

Edition Centaurus – Beiträge zur
gesellschaftswissenschaftlichen Forschung

Eva Wonneberger

Neue Wohnformen

Neue Lust am Gemeinsinn?

2. Auflage



Springer VS

Edition Centaurus – Beiträge zur gesellschaftswissenschaftlichen Forschung

Eva Wonneberger

Neue Wohnformen

Neue Lust am Gemeinsinn?

2. Auflage

 Springer VS

Eva Wonneberger
Ravensburg, Deutschland

Edition Centaurus – Beiträge zur gesellschaftswissenschaftlichen Forschung
ISBN 978-3-658-09887-2 ISBN 978-3-658-09888-9 (eBook)
DOI 10.1007/978-3-658-09888-9

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Springer VS

© Springer Fachmedien Wiesbaden 2011, 2015

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Der Verlag, die Autoren und die Herausgeber gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag noch die Autoren oder die Herausgeber übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen.

Gedruckt auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier

Springer Fachmedien Wiesbaden ist Teil der Fachverlagsgruppe Springer Science+Business Media (www.springer.com)

Inhalt

| | |
|--|----|
| Vorwort | 9 |
| Einleitung | 13 |
| 1 Gesellschaft, Gemeinschaft und individuelle Handlungsoptionen ..17 | |
| Gemeinschaftliches Wohnen – was ist das? | 17 |
| Was ist das gesellschaftlich Neue daran?..... | 18 |
| Woher kommt die Motivation?..... | 23 |
| Entstehung eines Gemeinschaftsprojektes – eigener Erfahrungsbericht | 25 |
| 2 Wohnen im Alter | 29 |
| Argumente für ein Seniorenwohnen | 29 |
| Beispiel 1: Der Verein ZAG in Karlsruhe | 31 |
| Beispiel 2: Seniorenwohnen in Lindau..... | 36 |
| Motive und Interessen | 39 |
| Fazit für gemeinschaftliches Wohnen mit Senioren und Unterschiede zwischen Karlsruhe und Lindau | 46 |
| 3 Generationsübergreifendes Wohnen in Gemeinschaften | 49 |
| 1. Beispiel: Gemeinschaftswohnen in Freiburg, Vauban..... | 50 |
| Motive und Interessen | 55 |
| Pioniere des Gemeinschaftswohnens..... | 58 |
| Was sind die Schwierigkeiten? | 59 |

| | |
|--|------------|
| 2. Beispiel: Gemeinschaftswohnen in Karlsruhe | |
| Grünwinkel | 62 |
| Lernen aus den Erfahrungen der Anderen | 65 |
| Persönlicher Eindruck | 66 |
| Motive, oder der Antrieb zum gemeinschaftlichen Wohnen | 70 |
| Fazit: Mehrgenerationenwohnen und Unterschiede zwischen Freiburg und Karlsruhe | 71 |
| 4 Baugemeinschaften | 73 |
| Ein Beispiel aus Tübingen | 74 |
| Stadtumbau durch Selbstnutzer: Pioniere in Freiburg und Tübingen | 78 |
| Städtebauliche Aspekte | 80 |
| Zukunftsfähiges siedlungsorientiertes Bauen | 82 |
| Fazit des Bauens mit Baugemeinschaften | 86 |
| 5 Genossenschaftswohnen | 89 |
| Wohngenossenschaften – die gelebte Utopie | 89 |
| 1. Beispiel: Haus MOBILE der Pro-Genossenschaft in Stuttgart | 90 |
| Bewohnervorstellung: Menschen aus anderen Ländern sind eine Bereicherung | 95 |
| Jeder bringt seine Geschichte mit | 97 |
| Was gibt es von den Gemeinschaftsangeboten zu berichten? ... | 101 |
| 2. Beispiel, MiKa Karlsruhe | 104 |
| Partizipation und Gemeinschaftssinn | 105 |
| Fazit des Wohnens in Genossenschaften und Unterschiede zwischen Stuttgart und Karlsruhe | 107 |
| 6 Mietergemeinschaften | 111 |
| Die Dachorganisation | 111 |
| Die Hausbesitz-GmbH als Grundmodul | 113 |
| 1. Beispiel: S.U.S.I. in Freiburg | 114 |

| | |
|--|------------|
| Kollektive Wohnformen | 116 |
| Ungewöhnliches Wohnmodell als Icebreaker | 118 |
| 2. Beispiel: WIB – Wohnen in Konstanz | 119 |
| Fazit zu Mietergemeinschaften des Mietshäuser Syndikats | 121 |
| 7 Rechtsformen für Wohngruppen | 123 |
| Mietergemeinschaften | 124 |
| Rechtsformen im Einzelnen | 124 |
| Die GbR | 124 |
| Der Verein: Formen, Zwecke und Gründung | 125 |
| Was ist eine Genossenschaft? | 129 |
| Exkurs: Die Kommanditgesellschaft (KG) | 134 |
| Was bedeutet Projektsteuerung oder Projektmanagement? | 136 |
| 8 Empfehlungen/Checkliste | 139 |
| Rechtzeitig beginnen | 140 |
| Gleichgesinnte finden | 140 |
| Geduld aufbringen | 142 |
| Vor und Nachteile der derzeit gängigen Rechtsformen | 143 |
| Nötige Rahmenbedingungen | 145 |
| Eigene Zukunftsvision | 147 |
| 9 Methodisches Vorgehen, Gesprächspartner und Literatur | 149 |
| Literatur | 150 |
| Internet-Adressen | 152 |
| Abbildungsverzeichnis | 153 |

Vorwort

Längst ist es kein Geheimnis mehr: Gemeinschaftliche Wohnprojekte boomen wie kein zweites Segment des Immobilienmarktes. Obwohl die absolute Zahl der Projekte im direkten Vergleich mit „etablierten“ Wohnformen, also regulären Eigentums- oder Mietwohnungen bzw. Ein- und Mehrfamilienhäusern in absoluten Zahlen noch immer verschwindend gering ist, sind die Zuwachsraten doch exponentiell. Zwar gibt es -schon aus Definitionsgründen- kaum belastbare Daten über die absolute Zahl gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Deutschland, aber der Ende 2011 veröffentlichte Wohnprojekteatlas des Leibnitz-Instituts, der erstmals versuchte einen umfassenden Überblick über Zahl, Größe, Verteilung, Alters- und Organisationsstruktur von gemeinschaftlichen Wohnprojekten im Bundesgebiet zu geben. Er belegte für den Zeitraum zwischen 1970 und 2010 eindrucksvoll den enormen Aufschwung dieser Wohnform.

Entstanden in den 70er Jahren jenseits der damals beliebten WG's gerade einmal 9 auf Dauerhaftigkeit angelegte gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte bundesweit – damals noch weitgehend mit einem politischen Hintergrund waren es in der Dekade zwischen den Jahren 1980 und 1989 bereits 36, in den darauf folgenden 10 Jahren schon 161 und zwischen 2000 und 2010 über 280. Und der Trend setzt sich ungebrochen fort, ja hat sich in den zurückliegenden 5 Jahren noch beschleunigt. Das beweist auch ein Blick in das bundesweite Wohnprojekte-Portal von Stiftung trias, Wohnbund e.V. und FGW e.V.

Die Gründe dafür sind vielfältig. Immer mehr Menschen – und hier gerade die zunehmende Gruppe jener, die nicht im traditionellen Familienverbund leben – wird bewusst, dass die sozialen Sicherungssysteme in der Zukunft wohl nur noch einen minimalen Lebensstandard und beschränkte Gesundheits- und Pflegeleistungen werden sichern können – allen Beteuerungen unserer Politiker zum Trotz.

Das gemeinschaftliche Wohnen und Leben ist unter sozialen wie ökonomischen Gesichtspunkten eine hervorragende Antwort auf diese Entwicklung. Denn: zusammen kann man sich einfach mehr leisten, da viele Dinge gemeinschaftlich genutzt werden können – vom Rasenmäher bis zum PKW. Gleichzeitig können aktiv gelebte Nachbarschaften – und nichts anderes sind die meisten Wohnprojekte im Kern – aber auch sozialer Isolation und Einsamkeit nachhaltig entgegenwirken. Längst ist empirisch nachgewiesen: In Gemeinschaft wird man älter und lebt gesünder.

Derzeit ist zu beobachten, dass auch jüngere Menschen und Familien wieder die Vorteile einer gemeinschaftlichen Wohnform in selbst gewählten Nachbarschaften entdecken. Krisenzeiten in Wirtschaft und Umwelt machen manchem zunehmend deutlich, dass sozialer Verankerung und wechselseitiger Unterstützung als Zukunftssicherung eine hohe Bedeutung zukommen. Neu ist, dass diese Wohnformen verstärkt auch im ländlichen Raum entstehen und gerade dort einen wichtigen Beitrag zur Aufrechterhaltung der sozialen Infrastruktur leisten können.

Doch sollte man auch keine Illusionen nähren: Gemeinsam wohnen und leben ist nicht immer konfliktfrei. Im Gegenteil ist die für viele nach langen Jahren der „Autonomie“ erst wieder neu zu erlernende „Nähe“ zu Anderen oft auch Anlass zu Konflikten. Deshalb muss vor allem das Thema Nähe versus Distanz, Gemeinschaft versus Privatheit, Ich und Wir sehr genau abgewogen werden und schon im Entstehungsprozess eines Projektes im Mittelpunkt der Diskussion stehen.

Zahlreiche Bücher sind zu diesem Themenkomplex in den vergangenen 10 Jahren erschienen. Den meisten ist gemeinsam, dass sie vor allem die Außenperspektive einnehmen. D.h. in ihnen berichten Architekten,

Soziologen, Projektentwickler und Moderatoren von ihren Erfahrungen mit gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten, den Schwierigkeiten, aber auch kreativen Lösungsansätzen. Diese Bücher waren wichtig, um das Thema überhaupt in die Köpfe der Akteure am Immobilienmarkt, von Bürgermeister und Gemeinderäten zu bringen. Was Eva Wonnebergers Ansatz deutlich von diesem Ansatz abhebt, ist ihre konsequente Einnahme der Bewohnerperspektive. Hier kommen also in erster Linie Menschen zu Wort, die aus eigener Erfahrung – nämlich als Bewohner – über die Chancen und Risiken des gemeinschaftlichen Wohnens berichten. Diese Fokussierung macht das Buch zur idealen Lektüre für alle Menschen, die sich vor allem deshalb mit dem Thema des gemeinschaftlichen Wohnens auseinandersetzen wollen, weil sie darin eine Wohnalternative für sich selbst sehen. Damit füllt das vorliegende Buch eine klaffende Lücke in der Wohnprojekte Literatur.

Alexander Grünenwald

Geschäftsführer der BauWohnberatung Karlsruhe (BWK)

Einleitung

Die gesellschaftlichen Veränderungen seit dem 2. Weltkrieg sind hinsichtlich Wirtschaft, Arbeitsverhältnissen, Familienstrukturen und Organisationsformen im Alltag tiefgreifend. Inzwischen sind moderne Familienverhältnisse zwar vielfältig und flexibel, bieten aber selten verlässliche und kontinuierliche Versorgungsstrukturen für Kinder, kranke und alte Menschen.

Daher ist es erfreulich, dass sich neue Formen des Dialogs zwischen den Generationen entwickeln, die das Zusammenleben und die gegenseitige Unterstützung selbstorganisiert angehen. Dies findet man im Bereich Wohnen, aber auch bei Begegnungs- und Hilfsangeboten, die über Mehr-Generationen Häuser neu aufgestellt werden, sowie im ehrenamtlichen Umgang mit Tauschen und Teilen. In den neuen Wohnformen entdecken die Bürgerinnen und Bürger ihre eigenen Gestaltungsmöglichkeiten gemeinschaftlich wieder. Sie planen miteinander, legen gemeinsame Werte fürs Zusammenleben fest und übernehmen neue Verantwortungen. Sie ergreifen neue Chancen und „kümmern“ sich umeinander. Professionelle Dienstleistungen binden sie da ein, wo ihre Kapazitäten als Gruppe enden. Oft suchen junge Familien die Lebenserfahrung und Zeitressourcen älterer Menschen, die vielleicht gar nicht mehr im Erwerbsleben stehen und Ältere profitieren vom „Gebrauchtwerden“ im Nahbereich und der Absicherung durch soziale Bindungen bei Hilfebedarf.

Da der demographische und soziale Wandel immer weitere Bereiche unserer Gesellschaft durchdringt, benötigen sowohl jüngere wie ältere Menschen, Alleinerziehende und beruflich stark eingebundene Famili-

en die Möglichkeit, eine organisierte Nachbarschaftshilfe in Anspruch nehmen zu können.

In der Folge suchen Menschen neue Wohnmodelle, die echte soziale Kontakte im Wohnumfeld ermöglichen. Sie wollen auf der Grundlage ihrer eigenen vier Wände (wieder) vermehrt Gemeinsinn leben. Dabei sollen aktive nachbar- und gemeinschaftliche Aktivitäten, Feste in der Wohnumgebung, sowie Freizeitaktivitäten in einer Gruppe möglich sein. Soziale Arrangements zwischen freundschaftlich verbundenen Nachbarn, auf freiwilliger Basis, ohne primäre finanzielle Interessen können in vielfältiger Form hier in die Bresche springen. Interessanterweise entwickelt sich dieses Phänomen gerade in einer Zeit der extremen Individualisierung, Professionalisierung und beruflicher Konkurrenz. Vielleicht bedingt sich die Entwicklung auch wechselseitig, da manch einer nach der Arbeit gar nicht mehr die Kraft und Zeit hat, einen unabhängigen Freundeskreis zu pflegen. Denn die Sehnsucht nach Gemeinschaft bleibt.

Im Zeitalter der Globalisierung fühlt sich der Einzelne im Nahfeld sehr wohl in der Lage selbstorganisiert zu handeln, was ihm in den größeren Zusammenhängen kaum mehr gegeben scheint.

Mittlerweile hat der Wunsch nach mehr Gemeinschaft im Wohnen die Mehrheit der Gesellschaft erreicht. Für Senioren winken im Gemeinschaftswohnen neue Möglichkeiten das Alter noch lange gemeinsam und aktiv zu gestalten. Für junge Familien bietet das Wohnmodell Möglichkeiten für erschwingliches Wohnen zur Miete oder in Eigentum im innovativen und energiesparenden Ambiente. Die Organisation des Alltags kann Formen gegenseitiger Hilfe ermöglichen, bei der gewünschten Distanz. Brisant wird das Thema bei den Gruppen „Young urban professionals“ (Akademiker) und „Best Ager“ (finanziell gut gestellten Senioren), da diese durch ihre Kaufkraft für alle Städte interessant sind. Die Anforderungen an ein Gemeinschaftswohnen verändern sich mit neuen Interessenten. Begann die Bewegung in der gesellschaftlichen Elite und unter Fachleuten, so finden sich inzwischen verschiedenste Konstellationen von Baugruppen mit Projektsteuerern. Nicht jede/jeder will den Bauprozess von vorne bis hinten selbst bestimmen und kontrollieren.

Es ergeben sich neue Erwartungen, manchmal überzogene, aber es gibt auch neue Chancen für eine Entwicklung.

In dieser Veröffentlichung soll geklärt werden: Was braucht es für solche Vorhaben, was wirkt unterstützend?

Wie erleben die Bewohner bzw. Teilnehmer solche Gemeinschaftswohnvorhaben, wo gibt es Schwierigkeiten und was sind die Vorteile?

Es geht vor allem um die sozialen Prozesse und gesellschaftlichen Veränderungen, die das neue Wohnverhalten ausmachen. Uns interessiert, was Menschen dazu bringt sich mit anderen zusammenzuschließen, um ein Hausprojekt zu errichten oder zu organisieren und einen erheblichen Teil ihrer Freizeit in ein solches Projekt zu investieren. Dieses Buch soll Ansatzpunkte zeigen, wie der einzelne zusammen mit anderen aktiv werden kann.

Die beschriebenen verschiedenen Wohn-Modelle und organisationsbezogenen Handhabungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Ein Streifzug durch die verschiedenen Organisationsformen, sei es als Mieterverein, Eigenerzusammenschluss oder Wohn-Genossenschaft soll vielmehr Eindrücke von den Für und Widern vermitteln.

Wir erleben grüne Ökosiedlungen, selbstinitiiert von hauptsächlich jungen Familien, die hier zu Wort kommen. Wir besuchen reines Seniorenwohnen im Sinne von „Grau ist bunt“ und beschäftigen uns mit der Frage, wie das am besten zu bewerkstelligen ist. In bisher einmaliger Weise lassen wir Bewohner von generationsübergreifenden Wohnmodellen selbst zu Wort kommen. Soweit möglich werden Rezepte weitergegeben und in einer Checkliste für Interessierte zusammengefasst.

Es existiert eine Vielzahl von Veröffentlichungen zum Thema, die Aspekte der Projektentwicklung im gemeinschaftlichen Wohnen für Experten (Stadt-Planer, Rechtsexperten, kommunale Behörden, Projektsteuerer) beschreiben. Viele Veröffentlichungen basieren auf wissenschaftlichen Untersuchungen von Baustiftungen und sind von der jeweiligen Berufsgruppe aus (im Fokus) gesehen. Aber bisher liegen keine Veröffentlichungen vor, die die Hintergrunderfahrungen der Teilnehmer in Gruppengesprächen erfragen, gezielt sammeln, verständlich darstellen

und somit eine strategische Handhabe darbieten, an der sich potentiell interessierte Nachahmer orientieren können. In Ergänzung dazu soll besonders der Frage nachgegangen werden, unter welchen Bedingungen die Menschen auf dem Gebiet des Wohnens selbst initiativ werden können.

In diesem Buch werden nur Projekte aus Baden-Württemberg vorgestellt, da im Südwesten derzeit alle Formen der neuen Wohnmodelle zu finden sind. Eine Selektion war notwendig und soll keine Wertigkeit ausdrücken.

Das Buch kann als Ganzes gelesen werden, aber einzelne Kapitel sind auch in beliebiger Reihenfolge verständlich.

Vielleicht bekommen Sie Lust ähnliches zu versuchen.

Ein afrikanisches Sprichwort sagt: Wenn Du schnell ans Ziel kommen willst, geh allein. Wenn Du weit kommen willst, geh in der Gruppe.

Gemeinschaftliches Wohnen – was ist das?

Bis in die 90er Jahre hatte sich beim Wohnungsmarkt im Nachkriegsdeutschland eine unerfreuliche Zweiteilung herausgebildet. Zugespitzt formuliert gab es auf der einen Seite gewöhnliche Mietwohnungen mit traditionellen Grundrissen und auf der anderen Seite den Eigenheimerwerb im städtebaulich anspruchslosen vorortgeprägten Siedlungsbau. Gleichzeitig bestand im Südwesten Deutschlands ständiger Wohnraumangel.¹ Diese Zementierung der Wohnsituation rief sozusagen nach bauwilligen Menschen, die unter der Umgehung von Bauträgern gemeinschaftlich ein Wohnhaus planen und bauen wollten. Daraus entwickelte sich eine neuartige Bau- und Wohnkultur mit innovativen und ökologischen Gebäudeideen, die auch neue Konzepte für urbanes und dennoch gemeinschaftliches Wohnen hervorbrachte. Das latente Unbehagen am vorgefundenen Wohnraumangebot traf in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts auf freiwerdende Flächen in vielen Städten. Zum Beispiel durch den Rückzug von ausländischen Militärstationierungen. Die neu entstandene Lust an Zusammenarbeit der selbstbewussten Städter fand einen idealen Gestaltungsraum.

Bei einigen Wohninitiativen führte der Wunsch nach mehr Miteinander zur Planung von Gemeinschaftsräumen, bei anderen bildeten sich neue Formen der Gemeinschaft auch ohne räumliche Konzepte.

1 Vgl. Krämer/Kuhn, 2009.