



Bedeutung des Sicherheitsgefühls

bei generationenübergreifenden Wohnkonzepten.

Dipl.-Verw. Ernst Wauer

Fachberater für sicherheitsorientierte Konzeption & Planung

www.Sicherheit-ist-planbar.de

Bereits seit einigen Jahren ist das Thema „Generationenübergreifendes Wohnen“ als durchaus erfolgreicher Trend in der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu beobachten. Auch und besonders hinsichtlich der heute absehbaren, teilweise bereits erlebbaren gesellschaftsstrukturellen Veränderungen, ist dies nicht nur ein geeignetes Vermarktungsinstrument für eine potente Kundenklientel, sondern die folgerichtige Reaktion dieses Marktes auf dessen künftige Anforderungen.

Bei der Betrachtung unterschiedlicher Projekte, die unter dem Titel „Generationenwohnen“ oder vergleichbaren Mottos an den Markt gebracht werden, wird jedoch schnell klar, dass keinesfalls Einigkeit unter den Marktteilnehmern darüber zu bestehen scheint, welche Voraussetzungen hier gegeben sein müssen.

Die Palette reicht von der Beseitigung offensichtlicher Schwellen, damit ein Wohnraumangebot geeignet ist, auch bis ins hohe Alter genutzt zu werden, bis hin zu sehr durchdachten Gesamtkonzepten, mit Service- und Betreuungsanteilen, ausgerichtet sowohl auf die junge Familie als auch ältere Bewohner.

Die Unterschiedlichkeit dieser Projekte entspricht, wie in allen Bereichen des Wohnungs- und Immobilienmarktes, stets den lokalen Marktgegebenheiten und den Möglichkeiten des jeweiligen Unternehmens, diese Inhalte in geeigneter Weise in ein Projekt zu transportieren. Zu vermuten steht hier sicherlich, dass lediglich diejenigen Konzepte dauerhaft am Markt werden bestehen können, in denen möglichst viele der heute absehbaren Anforderungen des demographischen Wandels aufgegriffen werden und die sich nicht lediglich auf eine Altersgruppe fixieren.

In diesem Beitrag soll das Sicherheitsgefühl, als ein unbestreitbar wesentlicher Qualitätsaspekt des Wohnens, hinsichtlich seiner Bedeutung für solche Wohnprojekte betrachtet werden. Nach einer kurzen Untersuchung, warum das Sicherheitsgefühl grundsätzlich so bedeutsam erscheint und welche Faktoren hierbei wirken, soll der Versuch unternommen werden, darzustellen, wie eine Quartierskonzeption und -planung aussehen kann, die zumindest weite Teile dieser Anforderungen erfüllt.

Die Wohnung – Ausdruck des privaten und sensibler Lebensmittelpunkt

Immer wieder taucht in der Vermarktung von Wohnraum das alte Sprichwort „My home is my castle!“ auf, mit dem eine Feststellung des historischen englischen Rechtsgelehrten Sir Edward Coke (1552-1634), wenn auch ein wenig verkürzt, wiedergegeben wird. Auch wenn sich möglicherweise nicht jeder diese tief greifenden Gedanken macht, der dieses geflügelte Wort in ein Inserat oder einen Flyer einfügt, ist dennoch festzustellen, dass hiermit eine sehr bedeutsame, wenn nicht die wesentliche Qualität einer Wohnung beschrieben wird: Die Wohnung als „Festung“ gegen unerwünschte Einflüsse der Außenwelt, als Rückzugsraum und Intimbereich, über den einzig der Inhaber zu bestimmen hat und selbst der Staat höchsten gesetzlichen Hürden unterworfen ist, will er in diesen eingreifen.

Zumeist wird diese Bedeutung einer Wohnung erst dann tatsächlich erkennbar, wenn es hier zu einem Eingriff durch eine kriminelle Handlung kommt. In Gesprächen mit Opfern von z.B. Wohnungseinbrüchen ist deshalb auch immer wieder herauszuhören, dass nicht etwa die gestohlenen Werte oder die vom Einbrecher verursachten Schäden im Vordergrund der Betrachtung zu stehen scheinen. Vielmehr wirkt auf die Geschädigten ein, dass sich hier jemand rücksichtslos Zutritt in diesen „Intimbereich Wohnung“ verschafft hat. Die Reaktionen von Opfern reichen hier vom Waschen oder Vernichten der Wäsche, in der der Einbrecher gewühlt hat, bis hin zur Weigerung des Geschädigten, diese Wohnung jemals wieder zu betreten. Sogar wirtschaftliche Verluste, sei es durch den Umzug oder den Verkauf einer Wohnung, werden nicht selten in Kauf genommen. Die Erklärung für diese, manchmal drastischen, Reaktionsweisen liegt schlicht in der Eingangs beschriebenen „Castle-Funktion“ der Wohnung. Dieser

Schutz und die als selbstverständlich angenommene Uneinnehmbarkeit der Wohnung, ist nach einem Einbruch schlagartig zerstört und vielen Opfern fällt es schwer, hierzu wieder das nötige Vertrauen zu fassen. Insbesondere bei älteren Bewohnern, scheint sich dies oftmals nicht nur auf die Wohnung selbst, sondern auf das gesamte Quartier oder sogar den Stadtteil zu beziehen. Ein Opfer, eine ältere Dame, formulierte dies einmal eindrucksvoll mit den Worten: „Seit dem Einbruch in meine Wohnung erscheint mir die ganze Siedlung farbloser oder auch dunkler. Ich mag mich hier irgendwie nicht mehr gerne aufhalten und werde ausziehen, sobald ich eine andere Wohnung finde.“ Auch wenn die Reaktionen von Einbruchsoffern nicht immer so drastisch sind und solche Konsequenzen nach sich ziehen, ist hieran doch gut zu erkennen, wie sehr gerade ein Wohnungseinbruch in das allgemeine Sicherheitsgefühl eingreift.

Sicherheitsgefühl?

Angst vor Kriminalität – oder mehr?

Das so genannte „Sicherheitsgefühl“ ist z.B. in den Medien immer wieder dann ein großes Thema, wenn etwa ein Aufsehen erregendes Kriminaldelikt stattgefunden hat oder entsprechende Gesetze diskutiert werden. Bei genauerer Betrachtung zeigt sich hier oftmals schnell, dass mit diesem Begriff oftmals undifferenziert, manchmal sogar gänzlich falsch umgegangen wird, insbesondere dann, wenn Sicherheit und Sicherheitsgefühl austauschbar oder gleichwertig kommuniziert werden. Die deutliche Unterscheidung dieser Begriffe ist insbesondere im Zusammenhang mit dem Wohnen und der Bewirtschaftung von Wohnraum von Belang. Zunächst ist also zu klären, was genau unter dem Begriff „Sicherheitsgefühl“ zu verstehen ist und welche Abgrenzung zu dem Begriff der „Sicherheit“ vorzunehmen ist.



Einflussfaktoren auf das Sicherheitsgefühl

Sicherheit vs. Sicherheitsgefühl

Wenn man von „Sicherheit“ spricht, muss man einen Zustand annehmen, der frei von jeglichen (unerwünschten) äußeren Einflüssen bzw. Einflüssen Dritter ist. Letztlich kann es einen solchen Zustand 100%iger Sicherheit natürlich nicht geben, da unter „äußere Einflüsse“ auch Faktoren wie z.B. das Wetter oder das Handeln anderer Menschen fallen. Der Spruch „Hundertprozentige Sicherheit gibt es nicht“ hat also seine Berechtigung.

Das „Sicherheitsgefühl“ ist ein weitaus komplexerer Zustand. Mit diesem Begriff ist der Grad definiert, zu dem eine Person sich vor äußeren Einflüssen bzw. Einflüssen Dritter geschützt wähnt, völlig unabhängig davon, ob dies den Tatsachen entspricht oder nicht. Mit dem „Sicherheitsgefühl“ ist somit lediglich das Ergebnis einer Beurteilung definiert, die eine Person über eine Lebenssituation oder eine räumliche Umgebung vorgenommen hat. Komplexer ist dies insbesondere deshalb, weil diese Beurteilung eine rein subjektive ist und die Faktoren von weit mehr als nur objektiv erkennbaren möglichen Bedrohungen abhängt. Hier spielen insbesondere die persönliche Disposition des Wertenden hinsichtlich seiner selbst im Bezug auf seine Umwelt, seine Selbsteinschätzung bezüglich körperlicher Voraussetzungen und erlernte Bewertungsmaßstäbe (Erfahrungen) eine Rolle. Sogar die Erziehung, die diese Person genossen hat, wirkt hierauf ein. Weitergehende Untersuchungen deuten zudem darauf hin, dass auch die soziale Situation, also Bindungen zu Familie, Freunden und Nachbarn, bis zur wirtschaftlichen Situation und der Stellung im Berufsleben eine nicht

unerhebliche Rolle spielen könnten. Allein diese oberflächliche Betrachtung zeigt, wie vielschichtig das Sicherheitsgefühl des Menschen beschaffen ist und dass dies nicht immer, möglicherweise sogar zumeist, nichts mit Kriminalität oder vergleichbaren Bedrohungslagen zu tun haben muss.

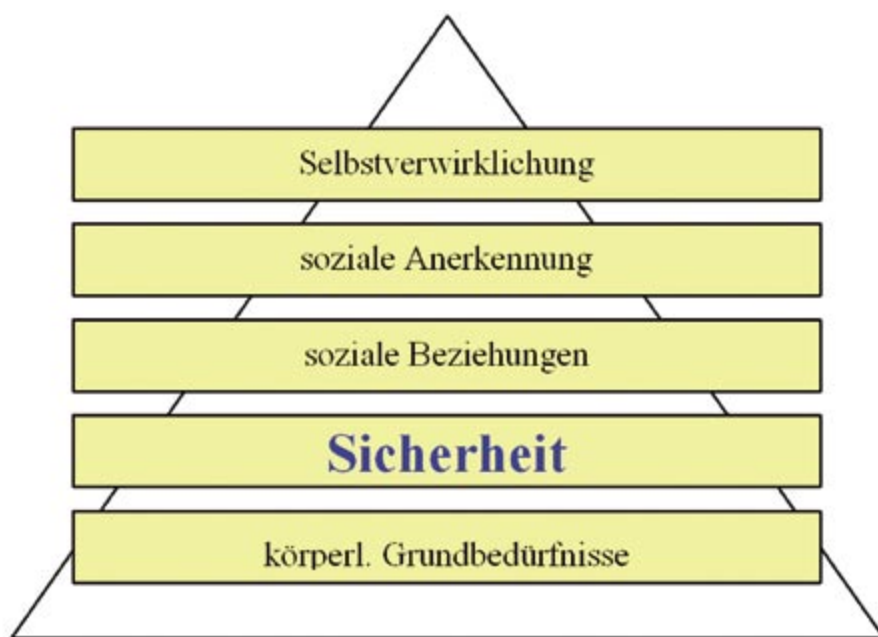
Bedeutung für die Wohnraumbewirtschaftung

An dieser Stelle wird gerne die Frage danach gestellt, was diese Erkenntnisse denn mit der Bewirtschaftung von Wohnraum, mit dem „Produkt Wohnen“ zu tun haben sollen.

„Es gibt genau drei Qualitätsfaktoren für die Vermarktung von Immobilien: Lage, Lage und Lage!“ So lautet ein weiteres, in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft verbreitetes Sprichwort. Auch wenn dies zumeist sicher eher scherzhaft gemeint ist, enthält es dennoch wichtige Hinweise darauf, wie bislang Wohnraum an den Markt gebracht wurde/werden konnte. Als Qualitätsfaktoren wurden primär solche betrachtet, die sich auf äußere oder technische Merkmale bezogen. Allen voran sind hier die erwähnte Lage, aber auch Architektur, Bauqualität, Wohnungs-

größen und –schnitte usw. zu nennen. Einzig die Betrachtung des Wohnumfeldimage deutet auf eine Bewertung von Sozialfaktoren hin, die zumeist jedoch eher auf seine Bedeutung für eine bestimmte gesellschaftliche Stellung hin abzutüpfeln war. Themen der Sicherheit waren lange eher am Rande betrachtet und wenn dann hauptsächlich einzig unter dem Gesichtspunkt des bloßen Einbruchsschutzes, also der unmittelbaren Abwehr eines solchen Ereignisses, gesehen worden.

Dass dies eigentlich schon immer zu kurz griff, zeigt schon ein kurzer Ausflug in die Grundlagen der Psychologie. Der US-amerikanische Psychologe Abraham Maslow (1908-1970) veröffentlichte schon 1943 ein Modell, an dem er eine Hierarchie der menschlichen Bedürfnisse entwickelte und darstellte. Hieran ist für die Wohnraumbewirtschaftung im wesentlichen zu erkennen, dass zunächst wesentliche Grundbedürfnisse, befriedigt sein müssen, bevor der Mieter/Käufer sich überhaupt mit Fragen der Ästhetik oder des Image seines Wohnens beschäftigt. Zu diesen Grundbedürfnissen gehört hiernach auch das Bedürfnis nach Sicherheit. Zwar stellt der Psychologe in



Menschliche Grundbedürfnisse

diesem Zusammenhang nicht wörtlich auf Kriminalität ab, sondern primär auf die Sicherung der zuvor erfüllten körperlichen Grundbedürfnisse, jedoch lässt sich dieser Brückenschlag leicht vollziehen.

Es kann also festgestellt werden, dass das Bedürfnis nach Sicherheit eines der vorherrschenden Bedürfnisse des Menschen ist und insbesondere hinsichtlich seiner Wohnung auch bedient werden muss, soll diese ihn nachhaltig zufrieden stellen.

In der Betrachtung der bisher vorangestellten Qualitätsaspekte (Lage, Architektur, Bauqualität,...) muss jedoch festgestellt werden, dass hiermit hauptsächlich die oberen Ebenen der Bedürfnispyramide, also soziale Anerkennung und Selbstverwirklichung, bedient werden. Für Wohnkonzepte, die auch den künftigen Anforderungen des Wohnungsmarktes nachhaltig entsprechen sollen, wird dies sicher nicht mehr genügen. Dies insbesondere deshalb, weil mit den absehbaren, demographischen Veränderungen der deutschen Gesellschaft, der Wohnungsmarkt eine deutliche Tendenz zu solchen Lebensstilgruppen (Senioren, Einpersonenhaushalte) entwickeln wird, die naturgemäß eine erhöhte Sensibilität für Angelegenheiten der persönlichen Sicherheit haben.

Das Sicherheitsgefühl als bedeutender Qualitätsfaktor im „Generationenwohnen“?

Wohnungsbauprojekte, die einen (erstzunehmenden) generationenübergreifenden Ansatz verfolgen, müssen, da sie für mehrere Bewohner- und Lebensstilgruppen attraktiv bzw. geeignet sein sollen, gleichzeitig eine Vielzahl von Anforderungen erfüllen. Eine hauptsächliche Herausforderung besteht hier immer wieder darin, dass sowohl die Interessen, wie auch die Bedürfnisse der verschiedenen Gruppen sehr unterschiedlich sein können, manchmal sogar konträr zu einander stehen.

Auch hinsichtlich der Aspekte und Faktoren, die den Bewohnern ein positives Sicherheitsgefühl vermitteln können/sollen, zeigen sich schnell weitreichende Unterschiede, die besonders die Gestaltung des Wohnumfeldes vor besondere Herausforderungen stellen. Während jüngere Menschen hier eher das Augenmerk auf den Schutz ihres Eigentums legen und auch das Image des Wohnstandortes eine bedeutende Rolle für ein positives Sicherheitsgefühl spielt, scheint sich dies bei den meisten Menschen mit zunehmendem Alter immer weiter in Richtung der eigenen Person zu verschieben, so dass hier schließlich mehr die Sorge um die körperliche Unversehrtheit im Fokus steht. Gleich ist allen Altersgruppen jedoch, dass der Miet- oder Erwerbsinteressent bereits „auf den ersten Blick“ im Quartier wahrnimmt, ob dieses seinen jeweiligen Sicherheitsansprüchen zu genügen scheint und das Urteil hierzu zumindest einen unbewussten Anteil an der weiteren Bewertung des evtl. künftigen Wohnquartiers hat.

Bei der Gestaltung eines Wohnquartiers, besonders aber bei solchen, die einen generationenübergreifenden Ansatz verfolgen, sollte es also ein Ziel sein, möglichst viele Aspekte zu „bedienen“, die bei den zukünftigen Bewohnern zu einem positiven Sicherheitsgefühl beitragen können.

Im zweiten Teil dieses Beitrages werden die konzeptionellen und planerischen Herausforderungen betrachtet, wenn Wohnquartiere so gestaltet werden sollen, dass sie auch den subjektiven Sicherheitsansprüchen unterschiedlicher Bewohner- und Altersgruppen gerecht werden.

Mit praktischen Handlungsempfehlungen und an Beispielen werden umsetzbare Anstöße gegeben, welche Gestaltungsaspekte positiv zum Sicherheitsgefühl der einzelnen Bewohnergruppen beitragen und wie diese in die Gesamtgestaltung bzw. Konzeption eines Wohnquartiers einfließen können.

Fortsetzung folgt