



# BAUEN & WOHNEN



## „Leute, macht euch rechtzeitig Gedanken“

Die Wohnsoziologin Christine Hannemann plädiert dafür, mit spätestens Mitte sechzig zu entscheiden, wo man alt werden möchte. Wie man das schwierige Thema am besten angeht, welche Chancen gemeinschaftliches Wohnen bietet und was die Politik tun müsste

Alleine wohnen oder in Gemeinschaft? Zu Hause bleiben oder ins Pflegeheim ziehen? Irgendwann muss sich jeder die Frage stellen, wie man im Alter leben möchte. Viele beschäftigen sich erst mit dem Thema, wenn es eigentlich schon zu spät ist, sagt Christine Hannemann. Die 62-Jährige hat den einzigen Lehrstuhl für Architektur- und Wohnsoziologie in Deutschland inne. FOTO: CHRISTIAN KOCH/SWR

INTERVIEW: GABRIELA BECK

Wer im Alter gut wohnen möchte, muss sich selbst darum kümmern, sagt Christine Hannemann. Die Inhaberin des einzigen Lehrstuhls für Architektur- und Wohnsoziologie in Deutschland forscht an der Universität Stuttgart zum gesellschaftlichen Wandel des Wohnens. Sie fordert eine am Gemeinwohl orientierte Baupolitik und finanzielle Anreize für Menschen, die in kleinere Wohnungen ziehen möchten.

**SZ: Die meisten Leute wollen heute möglichst lange selbstbestimmt ihr Lebensumfeld gestalten. Was bedeutet das für das Wohnen?**

Christine Hannemann: Generell lässt sich feststellen, dass die meisten Menschen bis zu ihrem Lebensende in ihren eigenen vier Wänden wohnen bleiben wollen. Dabei verdrängen sie mögliche Probleme wie eine Demenzerkrankung oder Pflegebedürftigkeit. Deshalb appelliere ich: Leute, macht euch rechtzeitig Gedanken über das Wohnen im Alter! Was ist realistisch angesichts eurer sozialen Situation, eurer finanziellen Situation, eurer körperlichen und psychologischen Konstitution und eurer Lebens-einstellung.

**Altern ist ein schleichender Prozess. Alles wird anstrengender, das Einkaufen fällt schwerer, irgendwann muss man vielleicht den Führerschein abgeben. Wann ist der richtige Zeitpunkt, das Thema Wohnen im Alter anzupacken?**

Die Lebensphase Alter beginnt in Deutschland offiziell bei 65 Jahren. Die Altersforschung setzt bei 50 an. Dabei muss man berücksichtigen, dass es keine sozial diverse Gruppe gibt. Deshalb kann ich das nicht pauschal beantworten. Ich persönlich halte den Zeitpunkt für gekommen, wenn die Kinder das Haus verlassen haben oder, wenn man keine Kinder hat, spätestens dann, wenn sich die ersten gesundheitlichen Beschwerden einstellen. Jedenfalls lange bevor die Pflegebedürftigkeit eintritt. Sonst sucht man mit Mitte 80 händeringend, aber vergebens, einen Platz im Pflegeheim.

**Die meisten Menschen wollen in ihrer gewohnten Umgebung bleiben, wo sie sich auskennen. Was mache ich, wenn meine Wohnung nicht altersgerecht ist?**

Man müsste den Leuten die Möglichkeit schaffen, innerhalb ihres Wohnviertels umzuziehen oder ihre Wohnung zu tauschen. Dazu müsste man den Baubestand alters-tüchtiger machen. Nachverdichtungen be-spielsweise sollten immer mit einem Wohngewinn für die, die schon dort wohnen, umgesetzt werden. Ein Beispiel: Wohnungsunternehmen brauchen gar nicht in alle vorhandenen Häuser einer Siedlung

Fahrstühle einzubauen. Es genügt, dies in einem zu tun. Diejenigen Bewohner, die einen Fahrstuhl brauchen, könnten dann ohne höhere Wohnkosten dorthin wechseln, und ihre Wohnung mit den Bewohnern aus diesem Haus tauschen.

**Und was raten Sie Einfamilienhausbesitzern?**

Wer in einem Einfamilienhaus lebt, sollte sich im Klaren darüber sein: Wohnen macht richtig viel Arbeit – das Putzen, der Garten, das Instandhalten. Manche unterschätzen die Kraft und den Energieaufwand, der damit verbunden ist. Es ist schon mehr als einen Gedanken wert, sich vielleicht doch eine pflegeleichtere Wohn-situation zu suchen.

**Manche würden durchaus in eine kleinere Wohnung ziehen, sehen aber davon ab, weil sie sich einen Umzug nicht leisten können oder nicht den gleichen Kauf- oder Mietpreis für deutlich weniger Wohnfläche zahlen wollen. Müssten hier politisch Anreize gesetzt werden?**

Ich finde, dass Menschen, die bereit sind, in eine kleinere Wohnung zu ziehen, dies auch honoriert bekommen sollten. Der Staat sollte Modelle anbieten, die einen kostenneutralen Wohnungstausch ermöglichen. Zum Beispiel über eine Tausch-pauschale oder einen Tauschrabatt, in An-lehnung an die Pendlerpauschale oder das Baukindergeld. Auch auf kommunaler Ebene sollte es Unterstützung geben. Die Gemeinden kennen ja ihren Wohnungs-bestand ziemlich gut. Zurzeit ist es eher wie beim Mikado: Wer sich bewegt, hat schon verloren, weil sich nach einem Umzug die Wohnkosten erhöhen.

**Wie viel Wohnfläche erachten Sie eigentlich als ausreichend?**

Ich möchte niemandem sagen, wie er zu wohnen hat, aber in Deutschland tendieren wir zu einer durchschnittlichen Wohnfläche von 50 Quadratmeter pro Person. Das ist aus ökologischen Gesichtspunkten zu viel, wenn ich an den damit verbun-denen Flächen- und Ressourcenverbrauch denke. Das Problem: Zufriedenes Wohnen wird kulturell in Deutschland mit Wohn-flächenverbrauch verbunden. Das zeigt sich in Werbeanzeigen, in Wohnzeitschriften, auf Instagram. Überall werden Sofas oder Lampen oder Betten so präsentiert, dass eine große Wohnfläche suggeriert wird. Dabei nutzen wir nur ungefähr ein Drittel davon zum Wohnen. Der Rest ist Lagerfläche für Konsumgüter, etwa für das Raclette-Gerät, das wir nur zu Silvester hervorkramen oder die lange Tafel, die wir allenfalls zum Geburtstag für acht Personen decken.

**Im Gegenzug dazu hat sich die Tiny-House-Bewegung entwickelt...**

Auch die Tiny Houses werden in Deutschland zumeist in schönen Landschaften als einzelstehende Häuser beworben. So verringert sich der Flächenverbrauch nicht

wirklich. Die Ursprungsidee war ja eine andere: nämlich in urbanen Zwischenräumen, etwa auf Garagen oder Dächern, neuen Wohnraum zu schaffen. Das wurde in Deutschland aber kaum umgesetzt. Es geht ja nicht nur um die Wohnfläche an sich, sondern generell um den Flächenver-brauch, der mit dem Wohnen verbunden ist. Dazu gehört auch die Infrastruktur, also Straßen, Läden, Schulen und öffentlicher Raum.

**Das Dorf ist also keine Option?**

Wer auf dem Land alt werden will, ist erschwert Bedingungen ausgesetzt. Nur wer finanziell, familiär und nachbarschaftlich gut aufgestellt ist, kann die fehlende Versorgungsstruktur vom Arzt über das Taxi bis zum Lieferdienst, privat kompensieren. Anders sieht es beispielsweise in Kleinstädten aus, die wirtschaftlich gut dastehen und eine intakte Infrastruktur haben. Dort kann man sehr gut alt werden.

**Laut Statistischem Bundesamt werden in den nächsten 15 Jahren rund 13 Millionen Menschen in den Ruhestand gehen. Wie gut ist der Wohnungsmarkt darauf vorbereitet?**

Die Wohnungspolitik ist nach wie vor auf den Bau von Familienwohnungen ausgerichtet. Finanzierung, Förderung und Wohnwertvorstellungen sind nach wie vor wenig an sozialen Wohnkonzepten interessiert. Es sei denn, sie erzeugen hohe Renditen. Diese Wohnbauten sind aber für systemrelevante soziale Gruppen, etwa Bus-fahrerinnen, Krankenpfleger oder Kassie-rerinnen, gerade im Alter nicht bezahlbar. Es fehlt eine systematische Ertüchtigung des Wohnungsbestandes und des Wohn-umfeldes für das Alter.

**Wie ließe sich das ändern?**

Von der Politik wünsche ich mir, dass Studien beauftragt werden, wie Einfamilien-hausgebiete in Mehrgenerationenwohngelände umgewandelt und/oder verdichtet werden können. Architektonisch ist ja alles möglich, da fehlt es nicht an Ideen. Aber es fehlt, wie immer in Deutschland, an der Umsetzung, an strategischen Konzepten.

**Kann man durch die Wahl des Wohnkonzepts Vereinsamung im Alter vorbeugen?**

Einsamkeit ist ein Thema, das die ganze Gesellschaft betrifft, nicht nur ältere Menschen. Aber ja, es gibt Wohnkonzepte, die auf gemeinschaftliches Wohnen ausgerichtet sind. Damit meine ich individualisierte Gemeinschaft mit privaten Rückzugsräumen. Sehr schön finde ich auch die Idee eines Zeitkontos: Ich leiste nachbarschaftliche Unterstützung, erledige Einkäufe, wasche Gardinen, pflege Grünanlagen - und das bekomme ich auf einem Zeitkonto gutgeschrieben. Wenn ich dann Unterstüt-zung brauche, bekomme ich es zurück.

**Wie könnte gemeinschaftliches Wohnen konkret aussehen?**

Das Wichtigste beim gemeinschaftlichen Wohnen sind Grundrisse, die mir meine Privatheit und meine Intimität garantieren. Eines der bekanntesten Konzepte ist die sogenannte Clusterwohnung, eine Kreuzung zwischen einer WG- und einer Kleinwohnung: Alle Bewohnenden haben ihr eigenes Zimmer mit Bad und optionaler Küche. Gemeinschaftsräume schließen direkt an die Wohneinheiten an und dienen zugleich der inneren Erschließung. Dieses Konzept ist sehr flexibel, da Räume und Erschließungsflächen mehrere Funktionen übernehmen. So können zum Beispiel Flure und Treppenhäuser zu Begegnungszonen werden. Das Konzept ermöglicht Familienwohnen ebenso wie eine Wohngemeinschaft oder Mehrgenerationenwohnen.

**Warum werden nicht mehr von solchen flexiblen Wohnkonzepten umgesetzt?**

Es geht ja immer darum, mit möglichst wenig Kosten viel Wohnfläche zu generieren. Das geht mit Standardgrundrissen im Computerprogramm am schnellsten. Die Baufirmen haben ihre Vorlagen und können dieselben Gebäude mit kleinen Anpassungen überall hinstellen. Und dann sieht es überall gleich aus. Dazu kommt, dass sich in Deutschland die Minimalmaße aus den Fünfziger- und Sechzigerjahren des vorherigen Jahrhunderts zum Standard entwickelt haben. Jetzt ist es so, dass selbst Einfamilienhäuser, in denen man ja ganz freie und flexible Wohnsituationen schaffen könnte, von vornherein mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad und Flur geplant werden. Auch die Unterteilung in Neben- und Wohnfläche, die unterschiedlich in die Berechnungen des Kauf- oder Mietpreises eingerechnet werden, müsste anders gehandhabt werden. Außen- und Erschließungsflächen müssten aufgewertet werden, wenn sie so geplant sind, dass sie als Gemeinschaftsflächen sozial nutzbar sind.

**Also ein wirtschaftliches Problem?**

Ein strukturelles Problem. Die Politik könnte ja gegensteuern durch Förderung oder durch geänderte gesetzliche Vorschriften. Aber da sehe ich überhaupt keine Bemühungen. Es wäre eigentlich einfach, aber ich weiß natürlich, unter welchem Druck die Politik steht, angesichts der sehr gut aufgestellten Lobbystrukturen, die es in Deutschland gibt.

**Und wenn man Grundstücke nur noch an Investoren mit am Gemeinwohl orientierten Konzepten verkaufen würde?**

Nein, wir verkaufen grundsätzlich keine Grundstücke mehr, weil Boden eine kostbare und begrenzte Ressource ist. Es gibt nur noch Erbpacht, und wer etwas neu bauen will, muss dies klimagerecht, sozial, generationengerecht und autofrei tun. Alles andere wird nicht gefördert. Darum geht es mir.



Wer in einem

Einfamilienhaus

lebt, sollte sich

im Klaren

darüber sein:

Wohnen macht

richtig viel

Arbeit.“



Das Wichtigste

beim

gemeinschaftlichen

Wohnen sind

Grundrisse, die

meine Privatheit

und meine

Intimität

garantieren.“