

Fragen und Antworten zum gemeinschaftlichen Wohnen

Gemeinschaftliches Wohnen

Fragen und Antworten zum gemeinschaftlichen Wohnen:

Gemeinschaftliches Wohnen

Herausgeber:
Schader-Stiftung

Bearbeitung der Fragen und Antworten:
Monika Berghäuser

Schader-Stiftung
Goethestraße 2
64285 Darmstadt
Tel.: 06151 / 1759-0
kontakt@schader-stiftung.de
www.schader-stiftung.de

Darmstadt 2013

Fragen und Antworten zum gemeinschaftlichen Wohnen

Warum Fragen und Antworten zum gemeinschaftlichen Wohnen?

Demographischer Wandel und Alterung der Gesellschaft verlangen nach innovativen Wohnmodellen. Engagierte Bürger kombinieren individuelles und zugleich gruppenorientiertes Wohnen mit wechselseitigen Unterstützungsstrukturen – es entstehen gemeinschaftliche Wohnprojekte.

Das Potential dieser Wohnform erzeugt eine deutliche Nachfrage. Weitaus mehr Vorhaben könnten realisiert werden. Das gelingt, wenn Wohngruppen über eine passende Finanzierung und ein geeignetes Grundstück oder Bestandsobjekt verfügen.

Für Kreditinstitute, Wohnungsunternehmen, Kommunen und Architekturbüros eröffnet sich ein lohnendes Betätigungsfeld. Doch die Zusammenarbeit mit den Wohngruppen ist oft von Schwierigkeiten begleitet – oder scheitert, bevor sie wirklich begonnen hat:

- Es ist zu wenig bekannt, wodurch sich gemeinschaftliches Wohnen von anderen Wohnformen unterscheidet und welche Möglichkeiten es bietet.
- Manchen Initiativen gelingt es nur unzureichend, ihre Ziele und die Besonderheiten gemeinschaftlichen Wohnens zu kommunizieren. Doch sie müssen als Verhandlungsgrundlage ein tragfähiges und verbindliches Wohnkonzept vorlegen.
- Leistungen, die selbstorganisierte Wohngruppen benötigen, offerieren Wohnungswirtschaft und Kreditwesen – noch – nicht standardmäßig.
- Denk- und Arbeitsweisen aller Beteiligten unterscheiden sich erheblich. Auf der einen Seite agieren hochmotivierte „Wohnprojektler“, die sich auf unbekanntem Terrain bewegen, konfrontiert mit Fragen der Finanzierung, des Wohnungswesens, des Planens und Bauens. Sie treffen auf ökonomisch und professionell Handelnde, denen interne Abläufe und Strukturen sowie die Zielsetzungen selbstorganisierter Wohnprojektgruppen oftmals nicht vertraut sind.

Interessanterweise funktionieren Dialog und Kooperation, wenn Kreditberater, Wohnungsunternehmer, kommunale Planer und Architekten schon auf Erfahrungen mit der Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnvorhaben zugreifen können: Ein Indiz, wie sehr das Wissen über die jeweils andere Seite grundlegend dazu beiträgt, Missverständnisse zu vermeiden und einen erfolgversprechenden Arbeitsmodus zu finden.

Die Fragen und Antworten sollen informieren, vermitteln und „Übersetzungsarbeit“ in beide Richtungen leisten.

Gemeinschaftliches Wohnen

Die Fragen und Antworten

5 Zum Thema

7 Frage 1

Gemeinschaftliches Wohnen – was ist darunter zu verstehen?

- > Gemeinschaftliche Wohnprojekte
- > Wer gemeinschaftlich wohnt
- > Funktioniert gemeinschaftliches Wohnen in der Praxis?
- > Zeit für Gemeinschaftlichkeit aufbringen
- > Wohnprojekte und Orientierung in das Quartier
- > Chancen für Ältere – und Grenzen
- > Weitere Informationen

19 Frage 2

Warum gewinnt gemeinschaftliches Wohnen in Bestandsobjekten an Bedeutung?

- > Bestandsimmobilien als Alternative zum Neubau
- > Demographischer Wandel und Wohnen im Bestand
- > Gemeinschaftsorientiertes Wohnen im Bestand von Wohnungsunternehmen
- > Weitere Informationen

24 Frage 3

Worin unterscheiden sich gemeinschaftliches Wohnprojekt und Baugemeinschaft – und welches Zukunftspotenzial bieten diese beiden gruppenorientierten Modelle?

- > Einsparmöglichkeiten
- > Partizipative Planung
- > Stellenwert der gemeinschaftlichen Orientierung
- > Adressatenkreis
- > Wohnungspolitisches Potenzial beider Gruppenmodelle
- > Weitere Informationen

Zum Thema

Was hat man sich unter einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt vorzustellen? Wer zieht dort ein? Funktioniert dieses Modell in der Praxis? Was macht diese Wohnform in einer sich demographisch verändernden und alternden Gesellschaft so interessant?

Die Fragen und Antworten bieten Informationen zum gemeinschaftlichen Wohnmodell und zu weiteren gruppenorientierten Formen des Bauens und Wohnens. Sie geben Erfahrungen von Menschen wieder, die gemeinschaftlich wohnen, und Erfahrungen derjenigen, die den Entwicklungsprozess eines Wohnprojekts fachlich begleiten.

Wie entstanden die FAQs zum „Gemeinschaftlichen Wohnen“?

Die Schader-Stiftung richtete 2010, 2011 und 2012 drei Fachtagungen aus, um Themen zu erörtern, die für die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte eine wichtige Rolle spielen. Anliegen dieser Veranstaltungen war, bei Finanzierungsinstituten, Wohnungsunternehmen, Kommunen, Vertretern des Gesundheits- und Sozialwesens und Architekten Interesse für das gemeinschaftliche Wohnen zu wecken.

- Die Fachtagung „Rendite durch Wohnen und Leben: Potentiale gemeinschaftlicher Wohnformen“ fand am 13. und 14. Oktober 2010 in Darmstadt im Schader-Forum statt.¹ Gemeinsam mit zahlreichen weiteren Kooperationspartnern hatte sich die Schader-Stiftung zum Ziel gesetzt, auf monetäre und nicht-monetäre Renditemöglichkeiten des gemeinschaftlichen Wohnmodells hinzuweisen und vor allem auch diejenigen anzusprechen, die in diesem Marktsegment noch nicht engagiert waren.
- Schader-Stiftung und die Akademie der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen veranstalteten am 24. Februar 2011 sowie mit Beteiligung des Wohnbunds e.V. am 09. Februar 2012, ebenfalls im Schader-Forum, die Fachtagungen „Gemeinschaften bauen“. Architekten, Stadtplaner und alle Interessierten konnten sich über „Neue Wohnformen im Bestand und Neubau“ informieren und austauschen. Neben selbstorganisierten gemeinschaftlichen Wohnprojekten wurden weitere gruppenorientierte Bau- und Wohnmodelle vorgestellt: gemeinschaftliche Wohnangebote, die Wohnungsunternehmen als Träger in ihrem Bestand oder als Neubau realisieren und das Bauen in Baugemeinschaften.²

Die Schader-Stiftung richtete auf allen Tagungen die Bitte an die Teilnehmer, anonym Fragen und Vorbehalte zum gemeinschaftlichen Wohnen zu notieren. Referenten und Plenum erörtern dann die angesprochenen Punkte.

Wegen der begrenzten Zeit konnten im Rahmen der Veranstaltungen nicht alle Frage und Einwände behandelt werden. Für deren Beantwortung hier in den FAQs bildeten die Fach-

¹ Informationen zum Programm und den Beiträgen der Fachtagung „Rendite durch Wohnen und Leben“ sowie zu den Partnern, die das Vorhaben fachlich begleiteten:
www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/1213.php

² Programme, Vorträge und Berichte über die Ergebnisse der Fachtagungen „Gemeinschaften bauen“:
Fachtagung „Gemeinschaften bauen. Neue Wohnformen im Bestand und Neubau“ am 24.02.2011
www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/1233.php
Fachtagung „Gemeinschaften bauen. Veränderte Gesellschaft – neue Wohnformen“ am 09.02.2012
www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/1257.php

vorträge und ihre Diskussion die Grundlage, daneben Informationen aus Fachliteratur und Internet.

Aus diesem breiten Spektrum an Erfahrungen und Einschätzungen wurde für die Webseite der Schader-Stiftung³ das Online-Angebot „Fragen und Antworten zum gemeinschaftlichen Wohnen“ entwickelt. Es ist in diesen einleitenden Teil – „Gemeinschaftliches Wohnen“ – und drei weitere Themenbereiche aufgeschlüsselt:

- Thema: Finanzierung und Fördermöglichkeiten
- Thema: Gemeinschaftliches Wohnen in Kooperation mit Wohnungsunternehmen realisieren
- Thema: Gemeinschaften bauen. Architektur für Wohnprojekte – Planen mit Wohngruppen

An Leser, die zunächst allgemeine Informationen über gemeinschaftliche Wohnprojekte und andere gruppenorientierte Vorhaben suchen, bevor sie sich den Spezialthemen zuwenden, richtet sich der Themenbereich „Gemeinschaftliches Wohnen“.

Die Fragen und Antworten zum „Gemeinschaftlichen Wohnen“ eignen sich für die fortlaufende Lektüre ebenso wie zur punktuellen Informationssuche. Wo inhaltliche Berührungspunkte zwischen einzelnen Fragethemen bestehen, sind Querverweise in den Text eingefügt:

- Frage (1 ... 3): Warum / ...?

Wer die angesprochenen Inhalte vertiefen möchte, findet in den Antworten unter der Rubrik „Weitere Informationen“ und in den Fußnoten Hinweise auf Links und ergänzende Literatur.

Die Schader-Stiftung wünscht Ihnen eine anregende und informative Lektüre.

³ www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/1240.php

Frage 1: Gemeinschaftliches Wohnen – was ist darunter zu verstehen?

- > Gemeinschaftliche Wohnprojekte
- > Wer gemeinschaftlich wohnt
- > Funktioniert gemeinschaftliches Wohnen in der Praxis?
- > Zeit für Gemeinschaftlichkeit aufbringen
- > Wohnprojekte und Orientierung in das Quartier
- > Chancen für Ältere – und Grenzen
- > Weitere Informationen

Gemeinschaftlich Wohnen oder, bei europäischen Nachbarn, Cohousing – diese Bezeichnungen stehen für ein breites Spektrum von Gruppenwohnmodellen mit einer sozialen, solidarischen Komponente. In der Praxis liegen erhebliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wohnprojekten.⁴ Nicht zuletzt deshalb fällt die Abgrenzung des gemeinschaftlichen Modells von anderen Formen des Bauens und Wohnens in Gruppen nicht immer leicht.

„Gemeinschaft auf Gegenseitigkeit“ unter Beibehaltung der persönlichen Privatsphäre und Eigenständigkeit⁵ – zu dieser Definition dessen, was gemeinschaftliches Wohnen ausmacht, sollte noch ein Merkmal hinzugefügt werden: Die dynamische Vorbereitungsphase, in der das Konzept des späteren Zusammenlebens einschließlich der wechselseitigen Unterstützungsstrukturen von denen, die gemeinschaftlich wohnen möchten, entwickelt und einvernehmlich festgelegt wird.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Das Leben in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt spielt sich in einer Bandbreite zwischen dem Rückzug in die vier Wände der eigenen abgeschlossenen Wohnung und gemeinschaftlichen Aktivitäten ab. Die Bewohner leben nicht allein, bewahren sich aber ihre individuelle Selbständigkeit. Es liegt in ihrer Hand, wie viel Nähe und Kontakt sie zu ihren Mitbewohnern wünschen und ob sie innerhalb des Wohnprojekts freundschaftliche Beziehungen aufbauen. Charakteristisch für die gemeinschaftliche Wohnform ist die solidarische Ausrichtung mit dem Ziel, sich wechselseitig im Alltag und in besonderen Lebenslagen zu unterstützen – immer im Rahmen der persönlichen Möglichkeiten der Einzelnen. Damit ist gemeinschaftliches Wohnen verbindlicher angelegt als eine gute Nachbarschaft und doch weniger eng und verpflichtend als eine familiäre Beziehung.

Gemeinschaftliche Wohngruppen handeln so selbstbestimmt und selbstorganisiert wie möglich. Entscheidungen werden demokratisch nach dem Konsens- oder Mehrheitsprinzip getroffen. Diese Grundsätze gelten sowohl während der Vorbereitungs- als auch während der Wohnphase:

- So entstehen die Wohngruppen auf eigene Initiative oder unter intensiver Mitwirkung der Beteiligten. Ausgangspunkt für die Gründung einer Wohninitiative kann zum Beispiel eine Informationsveranstaltung zum gemeinschaftlichen Wohnen oder zum Wohnen im Alter sein. Andere Interessierte kennen das gemeinschaftliche Wohnen vielleicht aus ihrem Umfeld und wollen nun ein eigenes Projekt realisieren. Fast immer

⁴ Dazu Kirsten Mensch, Gemeinschaftliches Wohnen – Der Versuch einer Definition, in: wohnbund-informationen I/2011, S. 8-11. Infos zum Heft: www.wohnbund.de/images/wohnbundinfos/wb_info2011-01.pdf

⁵ Antonia Jann, Vom gemeinschaftlichen Wohnen lernen, und Ulrich Otto, Perspektiven gemeinschaftlichen Wohnens im Alter, in: Age Stiftung (Hrsg.), Autonomes Wohnen im Gemeinschaft, 2010, S. 2, 5.

findet sich zunächst ein kleiner Kreis von Initiatoren, und diese Kerngruppe sucht nach und nach weitere Mitwirkende.

- Selbstbestimmt erarbeitet sich die Gruppe ein gemeinsames Wohnkonzept. Dessen wichtigstes Element ist die Zusage gegenseitiger Unterstützung bei Bewältigung des Alltags und in besonderen Lebenslagen. In welchem Umfang das geschehen soll, legt jede Wohnprojektgruppe eigenständig fest. Deshalb besteht eine recht große Spannweite zwischen den einzelnen Vorhaben in Bezug auf das intendierte Maß an Verbindlichkeit und die Gestaltung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens.
- Selbstbestimmung dokumentiert sich im Anspruch der Wohnprojektinitiativen, an der Planung und Gestaltung von Bau oder Umbau des Wohnprojekts aktiv mitzuwirken. Wohnprojekte werden in einem partizipativen Gruppenprozess geplant.
- In der Wohnphase verwalten und bewirtschaften die Bewohner ihr Projekt weitgehend oder vollständig in eigener Regie.

In allen Phasen können sich Wohngruppen Unterstützung suchen, professionellen Rat einholen oder die Gruppenprozesse fachkundig durch Moderation oder Supervision begleiten lassen. Nicht jeder Mitwirkende bringt von Anfang an Erfahrung in der Übernahme von Verantwortung oder in der Gruppenarbeit mit. Erfahrungsgemäß spielen die besonders engagierten „Zugpferde“ eine wichtige Rolle für das gemeinschaftliche Vorhaben. Auch wenn manche über einen Wissensvorsprung verfügen, werden alle Beteiligten dazulernen.

Erhebliche Unterschiede bestehen von Wohnprojekt zu Wohnprojekt, was Faktoren wie Bewohnerzahl, Altersstruktur oder Investitionsvolumen angeht. Manche Gruppen wollen einen Neubau errichten, andere im Bestand umbauen. Manche Projekte kombinieren freifinanzierte und geförderte Wohnungen unter einem Dach, um auch Interessenten mit geringerem finanziellen Spielraum die Teilnahme zu ermöglichen. Vor allem aber ist die Vielfalt realisierter Wohnprojekte erheblich größer als das landläufige Bild von der „Alten-WG“ suggeriert.

Um die im Wohnkonzept festgelegten gemeinsamen Zielvorstellungen organisatorisch abzusichern, gibt die Gruppe sich eine Rechtsform. Das kann eine eingetragene Genossenschaft sein, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, der eingetragene Verein, die Wohnungseigentümergeinschaft oder eine GmbH. Bei der Gestaltung der Verträge oder Satzungen ist eines der übergeordneten Ziele, die gemeinschaftliche Ausrichtung auch für den Fall langfristig zu sichern, dass einzelne Wohneinheiten individuell verwertet, also neu vermietet oder verkauft werden. Im Wohnprojekt nehmen alle Bewohner eine gleichberechtigte Position ein, unabhängig von Faktoren wie Geschäftsanteil oder Wohnungsgröße.⁶

→ Frage 3: Worin unterscheiden sich gemeinschaftliches Wohnprojekt und Baugemeinschaft? Stellenwert der gemeinschaftlichen Orientierung

Bis zur Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts müssen die Beteiligten einige Herausforderungen bewältigen: Informationen sammeln, Beratung und gegebenenfalls professionelle Wohnprojektbegleitung organisieren, neue Interessenten in die Initiativgruppe integrieren und Abgänge verkraften, eine geeignete Rechtsform auswählen, ein tragfähiges Finanzierungskonzept erarbeiten oder einen Träger für das Vorhaben gewinnen, ein Grundstück oder ein passendes Bestandsobjekt finden und einen Architekten, der mit der Gruppe den Bau oder Umbau plant. Informationen zu ausgewählten Themenbereichen, die bei der Entstehung eines Wohnprojekts eine große Rolle spielen, sind in Form von Fragen und Antworten auf der Webseite der Schader-Stiftung veröffentlicht.⁷

→ Thema: Finanzierung und Fördermöglichkeiten

⁶ Das Thema Rechtsform und die Regelung des Eigentums – Wohneigentum, Mietwohnprojekt oder Erbbaurecht kann hier nur gestreift werden. Instruktives Informationsmaterial zu jeder dieser Rechtsformen für Wohnprojekte: www.stiftung-trias.de/infomaterial.html

⁷ www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/1240.php Zusätzliche Informationsquellen finden sich im Anschluss an Frage 1 in der Rubrik „Weitere Informationen“.

- Thema: Gemeinschaftliches Wohnen in Kooperation mit Wohnungsunternehmen realisieren
- Thema: Gemeinschaften bauen. Architektur für Wohnprojekte – Planen mit Wohngruppen

Wohnprojektinteressierte benötigen eine gute Portion Entschlossenheit und Enthusiasmus, um sich an ein solches Projekt zu wagen und bis zur Realisierung durchzuhalten. Für Kooperationspartner und am Entstehungsprozess Beteiligte ist der Umgang mit dieser Energie und Begeisterung eine der Besonderheiten in der Zusammenarbeit mit einer Wohngruppe.

Wer gemeinschaftlich wohnt

Gemeinschaftliches Wohnen ist sicherlich nicht die Lösung für jeden, der seine Wohnsituation verändern möchte. Wer fühlt sich von diesem Modell angesprochen?

Hauptmotiv ist der Wunsch, mit anderen gemeinsam zu leben. Umfragen zeigen, dass eine zunehmende Zahl, vor allem unter den Älteren, sich grundsätzlich vorstellen kann, in eine gemeinschaftsorientierte Wohnform einzuziehen. Doch um die Idee Wirklichkeit werden zu lassen, um ein Wohnprojekt ins Leben zu rufen, reicht der Wunsch allein nicht aus. Es braucht Handlungsmöglichkeiten und eine Gruppe engagierter Mitinteressenten.

Oft handelt es sich dabei um Menschen, die sich mit den Auswirkungen des demographischen Wandels konfrontiert sehen oder diesen rechtzeitig begegnen wollen. Ihnen geht es darum, ein fehlendes, nicht tragfähiges oder instabiles familiäres und nachbarschaftliches Umfeld zu ersetzen beziehungsweise zu ergänzen. Gleichzeitig suchen sie eine Wohn- und Lebensform, die Eigenständigkeit und Rückzugsmöglichkeiten gewährleistet. Sie schätzen das gemeinschaftliche Wohnen als verlässliches soziales Gefüge von Mitbewohnern, die vorab erklären, sich loyal verhalten zu wollen.

Sind es vorwiegend Angehörige bestimmter gesellschaftlicher Milieus, die sich für das Leben in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt entscheiden? Studien, die Tendenzen der Wohnungsnachfrage mit der Zugehörigkeit zu Lebensstilgruppen verknüpfen oder anhand von Wohnkonzepten bestimmen, lassen diese Schlussfolgerung zu. Danach sind Interessenten für gemeinschaftsorientierte Wohnformen überwiegend in Haushalten mit häuslich-familiären Wohnkonzepten⁸ bzw. in den Milieus der „modernen Arbeitnehmer“, „Liberal-Intellektuellen“, „Hedonisten“ und „Experimentellen“⁹ zu finden. Weitere Studien thematisieren Motivation und Zielvorstellungen gemeinschaftlich Wohnender:

- Eine Erhebung über die Vorstellungen von Wohnen und Nachbarschaft wertet die sorgfältige Auswahl der Wohngruppenmitglieder im Rahmen eines partizipativen Prozesses auch als latenten Versuch, die zukünftigen Nachbarn in sozialer und kultureller Hinsicht zu selektieren, um durch „ähnliche Lebensauffassungen und ein hohes Maß an sozialer Homogenität“ das Funktionieren des Projekts zu sichern.¹⁰
- Eine Recherche aus dem Jahr 2012 ordnet 98 gemeinschaftliche und andere innovative Wohnvorhaben anhand der Hauptmotivation der Projektbeteiligten neun „Clustern“ zu, wie etwa Gemeinsam aus Überzeugung / aus Pragmatismus / Gleichgesinnte unter sich / Sozial gemischt und integriert. Dabei werden Wohnprojekte sowohl als „Produkte der wohlhabenden und fachkundigen Milieus“ identifiziert wie auch als Wohnlösung sozial bzw. finanziell schwächerer Gruppen.¹¹

⁸ So GdW Branchenbericht 3, Wohntrends 2020: www.gdw.de (> Wohnen & Stadt > Gutachten und Studien)

⁹ Milieumodelle: www.sigma-online.com/de/SIGMA_Milieus/SIGMA_Milieus_in_Germany und www.vhw.de/?id=536

¹⁰ Leben in Nachbarschaften II, Hrsg: Wohnen in Genossenschaften e.V. 2009, S. 85

Infos zur Studie: www.wohnen-in-genossenschaften.de/index.php?id=3608

¹¹ Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung an der RWTH Aachen, Projektrecherche Besondere Wohnformen. www.pt.rwth-aachen.de/files/dokumente/pt_materialien/pt_materialien_30.pdf

Von ihrem Ansatz her steht die gemeinschaftliche Wohnform jeder Altersgruppe und jeder Lebensform offen. Genaue Zahlen¹² liegen zwar nicht vor, aber augenscheinlich stellen die Angehörigen der Generation 50+ eine leichte Mehrheit unter den Bewohnern gemeinschaftlicher Projekte; bedingt durch die statistischen Gegebenheiten überwiegen dabei Frauen. Eine zweite große Gruppe sind Eltern – Paare und Alleinerziehende – mit Kind(ern). Interessant ist das gemeinschaftliche Wohnen für Menschen mit Handicap, zumal viele Gruppen in ihrem Wohnkonzept Wert auf ein barrierefreies, zumindest barrierereduziertes Wohnumfeld legen.

→ Thema: Gemeinschaften bauen. Architektur für Wohnprojekte – Planen mit Wohngruppen
Frage 9: Wie gehen Architekt und Wohngruppe mit dem Erfordernis barrierefreier oder barrierereduzierter Erschließung um?

Weshalb geht dem Einzug ins Wohnprojekt ein aufwändiger, oft langdauernder Gruppenfindungsprozess voraus? Wer als professioneller Begleiter oder Projektmitglied die Planungsphase miterlebt hat, schreibt diesem Verfahren mehrere Funktionen zu.

- Die Arbeitstreffen sind ohne Frage eine gute Möglichkeit, diejenigen näher kennenzulernen, mit denen man in einer Wohnform mit solidarischem Anspruch zusammenleben wird. Dabei setzt das Modell des gemeinschaftlichen Wohnens nicht voraus, mit den Ansichten und Werthaltungen jedes der Beteiligten konform zu gehen oder auch engen Kontakt mit allen Gruppenmitgliedern zu halten. Das hieße, die Tragfähigkeit und die Zielsetzung eines Wohnprojekts überzustrapazieren.
- Die intensive Vorbereitungszeit kann, abgesehen vom Besprechen und Entscheiden der vielen anstehenden Fragen, in einer weiteren Hinsicht für das Funktionieren des Projekts wichtig sein. Erfahrungsgemäß ist es in einem tendenziell anonymen gesellschaftlichen Umfeld keine Selbstverständlichkeit, Dritten Unterstützung anzubieten oder diese in Anspruch zu nehmen. Nicht selten vermeiden es gerade die Älteren, den Anschein zu erwecken, sie seien auf Hilfe angewiesen. Wenn im Vorfeld Gelegenheit ist, die einschlägigen Situationen zu besprechen und durchzuspielen, wird wechselseitiger Beistand eher zur „normalen“ alltäglichen Handlungsweise.
- Vor allem aber macht die Zeitspanne der Projektkonzeption Sinn, weil es für das Zustandekommen des Vorhabens so wichtig ist, eine stabile Gruppe herauszubilden. Während der Planungsphase klärt sich, ob zuverlässig mit allen Interessenten gerechnet werden kann. Wem liegt ernsthaft daran, sich an dem Projekt zu beteiligen, mit allen Konsequenzen im Hinblick auf finanzielle und zeitliche Verpflichtungen – und wer springt noch ab?

Gemeinschaftliche Wohnprojekte als mittelschichtstypisches Wohnmodell zu definieren liegt nahe. Soziales Verantwortungsbewusstsein bildet sich gleichwohl in der Struktur vieler Wohnprojekte ab, die sich als offen für unterschiedliche Lebensmodelle, Altersstufen, für mobile und gehandicapte Menschen und für alle Einkommensgruppen verstehen. Ein Teil der Wohninitiativen kombiniert freifinanzierten und sozial geförderten Wohnraum und strebt damit ganz gezielt eine soziale Mischung der Bewohnerschaft an. Die kommt erfahrungsgemäß eher zustande, je größer die Zahl der Beteiligten ist. Während sich in kleinen Wohnprojekten mit zehn oder weniger Mitgliedern vermutlich eher eine homogene Gruppe findet, ist bei Bewohnerzahlen von fünfzig und mehr voraussichtlich auch eine breitere Spanne von Bildungs- und Einkommensstandards vertreten. Überdies realisieren manche Wohngruppen ihr Vorhaben gezielt in Quartieren, die als schwierig gelten und auf der Beliebtheitskala von Wohnungssuchenden im unteren Bereich rangieren. In eine ähnliche Richtung geht die Wahrnehmung eines Projektsteuerers, der in den Wohngruppen einen „hohen Verantwortungspegel“ sieht. Nach seiner Erfahrung funktioniert die Inkludierung verschiedener Einkommensniveaus.

¹² Ergebnisse statistischer Erhebungen zu Größe, räumlicher Verteilung und Rechtsform von Wohnprojekten vgl. Micha Fedrowitz, Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Deutschland, in: Nationalatlas aktuell (09/2011) des Leibniz-Instituts für Länderkunde http://aktuell.nationalatlas.de/Wohnprojekte.9_09-2011.0.html

Sollten Interessenten am gemeinschaftlichen Wohnen bestimmte Eigenschaften und Kompetenzen mitbringen? Wohnprojekterfahrene halten es für wichtig, die Möglichkeiten gemeinschaftlichen Wohnens realistisch einzuschätzen und keine überzogenen Erwartungen an die Mitbewohner zu stellen. Gut mit anderen Beteiligten kommunizieren zu können hat große Bedeutung – nicht nur im Konfliktfall. Wer über Auseinandersetzungsbereitschaft und die Fähigkeit verfügt, wieder aufeinander zugehen zu können und wer in der Lage ist, Kompromisse zu schließen, auch wenn diese nicht die eigene Meinung widerspiegeln, dürfte in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt gut aufgehoben sein.¹³

Besondere Anforderungen werden an gemeinschaftlich Wohnende nicht gestellt. Zwar ist die Wahrscheinlichkeit, in einem Wohnprojekt auf ehrenamtlich aktive Menschen zu treffen, vermutlich höher als in einem klassischen Mehrfamilienhaus. Besonders die Initiatoren, also die Mitglieder der Start- oder Kerngruppe, gehören meist zu den bürgerschaftlich Engagierten. Gesellschaftliches Engagement ist aber mit Sicherheit keine Vorbedingung, um gemeinschaftlich zu wohnen. Vielmehr lebt ein Wohnprojekt vom Zusammenwohnen „ganz normaler“, sehr unterschiedlicher Menschen, die genau das wollen.

Funktioniert gemeinschaftliches Wohnen in der Praxis?

Nicht nur ausgewiesene Skeptiker halten die gemeinschaftliche Wohnform für sehr konfliktträchtig und sehen entscheidende Problempunkte im Umgang mit Meinungsverschiedenheiten, mit schwierigen Charakteren und im Durchhaltevermögen, was die zugesagte wechselseitige Verantwortlichkeit angeht. Ohne Frage erfordert das Zusammenleben im Wohnprojekt kontinuierliche Arbeit an der Gemeinschaftlichkeit. Guter Wille allein reicht nicht aus.

Die Interessentengruppen bereiten sich intensiv auf das gemeinschaftliche Wohnen vor. Schon bei der Erarbeitung ihres Wohnkonzepts, bei der Klärung der anstehenden Themen praktizieren die Teilnehmer gemeinschaftsorientiertes Handeln. Gemeinschaftlich Wohnen, so ein Rat an die planenden Gruppen, kann im Vorfeld ausprobiert werden, zum Beispiel indem die Beteiligten gemeinsam ein Wochenende mit Selbstversorgung verbringen.

Für selbstorganisiertes gemeinschaftliches Wohnen gibt es keine festgelegten übergeordneten Vorgaben. Sicherlich unterscheidet sich dieses Wohnmodell in seiner Qualität von Beziehungen ins nachbarschaftliche und mehr noch ins öffentliche Umfeld. Davon abgesehen muss jede Wohninitiative das Konzept ihres Miteinanders eigenständig erarbeiten, das Maß an Verbindlichkeit und wechselseitiger Unterstützung aushandeln. Während die eine Gruppe exakt vorplant und Regeln erarbeitet, verständigt sich eine andere vielleicht nur über Grundzüge des Zusammenwohnens und wartet ab, wie intensiv sich die Gemeinschaftlichkeit in der Praxis entwickelt.

Die Wohngruppe legt fest, nach welchem Modus sie über offene Fragen und anstehende Probleme entscheiden will. Teils fahren die Bewohner mit dem Mehrheitsprinzip gut, teils suchen die Projektmitglieder grundsätzlich nach einem Konsens, der sich als der tragfähigere Weg erweisen kann. Auch wenn die Gruppen selbstbestimmt handeln, kann die Unterstützung durch neutrale Berater oder Moderatoren vor allem in der Planungsphase sehr hilfreich sein.

Wohngruppen sind nach der oft langen und anspruchsvollen Vorlaufzeit sehr stabil, denn die Bewohnerschaft konnte sich auf diese Weise in ihrer endgültigen Zusammensetzung nach und nach herausbilden. Notorische Störenfriede, die nicht zum Ausgleich bereit und fähig sind, haben da längst aufgegeben. Sie verlassen die Gruppe schon im Vorbereitungsstadium.

¹³ Helene Rettenbach, Gruppenbildung, Kompetenznetzwerk Wohnen, Wissenspool 07.
www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool

Nach dem Einzug entstehen Meinungsverschiedenheiten, wie auch im herkömmlichen Geschosswohnungsbau, vor allem dann, wenn es um gemeinsam genutzte Einrichtungen geht. Wichtig für das Zusammenleben im Wohnprojekt ist es, diese Konflikte zu klären – durch Gespräche, und falls das nicht gelingt, mit Hilfe einer Supervision, die zusätzlich Konfliktlösungsstrategien vermitteln kann.¹⁴

Zeit für Gemeinschaftlichkeit aufbringen

Gemeinschaftlich wohnen heißt zwischen Nähe und Distanz auszutarieren. Die eigene abgeschlossene Wohnung stellt sicher, dass der Rückzug ins Private immer möglich ist. Für das Gemeinschaftliche im Wohnprojekt gibt es, wie beschrieben, keine vorgegebenen Regeln. Ob die Bewohner ihr Zusammenleben im Wohnprojektalltag intensiv gestalten und wie es sich im Verlauf der Zeit entwickelt, liegt allein in ihrer Verantwortung. In Projekten mit neuen Wohntypologien – Wohngemeinschaften mit einer Kombination aus separaten Kleinwohnungen und Gemeinschaftsflächen – kommt dem Gruppenaspekt vergleichsweise mehr Gewicht zu.

→ Thema: Gemeinschaften bauen. Architektur für Wohnprojekte – Planen mit Wohngruppen
Frage 10: Welche Impulse setzen gemeinschaftliche Wohnprojekte für eine Weiterentwicklung der Wohntypologie?

Beruflich besonders stark eingespannte oder sehr mobile Menschen fragen sich, ob ihr Zeitbudget und ihre häufige Abwesenheit überhaupt mit einer gemeinschaftsorientierten Wohnform kompatibel sind. Andererseits treffen diejenigen, denen es an Zeit fehlt, um tragfähige private Kontakte zu knüpfen, im Wohnprojekt zuverlässig und ohne zusätzlichen Aufwand Mitbewohner, die Kommunikation schätzen und denen ihre Lebenssituation bekannt ist.

Um beim Thema zeitliche Anforderungen zu einer persönlichen Einschätzung zu kommen, können Berichte und Beobachtungen aus dem Erfahrungshorizont bestehender Wohnprojekte eine Orientierung geben: Weder in der Planungs- noch in der Wohnphase ist es zwingend notwendig, dass alle Mitglieder der Initiativgruppe im gleichen Umfang Einsatz zeigen. Um überhaupt ein Wohnprojekt zu starten, ist zwar eine „kritische Masse“ ernsthaft Interessierter Voraussetzung. Aber ist die Initiative erst einmal auf den Weg gebracht, kann es vor allem bei kleineren Projekten genügen, wenn sich Einzelne intensiv in die Projektentwicklung einbringen. An Planungsworkshops und Arbeitsgruppentreffen sollten sich nach Möglichkeit dann jedoch alle zukünftigen Bewohner beteiligen. Übernehmen kleinere Teams die Zuständigkeit für bestimmte Aufgabenbereiche, reduziert sich die zeitliche Beanspruchung insgesamt.

Nach dem Einzug sind – so ein Erfahrungswert – ein bis zwei Stunden für die Arbeitstreffen der Wohngruppe im Turnus von ein bis drei Wochen einzukalkulieren. Wer darüber hinaus für gemeinschaftliche Aktivitäten wenig Zeit erübrigen kann oder will, bekommt dementsprechend auch „nicht so viel mit“. Im Gegenzug setzt die Übernahme einer Funktion in der Organisationsstruktur des Wohnprojekts, etwa als Vorstand eines Bewohnervereins oder einer Genossenschaft, die Bereitschaft voraus sich permanent einzusetzen.

Sicher erfordern Selbstverwaltung, Teilnahme an Gruppentreffen oder die Erledigung von Gemeinschaftsaufgaben zeitlichen Einsatz. Aber eine flexibel handelnde Gruppe findet möglicherweise auch flexible Lösungen: Wenn es darum geht, freiwillige Aufgaben zur Verwaltung und Instandhaltung des Wohnprojekts zu übernehmen, sind es oft die „jungen Alten“, die mehr Zeit und Energie investieren. In anderen Wohnprojekten ist dagegen die Generation der Eltern mit Kindern sehr aktiv, während die Älteren sich auf den Standpunkt stellen, sie hätten in ihrem Leben schon genug geleistet. An diese Stelle gehört sicher auch der Rat, die

¹⁴ Dazu Doris Knaier, Konfliktmanagement im Wohnprojekt und geeignete Verfahren zur Konfliktlösung, Kompetenznetzwerk Wohnen, Wissenspool 08. www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool

Engagementbereitschaft Einzelner oder einer kleinen Gruppe nicht übermäßig zu strapazieren.

Und auf lange Sicht? – Funktioniert die Übernahme der Verantwortung für Hausverwaltung sowie für Pflege und Erhalt von Gebäude und Außengelände durch eine selbstorganisierte Wohngruppe tatsächlich auf Dauer? Im Großen und Ganzen, wie berichtet wird, legen die Projektbewohner eine hohe Verantwortlichkeit für den baulichen Zustand der Immobilien an den Tag.¹⁵ Hin und wieder müssen Mitbewohner an die Erledigung der übernommenen Aufgaben erinnert werden, und sei es mit Hilfe sanften Gruppendrucks. Falls aber die Projektbeteiligten im ersten Elan ihre Leistungsfähigkeit und ihre Zeitreserven überschätzt hatten, wäre eine ganz pragmatische Lösung, die Grundbewirtschaftung in professionelle Hände zu legen.

Doch manche späteren Veränderungen, gleich ob beruflich oder privat bedingt, zeichnen sich beim Einzug in das Wohnprojekt noch gar nicht ab. Besteht die Bindung an ein Wohnprojekt auf Dauer? Obwohl das gemeinschaftliche Modell der Idee nach auf langfristiges Wohnen angelegt ist, sind die Bewohner in ihrer Zukunftsgestaltung und Mobilität nicht blockiert. Abhängig von der Rechtsform des Wohnprojekts kann die eigene Wohnung gekündigt oder verkauft oder der Genossenschaftsanteil übertragen werden. Über die Auswahl der Nachfolger entscheidet die Wohngruppe gemeinsam.¹⁶

Was jedoch passiert, wenn das „soziale Kunstwerk“ nicht gelingt und ein Wohnprojekt scheitert? Dann „wird eben nur gewohnt“, so der gelassene Kommentar aus einer Traditionsgenossenschaft, die zu ihrem Bestand auch Wohnprojekte zählt.

Wohnprojekte und Orientierung in das Quartier

Die Wohnkonzepte vieler Projektgruppen sehen Aktivitäten und Angebote für die Nachbarn im umliegenden Quartier vor. Beispielsweise stehen Gemeinschaftsflächen des Projekts auch den Anwohnern offen. So reserviert die Genossenschaft Spreefeld Berlin die Erdgeschossflächen ihrer Gebäude und das Areal am Spreeufer für öffentliche und nachbarschaftliche Nutzungen.¹⁷

Oft kann der Gemeinschaftsraum eines Wohnprojekts für Kultur- und Bildungsarbeit im Quartier genutzt werden. So lädt eine Frankfurter Wohngruppe zu Vorträgen der Volkshochschule ein. Manchmal entwickelt sich ein Wohnprojekt zum Anlaufpunkt der gesamten Siedlung. Andere Wohnprojekte integrieren soziale Einrichtungen, die dem Stadtviertel insgesamt zugutekommen: eine Demenzwohngemeinschaft oder einen Pflegestützpunkt, ein Nachbarschaftscafé oder eine Kindertagesstätte.

Wohnungsunternehmen als Träger von gemeinschaftlichen Wohnprojekten können dazu beitragen, dass die angestammten Bewohner das Vorhaben nicht als Fremdkörper wahrnehmen.

¹⁵ Das berichtet z.B. auch: Ministerium für Bauen und Wohnen NRW, Neues Wohnen mit Nachbarschaft, S. 57 <https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/staatskanzlei/neues-wohnen-mit-nachbarschaft/451> (Link zum Download). Interessant in diesem Kontext sind Beobachtungen durch Wohnungsunternehmen, die als Träger von Mietwohnprojekten über einschlägige Erfahrungen verfügen. Beim Vergleich mit baugleichen konventionell vermieteten Immobilien registrieren sie messbar geringere Betriebs- und Instandhaltungskosten in den gemeinschaftlich bewohnten Gebäuden.

→ Thema: Gemeinschaftliches Wohnen in Kooperation mit Wohnungsunternehmen

Frage 1: Wie überzeuge ich die Wohnungsgesellschaft vor Ort, ein Projekt zu realisieren?

> Nachweisbare Rendite durch Mietwohnprojekte

¹⁶ In einem Mietwohnprojekt, das zusammen mit einem Träger realisiert wird, treffen Wohngruppe und Vermieter eine Vereinbarung über die Auswahl von Nachmietern. In der Regel versucht zunächst die Mietergruppe, einen zum Wohnprojekt passenden neuen Mitbewohner zu finden. Gelingt dies nicht, kann entweder die Gruppe das Mietausfallrisiko übernehmen, oder der Vermieter entscheidet über die Neubelegung der Wohnung. Dazu Thema „Gemeinschaftliches Wohnen in Kooperation mit Wohnungsunternehmen realisieren“, Frage 5: Wer tritt im Mietwohnprojekt als Vertragspartner des Wohnungsunternehmens auf?

www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/1240.php

¹⁷ www.spreefeldberlin.de

Ein wichtiger Faktor ist die umfassende Sanierung aller Gebäude im Wohngebiet, ohne die gemeinschaftliche Wohngruppe zu bevorzugen. Die Öffnung der Gemeinschaftsflächen in das umgebende Quartier kann durch Wohnungsunternehmen wirksam unterstützt werden. Ein Beispiel aus der Praxis: Für die Gemeinschaftsflächen wird kein anteiliger Mietzins erhoben, im Gegenzug organisieren die Bewohner des Wohnprojekts Angebote für die Nachbarn im Viertel. Vermietet die Gruppe den Gemeinschaftsraum an externe Nutzer, muss sie nur anfallende Nebenkosten an das vermietende Unternehmen abführen.

→ Thema: Gemeinschaftliches Wohnen in Kooperation mit Wohnungsunternehmen realisieren

Ungeachtet dieser Außenorientierung vieler Wohnprojekte gibt es, wie schon erwähnt, Bedenken, dass gemeinschaftliches Wohnen mit seinen binnenzentrierten Aktivitäten unter Umständen die Entstehung eines mehr oder weniger um sich selbst kreisenden und dazu wertheomogenen Mikrokosmos begünstigt. Einerseits gelten Gruppen mit gleichartiger Wertorientierung als besonders stabil. Andererseits sind gesellschaftliche Gruppen wie Zuwanderer, Geringverdiener, Arbeitslose oder Menschen mit niedrigerem Bildungsniveau entsprechend seltener in gemeinschaftlichen Projekten vertreten. Möglicherweise werden sie komplett ausgegrenzt.

Eine weitere Beobachtung: Wer sich intensiv für „sein“ Wohnprojekt einsetzt, dem bleiben weniger Ressourcen für Engagement und Aktivität außerhalb. Wohngruppen, die diese Tendenzen wahrnehmen, doch ihre gesellschaftliche Aufgeschlossenheit bewahren wollen, steuern im Interesse einer tatsächlichen Heterogenität dagegen. Sie verstehen sich als Wohnpioniere, die bereit sind, sich zu öffnen. Dabei legen sie Wert auf die Feststellung, dass Impulse für das Quartier aus dem Wohnprojekt heraus nicht top down verordnet werden können. Viele Wohngruppen zeigen von sich aus Interesse an ihrem Wohnquartier und unternehmen aktiv die ersten Schritte, um auf ihre Nachbarn zuzugehen und sie kennenzulernen – wobei jedes Engagement auch das Interesse und Wohlwollen der Anwohner voraussetzt.

In diesem Kontext wird vor einer Überforderung der Wohngruppen gewarnt. Herstellung von Heterogenität ist genauso eine wohnungspolitische Aufgabe. Zwar kann die Zusammensetzung selbstorganisierter Wohngruppen und die Ausformung der gruppenspezifischen Wohnkonzepte nicht unmittelbar mit den Instrumenten der Wohnungspolitik beeinflusst werden. Förderpolitik im Wohnungsbaubereich kann aber so gestaltet sein, dass die Entstehung kostengünstigen Wohnraums in gemeinschaftlichen Projekten mit weniger Schwierigkeiten verbunden ist.

→ Thema: Finanzierung und Fördermöglichkeiten

Frage 4: Welche Möglichkeiten bieten sich für die Finanzierung eines Wohnprojekts, wenn die Vermögens- bzw. Einkommenssituation der Wohngruppe nicht homogen ist?

Frage 5: Wie kann die Finanzierung eines Wohnprojekts mit einer Kombination aus Mietwohnungen und Wohnungseigentum gestaltet werden?

Frage 6: Welche Chancen gibt es, durch Wohnungsbauförderung oder andere Förderinstrumente das gemeinschaftliche Wohnen für Menschen mit geringem Einkommen oder niedriger Rente zu ermöglichen?

Wenn die Länder Modelle wie das Erbbaurecht unterstützen oder ihre Förderprogramme insgesamt wohnprojektkompatibel ausrichten, erleichtert das eine breitere gesellschaftliche Öffnung des gemeinschaftlichen Wohnens. Wie ein Wohnquartier strukturiert und durchmischt ist, liegt nicht zuletzt im Einflussbereich der Kommunen und der Wohnungsunternehmen.

Chancen für Ältere – und Grenzen

Gleich ob Vorhaben für das Wohnen Älterer oder generationenverbindende Projekte – Erfahrungswerte lassen den Rückschluss zu, dass gemeinschaftliche Wohnformen den möglichst langen Verbleib in der vertrauten Umgebung sichern und sich bestens als probates Mittel gegen Alterseinsamkeit eignen. Wenn der Aktionsradius betagter Menschen abnimmt, gewinnen

die eigene Wohnung und das nähere Wohnumfeld an Bedeutung, auch als Kompensation für den Verlust an räumlichen und sozialen Teilhabechancen. Deshalb sind die baulichen Voraussetzungen für eine barrierearme oder -freie Ausstattung von Wohnprojekten so wichtig.

→ Thema: Gemeinschaften bauen. Architektur für Wohnprojekte – Planen mit Wohngruppen
Frage 9: Wie gehen Architekt und Wohngruppe mit dem Erfordernis barrierefreier oder barriere-reduzierter Erschließung um?

In vielen Berichten wird darauf hingewiesen, wie gewinnbringend für alle Seiten das Zusammenleben mehrerer Generationen sein kann. Die Älteren „werden gebraucht“ und fühlen sich lebendig. Kinder und Jugendliche erleben Gemeinschaft und finden im Idealfall Ersatzgroßeltern. Entwickeln sich auf dieser Schiene funktionierende Beziehungen, resultiert daraus im besten Fall eine spürbare Entlastung für berufstätige Eltern. Vor einer Überbetonung des Gemeinschaftlichen schützt die Rückzugsmöglichkeit in die eigene Wohnung. Wer krank oder immobil ist, kann auf Hilfestellung in Alltagsdingen und soziale Kontakte vertrauen.

Doch auch in eingespielten Wohnprojekten gerät unter Umständen das Prinzip gegenseitiger Unterstützung an seine Grenzen. In einer alternden Gesellschaft mit einer steigenden Anzahl hochbetagter und dementer Menschen bilden Wohnprojekte keine Insel der Glückseligen. Außergewöhnliche Belastungssituationen wie längerdauernde Pflege- und Betreuungsbedürftigkeit nehmen in dieser Wohnform gleichfalls zu. Manche Wohngruppen regeln von vornherein möglichst genau, in welchem Ausmaß sie Hilfeleistungen erbringen wollen. Andere stellen unter der Prämisse, dass nicht jede Lebenssituation planbar ist, auf den Einzelfall ab, um angesichts der konkreten Situation nach einer Lösung zu suchen.

Als realistisch hat sich eine Teilung der Aufgaben bewährt: Die eigentliche Pflege und Betreuung leistet ein ambulanter professioneller Dienst, während die Mitbewohner ihren hilfebedürftigen Wohnprojektnachbarn bei der Erledigung von Alltagsaufgaben wie auch als Ansprech- und Gesprächspartner zur Seite stehen. Für Menschen mit beginnender Demenz erweist sich das gemeinschaftliche Wohnen als besonders vorteilhaft. Anders als bei isoliert Lebenden tritt der Zeitpunkt des nicht mehr selbständigen Zurechtkommens erfahrungsgemäß später ein.

Dennoch bleibt es nicht aus, dass die gesundheitliche oder altersbedingte Situation einzelner Bewohner die Belastungsfähigkeit einer Wohngruppe an ihre Grenzen bringt. Der Umzug in eine stationäre Pflegeeinrichtung kann unvermeidlich sein. Einzelne Wohngruppen planen auch für diesen Fall vor und integrieren eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für demente und pflegebedürftige Menschen in ihr Projekt.¹⁸ Während die Bewohner von gemeinschaftlichen Projekten in einer abgeschlossenen kompletten Wohneinheit leben, stehen in Pflege-Wohngemeinschaften den Bewohnern in der Regel nur Einzelzimmer zur Verfügung, während Aufenthaltsräume, Küche und Bäder gemeinsam genutzt werden. In sogenannten Gruppenwohnungen sind Gemeinschaftsräume und separate Appartements innerhalb einer großflächigen Wohnung kombiniert. Für den einzelnen Bewohner bedeutet das mehr Individualität und Selbständigkeit, insbesondere wenn die Kleinwohnung nicht nur mit einem Wohnschlafraum, sondern auch mit einer Kochgelegenheit und einer Nasszelle ausgestattet ist.¹⁹

→ Thema: Gemeinschaften bauen. Architektur für Wohnprojekte – Planen mit Wohngruppen
Frage 10: Welche Impulse setzen gemeinschaftliche Wohnprojekte für eine Weiterentwicklung der Wohntypologie? > Gruppenwohnungen

¹⁸ Einen Überblick zur Frage, inwieweit diese Angebote der Heimaufsicht unterliegen oder in den Geltungsbereich heimrechtlicher Landesgesetze einbezogen sind, gibt Monika Berghäuser, Heimrecht und gemeinschaftliche Wohn-Pflegeformen, Hrsg.: Schader-Stiftung und Generali Zukunftsfonds 2012

Informationen zur Publikation: www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/1216.php

¹⁹ Beispiele für Gruppenwohnungen: Ministerium für Bauen und Wohnen NRW, Gruppenwohnungen für Seniorinnen und Senioren – mehr als eine Wohnung, 2012. Möglichkeit zum Bestellen und zum Download: <https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/mbwsv/gruppenwohnungen-fuer-seniorinnen-und-senioren-mehr-als-eine-wohnung/1202>

Weitere Informationen

- > Informationen zum gemeinschaftlichen Wohnen
- > Projektbeispiele

Informationen zum gemeinschaftlichen Wohnen

1.

Birgit Diesing, Gemeinschaftlich Wohnen: Wer ist das und wer macht das?
Vortragsfolie zur Fachtagung „Gemeinschaften bauen“ am 24.02.2011
www.schader-stiftung.de/docs/diesing240211.pdf

2.

Kirsten Mensch, Gemeinschaftliches Wohnen – der Versuch einer Definition
in: wohnbund-informationen 1/2011, Perspektiven für Wohnprojekte, S. 8-11
sowie zahlreiche weitere Beiträge zu den fördernden Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Wohnprojekten
Möglichkeit zum Download als PDF-Datei:
www.wohnbund.de (> Publikationen)

3.

Schader-Stiftung und Stiftung trias, Raus aus der Nische – rein in den Markt!
Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“, 2008
Informationen zur Publikation:
http://schader-stiftung.de/schader_stiftung/590.php?pubseite=2

4.

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

4.1.

Neues Wohnen im Alter: Ein Leitfaden für Neugierige, 2012
Gemeinschaftliche Wohnprojekte gründen, rechtlich absichern, finanzieren und umsetzen
Informationen und Auszug der Broschüre zum Download als PDF-Datei:
www.fgw-ev.de/index.php?id=70

4.2.

Weitere Veröffentlichungen des Forums
www.fgw-ev.de (> Arbeitsbereiche > Gemeinschaftliches Wohnen > Publikationen)

5.

Id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit, Co-Housing Cultures
Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen, 2012
Informationen zur Publikation:
<http://id22.net/cohousing-cultures>

6.

Age Stiftung – Für gutes Wohnen im Alter

6.1.

Partizipative autonome Wohnformen
www.age-stiftung.ch/Wir-vermitteln-Wissen.180.0.html

6.2.

Autonomes Wohnen in Gemeinschaft, Age Dossier 2010

Möglichkeit zum Download dieser und weiterer Publikationen als PDF-Datei:
www.age-stiftung.ch/Publikationen-Shop.355.0.html

7.

Helene Rettenbach, Gemeinschaftliches Wohnen – eine Einführung
www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/964.php

8.

Kompetenznetzwerk-Wohnen
Rainer Kroll, Gemeinschaftliche Wohnformen
www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de (> Wissenspool 04.)

9.

Stiftung trias, Rechtsformen für Wohnprojekte. Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte.
Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte, alle 2009
GbR als Rechtsform für Wohnprojekte und Baugemeinschaften, 2011
Informationen zu diesen und weiteren Publikationen:
www.stiftung-trias.de/infomaterial.html

10.

Micha Fedrowitz, Gemeinschaftliches Wohnen in Deutschland, in: Nationalatlas aktuell 9
(09/2011) des Leibniz-Instituts für Länderkunde
Mit einer kartographischen Darstellung, aufgeschlüsselt nach räumlicher Verteilung, Projekt-
typ, Alter und Rechtsform der Wohnprojekte sowie Überblick zu kommunalen und regionalen
Unterstützungsstrukturen
http://aktuell.nationalatlas.de/Wohnprojekte.9_09-2011.0.html

11.

Universität Kassel Fachbereich 06, FG Stadterneuerung /Stadtumbau
Projektgruppe „Gemeinschaftliches Wohnen“
Gemeinschaftliche Wohnprojekte - Ein Praxisleitfaden, 2012
Möglichkeit zum Download als PDF-Datei:
www.wohnportal-berlin.de/gemeinschaftliche-wohnprojekte

12.

Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“
im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), 2009
Baugemeinschaften. Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft
Möglichkeit zum Download als PDF-Datei:
[www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user_upload/PDF/Downloads -
_allg. Infos/Baugemeinschaften.pdf](http://www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user_upload/PDF/Downloads_-_allg._Infos/Baugemeinschaften.pdf)

Projektbeispiele

1.

Wohnprojekte-Portal
Das Wohnprojekte-Portal der Stiftung trias stellt fast 800 Wohnprojekte aus Deutschland, aus
der Schweiz und aus Österreich vor, darunter auch Vorhaben im Planungs- oder Gründungs-
stadium (Stand August 2013).
www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche.html

2.

Projektbörse des Forums Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Über 100 Vorhaben im Planungs- oder Gründungsstadium (Stand August 2013).

www.fgw-ev.de/index.php?id=8

3.

Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung an der RWTH Aachen

Projektrecherche Besondere Wohnformen, 2012

98 prämierte oder als „vorbildlich“ publizierte, nach 2000 realisierte gemeinschaftliche oder in anderer Form innovative Projekte, gruppiert in neun Cluster anhand der Hauptmotivation des Projektansatzes (S. 25-55), dazu Projektliste mit weiteren Nachweisen (S. 33-41)

Möglichkeit zum Download als PDF-Datei:

www.pt.rwth-aachen.de/index.php?option=com_content&view=article&id=135&Itemid=93

4.

Werkstatt-Stadt

Projekt Datenbank und Internetplattform des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

www.werkstatt-stadt.de (> Projekte > Maßnahmetypen > Kooperation und Beteiligung bzw. > Projekte > Handlungsfelder > Wohnen stärken)

4.1.

Beispiele für gemeinschaftliche Wohnprojekte mit frühzeitiger Einbeziehung und intensiver Kooperation aller Beteiligten und deren aktiver Mitwirkung an den Planungs- und Entscheidungsprozessen

- „Gemeinsam Wohnen im Karmelkloster“, Bonn
www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/140
- „Frauen planen und bauen – nicht nur für Frauen“, Freiburg
www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/29
- „Parkhaus Pinnasberg“, Hamburg
www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/89
- „MieterInneninitiative MiKa“, Karlsruhe
www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/27
- „Unter der Burghalde“, Kempten
www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/62
- „Bickendorf“, Köln
www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/83
- „WOGENO Wohnanlage“, München
www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/13
- „Mauerfeldchen“, Würselen
www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/13

4.2.

Beispiele für gemeinschaftliche Wohnprojekte im Handlungsfeld „Wohnen stärken“

- „Widra-Areal“, Aachen
www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/184
- „Allmende Wulfsdorf“, Ahrensburg
www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/104
- „Beginenhof“, Bremen-Neustadt
www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/39
- „Haus Mobile“, Köln-Weidenpesch
www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/71
- „Aegidienhof“, Lübeck-Altstadt
www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/63

Zahlreiche weitere Beispiele für gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugruppenvorhaben finden sich im Themenbereich „Gemeinschaften bauen. Architektur für Wohnprojekte – Planen mit Wohngruppen“ in der Rubrik Weitere Informationen / Projektbeispiele.

Möglichkeit zum Download als PDF-Datei:
www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/1240.php

Frage 2:

Warum gewinnt gemeinschaftliches Wohnen in Bestandsobjekten an Bedeutung?

- > Bestandsimmobilien als Alternative zum Neubau
- > Demographischer Wandel und Wohnen im Bestand
- > Gemeinschaftsorientiertes Wohnen im Bestand von Wohnungsunternehmen
- > Weitere Informationen

Aus der Sicht von Wohninitiativen erweitert sich der Radius an Möglichkeiten, wenn eine Gruppe sich nicht auf einen Neubau und die oft langwierige Grundstückssuche fixiert, sondern in Betracht zieht, eine Bestandsimmobilie umzubauen und zu sanieren.

Mit Blick auf wohnungspolitische Anforderungen stellen gemeinschaftliche Wohnprojekte eine Option dar, um den Bestand zukunftssicher zu gestalten. Demographischer Wandel und Alterung machen nicht nur bauliche, sondern auch soziale Veränderungen der Wohnsituation notwendig.

Bestandsimmobilien als Alternative zum Neubau

Gemeinschaftliches Wohnen in Gründerzeithäusern, in früher landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, in alten Villen, ehemaligen Kasernen, Wohnheimen, Kliniken, Werkshallen, auf Gewerbe- oder Büroflächen oder in einer aufgelassenen Kirche – all das existiert bereits oder wurde zumindest angedacht. Wohnprojekte entstehen jedoch nicht nur in diesen ungewöhnlichen Immobilien. Auch Objekte des konventionellen Geschosswohnungsbaus beheimaten nach Umbau und Sanierung gemeinschaftliche Wohnprojekte.

Manche Vorhaben dieser Größenordnung wären für einzelne Bauherren oder Familien nicht darstellbar. Doch es gibt zahlreiche Beispiele für Wohnprojektgruppen, die das Wagnis eingingen, schwierige Leerstände wiederzubeleben – obwohl einige dieser Gebäude bei einer ersten Prüfung völlig ungeeignet für Wohnzwecke zu sein schienen. Wie Erfahrungen zeigen, liegt im Erwerb eines Bestandsobjekts mitunter sogar die schnellere Möglichkeit für eine Wohninitiative, zum Ziel zu kommen. Währenddessen kann sich die Suche nach einem geeigneten Grundstück oft jahrelang hinziehen.

Allerdings ist im Bestand mit speziellen Einschränkungen für gemeinschaftliche Projekte zu rechnen. Gruppen, die selbstorganisiert ein Wohnprojekt planen, müssen vor Erwerb oder Anmietung des Gebäudes klären, ob und zu welchem Preis sich ihre Vorstellungen im anvisierten Objekt umsetzen lassen. Möglicherweise geht das nur, wenn Abstriche am ursprünglichen Wohnkonzept vorgenommen werden. Dann stellt sich die Frage, ob die erforderlichen Kompromisse noch in einem Rahmen liegen, mit dem sich die Gruppe arrangieren könnte. Vielleicht lassen sich Ziele wie Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen oder Zahl und Größe der individuellen Wohnungen nur unter erheblichem finanziellen Aufwand realisieren. Der Rat eines Architekten kann dazu beitragen, diese Überlegungen zu konkretisieren.

- Thema: Gemeinschaften bauen. Architektur für Wohnprojekte – Planen mit Wohngruppen
- Frage 8: Wie kann die Gestaltung eines Wohnprojekts Kommunikation und aktives Zusammenleben begünstigen?
- Frage 9: Wie gehen Architekt und Wohngruppe mit dem Erfordernis barrierefreier oder barrierereduzierter Erschließung um?

Ähnliche Fragen stellen sich, wenn gemeinschaftliches Wohnen als Mietwohnprojekt in Kooperation mit einem Wohnungsunternehmen oder Investor realisiert wird. Zwar liegt die Finanzierung des Vorhabens bei dieser Konstellation nicht in der Verantwortung der Wohngruppe. An der Planung wirken die zukünftigen Bewohner jedoch mit. Gemeinsam mit dem Vermieter sind Kompromisse zu erarbeiten, die einerseits individuellen Wohnwünschen und Gruppenkonzept sowie andererseits Wirtschaftlichkeit und Weitervermietbarkeit Rechnung tragen.

→ Thema: Gemeinschaftliches Wohnen in Kooperation mit Wohnungsunternehmen realisieren

Demographischer Wandel und Wohnbedarf

Die Folgeerscheinungen des demographischen Wandels werden in Zukunft die Struktur des Wohnungsmarktes bestimmen:

- Zurückgehende Bevölkerungszahlen führen zu Leerstand in vielen Städten und ländlichen Regionen.
- Generell wächst der Anteil der älteren bis sehr alten Menschen. Das betrifft auch diejenigen Städte, die noch wachsende Einwohnerzahlen verzeichnen.

Wo Leerstand herrscht und wo viele Hochbetagte leben, geht die Neubautätigkeit zurück, während die Bauaufgaben sich vermehrt auf den Bestand konzentrieren.

Auch in derzeit noch wachsenden Städten mahnen kritische Stimmen ein Umdenken in der Gewichtung von Neubau und Bestandserhalt an. Die immer weiter ausgreifende Erschließung peripher gelegener Areale erzeugt spezifische Probleme: immenser Flächenverbrauch, die Notwendigkeit, Infrastruktur dort erst herstellen zu müssen und immer weitere Wege zu den Zentren – Probleme, die sich beim Umbau im innerstädtischen Bestand nicht oder nicht in dieser Schärfe stellen.

Die öffentliche Wahrnehmung mag eine andere sein – doch stärker als der Markt für hochpreisigen Wohnraum wie Townhouses, Wohnen am Fluss und dem typischen stadtrandgelegenen Einfamilienhaus wächst objektiv der Bedarf an bezahlbaren Wohnangeboten. Generell wird sich der Schwerpunkt der Nachfrage auf dieses Segment verlagern. Vor allem preisgünstige Wohnungen für älter werdende nicht so mobile Bewohner sind regelrecht Mangelware: Kurzfristig werden 2,5 Millionen altersgerechte Wohnungen gebraucht, und bis 2020 sind es schätzungsweise 3 Millionen. Bei insgesamt rückläufiger Neubautätigkeit stellt sich die Aufgabe, den Bestand an diese veränderten Bedingungen anzupassen.

Welche Bedeutung hat das Modell des gemeinschaftlichen Wohnens in diesem Zusammenhang? Angenommen, im Wege des Bestandsumbaus und bedarfsweise auch durch Neubauten würden barrierearme Wohnungen im erforderlichen Umfang geschaffen.²⁰ Wäre diese Maßnahme ausreichend, um die Folgen demographischen Wandels in einer alternden Gesellschaft aufzufangen? Selbst wenn die räumlichen Bedingungen auch den betagten Bewohnern eine lange Selbständigkeit gestatten, schützen diese baulichen Maßnahmen allein für sich genommen noch nicht vor den Begleiterscheinungen einer individualisierten Gesellschaft: Einsamkeit, fehlende Ansprache und mangelnde Unterstützung bei der Alltagsbewältigung. Denn der demographische Wandel führt auch dazu, dass immer mehr Menschen ohne Verwandte ersten und zweiten Grades alt werden und tragfähige soziale Bindungen verloren gehen.

Gemeinschaftliches Wohnen kann und soll Familie und Verwandte nicht ersetzen. Worin liegt das Plus gemeinschaftsorientierter Wohnformen gegenüber einer rein baulichen Umgestaltung

²⁰ Bereits diese Annahme muss mit einem Fragezeichen versehen werden. Im Oktober 2011 war es nicht sicher, ob der Bund das KfW-Programm "Altersgerecht umbauen" auch 2012 fortführen würde. Im Entwurf für den Haushalt 2012 waren zu diesem Zeitpunkt dafür keine Mittel vorgesehen.

des Bestands? Wer sich bewusst dafür entscheidet, am Aufbau eines selbstorganisierten oder von dritter Seite initiierten „sozialen Netzes“²¹ mitzuwirken, signalisiert die grundsätzliche Bereitschaft, Unterstützung zu leisten – sie im Bedarfsfall aber auch anzunehmen. Die gesellschaftliche Hemmschwelle, Hilfebedarf und den Wunsch nach Kommunikation zu äußern, kann gerade im Wohnumfeld besonders hoch liegen. Das betrifft nicht nur den sprichwörtlich anonymen Wohnblock, sondern auch gewachsene Nachbarschaften. Eine Wohngruppe jedoch thematisiert diese Fragen im Vorfeld. Die Schaffung günstiger baulicher Voraussetzungen im Bestand mit Gemeinschaftsräumen und einladenden Freiflächen wiederum befördert das Gemeinschaftliche in Wohnprojekten.

- Thema: Gemeinschaften bauen. Architektur für Wohnprojekte – Planen mit Wohngruppen
Frage 8: Wie kann die Gestaltung eines Wohnprojekts Kommunikation und aktives Zusammenleben begünstigen?
Frage 9: Wie gehen Architekt und Wohngruppe mit dem Erfordernis barrierefreier oder barriere-reduzierter Erschließung um?

Gemeinschaftsorientiertes Wohnen im Bestand von Wohnungsunternehmen

Wechselseitige soziale Aufmerksamkeit der Bewohner trägt wesentlich dazu bei, Bestände zukunftssicher umzubauen und so die Auswirkungen der demographischen Veränderungen abzumildern. Auf welchem Weg können Wohnungsunternehmen ihren Bestand für gemeinschaftliche Wohnprojekte öffnen? Das hängt davon ab, in welchem Umfang die Wohninteressenten Eigeninitiative entwickeln. In der einen Konstellation – bottom-up – existiert bereits eine Gruppe, die gemeinschaftlich Wohnen möchte. Im anderen Fall – top-down – braucht das Vorhaben einen Anstoß von dritter Seite.

Die Kooperation mit selbstorganisierten Wohnprojektinitiativen ist der eine Weg, auf dem Wohnungsunternehmen ihren Bestand für gemeinschaftliches Wohnen umgestalten. Auch hier gibt es nicht das eine Modell, sondern unterschiedliche Vorgehensweisen: Entweder kommt eine bereits bestehende Wohngruppe im Rahmen der Objektsuche auf das Unternehmen zu, oder eine noch nicht vollzählige Gruppe wirbt mit Unterstützung des Unternehmens weitere Mitwirkende. Um Gruppenprozesse und Wohnkonzept kümmern sich die zukünftigen Bewohner weitgehend selbstverantwortlich. Wohnungsunternehmen können einen Moderator für die Zusammenkünfte der Gruppe stellen oder Workshops organisieren, auf denen die Planung des Bestandsumbaus gemeinsam erarbeitet wird.²²

Wie kann ein Wohnungsunternehmen vorgehen, in dessen Umfeld die für ein Wohnprojekt so wichtigen engagierten Initiatoren bisher nicht aktiv sind? Dann besteht die Möglichkeit, als Impulsgeber für gemeinschaftsorientiertes Wohnen im Bestand aufzutreten. Das setzt voraus, die Mieter im Quartier über gemeinschaftliche Wohnformen zu informieren und sie frühzeitig an der Konzipierung des Angebots und der Gestaltung des Umbaus zu beteiligen. Werden Fachleute für Wohnprojektberatung und -begleitung einbezogen, können sie sowohl die Gruppenbildung als auch das Planungsverfahren unterstützen.²³

- Thema: Gemeinschaften bauen. Architektur für Wohnprojekte – Planen mit Wohngruppen

²¹ So H. Häußermann, Zur Notwendigkeit neuer Wohnformen, in: Bund Deutscher Architekten, morgen:wohnen! S. 12, 15. www.bda-bund.de/fileadmin/mediaFiles/Bundesverband/pdfs/morgen_wohnen.pdf

²² Projektbeispiele:

„Gemeinsam statt einsam. Generationswohnen in Arnstadt Ost“ in Kooperation mit der WBG Arnstadt www.wbg-arnstadt.de

„OLGA“ in Kooperation mit der wbg Nürnberg GmbH <http://wbg.nuernberg.de/innovativwohnen/neue-wohnformen/olga.html>

²³ Projektbeispiel:

„Haus Noah“ der LUWOGÉ, Ludwigshafen www.luwoege.de/213.html

Frage 2: Welche besonderen Anforderungen stellt die Arbeit mit Wohnprojektgruppen an Architekten? → Integrativer Planungsprozess mit weiteren Beteiligten

Wie die vermietenden Unternehmen registrieren, führt ein Bestandsumbau mit gemeinschaftlicher Komponente zusätzlich zu einer deutlichen Aufwertung von Immobilie und Wohnumfeld. In allen beschriebenen Varianten gemeinschaftsorientierten Wohnens wird nicht nur Leerstand vermieden und der Bestand gesichert. Eine sozial aufmerksame stabile Mieterschaft findet in einem sanierten Gebäude die baulichen Bedingungen vor, die sowohl gemeinsame Aktivitäten als auch ein möglichst langes selbständiges Wohnen zulassen.

- Thema: Gemeinschaften bauen. Architektur für Wohnprojekte – Planen mit Wohngruppen
Frage 8: Wie kann die Gestaltung eines Wohnprojekts Kommunikation und aktives Zusammenleben begünstigen?
- Thema: Gemeinschaftliches Wohnen in Kooperation mit Wohnungsunternehmen realisieren

Weitere Informationen

1.

Ulla Schauber und Ulrike Jurrack
Neubauvorhaben / Bauen im Bestand
Kompetenznetzwerk-Wohnen, Teil 11.4.4. und 11.4.5.
www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool/11planenUNDbauen/11Architektur/20080620-154721.php

2.

Michael Stein, Gemeinschaftliche Wohnprojekte im Bestand umsetzen:
Herausforderung Barrierefreiheit, Gemeinschaftsraum, Freiraumgestaltung
www.schader-stiftung.de/docs/stein240211.pdf

3.

Informationen zum Entstehungsprozess gemeinschaftlicher Wohnprojekte im Bestand

3.1.

„Gemeinsam statt einsam. Generationswohnen in Arnstadt Ost“ in Kooperation mit der WBG Arnstadt

- Claudia Engelhardt, Gemeinsam statt einsam
Vortragsfolie zur Fachtagung „Rendite durch Wohnen und Leben“
www.schader-stiftung.de/docs/ag1_engelhardt.pdf
- Ulla Schauber, Gemeinschaftliche Wohnprojekte
Vortragsfolie zur Fachtagung „Gemeinschaften bauen“
www.schader-stiftung.de/docs/schauber240211.pdf

3.2.

„OLGA“ in Kooperation mit der wbg Nürnberg GmbH

- Dieter Barth, Wohnprojekt und Immobilienunternehmen als Partner
- Dorothea Hoffmeister, Ein Projekt kooperiert mit einem Wohnungsunternehmen

in: Schader-Stiftung und Stiftung trias, Raus aus der Nische – rein in den Markt!

Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“, S. 59 und 61

Informationen zur Publikation:

http://schader-stiftung.de/schader_stiftung/590.php?pubseite=2

3.3.

„Haus NOAH“ der LUWOG, Ludwigshafen

Tanja Hahn, Neue Wohnformen im Haus Noah

Vortragsfolie zur Fachtagung „Gemeinschaften bauen“
www.schader-stiftung.de/docs/hahn240211.pdf

3.4.

Das Frauenwohnprojekt B 12 in Kooperation mit der Vereinigte Wohnstätten 1889, Kassel

- Sabine Kemna, Gemeinschaftliches Wohnen im Bestand, in: wohnbund-informationen I/2011, Perspektiven für Wohnprojekte, S. 37
www.wohnbund.de/images/wohnbundinfos/wb_info2011-01.pdf (Infos zum Heft)
- Karin Stemmer, Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte im Bestand
Vortragsfolie zur Fachtagung „Rendite durch Wohnen und Leben – Potentiale gemeinschaftlicher Wohnformen“
www.schader-stiftung.de/docs/3_vormittag_realisierung_gemeinschaftlicher_wohnprojekte-stemmer.pdf

Frage 3:

Worin unterscheiden sich gemeinschaftliches Wohnprojekt und Baugemeinschaft – und welches Zukunftspotenzial bieten diese beiden gruppenorientierten Modelle?

- > Einsparmöglichkeiten
- > Partizipative Planung
- > Stellenwert der gemeinschaftlichen Orientierung
- > Adressatenkreis
- > Wohnungspolitisches Potenzial beider Gruppenmodelle
- > Weitere Informationen

Wenn vom gemeinsamen Bauen und Wohnen die Rede ist, fällt häufig der Begriff der Baugemeinschaft oder Bau(herrn)gruppe. Lässt sich dieses Gruppenmodell vom gemeinschaftlichen Wohnen klar abgrenzen?²⁴ Das geschieht vielfach nicht und leider wird oft recht ungenau mit den beiden Begriffen jongliert. Gemeinschaftliches Wohnen wird gerne als eine Spielart der Baugemeinschaft oder im Gegenzug die Baugemeinschaft als gemeinschaftliches – und nicht gemeinsames – Bauvorhaben definiert. Diese Praxis trägt nicht dazu bei, den Informationsstand über zwei interessante, aber eben doch verschiedene Ansätze zu festigen.²⁵

Einsparmöglichkeiten

Was ist Ziel einer Baugemeinschaft? Mehrere Bauwillige schließen sich zu einer Bauherrengruppe zusammen, um Wohneigentum zur Selbstnutzung²⁶ zu bilden. Meist geht der Anstoß zur Gründung einer Baugruppe von dritter Seite aus:

- Kommunen initiieren die Bildung von Baugemeinschaften, um innerstädtischen Wohnraum zu schaffen oder ein bestimmtes Areal zu entwickeln. Sie unterstützen die Suche nach weiteren Mitwirkenden und einem geeigneten Grundstück. Die Baugruppe wählt dann einen Architekten für ihr Vorhaben aus.
- Architekten erarbeiten ein vorläufiges Konzept für ein Gruppenvorhaben und suchen auf dieser Grundlage Bauinteressierte, die das Projekt umsetzen.

Für eine Bauherrengruppe eröffnet sich die Möglichkeit, ein Objekt zu realisieren, das ein Einzelner so nicht verwirklichen könnte: Größere oder schwierig geschnittene Grundstücke in Baulücken oder auf Konversionsflächen wie auch interessante Bestandsobjekte kommen für das Vorhaben in Betracht. Bauen in der Gruppe erzeugt Einspareffekte bei Bau-, Zusatz- und Folgekosten. Da kein Bauträger involviert ist, entfällt dessen Aufschlag für Gewinn und Risiko. Das Ersparte kann in Ausstattung und qualitativ hochwertiges Bauen investiert

²⁴ Eine Unterteilung von Baugruppen in Baugemeinschaften einerseits und Gemeinschaftswohnprojekte andererseits nimmt zum Beispiel vor: BMVBS und BBSR, Baugruppen, BBSR-Online-Publikation 14/09, S. 5, 6. Möglichkeit zum Download als PDF-Datei:

www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2009/ON142009.html?nn=430400

²⁵ Nur zwei Beispiele von zahlreichen anderen: Simone Kläser, Selbstorganisiertes Wohnen, in: archplus 176/177, S. 89-99 fasst alle gruppenorientierten Modelle pauschal unter dem Begriff der „Baugruppe“ zusammen. Das Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bezeichnet in seiner Publikation „Baugemeinschaften“ jede Form gemeinsamen Bauens als *gemeinschaftliches* Bauvorhaben. Unterschieden wird zwischen „Baugemeinschaften mit individueller Eigentumsbildung“ und „Genossenschaftlichen Baugemeinschaften“; gemeinschaftliche Wohnprojekte, die eine andere als die genossenschaftliche Rechtsform wählen, bleiben unberücksichtigt.

²⁶ Matthias Gütschow, Geringere Kosten, höhere Qualität, in: planen – bauen – leben. Baugemeinschaften in Tübingen, S. 17, erwähnt auch die Möglichkeit der Nutzung als Kapitalanlage.

werden. Was Einsparmöglichkeiten beim Bauen oder Umbauen angeht, bestehen also durchaus Parallelen zwischen Baugemeinschaft und gemeinschaftlichem Wohnprojekt.

Partizipative Planung

Im Gegensatz zum Kauf einer Wohnung von einem Investor oder einem Bauträger, bei dem die späteren Bewohner nicht oder kaum bei der Planung mitreden können, treten die Mitglieder der Baugruppe als „echte“ Bauherren auf – mit allen Einflussmöglichkeiten, umfassender Verantwortung und hohem zeitlichen und organisatorischen Aufwand für die Koordination des Planungs- und Bauprozesses. Bei dessen Steuerung lassen sich manche Baugemeinschaften durch einen Projektentwickler unterstützen.

Im Punkt Bewohnerbeteiligung entsprechen sich Baugemeinschaft und gemeinschaftliches Wohnprojekt. Bei beiden Gruppenmodellen sind die zukünftigen Bewohner in die Planung und Gestaltung des Vorhabens eingebunden. Deshalb lassen sich Erfahrungen aus partizipativen Planungsprozessen und der Zusammenarbeit zwischen Wohnprojektgruppe und Architekt auch auf die Arbeitsbeziehung zwischen Bauherrengruppe und Architekt übertragen.

→ Thema: Gemeinschaften bauen. Architektur für Wohnprojekte – Planen mit Wohngruppen

Stellenwert der gemeinschaftlichen Orientierung

Doch Motivation und Interessenlage von Wohnprojektgruppen auf der einen und Baugemeinschaften auf der anderen Seite unterscheiden sich:

- Bei der Gründung von Wohnprojektinitiativen spielt die Gemeinschaftsorientierung eine ausschlaggebende Rolle. Die Interessenten suchen eine zukunftstaugliche solidarische Form des Zusammenwohnens, um im Alltag, im Alter, im Krankheitsfall gegenseitig Unterstützung zu leisten und zu erhalten. Ehe Wohngruppen die Suche nach einem geeigneten Grundstück oder Bestandsobjekt aufnehmen, haben sie sich meist schon intensiv mit ihrer Vorstellung vom gemeinschaftlichen Wohnen befasst.
- Dagegen richtet sich der Impuls, eine Baugemeinschaft zu gründen oder sich ihr anzuschließen, auf die kostengünstige Erstellung der persönlichen Wohnung. Die Kooperation mit anderen Bauherren dient primär als Mittel zum Zweck. Baugruppen kümmern sich um die Konzeption ihres Vorhabens, um kompromissfähige Lösungen für die von allen genutzte Infrastruktur, um die möglichst individuelle Gestaltung der eigenen Wohnung. Quasi als Zugabe erwächst in vielen Baugemeinschaften aus der gemeinsamen Planungs- und Bauzeit, in der man sich beim Beraten, Debattieren und Kompromisseschießen näher kennenlernt, eine gute verlässliche Nachbarschaft und eine hohe Identifikation mit dem stadträumlichen Umfeld.

Auch die rechtliche Konstruktion beider Wohnmodelle weist Unterschiede auf. Abweichungen zeigen sich vor allem darin, ob und wie die Gemeinschaftsorientierung des Vorhabens abgesichert wird:

- Wohnprojekte schützen ihre gemeinschaftliche Ausrichtung vertraglich oder satzungsmäßig mit Hilfe einer Rechtsform²⁷ wie Verein, Genossenschaft, Gesellschaft bürgerlichen Rechts – kurz GbR – oder GmbH. Auch Wohnprojekte in Form einer Wohnungseigentümergeinschaft geben dem Gemeinschaftlichen einen rechtlichen Rahmen, indem sie ihre Projektziele in einer Gemeinschaftsordnung verankern. Alternativ gründen sie zusätzlich einen Projektverein oder eine GbR aller Wohnungseigentümer. Im Fall eines Bewohnerwechsels behält sich die Wohngruppe vor, zu entscheiden oder zumindest mitzubestimmen, wer neu in das Wohnprojekt einzieht.

²⁷ Stiftung trias, Rechtsformen für Wohnprojekte. Info: www.stiftung-trias.de/infomaterial.html

- Baugemeinschaften bilden in der Planungs- und Bauphase eine GbR²⁸, die sich nach dem Einzug als Wohnungseigentümergeinschaft formiert. Weitere rechtliche Absprachen zur Gestaltung des gemeinsamen Wohnens sind für eine Baugemeinschaft nicht typisch. Bei Verkauf und Neubezug einer Wohnung hat die Eigentümergeinschaft keinen Einfluss auf die Auswahl des Erwerbers.

Adressatenkreis

Baugemeinschaften und Wohngruppen sind in einem weiteren Punkt verschieden konzipiert. Obwohl beide Formen grundsätzlich für jeden Interessenten offenstehen, sind sie auf unterschiedliche Zielgruppen zugeschnitten.

Im Fall der Baugemeinschaften geht die wohnungspolitische Intention dahin, besonders für junge bauwillige Familien eine Angebotsform zu schaffen, die eine Alternative zum Wegzug in das Umland darstellt. Dort sind die Grundstückspreise niedriger und der Wunsch nach Eigentum und Einfamilienhaus wäre leichter zu realisieren als im dichtbesiedelten Raum. Indem sie Grundstücke für neue, architektonisch hochwertige Formen des Geschosswohnungsbaus reservieren, halten Städte dagegen. Doch ungeachtet der Einsparmöglichkeiten beim gemeinsamen Bauen finden sich in Baugruppen tendenziell die besser Situierten. Unterdessen verkleinert sich die Zielgruppe der Haushalte mit klassischer Familienstruktur – Eltern und Kinder – fortlaufend. In westdeutschen Großstädten beträgt ihr Anteil nur noch etwa ein Zehntel aller Haushalte. Gleichzeitig verkürzt sich infolge Alterung und steigender Lebenserwartung die Phase, die der Einzelne, in Relation zur gesamten Lebensdauer, in der traditionellen familiären Haushaltsform verbringt.²⁹ Aus diesen demographischen Veränderungen ergeben sich Konsequenzen für die Nachfrage nach eigentumsorientierten Baugruppenmodellen.

Die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens hingegen funktioniert umso besser, je mehr Altersstufen und Lebensmodelle in einem Projekt vertreten sind – auch wenn zur Zeit Frauen und Angehörige der Generation 50+ in den Wohnprojekten die Mehrheit stellen.

Dafür lässt sich ein stichhaltiger Grund anführen: In der Altersgruppe der über 65-jährigen, und nicht etwa unter den Jüngeren, ist der Anteil derjenigen, die in Ein-Personen-Haushalten leben, am höchsten. In dieser Altersgruppe überwiegen Frauen. Unter der Prämisse, dass eine individualisierte Lebensform gerade im Alter mit fehlender sozialer Einbettung und Vereinsamung einhergeht, äußert sich in diesem Personenkreis das Interesse, in einem „konstruierten sozialen Netz“³⁰ zu leben, am stärksten.

Wohnungspolitisches Potenzial beider Gruppenmodelle

Wie werden die beiden Formen – die Bauherrngemeinschaft einerseits und gemeinschaftliche Wohnprojekte andererseits – sich in Zukunft voraussichtlich weiterentwickeln?

²⁸ Stiftung trias, Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte und Baugemeinschaften, 2011.

Infos zu dieser Publikation und weiteren zu sonstigen Rechtsformen: www.stiftung-trias.de/infomaterial.html

²⁹ Walter Siebel, Zukunft des Wohnens, in: archplus 176/177, S. 44, 45.

Dazu auch Hartmut Häußermann, Zur Notwendigkeit neuer Wohnformen. Gemeinschaftliche Bedürfnisse der individualisierten Gesellschaft, in: BDA (Hrsg.), morgen:wohnen! Neue Wohnformen, 2009, S. 12-19. www.bda-bund.de/fileadmin/mediaFiles/Bundesverband/pdfs/morgen_wohnen.pdf

³⁰ So Hartmut Häußermann, Zur Notwendigkeit neuer Wohnformen, in: Bund Deutscher Architekten, morgen:wohnen!, S. 12, 15. www.bda-bund.de/fileadmin/mediaFiles/Bundesverband/pdfs/morgen_wohnen.pdf

Es gibt Anhaltspunkte für folgende Vermutung: Die Bedeutung kooperativer Wohnformen mit Unterstützungsstrukturen und die Nachfrage nach ihnen werden wachsen. Entwicklungen wie zunehmende Alterung, gesellschaftlicher und demographischer Wandel und die steigende Quote Alleinlebender und Alleinerziehender bestimmen maßgeblich die baulichen Aufgaben, die sich in den kommenden Jahren stellen werden. *Diesen* Themen widmen sich die meisten der Wohnprojektinitiativen ganz gezielt.

Auch viele Baugemeinschaften entwickeln während der gemeinsamen Planungszeit ein gutes nachbarschaftliches Miteinander, das sich nach dem Einzug in gegenseitiger Unterstützung und Gemeinschaftsunternehmungen manifestiert. Vereinzelt planen Baugruppen dafür von Anfang an einen Gemeinschaftsraum ein. In den Kommunen wird dankbar registriert, dass Baugemeinschaften ihr Umfeld – oft sind das neu entstehende Quartiere oder Konversionsflächen – positiv beeinflussen. Manche Baugemeinschaft präsentiert sich „gemeinschaftlicher“ als das eine oder andere zäh anlaufende oder versandende Wohnprojekt.

Das Konzept gemeinschaftlichen Wohnens unterscheidet sich unter dem Strich jedoch deutlich von der Intention des Baugemeinschaftsgedankens. Dieser ist primär darauf konzentriert, in einer Gruppe Eigentum zu bilden und durch Verzicht auf einen Bauträger Kosteneinsparungen zu erzielen. Wer im Einzelnen in das Projekt einsteigt, ist dabei zweitrangig. Sicher wünschen die Beteiligten sich kooperative sympathische Nachbarn. Dagegen spielt es keine oder eine sekundäre Rolle, ob in der Baugruppe auch Interessenten einen Platz finden, die auf dem Wohnungsmarkt Schwierigkeiten bei der Suche nach einem passenden Angebot haben.

An diesem Punkt setzt das über das reine Bauen hinausgehende Engagement der meisten Wohninitiativen ein. Überwiegend planen sie ihr Projekt barrierefrei, damit jetzt oder in Zukunft gehandicapte und älter werdende Menschen dort wohnen oder wohnen bleiben können. Um Einkommensschwächere nicht auszuschließen, werden teilweise freifinanzierte und geförderte Wohnungen in Wohnprojekten kombiniert – was in der Umsetzung oft mit vielen Mühen und Schwierigkeiten verbunden ist. Wohnprojekte verstehen sich auch als Angebot an Alleinerziehende und Singles. Sie verfolgen vielfach einen generationenverbindenden Ansatz, indem sie gezielt ältere und jüngere Bewohner ansprechen. Sie versuchen auf allen diesen Wegen, ihre Bewohnerstruktur möglichst vielfältig zu gestalten. Nicht immer gelingt tatsächlich die Umsetzung der oft sehr anspruchsvollen Wohnkonzepte. Doch in der Grundidee gemeinschaftlichen Wohnens liegt eine Antwort auf demographische Herausforderungen und ein Beitrag zur Lösung wohnungspolitischer Aufgaben, der über Maßnahmen zur Eigentumsbildung hinausgeht.

Dabei steht gemeinschaftliches Wohnen den Baugruppenmodellen nicht nach, was die Eignung für Familien und das Potenzial als Alternative zum Wegzug ins Umland angeht. „Die Kinder profitieren besonders vom zusammen Wohnen“, haben Bewohner eines Wohnprojekts beobachtet.

Nicht weniger als generationenverbindende Projekte planen gemeinschaftliche Vorhaben, die sich ausschließlich als Angebot für das Wohnen im Alter verstehen und nur für ältere Interessenten gedacht sind, verantwortungsvoll über den Tag hinaus. Wohnen in Gemeinschaft – so wurde in einer Studie nachgewiesen – erhält die Selbständigkeit Älterer und verschiebt oder vermeidet den Umzug in stationäre Pflegeeinrichtungen.³¹

Einige gemeinschaftliche Projekte schließen sogar ein Wohn-Pflegeangebot in Form einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft mit ein. Angesichts des dramatisch wachsenden Bedarfs an altersgerechten Wohnungen verdient jede Bemühung Aufmerksamkeit, die hier ansetzt.

³¹ Zur Studie: Peter Westerheide, Geringere Kosten, höhere Wohnqualität, bessere Gesundheit. Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen quartiersbezogener gemeinschaftlicher Wohnprojekte, in: pro Alter 42/2010, S.50.

- Frage 1: Gemeinschaftliches Wohnen – was ist darunter zu verstehen?
Chancen für Ältere – und Grenzen
- Frage 2: Warum gewinnt gemeinschaftliches Wohnen in Bestandsobjekten an Bedeutung?
Demographischer Wandel und Wohnbedarf im Bestand

Weitere Informationen

1.

Birgit Diesing, Gemeinschaftlich Wohnen: Wer ist das und wer macht das?
Vortragsfolie zur Fachtagung „Gemeinschaften bauen“
Unterschiede zwischen privater Baugruppe und Wohnprojekt (Folie 13)
Möglichkeit zum Download:
www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/1233.php

2.

Matthias Schuster, Bauen in der Baugemeinschaft – ein übertragbares Modell?
Vortragsfolie zur Fachtagung „Gemeinschaften bauen“
Möglichkeit zum Download:
www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/1233.php

3.

Kompetenznetzwerk Wohnen
Rainer Kroll, Baugemeinschaften – ein Einstieg in gemeinschaftliches Wohnen? – Versuch einer Abgrenzung
www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de (> Wissenspool 4.3.)

4.

Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“
im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Baugemeinschaften. Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft, 2009
Info zur Publikation:
www.bbsr.bund.de/nn_993144/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Abgeschlossen/KostenguenstigQualitaetsbewusstBauen/fachberichte.html

5.

Ministerium für Bau und Wohnen Nordrhein-Westfalen
Neues Wohnen mit Nachbarschaft, 2009
Möglichkeit zum Download als PDF-Datei:
<https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/staatskanzlei/neues-wohnen-mit-nachbarschaft/451>