FORUM
Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Bundesvereinigung

Wissen
Informationen
Netzwerke
WIN für Gemeinschaftliches Wohnen

Neue Wohnformen – Impulse für ein gemeinwohlorientiertes Bauen und Wohnen

Inhalt

Vorwort 3

1 Chancen erkennen, Potenziale nutzen! 5
Dr. Romy Reimer

2 Lebensort Vielfalt – ein Projekt wird Programm 8
Interview mit Marcel de Groot

3 Rheinland-Pfalz baut auf Neue Wohnformen 11
Interview mit Andrea Kehrein

4 Weg aus der Nische 15
Interview mit Dr. Tobias Behrens

5 Räume für veränderte Beziehungs- und Lebensformen 19
Interview mit Prof.in Dipl.-Ing. Susanne Dürr

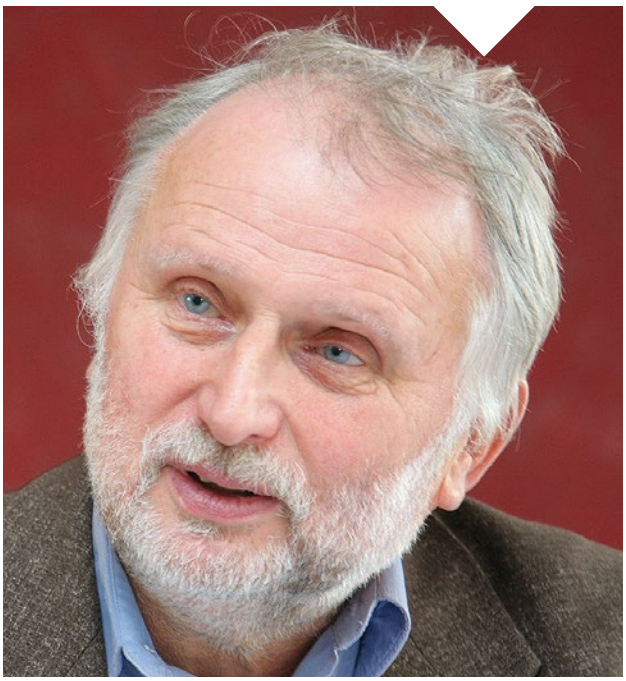
6 Potenziale nutzen – Quartiersentwicklung mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten 23
Interview mit Dipl.-Ing. Ricarda Pätzold

7 Chancen nutzen – mit neuen Wohnformen Stadt gestalten 27
Interview mit Cord Soehlke

8 Mit Modellprogrammen (Wohn-)Innovationen fördern 31
Interview mit Hildegund Ernst

Bildnachweise und Impressum 34

Vorwort
Dr. Josef Bura



Das Thema Wohnen ist seit langem aus der öffentlichen Diskussion nicht mehr herauszudenken und schon gar nicht, wenn es um alte Menschen geht. Denn die sind in besonderer Weise von den Bedingungen auf den verschiedenen Wohnungsmärkten betroffen, sei es in prosperierenden Städten oder in schrumpfenden ländlichen Regionen. Für das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung, sind die alle drei Jahre stattfindenden Deutschen Seniorentage öffentlichkeitswirksame Events, um auf besondere Wohnbedarfe älterer Menschen hinzuweisen. 2021 konnte das nur im digitalen Format geschehen.

Liest man in Zeitungen Artikel zum Thema „gemeinschaftlich Wohnen", so gewinnt man oft den Eindruck, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte für viele ältere Menschen zu Sehnsuchtsorten geworden sind, verbunden mit der Hoffnung, dass dort viele „Probleme", die das Altern so mit sich bringen kann, gelöst werden. Wir haben daher den 13. Deutschen Seniorentag der BAGSO Bundesarbeitsgemeinschaft der Seniorenorganisationen für eine virtuelle Podiumsdiskussion mit Expertinnen und Experten genutzt und u.a. gefragt, was neue Wohnformen leisten können und unter welchen Voraussetzungen sie das Zusammenleben im Quartier oder Dorf bereichern.

Vorweg: seit Mitte der 1980er Jahre ist die Nachfrage nach neuen Wohnformen – insbesondere von alten Menschen – ungebrochen. Es handelt sich folglich nicht um eine kurzzeitig aufflammende Modeerscheinung. Wir sehen im Trend zu gemeinschaftlichem Wohnen einen sozialen Reflex auf den gesellschaftlichen Wandel und die veränderten Bezüge der Generationen zueinander. Weil gegenseitige Unterstützung innerhalb von Familienverbänden aus verschiedenen Gründen nicht mehr so zuverlässig wie früher gewohnt funktioniert, tun sich Menschen in neuen Wohnformen zusammen, um sozial achtsam miteinander zu wohnen und sich gegenseitig in Wechselfällen des Älterwerdens zu unterstützen.

Eine zweite Gruppe sucht ebenfalls verstärkt die Unterstützung einer Gemeinschaft, z.B. junge Menschen, wenn sie aufgrund von Familienzuwachs größeren

Wohnraum benötigen und sich auf dem Wohnungsmarkt umschauen müssen. Auch für andere Wohnungssuchende mit Versorgungsschwierigkeiten – wie z.B. Menschen mit Behinderungen - können gemeinschaftliche Wohnformen zu einem Anker werden.

Weil von solchen Wohnprojekten häufig soziale Impulse für das Wohnumfeld ausgehen, ist es nicht verwunderlich, dass immer mehr Kommunen gemeinschaftliches Wohnen als Instrument einer gemeinwohlorientierten Bau-, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik nutzen.

Das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) fördert seit Jahren Projekte gemeinschaftlichen Wohnens, die zu einer Weiterentwicklung der Wohn- und Wohn-Pflege-Landschaft beitragen und das selbstbestimmte und selbstständige Leben von Menschen im Alter unterstützen. Die aktuelle Förderung des Projekts „Wissen, Informationen, Netzwerke - WIN für Gemeinschaftliches Wohnen“, das vom FORUM umgesetzt wird, ermöglicht u.a. die Inhalte und Impulse der genannten Podiumsdiskussion in dieser Dokumentation noch einmal zu versammeln und einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Erster Vorsitzender
FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung

StaTThus, Husum

Chancen erkennen, Potenziale nutzen!

Dr. Romy Reimer

Dr. Romy Reimer *arbeitet seit 2016 beim FORUM Gemeinschaftliches Wohnen und leitet u.a. das vom BMFSFJ geförderte Projekt „Wissen, Informationen, Netzwerke – WIN für Gemeinschaftliches Wohnen". Sie verfügt über langjährige Erfahrung in der wirtschaftlichen Betreuung und Begleitung von Wohnprojekten. Als Soziologin forschte sie an der Universität Paderborn zu ambulant betreuten Wohngemeinschaften und gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Ihre Arbeitsschwerpunkte sind die Projektentwicklung und Programmbegleitung sowie Vortragstätigkeiten und das Erstellen von Publikationen.*

Damit Menschen – auch mit geringem Einkommen – im Alter und bei Pflege- und Unterstützungsbedarf gut leben können, braucht es bezahlbaren Wohnraum, professionelle Pflege- und Unterstützungsangebote sowie Nachbarschaften, in denen eine Kultur der Achtsamkeit und Hilfsbereitschaft besteht. All dies entwickelt sich jedoch nicht von allein. Viele Menschen mit besonderen Wohnanforderungen suchen vergebens nach passenden Wohnangeboten, weil ihre spezifischen Bedarfe in der renditeorientierten Wohnungswirtschaft keine Berücksichtigung finden. Statt auch mit Beeinträchtigungen und Pflegebedarf selbstbestimmt und selbstständig im Quartier bzw. vertrauten Wohnumfeld leben zu können, bleibt ihnen häufig nur der Weg in Sonderwohnformen wie Heime.

Hoffnungsvoll stimmt hingegen eine Entwicklung im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens. Hier entstehen seit einigen Jahren vermehrt Projekte von Akteuren aus den Bereichen des Wohnens, der Pflege und der Zivilgesellschaft, die darauf zielen, bedarfsorientierte und generationengerechte Wohnangebote und Wohnumfelder zu schaffen. Dabei werden Komponenten gemeinschaftlichen Wohnens mit Pflege-, Beratungs- und Unterstützungsangeboten verbunden.

Ein Beispiel ist „Lebensort Vielfalt", das dritte Wohnprojekt der Schwulenberatung Berlin gGmbH am Berliner Südkreuz. Hier möchten ältere und jüngere Schwule, Lesben, Bi, Trans- und Inter-Menschen (LSBTI) gemeinschaftlich unter einem Dach in verschiedenen Wohnan-

geboten leben. Alle 69 Wohneinheiten sind barrierefrei, einige sogar rollstuhlgerecht. Es gibt öffentlich geförderte Wohneinheiten für untere und mittlere Einkommen. Darüber hinaus entstehen eine Krisenwohnung, eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft mit acht Plätzen für Menschen, die eine 24-h-Betreuung benötigen, sowie zwei therapeutische Wohngemeinschaften für Menschen mit und ohne Fluchthintergrund. Im Haus sollen sich Generationen und Kulturen offen begegnen können, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Projekts. Dazu wurden großzügige Gemeinschaftsbereiche für die Hausgemeinschaft eingeplant sowie vielfältige quartiersoffene Angebote, wie Büro- und Beratungsräume, Gastronomie mit Kiez-Veranstaltungsraum und eine Kindertagesstätte, geschaffen.

Marcel de Groot, Geschäftsführer der Schwulenberatung Berlin, betont, dass es einen immensen Bedarf an Wohn- und Wohn-Pflege-Angeboten für LSBTI-Menschen gebe. Als gesellschaftliche Minderheit würden sie in der Versorgungslandschaft bisher kaum Berücksichtigung finden. Viele Personen aus dieser Gruppe fürchteten insbesondere im Alter Ausgrenzung und Diskriminierung, einige von ihnen seien aufgrund vergangener Erlebnisse auch traumatisiert. Neben geschützten Wohnangeboten bräuchte es eine gendersensible Pflege, bei der z.B. ein anders aussehender Körper keine Ablehnung auslöse.

Projekte wie Lebensort Vielfalt zeigen, wie anders und vielfältig das Bauen und Wohnen aussehen kann, wenn im Zentrum der Planung die Bedürfnisse und Bedarfe zukünftiger Nutzer*innen stehen. Aus der Verbindung von professionellen Dienstleistungen, niedrigschwelligen Hilfen und unterstützenden Nachbarschaften erwachsen inklusive Wohnumgebungen, die auch Menschen mit Assistenz- und Pflegebedarf ein gutes Leben und gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen. Gleichzeitig profitieren Quartiere und Wohnumfelder von den Räumen für soziale Kontakte und soziales Leben sowie einer Atmosphäre des Vertrauens und der Toleranz, die aus ihnen erwächst.

Das Potenzial von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und neuen Wohnformen wird im Hinblick auf die aktuellen Herausforderungen im Bereich der Pflege, der Wohnungspolitik und der Daseinsvorsorge noch einmal besonders deutlich. Denn in einer rasant alternden Gesellschaft mit neuen Lebensstilen und Beziehungsformen tragen traditionelle Arrangements familiärer Unterstützung zunehmend weniger, so dass die Suche nach neuen Formen und Modellen zur Organisation der Daseinsvorsoge umso dringlicher erscheint.

Bereits heute wird die Entstehung von Projekten gemeinschaftlichen Wohnens und neuer Wohnformen von Kommunal-, Landes- und Bundespolitik mit verschiedenen Instrumenten gefördert. In Tübingen entscheidet bspw. beim Verkauf kommunaler Grundstücke nicht das höchste Gebot, sondern das beste Konzept über den Zuschlag. Rheinland-Pfalz bietet eine Anschubfinanzierung für Projekte gemeinschaftlichen Wohnens und fördert darüber hinaus mit dem Programm „Wohnpunkt

RLP“ die Entstehung ambulant betreuter Wohngemeinschaften im ländlichen Raum. Das BMFSFJ unterstützt u.a. mit der Förderung des vom FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung, umgesetzten Projekts „Wissen, Informationen, Netzwerke – WIN für Gemeinschaftliches Wohnen“ die Verbesserung der Rahmenbedingungen für Projektinitiativen sowie die öffentlichkeitswirksame Verbreitung der Idee des gemeinschaftlichen Wohnens.

Um die öffentliche Wahrnehmung der Potenziale neuer Wohnformen zu stärken, veranstaltete das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. im Rahmen des 13. Deutschen Seniorentages der BAGSO im November 2021 die digitale Podiumsdiskussion „Gemeinschaftliche Wohnformen – Impulse für ein gemeinwohlorientiertes Bauen und Wohnen“ mit über 100 Teilnehmenden. Auf dem virtuellen Podium vertreten waren Hildegund Ernst, Leiterin des Referats Wohnen im Alter des BMFSFJ, der Tübinger Baubürgermeister Cord Soehlke, Andrea Kehrein aus dem Ministerium für Arbeit, Soziales, Transformation und Digitalisierung, Rheinland-Pfalz, Marcel de Groot als Vertreter aus der Projektpraxis, Dr. Tobias Behrens, langjähriger Geschäftsführer der STATTBAU Hamburg Stadtentwicklungsgesellschaft mbH und aus der Forschung Dipl.-Ing. Ricarda Pätzold vom Deutschen Institut für Urbanistik sowie Prof. Dipl.-Ing. Susanne Dürr von der Hochschule Karlsruhe – Technik und Wirtschaft.
Auf den folgenden Seiten sind die wichtigsten Aspekte der Veranstaltung zusammengestellt. Dabei haben wir die Expertinnen und Experten noch einmal selbst „zu Wort kommen lassen“. Die abgedruckten Interviews unterstreichen, dass es sich lohnt, neue Wege beim Bauen und Wohnen zu gehen.
Sie erfahren u.a., was die Wohnprojekte von heute von jenen der 80er Jahre unterscheidet (Behrens), welche Motivationen dem Wunsch, gemeinschaftlich zu wohnen, häufig zugrunde liegen (Pätzold) und wie Zugänge zum gemeinschaftlichen Wohnen auch für Menschen mit geringem Einkommen geschaffen werden können (Behrens). Zudem erhalten Sie einen Einblick in die Perspektive einer gemeinnützigen Projektträgerin und die Herausforderungen, die sie im Rahmen der Realisierung meistern musste (de Groot).

Die Beiträge zeigen weiterhin, wie Projekte gemeinschaftlichen Wohnens auf Bundes- und Landesebene gefördert werden können (Kehrein, Ernst) und welchen Beitrag eine Kommune leisten kann (Soehlke). Auch bauliche und städtebauliche Aspekte werden in den Interviews thematisiert. Dazu gehören die Fragen, welche baulichen bzw. räumlichen Innovationen neue Wohnformen hervorbringen (Dürr), unter welchen Voraussetzungen Wohnprojekte i.d.R. positive Effekte auf das Quartier und Wohnumfeld erzeugen (Pätzold) und welchen Beitrag sie bei der Entwicklung zukunftsweisender Konzepte für die Innenstädte leisten können (Dürr).

Die Veranstaltung wurde gestreamt und kann auf dem YouTube-Kanal des FORUM angesehen werden.

Lebensort Vielfalt – ein Projekt wird Programm
Interview mit Marcel de Groot

***Marcel de Groot** ist seit 20 Jahren Geschäftsführer der Schwulenberatung Berlin gGmbH, die mit 180 Mitarbeitenden zu den größten Einrichtungen für die Zielgruppe LSBTI in Europa gehört. Er war maßgeblich beteiligt an der Entwicklung von Lebensort Vielfalt in Berlin-Charlottenburg, Lebensort Vielfalt am Südkreuz in Berlin-Schöneberg sowie der Organisation einer Flüchtlingsunterkunft für LSBTI mit 120 Plätzen. Zudem ist Marcel de Groot beratendes Mitglied im Landespflegeausschuss Berlin.*

Warum braucht es Projekte wie Lebensort Vielfalt?

Es braucht solche Projekte, da viele LSBTI (Lesben, Schwule, Bis, Trans- und Inter-Menschen) trotz gesellschaftlicher Fortschritte und Offenheit befürchten, in herkömmlichen Wohnhäusern und Wohnprojekten diskriminiert zu werden. Man muss berücksichtigen, dass die rechtliche Gleichstellung von Lesben und Schwulen erst mit der „Ehe für Alle“ 2017 gekommen ist. Die gesellschaftliche Integration und Gleichstellung hinken hinterher, dies merken wir auch bei der gesundheitlichen Versorgung. Wir haben eine jährliche Zunahme zu verzeichnen von Menschen (LSBTI), die sich an uns wenden. Sie kommen speziell zu uns, weil sie sich hier gut aufgehoben fühlen und sich nicht erklären müssen.

Welche Rolle spielen Projekte wie Lebensort Vielfalt für das Quartier bzw. das Wohnumfeld?

In unserem neuen Lebensort Vielfalt am Südkreuz versuchen wir durch verschiedene Aktivitäten die Nachbarschaft mit einzubeziehen, z. B. während der Bauphase durch Tage der offenen Baustelle. Wir werden auch nach der Fertigstellung Räume für den Kiez zur Nutzung zur Verfügung stellen. Im Haus befindet sich eine Kindertagesstätte und so werden wir auch Menschen in der Nachbarschaft erreichen können. Wir finden es wichtig, am Ort sichtbar und ansprechbar zu sein. Dies baut Hürden ab und fördert die Integration.

Wie werden das Gemeinschaftsleben und die quartiersöffentlichen Angebote bei den Lebensort Vielfalt-Projekten organisiert?

Das ist unterschiedlich; in der Niebuhrstraße (Berlin-Charlottenburg), dem ersten Lebensort Vielfalt, organisieren die Bewohner*innen Kiezflohmärkte und einen Tag des offenen Gartens. Es gibt Computer- und Yogakurse für die Bewohner*innen und die Nachbarschaft.

Am Südkreuz befindet sich im Erdgeschoss direkt neben der Gastronomie der sogenannte Kiezraum. Wir werden die Menschen in der Nachbarschaft ansprechen und den Kiezraum bekannt machen.
Zudem möchten wir mit den Anwohnenden im direkten Quartier (alles neu gebaut) ein Sommerfest organisieren. Direkt vor dem Haus befindet sich ein Platz, der attraktiv gestaltet werden soll. Die Gastronomie im Haus soll dazu beitragen, dass der Platz ein Ort für alle im Kiez wird. Auch hier ist es möglich, Veranstaltungen durchzuführen.

„Die gesellschaftliche Integration und Gleichstellung hinken hinterher [...]“

Lebensort Vielfalt Pflege-WG, Berlin

In Ihren Projekten entsteht auch öffentlich geförderter Wohnraum. Wie bewerten Sie aus Trägersicht die Rahmenbedingungen für die Schaffung von Wohnangeboten für Menschen mit geringem Einkommen?

Die Möglichkeiten, Wohnraum für Menschen mit einem geringen Einkommen zu schaffen, sind an sich gut. Es gibt gute Fördermöglichkeiten über die KfW und über die Berliner Landesbank IBB. Allerdings lässt sich mit den gegenwärtigen Bau- und Bodenpreisen kein Haus mit ausschließlich geförderten Wohnungen realisieren. Dafür sind die Mieten von 6,50 € bis 8,20 € pro Quadratmeter gefördertem Wohnraum zu gering. In unseren Projekten mussten wir den öffentlich geförderten Wohnraum mit frei finanzierten Wohnungen quersubventionieren. Das stellt uns als sozialen Träger vor das Dilemma, freie Wohnungen für einen viel zu hohen Preis anbieten zu müssen, um den Bau finanzieren zu können. Davon abgesehen, ist das Bauen keine originäre Tätigkeit von sozialen Einrichtungen, es gibt aber kaum andere Möglichkeiten geeigneten Wohnraum für gesellschaftlich benachteiligte Gruppen zu bekommen.

Welche Faktoren haben die Entstehung der Lebensort Vielfalt-Projekte begünstigt oder erschwert?

Begünstigt hat die Projektentstehung auf jeden Fall die Unterstützung aus der Com-

Lebensort Vielfalt am Südkreuz, Berlin

munity und Menschen, die an das Projekt glaubten. Am Anfang, also beim ersten Lebensort Vielfalt, gab es von allen Seiten viel Widerstand. Seit jedoch das Haus erfolgreich umgesetzt wurde, gibt es wesentlich mehr Unterstützung. Beim Lebensort Vielfalt am Südkreuz – ein Projekt, das wesentlich größer ist – war es viel einfacher mit der Bank zu sprechen und Mittel für das Vorhaben zu bekommen, da wir bereits viel Wissen und Erfahrung gesammelt hatten.

Der Lebensort Vielfalt hat national und international viel Aufmerksamkeit auf sich gezogen. Es gab und gibt Nachfolger in anderen Ländern, wie Schweden, Großbritannien, Frankreich, Spanien und Italien, so dass das Ansehen und Vertrauen stetig gestiegen sind, was uns weitere Türen öffnete. Erschwert hat die Entstehung am Südkreuz das komplizierte Vergabeverfahren, welches sich das Land überlegt hat. Es gab mehrere Vergabefehler, einen Rechtsstreit und viel Unmut und Zeitverlust. Dadurch konnte das Projekt erst später anfangen, was zur Folge hatte, dass die Kosten erheblich gestiegen sind. Weil wir öffentliche Mittel bekommen, mussten wir auch öffentlich ausschreiben. Das bedeutete mehr Bürokratie und einen eingeschränkten Entscheidungs- und Verhandlungsspielraum. Schon der ersten Firma mussten wir kündigen, weil sie einfach nicht gearbeitet hat. Das Wichtigste für uns war aber der Glauben an das, was wir machen.

„In unseren Projekten mussten wir den öffentlich geförderten Wohnraum mit frei finanzierten Wohnungen quersubventionieren.“

Was können Bund, Länder und Kommunen aus Ihrer Sicht tun, um die Rahmenbedingungen für Projekte gemeinschaftlichen Wohnens zu verbessern?

Als erstes macht es Sinn, sich zusammenzusetzen und die Ideen sowie das Konzept zu besprechen. Wenn dies an sich zu befürworten ist, sollten die Kommunen überlegen, Grundstücke oder Immobilien vergünstigt an soziale Träger zu vergeben. Im Kaufvertrag kann die Auflage der gemeinnützigen Nutzung festgelegt werden. Auch gibt es die Möglichkeit, Grundstücke vergünstigt in Erbpacht zu vergeben. Eine feste Ansprechperson, um Träger beim Verfahren zu unterstützen, wäre außerdem hilfreich.

Rheinland-Pfalz baut auf Neue Wohnformen
Interview mit Andrea Kehrein

***Andrea Kehrein** arbeitet seit 2003 im Ministerium für Arbeit, Soziales, Transformation und Digitalisierung in der Abteilung Soziales und seit 2013 im Referat Neue Wohnformen, Grundsatzfragen des demografischen Wandels. Das Referat befasst sich u.a. mit Grundsatzfragen zu neuen Wohnformen und Quartiersmodellen mit Versorgungsaspekten, der Unterstützung und Stärkung eines selbstbestimmten Wohnens in der eigenen Häuslichkeit, der Entwicklung, Vernetzung, Förderung von neuen Wohnformen und Quartiersmodellen.*

Rheinland-Pfalz fördert seit vielen Jahren Neue Wohnformen und Gemeinschaftliches Wohnen, u.a. mit der Landesberatungsstelle für Neues Wohnen. Was sind die Beweggründe dafür?

Für den Wunsch nach einem langen guten Leben im gewohnten Umfeld sind die neuen Wohnformen ein wichtiger Baustein für die Menschen geworden und damit auch für die Landespolitik in Rheinland-Pfalz. Die Realisierung ist jedoch nicht einfach, weil mit den neuen Wohnformen neue rechtliche, organisatorische, architektonische und finanzielle Fragen entstehen. Daher berät seit 2015 die Landesberatungsstelle „Neues Wohnen Rheinland-Pfalz“ landesweit Privatpersonen, Initiativen, Kommunen und Unternehmen zu Mehrgenerationenwohnen, neuen Wohnmodellen im Alter, Wohnen mit Versorgungssicherheit im Quartier, Wohn-Pflege-Gemeinschaften sowie zu Wohnen in aktiver Nachbarschaft. Mit dem zentralen Beratungsangebot können Fragen zu Informationen und Kontakten zu bestehenden Wohnprojekten im Land, Unterstützungs- und Fördermöglichkeiten, oder auch zu Partnern für neue Wohnprojekte schnell und umfassend beantwortet werden. Zugleich unterstützt die Landesberatungsstelle Projekte, Modelle und Konzepte des neuen Wohnens.

Welche Förderinstrumente für Neue Wohnformen gibt es noch neben der Beratungsstelle?

Neben der Landesberatungsstelle Neues Wohnen unterstützen wir mit „WohnPunkt

RLP – Wohnen mit Teilhabe“ gezielt kleine Kommunen bis zu 10.000 Einwohnenden beim Aufbau von dörflich eingebetteten Wohn-Pflege-Gemeinschaften. Mit den kommunalen Wohnungsunternehmen in Rheinland-Pfalz haben wir eine Arbeitsgemeinschaft zu Quartiersprojekten wie dem „Bielefelder Modell“ gegründet, um solche Angebote voranzubringen.

Innovative gemeinschaftliche Wohn- und Quartiersprojekte, die auch Wohnraum für Ältere, Pflegebedürftige oder Menschen mit Behinderungen schaffen, können in Rheinland-Pfalz eine Anschubförderung bis zu 10.000 € beantragen und über die soziale Wohnraumförderung können zum Beispiel auch Gemeinschaftsräume und Wohngruppen gefördert werden.
Darüber hinaus unterstützt Rheinland-Pfalz mit dem Konzeptverfahren eine sozial gerechte und nachhaltige Innenentwicklung von Städten und Gemeinden. Damit verfügen Kommunen über ein wirksames Instrument, um nicht nur bezahlbaren, sondern auch sozial ausgewogenen, und zukunftsfähigen Wohnraum zu schaffen.

Wie bewerten Sie die Potenziale von Neuen Wohnformen für die Standortentwicklung im ländlichen Raum?

Zunehmend wird überall die Frage nach einem langen und guten Leben Zuhause, auf dem Land genauso wie in den Städten, gestellt.
Rheinland-Pfalz setzt sich mit der Förderung und Entwicklung neuer Wohnformen dafür ein, dass Menschen bis ins hohe Alter und auch bei Pflegebedarf in ihren Dörfern und Quartieren wohnen bleiben können und eingebunden sind in Familie, Nachbarschaft und Gesellschaft. Dabei erleichtern neue gemeinschaftliche Wohnformen das Zusammenleben unterschiedlicher Generationen im Dorf und die Organisation einer guten pflegerischen Versorgung auch für Menschen mit größerem Unterstützungsbedarf.

Wohn-Pflege-Gemeinschaften passen zum Beispiel gut zu den kleinteiligen Strukturen im ländlichen Raum und können sich zum Mittelpunkt einer sorgenden Gemeinschaft im Dorf entwickeln. Neue Wohnformen bringen die Menschen im Ort zusammen: es entwickeln sich Mittagstische oder Nachbarschaftshilfen, es gründen sich Dorfgenossenschaften und Bürgerinitiativen, die das Dorfleben mitgestalten und bereichern.

„Mit den kommunalen Wohnungsunternehmen in Rheinland-Pfalz haben wir eine Arbeitsgemeinschaft zu Quartiersprojekten [...] gegründet [...]“

Und was wir in Rheinland-Pfalz ebenfalls beobachten: Dörfer mit solchen Angeboten sind Vorreiter für den ländlichen Raum und die Dorfentwicklung. Deshalb unterstützt das Land die Entwicklung innovativer Wohnformen.

Um gemeinschaftliches Wohnen stärker in die Fläche zu bringen, wäre es wünschenswert, dass mehr gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Miete bei wohnungswirtschaftlichen Projektträgern entstehen. Wie schätzen Sie das Interesse z.B. kommunaler Wohnungsunternehmen ein bzw. wie sind hier Ihre Erfahrungen in Rheinland-Pfalz?

Auf den Wohnungsmärkten fehlen uns für ein langes Leben Zuhause oft die passenden Wohnangebote.

Damit alle Menschen lange in ihrer vertrauten Umgebung bleiben können, braucht es zentrale, barrierefreie und kostengünstige Wohnungen vor Ort, gekoppelt mit guter Nachbarschaft und professioneller Unterstützung bei Bedarf. Rheinland-Pfalz unterstützt daher auch gemeinschaftliche und generationenübergreifende Mietwohn- und Quartiersprojekte. Die Landesberatungsstelle Neues Wohnen bietet zum Beispiel immer wieder Fortbildungen, Vorträge und Exkursionen zum Thema an. Mitmachen können Wohnungsunternehmen, Kommunen und Mieterinitiativen, die so etwas umsetzen wollen. Viele Städte in Rheinland-Pfalz haben sich hier schon beteiligt, zum Beispiel Mainz, Neustadt an der Weinstraße, Neuwied, Pirmasens, Trier oder Ludwigshafen.

Die kommunalen Wohnungsunternehmen in Rheinland-Pfalz haben in den letzten Jahren viel getan, um gemeinschaftliche Mietwohnprojekte in ihren Quartieren umzusetzen. Unter dem Label „DAHEEM“ haben sich zum Beispiel die Wohnungsbaugesellschaften aus

Spatenstich Wohnen im Quartier, Trier

Mainz, Kaiserslautern und Pirmasens für die Umsetzung „ihrer“ Bielefelder Modelle zu einem Verbundprojekt zusammengeschlossen. Beim „Bielefelder Modell“ arbeiten Wohnungsbaugesellschaften, Mieter und ein Sozialdienst zusammen, damit junge und alte Menschen, Familien mit Kindern, pflegebedürftige und behinderte Menschen zusammen im Quartier wohnen können. Modelltypisch ist ein Quartierstreff mit Nachbarschaftshilfe, ein 24h vor Ort präsenter Sozialdienst, der für einige „Belegwohnungen“ Mieterinnen und Mieter aus dem eigenen Kundenstamm vorschlagen kann.

Was sind die zentralen Erkenntnisse aus den vielen Jahren Projektberatung und -förderung in Rheinland-Pfalz?

Eine älter werdende Gesellschaft braucht neue Ideen und Konzepte des Wohnens, damit alle Bürgerinnen und Bürger auch in Zukunft am gesellschaftlichen Leben teilhaben können. Gute Versorgung, Nachbarschaft und Gemeinschaft gewinnen daher immer mehr an Bedeutung.

Es entwickeln sich derzeit viele neue gemeinschaftliche Wohnangebote. Barrierefreiheit und eine optionale Einbindung von Pflege- oder Unterstützungsangeboten sollten dabei immer mitgedacht werden. Das geht von kleinen Wohngemeinschaften bis zu großen Quartiersprojekten wie dem Bielefelder Modell, denn die Menschen wollen möglichst auch bis ins hohe Alter und bei Pflegebedarf oder mit einer Behinderung gemeinschaftlich wohnen. Gemeinschaft macht stark! Hierbei machen gerade gemeinschaftliche Wohnprojekte deutlich, dass diese Wohnform ein Gewinn ist, wenn es darum geht, sich gegenseitig zu helfen, aufeinander achtzugeben und nicht allein zu sein. Das hat sich gerade in der Pandemie deutlich gezeigt.

Für die Projekte ist eine gute Beratung und Begleitung von Anfang an sehr wichtig. In der Landesberatungsstelle Neues Wohnen greifen daher die Kernkompetenzen, von der Vernetzung von Fachkräften über die Öffentlichkeitsarbeit bis hin zur Individualberatung, ineinander. Das Aufgabenspektrum ist in den letzten Jahren vielfältiger geworden. Zu den wichtigsten Aufgaben zählen dabei: Unterstützung in der Gründungsphase, Weitergabe von Expertise in die Wohnprojekte, Vernetzung bestehender Initiativen, Aufzeigen von Förderwegen, Informationsangebote für Wohnungsunternehmen, Kommunen und Banken, um die Wege für Wohnprojekte zu ebnen.

Weitere Informationen über die Fördermöglichkeiten und Beratungsangebote sowie gute Beispiele zu Neuen Wohnformen in Rheinland-Pfalz erhalten Sie unter www.wohnen-wie-ich-will.rlp.de

Weg aus der Nische
Interview mit Dr. Tobias Behrens

Dr. Tobias Behrens *war von 1993 bis 2022 Geschäftsführer der STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH. Seine Arbeitsbereiche neben der Geschäftsführung waren die Projektentwicklung und -beratung sowie die wirtschaftliche Betreuung und Forschung. Er ist Mitinitiator der Hamburger Koordinationsrunde für Baugemeinschaften (Korb) und Mitbegründer der Verwaltungsgesellschaft P 99 mbH, die Wohnprojekte und kleine Genossenschaften betriebswirtschaftlich unterstützt. Auch die Gründung der Hamburger Genossenschaft Schlüsselbund eG, die Wohnungen für Träger der Eingliederungshilfe verwaltet und baut, wurde von ihm initiiert und begleitet.*

STATTBAU Hamburg hat eine rund 30-jährige Erfahrung in der Begleitung von Projekten gemeinschaftlichen Wohnens. Inwiefern unterscheiden sich diese Projekte von konventionellen Bauprojekten?

Bei den gemeinschaftlichen Wohnformen stehen in der Regel die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner größtenteils schon zu Beginn des Projekts fest, d.h. sie sind von der ersten Idee bis zum Bezug der Wohnungen an der Planung und an allen anderen Entscheidungen im Rahmen der Entwicklung dieses Projekts beteiligt. Wichtigster Punkt dabei: Sie kennen ihre zukünftigen Nachbarinnen und Nachbarn schon lange bevor diese in das Gebäude einziehen.

Bei konventionellen Bauvorhaben ist der einzelne Bauherr allein für die gesamte Planung und Umsetzung verantwortlich. Dieser Bauherr kann sehr unterschiedlich aussehen, d.h. es kann eine Genossenschaft, eine GmbH oder eine städtische Gesellschaft oder auch ein klassischer Investor bzw. eine Investorin sein. Die Projektträger planen und errichten das Gebäude nach den eigenen Vorstellungen. Zu diesem Zeitpunkt steht die zukünftige Bewohnerschaft bei konventionellen Projekten noch nicht fest. Erst, wenn das Bauvorhaben weit fortgeschritten ist, zum Beispiel ein halbes Jahr vor Bezug, werden die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner (Mieterinnen und Mieter oder Käuferinnen und Käufer) gesucht. Dann

werden Anzeigen geschaltet oder z.B. bei einer Genossenschaft die Mitglieder befragt, wer in das Projekt einziehen will. Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner haben dann keinerlei Einfluss auf die Gestaltung ihrer neuen Wohnung und ihres neuen Wohnumfelds. Bei den Baugemeinschaften und Wohnprojekten sind die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner schon von Anfang an an der Planung beteiligt. Damit können sie eine hohe Identifikation mit ihrem Projekt entwickeln. Das ist der wesentliche Unterschied zu den konventionellen Bauvorhaben.

Gibt es einen Trend, gemeinschaftlich zu wohnen und was unterscheidet die Projekte heute von den Projekten der Anfangszeit?

In den 80er und 90er Jahren hatten Wohnprojekte etwas Neues, Rebellisches, Unkonventionelles. Die Initiatoren dieser Projekte kamen häufig aus jugendlichen, jungerwachsenen oder studentischen Milieus und hatten viele Verbindungen zu Bürgerinitiativen, die sich mit Themen der Stadtentwicklung, der Wohnungspolitik, des Verkehrs oder der Energiepolitik beschäftigten. Vielfach waren, besonders in Berlin, Hamburg oder Frankfurt am Main, auch Hausbesetzungen Mittel der Auseinandersetzung um Häuser bzw. neue Wohnmodelle. Ein weiteres gemeinsames Merkmal dieser frühen Projekte ist, dass sie sich überwiegend im Bestand abspielten. Es gab noch viele alte Häuser – auch in den heute gefragten innenstadtnahen Stadtteilen – die zur Verfügung standen bzw. für den konventionellen Immobilienmarkt unattraktiv waren. Zum Teil wurden auch von städtischen Gesellschaften Gebäude für

Hoffest Drachenbau, Hamburg

Wohnprojekte zur Verfügung gestellt. Heute sind die Projekte bzw. ist diese Wohnform in der „Mitte der Gesellschaft“ angekommen und spielen sich überwiegend in Neubauprojekten ab. Die Gruppe der Menschen, die sich für Wohnprojekte interessieren, ist größer geworden. Besonders angesprochen werden immer noch junge Menschen, aber auch Haushalte mit Kindern und vor allem auch ältere Menschen, die sich nach Berufs- und Familienphase ein sicheres Wohnen im Alter in einer selbstbestimmten und unterstützenden Nachbarschaft wünschen.

Belegen lässt sich diese Aussage durch die zahlreichen Förderprogramme der Bundesländer, die eine Förderung dieser gemeinschaftlichen Wohnformen ermöglichen.

Sind gemeinschaftliche Wohnprojekte eine „Mittelschichtsveranstaltung“ und was muss ggf. geschehen, um mehr Menschen einen Zugang zu gemeinschaftlichem Wohnen zu ermöglichen?

Zum ersten Teil der Frage: Ja und nein. Eigentumsorientierte gemeinschaftliche Wohnformen sind tatsächlich eher Mittelschichtsprojekte, da für die Umsetzung solcher

Vorhaben in der Regel ein Eigenkapitalbedarf von 20 % der Gesamtkosten von den Banken gefordert wird. Bei den gemeinschaftlichen Wohnformen, bei denen Mietwohnungen errichtet werden, ist diese Aussage schon nicht mehr ganz richtig, da es hier im Bereich der kleinen Genossenschaften oder auch der traditionellen Genossenschaften, die solche Projekte umsetzen, geringere finanzielle Einstiegshürden gibt. Darüber hinaus gibt es auch Projekte vom bundesweit tätigen „Mietshäuser Syndikat", in denen sehr flexibel durch so genannte Nachrangdarlehen Geld aus dem familiären oder sonstigen Unterstützerumfeld solcher Projekte eingesammelt wird, um damit die Finanzierung sicherzustellen.

Die Antwort auf die Frage, wie man Menschen mit geringem Einkommen den Zugang zu gemeinschaftlichen Wohnformen erleichtern kann, ist eine politische. Im Bereich der Wohnungsbau- und der Bodenpolitik haben Bund und Länder Möglichkeiten, die Rahmenbedingungen für solche Projekte günstig zu gestalten. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass Bund, Länder oder Kommunen auch Zugriff auf die nötigen Ressourcen (Haushaltsmittel und Grundstücke) haben. Darüber hinaus ist eine flächendeckende Beratungsinfrastruktur nötig, um nicht nur in den Metropolregionen,

GOFI - LUZIE Mehrgenerationenwohnprojekt, Hamburg

sondern auch im kleinstädtischen oder ländlichen Bereich interessierten Menschen die nötige Beratung zukommen zu lassen. Denn neben den drei Gelingensfaktoren Gruppe, Grundstück und Geld ist der vierte Faktor Beratung äußerst wichtig!

Corona und der rasant wachsende Onlinehandel haben die Debatte um die Zukunft der Innenstädte verstärkt. Welchen Beitrag können Neue Wohnformen aus Ihrer Sicht leisten, wenn es darum geht, zukunftsweisende Konzepte für unsere Innenstädte zu entwickeln?

Bei der Frage, wie die Innenstädte weiterentwickelt oder auch belebt werden können, würde ich den gemeinschaftlichen Wohnformen keine besonders wichtige Rolle zusprechen wollen. Die Belebung der Innenstädte kann generell mit einem verstärkten Angebot von Wohnmöglichkeiten im Gegensatz zu der vielfach vorherrschenden Monostruktur von Einzelhandel und Büro

„Grundsätzlich liegt der […] Mehrwert von gemeinschaftlichen Wohnformen im Wohnquartier darin, dass sich die dort lebenden Menschen sehr stark mit ihrem Projekt identifizieren […]"

vorangetrieben werden. Wenn die Innenstädte dann mit dem Thema Wohnen belebt werden, sollten natürlich auch gemeinschaftliche Wohnprojekte eine Rolle spielen. Dies gilt aber generell für alle Quartiere und nicht nur speziell für Innenstädte.

Grundsätzlich liegt der Mehrwert oder die besondere Qualität bei der Berücksichtigung von gemeinschaftlichen Wohnformen im Wohnquartier darin, dass sich die dort lebenden Menschen sehr stark mit ihrem Projekt identifizieren und in der Regel auch ein großes Interesse nicht nur an der Nachbarschaft in ihrem eigenen Gebäude, sondern auch darüber hinaus, haben. Insofern ist die Idee der Wohnprojekte für jedes Wohnquartier aus unserer Sicht eine Bereicherung.

Wie können Bund, Länder und Kommunen die Rahmenbedingungen für Projekte gemeinschaftlichen Wohnens verbessern?

Bund, Länder und Kommunen haben verschiedene Möglichkeiten, die Errichtung von gemeinschaftlichen Wohnformen besonders zu fördern. Hierzu zählen Maßnahmen im Bereich der Wohnungsbauförderung sowie im Bereich der Bodenpolitik. Zu den wohnungspolitischen Maßnahmen gehören spezielle Förderprogramme, die auf die Möglichkeiten und Bedürfnisse der gemeinschaftlichen Wohnformen zugeschnitten sind. In vielen Bundesländern gibt es hierfür attraktive Beispiele, wie in Hamburg, Schleswig-Holstein, Bremen, Bayern oder Baden-Württemberg. Im Rahmen der Bodenpolitik haben Städte und Kommunen, sofern sie im Besitz von Wohnungsbauflächen sind, die Möglichkeit, gemeinschaftliche Wohnformen besonders zu berücksichtigen. Hierzu gehören zum Beispiel die Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität oder die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht. Beide Varianten sind auf die Möglichkeiten und die besonderen Qualitäten der Baugemeinschaften zugeschnitten und eignen sich hervorragend, um auch Neue Wohnformen insbesondere bei Neubauvorhaben adäquat bei der Stadtentwicklungspolitik zu berücksichtigen. Darüber hinaus können Städte Quoten festlegen, in welchem Umfang Wohnprojekte bei der Grundstücksvergabe berücksichtigt werden. So gibt es in Hamburg zum Beispiel die Vorschrift, dass bei Grundstücksvergaben 20 % aller Grundstücksflächen an gemeinschaftliche Wohnformen vergeben werden müssen.

„Im Rahmen der Bodenpolitik haben Städte und Kommunen [...] die Möglichkeit, gemeinschaftliche Wohnformen besonders zu berücksichtigen."

Weitere Informationen zu den Angeboten und Projekten der STATTBAU Hamburg unter: www.stattbau-hamburg.de

Räume für veränderte Beziehungs- und Lebensformen

Interview mit Prof.in Dipl.-Ing. Susanne Dürr

***Susanne Dürr** ist Professorin für Städtebau und Gebäudelehre an der Hochschule Karlsruhe - Wirtschaft und Technik. Ihre Forschungsschwerpunkte sind maßstabsübergreifende Zusammenhänge und co-kreative Prozesse zwischen nachhaltiger Quartiersentwicklung, Haus, Wohnung und öffentlichem Raum. Zusammen mit dem Deutschen Jugendinstitut (DJI) München führte sie jüngst die Studie „Familien in gemeinschaftlichen Wohnformen" für das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) durch. Seit 2018 ist sie Vizepräsidentin der Architektenkammer Baden-Württemberg.*

Sie haben im Projekt „Familien in gemeinschaftlichen Wohnformen" des BBSR zu den räumlichen Kriterien gemeinschaftlichen Wohnens geforscht. Auf welche Wohninnovationen sind Sie im Rahmen Ihres Forschungsprojekts gestoßen?

Gemeinschaft braucht Räume! Die Knüpfung sozialer Unterstützungsnetzwerke – wesentliches Motiv für Entstehung und Teilnahme an diesen Projekten – findet statt in Räumen, die Begegnung und Kommunikation ermöglichen. Die Innovationskraft vieler Projekte beruht daher auf der räumlichen Reaktion auf soziale Bedarfe, die wiederum von kontinuierlichem Wandel gekennzeichnet sind. Die bisherige Fokussierung auf den Wohnungsgrundriss – wobei alltagstaugliche Grundrisse sich langfristig als flexibel erweisen – wird nun ergänzt durch die Erkenntnis, dass neben der Wohnung auch das Haus und das Quartier Teil der Innovationskette sind: Vorausschauende Planung berücksichtigt zukünftige Wohnszenarien, die Infrastruktur des Hauses – Tragwerk, Sanitärbereiche und Küchen – wird eingebunden in adaptionsfähige Grundrissstrukturen, nutzungsneutrale Optionsräume passen sich den wandelnden Bedürfnissen an, Altbauten bieten Raumreserven für Übergangsräume.

Welche Wohnbedarfe spiegeln gemeinschaftliche Wohnprojekte mit ihren spezifischen Bau- und Wohnkulturen wider?

Häufig werden projektbezogen die Wohnbedarfe partizipativ erörtert: von der Begrenzung der Wohnfläche pro Person bis hin zur Bereitschaft

Multifunktionsraum Spreefeld, Berlin

zu teilen, werden gemeinsam verbindliche Zielsetzungen der Nachhaltigkeit und der Lebensform als Grundlage des Miteinanders fixiert. Gemeinschaftliche Wohnprojekte spiegeln und bieten meist Antwort auf das Bedürfnis nach intergenerativem Wohnen. Sie sind zusammengesetzt aus einer Vielfalt an Wohnungsgrößen und -typen. Ein Wohnungsmix, etwa eine Kombination von kleineren neben größeren Wohnungen, bietet Familien mit unterschiedlicher Personenanzahl Raum oder erlaubt auch neue Formen des Generationenwohnens: Varianten des Miteinander-Wohnens, beispielsweise von jungen Familien und Großeltern, werden ermöglicht. Das gemeinschaftsorientierte Wohnen bietet damit auch räumliche Antwort auf oder ist Labor für veränderte Familienstrukturen und Lebensformen. Ebenso reagieren die Projekte auf sich verändernde Wohnbedarfe. Bei biographischen Veränderungen ist der Wunsch nach dem Verbleib in der vertrauten Wohnsituation groß – das betrifft das adaptive Haus mit einem vielfältigen wie flexiblen Wohnungsangebot; hier werden auch temporäre Wohnoptionen (z.B. gemeinschaftliche Gästezimmer) und die zunehmende Mischung von Wohnen und Arbeiten mitgedacht. Es greift aber inzwischen auch darüber hinaus: Die räumliche wie strukturelle Vernetzung vieler Projekte mit der Nachbarschaft bereitet die Zielsetzung des lebenslangen Wohnens im Quartier vor.

„Das gemeinschaftsorientierte Wohnen […] ist Labor für veränderte Familienstrukturen und Lebensformen.“

Projekte gemeinschaftlichen Wohnens müssen zugleich Räume für Privatheit und für Öffentlichkeit/Begegnung schaffen, wobei beides gut austariert sein sollte. Welche baulichen Faktoren sind aus Ihrer Sicht für gemeinschaftliche Wohnprojekte wichtig?

Diese Differenzierung zwischen Räumen des Rückzugs und der Intimität und Räumen der Kommunikation und damit der (Halb-)Öffentlichkeit findet sowohl auf der Ebene der Wohnung als auch im Haus und im Quartier statt. Zu den Stärken gemeinschaftlicher Wohnformen gehört inzwischen aber auch, dass sich die Polarität zwischen Privatheit und Öffentlichkeit aufhebt oder sie perforiert wird und sich eine vernetzte Kultur des sozialen und räumlichen Miteinanders entwickelt. In diesem Kontext gewinnen vermittelnde „Dazwischenräume" als Spiel- und Kommunikationszonen an Bedeutung. Den erweiterten Erschließungsräumen, aber auch den Freiräumen fällt hierbei eine Schlüsselrolle zu. Ihrer Gestaltung wird eine große Aufmerksamkeit der verschiedenen Planungsdisziplinen und der Bewohnenden zuteil. Die Ausgestaltung des Laubengangs – der sich von einer kostengünstigen Erschließung einer großen Zahl uniformer Wohnungen zu einer ausgeweiteten, gemeinschaftsorientierten Begegnungszone vor verschiedenen Wohnungsgrößen entwickelt hat – mag hierfür als Beispiel stehen. Daneben findet inzwischen gerade im gemeinschaftlichen Wohnen eine Erweiterung der Wohnpraktiken statt, die ebenfalls flexible „Dazwischenräume" hervorruft. Soziale Räume wie Lernorte (Home-Schooling), die neue Heimarbeit (Home-Working) oder Räume der Gemeinschaft (Gemeinschaftsraum oder -küche, Kreativraum, Werkstatt und vieles mehr) erweitern das Wohn- und Lebensangebot. Die vertrauten Orte des privaten Familienlebens bleiben dabei aber unerlässlich.

„ […] das Erdgeschoss, als kommerzialisierter, gewinnmaximierter Raum der Stadt in der Krise, zeigt in diesen Projekten eine neue Strahlkraft."

Worin sehen Sie die größten Herausforderungen für Projektinitiativen?

Die Nachfrage nach gemeinschaftsorientiertem Wohnen ist derzeit höher als das Angebot an solchen Wohnformen. Gleichzeitig ist der Aufbau gemeinschaftlicher Wohnprojekte als „Bottom-up"-Projekte zeit- und energieaufwendig, was viele junge Familien neben Kindern und Beruf nicht leisten können. Auch stellt sich die lange Entwicklungszeit der Projekte als Barriere für Familien oder jüngere und mobile Projektteilnehmerinnen und -teilnehmer dar, eine angestrebte Diversität wird damit im Entstehungsprozess begrenzt. Es ist daher wünschenswert, dass die Rahmenbedingungen für derartige Initiativen verbessert werden, z.B. durch Zugang zu bezahlbaren Grundstücken oder Bestandsimmobilien oder

auch durch die Reservierung von Wohneinheiten für schnellentschlossene Bewohnerinnen und Bewohner. Neben der Bezahlbarkeit kennzeichnen weitere Aspekte die Eignung der Grundstücke: baurechtliche Rahmenbedingungen sollten eine erhöhte bauliche Dichte ermöglichen, die wiederum Grundlage ist für soziale Nähe und Nutzungsmischung. Auch könnten Wohnungsbaugesellschaften und Bestandsgenossenschaften als Träger gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte das Angebot für eine breitere Zielgruppe anschlussfähig machen und gleichzeitig die Projekte in verkürzter Planungs- und Realisierungsphase erstellen.

E-Bike-Sharing, Domagkpark München

Corona und der rasant wachsende Onlinehandel haben die Debatte um die Zukunft der Innenstädte verstärkt. Welchen Beitrag können Neue Wohnformen aus Ihrer Sicht leisten, wenn es darum geht, zukunftsweisende Konzepte für unsere Innenstädte zu entwickeln?

Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte können als innovative Motoren einer nachhaltigen Quartiersentwicklung ihre Impulse auch im Kontext der Innenstädte aussenden: die beteiligten Akteure diskutieren partizipativ die Frage: „Wie wollen wir leben?“ und setzen Antworten vielfältig um. Sie liegen im Bereich der Nachhaltigkeit: Forderungen nach einem verkehrsreduzierten Umfeld werden von einer ausgeprägten Share-Kultur begleitet – auch und nicht nur im Bereich der Mobilität. Über die Reduzierung der Wohnungsgrößen wird verhandelt, alternative Modelle zur Vereinbarung von Wohnen und Arbeiten getestet (Schaltzimmer, Co-Working-Spaces), gesundes Wohnen und damit eine schadstoffreduzierte und regional produzierte Baumaterialität werden angestrebt. Aber auch das Bauen „sozialer Räume“ steht im Fokus: die Pflege des Gemeinwesens wird als kontinuierlicher Prozess begriffen, wechselseitige Unterstützung wird auf der Basis zwischenmenschlicher Beziehungen, die durch Begegnungen und Kommunikation – in Räumen – entstehen, geleistet. Der intensivste Impuls der Projekte für die Innenstädte wird auch durch die veränderte Bewertung der Mobilität deutlich: das Erdgeschoss, als kommerzialisierter, gewinnmaximierter Raum der Stadt in der Krise, zeigt in diesen Projekten eine neue Strahlkraft. Die Programmierung, Ausstattung und Gestaltung des Erdgeschosses erhält eine Schlüsselrolle. Die hier situierten Gemeinschafts- und Gewerberäume – auch für soziale und kulturelle Funktionen – können transitorische Räume sein und als Drehscheibe zwischen dem Haus und der Innenstadt, zwischen Außen und Innen vermitteln.

Den Endbericht zum Forschungsprojekt „Familien in gemeinschaftlichen Wohnformen“ erhalten Sie unter: www.h-ka.de/iaf/fagewo

Potenziale nutzen – Quartiersentwicklung mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten

Interview mit Dipl.-Ing. Ricarda Pätzold

Ricarda Pätzold *(Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung) ist seit 2013 Wissenschaftlerin und Projektleiterin am Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) in Berlin, dem größten Stadtforschungsinstitut im deutschsprachigen Raum. Neben den Hauptthemen Wohnen und Wohnungspolitik arbeitet sie zu Fragestellungen von Partizipation, Integration, Nutzungsmischung. Frau Pätzold hat verschiedene Studien des Difu zu gemeinschaftlichen Wohnformen geleitet, zuletzt ein Forschungsprojekt zu den Potenzialen gemeinschaftlichen Wohnens am Beispiel Potsdams.*

Eine Studie, die das Difu zusammen mit dem Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung (IZT) durchführte, widmete sich der Frage der Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demografischer und sozialer Herausforderungen am Beispiel der Stadt Potsdam. Bestandteil war eine Öffentlichkeitsbefragung zum Interesse am gemeinschaftlichen Wohnen.

Zu welchen Ergebnissen sind Sie gekommen und welche Gründe gaben Menschen an, die Interesse am gemeinschaftlichen Wohnen äußerten?

Die Umfrage fand im April 2018 als repräsentative Telefonbefragung der Potsdamer Wohnbevölkerung über 18 Jahren statt. Als Definition gemeinschaftlichen Wohnens wurden folgende Kriterien formuliert:

- Bewusste Entscheidung für ein gemeinschaftliches Zusammenleben und gegenseitige Unterstützung.
- In der Regel Zusammenleben in einem Haus mit individuellen Wohnungen, aber auch WGs möglich.
- Gemeinschaftliche Nutzung von Räumen und Flächen.
- Bewohnende organisieren das Zusammenleben selbst.

Auf die Frage, ob sich die Interviewten vorstellen können, jetzt oder in Zukunft gemeinschaftlich zu wohnen, antworteten 24 Prozent

mit „ja“ und 20 Prozent mit „eher ja“. Insgesamt stehen damit 44 Prozent der Potsdamerinnen und Potsdamer dieser Wohnform aufgeschlossen gegenüber – und das ist sicher mehr, als die meisten vermutet hätten. Es zeigte sich zudem, dass in allen Altersgruppen gleichermaßen ein Interesse bestand, wenngleich es bei den 40-49-Jährigen am größten war. Befragt nach ihren Erwartungen an das Gemeinschaftliche Wohnen, gaben jeweils über zwei Drittel der Interviewten an, dass sie sowohl die Verlässlichkeit und Stabilität der Wohnkosten als auch eine eigene, abgeschlossene Wohnung für sehr wichtig halten. Weitere Aspekte, wie die gegenseitige Unterstützung im Alltag und bei kurzfristiger Krankheit, Freundschaften innerhalb der Hausgemeinschaft oder die Mitbestimmung bei der Auswahl neuer Bewohnerinnen und Bewohner sind ebenfalls wichtig.

„Insgesamt stehen damit 44 Prozent der Potsdamerinnen und Potsdamer dieser Wohnform aufgeschlossen gegenüber […]“

Was sind Ihrer Erfahrung nach die Voraussetzungen dafür, dass Projekte gemeinschaftlichen Wohnens positive Effekte auf das Quartier/Wohnumfeld haben?

Von gemeinschaftlichen Wohnprojekten wird erwartet, dass sie ihre räumlichen, sozialen und kulturellen Ressourcen in die Nachbarschaft einbringen. Die räumlichen Ressourcen bestehen in der Öffnung der Gemeinschaftsräume und -flächen ins Quartier. Unter soziale Ressourcen fällt die Offenheit für die Übernahme einer aktiven bzw. aktivierenden Rolle in der Nachbarschaft und als kulturellen Beitrag können Veranstaltungen und andere Impulse gefasst werden. Zudem wirken gemeinschaftliche Wohnformen auch über extrovertierte Bau- und Lebensformen in das Quartier hinein.

Die Dimensionen der skizzierten Leistungen sind aber von der Größe der Wohnprojekte abhängig. Das beginnt mit der Fläche der Gemeinschaftsräume, die – zumeist als Umlage auf alle Parteien verteilt – bei Genossenschaften mit 50 und mehr Wohnungen differenzierter ausgestaltet werden können, als bei einem Gebäude mit 6 bis 10 Parteien. Mit einer steigenden Zahl von Personen können zudem die Aufgaben auf mehr Schultern verteilt werden oder auch ein Stück weit professionalisiert werden. Damit wird bspw. die Gefahr der Überforderung einzelner engagierter Personen und Projekte vermieden.

In Befragungen zu Vorstellungen über gemeinschaftliches Wohnen werden oft kleinere Einheiten präferiert, was in einem scheinbaren Widerspruch zu den erwähnten Größenvorteilen steht. Ich denke, dass sich die meisten Menschen nicht so intensiv mit erst mal theoretischen Wohnbedürfnissen und deren Umsetzung beschäftigen. Eine kleinere Nachbarschaft wirkt überschaubarer und machbarer. Der Vorteil großer Wohnprojekte oder auch eines Netzwerks mehrerer Wohnprojekte in einem Quartier (wie z.B. im Prinz-Eugen-Park in München) besteht in der

Kombination aus einer größeren Vielfalt in der Nachbarschaft sowie bei den Angeboten und der überschaubaren Hausgemeinschaft.

Wie schätzen Sie die Übertragbarkeit von Instrumenten ein, wie sie in Tübingen oder auch auf Landesebene, bspw. in Rheinland-Pfalz, entwickelt wurden?

Die entwickelten Instrumente und Handreichungen zu Konzeptverfahren oder auch zu Förderkonditionen sowie das Angebot an Beratung können grundsätzlich von anderen Städten oder auch Ländern adaptiert werden. Wichtig ist die Reflexion der jeweiligen Rahmenbedingungen. Die Netzwerke in Tübingen z.B. sind nach der 20-jährigen Erfahrung mit den Grundstücksvergaben eingespielt. In München werden Vergaben durch die Mitbauzentrale, die das Scharnier zwischen Stadt und den Initiativen bildet, vorbereitet. Wenn Kommunen neu in das Thema des gemeinschaftlichen Wohnens einsteigen, müsste eine andere „Basisarbeit“ erfolgen, damit die Instrumente auch die gewünschte Wirkung erzielen.

Wie kann eine solche „Basisarbeit“ aussehen?

Das Thema kann ja grundsätzlich auf zwei verschiedenen Wegen Eingang in das kommunale Handeln finden: Einerseits durch den Druck von Initiativen, die dem Wunsch nach anderen Wohn- und Vergabeformen Ausdruck verleihen – Frankfurt mit dem Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen steht für einen solchen Weg. Andererseits können Kommunen selbst, im Rahmen von Wohnkonzepten oder Stadtentwicklungsplänen, das Handlungsfeld „Besondere Wohnformen“ etc. definieren.
In beiden Fällen geht es darum, zu prüfen, wie breit die Nachfrage und die Aktivitäten aufgestellt sind und ob es ggf. schon Strukturen gibt, mit denen gearbeitet werden kann. Entsprechend dem jeweiligen Befund müssten die Informationen und Beratungsangebote zugeschnitten werden. Auch bei der Schaffung von Voraussetzungen für Konzeptverfahren

WagnisArt, Domagkpark München

etc. ist es wichtig, diese Ressourcen mitzudenken: Wie handlungsfähig sind die Gruppen? Gibt es in der Kommune Büros, die kooperative Planungsprozesse unterstützen?
Wenn es sich um die Vergabe von ein bis zwei Grundstücken oder Bestandsgebäuden jährlich handelt, sollte vielleicht kein aufwändiges Verfahren entwickelt werden, sondern eher an die Unterstützung der Gruppen (Beratungsgutscheine etc.) gedacht werden.

Corona und der rasant wachsende Onlinehandel haben die Debatte um die Zukunft der Innenstädte verstärkt. Welchen Beitrag können Neue Wohnformen aus Ihrer Sicht leisten, wenn es darum geht, zukunftsweisende Konzepte für unsere Innenstädte zu entwickeln?

Die Innenstädte als Wohnort zu stärken, ist ein oft genannter Ansatz, um den Auswirkungen der Corona-Pandemie zu begegnen. Räumliche Potenziale werden etwa in leer fallenden Büro- und Einzelhandelsgebäuden bzw. Gebäudeteilen oder auch in Parkhäusern gesehen. Neue Wohnformen könnten auch in der Innenstadt Akzente setzen, indem die oben beschriebenen Qualitäten wirksam werden, und so auch dazu beitragen, dass neue Ideen zur Nutzung der Erdgeschosszone oder auch zu sozialen und ökologischen Themen umgesetzt werden. Die Voraussetzung ist – wie in allen anderen Quartieren – der Zugang zu den Flächen. Deshalb müsste in einem ersten Schritt die allgemeine Forderung nach mehr „Wohnen" in den Innenstädten durch qualitative Konzepte untersetzt werden: Welche Wohnungen „helfen" der Innenstadt? Wie stehen die Flächeneigentümerinnen und -eigentümer dazu? Welchen Einfluss kann die Kommune ausüben?
Für die Außenwahrnehmung neuer Wohnformen wäre die Innenstadt ein perfekter Ort, denn es würde deren Sichtbarkeit erhöhen und zur Nachahmung anregen.

Was können Bund, Länder und Kommunen aus Ihrer Sicht tun, um die Rahmenbedingungen für Projekte gemeinschaftlichen Wohnens zu verbessern?

Zuvorderst ist es notwendig, die Potenziale der Wohnprojekte anzuerkennen. In der vielfältigen Projektlandschaft finden sich Antworten auf eine Reihe von aktuellen Herausforderungen des Wohnens – sei es zum Flächensparen, zu Wohnungsgrundrissen, zum ökologischen Bauen etc. Der Akzeptanz steht meist entgegen, dass es sich um eine (vermeintliche) Nische handle und damit der Beitrag zur Wohnungsversorgung nicht signifikant sei. Gemeinschaftliches Wohnen ist aber kein reguläres Segment des Wohnungsmarktes. Vielmehr wird das Angebot von den Gruppen, Genossenschaften etc. selbst umgesetzt. Die Wahrscheinlichkeit ist nun nicht eben hoch, dass die 44 Prozent der Potsdamerinnen und Potsdamer, die sich vorstellen können, in Zukunft gemeinschaftlich zu wohnen, dies so realisieren (können).
Die öffentliche Hand kann für bessere Rahmenbedingungen sorgen, indem sie Informationen, Fördermittel und vor allem Grundstücke bereitstellt. Für eine stärkere Verbreitung der Prinzipien des gemeinschaftlichen Wohnens müssen allerdings auch andere Wohnungsanbieter gewonnen werden. Kuratierte und differenzierte Angebote von Gemeinschaftsräumen kann es auch bei den kommunalen und anderen Wohnungsbaugesellschaften geben. Unterstützung für das nachbarschaftliche Zusammenleben sollte nicht nur für soziale „Brennpunkte" gedacht werden. Das gute Zusammenleben in den Quartieren ist eine wichtige Grundlage für den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Gemeinschaftliche Wohnprojekte leisten ihren Beitrag, aber der kann bislang nur räumlich selektiv Wirksamkeit entfalten.

Informationen zur Studie: Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens – Beispiel Potsdam unter: www.difu.de/projekte/potenziale-gemeinschaftlichen-wohnens-beispiel-potsdam

Chancen nutzen – mit neuen Wohnformen Stadt gestalten

Interview mit Cord Soehlke

***Cord Soehlke** ist seit April 2010 Baubürgermeister und seit Oktober 2018 zudem Erster Bürgermeister der Universitätsstadt Tübingen. Zuvor leitete er von 2001 bis 2010 das Stadtsanierungsamt der Universitätsstadt Tübingen, 2003 wurde er zudem Geschäftsführer der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH. Wichtige Projekte waren die Südstadtentwicklung mit dem Französischen Viertel und dem Loretto, das Mühlenviertel, das Baugebiet am Alexanderpark und die Entwicklung der Alten Weberei (ehemals Egeria). Er ist zudem Autor zahlreicher Vorträge und Veröffentlichungen zu Themen der Stadt- und Brachflächenentwicklung.*

In Tübingen wurden in den letzten 25 Jahren 10 Quartiere entwickelt, die rund 250 Baugemeinschaften beheimaten. Warum diese aktive Standortentwicklung mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten?

Tübingen hat sehr von der Übernahme der französischen Kasernen profitiert, wodurch Möglichkeiten eröffnet wurden, eine andere Art von Standort- und Stadtentwicklung zu erproben. Dabei leitete uns die Vorstellung, anstelle „normaler Wohnsiedlungen“ urbane Stadtquartiere schaffen zu wollen, die uns stadtgesellschaftlich und strukturell weiterbringen. Im gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen haben wir eine große Qualität gesehen und uns dafür entschieden, die neuen Areale möglichst kleinteilig und mit Hilfe von Baugemeinschaften zu entwickeln. Dafür haben wir Werkzeuge kreiert, die damals noch relativ neu waren.

Welche Werkzeuge sind das?

Wir haben uns zum einen eines „normalen“, im Baugesetzbuch verankerten, Instruments bedient: dem, des städtebaulichen Entwicklungsbereiches. Dadurch erhielten wir die Möglichkeit, die ersten Kasernen zu kaufen. Ein weiterer Schritt war die Gründung einer städtischen Gesellschaft, um vorhandene Brachen anzukaufen und in Eigenregie zu entwickeln. Sozusagen vom ersten Konzept und der ersten Frage nach den Altlasten bis zur letzten Laterne oder zum letzten Car-Sharing-Platz. Darüber hinaus haben wir

noch ein paar andere Instrumente genutzt. Das bedeutsamste ist die sehr konsequente Anwendung des Konzeptverfahrens. Bis zum heutigen Tag vergeben wir die Grundstücke nicht nach dem höchsten Gebot, sondern dem besten Konzept. Ausschlaggebend ist danach der Beitrag eines Projekts zur Vielfalt des Viertels, zur sozialen Vielfalt, zur Nutzungsmischung sowie zur baulichen Vielfalt.

„Bis zum heutigen Tag vergeben wir die Grundstücke nicht nach dem höchsten Gebot, sondern dem besten Konzept."

Welche Erfahrungen und Erkenntnisse aus 25 Jahren Standortentwicklung mit neuen Wohnformen sind für Sie zentral?

In Zeiten des Betongolds stehen wir immer wieder vor Herausforderungen. Es braucht teilweise neue Modelle und Verfahren und bestehende müssen sich weiterentwickeln. Man kann nicht nur auf ein einzelnes Instrument setzen, sondern benötigt einen Instrumentenkasten. Die Kommune muss sich die aktive Standortentwicklung zur Aufgabe machen und diese auch im Haushalt und in der Verwaltung verankern. Das bedeutet nicht automatisch reich sein und Geld ausgeben zu müssen. Vielmehr geht es darum, sich strategisch Gedanken zu machen, welche Art von Bodenpolitik realistisch und gewünscht ist. In meinen Augen setzt Bodenpolitik eine langfristige Strategie voraus.

Französisches Viertel, Tübingen

Ein weiterer Punkt ist, dass bei bestehenden Verfahren nachgesteuert werden muss, um auf aktuelle Entwicklungen zu reagieren. Beispielsweise bieten Kleinteiligkeit und Baugemeinschaften nicht automatisch Schutz vor Gentrifizierung. Wenn ich meine Wohnung im französischen Viertel aktuell zum Normalpreis verkaufen würde, wäre es eher unwahrscheinlich, dass sich eine Familie mit durchschnittlichem Einkommen diese leisten kann. An diesem Punkt möchten wir gegensteuern, indem wir Akteure fördern, die langfristig bezahlbaren Wohnraum schaffen, wie z.B. Dachgenossenschaften, Trägergenossenschaften oder Mietshäusersyndikatsprojekte.

Wir haben auch die Erfahrung gemacht, dass kleinteilige Stadtentwicklung nicht bedeutet, basisdemokratisch alles aushandeln zu können. Gerade kleinteilige Stadtentwicklung mit hunderten von Akteuren braucht ein kluges Verhältnis zwischen festgelegten Rahmenbedingungen und Spielräumen für Beteiligung.

Ein neuer Bestandteil des Tübinger Werkzeugkastens ist – Sie haben es bereits angedeutet — eine Dachgenossenschaft, die sie entwickelt haben. Was für eine Idee steckt dahinter?

Wir haben als Stadt eine Genossenschaft für Wohnprojekte gegründet, die wir jetzt

ein bisschen von uns losstoßen und eigene Wege gehen lassen. Die Dachgenossenschaft ist im Grunde ein Hafen für kleine Projekte, die nicht selbst über das Know-how und die finanziellen Möglichkeiten verfügen, ein Bauprojekt selbstständig zu stemmen und eine Genossenschaft zu gründen. Sie begeben sich unter das Dach einer solchen Organisation, behalten dabei allerdings ihre Autonomie als Baugruppe. Mit der Dachgenossenschaft versuchen wir das Beste aus zwei Welten zu verschmelzen: Die große Qualität, die Baugemeinschaften in ihrer Kleinteiligkeit und in ihrem Engagement mitbringen, mit dem im Genossenschaftsgedanken verbürgten Prinzip der langfristigen Bezahlbarkeit.

Eine Tübinger Besonderheit dabei ist, dass wir einen Fonds entwickelt haben, um kapitalschwache Anwärterinnen und Anwärter auf eine Mitgliedschaft bei der Finanzierung der Genossenschaftsanteile zu unterstützen: Bauprojekte benötigen ungefähr 20 Prozent Eigenkapital, um Kredite von Banken zur Umsetzung Ihres Projektes zu erhalten. Etliche Mitglieder von Bauprojekten sind jedoch nicht in der Lage ihren Kapitalanteil vollständig aufzubringen. Mit Hilfe des Fonds können wir diesen Personen eine Finanzierungsoption anbieten und so die soziale Durchmischung und Inklusion in der Dachgenossenschaft fördern.

„[…] kleinteilige Stadtentwicklung […] braucht ein kluges Verhältnis zwischen festgelegten Rahmenbedingungen und Spielräumen für Beteiligung.“

Wir versuchen unseren Werkzeugkasten jedes Jahr um einen Baustein zu erweitern und ein neues Werkzeug dazuzunehmen, wobei einige erfolgreicher sind als andere. Bei der Dachgenossenschaft hoffe ich, dass in den nächsten zehn Jahren zehn bis zwanzig Projekte dazukommen.

Ihre Ausführungen zeigen, dass der Weg in gemeinschaftliches Wohnen durchaus steinig sein kann. Welche Stellschrauben wären aus Ihrer Sicht zu bedienen, um die Situation für Projektinitiativen zu verbessern?

Bei der Landesebene kann ich nur Baden-Württemberg wirklich beurteilen. Generell glaube ich, dass die Stellschrauben gegenüber der Situation von vor 20 Jahren sehr viel besser geworden sind. Ausnahmen, die eine Projektrealisierung sicherlich schwieriger machen, stellen die gestiegenen Baukosten und die gestiegenen Grundstückspreise dar. Ich komme aus einer Zeit, als das Bauen für Baugemeinschaften noch für 1.700 Euro je Quadratmeter möglich war. Heute reden wir über 5.000 Euro pro Quadratmeter und wissen, dass die Kaufkraft der privaten Haushalte bei Weitem nicht im gleichen Maße zugenommen hat. Relevante Stellschraube ist aus der Baden-Württemberger Sicht ganz eindeutig das Landeswohnraumförderprogramm. In den letzten zehn Jahren hat es sich von einem ziemlich klassischen,

auf große Investoren oder Wohnungsgesellschaften zugeschnittenen Programm, zu einem Finanzierungsangebot entwickelt, das auch deutlich kleinteiligere Entwicklungen ermöglicht. Wünschenswert wäre sicherlich, dass die Wohnraumförderung langsam auch innovative Wohnformen wie Baugemeinschaften, Genossenschaften oder irgendwann sogar das Clusterwohnen berücksichtigt. Leider ist das Programm momentan noch etwas zu sehr an dem Nutzertypus der Kleinfamilie (Vater-Mutter-Kind) oder dem Singlehaushalt ausgerichtet. Demgegenüber werden in den nächsten Jahren viele Wohnformen gefragt sein, die gerade die gemeinschaftlichen Aspekte stärker betonen – sei es als Hausgemeinschaft oder als Wohncluster. Darauf müssen die Förderprogramme erst noch reagieren. Vom Bund wünsche ich mir eine weitergehende Stärkung der kommunalen Handlungsfähigkeit in Sachen Bodenpolitik. Ein Anfang wurde mit der Novelle des Baulandmobilisierungsgesetzes (BauGB) gemacht. Es braucht mutige Schritte, um Kommunen in die Lage zu versetzen, zu den relevanten Akteuren auf dem Bodenmarkt zu werden. Werkzeuge wie Vorkaufsrechte ermöglichen Kommunen, Themen wie die soziale Mischung und Vielfalt in das normale Baugeschehen hineinzutragen, auch jenseits von unseren gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Und, ganz aktuell: die Unsicherheiten bei der KfW-Förderung sind Gift für unsere Projekte.

Was die Kommunen betrifft, ist das Entscheidende, dass die entwickelten Werkzeugkästen und die Erfahrungen aus deren Anwendung geteilt werden. Statt alles neu zu entwickeln, sollte es darum gehen, vorhandene Instrumente zu begreifen, Wissen zu systematisieren und so anzuwenden, dass möglichst viel damit erreicht wird - ohne die

Französisches Viertel, Tübingen

Scheu, etwas von anderen zu klauen oder zu leihen. „Sharing Economy“ ist ein großes Thema. Meiner Ansicht nach ist das inhaltliche Interesse in den Kommunen inzwischen sehr groß. In vielen kommunalen Gremien und Verwaltungsspitzen ist die Bereitschaft gewachsen, über Stadtentwicklung und Bodenpolitik anders nachzudenken. In Tübingen sind Baugemeinschaftsprojekte oft die Innovationstreiber gewesen, die sich baulich und sozial zuerst an spannende neue Aufgaben herangewagt haben. Ihre Ansätze werden heute vielerorts von der klassischen Immobilienwirtschaft kopiert. Da aktuell der Bedarf an solchen Innovationen insbesondere bei Themen wie dem bezahlbaren Wohnen und den Herausforderungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel extrem groß ist, glaube ich, dass die Verbreitung und Förderung neuer Wohnformen eine Entwicklung zeigt, deren Ende noch lange nicht bevorsteht.

Mit Modellprogrammen (Wohn-)Innovationen fördern
Interview mit Hildegund Ernst

***Hildegund Ernst** leitet das Referat 306 (Wohnen im Alter) des BMFSFJ. Das Referat befasst sich mit den Themen gemeinschaftliches Wohnen, generationenübergreifendes und altersgerechtes Wohnen, generationenverbindendes Wohnen sowie Sozialraum- und Quartiersgestaltung. Im Rahmen der Möglichkeiten trägt das Referat zur Förderung von innovativen bzw. beispielgebenden Projekten und Programmen bei.*

Das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) hat im Rahmen des Modellprogramms „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ u.a. das Projekt „Lebensort Vielfalt am Südkreuz“ in Berlin gefördert. Welche Intention steckt hinter der Förderung von ausgewählten modellhaften Projekten gemeinschaftlichen Wohnens?

Das BMFSFJ unterstützt im Rahmen der Seniorenpolitik ein selbstbestimmtes Leben im Alter. Wir möchten Ansätze fördern und bekannt machen, die zeigen, wie ein selbstbestimmtes Wohnen, auch bei Pflege- und Unterstützungsbedarf, möglich ist. Dabei ist zu beachten, dass zwischen Häuslichkeit und Heim unterschiedliche Grade an Versorgungs- und Unterstützungsbedarfen bestehen, denen mit vielfältigen Angeboten begegnet werden sollte. Es ist wichtig, die Voraussetzungen für einen Verbleib älterer Menschen im eigenen Zuhause oder zumindest im eigenen Wohnumfeld zu schaffen – was in der Mehrzahl der Fälle dem Wunsch der Betroffenen entspricht.

Wie wichtig der Wohnraum bzw. die eigene Wohnung ist, hat die Corona-Pandemie noch einmal verdeutlicht. Gemeinschaftliche Wohnformen zeigen neue Wege auf, wie man auch bei Unterstützungsbedarf selbstbe-

Wohnprojekt Ro70 eG, Weimar

stimmt leben kann. Mit seinen Programmen fördert das BMFSFJ Praxisprojekte, die neue Wege gehen und neue Modelle hervorbringen, um die genannten Ziele zu erreichen. Dabei werden unterschiedliche inhaltliche Schwerpunkte aufgegriffen. In dem genannten Modellprogramm waren das z.B. selbstständige Lebensführung im Alter, Inklusion beim Wohnen sowie bezahlbares Wohnen. Weitere Themen, die gefördert werden, beinhalten generationsübergreifende Ansätze sowie Aspekte des digitalen und technikgestützten Wohnens.

Die Förderziele verbindet die Erkenntnis, dass ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter sowohl räumliche und infrastrukturelle als auch soziale Voraussetzungen hat. Zu den räumlichen Bedingungen gehören z.B. barrierearm und barrierefrei gestaltete Wohnangebote und Wohnumfelder. Soziale Faktoren sind vor allem aktive Nachbarschaften, die Teilhabe an Gemeinschaft und niedrigschwellige Hilfe im Alltag bieten. Früher konnten ältere Menschen in der Regel auf familiäre Unterstützung zurückgreifen, Angehörige wohnten häufig in der Nähe oder sogar unter demselben Dach. Das hat sich sehr verändert und hier liegt die große Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnformen: sie fördern die Entstehung von Fürsorgebeziehungen jenseits – oder neben – der Familie als integralen Bestandteil eines selbstbestimmten Lebens im Alter. Mit der Modellförderung von Projekten wie „Lebensort Vielfalt“ will das BMFSFJ entsprechende Anstöße geben.

„Die Förderziele verbindet die Erkenntnis, dass ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter sowohl räumliche und infrastrukturelle als auch soziale Voraussetzungen hat.“

Aus dem Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ ist das derzeit vom BMFSFJ geförderte Projekt „Wissen, Informationen, Netzwerke – WIN für Gemeinschaftliches Wohnen“ hervorgegangen. WIN zielt darauf ab, die Rahmenbedingungen für die Entstehung neuer Projektinitiativen zu verbessern. Warum sehen Sie hier einen Förderbedarf?

Es ist wichtig, Erkenntnisse aus Modellförderungen auch umzusetzen. Ein Ergebnis des Modellprogramms „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ war, dass die Ausgangssituation für gemeinschaftliche Wohnprojektinitiativen in den einzelnen Bundesländern sehr unterschiedlich ist. Initiativen sollen unabhängig von ihrem Standort gute Zugänge zu Wissen und Informationen haben und genau an diesem Punkt setzt WIN an: Wissen wird bereitgestellt, Zugänge zu Informationen und Beratung werden vereinfacht und Bildungsangebote sowie Vernetzungsmöglichkeiten werden organisiert. Dazu kommen noch die Bausteine der Förderdatenbank und der interaktiven Wissensplattform. Das Projekt greift somit einen bundesweiten Bedarf auf.

Worin sehen Sie die Aufgabe des Bundes im Hinblick auf die Förderung Neuer Wohnformen?

Der siebte Altenbericht der Bundesregierung enthält viele Aussagen zu den Verantwortlichkeiten auf den verschiedenen Ebenen. So fällt die Daseinsvorsorge, zu der auch Wohnangebote gehören, vorrangig in den Bereich der kommunalen Verantwortung. Dazu zählt bspw. auch, die Sorgefähigkeit der sogenannten kleinen Lebenskreise, also von Familie, Bekannten, Nachbarschaft etc., zu stärken. Andererseits betont der Bericht, dass Bund und Länder auf die Entstehung gleichwertiger Lebensverhältnisse hinwirken sollen. Hierfür benötigt man eine übergreifendende Zusammenarbeit von kommunal-, landes- und bundespolitischer Ebene, wie z.B. bei der gemeinsamen Wohnrauminitiative von Bund, Ländern und Kommunen.

„Der Bund kann modellhafte Programme auflegen, um Innovationen anzustoßen, die dann weiter aufgegriffen werden.“

Auch die von der UN-Behindertenrechtskonvention geforderten Maßnahmen zur Inklusion von Menschen mit Behinderung bilden ein solches übergreifendes Handlungsfeld. So können bspw. Menschen mit Behinderung nicht zu einer speziellen Wohnform gezwungen werden und es gilt Wahlmöglichkeiten zu schaffen. Der Bund kann modellhafte Programme auflegen, um Innovationen anzustoßen, die dann weiter aufgegriffen werden. Weiterhin kann er darauf hinwirken, die Rahmenbedingungen für Projektinitiativen zu verbessern. Eine Unterstützung in der Fläche kann zudem über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erfolgen.

Tisch mit Infomaterial

So bietet die KfW Projektträgerinnen und -trägern spezielle Förderangebote im Bereich des altersgerechten Wohnens. Hinzu kommt die Kompetenz des Bundes, die rechtlichen Rahmenbedingungen mitzubestimmen und mitzugestalten, bspw. im Bereich des Genossenschaftsrechts oder auch des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes. Die finanzielle Förderung des sozialen Wohnungs- und Städtebaus durch den Bund bildet wiederum eine Basis für landes- und kommunalpolitische Maßnahmen. Für die konkrete Förderung oder Begleitung neuer Wohnformen ist es natürlich auch wichtig, über Ergebnisse von Modellprojekten und -programmen zu informieren. Das BMFSFJ leistet dies mit dem Serviceportal „Zuhause im Alter“. Interessierte erhalten hier Informationen zu abgeschlossenen und aktuellen Projekten, wie z.B. zu dem aktuellen Modellprogramm „Leben wie gewohnt“.

Weitere Informationen zum Thema altersgerechtes Wohnen sowie zu den Förderprojekten und -programmen des BMFSFJ erhalten Sie unter: www.serviceportal-zuhause-im-alter.de

Cover: großes Bild, kleine Bilder oben und Mitte: Nanni Abraham
Cover: kleines Bild unten: Wohnstrategen
S. 3 Portrait Dr. Josef Bura
S. 4 staTThus Husum: Jörg Schischke (BAFzA)
5 Portrait Dr. Romy Reimer
8 Portrait Marcel de Groot
9 Lebensort Vielfalt Pflege-WG: Schwulenberatung Berlin gGmbH
10 Lebensort Vielfalt am Südkreuz: roedig.schop architekten
11 Portrait Andrea Kehrein
13 Spatenstich Wohnen im Quartier: Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg e.G. (WOGEBE) Trier
15 Portrait Dr. Tobias Behrens
16 Drachenbau, Hamburg: STATTBAU HAMBURG GmbH
17 GOFI - LUZIE Mehrgenerationen-wohnprojekt, Hamburg: Gofi-Zusammenwohnverein
19 Portrait Prof.in Dipl.-Ing. Susanne Dürr: Felix Kästle
20 Multifunktionsraum Spreefeld, Berlin: Andrea Kroth
22 E-Bike-Sharing Domagkpark, München: Dr. Josef Bura
23 Portrait Dipl.-Ing. Ricarda Pätzold: Anette Koroll
25 WagnisArt, München: Katharina Wildemann
27 Portrait Cord Soehlke: Universitäts-stadt Tübingen
28 Französisches Viertel: Manfred Grohe
30 Französisches Viertel: Universitäts-stadt Tübingen
31 Portrait Hildegund Ernst: Ruth Schulze Zurmussen
31 Besichtigung Wohnprojekt Ro70 eG, Weimar: Thomas Müller
33 Tisch mit Infomaterial: Thomas Müller

Gestaltung und Umsetzung

B:SiGN GmbH
Kaulbachstr. 18
30625 Hannover
www.bsign.de

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung
Hildesheimer Straße 15
30169 Hannover
Telefon 0511 165910-0
programm@fgw-ev.de

www.win.fgw-ev.de

Redaktion

Dr. Romy Reimer

Stand

April 2022

FORUM
Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Bundesvereinigung

Wissen
Informationen
Netzwerke
WIN für Gemeinschaftliches Wohnen

Wir beraten, informieren und koordinieren

Das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. agiert bundesweit. Mit 26 Regionalstellen in fast allen Bundesländern und der Bundesgeschäftsstelle in Hannover verfügen wir über ein breites Netzwerk rund um das Gemeinschaftliche Wohnen und neue Wohn-Pflege-Formen. Wir koordinieren und moderieren Projekte und bündeln Wissen und Erfahrungen für Menschen im demografischen Wandel. Bei uns organisieren sich Hunderte von Akteuren, die das gesamte Spektrum der neuen Wohnformen abbilden. Dieses Know-how prägt unsere Workshops und Fachtagungen. Parallel unterstützen unsere Regionalstellen alle, die Impulse für eine zukunftsfähige Gesellschaft geben.

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung

Hildesheimer Straße 15
30169 Hannover
Telefon 0511 165910-0
programm@fgw-ev.de

www.win.fgw-ev.de

Wissen, Informationen, Netzwerke – WIN für Gemeinschaftliches Wohnen

WIN steht für ein bundesweites Koordinierungsangebot und eine Informationsplattform für Gemeinschaftliches Wohnen und Gemeinschaftliches Wohnen plus.
Es richtet sich an Interessierte, die einen Zugang zum Thema suchen sowie an zivilgesellschaftliche Initiativen, Kommunen und Projektträger aus der Wohnungs- und Sozialwirtschaft, die Projekte gemeinschaftlichen Wohnens realisieren möchten. Dazu zählt auch Gemeinschaftliches Wohnen in Kombination mit Quartiers-Plus-Bausteinen wie ambulant betreuten Wohngemeinschaften, Quartierstreffs und niedrigschwelligen Hilfsangeboten.
Zentrales Ziel ist, die Entstehung von Projekten Gemeinschaftlichen Wohnens (plus) durch die Vermittlung von Wissen, Informationen und Netzwerken zu unterstützen.

WIN wird gefördert vom:

Bundesministerium
für Familie, Senioren, Frauen
und Jugend