



Soziale, ökologische und ökonomische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen

Christine Henseling (IZT)

10. Leipziger Wohnprojektetage, 23. September 2022

Definition „Gemeinschaftliches Wohnen“

- ▶ Bewusste Entscheidung für ein gemeinschaftliches Zusammenleben und gegenseitige Unterstützung
 - ▶ Wird teilweise in WGs realisiert, in der Regel aber in einem Haus mit individuellen Wohnungen
 - ▶ Nutzung von Gemeinschaftsräume und -flächen
 - ▶ BewohnerInnen organisieren das Zusammenleben selbst
-
- ▶ Betrachtung sowohl von „bottom-up“-Projekten als auch von „top-down“-Projekten

Die Fallbeispiele

Wohnprojekt	Ort	Bewohner	Organisationsform	Zielsetzung
La Vida Verde	Berlin	38	Mietshäusersyndikat	Selbstverwaltung, Solidarität, ökolog. Wohnen
b33	Dresden	47	WEG	Wohnen mit Kindern in d. Stadt
Alte Schule Karlshorst	Berlin	60	Genossenschaft	Mehrgenerationen, bezahlbar, solidarisch
Amaryllis	Bonn	73	Genossenschaft	Inklusiv, solidarisch, Mehrgenerationen
WohnSinn	Darmstadt	85	Genossenschaft	Selbstverwaltung, Solidarität, Durchmischung
4-Häuser-Projekt	Tübingen	103	Mietshäusersyndikat	Gemeinsam Wohnen, Selbstverwaltung
Siebenlinden	Beetzendorf	140	Genossenschaft	Ganzheitl. nachhaltige Lebensweise
Limmatstraße, Wogeno	München	ca. 175	Genossenschaft	Mehrgenerationen, selbstbestimmt + ökologisch
MIKA	Karlsruhe	210	Genossenschaft	Miteinander, bezahlbar
Floridsdorf	Wien	ca. 660	GmbH	Autofrei Wohnen, gemeinschaftlich

Methode

- ▶ Interviews mit BewohnernInnen sowie VertreternInnen aus 10 Fallbeispielen in Deutschland (9) und Österreich (1).
- ▶ Qualitative und quantitative Auswertung zur Verfügung gestellter Unterlagen sowie wissenschaftlicher Studien
- ▶ Lokaler bzw. regionaler Vergleich von zentraler Bedeutung (Vergleich durch Referenzkennwerte)

Soziale Effekte und Potenziale

GEFÖRDERT VOM

Soziale Effekte und Potenziale /1

Gemeinschaftliche Nutzung

- ▶ Realisierung höherer Wohnqualität als in Einzelhaushalten
- ▶ Mehr Spezialnutzungen zur Verfügung, dadurch mehr Möglichkeiten im Wohnalltag (Gästezimmer, Veranstaltungsraum, Garten, Sauna etc.)
- ▶ Gemeinsame Nutzung bietet Möglichkeit für soziale Kontakte, Austausch und gemeinschaftliche Aktivitäten

Gemeinschaftliche Aktivitäten

- ▶ Schafft Kontakte und neue soziale Netzwerke neben bestehenden Freundes- und Familienkreisen,
- ▶ Wirkt Vereinzelung und Isolierung entgegen
- ▶ Integration unterschiedlichster Bevölkerungsgruppen (Ältere Menschen, Menschen mit Behinderung, Flüchtlinge)

Soziale Effekte und Potenziale /2

Gegenseitige Unterstützung

- ▶ Erleichterung der Alltagsorganisation, (z.B. für Familien, Ältere Menschen, Menschen mit Behinderung)
- ▶ Praktische und emotionale Unterstützung und das Wissen: es gibt im Haus immer einen Ansprechpartner
- ▶ Finanzielle Unterstützung (Solidarmodelle) für finanzschwächere Haushalte

Ökonomische Effekte und Potenziale

GEFÖRDERT VOM

Ökonomische Effekte und Potenziale /1

	Netto-Kaltmiete	Betriebskosten	Fläche je Wohnung	Fläche je BewohnerIn	Personen je Wohnung
LaVidaVerde	-1 %	-37 %	+3 %	-17 %	+26 %
WohnSinn1	-15 %	-58 %	+1 %	-3 %	+9 %
4-Häuser-Projekt	-22 %	-17 %	+21 %	-43 %	+105 %
Alte Schule Karlshorst	-26 %	+14 %	+26 %	+4 %	+21 %
WOGENO München – Limmatstraße	-5 %	-7 %	+26 %	-7 %	+32 %
Amaryllis	-15 %	-34 %	-2 %	-22 %	+16 %
Sieben Linden	+13 %	-18 %	+42 %	-23 %	+114 %
b33	+17 %	-62 %	+85 %	+6 %	+79 %
MiKa	-29 %	-31 %	+29 %	+1 %	+14 %
Floridsdorf	+4 %	-30 %	+3 %	-6 %	+10 %
Durchschnitt	-8 %	-28 %	+23 %	-10 %	+43 %

Ökonomische Effekte und Potenziale /2

- ▶ Niedrige Kaltmieten durch spezielle Förderung (z.B. sozialer Wohnungsbau). Außerdem: es entfällt das finanzielle Renditeinteresse eines Investors
- ▶ Günstige Betriebskosten z.T. durch hohe Energiestandards und ressourcenbewusstes Leben. Hinzu kommt: Bewohner übernehmen viele Arbeiten selbst
- ▶ Kollektiv genutzte Geräte (Waschmaschinen, Fahrräder, Autos, Werkzeug etc.) reduzieren individuelle Beschaffungs- und Instandhaltungskosten

Ökonomische Effekte und Potenziale /3

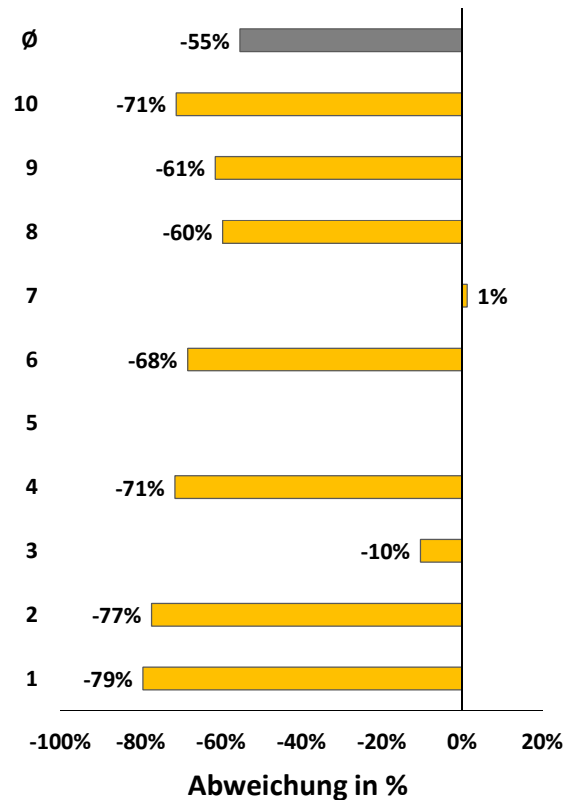
- ▶ Hohe Eigenkapitelquote (Privatdarlehen) → gute Zinsbedingungen
- ▶ Hohe finanzielle Resilienz durch Heterogenität und Solidarität der Gruppen
- ▶ Schaffung von Wohnraum auch für Geringverdienende sowie für Personen mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt
- ▶ „Konsens kostet“: hoher Kommunikationsaufwand erhöht Planungs- und Realisierungszeit → Kostensteigerung
- ▶ Projekte teilweise extrem aufwändig für die BewohnerInnen in Planung, Bau und Bewirtschaftung

Ökologische Effekte und Potenziale

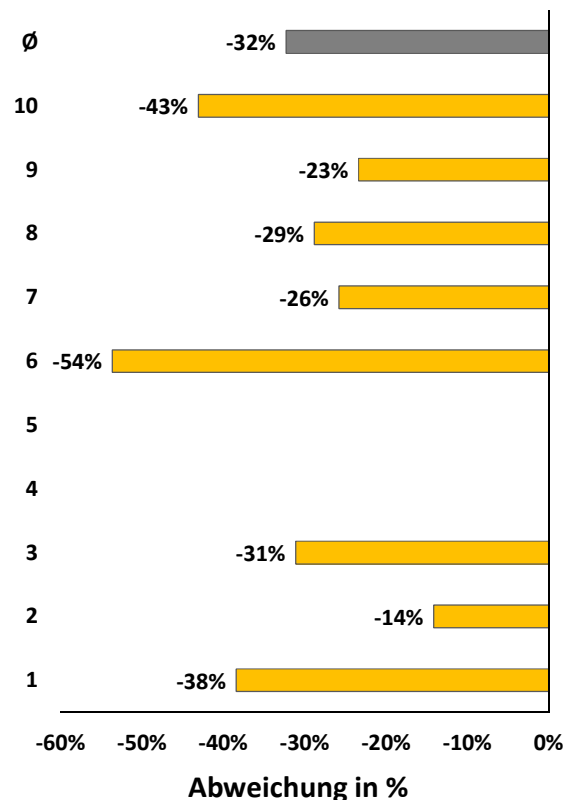
GEFÖRDERT VOM

Ökologische Effekte und Potenziale /1

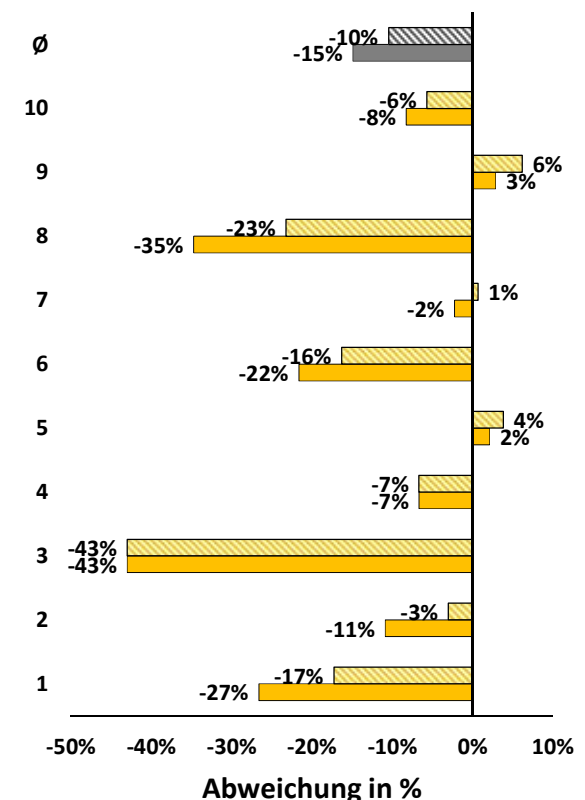
Heizwärme & Warmwasser



Trink-/Brauchwasser



Wohnfläche/Gemeinschaftsfläche



▨ Wohnfläche (inkl. Gem.-Fl) ■ Wohnfläche

Legende

- | | | |
|--------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| 1 LaVidaVerde | 4 Wogeno München – Limmatstraße | 8 Sieben Linden |
| 2 WohnSinn1 | 5 Alte Schule Karlshorst | 9 B33 |
| 3 4-Häuser-Projekt | 6 Amaryllis | 10 Floridsdorf |
| | 7 MiKa | Ø Durchschnitt aller Projekte |

GEFÖRDERT VOM

Ökologische Effekte und Potenziale /2

Mobilität

- ▶ 4 von 10 Wohnprojekte haben Mobilitätskonzepte implementiert – mehrheitlich verbunden mit einer Reduzierung privaten PKW-Besitzes
- ▶ PKW-Sharing mehrheitlich durch externe Anbieter; nur vereinzelt privat
- ▶ Z.T. Sharing von Lastenrädern
- ▶ Tendenziell Verringerung des PKW-Individualverkehrs

Sharing

- ▶ Generell nachbarschaftlicher Austausch von Geräten und Werkzeugen
- ▶ Mehrheitlich gemeinschaftliche Nutzung von Weißer Ware (Waschmaschinen, Kühlschränke)

Effekte und Potenziale im Quartier

- ▶ Veranstaltungsräume werden externen Personen und Initiativen zur Verfügung gestellt
- ▶ Schaffung von Angeboten für Kultur, Bildungsarbeit, soziale Projekte und Freizeit (durch Gründung von Vereinen oder ehrenamtlichen Gruppen)
- ▶ Unterstützung von Veranstaltungen und Initiativen im Kiez (Stadtteulfeste, Agenda 21 etc.)
- ▶ Quartiersentwicklung, nachhaltige Gestaltung des Quartiers

Fazit

Vorteile für BewohnerInnen und Potentiale für eine nachhaltige Stadtentwicklung:

- ▶ Beitrag zur Gestaltung lebendiger Quartiere
- ▶ Beteiligung an der Stadtentwicklung (z.B. bei der Entwicklung von Neubaugebieten oder Beteiligung an Agenda-21-Prozessen)
- ▶ Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und langfristig stabile Wohnkosten
- ▶ Beitrag zur Integration unterschiedlichster Bevölkerungsgruppen
- ▶ Realisierung von ökologischen Modellprojekten (z.B. Plusenergie-Haus, autofreies Wohnen)
- ▶ Anregung zur Nachahmung (als Berater u. Modellprojekte beraten)

Voraussetzung:

- ▶ Hohe Bereitschaft der BewohnerInnen zur Mitwirkung
- ▶ Starkes Engagement



www.projekt-gemeinschaftlich-wohnen.de

Kontakt:

c.henseling@izt.de

s.behrendt@izt.de

Besuchen Sie auch www.izt.de

GEFÖRDERT VOM



Forschungsprojekt

„Von Pionieren zur städtischen Praxis - Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demografischer und sozialer Herausforderungen“

Gefördert vom BMBF im Rahmen der SÖF



www.projekt-gemeinschaftlich-wohnen.de