11.2007)
- Bernegger, Heinz J. (Hrsg.) (2006): Flexibles Wohnen im Alter - Lebens(t)raum Haus Tabea. Editions à la Carte, Zürich
- Bötsch, Maxi (2004): Wohnen für alle Lebensphasen - ein Forschungsprojekt des Experimentellen Wohnungsbaus, in: bau intern 2004, Nr.6, S.119-121
- Bourdieu, Pierre (1979): Die feinen Unterschiede. Kritik der gesellschaftlichen Urteilskraft. (Franz. 1979). Frankfurt a. M. 1987
- Breitfuss et al. (2007): Städtestrategien gegen Armut und soziale Ausgrenzung. Herausforderungen für eine sozial verträgliche Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungspolitik, durch stadt + raum – Verein für raumbezogene Sozialforschung, im Auftrag der Arbeiterkammer Wien
- Brühl, Hasso (2006): Wohnen in der Innenstadt – eine Wiederentdeckung? In: Wohnbund-Informationen I+II/06, S. 8 ff.
- Brynin, Malcolm; Lichtwardt, Beate (2005): Work, Home and Work at Home, final Report, Institute for Social and Economic Research University of Essex, e-Living. Live in a digital Europe, an EU fifth framework project
- CREDIT SUISSE (2001): Alterung der Gesellschaft, [https://entry4.credit-suisse.ch/csfs/research/p/d/de/schweiz/wirtschaftspolitik/media/pdf/wpl\\_alterung\\_auslegung\\_de.pdf](https://entry4.credit-suisse.ch/csfs/research/p/d/de/schweiz/wirtschaftspolitik/media/pdf/wpl_alterung_auslegung_de.pdf) (05.09.2007)
- Czasny, Karl (2006): Neue Dienstleistungen im Wohnungssektor, SRZ, gefördert aus Mitteln des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit und der Wohnbauforschung des Landes Wien
- Czasny, Karl; Stocker, Eva (2007): Wohnzufriedenheit im heimischen Wohnungswesen, in: Jahrbuch des Vereins für Wohnbauförderung 2007, [http://www.vwbf.at/content/publik/publikpdf/jb07\\_czasny\\_stocker.pdf](http://www.vwbf.at/content/publik/publikpdf/jb07_czasny_stocker.pdf) (12.09.2007)
- Deters, Karl; Wente, Ewald (1980): Nachuntersuchungen an den Wettbewerbsbauten "Flexible Wohngrundrisse" und "ELEMENTA" Dortmund, Hamburg - Bonn, Hannover, Nuernberg
- Die Wohnungswirtschaft, 6/2005: Zukunftsaufgabe Integration: Was Kommunen und Unternehmen tun können, <http://www.schader-stiftung.de/docs/3dw.pdf> (19.09.2007)
- Die Zeit (2006): „Das Wohnhaus wird zur Kampfarena“, Interview mit Hartmut Häußermann, in : Die Zeit, 05.01.2006, [http://www.zeit.de/2006/02/Interview\\_H\\_8au\\_a7ermann](http://www.zeit.de/2006/02/Interview_H_8au_a7ermann) (07.09.2007)
- Donner, Christian (o.J.): Wohnspielräume / Finanzierungsträume. Bedarfsgerechte Architektur im Sozialen Wohnungsbau - machbar und finanzierbar?, <http://www.donner.at/christian/texte/traeume.html> (11.09.2007)

Duffy, Francis (1998): Flexible Gebäude. Die Architektur von DEGW, DEGW London Limited

Ebenkofler, Erich (2007): Wohntrends: Glücklich im Grüngürtel, in: die Presse, 31.08.2007, [http://www.diepresse.at/home/leben/wohnen/327161/index.do?\\_vl\\_backlink=/home/leben/wohnen/index.do](http://www.diepresse.at/home/leben/wohnen/327161/index.do?_vl_backlink=/home/leben/wohnen/index.do)

Ecker & Partner (2002): Weibliche Wohn- und Lebenswelten

Eichener, Volker (o.J.): Konsequenzen des demografischen Wandels auf den Münchner Wohnungsmarkt

Eigner, Peter; Resch, Andreas (2001): Phasen der Wiener Stadtentwicklung, in: www. Demokratiezentrum.org, [http://www.demokratiezentrum.org/media/pdf/eigner\\_resch\\_phasen.pdf](http://www.demokratiezentrum.org/media/pdf/eigner_resch_phasen.pdf) (13.05.2008)

EUROCONSTRUCT Conference (2005), Cardiff, Juni 2005, <http://www.euroconstruct.org/publications/publications.php#> (30.11.2006)

EUROCONSTRUCT (2006), (<http://portal.ifo.de/pls/portal/docs/PAGE/IFOCONTENT/NEUESEITEN/PR/PR-PDFS/SD2006PDFS/TEXT-RU%DFIG%2BBECKER.PDF>) (30.11.2006)

Fassmann, Heinz; Kytir, Josef/Münz, Rainer (1996): Bevölkerungsprognosen für Österreich 1991 bis 2021. Szenarien der räumlichen Entwicklung von Wohn- und Erwerbsbevölkerung. Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) Schriftenreihe Nr. 126, Wien

Fassmann, H.; Münz, R. (1998): Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf in Österreich 1996 – 2021, ÖROK-Schriftenreihe Nr. 139, Wien.

Fechner, Johannes, et al. (2004): Flexibel und demontabel bauen. Beispiele, ausgewählt im Rahmen der Initiative „Abfallvermeidung in Wien“, gefördert von der Stadt Wien, [http://www.17und4.at/downloads/abfallver\\_bau/BeispieleAbfallBau.pdf](http://www.17und4.at/downloads/abfallver_bau/BeispieleAbfallBau.pdf) (28.11.2007)

Förster, Wolfgang (2006): Wohnen im 20. und 21. Jahrhundert, Prestel Verlag, München/Berlin/London/New York

Friedrich Ebert Stiftung (2000): Strukturwandel der Arbeit und Arbeitsformen der Zukunft. Trends und Prognosen, <http://www.fes.de/fulltext/fo-wirtschaft/00715002a.htm> (18.01.2008)

Frohnwieser, Helmut, et al (1980): Flexibles Wohnen. Tl.3, in: Kurzberichte aus der Bauforschung, Jg. 21 1980, S.157-167

Frohnwieser, Helmut (1979): Flexibles Wohnen, Band 3, Werkgruppe Linz, Linz Verlag Draschny

Froschauer, Ulrike; Lueger, Manfred (2003): Das qualitative Interview, WUV, Wien

Fuchshofer, Rosemarie (2006): Planungs(Stör)Faktor Mensch? Möglichkeiten und Bedingungen für partizipative Prozesse und BewohnerInnenbeteiligung, in: Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen: Zukunftsweisendes Planen und Bauen, Tagungsband zum Symposium vom 23.11.2006

Gatterer, Harry; Truckenbrodt, Cornelia (2005): Living in the Future. Die Zukunft des Wohnens, Zukunfts-Institut GmbH, Kelkheim

Gaupp-Kandzora, Rosemarie; Merkel, Horst (1978): Flexible Wohnungen. Nutzererfahrungen. Nachuntersuchung der flexiblen Wohngrundrisse in Ulm-Wiblingen, im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Verlag Krämer, Stuttgart

Geißler-Gruber, Brigitta; Havel, Margarete (1998): Jung & alt - gemeinsam leben & wohnen: Mehr-Generationen-Wohnen, in: WBFÖ 2/1998

Goetz, Lotha; Huster, F.; Koblin, W (1980): Umbauflexibilität von Rauntrennwänden  
Merkel, H (1977): Erarbeitung einer Schrift "Anpassungsfähige Wohnungen"

Gremaud, Tobias (2005): Auf der Suche nach dem „sinnvollen Konsum“, Medieninformation zur 55. internationalen Handelstagung „Neue Wege zum Wohlstand“, Rüslikon/Zürich

Häussermann, Hartmut; Siebel, Walter (2000): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Weinheim/München

Hammer, Renate; Holzer, Peter (2006): Ökologische Nachhaltigkeit, in: Elemente einer gesamtheitlichen Baukultur, Baukulturreport Heft 4, 2006

Hanesch, Walter: Armut und Integration in den Kommunen, in: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften, Band I/2001, 2001

Hansen, Peter (2004): Habitat – Ein Beispiel für internationales Stadtleben, in: Stadt München (2004): Fachtagung Leben und Wohnen in München 2004. Dokumentation, Stelle für interkulturelle Arbeit, Sozialreferat München, S. 35ff.

Harsch, Ulla (2003b): Wohnbegleitende Dienstleistungen. Eine Chance für Wohnbaugenossenschaften, Wien

Hasslinger Roswitha (2008): Trends in der Immobilienbewirtschaftung, Karmasin Marktforschung

Hasslinger, Roswitha (o.J.): Der Hausbetreuungsmarkt der Zukunft, Karmasin Marktforschung für Attensam

Höhne, Günter (2002): Das Wohnen ist des Nomaden Lust, in: Berliner Zeitung, S. 13, 08.06.2007, <http://www.berlinonline.de/berliner-zeitung/archiv/.bin/dump.fcgi/2002/0608/feuilleton/0010/index.html> (27.11.2007)

Hofschneider, Brigitta (2002): My Home is my Office, in: Gewinn, 18.07.2002, <http://www.dieberater.com/deutsch/template12.asp?id=145&menuID=> (14.03.2008)

Homburg (2008): Auktionskultur: Leben im Jetzt, besitzen auf Zeit. Trendbüro, Hamburg

Hugentobler, Margrit; Hoffmann, Marco (2006): KraftWerk1 und Regina-Kägi-Hof in Zürich – vier Jahre nach Bezug. Bericht zur Zweitevaluation, ETH Wohnforum, Zürich

Immobilienfokus (2006a): Immobilien werden mobil, in: Immobilienfokus, Nr. 2 März 2006, Seite 10

Immo-Rate (2006): Kriteriengruppe „Markt“, [http://www.ecology.at/immorate/download/immoRate\\_kriteriengruppe\\_markt.pdf](http://www.ecology.at/immorate/download/immoRate_kriteriengruppe_markt.pdf) (15.11.2007)

Institut für Bauforschung e.V. -IFB-, Hannover (1980): Nachuntersuchungen an den Wettbewerbsbauten Flexible Wohngrundrisse und Elementa Dortmund Hamburg - Bonn Hannover, im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau - BMBau- Bonn Nuernberg, IRB Verlag

Isopp, Anne (2008): Vier Wände für ein paar Wochen, in: der Standard, 3./4. Mai 2008, S. 11

Jaeger, Carlo (o.J.): Der Wohnflächenverbrauch von allein Wohnenden, [http://www.single-generation.de/wissenschaft/carlo\\_jaeger.htm](http://www.single-generation.de/wissenschaft/carlo_jaeger.htm) (17.01.2008)

Joussein, Stephanie (2003): Flexibilität im sozialen Wohnbau (Diplomarbeit), Technische Universität Wien, Institut für Wohnbau und Entwerfen

Kainrath, Katharina (1994): Flexibilität im Wohnbau. Wohnbebauung Salzburg-Liefering

Kaiser, Gabriele (2004): Schwarzer Laubfrosch, in: Nextroom Architekturdatenbank, [http://www.nextroom.at/building\\_article.php?building\\_id=18314](http://www.nextroom.at/building_article.php?building_id=18314) (06.05.08)

Kalhöfer, Gerhard (2003): Handlungsspielräume. Flexibles Wohnen oder die Architektur des "Sowohl als auch", in: AIT, Jg.: 111, Nr.1/2, 2003, S.118-119

Kocina, Erich (2008): Wohnen auf Zeit für Manager, Pilot & Nomaden, in: Die Presse, S. 13, 4. Oktober 2008

Krempl, Stefan (1997): Telearbeit. Der Anfang vom Ende der Arbeit? <http://www.heise.de/tp/r4/artikel/1/1237/1.html> (18.01.2008)

Kreutzer, Andreas (2005): Bauen & Wohnen in Österreich, Kreutzer Fischer und Partner

Krüger-Conrad, Kirsten (2005): Mit der Gestaltung von Quartieren die Integration von Zuwanderern fördern, in: Die Wohnungswirtschaft 6/2005, <http://www.schader-stiftung.de/docs/test.pdf> (19.09.2007)

Kumpfmüller, Markus (2006): Draußen vor der Tür. Gedanken zur Freiraumqualität im Wohnumfeld, in: Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen: Zukunftsweisendes Planen und Bauen, Tagungsband zum Symposium vom 23.11.2006

Lammer, Beate (2007): Ruhe? Kein Bedarf! In: Die Presse, 9.2.07, <http://www.diepresse.com/home/leben/wohnen/109262/index.do> (27.08.2007)

LBS research (2003): „Tele-Arbeiter“ brauchen größere Wohnungen, Berlin, 01.11.2003, <http://www.lbs.de/microsite-presse/lbs-zukunftswerkstatt/tele-arbeiter> (18.01.2008)

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (2008): In den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter. Pressemitteilung vom 24.01.2008

Liga der freien Wohlfahrtspflege: Aktionstag „Wohnen und Armut“, Baden-Württemberg, 2007, <http://www.armut-bedroht-alle.de> (05.09.2007)

Manser, Joe A.; Bertels, Eric; Stamm, Andreas (1996): Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar, Zürich, 2. Auflage

Marboe, Isabella (2007): Gemeinsam statt einsam, in: konstruktiv – Zeitschrift der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurskonsulenten, Ausgabe 264, November/Dezember 2007, S. 48

Meder, Iris (2007): Flexibilität und höherer Standard, in: konstruktiv – Zeitschrift der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurskonsulenten, Ausgabe 264, November/Dezember 2007, S. 40ff.

Meyer-Meierling, et al. (2004): Behindertengerechtes Bauen – Vollzugsprobleme im Planungsprozess“, Teil A: Technische und finanzielle Machbarkeit, Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Zürich

- Miljkovic, Marijana (2008): Sanierung verteuert Gemeindewohnungen, in: Der Standard, S. 12, 01.10.2008
- Moser, Peter (2005): Wandel der Wohnsituation der Senioren und Seniorinnen in Wien, SRZ – Stadt & Regionalforschung GmbH, gefördert von der Wiener Wohnbauforschung, [wohnbauforschung.at/Downloads/Wohnsituation\\_Senioren\\_Moser\\_LF.pdf](http://wohnbauforschung.at/Downloads/Wohnsituation_Senioren_Moser_LF.pdf) (05.09.2007)
- Müllner, Astrid (2007): Die Wohnung zum Lebensabschnitt, in: die Presse, 14.07.2007, [http://www.diepresse.at/home/leben/wohnen/316987/index.do?\\_vl\\_backlink=/home/leben/wohnen/index.do](http://www.diepresse.at/home/leben/wohnen/316987/index.do?_vl_backlink=/home/leben/wohnen/index.do) (27.08.2007)
- Münchener Stadtgespräche (2006): Flexibles Wohnen. „Nicht die Wände durch die Wohnung tragen“, Interview mit den Architektinnen Gesa Lenhardt und Nada Paleksic, in: Münchener Stadtgespräche Nr. 42, 10/2006, <http://www.umweltinstitut.org/stadtgespraeche/download/m-stadtgespraeche42.pdf> (27.11.2007)
- Ö1 Morgenjournal (2008): Wohnbau-Biennale. Flexibles Wohnen, 25.04.2008
- Pahl, Burkhard; Varrentrapp, Uta (1998): Flex Space, in: Leipzig Annual Civil Engineering Report (LACER) No. 3, S. 407, [http://aspdin.wifa.uni-leipzig.de/institut/lacer/lacer03/103\\_35.pdf](http://aspdin.wifa.uni-leipzig.de/institut/lacer/lacer03/103_35.pdf) (27.11.2007)
- ORF.on (2005): Gerade Junge wollen Eigentum, Dezember 2005
- Riemann, Dietrich; Riemann, Gunhild (1975): Elektroinstallation in variablen Wohneinheiten
- Rischaneck, Ursula (2006): Muss langfristig denken. Interview mit Dr. Winfried Kallinger (Kallco), In: WBFÖ 2006/4, [http://www.fgw.at/publikationen/pdf/06/2006-4\\_interview%20kallinger.pdf](http://www.fgw.at/publikationen/pdf/06/2006-4_interview%20kallinger.pdf) (13.09.2007)
- Rischaneck, Ursula (2004): Seniorenbezogene Konzepte für Neubau und Sanierung, in: WBFÖ – Zeitschrift für Wohnbauforschung Österreich Nr. 1, 2004
- Rischaneck, Ursula (2002): Planen für Frauen – ein längst fälliger Schritt
- Rodgarkia-Dara, Lale (2006): Zurück ins Zentrum, in: Immobilienfokus, Nr. 2 März 2006, Seite 11
- Schader Stiftung (2000): Modelle für das Wohnen im Alter, Werkstattbericht Juni 2000, Darmstadt, [http://www.isg-institut.de/download/wb\\_wohnmodelle%5B1%5D.pdf](http://www.isg-institut.de/download/wb_wohnmodelle%5B1%5D.pdf) (07.05.2008)
- Schneider, Nicole; Spellerberg, Annette (1999): Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität, Opladen
- Schneider, Burkhard (2005): Zielgruppe Migranten: Integrationsstrategien und Marktchancen für Unternehmen, Berichterstattung zur Tagung im EBZ, in: Die Wohnungswirtschaft 8/2005, <http://www.schader-stiftung.de/docs/inwis-tagung.pdf> (19.09.2007)
- Schütt, Peter (2000): Telearbeit – Wissensmanagement macht's möglich, in: Wissensmanagement November/Dezember 2000, [http://www.wissensmanagement.net/online/archiv/2000/11\\_1200/telearbeit.shtml](http://www.wissensmanagement.net/online/archiv/2000/11_1200/telearbeit.shtml) (18.01.2008)
- Schwartz-Clauss, Mathias [Hrsg.], Kronenburg, Robert, et al (2002): Living in motion. Design und Architektur für flexibles Wohnen [Ausstellung Design Museum], Verlag Vitra, Weil
- Senk, Walter (2006): Rückzug ins Grätzl, in: Immobilienfokus, Nr. 2 März 2006, Seite 3

Sidki-Lundius, Chan (2008): Platz für die ganze Familie – auf nur einem Sofa, in: Abendblatt.de, 21.02.2008, <http://www.abendblatt.de/daten/2008/02/21/850422.html> (13.03.2008)

Stadt München (2004): Fachtagung Leben und Wohnen in München 2004. Dokumentation, Stelle für interkulturelle Arbeit, Sozialreferat München

Stadt Wien (2007): Die neue Vielfalt in der Arbeitswelt: Neue und klassische Erwerbsformen im Vergleich, MA 5

Stadt Wien (2004): Wiener Wohnstudien. Wohnzufriedenheit, Mobilitäts- und Freizeitverhalten, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stahncke, Holmer (2008): Balkone nachträglich anbauen, in: Abendblatt.de, 08.03.2008, <http://www.abendblatt.de/daten/2008/03/08/856255.html?s=2> (13.03.2008)

Statistik Austria (2007a): Arbeitsmarktstatistik. Jahresergebnisse 2007, Wien

Statistik Austria (2007b): 9% der Familien mit Kindern sind Patchworkfamilien, Pressemitteilung, 2007, [http://www.statistik.at/web\\_de/presse/024229](http://www.statistik.at/web_de/presse/024229) (10.09.2007)

Statistik Austria (2004): IKT-Einsatz in Haushalten 2004, Wien

Staub, R.; Senn, R. (2003): Heute vorbereiten, was morgen kommt. In: HOMEElectronic 7-8/2003.

Sutter, Philipp (2000): Wohnträume, Projekt des Österreichischen Ökologie-Instituts, gefördert vom Österreichischen Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, <http://www.iswb.at/openspace/wohntraeume/methodik/theorie.htm> (14.09.2007)

Talos, Lore (2001): „...dem Verbleib in der eigenen Wohnung wird der Vorzug gegeben.“, in: WBFÖ – Zeitschrift für Wohnbauforschung Österreich Nr. 2, 2001

Trend Büro (2007): Sinnstifter Design – der Wert von Design für den Lifestyle der Upgrade-Gesellschaft, Designstudie im Auftrag von Tschibo, November 2007

UNECE (2004): Social Housing, UNECE-Konferenz – Summary Report, 28.-30. November 2004

Uni-Spiegel (2005): Klein, aber mein, in: Uni-Spiegel 6/2005, <http://www.spiegel.de/unispiegel/wunderbar/0,1518,388687,00.html> (05.05.2008)

Vallazza, Brigitte (2008): Fertighäuser: Schöne Aussichten, in: Wohnwelt, 2/2008

VerbandsMagazin, 4/2005: "Zielgruppe Migranten". Integrationsstrategien und Marktchancen für Wohnungsunternehmen, <http://www.schader-stiftung.de/docs/verbandsmagazin1.pdf> (19.09.2007)

Walch, Karin, et al. (2001): Gebaut 2020. Zukunftsbilder und Zukunftsgeschichten für das Bauen von morgen, Österreichisches Ökologie-Institut

Wallmüller, Fabian (2006): Wohnen im Experiment, in: Der Falter Steiermark, Nr. 29/06, <http://www.gat.st/pages/de/nachrichten/2185.html?ls=e55c8cfa68e2ddcb3a69831238174e5e> (05.05.2008)

Wien.gv.at (2001): Wohnen und Integration in europäischen Großstädten - Integrationspolitik am Wohnungssektor, <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/wohnenintegration/index.htm#situation> (05.09.2007)

Wohnbaubiennale (2008), [www.wohnbaubiennale.at](http://www.wohnbaubiennale.at) (25.04.2008)

Wohnbund (2006): Was ist dran an der Reurbanisierung? Wohnbund-Informationen I+II/06

Wohnwelt (2008): Schrankräume: Ordnung ist das halbe Leben, in: Wohnwelt, 2/2008, S. 26 ff.

Wojciech Czaja (2005): Ein Haus von Dr. Flex, in: Nextroom, der Standard, 09.09.2005, [http://www.nextroom.at/article.php?article\\_id=13396](http://www.nextroom.at/article.php?article_id=13396) (22.05.2007)

Wolter, Tanja (2006): Leben in der Box, in: Unispiegel online, 11.01.2006, <http://www.spiegel.de/unispiegel/wunderbar/0,1518,394388,00.html> (05.05.2008)

### **Fallbeispiele:**

Bauart Architekten (2000): „Weberhaus Option“, Thun, [www.weberhaus.de](http://www.weberhaus.de) (14.04.2008)

E Wohnen der Zukunft: [www.e-wohnen-der-zukunft.de](http://www.e-wohnen-der-zukunft.de) (07.08.2008)

Ferrata, Carlos (2003): “Edificio Balmes”, Barcelona, <http://www.afewthoughts.co.uk/flexiblehousing/house.php?house=141&number=19&total=31&action=between&data=2000%20and%202020&order=keydate&dir=ASC&message=projects%20since%202000&messagead=> (08.04.2008)

Hofman Dujardin Architects (2007): **Klappbalkon „Bloomframe®“, Amsterdam**, [www.bloomframe.com](http://www.bloomframe.com) (06.10.2008)

Holzbox Tirol: Konzept Wohnbox, [www.holzbox.at](http://www.holzbox.at) (23.05.2008)

Kaufmann/Rüf (2008): „System3“, New York, [www.momahomedelivery.org](http://www.momahomedelivery.org) (07.08.2008)

Proctor and Matthews Architects (2004): “Abode”, Harlow, Großbritannien, <http://www.proctorandmatthews.com/> (08.04.08)

Rolf Disch Architekturbüro: Solarhaus „Heliotrop®“ ; <http://www.rolfdisch.de/project.asp?id=45&sid=990576837> (30.08.08)

„Rucksack-Haus“, <http://www.franzschaefer.de/hanka/eberstadt/eberstadt.htm> (27.11.2007)

Splitterwerk (2004): „Schwarzer Laubfrosch“, Bad Waltersdorf, [www.splitterwerk.at](http://www.splitterwerk.at) (23.05.2008)

Stücheli Architekten (2001): „Kraftwerk 1“, Zürich, <http://www.kraftwerk1.ch> (09.04.2008)

Van den Brink, Willems (2002): „Wenswonen“, Niederlande, [www.wenswonen.nl](http://www.wenswonen.nl), auf Englisch: [www.tailorhousing.com](http://www.tailorhousing.com) (09.04.2008)

Wimmer, Helmut (1996): Wohnbau Grieshofgasse, Wien, <http://www.ats-architekten.at/wimmer/> (14.04.2008)

### **Eigene Studien:**

Minihuber, Klaus; Maerki, Daniel O. (2001): eLiving. Technologische Perspektiven der digitalen Zukunft des Wohnbereichs. Wien

Minihuber, Klaus; Maerki, Daniel O. (2001): Future Living – Wohnen in digitalen „smart spaces“. Wien

Maerki, Daniel O. (2002): Wohnzufriedenheit in den Gasometern. Im Auftrag der MA 50. Wien

Maerki, Daniel O. (2003): Wohnen der Zukunft: Konzepte & Projekte. Gefördert vom Amt der Wiener Landesregierung – MA 50 Wohnbauforschung, Wien

Parzer, Gerald; Maerki, Daniel O. (2003): Wohnräume der Zukunft: Niederösterreich. Konsequenzen der Digitalisierung und Vernetzung des Wohnbereiches für Bauwirtschaft, Politik und Konsumenten (aufgezeigt am Beispiel niederösterreichischer Siedlungsräume). Gefördert vom Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Wien

Hilti, Nicola; Maerki, Daniel O. (2004): Online Homeservices als neue Herausforderung und Chance. Gefördert vom Amt der Wiener Landesregierung – MA 50 Wohnbauforschung, Wien

Serloth, Andreas; Maerki, Daniel O. (2004): Zukunftsräume und ihre konstituierenden Parameter. Gefördert vom Jubiläumsfonds der Österreichischen Nationalbank. Wien

Kranz, Mario; Maerki, Daniel O.; Schikowitz, Andrea (2006): Akzeptanz digitaler Technologieangebote im Wohnbereich. Vergleichende Ist-Analyse der Ausstattung, Nutzung und Bedürfnisse im sozialen und kommunalen Wohnbau. Gefördert vom Amt der Wiener Landesregierung – MA 50 Wohnbauforschung. Wien

Maerki, Daniel O. (2006): Immobilien 2006. Wohntrends der Zukunft. Befragung im Rahmen von Immobilien und Wohnen & Interieur. Wien

Maerki, Daniel O.; Schikowitz, Andrea (2006): Wohnen in Kleingärten. Vom Schrebergärtnern zum Wohntrend der Zukunft. Wien

Maerki, Daniel O.; Schikowitz, Andrea (2007a): Mieterbefragung 2007. Befragung über Zufriedenheit und Bedürfnisse. Nicht öffentlich, Wien

Maerki, Daniel O.; Schikowitz, Andrea (2007b): Technologienutzung und BewohnerInnenzufriedenheit. Evaluation der Wohnbase Bandgasse. Nicht öffentlich, Wien