

ILS TRENDS

DIE NEUE LUST AM TEILEN: GEMEINSCHAFTLICHE BAU- UND WOHNPROJEKTE

Gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte stoßen auf hohe Nachfrage bei Menschen, die am Wohnen in aktiver, lebendiger Nachbarschaft interessiert sind. Eine Studie des ILS hat die Entwicklung von gemeinschaftlichen Bau- und Wohnprojekten in Nordrhein-Westfalen untersucht. Interviews mit Fachleuten und Bewohnenden der Projekte verdeutlichen, wie gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte zu verlässlichen Nachbarschaften, nachhaltigem Bauen und Wohnsicherheit beitragen können.

Der Schwerpunkt dieses Heftes liegt auf den sozialen, ökonomischen und ökologischen Mehrwerten, die von gemeinschaftlichen Bau- und Wohnprojekten über Praktiken des Teilens in der Planung und späteren Nutzung der Immobilien realisiert werden. Nicht nur die Projekte selbst, auch Kommunen und Wohnungswirtschaft können von nachhaltigen Praktiken und der neuen Lust am Teilen profitieren.

AUTOR*INNEN

Dr. Sabine Weck
sabine.weck@ils-forschung.de

Lorena Castillo
(vormals ILS)

Simon Liebig
simon.liebig@ils-forschung.de



Institut für Landes- und
Stadtentwicklungsforschung



GEMEINSCHAFTLICHE BAU- UND WOHNPROJEKTE

Unter gemeinschaftlichen Bau- und Wohnprojekten werden hier jene Wohnformen verstanden, bei denen sich mehrere Privathaushalte bewusst zusammenschließen, um in selbst gewählten Nachbarschaften, die sie aktiv gestalten, zusammenzuleben. Die Projekte zeichnen sich durch einen hohen Grad an Selbstorganisation und Mitsprache der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner in der Planung und späteren Nutzung aus und sind auf Langfristigkeit angelegt (Philippsen 2014; Castillo et al. 2023, unveröffentlicht).

Gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte können in einer Vielzahl unterschiedlicher Organisationsmodelle, z. B. in Form von Wohnungseigentümergeinschaften oder Genossenschaften, realisiert werden (Stiftung trias 2019). Auch das Modell des Mietshäuser Syn-

dikats, das sowohl ein bundesweiter Verbund selbstorganisierter Wohnprojekte als auch eine kollektive Eigentumsform ist, stellt eine mögliche Organisationsform für gemeinschaftliche Wohnprojekte dar, bei der die Schaffung von dauerhaft bezahlbarem und selbstverwaltetem Wohnraum im Vordergrund steht (Horlitz 2021).

Gemeinschaftliches Wohnen kann auch in Zusammenarbeit von einer Initiativgruppe mit einer Wohnungsbaugesellschaft, einer Genossenschaft oder privaten Investierenden realisiert werden (Investorenmodell).

Über die Projekte entstehen Einzeleigentum (Wohnungseigentümergeinschaften), gemeinschaftliches Eigentum (Genossenschaft, Mietshäuser Syndikat) oder Mietwohnungen für die künftigen Bewohnenden.

Unabhängig vom Organisationsmodell steht vor der Realisierung ein gemeinsamer Planungsprozess, in dem die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner ihre Vorstellungen und Erwartungen konkretisieren und Mitverantwortung für das gemeinsame Projekt übernehmen. Dieser partizipative Prozess ist anspruchsvoll und wird oft extern moderiert. Aber die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnprojekten steigt (Fedrowitz 2016).

Auch seitens Kommunen und privaten Investierenden steigt das Interesse an gemeinschaftlichen Bau- und Wohnprojekten (Müller 2015; Schelisch/Walter 2021). Das Wissen und die Expertise für die Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte nimmt insgesamt zu, gerade auch dank aktiver Gruppen und Hausgemeinschaften, die ihr Erfahrungswissen teilen und sich wohnungspolitisch engagieren.

DIE MEHRWERTE VON PRAKTIKEN DES TEILENS: FORSCHUNGSFRAGEN

Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner entwickeln im Planungs- und Umsetzungsprozess oftmals innovative Konzepte, die auf sich verändernde Wohnbedarfe reagieren. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung in Deutschland, der neuen sozialen Wohnungsfrage und der gesellschaftlichen Notwendigkeit eines reduzierten Ressourcenverbrauchs lohnt sich ein Blick auf die Mehrwerte gemeinschaftlicher Bau- und Wohnprojekte aus sozialer, ökonomischer und ökologischer Perspektive.

So stellt sich die Frage, inwieweit gemeinschaftliche Wohnprojekte neue Antworten auf sich verändernde Lebensstile und neue Wohnbedarfe finden und zudem Räume und Gelegenheitsstrukturen bieten, um soziales Miteinander zu fördern. Angesichts der Immobilien- und Mietpreisentwicklung in den letzten Jahren und der Verknappung von preisgünstigem Wohnraum ist es zudem interessant, inwieweit Praktiken des Teilens zu bezahlbarem Wohnraum führen und wie die Zugänglichkeit dieser Projekte für einkommensarme Haushalte gesichert werden kann.

Und schließlich stellt sich die Frage nach den ökologischen Mehrwerten. Wie wir bauen und wohnen spielt mit Blick auf den Klimawandel und die Ressourcenverknappung eine bedeutende Rolle (Deutsche Bundesregierung 2021).

Ein klima-, ressourcen- und flächenschonendes Handeln – sowohl von Bürgerinnen und Bürgern, der Wirtschaft, als auch auf allen politischen Ebenen – ist für eine nachhaltigere Stadt- und Siedlungsentwicklung notwendig. Auch hier stellt sich die Frage, welche Beiträge gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte dazu leisten können.

Wir ordnen diese Fragen in aktuelle Debatten um Praktiken des Teilens und der Koproduktion ein. Praktiken des Teilens

rücken aus Nachhaltigkeitsperspektive in den Vordergrund, wenn die gemeinsame Nutzung von Gütern Ressourcen einspart. Das schließt auch das Teilen von Informationen, Wissen und immateriellen Ressourcen (gegenseitige Unterstützung) ein. Praktiken einer geteilten Nutzung von (materiellen wie immateriellen) Gütern werden unter den Begriffen des kooperativen Wirtschaftens oder der Collaborative bzw. Sharing Economy diskutiert (Loske 2016; Brohm/Gsell 2019).

Im Zusammenhang mit gemeinschaftlichen Bau- und Wohnprojekten geht es uns um die konkreten Praktiken des Teilens und kollektive Nutzungsformen vor Ort, durch die Mehrwerte für den Einzelnen, die Hausgemeinschaft und die lokale Gesellschaft generiert werden.



Wir beantworten diese Fragen auf der Grundlage einer empirischen Studie des ILS im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (siehe Infobox zur Studie), in der Baugruppen, junge Genossenschaften, Mietshäuser Syndikat-Projekte und Investorenmodelle für gemeinschaftliches Wohnen untersucht wurden (Castillo et al. 2023, unveröffentlicht).

INFOBOX ZUR STUDIE

DIE METHODISCHEN BAUSTEINE DER STUDIE

Die Studie des ILS zu gemeinschaftlichen Bau- und Wohnprojekten wurde im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD) durchgeführt. Die Daten wurden überwiegend in 2022 erhoben.

- Ausführliche Literatur- und Webrecherche
- Online-Erhebung der realisierten und geplanten Projekte in Nordrhein-Westfalen seit 2010 (N=196 Projekte)
- Online-Befragung von Bewohnenden gemeinschaftlicher Bau- und Wohnprojekte (N=168 gültige Fragebögen)
- Leitfadengestützte Telefoninterviews mit 38 Bewohner*innen basierend auf der Online-Befragung
- Erstellung von Profilen von 15 realisierten und 12 Projekten in Planungsphase basierend auf Internetrecherchen und Telefoninterviews mit Repräsentierenden von Hausgemeinschaften sowie Projektträgern
- Leitfadengestützte Expertiseinterviews mit kommunalen Ansprechpersonen (N=5), Investierenden (N=4) und Expert*innen aus dem Bereich Beratung, Projektentwicklung bzw. intermediäre Organisationen (N=7)

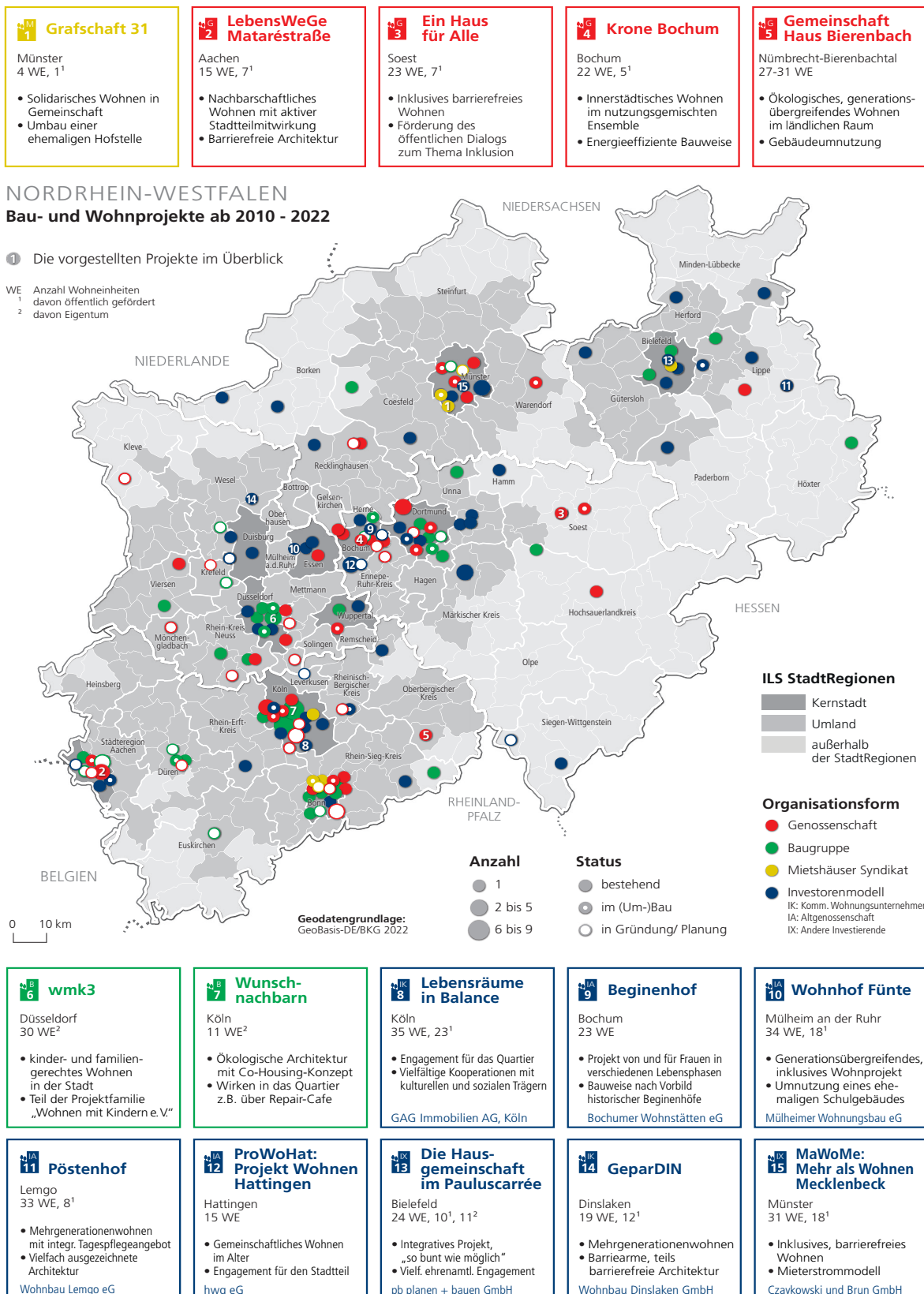


Abb 1: Gemeinschaftliche Wohn- und Baugruppenprojekte in Nordrhein-Westfalen (2010 – 2022) und Profile von 15 ausgewählten Projekten mit dem Stand von Juni 2023 (eigene Abbildung ILS). Grundlage für die Karte war eine Online-Erhebung in den einschlägigen Portalen und auf Webseiten. Da sich nicht alle Wohnprojekte in Internetportale eintragen oder über Webseiten recherchierbar sind, zeigt die Karte trotz sorgfältiger Recherche nur einen Teil der seit 2010 realisierten Projekte.

WENN AUS TEILEN EIN MEHR FÜR ALLE ENTSTEHT

Aspekte des Teilens und daraus entstehende Mehrwerte zeigen sich entlang des gesamten Projektzyklus von der Planung bis hin zur gemeinsamen Bewirtschaftung und dem gemeinschaftlichen Alltagsleben in den unterschiedlichen Organisationsformen für gemeinschaftliches Wohnen.

GEMEINSCHAFTLICH BAUEN

Wenn Flächen miteinander geteilt werden und dadurch Wohnfläche und Bauland eingespart wird, ist dies aus ökologischer Perspektive ein Gewinn. Gemeinschaftsräume und Gästezimmer ermöglichen kleinere Wohnungszuschnitte. Zudem ist es den meisten gemeinschaftlichen Bau- und Wohnprojekten – so bestätigen es die Expertiseinterviews – wichtig, energieeffizient zu bauen und nachhaltige Baustoffe zu verwenden. Dass die Projektinitiativen neue Konzepte verfolgen und innovative Wege beschreiten, führt wiederum zu Impulsen im lokalen Umfeld. So bestätigte ein Vertreter der Wohnungswirtschaft, dass der „sehr hohe ökologische Anspruch“ der Projektgruppen wiederum zu Lerneffekten im Wohnungsunternehmen führte. Durch ihre hohe Motivation und Konsequenz waren und sind gemeinschaftliche Wohnprojekte oftmals Vorreiter in den Themenbereichen Energiewende, nachhaltige Baustoffe, ökologische Gestaltung von Außenanlagen und Klimaschutz.

„Und dass Baugruppen ökologisch nachhaltig bauen wollen und das sehr innovativ machen, das war immer ein wichtiger Grund in ein Projekt einzusteigen. Also ökologisch zu bauen [...], wenn Bauträger das gar nicht angeboten haben.“
(Interview Projektentwicklung)

In Abhängigkeit von der realisierten Wohnfläche pro Person und der Flexibilität der Grundrisse ergeben sich auch langfristige Einsparungen im Wohnflächenkonsum. Bei der Baugruppe „Wunschnachbarn“ in Köln wurde ein Co-Housing-Konzept umgesetzt, so dass neben Familienwohnungen auch vier kleinere Appartements



Abb. 2: Photovoltaik-Anlage im Mieterstrommodell, Projekt „ProWoHat e. V.“ (©MHKBD NRW/ Veit Landwehr, Köln)

für Alleinstehende rund um eine gemeinsam genutzte Küche entstanden. Flächensparende und flexible Raumnutzungskonzepte entstehen über Wohnprojekte mittlerweile vielerorts und ermöglichen dadurch interne Wohnungswechsel und die Zu- und Abmietung von Wohnraum je nach Lebensphase und Bedarf. Auch mit Blick auf die Haustechnik und Bewirtschaftung wurden durch gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte frühzeitig Konzepte einer Versorgung mit regenerativer Energie umgesetzt, wie etwa der Einsatz von Photovoltaikanlagen für Mieterstrom (siehe z. B. „Wohnhof Fünfe“ in Mülheim an der Ruhr, oder „Mehr als Wohnen“ in Münster-Mecklenbeck).

Bei der Bewirtschaftung der Außenflächen finden ökologische Belange oft besondere Berücksichtigung (z. B. Zister-

nen zur Regenwassernutzung, Versickerungsflächen, Urban Gardening).

Die Finanzierung der Immobilien bei selbst bauenden und nutzenden Projektinitiativen bietet weitere Potentiale, um dauerhaft preisgünstigen Wohnraum in Städten zu schaffen.

So bieten Genossenschaften ein lebenslanges Dauernutzungsrecht zu selbstbestimmten, nicht profitorientierten Mieten. Bei Mietshäuser Syndikat-Projekten wird fehlendes Eigenkapital durch die Einwerbung von Direktkrediten teils ausgeglichen. Mietshäuser Syndikat-Projekte können zudem die Möglichkeit bieten, über solidarische Mietmodelle zeitweise finanzielle Engpässe von Bewohnenden überbrücken zu können.



Abb. 3: Urban-Gardening-Projekt in Köln-Ostheim, Projekt „Lebensräume in Balance e. V.“ (©Lorena Castillo/ILS)

GEMEINSAMES NUTZEN UND WIRTSCHAFTEN

Das gemeinsame Nutzen und Bewirtschaften von Flächen und Räumlichkeiten gehört quasi automatisch zu gemeinschaftlichen Wohn- und Bauprojekten dazu. Die Nutzung des Gemeinschaftsraums (nur für die Hausgemeinschaft oder auch für Externe) wird geregelt und die Einrichtung und Bewirtschaftung in gemeinsamer Verantwortung übernommen. Darüber hinaus übernehmen die Bewohner*innen bei selbst bauenden Gruppen, aber auch oftmals bei gemeinsam mit einem Projektträger realisierten Projekten, die Pflege der Außenanlagen. Regelmäßige gemeinsame Gartenarbeitstage gehören zum Alltag in Projekten. Dadurch, dass sich die späteren Bewohner*innen frühzeitig zusammenfinden und aktiv an der Planung beteiligt sind, entsteht auch eine höhere Identifikation mit dem neuen Zuhause und der Umgebung. Die stärkere lokale Verbundenheit wird auch von kommunalen Expert*innen wahrgenommen.

„Ich habe mich mit jemandem unterhalten, der [...] hat die Straße [vor dem Wohnprojekt] gefegt [...] [und] gesagt: „Das ist mein Zuhause hier. Wir kümmern uns hier darum.““ (Interview Kommune)

Daraus entstehen Initiativen für Car-Sharing und die gemeinsame Nutzung von Lastenfahrrädern, die teils auch für das umliegende Quartier zur Verfügung stehen. In der Hausgemeinschaft werden Waschmaschinen, Fitnessgeräte, Werkzeuge oder Musikinstrumente oftmals geteilt genutzt. Damit einher geht nicht nur ein geringerer Ressourcenverbrauch aus einer ökologischen Nachhaltigkeitsperspektive (weil nicht jeder Haushalt Werkzeuge oder andere Dinge anschaffen und individuell besitzen muss). Es entstehen auch ökonomische Vorteile.

„Und bei Waschmaschinenanschaffungen und so weiter und sofort. Da können Sie unendlich Beispiele dranhängen. Ausleihen von Werkzeugen, von Gerätschaften. Aber nicht nur technisch, alles was man



Abb. 4: Wortwolke Auswertung der Online-Befragung unter Bewohnenden zu der Frage: „Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnprojekt am besten?“ (N=168) (eigene Abbildung ILS)

sich ausleihen kann und nicht selbst anschaffen muss. Bis hin zum Fahrrad. Ja, es hilft Kosten zu senken und einzusparen. Und das ist ein großer Aspekt also auch im Nebenkostenbereich. Auch im privaten Bereich.“ (Interview Investierende)



Abb. 5: Kleidertausch- und Lesecke im Projekt „Lebensräume in Balance e. V.“ (©Lorena Castillo/ILS)

GEMEINSCHAFTLICH LEBEN

Das gemeinschaftliche Leben bildet die grundlegende Struktur und DNA von Wohn- und Baugruppenprojekten. Es ist das tragende Motiv, um sich einer Wohn- und Baugruppe anzuschließen. Und es ist auch der Nährboden für weitere gemeinsame Aktivitäten der Hausgemeinschaft. Das Verhältnis von Nähe und Distanz wird von Projekt zu Projekt unterschiedlich ausgehandelt. Nicht jedes Projekt mit dem dahinter liegenden Konzept passt zu jeder oder jedem, weshalb auch die Wahl „passender“ neuer Bewohnerinnen und Bewohner – sollten Wohnungen frei werden – wichtig ist, um den Charakter des Projekts dauerhaft zu erhalten. Wie das Zusammenleben geregelt ist, gestaltet sich in den gemeinschaftlichen Bau- und Wohnprojekten sehr unterschiedlich. Innerhalb der Hausgemeinschaft gibt es oft regelmäßige Veranstaltungen und Aktivitäten, wie z. B. der sonntägliche Brunch, Grill- oder Filmabende, Singen oder sportliche Aktivitäten.

Darüber hinaus bilden sich oft Arbeitsgruppen für die Selbstverwaltung und die laufende Bewirtschaftung der Immobilie (z. B. AG Recht und Finanzen, AG Garten, AG Öffentlichkeitsarbeit). Entscheidungen werden oftmals basisdemokratisch im Plenum getroffen, wo Zweifel angesprochen, Positionen ausgehandelt und Kompromisse gefunden werden. Diese vielfältigen Aktivitäten bieten die Grundlage für eine verlässliche Hausgemeinschaft, die das Gefühl vermittelt, auch in Krisensituationen Hilfe und Unterstützung zu finden. Für die Bewohnenden entsteht über die eingeübten vertrauensvollen Beziehungen in der Hausgemeinschaft ein Gefühl der Sicherheit, weil niemand alleine gelassen wird.

„Ich weiß, ich kann an jeder Tür im Haus klingeln, wenn ich einmal Unterstützung brauche. Das zu wissen, tut mir gut.“ (Interview Wohnprojekt)

Diese Unterstützung zeigte sich in Zeiten der Corona-Pandemie in besonderer Weise. In den Projekten wurden nachbarschaftliche Netzwerke für die Unterstützung im Alltag genutzt. So wurden Einkaufshilfen organisiert, für Nachbarhaushalte mitgekocht oder Haushalte, die in Quarantäne waren, mitversorgt. Auch die Kinderbetreuung bei Schulschließungen wurde vielfach gemeinschaftlich organisiert.



Abb. 6: Hofsituation im „Beginenhof Bochum“ (©MHKBD NRW/Veit Landwehr, Köln)

„Es gab während der Corona-Zeit viele Vorteile, die in einer normalen Wohnsituation nicht möglich gewesen wären, z. B. hatte man als Eltern keine Sorgen darüber, dass die Kinder während dieser Zeit mit harten sozialen Einschnitten zu kämpfen haben.“ (Interview Wohnprojekt)

In einem Projekt kümmerte sich eine pensionierte Grundschullehrerin um die Hausaufgabenbetreuung der Kinder einer türkisch-kurdischen Familie als die Schulen geschlossen waren:

„Das war ein doppelter Gewinn: Entlastung für die Eltern und zugleich auch Sprachförderung.“ (Interview Wohnprojekt)

GEMEINSAM ETWAS BEWEGEN

Viele Projekte öffnen sich bewusst auch für die umliegende Nachbarschaft und haben den Anspruch, über soziale oder politische Initiativen in das Quartier und die Gesellschaft auszustrahlen.

So kann eine für das Quartier relevante Infrastruktur geschaffen werden, wenn der Gemeinschaftsraum beispielsweise auch als Wahllokal dient, für Familienfeiern angemietet werden kann und dort regelmäßig öffentliche Veranstaltungen wie Lesungen stattfinden.

Auch Straßenfeste, Hofflohmärkte oder sonstige Nachbarschaftsaktivitäten werden oft organisiert. Gemeinschaftliche Wohnprojekte können so zum Kristallisationsort für soziale Quartiersaktivitäten werden.

„Aus guten Kontakten und einem guten Miteinander entwickeln sich neue Ideen, die dann wiederum dem Stadtteil zugutekommen.“ (Interview Wohnprojekt)



Abb. 7: Umgenutzte Kapelle, Projekt „Gemeinschaft Bierenbachtal eG“ in Nümbrecht (©MHKBD NRW/Veit Landwehr, Köln)

Einige Projekte planen hier eher punktuelle Aktivitäten (Nachbarschaftsfeste, Flohmärkte, Sommerfeste etc.). Andere verstehen sich als kontinuierliche Impulsgeber für die Nachbarschaft und die Stadtgesellschaft. So engagieren sich Mitglieder des Projekts „Lebensräume in Balance“ in Köln regelmäßig in unterschiedlichen Aktivitäten für Kinder und Jugendliche und erstellen einen jährlichen Fotokalender, dessen Erlös an eine Stiftung für Jugendarbeit im Stadtteil geht. Bei den „Wunschnachbarn“ in Köln betreiben einige Personen ein Repair-Café, das mittlerweile weit über das Quartier hinaus bekannt ist. Die „Gemeinschaft Bierenbachtal eG“ in Nümbrecht hat in einem ländlich geprägten Raum eine alte Kapelle, die sich auf ihrem Grundstück befindet, zu einem Kulturort umgewandelt, wo nun öffentliche Veranstaltungen stattfinden. Die Liste ließe sich mit vielen weiteren Beispielen fortführen, die zeigen wie gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte mit Impulsen in das Quartier wirken. Einige Projektvereine sind als gemeinnützig anerkannt und engagieren sich in der Bildungsarbeit oder fungieren als Träger für soziale oder sozialpolitische Anliegen (siehe z. B. „Ein Haus für Alle“ in Soest oder „Die Hausgemeinschaft im Pauluscarrée“ in Bielefeld). Als in 2022 Unterkünfte für ukrainische Geflüchtete gesucht wurden, fanden einige Geflüchtete in den Gästeappartements der Wohnprojekte eine erste Bleibe. Die Projekte geben ihre Erfahrungen und ihr Wissen aber auch gerne an andere Projektinitiativen weiter. Sie stellen ihre Gemeinschaftsräume sich neu gründenden Projektinitiativen in der Planungsphase zur Verfügung und unterstützen sie mit ihrer Expertise. Daraus formen sich teils Unterstützungsstrukturen für neue Projekte (z. B. Dachvereine wie der „W.I.R. e.V.“ in Dortmund oder Genossenschaften wie die „WoGe Köln eG“) oder es bilden sich stadtweite Netzwerke (siehe z. B. das Bielefelder Netzwerk selbstorganisierter Wohnprojekte), die sich zum Teil auch in lokale wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Debatten einbringen.

IMPULSE UND MEHRWERTE AUS SOZIALER, ÖKONOMISCHER UND ÖKOLOGISCHER PERSPEKTIVE

Aus den Gesprächen und Interviews (siehe Infobox zur Studie) wird deutlich, dass sich durch gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte Mehrwerte aus sozialer, ökonomischer und ökologischer Perspektive ergeben können.

Resiliente Hausgemeinschaften: Vor dem Hintergrund demografischer Megatrends, wie einer zunehmend alternden Gesellschaft und einer Zunahme an Singlehaushalten, können gemeinschaftliche Wohnprojekte Räume und Gelegenheitsstrukturen bieten, die soziale Kontakte fördern und ein Gefühl von Sicherheit durch eine verlässliche Nachbarschaft geben.

Studien zeigen, wie sich das Fehlen solcher Kontaktmöglichkeiten und soziale Einsamkeit auf das gesundheitliche Wohlbefinden und politische Partizipation auswirken und somit gesamtgesellschaftliche Relevanz haben

(Deutscher Bundestag, Wissenschaftliche Dienste 2021). Nachbarschaftliche Beziehungen im nahräumlichen Umfeld haben für alle Altersgruppen auch in einer hoch mobilen Gesellschaft Bedeutung, wie die Erfahrungen während der Corona-Pandemie gezeigt haben. Neben Familie und Arbeitsplatz sind Menschen über Kontakte im Wohnumfeld sozial eingebunden (Neu 2022).

Digitale Technologien eröffnen neue Möglichkeiten für Teilhabe, aber sie ersetzen die Begegnungen im (Sozial-) Raum nicht. In gemeinschaftlichen Wohnprojekten sind die Wohnverhältnisse stärker auf Dauerhaftigkeit ausgelegt und die Fluktuation ist recht gering. Gemeinsame Routinen stärken nachbarschaftliche Beziehungen und führen zu resilienten Hausgemeinschaften.

Antworten auf neue Wohnbedarfe: Gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte bieten Angebote für sich ausdifferenzierende Lebensstile und den Wunsch, in selbst gewählten Nachbarschaften zu leben. Es gibt Projekte



Abb. 8 und 9: Eindrücke aus den Wohnprojekten „Die Hausgemeinschaft im Pauluscarrée e.V.“ in Bielefeld und „Krone Bochum eG“ (©MHKBD NRW/Veit Landwehr, Köln)

mit Fokus auf generationsübergreifendes Zusammenleben, auf ein altersgerechtes Wohnen, familiengerechtes Wohnen oder Frauenwohnprojekte (siehe Abbildung 1). Daneben entwickeln sich zunehmend Projekte, die Wohnraum für Haushalte mit besonderen Unterstützungsbedarfen realisieren. Projekte, die Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen das selbstbestimmte Leben in Gemeinschaft ermöglichen und zugleich (in Zusammenarbeit mit sozialen Trägern) wohnortnahe Pflege und Unterstützung integrieren, werden angesichts einer zunehmend alternden Gesellschaft immer stärker nachgefragt werden.



Abb. 10: Passivhaus, Fassadenansicht des Projekts „Wunschnachbarn“ in Köln (©MHKBD NRW/Veit Landwehr, Köln)

Hohe Standards im Bereich des nachhaltigen Bauens: Generell zeigen Wohnprojektgruppen ein hohes Interesse am nachhaltigen Bauen und Wohnen. Einigen Wohnprojekten ist es sehr wichtig, hohe Standards im Bereich des nachhaltigen Bauens beziehungsweise der energetischen Gebäudesanierung zu verwirklichen. Dies führt zwar zunächst zu höheren Baukosten, die sich in der langfristigen Perspektive für die Bewohnenden zum Beispiel durch geringere Energiekosten rechnen. Städtische Klimapolitik, aber auch Wohnungs- und Bauwirtschaft können von solchen ambitionierten Projekten eines klimafreundlichen, energieeffizienten Wohnens profitieren, die modellhaft aufzeigen, was in der Fläche umgesetzt werden muss, um gesellschaftliche Klimaschutzziele zu erreichen.

Einspareffekte: Über das gemeinsame Bauen, Wohnen und Bewirtschaften der Immobilie ergeben sich auch potentielle Einspareffekte. Oftmals fließen Eigenleistungen der Bewohnerinnen und Bewohner in die Fertigstellung und Bewirtschaftung der Immobilien ein. Wenn der individuelle Wohnflächenbedarf sinkt, weil gemeinschaftlich genutzte Räume (Gemeinschaftsräume, Gästewohnung, Werkstatt, Waschküche etc.) Funktionen übernehmen, die sonst jeweils individuell in der eigenen privaten Wohnung er-

füllt werden, reduziert sich auch die individuelle Miet- bzw. Nebenkostenbelastung. Über eine neue Balance zwischen gemeinschaftlich genutzten und privat genutzten Räumen kann dann in der Tat ein Mehr an Wohnqualität für alle bei einem Weniger an individuellen Kosten entstehen. Henseling et al. (2018) zeigen auf, dass die Mieten in beispielhaft untersuchten Gemeinschaftswohnprojekten unter den ortsüblichen Vergleichsmieten lagen. Dies liegt auch daran, dass selbstorganisierte gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte wie Genossenschaften – im Vergleich zu klassischen Investorenprojekten – kein Gewinninteresse verfolgen und die Mieten der Kostendeckung dienen. Das Interesse der Projekte liegt vielmehr darin, Mieten langfristig auf einem möglichst niedrigen Niveau zu halten.

Beitrag zum Flächensparen: Wohnprojekte tragen zur Pro-Kopf-Wohnflächeneinsparung bei. Für ältere Personen kann sich der Einzug in ein gemeinschaftliches Bau- und Wohnprojekt als attraktive Alternative zum Verbleib im zu groß gewordenen Familienheim erweisen und darüber kann untergenutzter Wohnraum wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Auch für junge Familien können sich gemeinschaftliche Wohnprojekte als Alternative zum Einfamilienhaus anbieten. Henseling et al. (2018) zeigen auf, wie einige Wohn-

projekte insbesondere durch die höhere Belegungsdichte Pro-Kopf-Wohnflächeneinsparungen von 18% und mehr gegenüber regionalen Referenzwerten erreichen; andere Wohnprojekte aber eher durchschnittliche Werte aufweisen. Hier kann über entsprechende Vorgaben (z. B. im Rahmen von kommunalen Konzeptvergaben) Einfluss auf eine flächensparende Bauweise genommen werden, die allerdings nicht zu Lasten von Gemeinschaftsräumen gehen sollte.

VORAUSSETZUNGEN UND GRENZEN

Gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte schaffen vielfältige Mehrwerte. Relativierend sollten aber auch die Grenzen des Engagements und der Inklusivität der Projekte angemerkt werden.

Potentiale und Grenzen des Engagements: Gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte sind für die Bewohnerinnen und Bewohner voraussetzungs-voll. In jedem Projekt muss das Verhältnis von Nähe und Distanz der Bewohnenden ausgehandelt werden und sich einspielen. Das individuelle Engagement, sich in die Hausgemeinschaft einzubringen, ist unterschiedlich und von der persönlichen Lebenssituation und individueller Priorität abhängig. Dies gilt auch für das quartiersbezogene Engagement. Auch wenn sich unter den in der Studie näher betrachteten Projekten (siehe Abbildung 1)



Abb. 11: Gemeinschaftsraum im Projekt „MaWoMe“ in Münster-Mecklenbeck (©MHKBD NRW/ Veit Landwehr, Köln)

viele gute Beispiele finden, ist nicht jedes Projekt eine Keimzelle für weitere soziale Aktivitäten im Quartier. Manche Hausgemeinschaften sind sich selbst genug und haben keinen Anspruch darüber hinaus in das umliegende Quartier und die örtliche Gesellschaft zu wirken. Jedes Projekt ist anders. Insofern sind die Potentiale für die Quartiersentwicklung und der Mehrwert für die Stadtgesellschaft auch in jedem Projekt unterschiedlich.

Inklusivität: Mit Blick auf die Frage, wer sich in gemeinschaftlichen Bau- und Wohnprojekten engagiert, sind Baugruppenprojekte, mit denen Einzeleigentum geschaffen wird, durch das zu erbringende Eigenkapital nach wie vor keine Projekte, die für alle zugänglich sind. Zunehmend finden sich jedoch finanziell wie sozial inklusivere gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte, die preisgünstigen Wohnraum realisieren. Dazu zählen insbesondere die Organisationsformen, die gemeinschaftliches Eigentum schaffen (Genossenschaften, Mietshäuser Syndikat).

Gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte können auch über entsprechende Förderangebote im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung Wohnraum für einkommensarme Haushalte schaffen. Hier sind insbesondere auch die Investorenprojekte oder

Wohnungsgenossenschaften zu benennen, die von Anfang an einen hohen Anteil von belegungsgebundenem Wohnraum einplanen und realisieren (siehe Abbildung 1).

Einzelne Projekte bemühen sich auch explizit darum, die gesellschaftliche Diversität nicht nur mit Blick auf generationsübergreifendes Wohnen in der Hausgemeinschaft abzubilden, sondern auch mit Blick auf Herkunft und soziale Gruppen (siehe z. B. „Die Hausgemeinschaft im Pauluscarrée“ in Bielefeld).

Auf Projektebene entstehen so Nachbarschaften, die die Interaktion von unterschiedlichen sozialen Gruppen fördern und einer wohnräumlichen Segregation entgegenwirken. Hausgemeinschaften bilden sich allerdings immer auf der Grundlage gemeinsamer Werte und Interessen heraus, so dass neue Bewohnerinnen und Bewohner auch aufgrund ihrer „Passfähigkeit“ zum Projekt ausgesucht werden. Damit ist eine soziale Selektivität verbunden, die von den Projekten auch reflektiert werden sollte, um keine Ausschlussmechanismen von Personen zu verstärken, die sich auf dem regulären Wohnungsmarkt sowieso bereits nur schwer mit adäquatem Wohnraum versorgen können.

UNTERSTÜTZUNGSSTRUKTUREN

Im Vergleich zu professionellen Wohnungsunternehmen und Investierenden sind insbesondere selbstorganisierte gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte auf dem Immobilien- und Grundstücksmarkt strukturell benachteiligt. Selbstorganisierte Projekte benötigen ein hohes und kontinuierliches Engagement der Beteiligten in Form von Zeit, der Aneignung von Wissen, der Vernetzung und dem Einsatz finanzieller Mittel. Sie sind daher auf Unterstützungsstrukturen durch fördernde Akteure in Planung und Politik angewiesen. Dabei ist neben der Schaffung von zentralen Beratungs- und Anlaufstellen in den Kommunen die privilegierte Berücksichtigung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten aller Art (selbstorganisierte Projekte wie auch Investorenmodelle) bei Flächenvergaben und Objektveräußerungen wichtig. Die Immobilienpreis- wie auch die Baukostenentwicklung der letzten Jahre haben dazu geführt, dass neue Projektinitiativen ihre Finanzierung und Planung überdenken mussten. In sich dynamisch entwickelnden Groß- und Mittelstädten sind nur noch wenige Flächen oder Immobilien für die Realisierung von gemeinschaftlichen Bau- und Wohnprojekten vorhanden.

Viele Projekte benötigen daher viel Zeit bei der Suche nach geeigneten Grundstücken oder Immobilien. In der ILS-Studie dauerte es von der Idee bis zum fertiggestellten Projekt durchschnittlich etwas mehr als fünf Jahre. Die lange und mit permanenten Unsicherheiten verbundene Dauer der Projektentwicklung kann auch dazu führen, dass bestimmte Gruppen im Zeitverlauf aus den Projekten aussteigen oder sich erst kurz vor der Realisierung der Gruppe anschließen (z. B. junge Familien).

Entsprechende Konzeptvergaben durch Kommunen, die nicht-renditeorientierte Wohnungsanbietende und gemeinschaftliche Wohnformen bevorzugen (z. B. bei der Vergabe von Grundstücken an Wohnungsgenossenschaften oder kommunale Wohnungsbaugesellschaften),

wie auch die vergünstigte Bereitstellung von Grundstücken (beispielsweise durch die Senkung von Erbbauszinsen) können Initiativen helfen, ihre Projekte zu realisieren und die Planungssicherheit zu erhöhen (Müller 2015).

Die Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung und das (Um-)Bauen im Bestand wird dabei zunehmend wichtiger. Unabhängig davon wie energieeffizient und flächensparend neu gebaut wird – der Ressourcenverbrauch im Neubau ist ungleich höher als bei der Umnutzung von Bestandsgebäuden. Es sollten somit mehr gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte gefördert werden, die Bestandsgebäude umnutzen oder Konzepte für brachfallende Flächen entwickeln. Da solche Projekte einen anspruchsvolleren Planungsprozess erfordern, ist die Unterstützung von kommunaler Seite und die positive Ausnutzung der gesetzlichen Ermessensspielräume (wie beispielsweise der Landesbauordnung bei der Umwidmung von Gewerbe- zu Wohnräumen) erforderlich, um Wohnraum kostengünstig und zeitnah zu schaffen.

Mit Blick auf preisgünstigen Wohnraum sind auf Landesebene in Nordrhein-Westfalen die unterstützenden Angebote im Rahmen der Wohnraumförderung zu erwähnen. Dazu zählen die schon langjährig etablierte Moderationsförderung und die Vergabe zinsgünstiger Darlehen. Beson-

ders erwähnenswert ist die Landesbürgerschaft und die Genossenschaftsförderung (Darlehen und Tilgungsnachlässe), die für die planerischen und baulichen Mehrkosten eines neuen, von Bewohnenden verantworteten und getragenen, genossenschaftlichen Wohnprojekts beantragt werden kann. Die 2019 gegründete Dachgenossenschaft Ko-Operativ eG NRW unterstützt zudem junge Genossenschaften beim Gründungsprozess.

FAZIT UND AUSBLICK

Die Bandbreite an unterschiedlichen Projekten – die jeweils einzelne Themen oder Zielgruppen stärker in den Fokus rücken – zeigen vielerorts, wie sich ausdifferenzierenden Wohnbedarfen entsprochen wird. Es gibt wachsende Nutzer*innengruppen die an gemeinschaftlichen Wohnprojekten interessiert sind. Dazu zählen ältere Menschen, die selbstständig und autonom, aber mit sozialem Anschluss leben möchten, wie auch Menschen mit besonderen Wohnbedarfen (z. B. Menschen mit körperlichen Einschränkungen). Jüngere Altersgruppen oder Familien sehen im gemeinschaftlichen Zusammenleben trotz oder gerade wegen zunehmend mobiler Lebens- und Arbeitswelten einen speziellen Mehrwert durch das Leben in selbstgewählten Nachbarschaften. Die Anzahl von Einpersonenhaushalten wird in Deutschland nach aktuellen Prognosen auch weiterhin ansteigen (Umweltbundesamt 2024). Gemeinschaftliche Wohnprojekte zeigen

hier wegweisend auf, wie unter den Bedingungen zunehmender Vereinzelung resiliente Hausgemeinschaften entstehen, die vielerorts auch gemeinwesenorientierte Mehrwerte schaffen. Zugleich zeigen sie auch Potentiale für die Reduzierung des individuellen Wohnflächenkonsums und geben Impulse für die Gestaltung nachhaltiger und inklusiver Wohngebäude und Quartiere. Aktuelle Wohntrendbefragungen zeigen, dass die gemeinschaftliche Nutzung von Dingen und Einrichtungen auf ein wachsendes Interesse in der Bevölkerung stößt und der bewusste Umgang mit Ressourcen und nachhaltiges Wohnen eine zunehmende Rolle für viele Mieter*innen spielt (GdW 2023).

Das nachhaltige Bauen, das Teilen von Flächen und Räumlichkeiten sowie gemeinsam genutzte Infrastruktur und Güter verweisen auf Praktiken, die für ein klima-, ressourcen- und flächenschonendes Handeln in Kommunen immer wichtiger werden. Die ILS-Studie zeigt die vielfältigen Mehrwerte von gemeinschaftlichen Bau- und Wohnprojekten aus sozialer, ökonomischer, ökologischer und wohnungspolitischer Perspektive auf. Zugleich wird deutlich, wie voraussetzungsreich die Realisierung solcher Projekte für die Beteiligten derzeit ist (Bewohnende, Investierende, Kommunen) und wie notwendig Unterstützungsstrukturen sind, um die Potentiale der Projekte stärker in der Breite zu verankern.



LITERATUR

Brohmann, Bettina; Gsell, Martin (2019): Nachhaltig Wohnen als Beitrag einer kollaborativen Ökonomie: ökologische und ökonomische Bedeutung. In: Sinnig, Heidi; Spars, Guido (Hrsg.): Sharing-Ansätze für Wohnen und Quartier. Stuttgart: Fraunhofer Verlag, 39–53. <https://doi.org/10.51202/9783738801736>.

Castillo, Lorena; Liebig, Simon; Weck, Sabine (2023): Neue Wohnformen, Innovatives Bauen, Kommunikative Architektur. Gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte in Nordrhein-Westfalen. Erstellt durch das ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf/Dortmund. (Im Erscheinen).

Deutscher Bundestag, Wissenschaftliche Dienste (2021): Studien zur Verbreitung von Einsamkeit in Deutschland und Europa. WD 9 - 3000 - 010/21.

Deutsche Bundesregierung (2021): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Weiterentwicklung 2021. Berlin.

Fedrowitz, Micha (2016): Gemeinschaftliches Wohnen – Stand und Entwicklung in Deutschland. In: Nachrichten der ARL, 1, 9–12.

GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hrsg.) (2023): GdW Branchenbericht 9 – „Wohntrends 2040“. Berlin.

Henseling, Christine; Krauß, Norbert; Specht, Alexandra; Behrendt, Siegfried; Wieland, Simon; Jänicke, Clemens; von Bodelschwingh, Arnt (2018): Soziale, ökologische und ökonomische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen. Berlin.

Horlitz, Sabine (2021): Strategien der Dekommodifizierung. Zum transformativen Potenzial lokaler marktferner Eigentumsmodelle. In: Holm, Andrej; Laimer, Christoph (Hrsg.): Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen. Wien: TU Wien Academic Press, 111–122. <https://doi.org/10.34727/2021/isbn.978-3-85448-044-0>.

Loske, Reinhard (2016): Neue Formen kooperativen Wirtschaftens als Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung: Überlegungen zur Wiedereinbettung der Ökonomie in Gesellschaft und Natur. In: Bala, Christian; Schuldzinski, Wolfgang (Hrsg.): Prosuming und Sharing – neuer sozialer Konsum: Aspekte kollaborativer Formen von Konsumtion und Produktion. Beiträge zur Verbraucherforschung 4. Düsseldorf: Verbraucherzentrale NRW, 31–62. https://doi.org/10.15501/978-3-86336-909-5_1.

Müller, Hannes (2015): Baugemeinschaften als städtebauliches Entwicklungsinstrument. Wiesbaden: Springer VS. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-09461-4>.

Neu, Claudia (2022): Place matters! Raumbezogene Faktoren von Einsamkeit und Isolation – Erkenntnisse und Implikationen für die Praxis. KNE Expertise 8.

Philippson, Christine (2014): Soziale Netzwerke in gemeinschaftlichen Wohnprojekten: eine empirische Analyse von Freundschaften und sozialer Unterstützung. Opladen: Budrich UniPress. <https://doi.org/10.3224/86388086>.

Schelisch, Lynn; Walter, Ricarda (2021): Gemeinschaftliche Mietwohnprojekte. Abschlussbericht der Kurzstudie „Top-Down-Initiativen von Wohnungsanbietern zur Gründung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Mietervereinen“ (Teilstudien 1+2). Kaiserslautern.

Stiftung trias (Hrsg.) (2019): Rechtsformen für Wohnprojekte. Hattingen.

Umweltbundesamt (2024, 15. Juli): Bevölkerungsentwicklung und Struktur privater Haushalte. <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/strukturdaten-privater-haushalte/bevoelkerungsentwicklung-struktur-privater#847-millionen-menschen> (07.01.2025).

IMPRESSUM

Herausgegeben vom
ILS – Institut für Landes- und
Stadtentwicklungsforschung gGmbH

Brüderweg 22–24
44135 Dortmund
Postfach 10 17 64
44017 Dortmund

Telefon +49 (0)231 90 51–0
poststelle@ils-forschung.de
www.ils-forschung.de

 ils-forschung

 stadt_land_forschung

 @ilsforschung@
wisskomm.social

 ilsforschung

Ausgabe TRENDS 01/25
© ILS 2025, alle Rechte vorbehalten

Gedruckt auf Recycling-Offset, aus
100% Altpapier, FSC® zertifiziert
und EU Eco-Label ausgezeichnet

ISSN: 2701-4738 (Print)
ISSN: 2701-4746 (Online)

<https://doi.org/10.58122/bn43-a884>

Fotos
AdobeStock_306844811, _85375252,
_197210289, MHKBD MHKBD NRW/
Veit Landwehr (Köln), Lorena Castillo

Layout
Silke Pfeifer

Kartografie
Jutta Rönsch



Die Institute der Johannes-
Rau-Forschungsgemeinschaft
werden vom Land NRW
institutionell gefördert.



Institut für Landes- und
Stadtentwicklungsforschung