

Veröffentlichungsreihe des
Instituts für Pflegewissenschaft
an der Universität Bielefeld (IPW)

ISSN 1435-408X

PO9-141

**Die Wohnvorstellungen von Menschen
verschiedener Altersgruppen**

Andreas Büscher, Stefanie Emmert,
Klaus Hurrelmann

unter Mitarbeit von Cleo Nonn

Bielefeld, Januar 2009

Institut für Pflegewissenschaft
an der Universität Bielefeld (IPW)
Universitätsstr. 25
D-33615 Bielefeld

Telefon: (0521) 106 - 6880
Telefax: (0521) 106 - 6437
E-Mail: ipw@uni-bielefeld.de
Internet: <http://www.uni-bielefeld.de/IPW>

Abstract

Eine Folge des gesellschaftlichen Wandels in Deutschland ist eine Zunahme sozialer Ungleichheit, die sich aus einer lokalen Perspektive als sozialräumliche Spaltung, besonders in Großstädten, zeigt. Dieses Phänomen zieht die Forderung nach neuen Handlungsansätzen und Konzepten in der Quartierspolitik nach sich. Wohnungsgenossenschaften betrachten die Weiterentwicklung von Wohnraum und Quartieren als eine ihrer originären Aufgaben. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung vieler Genossenschaftsmitglieder stehen sie jedoch vor der Frage, wie sie sich zukunftsorientiert in der Gesellschaft und auf dem Wohnungsmarkt positionieren können.

Als eine Grundlage zukünftiger Strategieentwicklung von Wohnungsgenossenschaften hat der Verein „Wohnen in Genossenschaften“ diese Studie zum nachbarschaftlichen Wohnen jüngerer und älterer Menschen in Genossenschaften in Auftrag gegeben. In qualitativen Interviews und einer standardisierten telefonischen Befragung wurden insgesamt 2.500 Personen zu ihrer aktuellen Wohnsituation, ihrer Wohnzufriedenheit, Veränderungswünschen sowie zu generellen Vorstellungen vom Wohnen, Erfahrungen mit Nachbarschaft und Wohnungsgenossenschaften befragt.

Die Ergebnisse zeigen, dass je nach Altersgruppe unterschiedliche Erfahrungen und Wohnansprüche vorherrschen. In den jüngeren Altersgruppen stellt Flexibilität ein zentrales Merkmal der Wohn- und Lebenssituation dar. Eine langfristige Wohnperspektive ist eher die Ausnahme. In der Altersgruppe der 26 bis 35- und 36 bis 45-Jährigen steht die berufliche Stabilisierung im Mittelpunkt. Mit der Gründung oder der Vergrößerung der Familie und/oder erweiterten finanziellen Möglichkeiten gehen der Wunsch nach mehr Wohnraum und gestiegene Ansprüche an die Wohnung einher. Die Generation der Mittvierziger bis Mittsechziger befasst sich gedanklich bereits im Erwerbsleben zunehmend mit dem Wohnen im Alter. Die Gruppe der allein oder mit Partner lebenden Rentner ist hingegen auf der Suche nach Stabilität, der Wunsch nach Veränderung ist kaum vorhanden.

Für die Weiterentwicklung nachbarschaftlichen Wohnens junger und alter Menschen in Wohnungsgenossenschaften sollten folgende Empfehlungen berücksichtigt werden: Für junge Menschen ist die Verfügbarkeit günstigen Wohnraums, die regionale Flexibilität innerhalb von Wohnungsgenossenschaften und die Möglichkeit in Wohngemeinschaften zu leben von Bedeutung. Fragen der technologischen Ausstattung und der Energieversorgung sollten zukünftig verstärkt in die Strategieentwicklung einbezogen werden. Zudem sollten die Wohnungsgenossenschaften weiterhin ihre Kernkompetenzen im Rahmen der Mitgestaltung gesellschaftlicher Prozesse durch eine offensivere Öffentlichkeitsarbeit darstellen.

Inhalt

Einleitung	7
1. Ausgangslage	9
1.1 Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft	11
1.2 Wohnungsgenossenschaften.....	14
1.3 Leben und Wohnen bei Jugendlichen und jungen Erwachsenen ..	16
1.4 Leben und Wohnen im Alter	17
1.5 Projekte zum Zusammenwohnen von Jung und Alt	19
2. Methodisches Vorgehen	22
3. Analyse der Wohnansprüche Jugendlicher und Erwachsener	26
3.1 Zusammensetzung der Stichprobe	26
3.2 Befragungsergebnisse nach Altersgruppen	28
Wohnen verbunden mit Optionen: die 16 bis 20-Jährigen	28
Zweckmäßiges Wohnen gepaart mit Flexibilität: die 21 bis 25- Jährigen	33
Stabilisierung und Vergrößerung: die 26 bis 35-Jährigen.....	37
Angekommen in der Mitte des Lebens: die 36 bis 45-Jährigen....	40
Vorbereitungen auf das Alter: die 46 bis 65-Jährigen	42
Die Suche nach Stabilität: die über 65-Jährigen	46
3.9 Themenspezifische Aspekte	49
Hohe Zufriedenheit	49
Bevorzugte Wohnform und Wohnausstattung	51
Nachbarschaft	53
Zusammenleben von Jung und Alt.....	55
Wohnungsgenossenschaften	55
4. Schlussfolgerungen für die zukünftige Konzeptentwicklung	59
4.1 Mitgestaltung gesellschaftlicher Prozesse	61
4.2 Mitgliederpflege.....	62
Literatur	63
Anhang: Fragebogen für die telefonische Befragung	65

Einleitung

In einer seit Jahren zunehmend globalisierten Welt, in der mittlerweile die steigende Nachfrage nach Milchprodukten in China erhöhte Preise in Deutschland nach sich zieht, scheint sich eine zunehmende Sehnsucht nach Nähe, Übersichtlichkeit und Vertrautheit breit zu machen. ‚Think and act glocally‘ ist zur neuen Leitidee aus dem Anspruch des globalen Denkens (think globally) und lokalen Handelns (act locally) geworden, die Überlegungen zur zukünftigen Gestaltung unserer Gesellschaft beeinflusst. Globale Trends und Entwicklungen beeinflussen lokales Leben und Handeln in positiver und negativer Weise. Durch die technischen Möglichkeiten, vor allem in der Telekommunikation ist es heute praktisch aus jeder Dachkammer möglich, einen Einblick in fremde Welten anderer Kontinente zu nehmen oder sich gar in virtuellen Welten wie dem ‚Second Life‘ zu tummeln. Ging es in den Diskussionen der 1980er Jahre noch um den sozialen Wandel durch das Fernsehen, erscheinen diese Debatten 20 bis 25 Jahre schon Zeugen einer längst vergangenen Epoche zu sein.

Neben den vielen Möglichkeiten und Chancen, die diese Entwicklungen bieten, scheinen sie jedoch nicht nur positive Wirkungen auf das menschliche Zusammenleben gehabt zu haben. Gepaart mit einer mittlerweile nicht mehr zu übersehenden Spaltung der Gesellschaft durch die Zunahme sozialer Ungleichheit, sind gesellschaftliche Probleme entstanden, die bereits reichlich Sprengstoff in sich bergen und einer eingehenderen Befassung als bislang bedürfen.

Als möglicher Ausweg und Lösungsansatz für viele dieser Probleme zeigt sich in einigen Politikfeldern die verstärkte Hinwendung zu lokalen und kleinräumigen Lösungsansätzen. Die Wiederentdeckung der Kommune, der Kieze, Quartiere oder Nachbarschaften, oder wie auch immer sie regional bezeichnet werden, geschieht auf breiter Ebene. Ihnen wird eine entscheidende Rolle zugeschrieben, wenn es um den sozialen Zusammenhalt der Gesellschaft und die Antwort auf soziale Problemlagen geht.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit können derzeit mehrere, parallel verlaufende Entwicklungen beobachtet werden, in denen der explizite Bezug zur Förderung und Stärkung der Quartiere eine besondere Rolle spielt. Dazu gehören die durch das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend initiierten ‚Mehrgenerationenhäuser‘, mit denen kommunale, quartiersnahe Anlaufstellen gefördert werden, die in verschiedener Hinsicht der Förderung des Gemeinwohls und des Miteinanders der Generationen dienen sollen. In der Diskussion um die Weiterentwicklung der Pflegeversicherung spielt die wohnortnahe Infrastrukturentwicklung, die erreichbare und der örtlichen Bevölkerung bekannte Anlaufstelle unter dem Namen ‚Pflegestützpunkt‘ eine besondere Rolle. Nicht zuletzt bei Fragen der zukünftigen Ausgestaltung des Wohnens stehen Aspekte der Quartiersgestaltung, Stadt- und Stadtteilentwicklung an hervorgehobener Stelle.

Engagiert in der Quartiersentwicklung sind in Deutschland bereits seit längerem die Wohnungsgenossenschaften, die dies als eine ihrer originären Aufgaben und Beiträge zum gesellschaftlichen Zusammenleben (Seibt/Halff 2007) begreifen und bereits umfangreiche Erfahrungen auf diesem Gebiet vorweisen können. Wohnungsgenossenschaften bilden auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland die dritte tragende Säule neben dem Wohneigentum und dem Wohnen zur Miete. Sie haben sich seit Mitte des

19. Jahrhunderts etabliert und stellen trotz zwischenzeitlich hoch problematischer Rahmenbedingungen eine feste Größe dar. Die 2,1 Mio. durch Genossenschaften bewirtschafteten Wohnungen stellen etwa 10% des Bestandes an vermieteten Wohnungen in Deutschland dar (BMBVBW 2005).

Doch Wohnungsgenossenschaften stellen nicht nur in erheblichem Umfang Wohnraum zur Verfügung. Mit ihren Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung leisten sie einen Beitrag zur Stärkung der Zivil- und Bürgergesellschaft (Seibt/Halff 2007), in dem sie sich für eine Entwicklung und Nachhaltigkeit aktiver Nachbarschaften und lebendiger Stadtquartiere einsetzen und durch gelebte Beispiele gesellschaftliche Impulse zu ihrer Realisierung geben können.

Wohnungsgenossenschaften sind demokratische Organisationen, in denen die Mitglieder gleichzeitig Miteigentümer und Nutzer sind. Als solche gestalten sie eigenverantwortlich und selbstbestimmt ihren Wohnraum und ihre Nachbarschaft. Dazu gehört auch der Aufbau bewohnerspezifischer Service- und Betreuungsleistungen wie beispielsweise Beratungs- und Pflegeangebote für ältere Menschen.

Aufgrund der zunehmenden Alterung vieler Genossenschaftsmitglieder stellt sich jedoch die Frage, wie sich die Genossenschaften zukunftsorientiert in der Gesellschaft und auf dem Wohnungsmarkt positionieren können. Entsprechende Entscheidungen bedürfen einer fundierten Grundlage über Ansprüche und Vorstellungen von Menschen verschiedener Altersstufen an ihre Wohnsituation. Aus diesem Grund hat der Verein „Wohnen in Genossenschaften“ diese Studie in Auftrag gegeben, um basierend auf einer Analyse der Wohn- und Lebensbedingungen und -ansprüche Jugendlicher und Erwachsener Konzepte und Maßnahmen für das nachbarschaftliche Wohnen junger und alter Menschen zu entwickeln.

1. Ausgangslage

Zukünftige Konzepte des nachbarschaftlichen Wohnens junger und alter Menschen bedürfen nicht nur einer Fundierung auf den Wünschen und Vorstellungen der Menschen, sondern sollten darüber hinausreichende Entwicklungen und Trends berücksichtigen. In diesem Kapitel werden einige gesellschaftliche Entwicklungen, aktuelle Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft sowie Diskussionen zum Wohnen junger und älterer Menschen umrissen, vor deren Hintergrund die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchung diskutiert werden sollen.

Veränderungen wie der gesellschaftliche Strukturwandel, die eingangs angesprochene Globalisierung, der demografische Wandel und die zunehmende Individualisierung der Gesellschaft bleiben nicht ohne Einfluss auf die aktuelle und zukünftige Gestaltung von Wohnarrangements und die Herausbildung von Wohnbedürfnissen. Der gesellschaftliche Strukturwandel bezieht sich auf die Veränderung wichtiger Wirtschaftsfelder, die vor allem für einige Industriebereiche den eigenen Niedergang implizierte. In der Folge hat eine große Anzahl von Menschen ihren Arbeitsplatz verloren und konnte diesen Verlust auch durch die neu entstehenden Beschäftigungsmöglichkeiten im Dienstleistungsbereich nicht kompensieren. Die Auswirkungen dauerhafter hoher Arbeitslosigkeit zeigen sich in den betroffenen Regionen sehr deutlich. In der Folge der Schließung großer Industriebetriebe kommt es zur Schließung von Zulieferbetrieben sowie regional ansässiger Einzelhandelsunternehmen durch die sinkende Kaufkraft der Bevölkerung. Nicht immer, aber doch in erheblichem Ausmaß entsteht eine Segregation der Wohnbevölkerung in diesen Stadtteilen und -vierteln mit einer Vielzahl an sozialen Problemen. Trotz mittlerweile wieder sinkender Arbeitslosenzahlen lässt sich dieses Auseinanderdriften der Gesellschaft nicht verleugnen, das sich auch daran zeigt, dass sich Wohnquartiere in ihrer Zusammensetzung, in ihrem Bestand und in der Qualität der nachbarschaftlichen Beziehungen verändern.

Die Globalisierung betrifft bei weitem nicht nur den eingangs erwähnten Milchpreis. Sehr viel deutlicher ist sie in der Wohnungswirtschaft durch das Auftreten internationaler Investoren auf dem Wohnungsmarkt zu spüren, die ihr Engagement mit hohen Renditeerwartungen verbinden. Durch den globalisierten und liberalisierten Markt spielen politische Steuerungsmöglichkeiten in der Quartiersentwicklung eine zunehmend nachgeordnete Rolle, was sich beispielsweise daran zeigt, dass bislang kommunale Wohnbestände in großem Stil privatisiert werden. In der Konsequenz stehen sich daher auf dem Wohnungsmarkt ein liberalisierter und ein nach wie vor staatlich organisierter Markt gegenüber.

Der demografische Wandel geht nicht nur mit einer veränderten Altersverteilung in der Bevölkerung einher, sondern auch mit einem Bevölkerungsrückgang, durch den sich langfristig, und das ist für die Wohnungswirtschaft von erheblicher Bedeutung, Schrumpfungsprozesse in den Städten zeigen werden. Diese betreffen jedoch nicht nur die Wohnungswirtschaft, sondern auch andere gesellschaftliche Bereiche wie beispielsweise den Öffentlichen Gesundheitsdienst, der sich mit den gesundheitlichen, oft psychischen Folgen dieser Schrumpfungsprozesse auseinandersetzen muss (Kabisch 2007). Vielfach wird hinsichtlich vorhandener Wohnungsbestände daher nicht mehr die Frage vorrangig sein, ob und wie

existierende Wohnbestände zu nutzen sind, sondern ob sie überhaupt bestehen bleiben oder besser abgerissen werden sollen.

Die Wohn- und Lebensbedingungen von Menschen in unterschiedlichen Alterstufen sind jedoch nicht nur ein Thema für die Wohnungswirtschaft, sondern stehen auch in verschiedenen anderen Politikbereichen auf der Tagesordnung. So weist der Familienbericht der Bundesregierung auf die Bedeutung des Wohnens, des Wohnumfelds sowie der bewohnten Region für das Wohlbefinden und letztlich auch die Funktionsfähigkeit der Familie hin (BMFSFJ 2006). Entsprechend kann das Wohnen eine Ressource für Familien darstellen. Zur Wohnsituation von Familien hält der Bericht fest, dass Haushalte mit Kindern tendenziell höhere Wohnaufwendungen haben als solche ohne Kinder. Darüber hinaus zeigt sich, dass Familien mit Kindern eher in beengten Wohnverhältnissen leben, als Haushalte, in denen keine Kinder leben. Dennoch gibt es keine Anzeichen dafür, dass innerhalb von Familien eine größere Unzufriedenheit mit den Wohnverhältnissen herrscht. Die subjektive Bewertung der Lebenssituation zeigt keine signifikanten Unterschiede zwischen Haushalten mit Kindern und solchen ohne Kinder. Eindeutig ist jedoch der Befund, dass die Wohnzufriedenheit mit der Einkommenshöhe steigt, da sich dadurch bessere Gestaltungsmöglichkeiten ergeben. Außerdem ist die Zufriedenheit außerhalb von Bereichen mit einer hohen Bevölkerungsdichte tendenziell größer (BMFSFJ 2006).

Ausführlicher setzt sich der Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung mit Fragen des Wohnens auseinander (BMFSFJ 2005). Danach hat sich die Situation der Wohnraumversorgung insgesamt verbessert. Dies betrifft sowohl die quantitative Wohnraumversorgung als auch die qualitative Verbesserung des Wohnungsbestandes durch Modernisierungsmaßnahmen. Die Wohnkostenbelastung durch Mieten hat sich gegenüber dem kräftigen Mietanstieg in den 1990er-Jahren nicht fortgesetzt. Dennoch zeigt eine differenziertere Betrachtung, dass es vor allem die 1-Personen-Haushalte und die Haushalte mit mehr als 5 Personen sind, in denen mehr als 25% eine höhere Mietbelastung als 30% des Haushaltsnettoeinkommens aufweisen. Die Mietbelastung von Haushalten mit Kindern hat in den alten Bundesländern abgenommen, ist jedoch in den neuen Ländern gestiegen. Ebenso besonders belastet sind die Senioren, von denen mehr als 42% in Westdeutschland und etwa 25% in Ostdeutschland mehr als 30% ihres Einkommens für Mietbelastungen aufwenden.

Die Verbesserung der Wohnraumversorgung betrifft auch die einkommensschwachen Haushalte. Deren Wohnflächen liegen zwar unterhalb der entsprechenden Wohnflächen aller Mieterhaushalte, aber es lässt sich sowohl in Bezug auf die quantitative wie die qualitative Wohnraumversorgung ein positiver Trend ausmachen. Hinsichtlich der Wohnkostenbelastung ist es offensichtlich gelungen, durch das Wohngeld die monatlichen Belastungen deutlich zu senken. Dieser Effekt zeigt sich sowohl in Ein- wie auch in Mehr-Personen-Haushalten in gleichem Maße.

Als problembehaftet wird weniger die Wohnraumversorgung als vielmehr die bereits angesprochene Entwicklung sozialer Probleme in den Städten betrachtet. Es lassen sich sozialräumliche Konzentrationen von Arbeitslosigkeit, Armut und Verschlechterung des öffentlichen Raumes aufzeigen, die zur Entwicklung von Problemvierteln vor allem in Großstäd-

ten, aber auch in Mittel- und Kleinstädten in Regionen mit hoher Arbeitslosigkeit und wachsender Bevölkerungsabwanderung geführt haben. Da viele Städte und Stadtteile diese Entwicklungen nur schwerlich aus eigener Kraft aufhalten können, wird die Realisierung integrativer Ansätze zur Verbesserung der Lebenssituation und des Lebensumfeldes von Betroffenen als politische Herausforderung gesehen, der in Teilen durch das Projekt ‚Soziale Stadt‘ in den Augen der Bundesregierung bereits begegnet wurde (BMFSFJ 2005).

Aus diesen kurzen Anmerkungen wird deutlich, dass Fragen des Wohnens mittlerweile nicht mehr isoliert von Überlegungen zur Stadt- und/oder Quartiersentwicklung diskutiert werden können. Nicht nur unter der Perspektive von sozialen Problemlagen liegt ein solcher Ansatz nahe, sondern er reflektiert sich auch in den Vorstellungen der Menschen über ihre Wohnlage. Diese sind zwar äußerst individuell, insgesamt aber getragen von dem Wunsch nach ökonomischer und rechtlicher Sicherheit bei vorhandenen Gestaltungsmöglichkeiten in ihrer unmittelbaren Umgebung. Für einige bedeutet das einen Rückzug aus den verdichteten Lebensräumen der Städte in kleinstädtische, dörfliche oder gar ländliche Wohnarrangements. Andere jedoch zieht es, und dabei handelt es sich nach Opaschowski (2006) um einen generellen Trend, in die Städte. Der globale Trend in die Städte zeigt sich auch in Deutschland, wobei er sich regional sehr unterschiedlich darstellt. Für einige Städte impliziert er ein erhebliches Wachstumspotenzial und für andere, und zwar nicht mehr nur für Städte in den neuen Bundesländern, geht er mit Schrumpfungprozessen einher.

1.1 Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft

Wichtige Hinweise zu Zahlen und Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft stellen die Jahresberichte des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen – GdW zur Verfügung. Der Bericht von 2007 (GdW 2007) verdeutlicht, dass innerhalb der Wohnungswirtschaft eine gewisse Aufbruchstimmung zu verzeichnen ist, die sich in einer verstärkten Inlandsnachfrage, vermehrten Bauinvestitionen sowie zunehmenden Baufertigstellungen ausdrückt. Zu den Fertigstellungen gehören sowohl Neubauten als auch Baumaßnahmen an bestehenden Objekten. Die Neubautätigkeit zeigt sich insgesamt auf einem historisch betrachtet sehr niedrigen Niveau, und es wird erwartet, dass dieser Trend auch für 2007 und vielleicht noch darüber hinaus anhalten wird. Die Zahl von 226.000 fertig gestellten Wohnungen in 2007 markiert den tiefsten Stand in der deutschen Nachkriegszeit (GdW 2007). Dementsprechend ist es nicht verwunderlich, dass ein Großteil der Bauinvestitionen (60%) als Bestandinvestitionen verbucht wurde.

Ein wichtiger Trend besteht darin, dass jedem Menschen in Deutschland statistisch gesehen immer mehr Wohnraum zur Verfügung steht. Die Wohnflächenausstattung hat ein bislang nie da gewesenes Niveau erreicht. Die GdW bezieht sich auf Auswertungen des Sozioökonomischen Panels, nach denen in den alten Bundesländern jedem Bundesbürger im Schnitt gut 54qm Wohnfläche zur Verfügung standen und in den fünf neuen Ländern 45qm (GdW 2007).

Auf einem hohen Niveau liegt auch die Anzahl der Haushalte, die ihre Wohnung gewechselt haben. Sie liegt bei 11,1% und lag mit 11,7% in Ostdeutschland höher als in Westdeutschland (10,9%). Eine weitere Differenz zwischen Ost- und Westdeutschland besteht in der Anzahl der Leerstände, die in den neuen Ländern deutlich höher ist. Allerdings zeigt sich die Leerstandsquote rückläufig (derzeit 12,4% in Ost- und 3,2% in Westdeutschland), wobei ab 2010 in vielen Regionen Ostdeutschlands erneut mit einer Verschärfung der Leerstandssituation gerechnet wird.

Die Kosten des Wohnens zur Miete teilen sich auf in die monatlichen Mietzahlungen und die Nebenkosten. In diesen beiden Bereichen zeigten sich sehr gegenläufige Entwicklungen: Während die Steigerung der Mietpreise in 2006 mit 1% deutlich unter der Steigerung der gesamten Verbraucherpreise (1,7%) blieben, verteuerten sich die Kosten für Gas, Heizöl und andere Energieträger bereits im zweiten Jahr hintereinander im zweistelligen Bereich (14,4%). Diese erheblichen Steigerungen sind derzeit maßgeblich für Verteuerungen des Wohnens verantwortlich. Die Nettokaltmieten betragen 2006 in Ostdeutschland 4,33 Euro in Ost- und 4,62 Euro in Westdeutschland. Diese Durchschnittswerte dürfen jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass es erhebliche regionale Unterschiede gibt, und die Nettokaltmieten beispielsweise in München mit mehr als 10 Euro erheblich über dem nationalen Durchschnitt liegen.

Knapp die Hälfte aller Haushalte in Deutschland verfügt über Haus- und Grundbesitz, der allerdings nicht immer selbst bewohnt wird. Trotz eigenem Besitz wohnten 5% der Haushalte in 2003 zur Miete. Dadurch erklärt sich auch, dass die Mieterquote in Deutschland deutlich über 50% liegt (2002: 55,4%, davor um die 60%). Die Eigentumsquote stellt sich sehr differenziert je nach Altersgruppe dar. Mittlerweile gehören diejenigen zur älteren Generation, die in der Vergangenheit bereits Wohneigentum gebildet haben. So lag 2003 der Anteil der 65-Jährigen, die Wohneigentum besaßen bei 60%. Bei den unter 50-Jährigen zeigt sich hinsichtlich des Wohnenerwerbs ein leicht negativer Trend.

Der Besitz von Wohnungen und Grundstücken stellt einen wichtigen Beitrag zur Altersvorsorge dar. Insgesamt sind 40% des Bruttovermögens der deutschen Haushalte in Wohnungen und dazugehörigen Grundstücken gebunden und stehen den Besitzern im Alter zur Verfügung. Aus Sicht der Wohnungsgenossenschaften bleibt jedoch problematisch, dass der Erwerb von Wohneigentum und das genossenschaftliche Wohnen nicht zu den gleichberechtigten Anlageformen der geförderten Altersvorsorge gehören (GdW 2007).

In der Wohnungswirtschaft ist die marktrelevante Zielgröße nicht die absolute Bevölkerungszahl, die in Deutschland bekanntlich seit längerem rückläufig ist und dies auch voraussichtlich noch einige Jahre bleiben wird, sondern die Zahl der Haushalte. Entgegen dem Trend der Bevölkerungsentwicklung hat sich die Zahl der Haushalte in den letzten Jahren gesteigert. Sie stieg zwischen 1991 und 2005 um 11,1%, wobei die Zahl der Haushaltsmitglieder im selben Zeitraum nur um 3,1% zugenommen hat (GdW 2007). Die Gesamttendenz stellt sich dar als eine Zunahme von Haushalten, die immer kleiner und älter werden und, wie an der pro Person zur Verfügung stehenden Wohnfläche abzulesen ist, einen gesteigerten Wohnflächenbedarf haben. Diese Entwicklung ist einerseits durch die Alterung in der Gesellschaft und andererseits die fortschreitende Singulari-

sierung begründet. Sie stellt sich jedoch zwischen Ost- und Westdeutschland sowie auch bei einer stärker regionalisierten Betrachtung unterschiedlich dar. Die Steigerungsraten der Haushalte sind in Westdeutschland deutlich höher als in Ostdeutschland.

Einer Prognose des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung zufolge wird in den kommenden Jahren die Nachfrage nach Neubauten erheblich sinken. Dieser Nachfrageeinbruch besteht vor allem bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, wohingegen die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern relativ konstant bleibt. Diese Prognose beruht auf der abnehmenden Anzahl der „typischen Eigenheimerwerber“ im Alter zwischen 30 und 45 aufgrund des demografischen Wandels und der Konstanz in den gesellschaftlichen Singularisierungstendenzen. Beide Entwicklungen führen zu einer verstärkten Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern.

Neben diesen allgemeinen Entwicklungen sind vor allem regionale Entwicklungen zu berücksichtigen. Gemäß der Raumordnungsprognose 2020/2050 (BBR 2006) kann allgemein davon ausgegangen werden, dass es eine zunehmende Anzahl von Kreisen mit Schrumpfungspotenzial und eine kleiner werdende Anzahl mit Wachstumspotenzial bei Bevölkerung, Haushalten und Erwerbspersonen gibt. Nachfolgend werden diese Tendenzen für die in diesem Projekt relevanten Regionen dargestellt. Dazu gehören aus Nordrhein-Westfalen die Regionen Ostwestfalen, Ruhrgebiet, Rheinland, Münsterland und Sauerland. Darüber hinaus wurden Rheinland-Pfalz und das östliche Niedersachsen einbezogen.

Eine abnehmende Zahl der Bevölkerung ist bis 2020 in den Regionen Ruhrgebiet und südöstliches Niedersachsen zu erwarten. In den anderen an dieser Untersuchung beteiligten Regionen wird die Bevölkerungszahl annähernd stabil bleiben. Ein gewisses Wachstum kann im Rheinland von Düsseldorf in Richtung Süden einschließlich Rheinland-Pfalz erwartet werden. Bezüglich der Haushaltszahlen wird eine Zunahme zwischen 7,5 und 12,5% für die Regionen Münsterland, Rheinland und Teile von Rheinland-Pfalz prognostiziert. Im Sauerland und Ostwestfalen sowie den verbleibenden Teilen von Rheinland-Pfalz wird eine Zunahme der Haushaltszahlen zwischen 2,5 und 7,5 erwartet. Gleichbleibende Zahlen sieht die Prognose im östlichen Niedersachsen und Teilen des Ruhrgebiets, wobei in anderen Teilen des Ruhrgebiets auch von einem Rückgang der Haushaltszahlen ausgegangen wird (BBR 2006).

Die Prognose über den durchschnittlichen jährlichen Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern weist für die Regionen Rheinland-Pfalz, Münsterland, Ostwestfalen und Sauerland zwischen 10 und 20 neugebaute Wohnungen je 10.000 Einwohner auf. In den anderen Regionen werden zwischen 0 und 10 Neubauten erwartet. Bei den Mehrfamilienhäusern wird die stärkste Neubautätigkeit mit mehr als 25 Wohnungen je 10.000 Einwohner im Rheinland angenommen, gefolgt von Rheinland-Pfalz, Münsterland, Sauerland und Ostwestfalen mit 10 bis 20 Neubauten sowie dem östlichen Niedersachsen und dem Ruhrgebiet mit weniger als 10. Das Leerstandsrisiko wird im Rheinland, Münsterland und Teilen von Rheinland-Pfalz als sehr gering, und in Ostwestfalen als gering bezeichnet. Sauerland, Teile von Rheinland-Pfalz, Ruhrgebiet und östliches Niedersachsen weisen ein mittleres Risiko auf.

Die meisten der hier betrachteten Regionen weisen trotz teils erheblicher Unterschiede eine vorwiegend positive Prognose auf. Dies wird auch

bestätigt durch Untersuchungen der Wohnungsbauförderungsanstalt in Nordrhein-Westfalen (WfA 2005), die Regionalprofile für die Regionen Münsterland, Ostwestfalen-Lippe, Rheinschiene, Ruhrgebiet sowie Sauer- und Siegerland zur Verfügung stellt. Demnach handelt es sich beim Münsterland um eine Region mit einem entspannten Wohnungsmarkt, der sich in über dem Landesdurchschnitt liegenden Leerstands- und Fluktuationsquoten sowie rückläufigen Mieten ausdrückt. Allerdings können sich hier Probleme im Bereich des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus ergeben, dessen Lage nur als ausgewogen eingeschätzt wird, für den aber eine steigende Nachfrage erwartet wird. Ähnlich gestaltet sich die Situation in Ostwestfalen-Lippe und im Sauerland, wobei in allen drei Regionen eine steigende Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen erwartet wird.

Ebenfalls entspannt, aber aus anderen Gründen, gestaltet sich der Wohnungsmarkt im Ruhrgebiet. So liegt die Leerstandsquote über dem Landesdurchschnitt, und auch die Mieten sind in allen Segmenten vergleichsweise gering. Die geringe Fluktuationsquote steht allerdings hier im Zusammenhang mit einer demografischen Komponente. Weder die jüngeren Haushaltsstarter noch die zuziehende Bevölkerung generieren hier eine höhere Nachfrage und damit verbundene Fluktuation.

Anders gestaltet sich die Situation in den Kommunen der Rheinschiene, in der eine angespannte Wohnungsmarktlage besteht. So wird dort bereits seit längerem der Mietwohnungsmarkt in der unteren Preiskategorie als angespannt bezeichnet, und die Leerstands- und Fluktuationsquoten liegen deutlich unter dem Landesdurchschnitt, was als Anzeichen für nur bedingt verfügbare Alternativen zu werten ist.

Die größten Probleme hinsichtlich eines Bevölkerungsrückgangs, stagnierender Haushaltszahlen und Neubautätigkeit sowie eines Leerstandsrisikos weisen das Ruhrgebiet und das östliche Niedersachsen auf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich dabei um relativ große Regionen handelt. In Niedersachsen sieht die Prognose unterhalb der Linie Hannover – Wolfsburg – Braunschweig deutlich pessimistischer aus als darüber, und auch im Ruhrgebiet gestaltet sich die Situation durchaus unterschiedlich.

1.2 Wohnungsgenossenschaften

Die Situation der Wohnungsgenossenschaften war Gegenstand einer Expertenkommission, die 2004 einen umfangreichen Bericht vorgelegt hat. Darin wird sehr ausführlich auf Rahmenbedingungen, Marktsituation und zukünftige Perspektiven von Wohnungsgenossenschaften eingegangen. Einige dieser Aspekte, die eine Relevanz für die hier dargestellte Untersuchung haben, werden nachfolgend kurz skizziert.

Wohnungsgenossenschaften orientieren ihre Unternehmensphilosophie an den Prinzipien Identitätsprinzip, Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Die Genossenschaftsmitglieder haben eine zweifache Beziehung zum Unternehmen: Sie sind einerseits Kapitalanleger und somit auch Miteigentümer und andererseits gleichzeitig Kunden, die an der Nutzung von Wohnraum interessiert sind. Daraus ergibt sich, dass die klassische Beziehung zwischen Mietern und Vermietern in all ihren Facetten, die für Menschen in Mietwohnungen eine nicht unerhebliche Bedeutung hat, innerhalb der Genossenschaften in dieser Form keine Rolle spielt. Stattdessen haben die Genossenschaftsmitglieder erhebliche Mit-

bestimmungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten in der Unternehmenspolitik.

Insofern sehen die Genossenschaften ihren gesellschaftlichen Beitrag auch nicht nur in der Bereitstellung von Wohnraum. Vielmehr wollen sie sich von ihrem Anspruch und ihren Potenzialen her die Anforderungen eines modernen Staates an die Organisation der Bürgergesellschaft erfüllen. Der Beitrag der Wohnungsgenossenschaften geht über die Mitgliederinteressen hinaus und produziert praktisch ein ‚öffentliches Gut‘ durch

- die Gewährung von Sicherheit und Qualität des Wohnens,
- die Organisation sozialer Einbettung und Interaktion von Bewohnern, die ansonsten auf staatliche Leistungen angewiesen wären,
- Experimente mit neuen Wohnformen,
- die Verwirklichung lokaler und gemeinschaftlicher Integration von ethnischen Minderheiten oder sozial isolierten Bevölkerungsgruppen (z.B. Alleinerziehende, ältere Menschen, Menschen mit Behinderung und Bedürftige) und
- die Zusammenarbeit mit Kommunen bei der Pflege und Stabilisierung von Nachbarschaften (BMVBW 2004, 22).

In Deutschland existieren etwa 2.000 Wohnungsgenossenschaften, bei denen es sich in der Mehrzahl um Kleinunternehmen mit weniger als 1.000 Wohnungen handelt. Auch bei den Genossenschaften finden sich, wie insgesamt in der Wohnungswirtschaft, starke Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland. Der genossenschaftliche Wohnungsbestand ist in etwa gleich zwischen Ost- und Westdeutschland verteilt, wobei 61% der Genossenschaften ihren Sitz in West- und 39% in Ostdeutschland haben. Vor allem die größeren Wohnungsgenossenschaften mit mehr als 2.500 Wohnungen befinden sich in Ostdeutschland.

Insgesamt verfügen die Genossenschaften in Deutschland über mehr als 2,2 Mio. Wohnungen (GdW 2007). Das sind knapp 10% aller Mietwohnungen. Der Gesamtwohnungsbestand in Deutschland liegt bei 39 Mio. Wohnungen, von denen knapp 16 Mio. von Eigentümern selbst genutzt werden. Von den vermieteten Wohnungen werden 14,5 Mio. durch private Kleinanbieter und etwas mehr als 9 Mio. durch professionell-gewerbliche Anbieter, zu denen privatwirtschaftliche, öffentliche und kommunale Wohnungsunternehmen sowie Kirchen und die Genossenschaften gehören, angeboten.

Die Mitgliederstruktur der Genossenschaften ist gekennzeichnet durch 1- und 2-Personen-Haushalte, eine häufig lange Mitgliedschaft sowie einen Anteil der über 50-Jährigen von mehr als 50%. Damit verfügen die Wohnungsgenossenschaften zwar über Wohnungen, die der gesellschaftlich am häufigsten vorkommenden Haushaltsgröße entsprechen, die jedoch für neue Zielgruppen, wie beispielsweise Familien, nur bedingt geeignet sind. Unter den Familien, die bereits Genossenschaftsmitglieder sind, besteht nach Aussagen der Expertenkommission eine deutlich geringere Zufriedenheit mit der Wohnsituation. Entsprechend verwundert es nicht, dass unter den Mitgliedern, die an einen Auszug aus der genossenschaftlichen Wohnung denken, viele Familien sind. Hieraus ergibt sich ein besonderer Handlungsbedarf für die Wohnungsgenossenschaften. Ähnlich

wie bei einer anderen möglichen relevanten Zielgruppe, den Jugendlichen und jungen Erwachsenen, ist jedoch über Wünsche und Ansprüche von Familien mit Kindern hinsichtlich einer zielgruppenspezifischen Gestaltung der Wohnung und des Wohnumfeldes nur wenig bekannt.

Allgemein gestaltet sich der Handlungsbedarf der Genossenschaften in den nächsten Jahren unterschiedlich für die alten und die neuen Bundesländer. In den alten Bundesländern stehen Fragen der Modernisierung der vielfach in den Nachkriegsjahren gebauten Wohnbestände im Mittelpunkt der Überlegungen, wohingegen in den neuen Ländern angesichts einer zu erwartenden dauerhaften Leerstandsproblematik über eine Verringerung des Bestandes nachzudenken ist. In beiden Fällen gehen diese Notwendigkeiten mit einem erheblichen Finanzierungsaufwand einher.

Darüber hinaus empfiehlt die Expertenkommission eine verstärkte Hinwendung zu speziellen Zielgruppen zur Gewinnung neuer Mitgliedergruppen. Dazu gehören neben den erwähnten Familien beispielsweise jüngere Menschen, Alleinerziehende, ältere Menschen und Menschen mit Migrationshintergrund. Die vorliegende Untersuchung ist in diesem Rahmen als Beitrag zur Konzeptentwicklung für solche speziellen Nachfragergruppen anzusehen.

1.3 Leben und Wohnen bei Jugendlichen und jungen Erwachsenen

Die Wohnvorstellungen junger Menschen richten sich vornehmlich nach den von ihnen gewählten Lebensformen, die sich in den letzten Jahren stark verändert haben. Es ist zunehmend schwierig, die Lebenssituation Jugendlicher und junger Erwachsener voneinander abzugrenzen. Hurrelmann (2005) spricht daher von der ‚Lebensphase Jugend‘, die so früh wie nie zuvor beginnt und gleichzeitig kein richtiges Ende mehr kennt. Die Grenzen der wichtigen Meilensteine im Leben eines jungen Menschen verschwinden und dienen nicht mehr als klar definierbares Ende der Jugendzeit. So zögert sich für viele jungen Menschen der Zeitpunkt des Abschlusses einer Ausbildung zunehmend in die Länge. Dadurch ergibt sich eine Unsicherheit hinsichtlich der eigenen Selbständigkeit, die in einigen Fällen, vor allem bedingt durch eine strukturelle Jugendarbeitslosigkeit, so weit geht, dass fraglich erscheint, ob ein traditioneller Berufs- und Erwachsenenstatus überhaupt erreicht werden kann. Demgegenüber stehen jedoch andere junge Menschen, denen diese verlängerte Ausbildungsphase, ein Studium und sich anschließende Praktika durch die Eltern ermöglicht werden können oder die sich mit verschiedenen Jobs selbständig finanzieren.

Auch die Schwelle zum erwachsen werden, das Datum der Pubertät, hat sich verschoben und beginnt relativ früh. Das Ende des Jugendalters ist schon seit langem nicht mehr gleichzusetzen mit einer baldigen eigenen Familiengründung. Stattdessen verschiebt sich das durchschnittliche Alter, in dem Frauen Kinder bekommen, immer weiter nach hinten und liegt fast schon bei 30 Jahren. Beide Entwicklungen implizieren Chancen, aber auch Unsicherheiten, bedeuten aber in jedem Fall, dass die Lebenssituation durch eine hohe Mobilitäts- und Veränderungsnotwendigkeit gekennzeichnet ist. Einige erleben diesen Zustand als Chance, verschiedene Lebens- und Wohnformen auszuprobieren. Für andere stehen die damit

verbundene Unsicherheit und der Wunsch nach Sicherheit im Vordergrund.

In der jungen Generation zeigen sich Unterschiede in den Lebensstilen und -vorstellungen zwischen Frauen und Männern. Die verstärkte Bildungsorientierung junger Frauen hat dazu geführt, dass mittlerweile mehr als die Hälfte der Abiturienten weiblich sind. Sie arbeiten aktiv daran, ihren Platz in der Gesellschaft zu finden und diese mitzugestalten. Viele junge Männer tun dies ebenso, aber es gibt auch eine Gruppe junger Männer, die diese Entwicklung nicht mitgeht und die an einem alten Männerbild festhält und unklare Ausbildungs- und Berufsperspektiven aufweist. Hier besteht ein erhebliches Risiko, dass sich die mit dieser Lebenssituation verbundenen Ausgrenzungen von beruflichen und privaten Optionen in Aggression und Gewalt äußern.

Bezogen auf den demografischen Wandel besteht auf Seiten der Jugendlichen ein ausgeprägtes Problembewusstsein, das sich jedoch in differenzierten Einschätzungen zum Miteinander der Generationen äußert. So besteht auf der einen Seite eine hohe Achtung vor der Lebensleistung der älteren Menschen, andererseits wird jedoch das Verhältnis zur älteren Generation vielfach als angespannt bezeichnet (Shell 2006). Anzeichen auf ein generell angespanntes Verhältnis finden sich allerdings nicht, so dass nicht zuletzt gelingende Initiativen zum Miteinander von Jung und Alt entscheidend dafür sein können, wie sich das Verhältnis in Zukunft entwickelt. Insgesamt ist die Forschungslage zur Wohnsituation und zum Wohnungsbedarf der jüngeren Generation noch völlig unzureichend.

1.4 Leben und Wohnen im Alter

Bei der älteren Generation sieht die Forschungslage besser aus. Spätestens seit dem Zweiten Altenbericht der Bundesregierung (BMFSFJ 1998) ist die Notwendigkeit einer Beschäftigung mit dem Wohnen im Alter angesichts des demografischen Wandels deutlich geworden. Das Wohnen im Alter wurde dabei immer auch als gemeinsame Angelegenheit junger und alter Menschen betrachtet. So wurde bereits im zweiten Altenbericht ein Generationen-Mix als Voraussetzung für gelingende Nachbarschaft und soziale Netze herausgestellt. Auch in einigen Ende der 90-Jahre bereits ausgesprochenen Forderungen, wie beispielsweise der nach Initiierung von Mehrgenerationenprojekten, spiegelt sich die hohe Bedeutung intergenerativer Ansätze wieder.

Der Bericht betont, dass hinsichtlich der Wohnbedürfnisse alter Menschen von einer hohen Heterogenität auszugehen ist, die auch bei Konzeptionen zum Wohnen im Alter zu berücksichtigen ist. Die Wohnbedürfnisse alter Menschen sind stark lebensgeschichtlich und durch die Zugehörigkeit zu bestimmten Milieus geprägt. Darüber hinaus kann auch noch einige Zeit von unterschiedlichen Bedürfnissen in Ost- und Westdeutschland ausgegangen werden.

Das Leben und Wohnen im Alter ist mittlerweile ein gesellschaftlich zunehmend diskutiertes Thema. Die Tatsache, dass Menschen immer älter werden und dieses Älterwerden Fragen an das Wohnen und die Wohnraumgestaltung stellt, hat eine Reihe von Überlegungen und Projekten ausgelöst. Diskutiert werden unter der Überschrift „Leben und Wohnen

im Alter“ drei wesentliche Bereiche (Stiftung Warentest 2006; Kremer-Preiß/Stolarz 2003):

- a) Möglichkeiten, im Alter im eigenen Zuhause bleiben zu können;
- b) Möglichkeiten zur Veränderung der Wohnsituation und
- c) Quartiersbezogene Wohnkonzepte.

Der Verbleib in der Wohnung oder dem Haus, wo man lange Jahre seines Lebens verbracht hat, ist ein wesentliches Anliegen alter und älterer Menschen. Die Vertrautheit mit den Gegebenheiten ist sehr hoch und das Wohnen ist oft mit vielfältigen Erinnerungen verknüpft. In diesem Bereich ist das Leben und Wohnen im Alter verbunden mit Fragen präventiver oder notwendiger Wohnraumanpassungen für den Fall einer eingeschränkten Beweglichkeit und der Verwendung von Hilfsmitteln wie beispielsweise Rollstühlen oder Gehhilfen. Anpassungen können auch zur Erhöhung der individuellen Sicherheit erfolgen.

Daneben ist die Frage des Verbleibs in der eigenen Wohnung verbunden mit der Verfügbarkeit und Nutzung verschiedener Dienstleistungs- und Hilfsangebote in der unmittelbaren Umgebung. In diesem Zusammenhang sind zu nennen: lokale Informations- und Beratungsmöglichkeiten, mobile soziale Dienste, haushaltsnahe Dienstleistungen, Notfallvorkehrungen, Formen der Nachbarschaftshilfe und nicht zuletzt das Vorhandensein von ambulanten Pflege- und Betreuungsangeboten. Diese Aufzählung zeigt, dass der Verbleib in der eigenen Wohnung in der individuellen Perspektive unmittelbar zusammenhängt mit Nachbarschafts- und Quartiersentwicklung.

Der zweite Bereich, die Möglichkeiten zur Veränderung der Wohnsituation im Alter, differenziert sich derzeit mehr und mehr aus. Einige der in diesem Zusammenhang diskutierten Formen des Zusammenlebens sind auch nicht notwendigerweise mit dem Alter verbunden, sondern sind das Produkt gemeinschaftlicher Überlegungen darüber, wie Menschen ihr Leben in Zukunft gestalten wollen. Vorwiegend altersbezogen sind jedoch die Projekte zur Gründung von Wohngemeinschaften (die sich ausdifferenzieren in Formen für alte Menschen generell oder für demenziell erkrankte Menschen), Hausgemeinschaften sowie eine sehr vielfältige Entwicklung von Projekten zum Mehrgenerationenwohnen oder Projekten mit einer bestimmten Ausrichtung wie z.B. Frauenwohnen, anthroposophisches Wohnen, schwul-lesbisches Wohnen u.a.. Schon stark mit bestehenden Beeinträchtigungen der individuellen Selbständigkeit verbunden, sind Projekte zum betreuten Wohnen sowie der Umzug in Altenwohnanlagen oder Seniorenresidenzen.

Wie bereits angesprochen, erfahren quartiersbezogene Ansätze derzeit eine verstärkte Aufmerksamkeit, wobei dies nur zum Teil an Fragen der Wohnraumversorgung festgemacht werden kann. Das Quartier oder der Stadtteil wird ebenso als Ort zur Lösung bestehender sozialer Probleme betrachtet. Dazu sind allerdings das Gelingen nachbarschaftlichen Zusammenhalts sowie Vernetzung und Integration erforderlich. Beispiele für quartiersbezogene Wohnkonzepte finden sich auf kommunaler Ebene, in Form von Vereinen oder realisiert durch Wohnungsgenossenschaften (Kremer-Preiß/Stolarz 2004). Allen Ansätzen gemein ist, dass sie selbständiges und selbstbestimmtes Wohnen mit Aspekten der Sicherheit und

Verfügbarkeit von Hilfe bei Bedarf und gemeinschaftlichen Lebensformen verbinden wollen (Kremer-Preiß/Stolarz 2003).

Das Projekt „Wohnen und Leben im Alter“ der Bertelsmann Stiftung und des Kuratoriums Deutsche Altershilfe kommt zu dem Ergebnis, dass die folgenden Bausteine wichtig sind, damit quartiersbezogene Wohnkonzepte auf Dauer gelingen können (Stiftung Warentest 2006, 188):

- Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation und der sozialen Infrastruktur im Viertel, Anpassung des Wohnungsbestands, Wohnberatung;
- Generationsübergreifende Gemeinschaftsangebote;
- Förderung von Bürgerbeteiligung, Nachbarschaftshilfe und ehrenamtlichem Engagement;
- Angebot sozialer Hilfen (zugehende Beratung, Koordination und Vermittlung von Diensten);
- Angebot ambulanter Hilfe- und Pflegeleistungen und
- Integration von Angeboten für stark Pflegebedürftige.

Es steht zu erwarten, dass es kurz- und mittelfristig zu weiteren Entwicklungen bei den quartiersbezogenen Wohnkonzepten kommen wird. Sie gelten als zukunftsorientiertes Konzept zur Steigerung der Lebensqualität und als Antwort auf soziale Problemlagen.

Wie es dabei zu einer Überwindung sektoraler Grenzen kommen kann, zeigt eine Dokumentation der Weltgesundheitsorganisation (WHO 2007) über die Entwicklung altersfreundlicher Städte in einer globalen Perspektive. Angesichts des weltweit bestehenden Phänomens einer zunehmend älter werdenden Gesellschaft wurde eine Übersicht über relevante Bereiche für eine altersfreundliche Stadt- und Quartiersentwicklung erstellt. Die dabei betrachteten Bereiche waren: Öffentliche Plätze und Gebäude, Öffentlicher Personennahverkehr, Wohnbedingungen, Soziale Teilhabe, Respekt und soziale Inklusion, Zivilgesellschaft und Beschäftigung, Kommunikation und Information sowie Dienstleistungsangebote und Gesundheitsdienste.

1.5 Projekte zum Zusammenwohnen von Jung und Alt

Neben den genossenschaftlichen Initiativen zum nachbarschaftlichen Wohnen existieren auch andere Projekte, von denen einige nachfolgend skizziert werden sollen.

Wohnen für Hilfe

Unter diesem Namen wird in Münster (Stadt Münster 2007) mit wissenschaftlicher Begleitung durch die Abteilung für Heilpädagogik und Rehabilitation der Universität Köln versucht, die Interessenslagen alter und junger Menschen zusammen zu bringen. Aus der Sicht der älteren Menschen geht es darum, die eigenen nachlassenden Kräfte zu kompensieren, indem jungen Menschen kostenloser Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Auf Seiten der jüngeren Menschen werden vor allem Studierende angesprochen, die eine billige oder gar kostenlose Wohnmöglichkeit suchen und

sich dafür vorstellen können, älteren Menschen im Alltag zur Hand zu gehen oder ihnen Gesellschaft zu leisten.

Umgesetzt wird die Idee anhand einiger festgelegter Regeln: so wird die Kaltmiete anstatt in Geld ganz oder teilweise in Arbeitsstunden bezahlt, wobei die Faustregel „eine Stunde pro Quadratmeter Wohnfläche“ gilt. Welche Hilfeleistungen dabei erbracht werden, wird gesondert vereinbart. Mietnebenkosten werden wie in jedem anderen Mietverhältnis auch berechnet.

Bislang lässt sich nur wenig zur Evaluation solcher Projekte sagen. Sie stoßen einerseits auf großes Interesse, da sie einen konkreten Weg zum intergenerativen Miteinander aufzeigen. Allerdings drängen sich Zweifel auf, ob dieses auf eine begrenzte Zeit angelegte Modell eine nachhaltige Wirkung entfalten kann. So ist zu fragen, ob es auf einem gewollten Miteinander der Generationen aufbaut oder eher zweckrationalen Erwägungen folgt. Fraglich ist auch, wie sich ein solches Miteinander in Konfliktfällen gestaltet, da beide Partner sich in ein gewisses Abhängigkeitsverhältnis begeben haben. Auch die hier vorgelegte Untersuchung belegt, dass eine verbreitete Skepsis gegenüber zu engen Formen des Zusammenlebens von Jung und Alt besteht.

Gemeinschaftliches Wohnen

Unter dieser Bezeichnung lassen sich verschiedene Initiativen subsumieren. Das „Forum Gemeinschaftliches Wohnen“ bietet umfangreiche Informationen über Projekte zum Zusammenwohnen junger und alter Menschen und steht als Ort für das Angebot von und die Suche nach entsprechenden Projekten zur Verfügung. Der Verein initiiert, berät und vernetzt alternative Wohnprojekte sowie Wohninitiativen älterer und jüngerer Menschen, die einen Rahmen für ein selbstbestimmtes und unabhängiges Leben in Gemeinschaft schaffen wollen. Darüber sollen Menschen angeregt werden, für sich neue Wohn- und Lebensformen zu finden und in einer sich verändernden Gesellschaft neue und tragfähige soziale Strukturen zu schaffen. Insbesondere werden Gruppen unterstützt, in denen ältere und jüngere Menschen zusammenwohnen wollen und so das Verständnis zwischen den Generationen verbessern.

Während der Datenerhebung im Rahmen dieses Projekts wurde ein Interview mit dem Begründer eines solchen gemeinschaftlichen Wohnprojekts in Niedersachsen geführt und die entsprechenden Wohnungen und dazugehörigen Initiativen und Dienste besichtigt. Dieses Projekt kann beispielhaft für andere Projekte betrachtet werden, da es Aspekte des nachbarschaftlichen Wohnens alter und junger Menschen mit einem Gesamtkonzept sozialer Dienstleistungen und Freizeitmöglichkeiten verbindet. Mittlerweile gehören zu dem Netzwerk neben 20 barrierefreien Wohnungen für Familien, Paare und Singles eine Reihe von sozialen und gesundheitsbezogenen (z.B. haushaltsnahe Dienstleistungen, Krankengymnastik, Tagespflege, Beratungsangebot zu sozialen Fragen, Pflegedienst, Förderschule) sowie kulturellen Angeboten (Chor, Kulturverein, Puppenmuseum).

Weniger orientiert an Fragen des Wohnens, sondern eher an einer gelingenden Nachbarschaft und Quartiersentwicklung ist die Idee der ‚Mehrgenerationenhäuser‘ aus dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Dabei handelt es sich um Orte zur Schaffung von

familiennahen und generationenübergreifenden Dienstleistungsangeboten. Die Mehrgenerationenhäuser sollen als Anlaufstelle dienen, die Dienstleistungen für verschiedene Lebensalter vorhalten oder vermitteln und dadurch zu mehr bürgerschaftlichem Engagement beitragen. Bis Ende 2007 sollten bereits 500 entsprechende Einrichtungen mit einer Anschubfinanzierung durch das Ministerium die Arbeit aufgenommen haben.

Die hier nur punktuell angesprochene Ausgangslage für zukünftige Konzepte zum nachbarschaftlichen Wohnen bildete auch den Rahmen für die hier durchgeführte Untersuchung. Es konnte gezeigt werden, dass es eine Reihe von Erkenntnissen über die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt gibt, die fortlaufend durch die Wohnungsmarktbeobachtung aktualisiert werden. Auch über das Wohnen im Alter, zu dem es eine Vielzahl an innovativen Projekten und Initiativen gibt, ist einiges bekannt. Als lückenhaft muss hingegen die Erkenntnislage über das Wohnen der jüngeren Generation bezeichnet werden. Die hier dargestellte Studie verfolgt daher das Ziel, ausgewählte Aspekte des Wohnens in der Perspektive verschiedener Altersgruppen zu beleuchten und relevante Bereiche für zukünftige Diskussionen und Konzepte herauszuarbeiten. Bevor die eigentlichen Untersuchungsergebnisse dargestellt werden, gibt das nachfolgende Kapitel einen Überblick darüber, wie in der Studie vorgegangen wurde.

2. Methodisches Vorgehen

Die Datenerhebung erfolgte in dieser Untersuchung in drei aufeinander folgenden Schritten. Zuerst wurden 106 offene Interviews mit Menschen verschiedener Altersgruppen geführt. Die Ergebnisse wurden in einer Fokusgruppe diskutiert und sind in die Entwicklung eines Fragebogens für eine telefonische Befragung, bei der mehr als 2.400 Personen befragt wurden, eingeflossen.

Für eine differenzierte Erfassung verschiedener Perspektiven wurden insgesamt sechs Befragungsgruppen gebildet. Die dabei gewählten unterschiedlichen Altersspannen liegen in der Annahme begründet, dass innerhalb dieser Spannen alterstypische Perspektiven zum Wohnen erfasst werden können. Die Altersstufen wurden dabei folgendermaßen differenziert:

- 16 bis 20-Jährige, die sich in der Regel noch in der Ausbildung befinden und deren Vorstellungen über ihren weiteren Lebensentwurf noch undeutlich sind;
- 21 bis 25-Jährige, die überwiegend Berufsanfänger sind oder studieren, aber möglicherweise bereits konkretere Vorstellungen entwickelt haben;
- 26 bis 35-Jährige, die zum überwiegenden Teil bereits beruflich eingebunden sind und in festen Beziehungen leben und bei denen von konkreteren Vorstellungen bezüglich der aktuellen und zukünftigen Lebensweise und den damit verbundenen Ansprüchen an die Wohnsituation auszugehen ist;
- 36 bis 44-Jährige, die sich im Haupterwerbsalter mit Fragen von Vermögensbildung, Alterssicherung und Eigentumserwerb auseinander setzen;
- 45 bis 65-Jährige, bei denen von einer relativ etablierten Wohnsituation auszugehen ist und bei denen Vorstellungen über das Wohnen im Alter entwickelt werden;
- über 65-Jährige, die im Rentenalter ein sicheres Wohnen mit kalkulierbarer Mietentwicklung anstreben und sich Gedanken über wohnungsnaher Service-, Pflege- und Betreuungsleistungen machen.

In einem ersten Schritt wurden 106 Interviews mit Menschen aus diesen Altersgruppen in verschiedenen Regionen geführt. Die Auswahl der Regionen richtete sich danach, wo die Mitglieder des Vereins „Wohnen in Genossenschaften“ ansässig sind. Entsprechend wurden die folgenden Regionen ausgewählt:

- Ruhrgebiet (Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Mülheim)
- Rheinland (Düsseldorf, Köln, Hattingen, Neuss, Solingen, Velbert)
- Sauerland (Iserlohn, Menden)
- Ostwestfalen (Bielefeld, Halle, Lemgo, Herford)
- Münsterland (Rheine, Münster)
- Niedersachsen Ost (Braunschweig, Göttingen, Hannover)

- Rheinland-Pfalz (Andernach, Bad Kreuznach, Trier).

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Interviewpartner. Die Dauer der Interviews lag zwischen 5 Minuten und 1,5 Stunden.

Tabelle 1: Teilnehmer der offenen Interviews nach Geschlecht und Regionen

Altersgruppe (Jahre)	16 - 20		21 - 25		26 - 35		36 - 45		46 - 65		65 +		insg.
	w	m	w	m	w	m	w	m	w	m	w	m	
Ruhrgebiet					5	1	1	2		2	1	2	14
Rheinland	3	1	1		2	2		1		2	3	1	16
Sauerland	1	1					3	5	3	1	1	1	16
Ostwestfalen	2		2		2	2	2	2	3	2		1	18
Münsterland			3		1	1			2	2	1	1	11
Niedersachsen	2	1	3	2		2	1	1	2	1	2		17
Rheinland- Pfalz			3		1	3			1	1	3	2	14
insgesamt	8	3	12	2	11	11	7	11	11	11	11	8	106

Die Interviews wurden anhand eines Leitfadens geführt (siehe Abbildung 1). Neben demografischen Angaben standen dabei die folgenden Aspekte im Mittelpunkt:

- Angaben zur aktuellen Wohnsituation
- Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation
- Geplante Veränderungen der Wohnsituation
- Vorstellungen und Wünsche zum Wohnen
- Nachbarschaft
- Wohnungsgenossenschaften
- Altersvorsorge.

Abbildung 1: Interviewleitfaden für die offenen Interviews

1. Allgemeine Angaben:
 - Geschlecht
 - Alter
 - Nationalität
 - Wohnlage: Stadtzentrum, städtisch, Vorort, ländlich
 - Wohnform: Eigentumswohnung, Mietwohnung, eigenes Haus, gemietetes Haus, Wohnungsgenossenschaft
 - Wohnkonstellation: Alleinlebend, mit Partner/in lebend, bei/mit Eltern lebend, bei/mit Kindern lebend, Wohngemeinschaft
 - mtl. Wohnaufwendungen in Euro
 - Haushaltsgröße
 - Berufliche Situation: erwerbstätig, nicht erwerbstätig, Ausbildung-Schule-Studium, Rentner/in
2. Gefällt Ihnen Ihre derzeitige Wohnsituation?
Falls ja:
 - Was genau gefällt Ihnen daran?
 - Gibt es dennoch Änderungswünsche?Falls nein:
 - Was genau gefällt Ihnen nicht daran?
 - Was müsste geändert werden?
 - Was sollte geändert werden?
 - Was wären Sie bereit, zur Veränderung Ihrer Wohnsituation beizutragen? (finanziell, Engagement, Genossenschaft etc.)
3. Wie beurteilen Sie Lage, Größe, Ausstattung und Kosten Ihrer derzeitigen Wohnsituation?
4. Gehen Sie davon aus, dass sich Ihre derzeitige Wohnsituation ändern wird?
Falls ja:
 - Aus welchem Grund wird sich die Wohnsituation ändern?
 - Welche Veränderungen sind zu erwarten?
 - Welche Vorstellungen von Ihrer neuen Wohnsituation haben Sie?Falls nein: Warum nicht?
5. Sind Sie schon mal umgezogen?
Falls ja:
 - Wie oft?
 - Aus welchem Grund?
 - Hat sich die Wohnsituation durch Umzüge verbessert oder verschlechtert?
 - Wurden die mit dem Umzug verbundenen Erwartungen erfüllt?
6. Wenn Sie nach Hause kommen, was gefällt Ihnen besonders bzw. was stört Sie besonders?
7. Welche Bedeutung hat Nachbarschaft für Sie und wie stellen Sie sich Ihre Nachbarschaft vor? (aktuell, in der Vergangenheit, in der Zukunft)
8. Wie stellen Sie sich das Zusammenleben von alten und jungen Menschen vor? (allgemein, auf Sie persönlich und Ihre Familie bezogen)
9. Haben Sie sich schon einmal mit Wohnungsgenossenschaften befasst/Was wissen Sie über Wohnungsgenossenschaften?
10. Könnten Sie sich vorstellen, Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft zu werden?
Falls ja, warum und mit welchen Erwartungen?
Falls nein, warum nicht?
11. Unabhängig von Ihren persönlichen Möglichkeiten: Würden Sie lieber in einem Mietverhältnis wohnen oder Eigentum besitzen? Warum?
12. Sehen Sie einen Zusammenhang zwischen Wohnen und Altersvorsorge? Falls ja, wie sieht der aus?

Die Interviews wurden ausgewertet und die vorläufigen Ergebnisse in einer Fokusgruppe diskutiert. An der Fokusgruppe nahmen Vertreter des Vereins Wohnen in Genossenschaften, der Universität Bielefeld und vorherige Interviewpartner teil. Die Fokusgruppe diente dazu, eine Einschätzung zu den ersten Ergebnissen zu bekommen und diese im Hinblick auf die Entwicklung des Fragebogens für die zweite Erhebung zu diskutieren.

Die Ergebnisse der Interviews bildeten die Grundlage der Entwicklung eines Fragebogens für eine telefonische Befragung (siehe Anhang), bei der sowohl Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften als auch Nicht-Mitglieder aus den o.g. Regionen befragt wurden. Die Befragung wurde durch die Gesellschaft für angewandte Sozialforschung in Gütersloh (GE-FAS) durchgeführt und orientierte sich an sieben Themenbereichen:

- Allgemeine Aussagen
- Ausstattung der Wohnung
- Nachbarschaft
- Zusammenleben von Jung und Alt
- Wohnungsgenossenschaften
- Ehrenamtliches Engagement
- Persönliche Angaben.

Die Befragung der Nicht-Mitglieder erfolgte über eine repräsentative Stichprobe aus den o.g. Regionen. Bei den befragten Genossenschaftsmitgliedern wurde die Stichprobenbildung auf der Grundlage von Angaben verschiedener Mitglieder des Vereins „Wohnen in Genossenschaften“ vorgenommen. Der Fragebogen für die telefonischen Interviews kann im Anhang eingesehen werden.

3. Analyse der Wohnansprüche Jugendlicher und Erwachsener

Bei der Datenanalyse wurde trotz der getrennten Erhebung bei Genossenschaftsmitgliedern und Nicht-Mitgliedern vorwiegend der gesamte Datenbestand verwendet. Eine Trennung in Mitglieder und Nicht-Mitglieder wurde nur dort vorgenommen, wo es sinnvoll erschien. Da sich unter der Zufallsstichprobe der Nicht-Mitglieder einige Genossenschaftsmitglieder befanden, ergibt sich für die Gesamtstichprobe ein Zahlenverhältnis von 1.282 Genossenschaftsmitgliedern (52,4%) und 1.162 Nicht-Mitgliedern (47,6%) bei einer Gesamtzahl von 2.444 Befragten.

3.1 Zusammensetzung der Stichprobe

Eine Differenzierung zwischen Mitgliedern und Nicht-Mitgliedern ergibt sich mit Bezug zur Wohnlage. Dort ist der Anteil der Genossenschaftsmitglieder, die in Städten leben, deutlich höher als der Anteil der Nicht-Mitglieder. Diese verteilen sich gleichmäßig auf Stadt und Land, während bei den Mitgliedern eine Mehrheit städtisch lebt. Von den Nicht-Mitgliedern leben 54% in einer Eigentumswohnung oder einem eigenen Haus, 40% in einer Mietwohnung und nur ein geringer Teil in einem gemieteten Haus. Nur 2% der befragten Genossenschaftsmitglieder wohnen nicht in einer Genossenschaftswohnung.

Knapp zwei Drittel aller Befragten waren weiblichen Geschlechts. In den jüngeren Altersgruppen war die Geschlechterverteilung mit einem Verhältnis von 55% Frauen und 45% Männer ausgewogener, in den beiden älteren Gruppen lag der Frauenanteil jedoch jeweils bei über 70%. Auch in den qualitativen Interviews war der Frauenanteil insgesamt erhöht. Offensichtlich sind Frauen in allen Altersgruppen besser auf das Thema Wohnvorstellungen anzusprechen und geben dazu bereitwilliger Auskunft als Männer. Diese Tendenz ist zwar mit Vorsicht zu interpretieren, spiegelt jedoch die Erfahrungen der Interviewer wieder.

Die reine Anzahl der befragten Männer und Frauen ist nur insofern von Interesse, als dass sich auch in den Aussagen geschlechtsspezifische Unterschiede zeigen. Bei den personenbezogenen Merkmalen bestehen Unterschiede im Wesentlichen hinsichtlich der Wohnkonstellation. 35% der Frauen leben mit Kindern in einem gemeinsamen Haushalt, was nur bei 19% der Männer der Fall ist. Hier kann ein erhöhter Anteil Alleinerziehender als Ursache angenommen werden. Ein ebenfalls deutlicher Unterschied findet sich darin, dass mehr als 26% der befragten Männer mit den Eltern in einem gemeinsamen Haushalt lebt, jedoch nur 16% der Frauen.

Leichte Unterschiede lassen sich ausmachen hinsichtlich der bevorzugten Wohnform, bei der mehr Männer (61%) als Frauen (55%) ein eigenes Haus bevorzugen, jedoch der Anteil der Frauen (16%) höher ist, der das genossenschaftliche Wohnen bevorzugt (11% der Männer). Bezogen auf die Ausstattungsmerkmale des Wohnens zeigt sich bei Männern (75%) eine höhere Wichtigkeit der technologischen Ausstattung (bei Frauen 63%) und bei den Frauen eine höhere Priorität hinsichtlich der Barrierefreiheit (60% gegenüber 51%), wobei zu beiden Bereichen zu betonen ist, dass sie von beiden Geschlechtern für wichtig gehalten werden. Die stärkere Präferenz der Männer für die Technologie verwundert nicht, sondern

entspricht einer auch außerhalb des Wohnens zu beobachtenden Tendenz. Auch die höhere Bedeutung, die Frauen der Barrierefreiheit zusprechen, ist nicht überraschend angesichts des höheren Anteils an Frauen in den höheren Altersgruppen, aber sicher auch aufgrund des höheren Frauenanteils, der im Alltag mit der Kinder- und vor allem Kleinkinderbetreuung befasst ist. Ein letzter Unterschied zwischen den Geschlechtern zeigt sich in der Einschätzung des Zusammenlebens von Jung und Alt, dem 72% der Frauen und 62% der Männer zustimmen.

Nur ein kleiner Teil der Befragten (7,4% oder 181 Personen) war nicht deutscher Nationalität. Die Verteilung auf andere Nationalitäten war jedoch sehr breit gestreut, so dass nur der Anteil türkischer Staatsbürger mit 2,3% an der Gesamtstichprobe mehr als ein Prozent ausmachte. Die meisten der befragten Türken gehörten den jüngeren drei Altersgruppen, vorwiegend der Gruppe der 16 bis 20-Jährigen an. Der doch sehr kleine Anteil der Befragten ohne deutsche Staatsangehörigkeit lässt keine tiefgreifenden Schlussfolgerungen zu. Dennoch zeigen sich an einigen Fragen Unterschiede, die nachfolgend kurz dargestellt werden.

Hinsichtlich der Haushaltsgröße ist der Anteil der ausländischen Befragten, die in 3- oder Mehr-Personen-Haushalten leben, höher als bei den Deutschen. Auch der Anteil, der in Genossenschaftswohnungen lebt, ist deutlich höher als im deutschen Teil der Stichprobe. Bezogen auf die Ausstattungsmerkmale erscheint lediglich bemerkenswert, dass die moderne Architektur im Vergleich für wichtiger gehalten wird.

Die deutlichsten Unterschiede zwischen dem deutschen und nicht-deutschen Teil der Stichprobe treten bei den Äußerungen zur Nachbarschaft auf. Dabei ist zuerst einmal bemerkenswert, dass mehr als ein Viertel (27%) gegenüber nur knapp zwei Prozent bei den Deutschen angibt, niemanden zur Nachbarschaft zu zählen. Auch der Anteil derjenigen, die ein bis fünf Personen zur Nachbarschaft zählen, ist deutlich höher (33% gegenüber 20%). Auf der anderen Seite zählen ebenfalls 27% der Ausländer gegenüber nur 2,5% der Deutschen mehr als 50 Personen zu ihrer Nachbarschaft. Trotz der kleinen Stichprobe handelt es sich bei diesen Erkenntnissen um wichtige Hinweise, die in Zukunft vertiefend betrachtet werden sollten. So lässt die Äußerung, dass niemand zur Nachbarschaft gezählt wird (bei immerhin ca. 80% der Ausländer, die in Klein- oder größeren Städten leben) die Vermutung auf eine mangelnde Integration und daraus resultierende Isolation zu. Gleichzeitig deutet der hohe Anteil, der mehr als 50 Personen zur Nachbarschaft zählt, auf ein anderes Nachbarschaftsverständnis hin, das tatsächlich mehr auf einen ganzen Straßenzug ausgerichtet ist oder einen expliziten Quartiersbezug aufweist.

Die Wohnsituation von Menschen mit Migrationshintergrund ist auch in anderen Studien thematisiert worden. Dabei wurde festgestellt, dass sie häufig unter schlechteren Bedingungen leben als Deutsche. Aussagen zu den Wohnwünschen finden sich nur sehr selten, geben aber, wenn es sie gibt, Anlass zu der Vermutung, dass sie sich nur unwesentlich von denen der deutschen Bevölkerung unterscheiden. Diese Aussage kann durch diese Untersuchung weitestgehend bestätigt werden. Unterschiede in den Wohnansprüchen scheinen eher auf demografische und soziale Merkmale als auf kulturelle Aspekte zurückzuführen zu sein (Häußermann/Siebel 2000).

3.2 Befragungsergebnisse nach Altersgruppen

Die Darstellung der Befragungsergebnisse erfolgt zuerst auf der Grundlage der verschiedenen Altersgruppen und anschließend bezogen auf spezifische Themenbereiche. Anhand der altersspezifischen Darstellung ergeben sich Hinweise darauf, welche Aspekte in Angeboten für die jeweiligen Altersgruppen Berücksichtigung finden müssten und welche Bereiche als besonders wichtig angesehen werden können. Die Aussagen in den einzelnen Befragungsgruppen waren keinesfalls homogen und es ist wichtig darauf hinzuweisen, dass die jeweiligen Aussagen nicht auf jede/n Befragte/n der entsprechenden Altersgruppe zutreffen. Dennoch ließen sich gemeinsame Tendenzen erkennen.

Wohnen verbunden mit Optionen: die 16 bis 20-Jährigen

Für die jüngste befragte Altersgruppe hängen Fragen des Wohnens und der Wohnung in erster Linie mit dem eigenen Elternhaus zusammen. Knapp 90% der Befragten leben noch zu Hause bei den Eltern und haben bislang keine bewussten Entscheidungen zu Wohnformen und Wohnungseinrichtungen getroffen. Ebenfalls fast 90% befinden sich derzeit in der Ausbildung, im Studium oder gehen noch zur Schule. Sie sind sich im Klaren darüber, dass sie früher oder später in eine eigene Wohnung umziehen werden und sehen das als normalen Prozess ihrer Entwicklung an. Zum jetzigen Zeitpunkt waren Mietzahlungen für 75% der Jugendlichen kein Thema. Wie sich auch in den anderen Altersgruppen zeigen wird, gibt es eine große Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnsituation. 89% der Befragten sind zufrieden oder sogar sehr zufrieden mit ihrer derzeitigen Wohnsituation und nur 10% sind weniger oder gar nicht zufrieden.

Probleme mit der Wohnsituation, die zu Unzufriedenheit führen können, sind oft geprägt von Konflikten mit den Eltern, die den Wunsch nach sich ziehen, das elterliche Zuhause verlassen und selbständig ohne die Eltern leben zu wollen. Bei einigen Jugendlichen macht sich ein Gefühl von Fremdbestimmung breit, welches dazu führt, dass der Wunsch nach Selbstbestimmung in den eigenen vier Wänden wächst. Dafür sind die Jugendlichen auch bereit, sehr viel zweckmäßigere und schlichtere Wohnbedingungen in Kauf zu nehmen als sie bislang vorfinden. Dies ist allerdings auch der Fall bei der Mehrheit der 16 bis 20-Jährigen, die zufrieden mit der derzeitigen Wohnsituation ist. Überlegungen zu Wohngemeinschaften mit Freundinnen und Freunden werden in diesem Zusammenhang genannt, aber auch die Notwendigkeit, in kleinere und billigere Wohnungen zu ziehen, da das eigene Budget noch sehr überschaubar ist. Fragen der Familiengründung und Altersvorsorge sind in dieser Altersgruppe als Ausnahme zu betrachten.

Trotz der hohen Bedeutung von Flexibilität und dem Offenhalten von Optionen existieren in dieser Altersgruppe einige mittel- und langfristige Ideen zum Wohnen. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die derzeitige und die in Zukunft bevorzugte Wohnform der 16 bis 20-Jährigen.

Tabelle 2: Derzeitige und in Zukunft bevorzugte Wohnform der 16 bis 20-Jährigen

Derzeitige Wohnform	N	In Zukunft bevorzugte Wohnform					
		Eigenes Haus	Eigene Wohnung	Gemietetes Haus	Gemietete Wohnung	Wohngemeinschaft	Wohnungs-genoss.
Eigentumswohnung	13	30,8%	30,8%	0%	23,1%	15,4%	0%
Mietwohnung	69	43,5%	18,8%	2,9%	23,2%	11,6%	0%
Eigenes Haus	97	55,7%	14,4%	0%	12,4%	17,5%	0%
Gemietetes Haus	19	42,1%	15,8%	10,5%	10,5%	21,1%	0%
Wohnungs-genoss.	158	65,2%	15,2%	1,3%	7,0%	2,5%	8,9%
Gesamt	356	55,9%	16,3%	1,7%	12,4%	9,8%	3,9%

Dabei fällt auf, dass mehr als die Hälfte der Befragten den Wunsch äußert, einmal in einem eigenen Haus zu wohnen. Das sind mehr als doppelt so viele wie derzeit in dieser Wohnform leben. Zählt man den Wunsch nach Eigentumswohnungen hinzu, so sind es mehr als 70%, die explizit den Wunsch nach Eigentum äußern. Bemerkenswert an diesem Ergebnis ist, dass nur ein sehr kleiner Prozentsatz von weniger als 4% langfristig das genossenschaftliche Wohnen als bevorzugte Wohnform angibt, obwohl mehr als 40% der Befragten derzeit in Genossenschaftswohnungen leben. Wie bereits erwähnt gibt es einen hohen Grad an Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnsituation, so dass dieses Ergebnis nicht als Unzufriedenheit mit dem genossenschaftlichen Wohnen zu interpretieren ist. Es ist jedoch ein deutlicher Indikator dafür, dass diese Wohnform offensichtlich für die Jugendlichen derzeit keine mittel- und langfristige Perspektive darstellt.

Bezogen auf die Wohnlage äußert die Hälfte der Befragten den Wunsch, städtisch zu wohnen, 37% wünschen sich ein Wohnen in einer Kleinstadt und nur 13% bevorzugen den ländlichen Bereich. Das städtische Wohnen wird häufig assoziiert mit der Erreichbarkeit von Freunden und Bekannten sowie der Nähe zu kulturellen und Freizeitangeboten. Insbesondere in den Abendstunden kommt die Anforderung nach erreichbaren und funktionierenden Verkehrsverbindungen hinzu, durch die verschiedene Optionen der Freizeitgestaltung überhaupt zu einer realen Möglichkeit werden.

Zur Innenausstattung der Wohnung bevorzugen je 21% der Befragten 3, 4 oder 5 Zimmer. Hier lässt sich nur schwerlich von einer altersspezifischen Anforderung sprechen, jedoch drücken diese Zahlen Vorstellungen über eine gewisse Größe aus, die in Zukunft von Wohnungen erwartet wird. Sehr heterogene Vorstellungen gibt es auch zu den über die Zimmeranzahl hinaus erfragten Merkmalen der Wohnung. Gefragt wurde nach barrierefreien Zugangswegen, Energieversorgung durch alternative Energien, moderne Technologieausstattung, moderne Architektur, eigenen Außenbereichen und der Möglichkeit zur flexiblen Raumgestaltung.

Barrierefreie Zugangswege sind für 60% der Befragten weniger wichtig oder unwichtig. Dennoch ist der Anteil von 40%, denen Barrierefreiheit wichtig oder gar sehr wichtig ist, als relativ hoch einzuschätzen. Darin kommt das wachsende gesellschaftliche Bewusstsein zum Ausdruck, dass Barrierefreiheit eine zunehmende Selbstverständlichkeit werden sollte.

Bei der Energieversorgung bezeichnen 66% alternative Energien als wichtig oder sehr wichtig. Die Idee einer ressourcenschonenden Energieversorgung findet unter den 16 bis 20-Jährigen eine breite Zustimmung. Die Bedeutung hoher Energiekosten, die sich in den Nebenkosten niederschlagen, ist für diese Altersgruppe aufgrund des geringen Anteils, der bereits selbst monatliche Wohnkosten trägt, noch nicht in vollem Maße überschaubar. Daher ist davon auszugehen, dass hier in Zukunft ein breiteres Interesse an Fragen von Energieeinsparungen und regenerativen Energien vorhanden ist.

Hinsichtlich der Ausstattung mit moderner Technologie geben fast 80% an, dass ihnen dieser Aspekt wichtig ist. Auch wenn hier keine explizite Konkretisierung vorgenommen wurde, so zeigt sich doch, dass der bei Jugendlichen und jungen Erwachsenen selbstverständliche Umgang mit Technik durch Handys, Computer, MP3-Player und ähnliches gewisse Erwartungen zur technologischen Ausstattung des eigenen Wohnraums mit sich bringt. Deutlich weniger wichtig zeigt sich aus der Perspektive der 16 bis 20-Jährigen das Vorhandensein moderner Architektur. Vernachlässigt werden darf dieser Bereich jedoch nicht, da immerhin noch 44% ihn für wichtig oder sehr wichtig halten.

Die höchste Wichtigkeit unter den Ausstattungsmerkmalen haben die eigenen Außenbereiche, die von mehr als 89% für wichtig oder sehr wichtig erachtet wurden. Als eigene Außenbereiche kommen Balkone, Terrassen, Gärten, aber auch Innenhöfe in Betracht. Für ebenfalls wichtig wird die flexible Gestaltung der Räume gehalten, die 73% als wichtig oder sehr wichtig bezeichnen. Eine zusammenfassende Übersicht über die Vorstellungen zu den Ausstattungsmerkmalen gibt die nachfolgende Tabelle:

Tabelle 3: Vorstellungen zu den Ausstattungsmerkmalen der Wohnung bei 16 bis 20-Jährigen

Ausstattungsmerkmale (N=357)	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Barrierefreier Zugang	10,4%	28,6%	36,7%	24,4%
Alternative Energien	15,7%	50,1%	27,2%	7,0%
Moderne Technologie	29,4%	49,0%	17,1%	4,5%
Moderne Architektur	10,9%	33,6%	42,3%	13,2%
Eigene Außenbereiche	43,4%	45,9%	9,5%	1,1%
Flexible Raumgestaltung	27,7%	45,4%	19,3%	7,6%

Das Verständnis von Nachbarschaft unter den 16 bis 20-Jährigen ist ein sehr unmittelbares. Die meisten Befragten gaben an, dass bis zu 10 Menschen zu ihrer Nachbarschaft gehören. Mehr als 50 Menschen werden nur von 3% als zur Nachbarschaft gehörig angegeben. Hier zeigt sich, und das wiederholt sich ähnlich in anderen Altersgruppen, dass Nachbarschaft nicht gleichzusetzen ist mit einem Straßenzug oder einem Quartier, also

den Begrifflichkeiten, die im Rahmen aktueller Stadtentwicklungspolitik und sozialpolitischer Erwägungen eine Rolle spielen. Für die Befragten sind Nachbarn die Menschen, die im selben Haus oder in seitlichen oder gegenüberliegenden Häusern wohnen.

Zu der überschaubaren Anzahl von Menschen, die zur Nachbarschaft gezählt werden, möchten die Jugendlichen und jungen Erwachsenen einen guten Kontakt und suchen diesen auch aktiv. Nur eine kleine Anzahl hält sich dahingehend zurück. Für die Auswahl einer Wohnung beziehungsweise die Entscheidung, in eine Wohnung einzuziehen, spielt die Nachbarschaft nur eine nachgeordnete Rolle. Nur 9% der Befragten gaben an, eine Wohnung aufgrund der Nachbarschaft schon einmal nicht bezogen zu haben. Für die Mehrzahl steht die Entwicklung guter nachbarschaftlicher Beziehungen erst nach dem erfolgten Bezug einer Wohnung an. Auch wenn über 90% angeben, sich einen guten Kontakt zur Nachbarschaft zu wünschen, so ist das nicht gleichbedeutend mit kontinuierlichen gemeinsamen Aktivitäten. Immerhin 44% gaben an, dass sie von ihren Nachbarn in Ruhe gelassen werden möchten. Diese Einschätzung drückt sich auch in einer nur zögerlichen Zustimmung zu der Aussage aus, dass gemeinsame Aktivitäten in der Nachbarschaft wichtig sind. Auch hier sind 44% der Meinung, dass sie solche Aktivitäten für nicht besonders wichtig halten. Als Anzeichen guter Nachbarschaft werden das gegenseitige Grüßen und einander Aushelfen angesehen.

Nachbarschaftliche Konflikte werden nur von einer kleinen Anzahl berichtet. Über 80% gaben an, in keine nachbarschaftlichen Konflikte verstrickt zu sein. Hinsichtlich der altersmäßigen Zusammensetzung der Nachbarschaft wünschen sich mehr als die Hälfte der Befragten ein Zusammenleben alter und junger Menschen.

Gefragt wurde auch nach gewünschten Angeboten in der Nachbarschaft. Als wichtig oder sehr wichtig wurde in der Altersgruppe der 16 bis 20-Jährigen das Vorhandensein von Sport- und Fitnessangeboten (61%) sowie von haushaltsnahen Dienstleistungen (64%) genannt. Im Fragebogen wurden als mögliche Beispiele für haushaltsnahe Dienstleistungen Angebote zur Haushaltsreinigung, Wäschepflege, zum Einkaufen, über kleinere Reparaturen und die Versorgung von Hilfsbedürftigen genannt. Jeweils ein Drittel der Befragten hält das Vorhandensein von Gemeinschaftsräumen und Beratungsangeboten zu Verbraucherfragen für wichtig. Hinsichtlich der Durchführung von Veranstaltungen wie z.B. Straßenfeste, Karnevalsfeiern, Aktivitäten zu Ostern und Weihnachten, Public Viewing von Sportereignissen gibt es eine geteilte Meinung. 48% halten sie für wichtig und 52% für weniger oder gar nicht wichtig.

Die hohe Präferenz für haushaltsnahe Dienstleistungen überrascht in dieser Altersgruppe. Ob dabei Überlegungen eine Rolle gespielt haben, dass entsprechende Dienstleistungen für das Leben in der ersten eigenen Wohnung hilfreich sein könnten oder ob generelle Erwägungen ausschlaggebend waren, dass diese Angebote sinnvoll für Menschen mit einem entsprechenden Bedarf sein können, lässt sich nicht abschließend beantworten. Jedoch gibt es offensichtlich den Wunsch, haushaltsnahe Dienstleistungen aus dem nachbarschaftlichen Umfeld in Anspruch nehmen zu können.

Nicht sonderlich ausgeprägt ist das Engagement zur Realisierung entsprechender nachbarschaftlicher Angebote. Nur knapp 20% gaben an, sich

hier zu engagieren. Von diesen 20% wenden die meisten zwischen einer und maximal vier Stunden wöchentlich dafür auf. Verglichen mit dem Anteil von 30% in dieser Altersgruppe, der sich insgesamt ehrenamtlich engagiert, ist also die Bereitschaft zum nachbarschaftlichen Engagement geringer ausgeprägt.

Die Haltung zum generationenübergreifenden Wohnen ist in dieser Altersgruppe sehr positiv. Die vorgegebenen Antwortoptionen erscheinen vielen der Befragten Szenarien zu sein, die sie sich für sich selber vorstellen können. Als bevorzugte Form generationenübergreifenden Wohnens wird das Zusammenleben mehrerer Generationen aus unterschiedlichen Familien in einer Straße oder Siedlung angegeben. 86% können sich das vorstellen und ergänzende 9% vielleicht. Nachfolgend werden das Wohnen mehrerer Generationen aus unterschiedlichen Familien in jeweils eigenen Wohnungen (63% und ergänzende 22% vielleicht) und das Wohnen mehrerer Generationen einer Familie unter einem Dach (48% und 27%) genannt. Deutlich geringer ist die Zustimmung zum Wohnen verschiedener Altersgruppen in einer Wohngemeinschaft, aber immerhin noch 35% können sich das vorstellen und weitere 21% vielleicht.

Diese positive Haltung zum Mehrgenerationenwohnen deutete sich bereits in den vor der telefonischen Befragung durchgeführten Interviews an. Darin zeigte sich auch, dass diese Altersgruppe in erster Linie an die Generation ihrer Großeltern denkt, wenn es um das generationenübergreifende Wohnen geht. Weiterhin zeigt sich in den Interviews eine generell positive Einschätzung gegenüber älteren Menschen. Allerdings werden auch deutliche Grenzen hinsichtlich der eigenen Verfügbarkeit bezüglich möglicher Hilfeleistungen für die ältere Generation gezogen. Daraus erklärt sich auch der Wunsch nach klar abgegrenzten Wohnbereichen.

Bei den Fragen zum genossenschaftlichen Wohnen wurde differenziert zwischen den Genossenschaftsmitgliedern und den Nicht-Mitgliedern. Unter den 16 bis 20-Jährigen Nicht-Mitgliedern ist der Bekanntheitsgrad von Wohnungsgenossenschaften mit 31% relativ gering. Die Einschätzung zu spezifischeren Aussagen über Genossenschaften ist daher eher als eine allgemeine Vorstellung denn als gesichertes Wissen anzusehen. Dies zeigt sich auch daran, dass ungefähr ein Drittel der Befragten zu den nachfolgenden Aspekten mit „weiß nicht“ geantwortet hat. Ganz oder teilweise stimmen mehr als 50% der Aussage zu, dass

- Wohnungsgenossenschaften günstige Wohnungen zur Verfügung stellen (66%);
- die Mitglieder Mitgestaltungsmöglichkeiten haben (58%);
- die Mitglieder Gemeinschaftsaufgaben übernehmen (57%);
- demokratische Prinzipien gelten (53%) und
- man als Mitglied leicht eine Wohnung bekommt (52%).

Zweckmäßiges Wohnen gepaart mit Flexibilität: die 21 bis 25-Jährigen

Die Altersgruppe von 21 bis 25 Jahren hat erste Erfahrungen mit dem Wohnen außerhalb des Elternhauses gemacht. Sie befindet sich in einem Abnabelungs- und Findungsprozess. Ihr Leben ist von Studium, Ausbildung oder dem Berufseinstieg geprägt. Ein Drittel lebt bei ihren Eltern, fast ein Viertel lebt alleine und andere verteilen sich gleichmäßig mit jeweils ca. 15% auf das Zusammenleben mit Partner, teils auch mit Kindern oder in Wohngemeinschaften. Folglich überwiegen die 1- bis 3-Personen-Haushalte.

Diese Altersgruppe hebt sich insofern von den Jüngeren ab, als dass sie sich relativ heterogen in ihrer Zusammensetzung gestaltet. Entsprechend unterschiedlich stellen sich die Wohnbedürfnisse von Singles, Studierenden, Auszubildenden und jungen Eltern dar. Auch die individuellen Erfahrungen variieren in dieser Gruppe sehr stark. Beispielsweise spielt das Zusammenwohnen mit Gleichaltrigen für Studierende eine vorrangige Rolle für die Zufriedenheit mit der Wohnsituation. Die Alleinlebenden hingegen schätzen die Rückzugs- und Gestaltungsmöglichkeiten in der eigenen Wohnung. Insgesamt ist die Zufriedenheit auch in dieser Altersgruppe mit 83% recht hoch. Unzufriedenheit entsteht hier eher auf der zwischenmenschlichen Ebene. Nachteile des Zusammenwohnens sind durch den Mangel an Raum und Rückzugsmöglichkeiten bedingt. Alleinlebende schätzen zwar die Ruhe, wünschen sich aber andererseits doch auch Zuwendung durch eine andere Person.

In der ersten Altersgruppe noch unbekannte Wohnformen und -situationen können bereits beurteilt werden: das Wohnheim in der Ausbildungszeit wird als unangenehm anonym, eine Altbauwohnung für den Berufseinsteiger als stilvoll oder eine Wohngemeinschaft als Herausforderung und Bereicherung zugleich beurteilt. Dieser Facettenreichtum ist das Resultat erster, eigenständiger Wohnenerfahrungen und kann, in Hinblick auf das zukünftige Wohnen, mit dem Bedarf an Offenheit und Flexibilität in einer Orientierungsphase interpretiert werden. Wohnen folgt der beruflichen, ökonomischen und privaten Situation, die in dieser Altersgruppe mit wenigen Ausnahmen noch kaum gefestigt erscheint. Ein Indikator für diese Entwicklung sind beispielsweise die monatlichen Mieten/Abzahlungen. Der Anteil der Nichtzahler hat sich im Vergleich zur Vorgruppe auf ein Viertel verringert. Fast die Hälfte dieser Altersgruppe zahlt durchschnittlich zwischen 200 und 400 Euro monatlich. Die Kosten für die Wohnungen und WG-Zimmer werden größtenteils als angemessen oder in Relation zur Lage als günstig bezeichnet. Gleichzeitig ist klar, dass mit der weiteren beruflichen und privaten Entwicklung andere Wohn- und Wahlmöglichkeiten verbunden sein werden. In dieser Altersgruppe führt also die nötige Flexibilität nicht zu Unentschiedenheit oder Offenhalten von Optionen, sondern wird als zukünftige Chance angesehen.

Diese ersten Wohn- und Lebenserfahrungen sind die Grundlage zukünftiger Wohnwünsche. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die derzeitige und in Zukunft bevorzugte Wohnform der 21 bis 25-Jährigen:

Tabelle 4: Derzeitige und in Zukunft bevorzugte Wohnform der 21 bis 25-Jährigen

		In Zukunft bevorzugte Wohnform					
Derzeitige Wohnform	N	Eigenes Haus	Eigene Wohnung	Gemietetes Haus	Gemietete Wohnung	Wohngemeinschaft	Wohnungs-genoss.
Eigentums-wohnung	10	40,0%	40,0%	0%	10,0%	10,0%	0%
Miet-wohnung	118	50,8%	19,5%	2,5%	17,8%	9,3%	0%
Eigenes Haus	36	61,1%	25,0%	0%	11,1%	2,8%	0%
Gemietetes Haus	9	44,4%	22,2%	11,1%	11,1%	0%	11,1%
Wohnungs-genoss.	200	67,5%	17,5%	1,0%	3,0%	2,5%	8,5%
Gesamt	373	60,3%	19,6%	1,6%	8,8%	4,8%	4,8%

Im Vergleich zur jüngeren Gruppe fällt auf, dass der Anteil derer, die gegenwärtig in Eigentum wohnen, um ca. 20% gesunken ist. Dies geht einher mit der geringeren Anzahl, die bei ihren Eltern wohnt. Der überwiegende Teil dieser Altersgruppe wohnt also in einer Miet- oder Genossenschaftswohnung. Der hohe Anteil an Mietern wird von den Befragten mit dem gegenwärtigen Bedarf an Flexibilität und dem Wunsch nach Unabhängigkeit, aber auch den ökonomischen Einschränkungen erklärt. Ein Teil der Befragten geht von einem Verbleib in der jetzigen Wohnung oder zumindest in der derzeitigen Stadt aus. Mehrheitlich wird aber deutlich, dass mit dem Ende der Ausbildung oder des Studiums, berufsbedingt oder längerfristig im Rahmen einer Familienplanung ein Umzug ansteht.

Wie bereits angedeutet nimmt also mit steigendem Alter die Anzahl derjenigen, die in einem Mietverhältnis wohnen, ab. Es verwundert daher kaum, dass 80% dieser Altersgruppe längerfristig den Wunsch nach Wohneigentum äußern. Der Traum vom eigenen Haus besteht sogar bei mehr als der Hälfte. Eigentum wird von den Befragten mit materieller Sicherheit, Selbstbestimmung in der Wohnraumgestaltung sowie Tier- und Kinderfreundlichkeit in Verbindung gebracht. Der Besitz eines Hauses kann zudem als Altersvorsorge dienen. Mit dem Zusammenhang von Wohnen und Altersvorsorge haben sich viele der Befragten jedoch noch nicht auseinandergesetzt, andere erwägen den Abschluss eines Bausparvertrages.

Obwohl mehr als 50% in einer Genossenschaftswohnung leben, wird diese Form des Wohnens von nur knapp 5% zukünftig bevorzugt. Genossenschaftliches Wohnen scheint auch in dieser Altersgruppe keine längerfristige Option darzustellen und die Genossenschaftsanteile werden offensichtlich auch nicht mit dem Wunsch nach Eigentum im Zusammenhang gesehen. Fast zwei Drittel der Befragten wohnen städtisch. Die Lage der Wohnungen ist von Zweckmäßigkeit in Hinblick auf das günstige Erreichen von Lehr-, Ausbildungs- und Arbeitsstätte gekennzeichnet. Darüber hinaus spielen kulturelle und Freizeitangebote eine Rolle. Gaben noch

rund 50% der Altersgruppe der 16 bis 20-Jährigen an, städtisches Wohnen zu bevorzugen, so tun dies nur noch 38% der 21 bis 25-Jährigen. Als Beispiele für Belastungen werden Straßenlärm und Geruchsbelästigungen genannt. Hier zeichnet sich mit steigendem Alter ein Trend zum Wohnen außerhalb der Städte ab.

Hinsichtlich der Innenausstattung werden überwiegend 3 bis 5-Zimmer-Wohnungen favorisiert. Der Wunsch nach mehr Platz und weiteren Räumlichkeiten bezieht sich z.B. auf ein zweites Bad oder einen Balkon. Die Ausstattung der Wohnung ist in dieser Altersgruppe vorwiegend zweckmäßig und stellt sich ähnlich wie in der jüngsten Altersgruppe dar, für die ebenfalls nach dem Auszug aus dem Elternhaus einfachere Wohnverhältnisse unproblematisch waren. Die zweckmäßige Wohnungsausstattung ist zudem auf den finanziellen Spielraum und die Tatsache, dass es sich vorwiegend um Übergangswohnungen handelt, zurück zu führen.

Wie auch in der ersten Altersgruppe sind von allen abgefragten Ausstattungsaspekten barrierefreie Zugangswege für mehr als die Hälfte weniger bis unwichtig. Immerhin bezeichnen aber 40% von Ihnen die Barrierefreiheit als bedeutsam. Die Versorgung mit alternativen Energien und eine moderne Technologieausstattung treffen in der Altersgruppe der 21 bis 25-Jährigen auf steigendes Bewusstsein und werden von etwa 75% als wichtig bis sehr wichtig bewertet. Hier spielen sicher ähnliche Faktoren wie bei den 16 bis 20-Jährigen eine Rolle. Ergänzt wird die Perspektive in dieser Altersgruppe noch durch den Umstand, dass die Wohnung mehr und mehr auch als Arbeitsstätte genutzt wird.

Während sich in der jüngsten Altersgruppe der 16 bis 20-Jährigen die Ansichten, ob eine moderne Architektur wichtig oder unwichtig ist, nur unwesentlich unterscheiden, so finden sich bei den 21 bis 25-Jährigen 70% der Befragten, die dies für weniger bis unwichtig halten. Stattdessen wird aber die flexible Gestaltung der Räume von 76% für wichtig erachtet. Der Wunsch, eigene Vorstellungen vom Wohnen auszuprobieren und zu verwirklichen, spiegelt sich darin wider. Die Bedeutung eigener Außenbereiche zeigt sich auch hier als das am höchsten bewertete Merkmal zur Wohnungsausstattung. Eine Übersicht über die Aussagen zu den Ausstattungsmerkmalen findet sich in nachfolgender Tabelle.

Tabelle 5: Vorstellungen zu den Ausstattungsmerkmalen der Wohnung bei den 21 bis 25-Jährigen

Ausstattungsmerkmale (N=373)	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Barrierefreier Zugang	9,1%	31,4%	36,5%	23,1%
Alternative Energien	19,6%	55,0%	21,2%	4,3%
Moderne Technologie	22,5%	46,1%	23,9%	7,5%
Moderne Architektur	7,0%	22,3%	47,6%	23,1%
Eigene Außenbereiche	54,2%	41,3%	3,8%	0,8%
Flexible Raumgestaltung	29,0%	46,4%	17,4%	7,2%

Auch in dieser Altersgruppe wird die Nachbarschaft vorwiegend mit 6 bis 10 Personen in Verbindung gebracht, wobei fast ebenso viele Befragte nur 1 bis 5 Personen zu ihrer Nachbarschaft zählen. Der Anteil derjenigen, die sich keinen guten Kontakt zur Nachbarschaft wünschen, hat sich im Vergleich zur Gruppe der 16 bis 20-Jährigen mit 7% leicht erhöht. Immerhin wünscht sich die Hälfte uneingeschränkt und ein Drittel der Befragten dieser Altersgruppe zum Teil einen guten Nachbarschaftskontakt. Allerdings scheint hier eine größere Skepsis vorzuherrschen. So haben immerhin 14% schon einmal eine Wohnung aufgrund der Nachbarschaft nicht bezogen und mehr als die Hälfte möchte von der Nachbarschaft in Ruhe gelassen werden. Zudem ist der Anteil derjenigen, die Konflikte mit den Nachbarn angeben, mit einem knappen Fünftel relativ hoch.

Diese Ergebnisse spiegeln unterschiedliche Erfahrungen mit der Nachbarschaft wider. Anonymität, die in der Stadt größer ist als auf dem Land, wird als bedauerlich empfunden. Gleichzeitig wird sie befürwortet und als gegenseitige, stillschweigende Akzeptanz interpretiert, falls sich beispielsweise niemand über Lärm durch Partys beschwert. Ein Großteil der Befragten bezeichnet das Nachbarschaftsverhältnis als nett und hilfsbereit, z.B. für den Fall, dass man sich mal aussperrt oder Lebensmittel borgen möchte. Hinsichtlich der Zukunft wird befürchtet, dass die Anonymität in der Stadt noch zunehmen wird. Mehr Kontakt und gegenseitige Unterstützung in einer ausgewogenen Balance zwischen Nähe und Distanz werden für wünschenswert erachtet.

Nachbarschaftliche Angebote haben in dieser Altersgruppe einen eher nachgeordneten Stellenwert. Die Wichtigkeit gemeinsamer Aktivitäten in der Nachbarschaft wird nicht sonderlich hoch eingeschätzt und von zwei Dritteln als weniger oder unwichtig bezeichnet. Auch das Vorhandensein von Gemeinschaftsräumen und die Durchführung von Veranstaltungen werden für weniger wichtig gehalten. Eine geplante, offensichtliche oder von Außen auferlegte Gemeinschaft mit den Nachbarn stößt hier auf eine deutliche Ablehnung. Gemeinschaft scheint vielmehr in den Bereich des Persönlichen zu gehören und sich individuell zu entwickeln. Auch die Beratungsangebote zu Verbraucherfragen sind für einen Großteil (70%) weniger bis unwichtig. Anders stellt sich die Situation für Sport und Fitnessangebote dar, die von mehr als der Hälfte für wichtig gehalten werden. Noch ein wenig höher wird die Wichtigkeit der Verfügbarkeit von hausnahen Dienstleistungen bewertet. Eine Bereitschaft zum Engagement für entsprechende Angebote geben 15% der Befragten an.

87% dieser Altersgruppe begrüßen das Zusammenleben von Jung und Alt. Dabei wird durchaus differenziert zwischen einer allgemeinen Betrachtung und einer persönlichen. Aus allgemeinen Erwägungen heraus wird das Zusammenleben junger und alter Menschen für vielversprechend gehalten, es herrschen allerdings Zweifel, ob es so etwas tatsächlich gibt. Aus einer persönlichen Sichtweise werden als Grundvoraussetzungen Kompromissbereitschaft und ein Gleichgewicht zwischen Nähe und Distanz genannt. Dabei wird die Beziehung zur Elterngeneration vielfach als belastet bezeichnet und Vorstellungen des Zusammenlebens zwischen Jung und Alt sind eher auf die Generationen der Großeltern bezogen.

Das Antwortverhalten der 21 bis 25-Jährigen zum Thema generationenübergreifendes Wohnen unterscheidet sich nicht wesentlich von dem der Befragten in der jüngsten Altersgruppe. Eindeutig bevorzugt wird von

88% das Wohnen mehrerer Generationen unterschiedlicher Familien in einer Straße oder Siedlung. So sind genügend Freiraum und die nötige Distanz gewährleistet. Am wenigsten Zustimmung fand auch hier die Vorstellung einer Wohngemeinschaft von Menschen verschiedener Altersgruppen.

Stabilisierung und Vergrößerung: die 26 bis 35-Jährigen

In der Altersgruppe 26 bis 35 Jahre stellen sich der Berufsbeginn und das Berufsleben als zentrale Elemente der Lebenssituation dar. Die Bedeutung der Wohnung als möglicher Arbeitsort, aber auch als Ort der Erholung nimmt in dieser Altersgruppe zu. Die meisten Befragten in dieser Altersgruppe leben in Mietwohnungen als Single, mit Partner/in oder mit Partner/in und Kind/ern. Nur noch ein Fünftel lebt bei den Eltern und ein weiteres Fünftel alleine. Der weitaus größere Anteil (68%) lebt in Beziehungen und zusammen mit Kindern. Das Leben in einer Partnerschaft und die Familiengründung sind somit weitere wichtige Aspekte, die Auswirkungen auf Fragen des Wohnens haben. Umzüge werden seltener, aber gezielter. Sie stehen in Verbindung mit beruflichen Veränderungen, die in diesem Alter in der Regel eine zumindest mittelfristige, teilweise auch längere zeitliche Perspektive implizieren oder sind bedingt durch die Notwendigkeit einer Haushaltsvergrößerung. Mit 75% überwiegen zwar noch die 1- bis 3-Personen-Haushalte, jedoch wohnt immerhin ein Fünftel dieser Altersgruppe in 4-Personen-Haushalten. Der Wunsch nach mehr Platz und räumlichen Entfaltungsmöglichkeiten spielen in dieser Altersgruppe eine wichtige Rolle. Allgemein wird ausgesagt, dass die Anzahl und Größe der Räume steigen sollte, zwei Drittel der Befragten wünschen sich 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen.

Die Gruppe der 26 bis 35-Jährigen hat zudem konkrete und umfangreiche Vorstellungen von der gegenwärtigen und zukünftigen Wohn- und Lebensweise. Dies wird anhand des breiten Spektrums an Wohnformen deutlich, die von den Befragten beurteilt werden. Es wird vom ehemaligen Zusammenleben in studentischen Wohngemeinschaften berichtet, von zweckmäßigen Übergangswohnungen für Auslandsreisende oder Berufspendler, aber ebenso auch von der Wertschätzung einer Neubauwohnung. Auch die Tatsache, dass ein Teil der Befragten mit der beruflichen und ökonomischen Entwicklung in der Lage ist, Wohnwünsche gezielter zu realisieren und sich von der Zweckmäßigkeit der Wohnungsausstattung in jüngeren Jahren zu distanzieren, rückt hier in den Vordergrund. Der Wohnsituation entsprechend hat sich der Anteil der Befragten, die keine Mieten/Abzahlungen zu leisten haben, verringert und die Höhe der finanziellen Belastungen hat sich nach oben verlagert. Ein Viertel dieser Altersgruppe wendet monatlich 300 bis 399 Euro, jeweils ein Fünftel 400 bis 499 Euro und 500 bis 599 Euro auf. Die Kosten werden größtenteils als angemessen bezeichnet. Ergänzt wird diese Bewertung durch die Ausführungen Befragter, die von bewusstem Luxus in der Eigentumswohnung oder vor dem familiären Hintergrund von zu hohen Kosten sprechen.

Das Erfahrungsspektrum dieser Altersgruppe und die Anforderungen an das Wohnen deuten sich in den differenzierteren Aussagen zur Zufriedenheit mit der Wohnsituation an. Am wichtigsten scheint neben der Größe die Lage der Wohnung für das Wohlbefinden zu sein. Dabei nimmt das Stadtleben eine führende Position ein. Zwei Drittel der Befragten geben

an, städtisch oder sogar im Stadtzentrum zu wohnen und 40% der Befragten bevorzugen das städtische Wohnen auch weiterhin. Allerdings zeigt sich deutlich, dass sich in dieser Altersgruppe die Wohnvorstellungen sehr differenziert darstellen. Je 30% bevorzugen das Leben in der Kleinstadt oder auf dem Land. Die schnelle Erreichbarkeit und die unmittelbar zur Verfügung stehende Infrastruktur werden als Vorteile des Lebens in der Stadt bezeichnet. Außerhalb der Stadt werden Freizeitmöglichkeiten und Familienfreundlichkeit als entscheidend benannt, die beispielsweise durch verkehrsberuhigte, kinderfreundliche Zonen oder die Nähe von Wäldern und ruhiger Natur charakterisiert sind.

Tabelle 6: Derzeitige und in Zukunft bevorzugte Wohnform der 26 bis 35-Jährigen

Derzeitige Wohnform	N	In Zukunft bevorzugte Wohnform					
		Eigenes Haus	Eigene Wohnung	Gemietetes Haus	Gemietete Wohnung	Wohngemeinschaft	Wohnungs-genoss.
Eigentumswohnung	20	65,0%	30,0%	5,0%	0%	0%	0%
Mietwohnung	117	59,8%	12,0%	2,6%	17,9%	5,1%	2,6%
Eigenes Haus	59	96,6%	3,4%	0%	0%	0%	0%
Gemietetes Haus	6	83,3%	0%	16,7%	0%	0%	0%
Wohnungs-genoss.	233	69,1%	13,7%	1,3%	4,7%	1,3%	9,9%
Gesamt	435	70,3%	12,4%	1,8%	7,4%	2,1%	6,0%

Neben der Größe und Lage spielt die Frage des Eigentums eine wichtige Rolle. Über 70% wünschen sich ein eigenes Haus und auch in dieser Altersgruppe stellt das Wohnen in einer Genossenschaftswohnung nur für 6% eine zukünftige Option dar. Eigentum kann die Funktion eines eigenen Zuhauses erfüllen, hat für einen Teil der Befragten finanzielle Vorteile und dient als Sicherheit für das Alter. Nicht zuletzt wird hier die Bedeutung der persönlichen Gestaltungsfreiheit stark betont. Gerade die flexible Gestaltung der Räume wird von fast Dreiviertel als wichtig bis sehr wichtig eingeschätzt. Problematisch wird die Tatsache betrachtet, dass das Eigentum in Form der Altersvorsorge im Alter nicht mehr dem jetzigen Geschmack und den gegenwärtigen Ansprüchen genügen könnte. Im Umkehrschluss werden im Mietverhältnis Nachteile darin gesehen, dass man bei baulichen Veränderungen Ärger mit dem Vermieter hat und eine Wohnung nicht als Zuhause mit eigenen Wurzeln betrachtet wird. Dennoch erfährt das Mietverhältnis gerade bei Singles aufgrund der gebotenen Flexibilität hinsichtlich der Mobilität weiterhin Wertschätzung.

Weitere Aspekte, die im Rahmen der Wohnwünsche aufgeführt werden, beziehen sich auf die Ausstattung und die Wohnverhältnisse. Schlechte Wohnverhältnisse wie eine schmutzige Wohnumgebung, ein enger Treppenaufgang zur Wohnung oder zu wenig Licht von außen und

Lärm sind in dieser Altersgruppe Gründe für Unzufriedenheit. Krankheitsbedingte Einschränkungen werden in dieser Altersgruppe erstmals in Hinblick auf die Anforderungen an das Wohnen thematisiert. Immerhin hält die Hälfte der Befragten barrierefreie Zugangswege für wichtig bis sehr wichtig, als Beispiel wird hier der Aufzug genannt. Als weitere Belastungen werden bauliche Mängel und schlechte Isolierung genannt. Entsprechend haben Fragen der Energieversorgung und -kosten eine hohe Relevanz, beurteilen doch über 80% die Versorgung mit alternativen Energien als wichtig bis sehr wichtig. Besonders viel Zustimmung erhält mit 98% die Bedeutung von eigenen Außenbereichen. Der Bezug zur Natur wird durch einen Balkon oder eine Terrasse erhofft, Erholungsmöglichkeiten für Berufstätige und Spielmöglichkeiten für Kinder werden hierbei hervorgehoben.

Eine moderne Technologieausstattung ist auch in dieser Altersgruppe für zwei Drittel wichtig bis sehr wichtig. Hier dürfte die Berufstätigkeit, möglicherweise das Home Office, aber auch die alltägliche Präsenz moderner Technologien ausschlaggebend sein. Den geringsten Stellenwert nimmt bei den Ausstattungsmerkmalen die moderne Architektur ein.

Tabelle 7: Vorstellungen zu den Ausstattungsmerkmalen der Wohnung bei den 26 bis 35-Jährigen

Ausstattungsmerkmale (N=436)	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Barrierefreier Zugang	13,8%	34,2%	31,4%	20,6%
Alternative Energien	26,4%	54,6%	15,8%	3,2%
Moderne Technologie	19,5%	46,1%	28,0%	6,4%
Moderne Architektur	3,9%	18,1%	51,8%	26,1%
Eigene Außenbereiche	61,7%	36,0%	2,1%	0,2%
Flexible Raumgestaltung	28,7%	44,8%	20,0%	6,4%

Das Bild der Nachbarschaft, welches von den 26 bis 35-Jährigen entworfen wird, ist vielschichtig. Mehr als die Hälfte zählen bis zu 10 Personen zu ihrer Nachbarschaft, die zum Teil als überaltert bezeichnet wird. Der Anteil derjenigen, die sich einen guten Kontakt zur Nachbarschaft uneingeschränkt und teilweise wünschen, liegt bei 95%. Das Verhältnis zu den Nachbarn reicht vom gegenseitigen Grüßen über das sich Aushelfen. Immerhin werden haushaltsnahe Dienstleistungen von fast zwei Dritteln der 26 bis 35-jährigen für wichtig bis sehr wichtig gehalten. Für Befragte mit Kindern spielt der Aspekt der Kinderfreundlichkeit eine Rolle. Die Vorstellungen von der zukünftigen Nachbarschaft weisen darüber hinaus noch weitere Aspekte auf. Für manche ist die Anonymität angemessen, ein Kleinkrieg mit den Nachbarn, der gut ein Fünftel bereits einmal zu einem Umzug veranlasst hat, ist unerwünscht. Immerhin möchten 59% von der Nachbarschaft in Ruhe gelassen werden. Konflikte mit den Nachbarn treffen allerdings auf weniger als ein Fünftel der Befragten zu.

Kleine, unverbindliche Nachbarschaftsdienste, wie das Blumengießen im Urlaub oder die Aufbewahrung eines Ersatzschlüssels sind jedoch willkommen. Andere sehen im Hinblick auf die Familienplanung eine wachsende Bedeutung der Nachbarschaft. So sind eine gegenseitige Unterstüt-

zung bei der Kinderbetreuung, gemeinsame Freizeitaktivitäten oder ein ländliches Nachbarschaftsnetz für fast zwei Drittel der Befragten vorstellbar und gewünscht. Trotz der Offenheit für und dem Wunsch nach gemeinschaftlichen Aktivitäten halten fast drei Viertel der 25 bis 36-Jährigen Gemeinschaftsräume für Veranstaltungen und mehr als die Hälfte Angebote wie z.B. Straßenfeste für weniger wichtig bis unwichtig. Auf etwas mehr Zustimmung treffen Sport- und Fitnessangebote. Immerhin die Hälfte der Befragten bewertet sie als wichtig bis sehr wichtig. Beratungsangebote zu Verbraucherfragen werden für weniger bis unwichtig gehalten. Eine aktive Beteiligung an nachbarschaftlichen Aktivitäten wurde von 21% angegeben.

Das Zusammenleben von jungen und alten Menschen erfährt mit 92% eine hohe Zustimmung und wird auf der persönlichen Ebene von zwei Seiten betrachtet. Für manche ist es prinzipiell vorstellbar, mit älteren Menschen, selten auch aus der eigenen Familie zusammen zu wohnen. Konkretere Ausführungen beziehen sich vereinzelt auf Mehrgenerationenhäuser oder das Zusammenziehen mit Freunden im Alter. Größtenteils erscheint es jedoch nicht vorstellbar, mit eigenen Angehörigen unter einem Dach zu wohnen. Aufgrund von persönlichen Erfahrungen mit einem Generationenkonflikt wird von dieser Idee Abstand genommen. Es verwundert daher kaum, dass das Wohnen mehrerer Generationen unterschiedlicher Familien in einer Straße oder Siedlung von 96% bevorzugt wird.

Ein Teil der Befragten ist davon überzeugt, dass das Zusammenleben von Jung und Alt kaum existent ist und dass es nicht funktionieren kann. Als Begründungen hierfür werden angeführt: der unterschiedliche Lebensrhythmus, Unterschiede in der verfügbaren freien Zeit sowie die Annahme, dass Gleichaltrige ähnliche Wertevorstellungen haben und sich mit ihren Anliegen vorwiegend an andere Menschen gleichen Alters wenden. Andere wiederum sehen ein Geben und Nehmen zwischen den Generationen und halten eine gegenseitige Unterstützung für befruchtend. Für manche bedeutet das Zusammenleben junger und alter Menschen einen wichtigen Schritt zur Verhinderung von „Altenghettos“ in einigen Städten.

Angekommen in der Mitte des Lebens: die 36 bis 45-Jährigen

In der vierten Altersgruppe sind das Erwerbsleben und das Leben mit Kindern die wesentlichen Aspekte zur Charakterisierung der Lebenssituation. Ausbildungsphasen sind in dieser Altersgruppe endgültig abgeschlossen und es liegen umfangreiche Erfahrungen mit Veränderungen in der Wohnsituation vor. Diese Veränderungen liegen in beruflichen und privaten Entwicklungen begründet und die Befragten berichten von einer tendenziellen Verbesserung ihrer Wohnsituation im Laufe der Jahre und mit jedem Umzug. Zwar gibt es Ausnahmen von dieser linearen Entwicklung, z.B. im Falle gescheiterter Partnerschaften, die kurzfristige Veränderungen in den Wohnverhältnissen mit sich brachten, doch insgesamt wurden die wohnlichen Veränderungen in puncto Lage, Größe und Ausstattung als positiv bewertet. Diese Einschätzung ist sicher auch als Ergebnis verbesserter finanzieller Möglichkeiten und der Ausprägung klarerer Vorstellungen über das Wohnen anzusehen.

Zwei Drittel der Befragten in dieser Altersgruppe leben zusammen mit ihren Kindern in einem gemeinsamen Haushalt mit zwei bis vier Personen. Bezüglich der Wohnlage findet sich ein ausgewogenes Verhältnis zwischen städtisch einerseits und kleinstädtisch oder ländlich andererseits. Konstant bleibt der Befund, dass ein eigenes Haus als bevorzugte Wohnform angesehen wird (71%). Dies gilt auch für Genossenschaftsmitglieder, die mit 53% in dieser Altersgruppe vertreten sind, von denen jedoch nur knapp 13% das genossenschaftliche Wohnen als bevorzugte Wohnform angeben.

Tabelle 8: Derzeitige und in Zukunft bevorzugte Wohnform der 36 bis 45-Jährigen

Derzeitige Wohnform	N	In Zukunft bevorzugte Wohnform					
		Eigenes Haus	Eigene Wohnung	Gemietetes Haus	Gemietete Wohnung	Wohn-gemein-schaft	Wohnungs-genoss.
Eigentums-wohnung	26	53,8%	46,2%	0%	0%	0%	0%
Mietwoh-nung	57	61,4%	14,0%	3,5%	15,8%	1,8%	3,5%
Eigenes Haus	103	100,0%	0%	0%	0%	0%	0%
Gemietetes Haus	15	73,3%	6,7%	6,7%	6,7%	0%	6,7%
Wohnungs-genoss.	228	61,8%	7,9%	3,1%	3,5%	1,3%	22,4%
Gesamt	429	70,9%	9,1%	2,3%	4,2%	0,9%	12,6%

Die Vorstellungen zur wohnlichen Innenausstattung zeigen eine Präferenz für 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen bei mehr als der Hälfte der Befragten. Auch 3 Zimmer (17%) und 6 Zimmer (13%) werden noch relativ häufig benannt. Bezogen auf die weiteren Merkmale werden die eigenen Außenbereiche von fast allen für wichtig gehalten (97%). Es folgen die Energieversorgung durch alternative Energien (85%), flexible Raumgestaltung (75%), moderne Technologieausstattung (69%) und Barrierefreiheit (56%). Lediglich die moderne Architektur wird als vorwiegend weniger oder unwichtig betrachtet und nur von gut 20% für wichtig gehalten.

Tabelle 9: Vorstellungen zu den Ausstattungsmerkmalen der Wohnung bei den 36 bis 45-Jährigen

Ausstattungsmerkmale (N=436)	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Barrierefreier Zugang	20,5%	35,3%	28,4%	15,8%
Alternative Energien	31,2%	53,5%	13,3%	2,1%
Moderne Technologie	19,1%	50,5%	23,0%	7,4%
Moderne Architektur	4,0%	16,5%	51,4%	28,1%
Eigene Außenbereiche	67,1%	30,1%	2,1%	0,7%
Flexible Raumgestaltung	28,4%	46,5%	18,6%	6,5%

Bezogen auf die Nachbarschaft finden sich in dieser Altersgruppe ähnliche Angaben wie auch bei anderen Befragten: es werden vorwiegend 6 bis 10 Menschen zur Nachbarschaft gezählt, zu der in der Regel ein guter Kontakt gewünscht wird. Dieser Kontakt darf allerdings nicht zu nahe werden, da mehr als 50% von den Nachbarn in Ruhe gelassen werden möchte. Auch die Anzahl derjenigen, die eine Wohnung schon einmal nicht bezogen haben, weil ihnen die Nachbarschaft missfällt, ist mit 18% relativ hoch.

Eine Besonderheit in dieser Gruppe ist die Wichtigkeit von gemeinsamen Aktivitäten in der Nachbarschaft, der 77% voll oder teilweise zustimmen. Eine ähnlich hohe Zustimmung findet sich in keiner anderen Altersgruppe. Diese Einschätzung erscheint widersprüchlich vor dem Hintergrund, dass mehr als die Hälfte der Befragten von den Nachbarn in Ruhe gelassen werden möchte. Eine mögliche Erklärung ist der hohe Anteil von Befragten mit Kindern, da das Leben mit Kindern zu einem großen Teil im unmittelbaren Nahbereich der eigenen Wohnung, also der Nachbarschaft, stattfindet und daher dort gemeinsame Aktivitäten besonders wertgeschätzt werden. Diese Einschätzung wird gestützt durch die Aussagen zu den gewünschten Angeboten. Mehr als 50% halten Veranstaltungen in der Nachbarschaft wie Straßenfeste für wichtig bis sehr wichtig. Auch dabei dürften Kinder eine große Rolle spielen. Das gemeinschaftliche Wohnen junger und alter Menschen wird in dieser Altersgruppe ähnlich wie in anderen Altersgruppen gesehen: Präferiert wird das Zusammenleben mehrerer Generationen unterschiedlicher Familien in einer Straße oder Siedlung und die geringste Zustimmung ernten Wohngemeinschaften.

Hinsichtlich anderer Angebote finden sich keine altersspezifischen Aussagen. Tendenziell werden Sport- und Fitnessangebote sowie die hausnahen Dienstleistungen für wichtig bis sehr wichtig gehalten. Weniger wichtig erscheint das Vorhandensein von Gemeinschaftsräumen und von Beratungsangeboten zu Verbraucherfragen. Interessant ist, dass innerhalb dieser Altersgruppe ca. ein Drittel (35%) der Befragten angibt, sich für die Realisierung entsprechender Angebote in der Nachbarschaft zu engagieren. Die Intensität dieses Engagements liegt mehrheitlich zwischen einer und vier Stunden pro Woche. In ähnlichem Ausmaß geben die Befragten an, sich ehrenamtlich zu engagieren (38%). Damit liegt in dieser Altersgruppe ein erhebliches Potenzial für die Realisierung nachbarschaftlicher Aktivitäten, welches angesprochen werden sollte, um lebendige Nachbarschaften zu entwickeln.

Vorbereitungen auf das Alter: die 46 bis 65-Jährigen

Die Altersgruppe der 46 bis 65-Jährigen umfasst mit 20 Jahren in dieser Befragung die größte Altersspanne. Für die eine Hälfte dieser Altersgruppe stehen die Anforderungen des Erwerbslebens an zentraler Stelle der Lebenssituation. Die andere Hälfte bereitet sich vor auf das Ende des Erwerbslebens oder hat diesen Schritt bereits hinter sich (25%). Falls es nicht bereits geschehen ist, werden im Alter zwischen 46 und 65 Jahren wichtige Entscheidungen für das Leben im Alter getroffen. Allerdings ist diese Lebensspanne nicht nur durch die Vorbereitung auf das Alter charakterisiert. Ebenso wird es als Chance verstanden, noch einmal etwas Neues anzufangen, nachdem die Kinder selbständig geworden sind. Nur

noch ein Viertel dieser Altersgruppe lebt zusammen mit Kindern und Partner. Mehr als ein Drittel lebt mit einem/r Lebenspartner/in zusammen und knapp 30% wohnen alleine. Die vorwiegende Haushaltskonstellation in dieser Altersgruppe ist entsprechend der 1- bis 2-Personen-Haushalt.

Immerhin gibt ein Fünftel der Befragten in dieser Altersgruppe an, keine Mieten/Abzahlungen mehr zu leisten, wohingegen 60% der Befragten finanzielle Belastungen zwischen 300 und 700 Euro haben. Diese Wohnkosten werden unterschiedlich bewertet. Einige halten diese Aufwendungen für zu hoch, doch für diejenigen, die im Eigentum wohnen, ist die Perspektive auf Mietfreiheit ein Anreiz, diese Belastung in Kauf zu nehmen. Wie auch in den anderen Altersgruppen ist die Zufriedenheit mit 88% sehr hoch. Entsprechend herrscht äußerste Zurückhaltung hinsichtlich einer möglichen Veränderung der Wohnsituation.

Die große Zufriedenheit kann allerdings nicht darüber hinweg täuschen, dass Wohnwünsche bestehen und Anforderungen an das zukünftige Wohnen geäußert werden. Diese Vorstellungen sind auch das Resultat umfangreicher Wohnerfahrungen, auf die diese Altersgruppe zurückgreifen kann. Im Gegensatz zu anderen Altersgruppen zeigt sich hier beispielsweise ein deutlich höherer Anteil an Genossenschaftsmitgliedern, der auch in Zukunft das genossenschaftliche Wohnen bevorzugt. Dabei handelt es sich offensichtlich um die Auswirkungen kontinuierlicher Erfahrungen.

Tabelle 10: Derzeitige und in Zukunft bevorzugte Wohnform der 46 bis 65-Jährigen

		In Zukunft bevorzugte Wohnform					
Derzeitige Wohnform	N	Eigenes Haus	Eigene Wohnung	Gemietetes Haus	Gemietete Wohnung	Wohngemeinschaft	Wohnungs-genoss.
Eigentumswohnung	20	30,0%	70,0%	0%	0%	0%	0%
Mietwohnung	68	35,3%	25,0%	1,5%	32,4%	2,9%	2,9%
Eigenes Haus	121	90,1%	7,4%	0%	0%	0,8%	1,7%
Gemietetes Haus	7	85,7%	0%	0%	0%	0%	14,3%
Wohnungs-genoss.	209	34,0%	14,4%	1,9%	6,7%	3,8%	39,2%
Gesamt	425	50,8%	16,5%	1,2%	8,5%	2,6%	20,5%

Hinsichtlich der zukünftigen Wohnsituation bevorzugt die Hälfte ein eigenes Haus und weitere 16% eine eigene Wohnung. Dem Thema Eigentum steht diese Altersgruppe größtenteils positiv gegenüber. Etwas Eigenes zu besitzen erfährt eine hohe Wertschätzung insofern, als dass kein Ärger mit Vermietern entsteht und somit Autonomie und Gestaltungsfreiheit vorherrschen. Immerhin wird die flexible Gestaltung der Räume von mehr als zwei Drittel der Personen für wichtig bis sehr wichtig eingeschätzt. Darüber hinaus ist das Eigentum für einige auch schon zur Gewohnheit geworden und wird als Altersvorsorge betrachtet. Nicht zuletzt ist man froh, den Kindern etwas weitergeben können. Allerdings scheitert der Traum

vom Eigentum für einen weiteren Teil der Befragten an den eigenen Möglichkeiten. In dieser Altersgruppe sind sich die meisten jedoch darüber bewusst, dass es nicht mehr zum Erwerb von Eigentum kommen wird und diese Tatsache wird akzeptiert.

Allerdings spielen andere Erwägungen eine Rolle, wenn es um die Planung des Wohnens im Alter geht. Der ehemalige Bremer Bürgermeister Henning Scherf dient hier vielen als Vorbild, wobei die Detailkenntnis des so genannten „Scherf-Modells“ nicht bei allen Befragten vorhanden ist. Eine zunehmende Berichterstattung, vor allem in den Printmedien, löst jedoch eine verstärkte Auseinandersetzung mit dem eigenen Wohnen im Alter aus. Auch die Idee von Mehrgenerationenhäusern benennen einige der Befragten als interessanten Ansatz.

Es besteht ein breites Bewusstsein darüber, dass der Eintritt von Krankheit und Pflegebedürftigkeit Auswirkungen auf die Wohnsituation haben und mit der Notwendigkeit wohnlicher Veränderungen einhergehen kann. Auch die mit zunehmendem Alter abnehmende Fähigkeit, Haus und Garten zu bewirtschaften oder die Wege bis zur und innerhalb der Wohnung zu überwinden, ist bei einigen präsent. Über 70% der Befragten wünschen sich daher barrierefreie Zugangswege. Im Gegensatz zu den jüngeren Altersgruppen ist hier hinsichtlich der Wohnungsgrößen der Wunsch nach 3 bis 4-Zimmer-Wohnungen stärker ausgeprägt. Das Bedürfnis nach Platz und wohnlichen Gestaltungsmöglichkeiten nimmt also ein wenig ab.

Weitere Wohnwünsche in dieser Altersgruppe bestehen hinsichtlich der Lage. Über 70% der Befragten möchten auch weiterhin und zukünftig städtisch bis kleinstädtisch wohnen. Dabei spielen die Verkehrsanbindung und die Erreichbarkeit von wichtigen Häusern, Diensten und Geschäften gerade für diese Altersgruppe eine wichtige Rolle. Darüber hinaus sind den Befragten eine ruhige und sichere Lage und die Anbindung an die Natur beispielsweise in Form eines eigenen Gartens wichtig. Hier wiederholt sich die aus anderen Altersgruppen bekannte Wichtigkeit eigener Außenbereiche. Eine zusammenfassende Übersicht über die Vorstellungen zu den Ausstattungsmerkmalen gibt die nachfolgende Übersicht:

Tabelle 11: Vorstellungen zu den Ausstattungsmerkmalen der Wohnung bei den 46 bis 65-Jährigen

Ausstattungsmerkmale (N=426)	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Barrierefreier Zugang	33,8%	37,3%	18,8%	10,1%
Alternative Energien	25,1%	54,0%	15,5%	5,4%
Moderne Technologie	23,1%	45,6%	25,2%	6,1%
Moderne Architektur	4,9%	17,1%	50,7%	27,2%
Eigene Außenbereiche	62,4%	34,5%	1,6%	1,4%
Flexible Raumgestaltung	22,5%	42,5%	24,4%	10,6%

Im Gegensatz zu den anderen Altersgruppen weitet sich hier der Personenkreis ein wenig aus, der zur Nachbarschaft gezählt wird. Zwar gibt fast die Hälfte der Befragten bis zu zehn Personen als Nachbarn an, es finden sich aber immerhin jeweils 16% der Befragten, die 11 bis 20 und 21 bis 50 Personen zu ihrer Nachbarschaft zählen. Man kann also davon ausge-

hen, dass mit dem steigenden Alter und den weniger werdenden Umzügen, die Nachbarschaftsbeziehungen gewachsen sind. Das zeigt sich auch daran, dass der Anteil derjenigen, die sich einen guten Kontakt zur Nachbarschaft wünschen bei 94% liegt. In der Altersgruppe 36 bis 45 Jahre trifft es auf fast ein Fünftel der Personen ganz oder teilweise zu, eine Wohnung wegen der Nachbarschaft nicht bezogen zu haben. Hier hat sich dieser Anteil halbiert und nur 16% der Befragten haben Konflikte mit ihren Nachbarn. Allerdings möchte etwas mehr als die Hälfte der Befragten von ihnen in Ruhe gelassen werden. Nachbarschaft nimmt in dieser Altersgruppe zwar eine große Bedeutung ein, der Kontakt wird aber trotzdem nur unter Vorbehalt gewünscht. Dies wird besonders unter der Prämisse „Nähe auf Distanz“ deutlich. Das bedeutet, dass eine gewisse Vertrautheit mit den Nachbarn bestehen kann und man sich im Idealfall aufeinander verlassen oder sich mit kleinen Gesten, wie beispielsweise dem Ausleihen von Lebensmitteln oder Kleingeräten, gegenseitig unterstützen kann. Außerdem entsteht ein Gefühl von Sicherheit durch Vertrauen in die Nachbarschaft. Die Bedeutung von Nachbarschaft wird von den Befragten sehr unterschiedlich beurteilt. Einige, insbesondere Alleinlebende, sehen die Chance einer sozialen Anbindung und wiederum anderen bedeutet die Nachbarschaft eigentlich gar nichts und sie wünschen sich im Wesentlichen keine Störung ihres Alltagslebens.

Über 70% der Befragten halten dennoch gemeinsame nachbarschaftliche Aktivitäten für wichtig. Gefragt nach den gewünschten Angeboten in der Nachbarschaft, erfahren gemeinsame Veranstaltungen, wie Straßenfeste mit 77% und haushaltsnahe Dienstleistungen mit 70% Zustimmung die höchste Nachfrage. Letzteres geht auch mit dem bereits erwähnten Wunsch nach dem Leben in der Stadt mit den wichtigsten Diensten in unmittelbarer Nähe einher. Trotz des Wunsches nach gemeinsamen Veranstaltungen werden Gemeinschaftsräume für Feiern und Veranstaltungen von zwei Dritteln der Befragten für weniger wichtig bis unwichtig erachtet. Auch die Nachfrage nach Sport- und Fitnessangeboten sowie Beratungsangeboten zu Verbraucherfragen besteht nur bei etwas weniger als der Hälfte dieser Altersgruppe. Ein Drittel der Befragten ist bereit, sich für die Realisierung nachbarschaftlicher Aktivitäten zu engagieren, knapp die Hälfte davon zwischen einer und vier Stunden.

Eine große Offenheit und Zustimmung erfährt in dieser Altersgruppe das generationenübergreifende Wohnen. 95% geben an, das Zusammenleben von Jung und Alt zu bevorzugen, wenn auch teilweise unter Einschränkungen und mit unterschiedlichen Vorstellungen. Als eine Grundvoraussetzung wird häufig die gegenseitige Toleranz genannt. Darüber hinaus ist zwischen einer gesellschaftlichen und einer familiären Perspektive zu unterscheiden. In gesellschaftlicher Hinsicht gibt es eine deutliche Befürwortung und es wird dabei vor allem das Prinzip der gegenseitigen Unterstützung benannt. Aus der familiären Perspektive sind die Darstellungen vorsichtiger und differenzierter. Man ist sich der innerfamiliären und unterschiedlichen Ansprüche und Gewohnheiten bewusst, die Konflikte mit sich bringen können. Als ein gesonderter Problemfall wird in diesem Zusammenhang auch die Pflegebedürftigkeit, die in dieser Altersgruppe ein präsent Thema darstellt, benannt. Man ist sich darüber im Klaren, dass Pflegebedürftigkeit eine Gewissensentscheidung darüber nach sich zieht, ob und falls ja, wer in der Familie die Pflege übernimmt. Ein Teil der Befragten äußert, diesbezüglich keine Erwartungen an die eigenen

Kinder zu haben. Hinsichtlich der Konstellation des generationenübergreifenden Wohnens wird eindeutig das Wohnen mehrerer Generationen unterschiedlicher Familien in einer Straße oder Siedlung bevorzugt. Die geringste Zustimmung findet hier die Vorstellung einer Wohngemeinschaft von Menschen verschiedener Altersgruppen.

Die Suche nach Stabilität: die über 65-Jährigen

Fast alle Befragten in der Altersgruppe der über 65-Jährigen sind berentet. In dieser Gruppe liegt der Anteil der weiblichen Befragten noch ein wenig höher als in den anderen Gruppen (71%). Die Wohnsituation in dieser Altersgruppe weist vorwiegend allein oder in Partnerschaft lebende Menschen auf. Die Zahl der 1- bis 2-Personen-Haushalte liegt bei 94%. Die Hälfte der Befragten lebt allein. Das Leben mit den eigenen Kindern oder Enkelkindern im eigenen Haushalt ist die Ausnahme.

Auch in dieser Altersgruppe gibt ein Großteil der Befragten an, mit der aktuellen Wohnsituation zufrieden zu sein. Nur 9% sind mit der jetzigen Wohnsituation unzufrieden oder weniger zufrieden. Die Zufriedenheit begründet sich im Wesentlichen darin, dass die derzeitige Wohnsituation selbst gewählt wurde und nicht das Ergebnis ungewollter äußerer Umstände ist. Nicht durchgehend, aber doch häufig begründet sich die Zufriedenheit mit Merkmalen wie Unabhängigkeit und Eigenständigkeit. Als besonders schön werden der Rückzug in die Privatsphäre und die Ruhe genannt. Dabei spielen in unterschiedlicher Intensität die Tatsache, dass man sich vieles selbst erarbeitet und gebaut hat ebenso eine Rolle wie Erinnerungen an gemeinsame Zeiten mit Kindern oder Partnern. Insgesamt sind bei der Frage nach besonders schönen oder besonders störenden Aspekten mehr emotionale und interpersonelle Aspekte von Bedeutung als wohnungsbezogene. Gründe für Unzufriedenheit entstehen durch Erinnerungen an frühere Zeiten, in denen das Leben insgesamt als ruhiger und nicht so an materiellen Dingen orientiert erlebt wurde. Anlass für Unzufriedenheit bieten auch die von manchen als zu groß empfundene Entfernung zu den Kindern und durch die Wohnsituation hervorgerufene Belastungen wie Lärm oder Verschmutzung. Jedoch wurden diese Anzeichen von Unzufriedenheit relativ häufig mit dem Verweis versehen, dass man sich daran gewöhnen oder sich damit arrangieren könne.

Bezogen auf die Wohnlage findet sich eine relativ gleichmäßige Verteilung zwischen Stadt und Land. Der Anteil derjenigen, die in Genossenschaftswohnungen leben, beträgt in dieser Altersgruppe 53,6%. Mehr als die Hälfte der Befragten haben monatliche finanzielle Belastungen zwischen 300 und 700 Euro. In dieser Gruppe liegt der Anteil derjenigen, die keine finanziellen Belastungen mehr zu tragen haben, bei ca. 25%. Insgesamt war die Bereitschaft zu detaillierter Auskunft über die finanziellen Aufwendungen hier allerdings deutlich begrenzt.

Der Wunsch nach Veränderung ist in dieser Altersgruppe kaum vorhanden. Das Bedürfnis, in der eigenen Umgebung zu bleiben, wird deutlich geäußert, wobei es eine realistische Einschätzung dahingehend gibt, dass mit zunehmendem Alter Veränderungen notwendig werden könnten. Diese Notwendigkeit ist bedingt durch das Versterben von Partner/innen oder die Entwicklung von Krankheit und Pflegebedürftigkeit, durch die eine eigenständige Bewältigung des Alltags nicht mehr möglich erscheint.

In diesem Zusammenhang wird deutlich die Hoffnung ausgedrückt, von solchen Entwicklungen verschont zu bleiben, aber es besteht die realistische Einschätzung, dass es wahrscheinlich anders kommen wird. Für diesen Fall äußern viele Befragte, dass die Veränderung in einem Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim bestehen würde. Allerdings gibt es hier auch deutliche Vorbehalte und ansatzweise Überlegungen, die eigene Versorgung ambulant zu organisieren. Dabei deuten einige Gesprächspartner die Option an, zu ihren Kindern oder anderen Verwandten zu ziehen. Insgesamt zeigt sich an dieser Frage sehr deutlich, dass die zukünftige Wohnsituation an bestimmten Bedingungen hängt und weniger als in früheren Lebensjahren Gegenstand eigener Entscheidungen ist. Auffällig ist, dass es bei den Gesprächspartnern nur wenige konkrete Planungen für den Fall eines Eintritts von Krankheit und Pflegebedürftigkeit gibt.

Tabelle 12: Derzeitige und in Zukunft bevorzugte Wohnform der über 65-Jährigen

Derzeitige Wohnform	N	In Zukunft bevorzugte Wohnform					
		Eigenes Haus	Eigene Wohnung	Gemietetes Haus	Gemietete Wohnung	Wohn-gemein-schaft	Wohnungs-genoss.
Eigentums-wohnung	29	24,1%	65,5%	0%	6,9%	3,4%	0%
Mietwohnung	57	12,3%	17,5%	5,3%	56,1%	1,8%	7,0%
Eigenes Haus	101	93,1%	3,0%	0%	2,0%	2,0%	0%
Gemietetes Haus	7	28,6%	0%	57,1%	14,3%	0%	0%
Wohnungs-genoss.	226	15,0%	11,1%	0%	4,4%	2,2%	67,3%
Gesamt	420	34,3%	13,6%	1,7%	11,2%	2,1%	37,1%

Die dargelegten Aspekte müssen in dieser Altersgruppe bei der Frage nach Anforderungen an das Wohnen berücksichtigt werden. Die Äußerungen sind daher auch weniger zukunftsgerichtet im Sinne einer Lebensplanung, sondern tragen deutliche Anzeichen des Wunsches nach Stabilisierung in sich. Entsprechend liegen die Äußerungen zwischen aktueller und gewünschter Wohnsituation bei den über 65-Jährigen auch nicht soweit auseinander. Trotz der überwiegenden Bevorzugung des Hauseigentums ergeben sich mit zunehmendem Alter jedoch auch Veränderungen in der Bewertung. Ein Haus und ein Garten waren lange Faktoren für eine hohe Zufriedenheit mit der Wohnsituation, wurden aber von einigen Gesprächsteilnehmern nun als zeitaufwändige Arbeit angesehen, die sie nicht mehr in gewohnter Form bewältigen können und die zunehmend zur Belastung werden. Entsprechend zeigen sich auch keine Beschwerden hinsichtlich der Größe der Wohnungen. Tendenziell wird das eigene Umfeld eher als zu groß empfunden. So liegt hier der Schwerpunkt mit 68% auf den 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Viele Befragte geben darüber hinaus an, reichlich Platz seit dem Auszug der Kinder zu haben.

Hinsichtlich der Wohnumgebung sind die Präferenzen in etwa hälftig verteilt, das heißt, dass ca. die Hälfte städtisch und die andere Hälfte eher kleinstädtisch bis ländlich leben möchte. Wichtig ist die Erreichbarkeit von

Einkaufs- und Beschäftigungsmöglichkeiten einerseits, aber auch Natur und Ruhe andererseits. Entsprechend des hohen Zufriedenheitsgrades und der sich verändernden Wichtigkeit des Wohnens für die Lebenssituation werden nur wenige bis gar keine Veränderungswünsche geäußert. Lediglich der Aspekt der Barrierefreiheit wurde angesprochen, um im Krankheitsfall keine Treppen mehr steigen zu müssen. Barrierefreie Zugangswege halten daher in dieser Gruppe 84% der Befragten für wichtig bis sehr wichtig. Die Gewichtung aller anderen Ausstattungsmerkmale ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 13: Vorstellungen zu den Ausstattungsmerkmalen der Wohnung bei den über 65-Jährigen

Ausstattungsmerkmale (N=422)	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Barrierefreier Zugang	43,4%	40,5%	11,1%	5,0%
Alternative Energien	21,1%	48,3%	20,6%	10,0%
Moderne Technologie	13,5%	41,6%	29,7%	15,2%
Moderne Architektur	3,1%	21,8%	46,9%	28,2%
Eigene Außenbereiche	55,9%	37,0%	5,2%	1,9%
Flexible Raumgestaltung	13,5%	41,5%	27,7%	17,3%

Die Frage der Nachbarschaft hat für fast alle Befragten (97%) eine positive Bedeutung, sei es aus dem Grund, nicht isoliert und allein sein zu wollen, aus der Überlegung, sich gegenseitig zu brauchen oder eine vertraute Umgebung haben zu wollen. Die Hälfte der Befragten zählt bis zu 10 Personen zu ihrer Nachbarschaft. Dabei gibt es nur wenige Schilderungen von sehr engen und häufigen Nachbarschaftsbeziehungen. Vielmehr geht es um allgemeine Aspekte des sich Grüßens oder Nett-Seins. Allerdings wurden viele Beispiele von unmittelbarer und gegenseitiger Hilfeleistung im Alltagsleben geschildert. Dazu gehören der Austausch von Wohnungsschlüsseln, Besorgungen erledigen, im Urlaub die Blumen gießen, sich um die Post kümmern, Hilfestellung bei technischen Fragen u.ä. Insgesamt jedoch gibt es auch eine deutliche Tendenz zu gewünschter Distanz oder, wie es auch häufig ausgedrückt wird, Abstand von „Pöttekiekereien“. Mehr als die Hälfte dieser Altersgruppe möchte ganz oder teilweise in Ruhe gelassen werden. Konflikte mit den Nachbarn treten relativ selten auf (7%). Motiviert ist das Bemühen um eine gute Nachbarschaft auch durch die generelle Einschätzung, dass das Leben durch eine gute Nachbarschaft angenehmer ist und daher Harmonie und ein gegenseitiges Verständnis sowie eine gegenseitige Toleranz erforderlich sind. Es trifft nur auf 5% der Personen teilweise oder ganz zu, eine Wohnung wegen der Nachbarschaft nicht bezogen zu haben. Beobachtet wurde in dieser Altersgruppe, dass sich die Wichtigkeit von Nachbarschaft ändert, da die Menschen viel unterwegs seien und daher die unmittelbare Lebensumgebung nicht mehr die Bedeutung hat, die es einmal hatte. Eine gute Nachbarschaft definiert sich in dieser Altersgruppe über ähnliche Lebenssituationen bzw. -umstände (Hausbesitzer, Altersgruppe, Enkelkinder etc.).

Deutlich mehr Befragte als in anderen Altersgruppen halten gemeinsame, nachbarschaftliche Aktivitäten für wichtig (75%). Haushaltsnahe Dienstleistungen und Angebote, wie Straßenfeste, werden von 70% der

Personen für wichtig bis sehr wichtig gehalten. Beratungsangebote zu Verbraucherfragen sowie Sport und Fitnessangebote werden für weniger bis unwichtig gehalten. Von den 20,2% der über 65-Jährigen, die sich für die Realisierung nachbarschaftlicher Aktivitäten engagieren, geben 41,8% der Personen an, sich wöchentlich ein bis zwei Stunden zu engagieren.

Eine zurückhaltend positive Haltung besteht zu Fragen des Zusammenwohnens von Alt und Jung. Fast alle der Befragten (94%) können sich das vorstellen, sehen allerdings Probleme, wenn eine solche Konstellation nicht natürlich gewachsen, sondern extern erzwungen zu Stande kommt. Was genau unter dem Zusammenleben von Alt und Jung verstanden wird, variiert sehr stark. Es ließen sich allgemeine Aussagen identifizieren, dass sich die Generationen gegenseitig bereichern oder voneinander lernen könnten. Daneben gab es aber auch Vorstellungen dahingehend, dass die Jungen den Alten bei körperlich schweren Dingen zur Hand gehen, oder die Jüngeren vom Wissen der Älteren in puncto Kindererziehung profitieren könnten. Während für viele Gesprächspartner das Zusammenleben von Jung und Alt vorwiegend auf die eigene Familie begrenzt eine Rolle spielt, gibt es durchaus andere, die eine weitergehende Vorstellung damit verbinden.

Trotz vieler positiver Aspekte gibt es doch auch eine deutliche Skepsis, weil die Angst vor Konflikten, Unverständnis und mangelnder Toleranz besteht. Das Beispiel des ehemaligen Bremer Oberbürgermeisters Scherf ist einigen bekannt und gilt als eine Art Rollenmodell. Insgesamt erfährt das Modell positive Wertschätzung, wobei vielfach doch zwischen dieser Wertschätzung und den eigenen Handlungsoptionen und -präferenzen differenziert wird. Diese Differenzierung zeigt sich auch an der häufigen Verwendung des Konjunktivs, die auf eine bestehende Skepsis verweist. Allerdings gibt es positive Sichtweisen zu den sich heute bietenden Optionen unter Praktikabilitäts Gesichtspunkten. Die Möglichkeit, nicht alleine sein zu müssen, arbeitsteilig vorzugehen oder in anderer Art und Weise vom Zusammenleben einen Nutzen zu ziehen, erscheint durchaus attraktiv. Deutlich wird, dass ein Zusammenleben von Jung und Alt eine entsprechende Bereitschaft voraussetzt. Gefragt nach der präferierten Form des generationenübergreifenden Wohnens wiederholt sich in dieser Altersgruppe die höchste Zustimmung zum Wohnen mehrerer Generationen unterschiedlicher Familien in einer Straße oder Siedlung und die Skepsis gegenüber einer Wohngemeinschaft von Menschen verschiedener Altersgruppen.

3.9 Themenspezifische Aspekte

Nach der Darstellung der Ergebnisse innerhalb einzelner Altersgruppen werden nachfolgend anhand der einzelnen Themenfelder die wesentlichen Ergebnisse herausgearbeitet. Einige gemeinsame Tendenzen in allen Altersgruppen sind bereits deutlich geworden und sollen hier in ihrer Relevanz noch einmal aufgegriffen und diskutiert werden.

Hohe Zufriedenheit

Bereits bei der Darstellung der einzelnen Altersgruppen hat sich gezeigt, dass altersübergreifend eine überwiegend hohe Zufriedenheit mit der der-

zeitigen Wohnsituation besteht. In Zahlen ausgedrückt sind knapp 87% der Befragten zufrieden. Ähnliche Ergebnisse haben sich bereits in anderen Untersuchungen gezeigt. Sie scheinen auf den ersten Blick paradox zu sein, da es parallel dazu eine große Diskrepanz zwischen aktuellen Wohnbedingungen und zukünftigen Wohnwünschen gibt, die sich auch in dieser Studie zeigt.

Diese Diskrepanz kann darin liegen, dass Zufriedenheit als Ergebnis eines Vergleichs zwischen Erwartungen und der Wirklichkeit anzusehen ist. So ist bekannt, dass Angehörige verschiedener sozialer Gruppen sehr unterschiedliche Standards an diesen Vergleich anlegen, die sich an ihrer eigenen Bezugsgruppe und nicht dem durchschnittlichen Standard der deutschen Gesellschaft orientieren. Eine hohe Zufriedenheit kann also beispielsweise aus der Erkenntnis herrühren, dass es den anderen vergleichsweise „noch schlimmer“ getroffen hat (Häußermann/Siebel 2000).

Bei bestehender Unzufriedenheit besteht die Möglichkeit, die Diskrepanz zwischen der bestehenden und gewünschten Realität zu überwinden, indem beispielsweise eine neue Wohnung bezogen wird. Problematisch wird die Unzufriedenheit dann, wenn die Möglichkeiten zur Überwindung der Diskrepanz nicht bestehen. Dies kann der Fall bei fehlenden finanziellen oder personellen Ressourcen sein.

Entsprechend sind Wohnbedürfnisse auch keine unveränderbaren Konstanten, sondern sie unterliegen einem Wandel, da sonst die Zufriedenheit nicht mit den unterschiedlichsten Umständen variieren könnte. Die Abfrage von Wünschen ist daher immer auf einen momentanen Status quo bezogen, der das Ergebnis einer gerade vollzogenen Anpassung sein kann. Befragungsergebnisse unterliegen daher der Gefahr, in Richtung auf dominierende Meinungsbilder und zugunsten des Status quo, d.h. zugunsten der Bedürfnisse und Wünsche, die aufgrund der gegebenen sozialen und ökonomischen Situation nahe liegen, verzerrt zu sein. Nach Häußermann/Siebel (2000, 219) sind dafür folgende Mechanismen verantwortlich:

- Angehörige unterer sozialer Schichten orientieren sich an den Verhaltensweisen und Ansichten der Mittelschicht – zumindest nach außen, einem Interviewer gegenüber.
- Bedürfnisse differenzieren sich an der wahrgenommenen Vielfalt der angebotenen Mittel zur Bedürfnisbefriedigung. Man kann nicht erwarten, dass zukünftige, noch nicht realisierte Wohnformen genannt werden. Wohnalternativen, die man nicht aus eigener Erfahrung kennt, werden negativ beurteilt.
- Bedürfnisorientierungen sind zudem geprägt durch das, was man sich leisten kann. Befragte erlauben nur solche Bedürfnisse, die auch noch erreichbar erscheinen.

Trotz dieser plausiblen Erklärung für hohe Zufriedenheitsraten wurde geprüft, ob sich spezielle Merkmale identifizieren lassen, die einen Hinweis darauf geben, wer die Befragten waren, die mit ihrer derzeitigen Situation nicht zufrieden waren. Dabei zeigte sich, dass mehr Genossenschaftsmitglieder als Nichtmitglieder zu den Unzufriedenen gehörten. Ebenso zeigte sich, dass bezogen auf die Altersgruppen der höchste Anteil Unzufriedener bei den 21 bis 25-Jährigen und den 26 bis 35-Jährigen anzutreffen war.

Bezogen auf die Regionen zeigte sich im Ruhrgebiet und in Ostwestfalen der höchste Anteil.

Wenig verwunderlich ist das Ergebnis, dass die Unzufriedenheit umso höher ist, je schlechter die eigene finanzielle Situation eingeschätzt wird. Wie bereits dargelegt, ist die finanzielle Situation ein entscheidender Faktor für die Möglichkeit, die bestehende Situation zu verändern. Dazu passt, dass hinsichtlich der beruflichen Situation die Unzufriedenheit bei den Nicht-Erwerbstätigen am höchsten ist.

Bezogen auf die Wohnform findet sich die höchste Zufriedenheit bei denjenigen, die in einem eigenen Haus wohnen. Die höchste Unzufriedenheit findet sich hier bei den Genossenschaftsmitgliedern, von denen immerhin 20% angaben, unzufrieden zu sein.

Bevorzugte Wohnform und Wohnausstattung

Es zeigt sich eine sehr deutliche Präferenz für das Eigentum. Mehr als 70% aller Befragten würden gerne in einem eigenen Haus (57%) oder einer eigenen Wohnung (14%) wohnen. Der Gedanke, etwas Eigenes zu besitzen, hat eine ungebrochen hohe Attraktivität. Verbunden damit sind Vorstellungen von Unabhängigkeit und eigener Entscheidungsmacht. Der Gedanke der Altersvorsorge stellt sich unterschiedlich je nach Altersgruppe dar, spielt mit zunehmendem Alter jedoch eine immer wichtigere Rolle. Die deutliche Bevorzugung von Eigentum ist insbesondere bemerkenswert, da nur 26% der Befragten in einem eigenen Haus oder einer eigenen Wohnung leben.

Der ausgeprägte Wunsch nach dem Eigenheim findet sich nicht nur in dieser Untersuchung. Sie ist auch kein auf Deutschland beschränktes Phänomen, sondern international zu beobachten. Das eigene Haus ist ein Symbol für individuelle Freiheit, Unabhängigkeit, Sicherheit und dient für viele vor allem als Kapitalanlage (Häußermann/Siebel 2000). Aber auch abseits der grundlegenden und oft ideologisch geprägten Vorstellungen erklärt sich der Wunsch nach dem Eigenheim dadurch, dass bestimmte Wohnwünsche fast nur in Form des Einfamilienhauses zu befriedigen sind: Gestaltungsfreiheit, Raumbefreiheit und -menge, Außenbereiche sowie die ökonomischen Vorteile gegenüber der Mietwohnung. In die Wünsche nach dem Einfamilienhaus im Grünen gehen also nicht nur Vorstellungen vom ruhigen, selbständigen, nicht eingegengten Wohnen ein, sondern auch Hoffnung auf ökonomische Sicherheit durch eigenes Vermögen (Häußermann/Siebel 2000).

Trotz des hohen Anteils von Genossenschaftsmitgliedern erscheint insgesamt nur knapp 15% das genossenschaftliche Wohnen die bevorzugte Wohnform zu sein. Dieser Anteil ist zwar deutlich höher, wenn man sich nur die Genossenschaftsmitglieder anschaut, von denen immerhin knapp 27% diese Wohnform bevorzugen, aber es bleibt deutlich unter dem Anteil der insgesamt Befragten. Die geringste Attraktivität wird dem Wohnen in einem gemieteten Haus zugeschrieben. Dies erscheint nur knapp 2% eine anzustrebende Option zu sein.

Hinsichtlich der Wohnungsgröße zeigte sich bereits in den einzelnen Altersgruppen mit Ausnahme der über 65-Jährigen die Tendenz zu 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen. Die im genossenschaftlichen Bestand vorwiegend

vorhandenen 3-Zimmer-Wohnungen liegen also für mehr als die Hälfte der Befragten unter der bevorzugten Größe. Der Trend zur größeren Wohnfläche zeigt sich, wie einleitend geschildert, für die gesamte Wohnungswirtschaft und wirft Anregungen für anstehende Modernisierungsmaßnahmen auf.

Die Gesamtbetrachtung weiterer Ausstattungsmerkmale ergibt, dass von fast allen Befragten (95%) das Vorhandensein eigener Außenbereiche als sehr wichtig oder wichtig betrachtet wurde. Gerade dort, wo es darum geht, vorhandenen Wohnungsbestand zu modernisieren, sollte diesem Wunsch nach Möglichkeit entsprochen werden. Als Außenbereiche wurden verschiedene Optionen wie Terrasse, Garten, Balkon oder Innenhof angeboten. Eine genauere Differenzierung erfolgte nicht, allerdings ging es den Befragten darum, dass ein unmittelbarer Zugang aus der Wohnung in den eigenen Außenbereich gegeben ist. Grünflächen und Parks in der Nähe der Wohnung wurden ebenfalls sehr geschätzt, zählen jedoch eher zur Wohnlage.

Ebenfalls eine hohe Priorität genießt mit 76% die Energieversorgung durch alternative Energien. Hier lässt sich ein enger Zusammenhang zu den zwischen 2004 und 2007 enorm gestiegenen Energiekosten annehmen. Sie wurden in den qualitativen Interviews als deutlicher Faktor von Unzufriedenheit benannt. Die Energiekosten werden als fester Bestandteil der Wohnsituation und Wohnkosten angesehen und somit lässt sich die hohe Bedeutung einer alternativen Energieversorgung in diesem Zusammenhang erklären.

Mit 67% bzw. 68% folgen in der Wichtigkeit der Wohnungsmerkmale die moderne Technologieausstattung und die Möglichkeit zur flexiblen Raumgestaltung. Wie bereits bei der Darstellung der Altersgruppen angedeutet, lässt sich bei der hohen Bedeutung der modernen Technologieausstattung zum einen von einer zunehmenden Technisierung des Alltags ausgehen, auf die Menschen auch in ihrem Wohnumfeld nicht verzichten möchten. Zum anderen ist hier aber auch die zunehmende Aufweichung der klaren Grenzen zwischen Wohn- und Arbeitsstätte anzuführen. Moderne Kommunikationsmöglichkeiten führen hier zu neuen Konstellationen, die eine entsprechende Ausstattung der Wohnung mit technischen Möglichkeiten voraussetzen. Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass in der Befragung keine weiteren Spezifizierungen der Technologieausstattung vorgenommen wurden und dennoch eine entsprechend hohe Wichtigkeit geäußert wurde. In diesem Bereich sind kontinuierlich neue Entwicklungen zu erwarten, die durchaus zu einer Informatisierung des Wohnens und Vernetzung aller im Haushalt verfügbaren Geräte gehen kann (Meyer et al. 2001).

Die flexible Gestaltung der Räume wird als Merkmal von Unabhängigkeit und Eigenständigkeit in der Wohngestaltung angesehen. Sich darin an keine Vorschriften halten zu müssen, sondern eigene Vorstellungen zu erproben und umzusetzen, wird in allen Altersgruppen für wichtig gehalten.

Daneben haben sich jedoch durch die Ausdifferenzierung verschiedener Lebens- und Haushaltsformen spezifische und unterschiedliche Anforderungen an das Wohnen ergeben, die einen Bedarf nach technischer Flexibilität nach sich ziehen. So entstehen unterschiedliche Wohnbedürfnisse analog zu individuellen Biographien, je stärker sich unterschiedliche Le-

bensphasen in unterschiedlichen Haushaltsformen ausdrücken. Damit entsteht nach Häußermann/Siebel (2000) ein Flexibilitätsproblem beim Gebauten, das entweder durch Mobilität zwischen den verschiedenen Wohnungsarten gelöst werden kann oder durch Flexibilität der Wohnungen selbst. Wenn die Wohnbiografie nicht von dauernden Umzügen begleitet sein soll, müsste die Wohnung veränderbar sein, im Sinne eines flexiblen Wohnungsbaus mit einer wandelbaren Baustruktur analog zu den veränderten Bedürfnissen. Dies hat allerdings auch seine Grenzen. Flexibler Wohnungsbau ist teuer und steht nur einer begrenzten Gruppe offen.

Immerhin noch 57% der Befragten halten barrierefreie Zugangswege für wichtig bis sehr wichtig. Trotz der im Vergleich zu anderen Merkmalen geringeren Wichtigkeit ist die Zustimmung von mehr als der Hälfte der Befragten aus allen Altersgruppen als zunehmendes Bewusstsein für die Notwendigkeit zu bewerten, strukturelle Voraussetzungen für die Beteiligung gehbehinderter Menschen am normalen Alltagsleben zu schaffen. Dass die Wichtigkeit in den älteren Befragtengruppen höher als in den jüngeren ist, verwundert nicht angesichts der Tatsache, dass sich die Älteren zunehmend intensivere Gedanken über ihre Wohnsituation im Falle eintretender Krankheit oder Pflegebedürftigkeit machen.

Deutliches Schlusslicht der gewünschten Merkmale ist die moderne Architektur, die nur von knapp 27% für wichtig bis sehr wichtig gehalten wird. Zwar kann hier davon ausgegangen werden, dass die Vorstellungen über moderne Architektur unter den Befragten weit auseinander gehen, jedoch ist dieses Ergebnis ein deutlicher Indikator dafür, dass es eher die zweckmäßigen Aspekte der Wohnausgestaltung denn das äußere Erscheinungsbild sind, die als wichtig erachtet werden.

Nachbarschaft

Da Fragen des nachbarschaftlichen Wohnens in der aktuellen politischen Diskussion schnell unter der Maßgabe von Stadtteil- oder Quartiersentwicklung diskutiert werden, war es in dieser Erhebung von Interesse, was die Menschen selbst unter Nachbarschaft verstehen und wie sie Nachbarschaft erleben und beurteilen. Dabei wurde sehr deutlich, dass die Vorstellungen zur Nachbarschaft zum einen auf einen relativ überschaubaren Ausschnitt anderer Personen bezogen sind und es deutliche Anzeichen einer zurückhaltenden Betrachtung der eigenen Nachbarschaft gibt. Mehr als 50% der Befragten zählen nicht mehr als 10 Personen zu ihrer Nachbarschaft. Angesichts der Wohnkonstellationen in der Stichprobe kann also davon ausgegangen werden, dass unter Nachbarschaft tatsächlich Menschen aus demselben Haus oder aus den Häusern rechts und links vom eigenen Zuhause betrachtet werden. Nur 2,5% der Befragten verstehen unter Nachbarschaft mehr als 50 Personen.

Zur Nachbarschaft wird ein guter Kontakt gesucht und gewünscht. Diese Aussagen bewerten 66% als zutreffend und 28% als teilweise zutreffend. Es kann also von einer grundsätzlichen Bereitschaft zu guter Nachbarschaft ausgegangen werden, wobei zu berücksichtigen ist, dass immerhin 53% (15% volle Zustimmung und 38% teilweise Zustimmung) der Befragten von ihren Nachbarn in Ruhe gelassen werden möchten. Hier zeigt sich, was sich in den offenen Interviews bereits angedeutet hatte: Nachbarschaft wird als etwas angesehen, das wachsen muss und nicht

erzungen werden kann. Darüber hinaus bestehen Befürchtungen, dass die Beziehung zur Nachbarschaft zu eng wird und die eigene Privatsphäre dadurch beeinträchtigt werden kann. Ein kleiner, aber dennoch mit jeweils deutlich über 10% beachtlicher Anteil der Befragten hat den Aussagen ganz oder teilweise zugestimmt, dass eine Wohnung schon einmal aufgrund der Nachbarschaft nicht bezogen wurde und dass aktuelle Konflikte mit den Nachbarn bestehen.

Hinsichtlich der Zusammensetzung der Nachbarschaft liegt offensichtlich eine breite Zustimmung zu einem Zusammenleben alter und junger Menschen vor. Dieses Ergebnis überrascht insofern ein wenig, als dass in den direkten Interviews vielfach die Bedeutung gleicher Lebenslagen und Interessen als bedeutsam für eine gute Nachbarschaft herausgestellt wurde. Davon kann im engen Zusammenleben von älteren und jüngeren Menschen nur bedingt ausgegangen werden. Offensichtlich steht hier aber das Zusammenleben von Jung und Alt höher im Kurs.

Relativ gleichmäßig verteilt sind die Bewertungen zur Wichtigkeit gemeinsamer nachbarschaftlicher Aktivitäten. 30% halten sie für wichtig, 35% für teilweise wichtig und 34% für nicht so wichtig. Auch diese Zahlen sind ein Beleg für die grundsätzlich vorhandene, jedoch nur zurückhaltend geäußerte Bereitschaft, aktiv an einer guten Nachbarschaft zu arbeiten und diese zuzulassen. Ein zu starkes Einfordern erfüllt allerdings viele der Befragten mit Unbehagen. Insgesamt äußerten 24% der Befragten, dass sie sich persönlich für die Realisierung nachbarschaftlicher Aktivitäten engagieren würden. Wie bei der Darstellung der Altersgruppen gezeigt, äußert sich diese Bereitschaft unterschiedlich, wobei die höchste Bereitschaft bei den 36 bis 45-Jährigen besteht. Das Engagement zu nachbarschaftlichen Aktivitäten ist bei Nicht-Genossenschaftsmitgliedern mit 28% höher ausgeprägt als bei Genossenschaftsmitgliedern, von denen nur 20% ein entsprechendes Engagement angaben.

Wie sich das nachbarschaftliche Zusammenleben in Zukunft gestalten wird, ist derzeit nicht in vollem Maße abzusehen. Eine Vorstellung geht davon aus, dass die Grenzen zwischen Privatsphäre und Öffentlichkeit in Zukunft durchlässiger werden. Dabei entwickeln sich auf der Ebene von Hausgemeinschaften und Häusergruppen Formen inszenierter Nachbarschaften (Häußermann/Siebel 2000). Es handelt sich dabei um die bewusste Organisation sozialer Netze, sowohl um bestimmte Haushaltsfunktionen gemeinschaftlich zu erledigen (Bsp. Kinderbetreuung) als auch um Isolation und Anonymität zu durchbrechen. Praktische Interessen spielen dabei eine Rolle. Die neuen Nachbarschaften können so eine Art funktionaler Ersatz für die sich ausdünnenden sozialen Netze bilden. Werden die Grenzen zwischen Privatsphäre und Öffentlichkeit durchlässiger, geht dies allerdings einher mit einer Tendenz zu einer genaueren Selektion der Nachbarn. Ein wichtiger Faktor für das Funktionieren solcher selbstgewählten Nachbarschaften dürften ähnliche Lebensauffassungen und ein hohes Maß sozialer Homogenität sein.

Daher liegt eine zumindest latente Funktion der teilweise sehr aufwändigen Planungs- und Partizipationsprozesse bei experimentellen Neubauprojekten in der sozialen und kulturellen Selektion der Beteiligten. Es sind sehr vorsichtige, vielfältig abgesicherte Schritte, die man zu den Nachbarn hin und mit ihnen gemeinsam unternimmt, und man unternimmt sie auf der Basis einer gesicherten Privatsphäre (Häußermann/Siebel 2000). An-

sätze für eine solche Entwicklung zeigen die Ergebnisse dieser Studie. Gute nachbarschaftliche Beziehungen werden für wichtig gehalten, aber nur mit großer Zurückhaltung aktiv angegangen.

Zusammenleben von Jung und Alt

Wie die Erhebung zeigt, erfährt das Zusammenleben von Jung und Alt in der Nachbarschaft eine hohe Zustimmung. Hier geht es nun darum, in welcher Konstellation dieses Zusammenleben für wünschenswert und realistisch angesehen wird. Konsistent durch alle Altersgruppen wird hier die Variante mit mehreren Generationen unterschiedlicher Familien in einer Straße/Siedlung mit der höchsten Zustimmung bewertet. Es folgen die Varianten: Zusammenleben mehrerer Generationen unterschiedlicher Familien in je eigenen Wohnungen, mehrere Generationen einer Familie unter einem Dach und Menschen verschiedener Altersgruppen in einer Wohngemeinschaft. Auffällig an dieser Rangfolge ist, dass die Zustimmung abnimmt, je näher die vorgeschlagene Wohnkonstellation an die eigene Lebenswirklichkeit zu rücken scheint. Dies bestätigt die grundsätzliche Zustimmung, die gepaart mit deutlicher Skepsis in den vorbereitenden Interviews bereits geäußert wurde. Weiterhin interessant ist die hohe Zustimmung zu Formen intergenerativen Wohnens außerhalb der eigenen Familie, da in den qualitativen Interviews in der Regel Äußerungen zum Zusammenleben von Jung und Alt nur bezogen auf die eigene Familie getätigt wurden. Zusammenfassend kann jedoch zu diesem Bereich gesagt werden, dass eine grundsätzlich hohe Bereitschaft für entsprechende Konstellationen vorhanden ist.

Wohnungsgenossenschaften

Bei der Darstellung der Ergebnisse zum genossenschaftlichen Wohnen wird zwischen den Mitgliedern und den Nicht-Mitgliedern differenziert. Zum Aspekt ‚Wohnungsgenossenschaften‘ wurden an Mitglieder und Nicht-Mitglieder unterschiedliche Fragen gestellt. Bei den Nicht-Mitgliedern standen Fragen des Bekanntheitsgrades und der Vorstellungen über Genossenschaften im Mittelpunkt. Bei den Mitgliedern ging es mehr um die Dauer und Gründe für die Mitgliedschaft. Zuerst werden die Ergebnisse der Nicht-Mitglieder dargestellt.

Der Bekanntheitsgrad von Wohnungsgenossenschaften und das Wissen über genossenschaftliche Prinzipien waren Aspekte, die von besonderem Interesse in der Befragung der Nicht-Mitglieder waren. Insgesamt gaben 56% an, dass ihnen Wohnungsgenossenschaften bekannt sind. In der jüngsten Altersgruppe der 16 bis 20-Jährigen ist der Bekanntheitsgrad mit 31% allerdings deutlich geringer als in den anderen Altersgruppen. Hier besteht also durchaus Potenzial zur Steigerung des Bekanntheitsgrades. Gefragt nach konkreten Aspekten zur Mitgliedschaft in einer Genossenschaft gibt es jedoch einen hohen Anteil, der sich nicht sicher ist und die Antwortmöglichkeit ‚weiß nicht‘ bevorzugt. Dies ist mit der Ausnahme der Frage, ob Wohnungsgenossenschaften günstige Wohnungen zur Verfügung stellen, bei allen anderen Fragen der Fall. Die Unsicherheit über Prinzipien und Funktionsweise von Wohnungsgenossenschaften zeigt sich darüber hinaus auch in der Zurückhaltung, einzelnen Aussagen voll zuzustimmen. Auch bei einer differenzierten Betrachtung nach Altersgruppen

zeigte sich, dass maximal 35% der Befragten einer Aussage voll zustimmen. Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Einschätzungen:

Tabelle 14: Informationsstand der Nicht-Mitglieder zu Wohnungsgenossenschaften

Wohnungsgenossenschaften (N=1.137)	stimme voll zu	stimme teilweise zu	stimme nicht zu	weiß nicht
Stellen günstige Wohnungen zur Verfügung	29,6%	33,9%	8,4%	28,1%
Als Mitglied bekomme ich leicht eine Wohnung	27,1%	25,0%	9,5%	38,4%
Ich kann die Mitgliedschaft leicht kündigen	16,2%	15,0%	13,5%	55,3%
Von Genossenschaften halte ich nicht viel	14,5%	21,5%	31,3%	32,7%
Als Mitglied übernehme ich Gemeinschaftsaufgaben	27,1%	19,7%	16,1%	37,1%
Als Mitglied habe ich Mitgestaltungsmöglichkeiten	24,6%	23,1%	11,6%	40,6%
Es gelten demokratische Prinzipien	28,4%	20,6%	9,8%	41,2%

In der Gruppe der Genossenschaftsmitglieder gibt es zwei Untergruppen: Die größere Gruppe (80%) ist selbst Mitglied und die kleinere (20%) wohnt in einem Haushalt, in dem ein Haushaltsmitglied (in der Regel ein Elternteil) Genossenschaftsmitglied ist. Ein interessantes Merkmal der Genossenschaftsmitglieder ist die Dauer der Mitgliedschaft, die auf den beiden Enden der Antwortmöglichkeiten am deutlichsten ausgeprägt war: 29% sind weniger als 5 Jahre Mitglied und 26% bereits über 25 Jahre. Mit 19% ist ein immer noch beträchtlicher Anteil zwischen 5 und 9 Jahren Mitglied.

Die Motivation, Genossenschaftsmitglied zu werden, wurde im Wesentlichen durch den Erhalt einer Wohnung gefördert. Dies gaben 80% der Befragten an. Knapp zwei Drittel nannten die langfristige Sicherheit in der Genossenschaft als das Hauptmotiv der Mitgliedschaft. Die anderen Motive können nachfolgender Tabelle entnommen werden:

Tabelle 15: Motive für die Mitgliedschaft in Wohnungsgenossenschaften (Mitglieder)

Ich bin Mitglied geworden (N=909):	trifft voll zu	trifft teilweise zu	trifft nicht zu	weiß nicht
weil ich dadurch eine Wohnung bekommen habe	83,2%	6,6%	9,7%	0,6%
weil ich dadurch eine günstige Wohnung bekommen habe	61,4%	16,5%	21,1%	1,0%
weil andere Familienmitglieder Mitglied waren	35,1%	2,2%	61,8%	0,9%
weil ich von der Genossenschaftsidee überzeugt bin	45,3%	27,1%	25,5%	2,1%
weil es mit von Verwandten/Bekanntem empfohlen wurde	36,9%	7,7%	54,6%	0,9%
weil ich durch Werbung aufmerksam geworden bin	11,6%	7,0%	80,4%	1,0%
weil mir die langfristige Sicherheit wichtig ist	64,0%	14,3%	19,0%	2,6%

Diejenigen, die nicht selbst Mitglied waren, gaben als potenzielle Gründe einer Mitgliedschaft den Erhalt einer günstigen Wohnung an. Diese Motivation wurde knapp höher eingestuft als der Erhalt einer Wohnung generell.

Tabelle 15: Denkbare Motive für die Mitgliedschaft in Wohnungsgenossenschaften (Haushaltsmitglieder)

Ich würde Mitglied werden (N=224):	trifft voll zu	trifft teilweise zu	trifft nicht zu	weiß nicht
weil ich dadurch eine Wohnung bekomme	54,5%	27,7%	17,9%	0,0%
weil ich dadurch eine günstige Wohnung bekomme	57,6%	25,0%	17,4%	0,0%
weil andere Familienmitglieder Mitglied sind	29,5%	15,6%	54,5%	0,4%
weil ich von der Genossenschaftsidee überzeugt bin	26,8%	35,3%	28,1%	9,8%
weil es mir von Verwandten/Bekanntem empfohlen wird	30,8%	29,5%	39,3%	0,4%
weil ich durch Werbung aufmerksam werde	8,4%	23,7%	67,9%	0,4%
weil mir die langfristige Sicherheit wichtig ist	42,0%	27,2%	25,9%	4,9%

Betrachtet man Mitglieder und Nicht-Mitglieder zusammen, so ist die Bereitstellung preiswerten Wohnraums die wichtigste Eigenschaft, die Wohnungsgenossenschaften zugeschrieben wird. Daneben gibt es allerdings auch beträchtliche Zustimmung zur Sicherheit in Fragen des Wohnens, die mit der Mitgliedschaft einhergeht, und die Wichtigkeit familiärer und freundschaftlicher Empfehlungen, die gegenüber der Werbung deutlich höher in ihrer Wirkung zur Gewinnung neuer Mitglieder einzuschätzen

zen ist. Jedoch sollte daraus nicht geschlossen werden, dass die Werbung keine Rolle spielt, da, wie bereits erwähnt, das Wissen über Wohnungsgenossenschaften allgemein und die genossenschaftlichen Prinzipien im Besonderen bei Nicht-Mitgliedern nicht sehr umfassend ist.

4. Schlussfolgerungen für die zukünftige Konzeptentwicklung

Welche Schlussfolgerungen lassen sich abschließend aus den dargestellten Ergebnissen ziehen und welche Empfehlungen können angesichts der zu Beginn ausgeführten Rahmenbedingungen für die zukünftige Positionierung der Wohngenossenschaften ausgesprochen werden?

Es konnte gezeigt werden, dass in den jüngeren Altersgruppen Flexibilität in jeder Hinsicht ein zentrales Merkmal der Lebenssituation ist. In der jüngsten Altersgruppe ist diese Flexibilität vorwiegend mit zukünftigen Optionen und Chancen verbunden, in der nachfolgenden Gruppe der 21 bis 25-Jährigen besteht wegen der im Umbruch befindlichen Lebenslage daneben auch eine gewisse Unsicherheit. Gemeinsam ist den beiden Altersgruppen, dass eine langfristige Wohnperspektive eher die Ausnahme als die Regel darstellt. Entsprechend ist die Frage nach der Attraktivität bestehender Nachbarschaftsstrukturen aus verschiedenen Perspektiven zu beantworten. Zum einen dürfte die Bereitschaft beider Altersgruppen zum aktiven nachbarschaftlichen Engagement nur begrenzt vorhanden sein. Das Wohnen hat einen vorläufigen Charakter und Fragen der Nachbarschaftsentwicklung sind denen der Lebensorientierung nachgeordnet. Andererseits können aktiv gestaltete nachbarschaftliche Strukturen diesen Altersgruppen eine Vorstellung mit auf den Weg geben, wie das Entstehen von Anonymität und Isolation verhindert werden kann und somit als Rollenmodell fungieren.

Hinsichtlich der Attraktivität der Wohnbestände zeigt sich in den Aussagen der meisten Jugendlichen und jungen Erwachsenen die Vorstellung von 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen. Beide Altersgruppen sind in dem gesellschaftlichen Trend immer größerer, verfügbarer Wohnflächen aufgewachsen und haben entsprechende Vorstellungen übernommen. Daher dürften Wohnungen mit zwei oder weniger Zimmern mittel- und langfristig nicht den Ansprüchen dieser Altersgruppe genügen. Gleichzeitig wurde jedoch vielfach ausgedrückt, dass nach dem Auszug aus dem elterlichen Haus oder der elterlichen Wohnung Zweckmäßigkeit und Verzicht auf bekannte Wohnannehmlichkeiten als normal und problemlos angesehen werden. Daher dürften auch kleinere Wohnungen als Erstwohnungen durchaus Akzeptanz finden, solange sie als zweckmäßig betrachtet werden und mit den in der Regel knappen eigenen finanziellen Ressourcen vereinbar sind.

Ob die Erstwohnung eine Genossenschaftswohnung ist, wird insgesamt von mehreren Faktoren abhängen. Die Vorstellung, dass Genossenschaften günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen, ist sehr verbreitet und ist ein starkes Argument für ein Interesse am genossenschaftlichen Wohnen. Die damit verbundene Mitgliedschaft wird von vielen Befragten tendenziell als problematisch eingestuft, falls es nicht gelingt, sie flexibel zu gestalten. Das würde bedeuten, dass die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft die Suche nach günstigem Wohnraum auch in anderen Regionen ermöglichen und von den dort ansässigen Genossenschaften akzeptiert werden sollte. In einem ersten Schritt wäre so etwas in den bereits bestehenden genossenschaftlichen Netzwerken wie beispielsweise dem Verein ‚Wohnen in Genossenschaften‘ zu realisieren. Darüber hinaus sollte ge-

prüft werden, ob und unter welchen Voraussetzungen eine ‚transportierbare Mitgliedschaft‘ auch über einzelne Netzwerke hinaus umgesetzt werden könnte.

Eine weitere Möglichkeit, Angebote für jüngere Menschen zu schaffen, besteht darin, einige Wohnungen explizit für Wohngemeinschaften auszuweisen und entsprechend zu bewerben. Diese Möglichkeit bietet sich allerdings vorwiegend dort an, wo sich Universitäten oder andere Bildungseinrichtungen in der Stadt befinden, da diese Wohnform dort sehr viel häufiger anzutreffen ist als in Städten oder Regionen ohne entsprechende Einrichtungen.

Als zentrales Ausstattungsmerkmal einer Wohnung benannte die überwältigende Mehrheit in allen Altersgruppen das Vorhandensein eigener Außenbereiche. Dieses eindeutige Ergebnis kann als Indiz gewertet werden, dass es sich dabei weniger um einen Wunsch als um eine erwartete Selbstverständlichkeit handelt, auf die nur verzichtet wird, wenn die eigenen Ressourcen nicht dazu ausreichen, eine entsprechende Wohnung zu beziehen. Direkte Zugänge zu Balkonen, Terrassen, Gärten, Innenhöfen oder anderem sollten, sofern noch nicht geschehen, selbstverständlicher Bestandteil zukünftiger Modernisierungsmaßnahmen sein.

Von Interesse waren in dieser Untersuchung gewünschte Veränderungen der technischen und sozialen Infrastrukturen. Es konnte über alle Altersgruppen gezeigt werden, dass die technologische Ausstattung ein sehr wichtiges Ausstattungsmerkmal des Wohnens ist. Sei es aufgrund einer zunehmenden Technisierung des Alltags oder aufgrund der Tatsache, dass die Wohnung für viele Menschen oft auch Arbeitsstätte ist, viele der Befragten legten einen hohen Wert auf dieses Merkmal. Differenziertere Äußerungen dazu, welche Technologien für vorrangig gehalten werden, liegen nicht vor. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Befragten je nach individueller Lebenssituation dabei unterschiedliche Dinge vor Augen haben. Beginnend bei einer ausreichenden Anzahl von Steckdosen über Möglichkeiten der Lichtregulierung, Kabel-, DSL-Anschluss bis hin zu Möglichkeiten, die Rolläden mechanisch hoch- und herunterzulassen, wenn die eigenen Kräfte schwächer werden, lassen sich eine Reihe von Beispielen nennen.

Eng verbunden mit der technologischen Ausstattung ist auch die Frage nach der Energieversorgung, die von vielen für wichtig gehalten wurde, was angesichts der Preisentwicklung bei den Verbrauchskosten nicht verwundert. Für die Genossenschaften stellt sich dazu die Frage, inwiefern bei Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen verschiedene Formen der Energieversorgung mitbedacht und integriert werden können. Darüber hinaus wird es durch die aktuelle Klimaschutzpolitik zu weiteren Anforderungen der effizienten Energienutzung für die Wohnungswirtschaft und die Besitzer von Wohneigentum kommen. Aufgrund der hier dargelegten Ergebnisse sollte dieser Bereich jedoch auch aus Marketing-Erwägungen heraus aktiv in zukünftige Planungen einbezogen werden.

Auch wenn sie nicht die Priorität genießt wie die Außenbereiche oder die technologische Ausstattung, so ist die Barrierefreiheit ein wichtiges Kriterium der Wohnungsausstattung. Die Wichtigkeit wird höher eingeschätzt in den älteren Gruppen und dort, wo Familien mit Kindern stärker vertreten sind, aber auch bei den jüngeren Gruppen wird der Barrierefreiheit eine hohe Bedeutung zugesprochen. Bei der gewünschten flexiblen

Raumgestaltung dürfte es sich in der Mehrheit tatsächlich um Gestaltungsfreiheit ohne allzu starke Regeln und Auflagen handeln und weniger um die Möglichkeit, Raumgrößen und -zuschnitte zu verändern. Wie bereits ausgeführt dürfte letzteres mit erheblichen Kosten verbunden und nicht in der Breite umsetzbar sein.

Zu den sozialen Infrastrukturen zeigt sich, dass einigen Angeboten, allen voran den haushaltsnahen Dienstleistungen ein hoher Stellenwert zukommt. Ebenfalls für wichtig wurden Sport- und Fitnessangebote gehalten. Je nach Alter spielen nachbarschaftliche Aktivitäten und verfügbare Gemeinschaftsräume eine wichtige Rolle. Eine funktionierende soziale Infrastruktur wurde nicht als zentral benannt, dürfte jedoch bei dem ausgeprägten Wunsch nach guten nachbarschaftlichen Beziehungen sehr positiv aufgenommen werden. Als sicher kann aus den teils sehr zurückhaltenden Äußerungen zur Nachbarschaft abgeleitet werden, dass die Nachbarschaft und das soziale Umfeld nicht zu nah kommen sollten und individuelle und familiäre Rückzugsmöglichkeiten bestehen müssen. Viele Befragte haben darauf hingewiesen, dass gute nachbarschaftliche Beziehungen wachsen müssen und nicht zu erzwingen sind. Für ein solches Wachsen bietet eine funktionierende soziale Infrastruktur eine gute Voraussetzung. Zur Frage der Nachbarschaftsentwicklung scheint es vielfältige Erfahrungen einzelner Genossenschaften zu geben, so dass hier Potenzial besteht, voneinander zu lernen.

Für die Weiterentwicklung nachbarschaftlichen Wohnens junger und alter Menschen sollte der aus der Gerontologie seit langem bekannte Trend zur „Intimität auf Abstand“ (Wahl 2005) berücksichtigt werden. Dieser Trend bezeichnet den Umstand, dass verschiedene Generationen einer Familie häufig nicht mehr unter einem Dach, aber in erreichbarer Nähe voneinander leben und dabei intensive Sozialkontakte miteinander pflegen. Dabei legen sie jedoch großen Wert auf Rückzugsmöglichkeiten und eine eigene, geschützte Atmosphäre. Anzeichen für diesen Trend finden sich auch in dieser Untersuchung, so dass er auch für das nachbarschaftliche Wohnen verschiedener Generationen, die nicht aus einer Familie stammen, Berücksichtigung finden sollte.

4.1 Mitgestaltung gesellschaftlicher Prozesse

Wohnungsgenossenschaften tragen aktiv dazu bei, den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu fördern und die Partizipation ihrer Mitglieder am gesellschaftlichen Leben zu unterstützen. Sie leisten somit einen konstruktiven Beitrag zur kommunalen Entwicklung und Kommunalpolitik. Für ihre Mitglieder bieten sie langfristige Sicherheiten und Anlagemöglichkeiten. Die Ergebnisse dieser Studie lassen vermuten, dass viele der Vorteile, die die Wohnungsgenossenschaften bieten, nicht sonderlich bekannt sind. Neben der Vermittlung günstigen Wohnraums sind die Kenntnisse arg begrenzt, so dass hier eine weitere Aufklärungs- und Öffentlichkeitsarbeit angezeigt erscheint. Die bereits im Bericht der Expertenkommission ausgesprochene Empfehlung zu verstärkten Marketingmaßnahmen wurde vom Verein ‚Wohnen in Genossenschaften‘ bereits durch das Handbuch ‚Leben in Nachbarschaften‘ (Seibt/Halff 2007) aufgegriffen und umgesetzt.

Darüber hinaus erscheint es empfehlenswert, den Blick über die Wohnungswirtschaft hinaus zu lenken. Die eingangs erwähnte Tendenz, das

Quartier wieder zum Ausgangspunkt von politischen Überlegungen zu machen und der Quartiers- und Stadtentwicklung vermehrte Aufmerksamkeit zu widmen, ist eine Chance für die Genossenschaften, sich in die entsprechenden Diskussionen einzubringen, da die Genossenschaften hier gegenüber anderen Akteuren einen Erfahrungsvorsprung haben. Eine solche Initiative dürfte ebenfalls dazu beitragen, das genossenschaftliche Wohnen einem breiteren Kreis bekannt zu machen.

4.2 Mitgliederpflege

Die Befragungsergebnisse zeigen, dass die derzeitigen Genossenschaftsmitglieder zwar einerseits sehr treue Mitglieder sind, andererseits aber selbst oft andere Wohnformen bevorzugen würden. Darüber hinaus erschien der Anteil an Personen, die mit ihrer Wohnsituation unzufrieden sind, höher zu sein als bei den Nicht-Mitgliedern. Es ist davon auszugehen, dass die Empfehlungen und die Werbung, die von Genossenschaftsmitgliedern im Bekannten- und Kollegenkreis betrieben wird, zumindest eine ebensolche Öffentlichkeitswirkung, vielleicht sogar eine höhere, hat wie die Marketingaktivitäten.

Daher sollten diese Ergebnisse ernst genommen und das eigene Beschwerdemanagement und die eigene Mitgliederpflege kritisch reflektiert werden. Die Anzahl der Unzufriedenen ist zwar deutlich kleiner als die der zufriedenen Mitglieder. Dennoch sollte die Entwicklung beobachtet werden, um eine Verschlechterung dieses Verhältnisses zu erkennen und entsprechend agieren zu können.

Als eine der Kernkompetenzen von Wohnungsgenossenschaften kann das Wohnen alter Menschen bezeichnet werden. Die Genossenschaften halten seit langem entsprechende Angebote vor und waren somit Vorreiter in einem Bereich, ohne den aktuell kaum noch eine Diskussion über Wohnungsfragen geführt wird. Es ist davon auszugehen, dass bedingt durch die Zunahme älterer Menschen in der Bevölkerung der Bedarf an sicherem und bezahlbarem Wohnraum in Verbindung mit entsprechenden Serviceangeboten auch in Zukunft weiter steigen wird. Die durch die Genossenschaften in diesem Bereich angestoßenen und bereits umgesetzten Initiativen sollten entsprechend weiter ausgebaut werden.

Literatur

- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006): Raumordnungsprognose 2020/2050. Kurzfassung von Berichte, Band 23. http://www.bbr.bund.de/cln_007/nn_22386/DE/Veroeffentlichungen/Berichte/2006_2007/KurzROP2020_2050,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/KurzROP2020_2050.pdf [abgerufen am 19.01.08]
- BMFSFJ – Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (1998): Zweiter Altenbericht. Wohnen im Alter. Bonn: BMFSFJ
- BMFSFJ – Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2005): Lebenslagen in Deutschland. Der 2. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung. Berlin: BMFSFJ
- BMFSFJ – Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2006): Familie zwischen Flexibilität und Verlässlichkeit. Perspektiven für eine lebenslaufbezogene Familienpolitik. Siebter Familienbericht. Berlin: Bundestags-Drucksache 16/1360
- BMVBW – Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hg.) (2004): Wohnungsgenossenschaften. Potenziale und Perspektiven. Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Berlin: Duncker & Humblot
- GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2007): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2007/2008. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin: GdW
- Häußermann, H./Siebel, W. (2000): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim: Juventa
- Hurrelmann, K. (2005): Lebensphase Jugend. Eine Einführung in die sozialwissenschaftliche Jugendforschung. 6. Auflage. Weinheim: Juventa
- Kabisch, S. (2007): Städtische Schrumpfungsprozesse und Herausforderungen für den öffentlichen Gesundheitsdienst. Gesundheitswesen, 69, 514-520
- Kremer-Preiß, U./Stolarz, H. (2003): Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrungen bei der Umsetzung – eine Bestandsanalyse. Zwischenbericht im Rahmen des Projektes „Leben und Wohnen im Alter“ der Bertelsmann Stiftung und des Kuratoriums Deutsche Altershilfe, Band 1. Köln: KDA
- Kremer-Preiß, U./Stolarz, H. (2004): Quartiersbezogene Wohnkonzepte – Expertenworkshop. Dokumentation im Rahmen des Projektes „Leben und Wohnen im Alter“ der Bertelsmann Stiftung und des Kuratoriums Deutsche Altershilfe, Band 3. Gütersloh/Köln: KDA
- Meyer, S./Schulze, E./Helten, F./Fischer, B. (2001): Vernetztes Wohnen – Die Informatisierung des Alltagslebens. Berlin: edition sigma
- Opaschowski, Horst W. (2006): Thesen zur Stadtentwicklung. Vortrag im Rahmen des Kongresses „Kooperative Stadtentwicklung“, Bielefeld, 18./19. Oktober 2006, <http://www.kooperative-stadtentwicklung.de/fileadmin/kongress/download/VortragOpaschowski.pdf> [abgerufen am 12.12.2007]
- Seibt, M./Halff, G. (2007): Leben in Nachbarschaften. Ein Handbuch des Vereins Wohnen in Genossenschaften e.V.. Münster: Wohnen in Genossenschaften e.V.
- Shell Deutschland Holding (Hg.) (2006): Jugend 2006 – eine pragmatische Generation unter Druck. 15. Shell Jugendstudie. Frankfurt am Main: Fischer
- Stadt Münster (2007): Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften zwischen Jung und Alt. <http://www.muenster.de/stadt/wohnungsamt/wohnen-hilfe.html> [abgerufen am: 19.01.08]
- Stiftung Warentest (2006): Leben und Wohnen im Alter. Stiftung Warentest, Bertelsmann Stiftung, Kuratorium Deutsche Altershilfe, Berlin

- Wahl, H.-W. (2005): Entwicklung und Perspektiven der gerontologischen Forschung: Das Beispiel Wohnforschung. Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie 38, 128-138
- WfA – Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (2005): Wohnungsmärkte in NRW regional analysiert – WfA Befragungsergebnisse 2005. Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf: WfA
- WHO – World Health Organization (2007): Global Age-friendly Cities: A Guide. Genf: WHO

Anhang: Fragebogen für die telefonische Befragung

A. Allgemeine Aussagen

1. Wie wohnen Sie zurzeit?

- a) Wohnlage: (Stadtzentrum, städtisch, kleinstädtisch, Vorort, ländlich)
- b) Wohnform (Eigentumswohnung, Mietwohnung, eigenes Haus, gemietetes Haus, Wohnungsgenossenschaft)
- c) Wohnkonstellation (alleinlebend, mit Partner/in lebend, mit Partner/in und Kindern lebend, bei/mit Eltern lebend, bei/mit Kindern lebend, Wohngemeinschaft)

2. Sind Sie mit Ihrer jetzigen Wohnsituation zufrieden?

Antwortmöglichkeiten: 1. sehr zufrieden; 2. zufrieden; 3. weniger zufrieden; 4. unzufrieden

B. Ausstattung der Wohnung

1. Welches ist Ihre bevorzugte Wohnform? (eigenes Haus, eigene Wohnung, gemietetes Haus, gemietete Wohnung, Wohngemeinschaft, Mitglied einer Wohngenossenschaft)

2. Wie stellen Sie sich Ihre ideale Wohnung vor?

- a) Anzahl der Zimmer:
- b) Lage: (städtisch, ländlich, kleinstädtisch)

3. In Ihrer Wohnung ist es Ihnen wichtig:

Antwortmöglichkeiten: 1. sehr wichtig; 2. wichtig; 3. weniger wichtig; 4. unwichtig

	1	2	3	4
a) barrierefreie Zugangswege zu haben				
b) Energieversorgung durch alternative Energien zu haben				
c) die Wohnung mit moderner Technologie ausgestattet zu haben				
d) Moderne Architektur				
e) Außenbereiche (Terrasse, Balkon, Innenhof, Garten o.ä.) zu haben				
f) die Räume flexibel gestalten zu können				

C. Nachbarschaft

1. Wie viele Menschen zählen Sie zu Ihrer Nachbarschaft? ____

2. Welche der folgenden Aussagen trifft zu?

Antwortmöglichkeiten: 1. trifft voll zu; 2. trifft teilweise zu; 3. Trifft nicht zu; 4. weiß nicht

	1	2	3	4
a) Ich suche und wünsche mir guten Kontakt mit meinen Nachbarn.				
b) Ich habe schon einmal eine Wohnung nicht bezogen, weil mir die Nachbarschaft nicht gefiel.				
c) Ich möchte von meinen Nachbarn in Ruhe gelassen werden.				
d) Ich habe Konflikte mit meinen Nachbarn.				
e) Ich bevorzuge für meine Nachbarschaft das Zusammenleben von Jung und Alt.				
f) Gemeinsame Aktivitäten in der Nachbarschaft sind mir wichtig.				

3. In meiner Nachbarschaft sind mir folgende Angebote wichtig:

Antwortmöglichkeiten: 1. sehr wichtig; 2. wichtig; 3. weniger wichtig; 4. unwichtig

	1	2	3	4
a) Gemeinschaftsräume für Feiern und Veranstaltungen				
b) Sport- und Fitnessangebote				
c) Haushaltsnahe Dienstleistungen (z.B. Haushaltsreinigung, Wäschepflege, Einkaufen, kleinere Reparaturen, Versorgung von Hilfsbedürftigen)				
d) Beratungsangebote zu Verbraucherfragen (soziale Angelegenheiten, Produktberatung, Energieversorgung u.a.)				
e) Veranstaltungen (z.B. Straßenfeste, Karnevalsfeiern, Aktivitäten zu Ostern und Weihnachten, Public Viewing von Sportereignissen o.a.)				

4. Engagieren Sie sich für die Realisierung solcher Angebote? (ja/nein)

Falls ja: Wie viele Stunden pro Woche: ____

D. Zusammenleben Jung und Alt

1. Welche Form des Zusammenlebens von Jung und Alt käme für Sie in Betracht?

Antwortmöglichkeiten: 1. ja; 2. vielleicht; 3. nein

	1	2	3
a) Wenn mehrere Generationen einer Familie unter einem Dach leben			
b) Wenn mehrere Generationen unterschiedlicher Familien in jeweils eigenen Wohnungen in einem Gebäudekomplex zusammenleben			
c) Wenn mehrere Generationen unterschiedlicher Familien in einer Straße/Siedlung zusammenleben			
d) Wenn Menschen verschiedener Altersgruppen in einer Wohngemeinschaft leben			

E. Wohnungsgenossenschaften

1. Sind Sie Mitglied einer Genossenschaft? ja / nein

a) Wenn ja -> Seit wann sind Sie Genossenschaftsmitglied? ____

b) Wenn nein, ist ein Mitglied Ihres Haushaltes Genossenschaftsmitglied? ja / nein

2. für 1. = „ja“: Ich bin Genossenschaftsmitglied geworden, weil ...

Antwortmöglichkeiten: 1. trifft voll zu; 2. trifft teilweise zu; 3. trifft nicht zu; 4. weiß nicht

	1	2	3	4
a) ich dadurch eine Wohnung bekommen habe				
b) ich dadurch eine günstige Wohnung bekommen habe				
c) andere Familienmitglieder Mitglied waren				
d) ich überzeugt von der Genossenschaftsidee bin				
e) mir das von Verwandten/Bekanntem empfohlen wurde				
f) ich durch Werbung auf die Genossenschaft aufmerksam wurde				
g) mir die langfristige Sicherheit in der Genossenschaft wichtig ist				

für 1. = „nein“: Ich würde Genossenschaftsmitglied werden, weil

Antwortmöglichkeiten: 1. trifft voll zu; 2. trifft teilweise zu; 3. trifft nicht zu; 4. weiß nicht

	1	2	3	4
a) ich dadurch eine Wohnung bekomme				
b) ich dadurch eine günstige Wohnung bekomme				
c) andere Familienmitglieder Mitglied sind				
d) ich überzeugt von der Genossenschafts-idee bin				
e) mir das von Verwandten/Bekanntem empfohlen wird				
f) ich durch Werbung auf die Genossenschaft aufmerksam wurde				
g) mir die langfristige Sicherheit in der Genossenschaft wichtig ist				

F. Ehrenamtliches Engagement

In der nächsten Frage möchten wir wissen, ob und falls ja, in welchem Umfang Sie sich ehrenamtlich engagieren, z.B. in der Nachbarschaftshilfe, Pflege und Betreuung alter Menschen, Angebote für Kinder und Jugendliche, Kirchengemeinde, Sportverein, Bürgerinitiative, Gewerkschaft, Parteien oder sonstigen Vereinen.

1. Engagieren Sie sich ehrenamtlich? (Ja/Nein)

Falls ja: im Umfang von wie vielen Stunden in der Woche: ____

G. Persönliche Angaben:

- a) Geschlecht (weiblich/männlich)
- b) Alter: ____ (Zuordnung zu G1, G2, G3, G4, G5, G6)
- c) Nationalität: ____
- d) Höchster Bildungsabschluss: (kein Schulabschluss, Hauptschulabschluss, Realschulabschluss, Fachhochschulreife, Abitur, abgeschlossenes FH-/Universitätsstudium, Promotion)
- e) Monatliche Aufwendungen an Miete, Abzahlungen (ohne Nebenkosten) ____
- f) Haushaltsgröße: ____ Personen
- g) Berufliche Situation: erwerbstätig, nicht erwerbstätig, Ausbildung – Schule – Studium, Rentner/in
- h) Wie würden Sie Ihre momentane finanzielle Situation einschätzen (sehr gut, gut, mittel, eher schlecht, schlecht)