

Individuell oder in Gemeinschaft? – Wohnmodelle der Zukunft

27. Oktober 2016

27. Oktober 2016

Symbole

- Miteinander Handeln und Reden
- Projekte und Unterstützung
- ► Vielfalt der Personen und Generationen (Buntheit)
- ➤ Unterschiede/ Alternativen zum Standard
- ► Eher gesellschaftlichsoziale Visionen

Was ist Gemeinschaftliches Wohnen?



















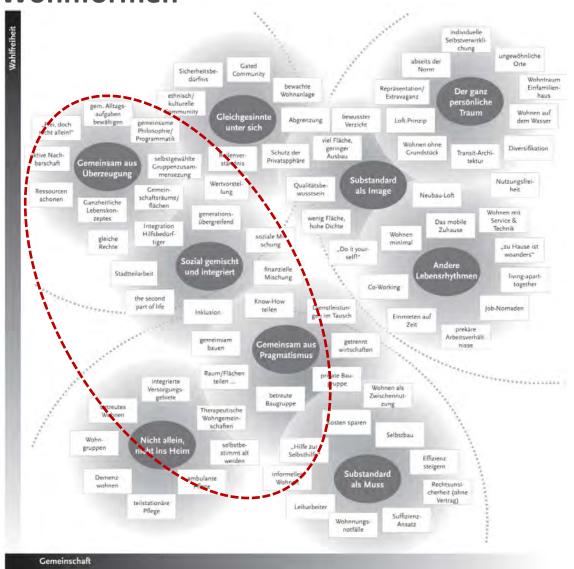
Quelle Bilder: ARGE//eV (2012): Genossenschaftliche und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Schleswig-Holstein. In: Innenministerium Schleswig-Holstein, Mitteilungsblatt Heft 246, 3/2012.

27. Oktober 2016

Besondere
Wohnformen –
Bandbreite der
Reaktionen auf
sich verändernde
gesellschaftliche,
strukturelle und
wirtschaftliche
Rahmenbedingungen.

- Definitorische Abgrenzung zu "normalem" Wohnen.
- Gemeinschaftlichkeit ist eine wichtige Motivation, beruht aber auf sehr unterschiedlichen Motiven.

Gemeinschaftliches Wohnen im Feld der besonderen Wohnformen



Quelle: PT.RWTH (2012): IBA Berlin 2020: Studie "Besondere Wohnformen", SenStadtUm, Berlin: S: 22.



Was ist Gemeinschaftliches Wohnen? Definition 1

Gemeinschaftliche Wohnformen weisen folgende sechs Merkmale auf:

- Gemeinschafträume und Flächen ergänzen abgeschlossene Wohnungen.
- Die Zusammensetzung der Gruppe ist selbst gewählt (zu Anfang und möglichst auch bei Neubelegungen).
- Es gilt das Prinzip der Selbstorganisation.
- Grundlage und Regeln des Miteinanders werden von der Gruppe entwickelt.
- Die Bewohner unterstützen sich gegenseitig.
- Die Gruppenmitglieder gelten als Gleiche, es besteht prinzipiell keine Hierarchie.



27. Oktober 2016

Idealistisch!

Wahlverwandtschaft

Engagement

Selbstbestimmung

Selbstorganisation

Rechtliche Sicherung der Grundlagen

Was ist Gemeinschaftliches Wohnen?

Definition 2

Keine einheitliche Definition aber gemeinsame Nenner:

- Bewusster Aufbau sozialer Netzwerke: Das bewusste Handeln der Beteiligten unterscheidet die Gemeinschaftlichen Wohnformen deutlich von den üblichen Wohnangeboten, in denen sich Gemeinschaft eher zufällig ergibt. Daher ist oft von "Wahlverwandtschaften" die Rede.
- Verbindung von Wohnen und bürgerschaftlichem Engagement: Die Projekte leben von dem, was die Beteiligten einbringen - an Ideen, an Initiative und Engagement oder an finanziellen Mitteln und anderen Gütern.
- Anspruch an Selbstbestimmtheit und Selbstorganisation: Gemeinschaft kann für die jetzigen Generationen nicht von Oben verordnet werden, sie ergibt sich von Innen aus dem eigenen Tun der Beteiligten.
- ➤ Verbindlichkeit: Gemeinschaften brauchen rechtlich verbindliche Grundlagen, wenn sie auf Dauer wirtschaftlich und sozial wirksam sein wollen.

Quelle: Kroll, Rainer: Gemeinschaftliche Wohnformen, in: http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool/4GemeinschaftlicheWohnformen



27. Oktober 2016

Pragmatisch!

Planungsbeteiligung

Öffnung in Richtung Wohnungsbaugesellschaften etc.

Leichte
Relativierung des
Anspruchs der
Selbstorganisation

Was ist Gemeinschaftliches Wohnen?Definition 3

Als gemeinschaftliche Wohnprojekte werden Projekte verstanden:

- bei denen die zukünftigen NutzerInnen bei der Planung beteiligt sind; entweder von vornherein als direkt planende Akteure (bottom-up-Projekte) oder zumindest in der Planungsphase (top-down-Projekte),
- die eine auf Langfristigkeit angelegte gemeinschaftliche Organisation/ Verfassung der Projektmitglieder besitzen (z.B. durch Vereinsform, Satzung, Statut o.ä.),
- bei denen die Mitbestimmung der Bewohner bei Angelegenheiten des Projektes, der Projektzusammensetzung, der Projektorganisation rechtlich festgehalten ist (z.B. Regelungen bei Verkauf, bei Neubelegung, Kooperationsvereinbarungen mit Wohnungsgesellschaften o.ä.) und
- bei deren Konzeption ein zukünftiges Gemeinschaftsleben auch baulich berücksichtigt worden ist (z.B. Begegnungszonen, gemeinschaftliche Gärten/Innenhöfe, Gemeinschaftsräume/-häuser o.ä.).

Quelle: Fedrowitz, Micha: Gemeinschaftliches Wohnen in Deutschland, in: http://www.gemeinschaftswohnprojekte.de/?page_id=9



27. Oktober 2016

Wohnen im Alter

Gegenseitige Unterstützung

Betreuung und Pflege

Was ist Gemeinschaftliches Wohnen?

Definition 4

Gemeinschaftliche Wohnprojekte bestehen aus einer gemeinsam genutzten Immobilie mit Gemeinschaftsräumen, jeder Haushalt wohnt in einer eigenen Wohnung.

Schon vor dem Um- oder Neubau setzen sich die Mitglieder intensiv mit ihrem Zusammenleben, Wohnvorstellungen und ihrer Organisationsstruktur auseinander.

Selbstbestimmt leben, sich gegenseitig im Alltag unterstützen, auf eine aktive Nachbarschaft zählen können und – in ganz unterschiedlicher Ausprägung – auch gemeinsam leben.

Gemeinsame Merkmale:

- Hohe Eigenverantwortung und -initative der Gruppe
- Aufmerksame nachbarschaftliche Unterstützung
- Verbindliche soziale Netze und neue Ansätze des Hilfe-Mixes
- Partner bei der Umsetzung neuartiger Betreuungs- und Pflegekonzepte
- Neue Formen lokaler Zusammenarbeit

Quelle: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.: Gemeinschaftliche Wohnprojekte – Wenig Aufwand – viele Chancen, Hannover 2014, S. 3.





Woher rührt das Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen?

Herausforderungen:

- raumstrukturelle Veränderungen Wanderungsbewegungen (Wohnungsleerstand und Wohnungsknappheiten)
- ökonomische Veränderungen Immobilienmärkte
- gesellschaftliche Veränderungen demographischer Wandel und Wandel von Familienstrukturen
- Leistbarkeit von Wohnungen Baukosten, Bindungen
- ökologischer Fußabdruck der Siedlungsentwicklung Flächensparziele, energetische Ziele
- Weiterentwicklung von Wohnqualitäten auch nachbarschaftliches Zusammenleben

Suche nach Innovationen:

In der Landschaft der gemeinschaftlichen Wohnprojekte finden sich einen Reihe von vielversprechenden Antworten.

27. Oktober 2016

Unzufriedenheit mit den Ergebnissen des Marktes









27. Oktober 2016

Wohnungsmarktakteure

Versprechen der neuen, gemeinnützig orientierten

Grundsätze der Genossenschaft Holzmarkt:

Freiraum für Kreativität

Vermögenserhalt

Gesetzliche Aufsicht und Rückzahlungsanspruch

Absicherung durch immobile Werte

Transparenz, Mitbestimmung und Kontrolle











Quellen Bilder: http://www.holzmarkt.com/

27. Oktober 2016

Fast jeder Dritte zwischen 30 und 39 (30%) Jahren packt regelmäßig für seine Nachbarn mit an. (TNS 2016)

Jeder Vierte
(26%) hat schon
einmal
Nachbarschaftsprojekte wie
Straßenfeste
oder
Tauschbörsen ins
Leben gerufen
oder organisiert.

Nachbarschaft = Gemeinschaft?

81% der Deutschen legen Wert auf gute Nachbarschaft. Frauen (85%) ist gute Nachbarschaft wichtiger als Männern (76%). (TNS 2016)

Jeder **Dritte** gibt an, dass ihm der Kontakt zu seinen Nachbarn sehr wichtig ist. Jede/r **Dritte** wünscht sich einen engeren Kontakt zu den Nachbarn. (TNS 2016)

Knapp **60% (der befragten Mieter)** glauben, dass in ihrer Nachbarschaft keiner etwas mitbekommen würde, wenn jemand Hilfe in seiner Wohnung bräuchte. (TAG 2014)



Quellen: Bild: Nebenan.de – Online-Netzwerk für Nachbarschaften; European Neighbours' Day: Zehn Fakten über Nachbarschaft, 24.05.2016 (http://www.presseportal.de/pm/113902/3334850); Wettbewerb Deutschland – Land der Ideen e. V., S. 134 f.; TAG, Jeder zweite Mieter kennt seinen Nachbarn nicht, 10.12.2014

(TNS 2016)

27. Oktober 2016

Das Loblied der Nachbarschaft

Das Ideal

Ja, das möchste:

Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse, vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße;

mit schöner Aussicht, ländlichmondän, vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehn –

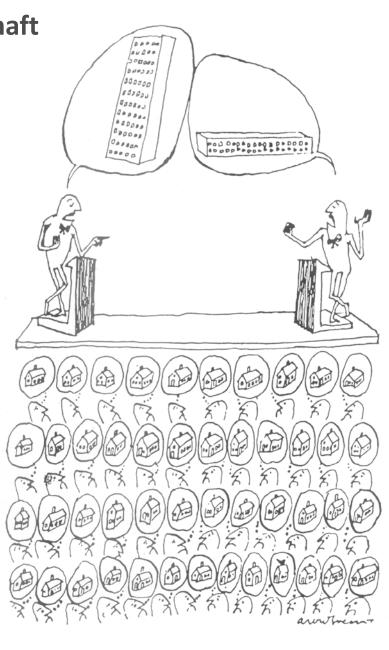
aber abends zum Kino hast du's nicht weit.

(Kurt Tucholsky)

Ich verlange von einer Stadt, in der ich leben soll:

Asphalt, Straßenspülung, Haustorschlüssel, Luftheizung, Warmwasserleitung.

Gemütlich bin ich selbst. (Karl Kraus)





Umsetzung von "Wahlverwandtschaften" – Anspruchspyramide

Wohnen unter einem Dach

Generationenübergreifende Wohnprojekte, Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliches Wohnen

Gemeinsames Wohnen in einem Stadtteil

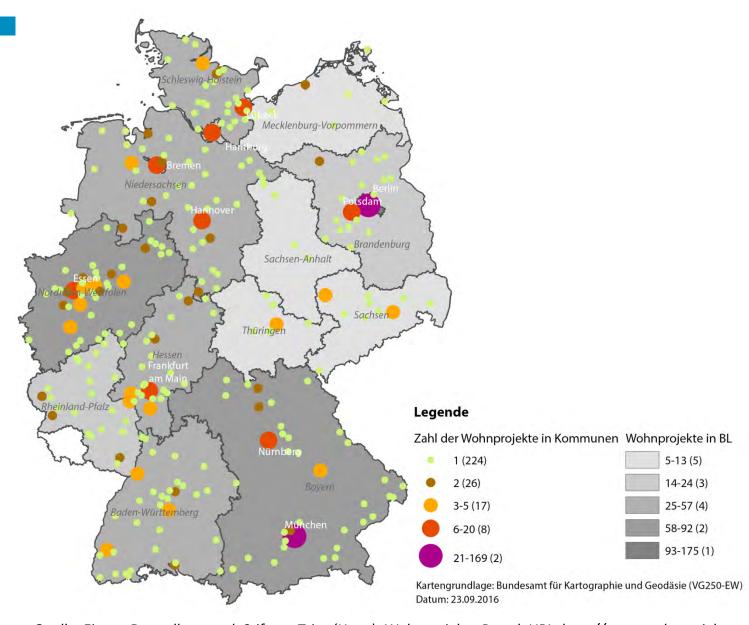
Projekte, die den Erhalt bzw. die Entstehung altersgemischter Nachbarschaften fördern (z.B. Projekte im Bereich der Nachbarschaftshilfe, Projekt "Hilfe von Haus zu Haus")

Begegnung der Generationen

Räume, die den Austausch zwischen Jung und Alt in der Nachbarschaft ermöglichen (z.B. Nachbarschaftszentren, Generationengärten)

27. Oktober 2016

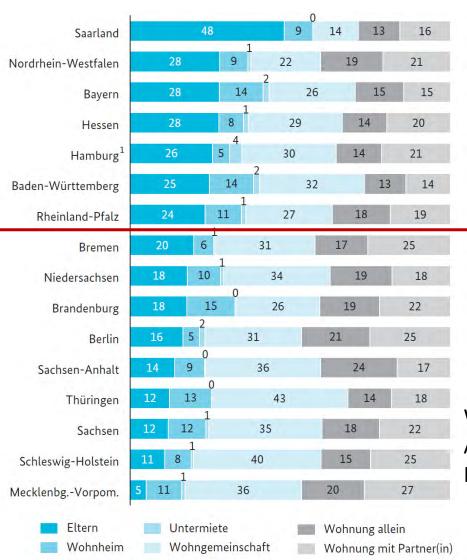
Verteilung der bestehenden gemeinschaftlich en Wohnprojekte nach Bundesländern und Kommunen



Quelle: Eigene Darstellung nach Stiftung Trias (Hrsg.): Wohnprojekte-Portal. URL: http://www.wohnprojekte-portal.de, [Stand: 12.09.2016]



Gemeinschaftsaffinität? Wohnformen der Studierenden 2012 in %



Wohngemeinschaften:

Alte Länder: 28%

Neue Länder: 35%

Quelle: BMBF (2013): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2012, S. 411.







Umsetzung von Gemeinschaftlichem Wohnen

Was: Anhaltspunkte aus Definitionen

- Auseinandersetzung mit Organisationsstruktur
- rechtlich festgehaltene Mitbestimmung
- rechtliche Fixierung der Grundlagen (Umlagen Gemeinschafträume, Regelungen bei Veränderungen Bewohnerschaft)

Wie: Rechtsform / Trägerschaft (Unterschiede zwischen Einzelprojekten sowie Projekte bei Trägern etc.)

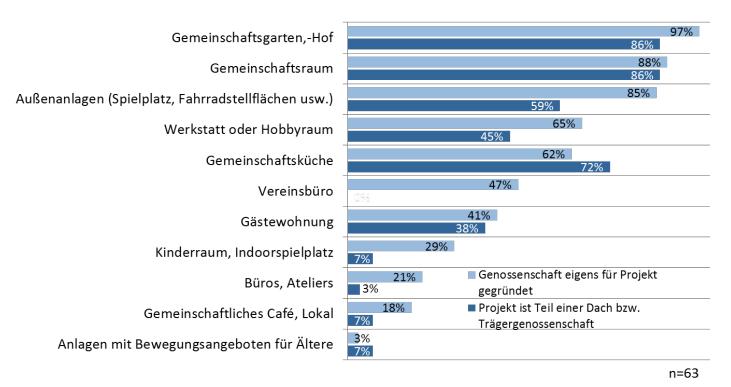
- GbR, Genossenschaft, GmbH, Stiftung, Syndikats-Modell, Verein, WEG, ...
- "dienender" Charakter der Rechtsform!
- Kongruenz zu den Zielen und den Möglichkeiten der Mitglieder (Zielgruppen)

Es gibt Rechtsformen, die grundsätzlich Gemeinschaftlichkeit eher abbilden als andere – Genossenschaft versus WEG.



Letztlich machen ein Wohnprojekt die Gemeinschaftsräume aus – gekoppelt mit dem Anspruch der Bewohner, mehr aus ihrer Nachbarschaft zu machen. (Mensch 2012)

Unterscheidung in interne Relevanz sowie Relevanz für Quartier/Stadt



Quelle: BBSR (Hrsg.): Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften, Bearbeiter: Difu, 2014.

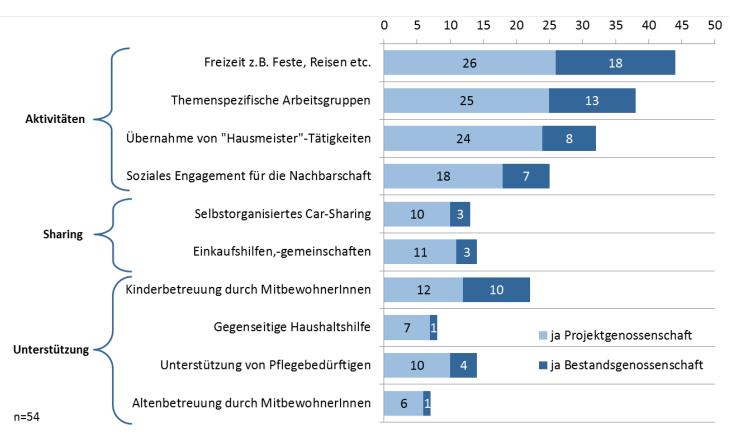
Ricarda Pätzold





Eigenleistungen von Bewohnerinnen und Bewohnern des Wohnprojektes

Erwartungshaltungen müssen überprüft werden!



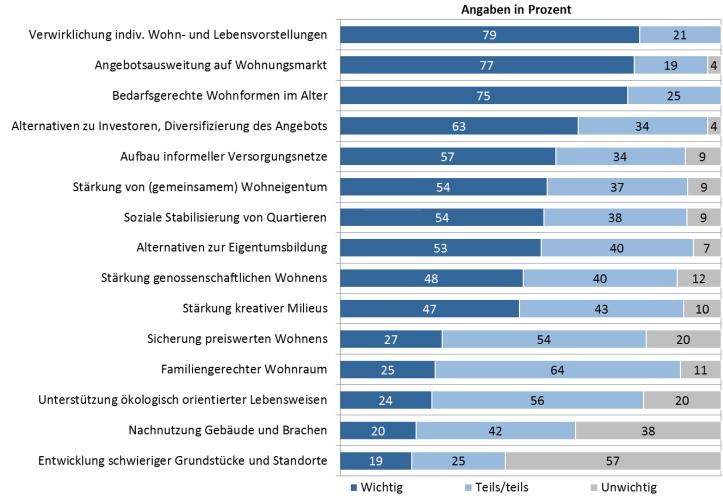
Quelle: BBSR (Hrsg.): Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften, Bearbeiter: Difu, 2014.







Kommunen: Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnformen für einzelne Handlungsfelder



Quelle: BBSR (Hrsg.): Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften, Bearbeiter: Difu, 2014.







Wie wollen wir in Zukunft wohnen?

Kursorische Schlussgedanken

- Vielfalt der (städtischen) Wohnwünsche, aber Primat der Leistbarkeit des Wohnens!
- Grundsatzbetrachtung: Wohnen als Wirtschaftsgut versus wohnen als Sozialgut | Rolle der Wohnungsmarktakteure – zwischen Renditeund Gemeinwohlorientierung
- Smartes Wohnen wird perspektivisch weniger technisch sondern vielmehr sozial interpretiert werden müssen.
- Potenzial: Prinzipien des gemeinschaftlichen Wohnens breiter nutzen
 - Bereitschaft der institutionellen Wohnungswirtschaft,
 Wohnprojekte "light" aufzunehmen
 - Nicht jedes Projekt als ein singuläres Ereignis denken!
 Geschwister, Erfahrungstransfer, Unterstützungsstrukturen

Es lohnt sich: 'Immobilien für viele' sind "schon lange keine Orchideen mehr, sondern ein ernst zu nehmender Mörtel, der das Zeug dazu hat, unterschiedliche Stadtbausteine zusammenzuhalten." (Burgdorff 2016)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit