



GEMEINSCHAFTLICH WOHNEN AUS WISSENSCHAFTLICHER SICHT

Annette Spellerberg

WOHNBERATUNG JENA, 22.05. 2025



Gemeinnützige Wohnstätten-
Genossenschaft e.G. Mainz



Hunziker Areal
Zürich



Möckernkiez
Berlin



Gliederung

1. Gesellschaftlicher Hintergrund

2. Gemeinschaftliches Wohnen

- Formen
- Merkmale
- individuelle Motive
- gesellschaftliche Wirkungen
- Förderliche Bedingungen und Hürden

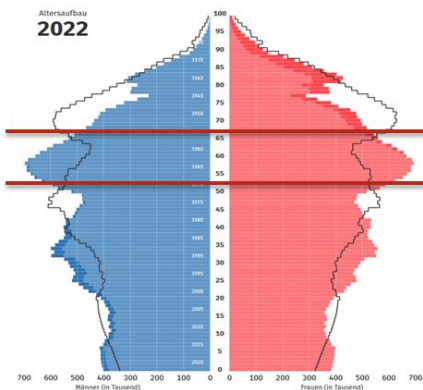
3. Fazit



1 Demografischer und sozialer Wandel

Problem: Wegzug der Kinder, lange Lebenserwartung, viel Wohnfläche, Einsamkeit

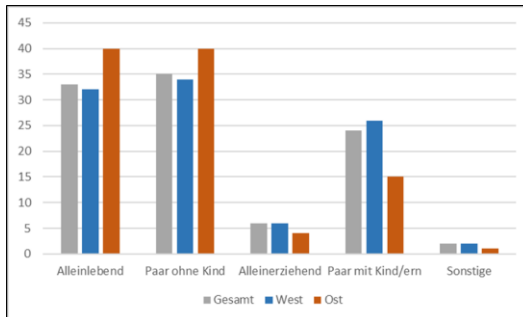
Wohnprojekte: Menschen, häufig in der nachelterlichen Phase, die sich bewusst für eine neue Form des Zusammenlebens entscheiden, mit Wunsch nach einem selbstbestimmten Leben in einer selbstorganisierten, verbindlichen Gemeinschaft



„Es ist für mich die Wohnform,
wo ich sage, da möchte ich
gerne mal alt werden.“

„Nicht allein sein
und doch frei sein.“

„Wir wollen dort sein,
wo das Leben ist.“



Haushaltsstruktur der
Babyboomer (Jg. 1955-1969)
Datenbasis: SOEP 2019;
Stadtsoziologie Kaiserslautern



1 Stadtteile

Problem: Verlust an Gelegenheiten und Infrastrukturen, lose Nachbarschaften, Segregation, unbezahlbare Wohnungen, ungenügende Wohnungsangebote, umweltbelastete Wohnsituation

Wohnprojekte:

- Sozial und funktional gemischt (Wohnen, Freizeit, Care, evtl. Nahversorgung)
- Generationenübergreifend, seniorenfreundlich, barrierefreier Zugang
- Inklusiv, unterstützend, nachbarschaftlich, gemeinschaftlich, partizipativ
- Bunt, schön, übersichtlich, menschlicher Maßstab
- Grün, Energie und mglw. Lebensmittel erzeugend, nachhaltig, ökologisch gebaut, autofrei und auch
- smart

„Also halt energetisch,
nachhaltig, sinnvolles
Gesamtkonzept.“

„... die bisher
dem Stadtteil gegenüber
Vorbehalte haben, die,
aber keine Berührungs-
ängste haben“

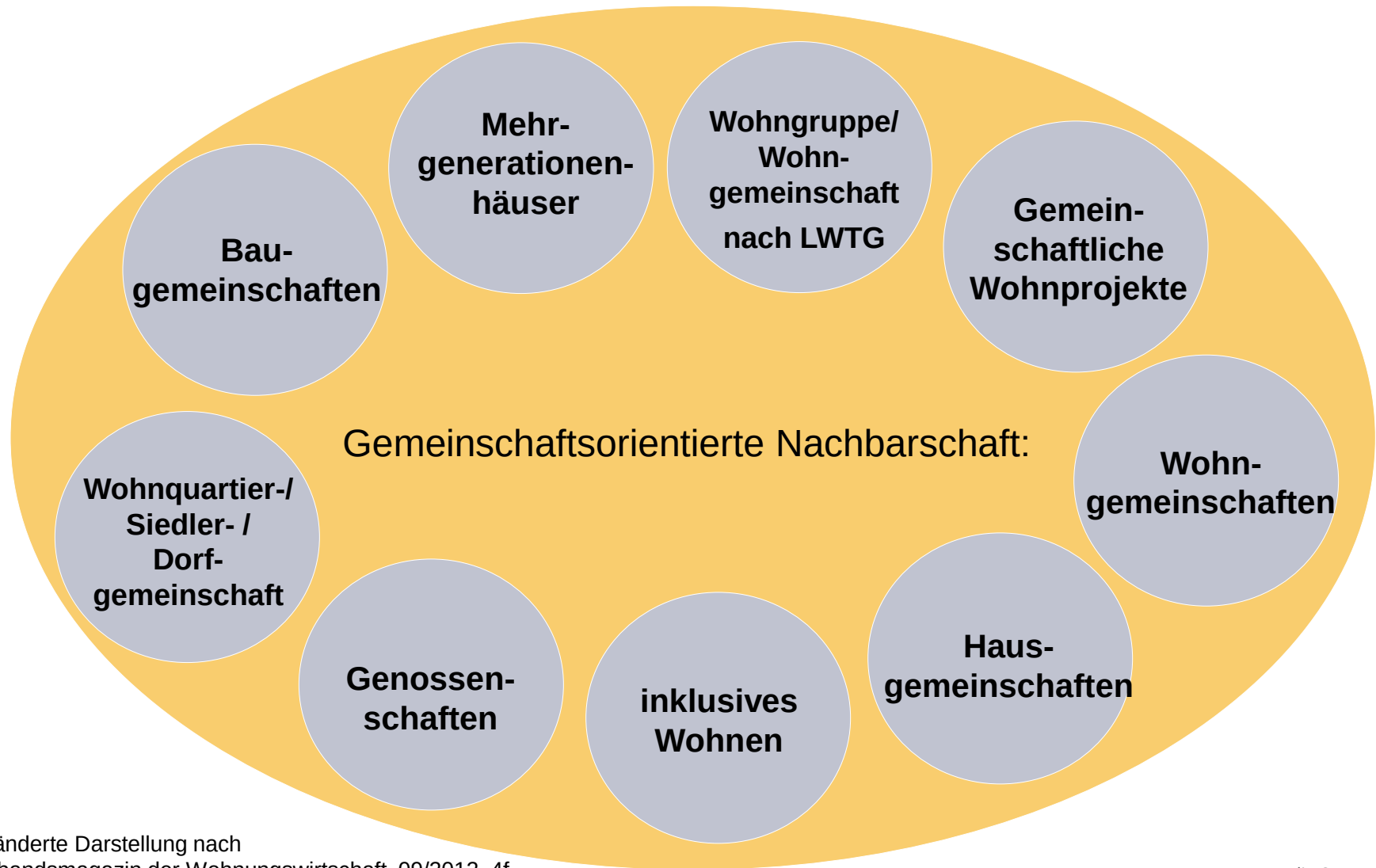


ZUSAMMENFASSEND: MOTIVE FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN

- **Individuell**
(gemeinschaftliche Aktivitäten, gemeinsame Interessen, gegenseitige Unterstützung, persönlicher Freiraum)
- **Gesellschaftliche Idee**
(bezahlbarer Wohnraum, Heterogenität, selbst organisiert, partizipativ)
- **Ökologische Idee**
(Energieeffizienz, ökologische Baustoffe, Grünflächen, Mobilität)
- **Stadtentwicklung**
(Teilhabe, Dienstleistungen, Kulturangebote)



Formen





Was zeichnet gemeinschaftliches Wohnen aus?

„Wohnformen, bei denen mehrere Haushalte an einem Wohnstandort jeweils in separaten Wohnungen leben, sich aber für das gemeinschaftliche Leben, eine gegenseitige Unterstützung oder die Verfolgung eines gemeinsamen Lebensgrundsatzes entschieden haben“ (BBSR 2015: 17).

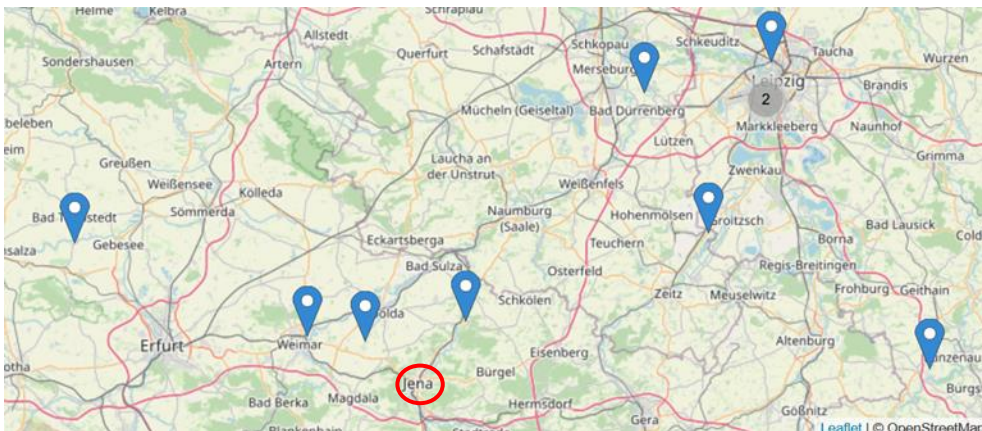
- ▶ gruppenorientierte Wohnform
- ▶ Leben in abgeschlossenen Wohneinheiten
- ▶ Zusätzliche Gemeinschaftsflächen, die genutzt und erhalten werden (Räume, Freiflächen)
- ▶ keine verwandtschaftlichen Beziehungen
- ▶ Eine aktive und unterstützende Nachbarschaft steht im Mittelpunkt des Wohnens
- ▶ Die Projekte werden durch die Bewohner selbst organisiert.

WACHSENDE NISCHE AUF DEM WOHNUNGSMARKT

Stiftung Trias: Wohnprojekte-Portal: Bestehende Wohnprojekte

Bestand nicht klar zu beziffern

2017: 839 gemeinschaftliche Wohnprojekte in der Bundesrepublik (Petzold 2018)
 Zusätzlich zu bestehenden Projekten: 151 Suchergebnisse für Projektinitiativen
 (vor zwei Jahren)



Projekte (Anzahl: 15)



Kapellendorf (10 km)
Niedermühle

Die Niedermühle liegt im Dreieck Jena, Weimar und Apolda, etwas außerhalb der Ortschaft Kapellendorf. Auf dem weitläufigen Gelände mit Wald, Wiese und Bach befinden sich die ehemalige Mühle und Scheune, das Backhaus

» Karte

» Steckbrief



Dornburg-Camburg (12 km)
Obermühle Steudnitz

Die Obermühle Steudnitz liegt in Dornburg-Steudnitz, 13km nördlich von Jena im Saaletal. Es gibt eine Bahnstation um die Ecke in Dornburg; der Saaletal-Radweg führt fast direkt vorbei. Die Obermühle ist ein teilweise

» Karte

» Steckbrief



Weimar (18 km)
Wohnprojekt Ro70 e. G.

Im ehemaligen Weimarer Klinikum ist eine gemeinschaftliche, inklusive und generationenübergreifende Wohnanlage für gut 200 Menschen entstanden. Diese wird demokratisch verwaltet und bietet Menschen aller Altersgruppen

» Karte

» Steckbrief

<https://www.wohnprojekte-portal.de/home/>
 (19.05. 2025)



GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE IN RHEINLAND-PFALZ

- Rheinland-Pfalz
ca. 4 Millionen Einwohner
 - 32 planende Initiativen
 - 32 realisierte Wohnprojekte
- (Stand Juli 2015)





INDIVIDUELLE MOTIVE FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN:

„Sich gegenseitig stützen, nicht alleine sein,
sondern mit anderen zusammen Interessen verfolgen.“

„Man trifft sich zufälligerweise jeden Tag.“

„Es ist für mich die Wohnform, wo ich sage,
da möchte ich gerne mal alt werden.“

„Nicht allein sein und doch frei sein.“

„Wir müssen lustvoll alt werden.“

„Wir wollen dort sein, wo das Leben ist.“

Aussagen der Befragten aus dem Forschungsprojekt „Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Nachbarschaften“



ÜBER DAS PROJEKT HINAUSWEISENDE MOTIVE

- gesellschaftliche
 „Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum für eine gemischte Bevölkerungsstruktur zu schaffen.“
- ökologische
 „Ein energetisch, nachhaltig, sinnvolles Gesamtkonzept.“
- Stadtentwicklung
 „gewisser kultureller Impuls“
 „Wir wollen auch Leute hierher bekommen, die bisher dem Stadtteil über Vorbehalte ... haben.“



VORSTELLUNGEN VOM ZUSAMMENLEBEN

- „Formelle Zusammentreffen“: Austausch über Angelegenheiten des Wohnprojekts
- Aufgaben und Zuständigkeitsbereiche sollen verteilt werden.
- Vielfältige Ideen für gemeinsame Aktivitäten

Wandern Radfahren
Bibliothek Car-Sharing
Kochen Meditatives Tanzen
Kartenspielen Gemeinschaftskatze
künstlerisches Arbeiten Walken
Gemeinschaftliches Wohnmobil
Gemeinsames Einkaufen
Zeitung-Teilen Gemeinschaftshund
Feiern Frühstück Museumsbesuche
Musikhören Theaterbesuche
Yoga Film anschauen



Gemeinschaftliche Wohnprojekte bieten Möglichkeiten

- für intensive Nachbarschaftsbeziehungen und gegenseitige Unterstützung in der Nachbarschaft,
- für das Wohnen im höheren Lebensalter und die Integration körperlich eingeschränkter Menschen,
- zur Gestaltung von Stadtentwicklung,

aber viele Vorhaben scheitern.

AKTIVITÄTEN IM PLANUNGSPROZESS

- Die Tätigkeit der Gruppe ist nicht auf das Projekt beschränkt, es finden Aktivitäten nach außen statt.
- Je nach Projektphase variieren die Schwerpunkte der Aktivitäten.
- Die vielfältigen Aktivitäten können zu Überforderung führen.

Tätigkeiten der Gruppe	Aufgaben Einzelner	Öffentlichkeitsarbeit	Kontakte zu
Organisatorisches, regelmäßige Treffen, Gruppenfindung, Kennenlernen	Absprachen mit Fachberatern, Weiterbildung, Beantragung Fördermittel	Veranstaltungen, Pressemitteilungen, Internetauftritt, Kontaktaufnahme ins Quartier	Projektentwickler, Investoren, Medien, bestehende Projekte, Behörden / Politik



FÖRDERLICHE BEDINGUNGEN

„Das Wichtigste ist ein Kümmerer [...], der eigene Interessen mit einbringen muss.“

„Ich denke, das haben wir auch aus der Vergangenheit gelernt, dass man rechtzeitig sehr deutlich sein sollte.“

„Das ist ganz wichtig, dieses Networking, das betreiben wir sehr bewusst.“

„Wir sind absolut sicher, dass wir das ohne den Projektentwickler gar nicht schaffen.“

„Man könnte jetzt auch sagen, lass mal gucken, wer hat denn das schon gemacht, und wir erkundigen uns auch schon mal.“



Hinderliche Bedingungen

- ▶ Schwierigkeiten können in allen Phasen des Projekts auftreten und sind kaum verallgemeinerbar
- ▶ große Hürden sind:
 - ▶ Kostendruck und -steigerung
 - ▶ Unsicherheit im Planungsprozess
 - ▶ mangelnde Unterstützung
 - ▶ Gewinnung von Mitgliedern
 - ▶ Probleme innerhalb der Gruppe
 - ▶ Verfügbarkeit von Grundstücken
 - ▶ Probleme mit externe Akteuren





Merkmale gemeinschaftlicher Wohnprojekte

- ▶ Sozialstruktur: hohe Bildung, sozial orientiert, höhere Einkommen, mehr Frauen als Männer, kaum Migranten, zweite Lebenshälfte
- ▶ Gemeinsam statt einsam: Unterschiedliche Grade der Integration, von Vereinzelung, über Kleingruppen bis zu sehr aktiven Bewohner*innen; familiäre und sonstige Kontakte bleiben bestehen. Häufig Freundschaften
- ▶ Gemeinsame Aktivitäten (Spielen, Kochen, Sport)
- ▶ Instrumentelle und soziale Unterstützung ist selbstverständlich; abhängig von der Identifikation mit dem Projekt
- ▶ Räumliche Gegebenheiten wichtig: Zugänglichkeit, halböffentliche Räume, Gemeinschaftsräume, Innenhöfe
- ▶ Sehr hohe Wohnzufriedenheit



Gemeinschaftliche Wohnprojekte

- Die Mehrzahl der Initiativen baut neu (Bestand beinhaltet zu viele Risiken; Initiativen brechen häufiger ab)
- Organisationsformen: Verein, die GbR, Wohneigentümergeinschaft, Genossenschaft oder GmbH
- Schwierigkeiten bei der Umsetzung von Wohnprojekten: (Grundstück, Gruppenbildung, Kompetenzen und Qualifizierung, Finanzierung, Dauer)
- Eine Variante: Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft (kooperatives Umbauen; top down Mietwohnprojekte)



WO KANN ZIELGERICHTETE UNTERSTÜTZUNG ANSETZEN?

Grundstück

**Beratung/
externe Akteure**

Finanzierung/ Förderung

**Vermittlung/Börse von
Interessenten**



FAZIT UND AUSBLICK

- Im Vordergrund stehen Gemeinschaft, Lebensqualität, gemeinsame Aktivitäten und nachbarschaftliche Hilfe.
- Hohe Unsicherheit im Planungsprozess für alle Beteiligten.
- Viel Zeit und Engagement der Akteure ist notwendig.
- Auch im Zusammenleben werden aktive Bewohner benötigt.
- Kosten stellen eine zentrale Hürde dar.
- Mehrjähriger Prozess: Unterstützung ist wichtig (Kommunen, Beratung).



FORTSETZUNG: FAZIT UND AUSBLICK

- ▶ Anzahl gemeinschaftlicher Wohnformen wächst, aber Hürden sind hoch
 - Reaktion auf individuelle Wohnbedürfnisse
 - nicht nur Beschaffung von passendem Wohnraum

- ▶ Großes Potenzial gegenseitiger Unterstützung
 - funktionierendes Zusammenleben erfordert kontinuierliche Beziehungspflege
 - Gefahr zu hoher Erwartungen: keine Universallösung für gesellschaftliche Herausforderungen; sozial homogen, nicht gemischt,

- ▶ Andere Modelle für das Wohnen im Alter nicht vergessen
 - Bielefelder Modell, Gemeindeschwester +, Wohn-Pflege-WGs, Soziale Stadt-Projekte ..., „Normales Wohnen“ unterstützen (Barrierefreiheit, Ehrenamt)

- ▶ Auch neue technische Möglichkeiten einsetzen
 - Digitale Technik und Soziales verzahnen; Projekte verstetigen, Beratungen digital, analoges Vorgehen nicht vergessen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

annette.spellerberg@rptu.de

