

## Warum Gemeinschaftlich Wohnen?

Birgit Diesing

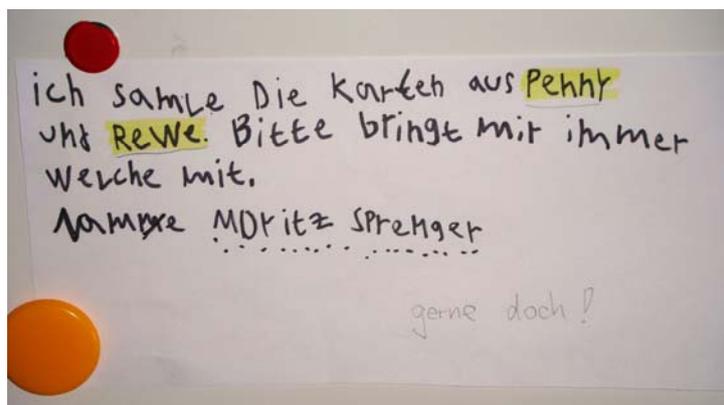
Meldung des Statistischen Bundesamts vom 11.07.2012:

Noch nie haben in Deutschland mehr Menschen ohne Partner, Familie oder Mitbewohner gelebt: Knapp 16 Millionen wohnten im vergangenen Jahr allein.

### Gemeinschaftlich Wohnen – dann klappt's auch mit den Nachbarn ...

Wofür braucht man eigentlich heutzutage noch Nachbarn? Es gibt doch so ein schönes Sprichwort: »Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbar nicht gefällt.«. Oder die sattem bekannten Geschichten über Nachbar-Streitigkeiten wegen Maschendrahtzäunen oder Glühlampen (oder Haustiere, tobende Kinder ....). Es gibt sogar im Internet eine Seite »nachbarschaftsstreit.de - Alles rund um die lieben Nachbarn« mit integriertem »Pranger 2.0«.

Andererseits kann Nachbarschaft ja auch ganz nett sein: Man kann sich mal was ausleihen, man unterstützt sich bei irgendwelchen Problemen (PC, Löcher in der Wand), es gibt auch gemeinsame Hausfeste. So etwas klappt in normalen Hausgemeinschaften, egal ob Miete oder Eigentum, mal besser oder auch schlechter, je nachdem, wer gerade dort wohnt und wie kommunikativ bzw. sozial kompetent der- oder diejenige gerade ist. Oftmals ist dann der Auszug einer zentralen Figur oder Familie aus der Hausgemeinschaft auch das Ende einer gut nachbarschaftlichen Gemeinschaft.



Dafür sind Nachbarn jedenfalls nützlich: Fußballkarten sammeln!

## Ein Wohnprojekt – was ist das eigentlich?

Wie läuft das nun in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt? Ist das nun die nachbarschaftliche »Insel der Glückseligen«?

Grundsätzlich ist ein Wohnprojekt auch nur so »gut« wie seine Bewohner/innen, insofern also durchaus vergleichbar mit normalen zufälligen Hausgemeinschaften. Aber es unterscheidet sich von diesen durch die feste Absicht (und die Verpflichtung) der Bewohner/innen, in einer Atmosphäre der gegenseitigen Hilfestellung und der Verantwortung gegenüber der Gruppe miteinander leben zu wollen.

### *Verankerung der gemeinschaftlichen Grundsätze in einer Satzung*

Wesentlich für ein Wohnprojekt ist die Verankerung von Selbstorganisation, Partizipation und gegenseitiger Unterstützung in einer Satzung, sei es nun ein Verein, eine GbR, eine Genossenschaft oder eine GmbH. Damit wird sichergestellt, dass der gemeinschaftliche Ansatz nicht vom zufälligen Aufeinandertreffen bestimmter Personen abhängt, sondern weitgehend unabhängig davon Bestandteil des Projektes bleibt. Verbindlichkeit und Verlässlichkeit sind hier die wesentlichen Stichpunkte.

Selbstorganisieren heißt nicht, dass man tatsächlich alles selbst in die Hand nehmen muss, man kann durchaus jemanden damit beauftragen. Aber letzten Endes bleibt die Verantwortung für alles, was das Wohnprojekt betrifft, bei der Gruppe, die damit ihre Eigenständigkeit und die Identifikation mit dem Projekt bewahrt. Über die Selbstorganisation kann sichergestellt werden, dass die Bewohner/innen an der Projektentwicklung, das heißt zunächst an Planung, Bau und später an der Verwaltung, beteiligt sind und damit die grundsätzliche Partizipation der Bewohner/innen am Projekt gesichert ist.

Darüber hinaus werden in vielen Projekten weitergehende soziale Ansprüche formuliert, z.B. das generationsübergreifende Wohnen, das Zusammenleben von Menschen mit unterschiedlichen finanziellen Mitteln, die Integration von Demenzkranken, etc.. Alle diese Konzepte tragen als wesentliches Merkmal die gegenseitige Unterstützung bzw. Nachbarschaftshilfe in sich. Nachbarschaftshilfe kann sich ganz konkret in praktischer Hilfe ausdrücken (Kinderbetreuung, Einkaufen, Arzt-Fahrten, ...), sich auf Materielles beziehen (Unterstützungsfonds, Erlass von bestimmten anfallenden Kosten) und ganz allgemein auf die Schaffung einer Atmosphäre des verlässlichen Aufgehoben- und Willkommenseins abzielen.

### *Gemeinsam tätig sein*

Dies klingt erstmal nach viel Arbeit. Das ist auch so. Allerdings ist die gemeinsame Arbeit von zentraler Bedeutung für die Identität der Gruppe (»Wir stemmen das Projekt gemeinsam!«), sie bietet Anlässe für Auseinandersetzung und Kommunikation (»Heute abend Treffen der AG Hauserhaltung«) und die Möglichkeit, Fähigkeiten zu entwickeln bzw. zu erwerben, von denen man nicht gedacht hätte, dass man sie überhaupt besitzen könnte (»Ich kann eigentlich keine Gruppe moderieren, aber na gut, ich versuche es dann mal beim nächsten Plenum ...«). Auf diese Weise trägt die Arbeit im Projekt auch emanzipatorische Aspekte in sich. Die gemeinsame Arbeit bietet weiterhin immer wieder Möglichkeiten, einander auf konstruktive Weise zu begegnen, auch wenn man

miteinander Streit hatte: »Ständig schüttelt sie mir ihre Krümel auf die Wäsche - aber die gemeinsame Pflanzaktion im Innenhof hat dann doch Spaß gemacht ...«.

### ***Orte für Begegnung schaffen***

Wohnprojekte brauchen Gemeinschaftsräume, und zwar mindestens einen. Hier findet die Gemeinschaft ihren Ort, hier werden Feste gefeiert, Entscheidungen getroffen, Kulturereignisse veranstaltet. Das Spektrum der Gemeinschaftsräume kann natürlich beliebig ausgedehnt werden (Sauna, Werkstatt, Kita, Fitnessraum, Musikraum, Gästezimmer, ...). Das richtet sich nach dem Konzept des jeweiligen Projektes und dem vorhandenen Platz und Geldbeutel. Die Gemeinschaftsräume und -flächen stellen sozusagen die »hardware« für das Gruppenleben dar.

### **Leben im Wohnprojekt: Was bringt das für die Bewohner/innen?**

Auslöser für den Wunsch, in einem Wohnprojekt zu leben, ist das Bedürfnis nach verbindlicher Nachbarschaft in einem selbstbestimmten sozialen Umfeld. Dies wird befördert durch die zunehmende Auflösung familiärer Zusammenhänge, dem schwieriger werdenden Aspekt des Alterns in unserer Gesellschaft und der Furcht vor individueller Armut und sozialem Abstieg. Stichworte, die von Projekten immer wieder genannt werden, sind »Gegenseitige Hilfe statt Versorgung« und »Gemeinsam und nicht einsam«.

### ***Konkret: Was haben Projekte ihren Bewohner/innen zu bieten?***

Wohnprojekte ermöglichen ein eigenständiges Leben in anregender und selbst gewählter Gemeinschaft. Mit ihnen können besondere soziale, ökologische und kulturelle Projekte realisiert und neue Formen des Zusammenlebens und Zusammenwirkens erprobt werden. Sie bieten soziale Stabilität für den/die Einzelne/n auch in schwierigen Lebenssituationen. Dies drückt sich sowohl konkret in der verlässlichen gegenseitigen Unterstützung aus, z.B. bei Erkrankungen oder familiären Engpässen bzw. Krisensituationen, als auch allgemein in einer Atmosphäre des nachbarschaftlichen Wohlwollens. Sie bieten zudem durch ihr Raumangebot, die Vielschichtigkeit der zu bewältigenden Aufgaben und ihr unterstützendes Milieu viele Möglichkeiten der Selbstverwirklichung an. Die Basis hierzu wird durch selbstbestimmte Kommunikations- und Entscheidungsstrukturen gebildet, die Gruppen erfinden sich selbst.

Aber es gibt natürlich auch materielle Vorteile für die Bewohner/innen: Durch die Beteiligung an Planung, Bau und Verwaltung ist eine passgenaue Befriedigung des Wohnungsbedarfes möglich. Bei Umgehung eines Bauträgers kann kostengünstig qualitativvolles Wohnen realisiert und so auch die Schwelle zur Eigentumbildung gesenkt werden. Weiterhin sind natürlich als Gruppe Investitionen möglich, auf die man sonst vielleicht verzichten müsste, man denke nur an die Gemeinschaftsräume, die auch den individuellen Bedarf an Räumlichkeiten verringern (Gästezimmer, Werkstatt, ...) oder gemeinschaftliche Einrichtungen wie Car-Sharing, Solaranlage etc..

## Ein Wohnprojekt im Quartier / in der Stadt: Was bringt das für die Kommune?

### *Soziale Stabilität und fiskalische Entlastung*

Grundsätzlich ist festzuhalten: Verbindliche Nachbarschaften verhindern Vereinsamung und Ausgrenzung. Inwieweit dies in der Praxis tatsächlich gelingt, hängt natürlich vom jeweiligen Konzept des Projektes und der Umsetzung ab. Es scheint für Wohnprojekte erfahrungsgemäß eher schwierig zu sein, Bevölkerungsgruppen mit geringerem Bildungshintergrund anzusprechen. Integrative Wirkungen lassen sich aber auf jeden Fall erzielen in Bezug auf das generationsgemischte Zusammenleben, die Mischung von Menschen unterschiedlichen Einkommens oder Vermögens, das Zusammenleben von Menschen mit und ohne Behinderungen, demenziell Erkrankten, Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen (Familien, Singles, Paare, Alleinerziehende).

In gewissem Umfang kann sowohl Pflegebedürftigkeit aufgefangen als auch individuellen Krisensituationen begegnet werden. Hierdurch erfolgt eine Entlastung der schwächer werdenden kommunalen und staatlichen Hilfesysteme, die nicht zu unterschätzen ist. Es gibt inzwischen wissenschaftliche Untersuchungen zu nachweisbaren Einspareffekten in Betreuung und Pflege, z.B. von Dr. Peter Westerheide im Vortrag »Effekte gemeinschaftlicher Wohnprojekte für das Gesundheits- und Sozialwesen – Ergebnisse aus dem Netzwerk SONG«, gehalten am 13.10.2010 bei einer Veranstaltung der Schader-Stiftung in Darmstadt.

### *Wohnprojekte als Quelle bürgerschaftlichen Engagements*

Die Beschäftigung mit dem eigenen Wohnen und Leben führt oft über die Hausgrenzen hinaus zur Auseinandersetzung mit den Lebensbedingungen im Quartier oder in der Stadt. Wohnprojekte ziehen engagierte Menschen mit Gemeinsinn gleichsam magisch an. Zudem kommen hier auch wieder die Gemeinschaftsräume ins Spiel: Durch ihr Vorhandensein ist es für Menschen in einem Projekt leicht möglich, Initiativen und Veranstaltungen auf einfache Weise einen Ort zu bieten. Oftmals sind diese Räumlichkeiten auch für die Nachbarn im Quartier nutzbar, bzw. sind die Veranstaltungen nicht nur auf das Projekt begrenzt sondern reichen darüber hinaus. So können sich Wohnprojekte zu sozialen und kulturellen Ankerpunkten im Quartier entwickeln.

### *Innovatives Wohnungsangebot*

Ein weiterer Vorteil für Kommunen ist die Ergänzung des Wohnungsangebotes in der Stadt: Neben den traditionellen Alternativen Haus oder (Miet-)Wohnung bietet sich bei einem Wohnprojekt die Möglichkeit eines langfristig gesicherten spekulationsfreien Wohnens in Verbindung mit wohnungsergänzenden Nutzungen und Räumen: In Projekten sind auch im Neubau durchmischte Gebäudestrukturen möglich, die ansonsten auf dem Neubau-Markt keine Chance auf Realisierung hätten: Die Kombination von Miete und Eigentum, die Mischung aus Wohnen, Kultur und Gewerbe, die Integration von Infrastruktur unterschiedlichster Art. Zudem werden durch Projekte höherwertige und nachhaltigere Gebäude errichtet, als bei den üblichen Investorenprojekten. Dies hängt mit dem ökologischen Anspruch der Gruppen plus der Integration besonderer Wohnbedarfe zusammen, z.B. die Integration von Demenz-Wohngruppen, die Errichtung von gefördertem (»sozialen«) Wohnungsbau. Barrierearmes Bauen ist bei Neubau-Projekten quasi Standard.

## Wohnprojekte im Portfolio: Was bringt das für die Wohnungswirtschaft?

Nicht viel, könnte man meinen, sieht man sich zumindest die diesbezüglichen Aktivitäten der größeren Wohnungsbaugesellschaften in Südhessen an. An anderen Orten in Deutschland ist man da schon etwas weiter: Im Norden nutzen z.B. alte Groß-Genossenschaften das innovative Potential von Projektgruppen, um ihr eigenes Profil um den Aspekt der ökologisch nachhaltigen, altersgerechten und gemeinschaftlichen Wohnweise zu ergänzen. Dabei besteht natürlich die Erwartung, dass eine höhere Wohnzufriedenheit eine geringere Fluktuation der Mieter/innen zur Folge hat und sich damit das Mietausfallrisiko minimiert. Gleichzeitig besteht die Chance, durch die Beteiligung der Bewohner/innen an Hausverwaltung und -erhaltung die Qualität des Wohnungsbestandes zu sichern und zu entwickeln. Eigentlich genug Gründe, sich diesem Thema auch von Seiten der Wohnungswirtschaft zu widmen. Allerdings muss auch hier gesagt werden: Die Arbeitsweise einer Projektgruppe ist nicht ohne Weiteres kompatibel mit der Eigenlogik einer Wohnungsbaugesellschaft. Empfohlen sei hier die Einrichtung einer Koordinierungsstelle, die für das konstruktive Miteinander dieser so unterschiedlichen Partner sorgen kann.

## Chancen und Herausforderungen des gemeinschaftlichen Wohnens

Gemeinschaft bedeutet nach der Auffassung des Soziologen Zygmunt Bauman Schutz. Sie verleihe Sicherheit, beschneide aber gleichzeitig den Anspruch auf Individualität. Gemeinschaft sei nur zu haben um den Preis unserer Freiheit. Sein Buch »Gemeinschaften« trägt auch den Untertitel »Auf der Suche nach Sicherheit in einer bedrohlichen Welt« (erschienen im Suhrkamp Verlag, Frankfurt am Main, 2009). Damit könnte in wenigen Worten schon ausgedrückt sein, was Menschen motiviert, an einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt teilzunehmen und welchen Preis sie dafür zahlen.

In Bezug auf gemeinschaftliches Wohnen teile ich seine Auffassung aber nicht unbedingt: Beim Wohnen gehören wir immer irgendeiner Gemeinschaft an (Haus-, Siedlungs-, Dorf-). Die Regeln dieser Zufallsgemeinschaften (»... denk' an die Nachbarn!«) können sehr viel mehr einengen, als die Regeln einer selbst gewählten Gemeinschaft, an deren Regeln ich selbst mitwirke. Nichtsdestotrotz besteht bei sehr engen Wohn- oder Hausgemeinschaften sehr wohl die Gefahr der Bildung der »gated community«, also »Wir gegen den Rest der Welt«. Diese Gefahr ist insbesondere bei Gemeinschaften mit ideologischen oder spirituellen Hintergründen gegeben. Auf der anderen Seite haben aber solche Gemeinschaften weniger Probleme mit der gemeinsamen Identität, etwas, was bei Projekten mit sehr offenem Ansatz (jeder soll mitmachen können) nicht immer einfach ist (»Was verbindet uns eigentlich, außer dem Haus?«). Damit gibt es bei offenen Projekten große Freiheiten in Bezug auf die individuelle Lebensführung, allerdings sind auch größere Anstrengungen zum Erhalt des »Wir-Gefühls« erforderlich.

Ein Wohnprojekt bewegt sich immer im Spektrum zwischen Offenheit und Geschlossenheit, und jede/jeder Einzelne im Projekt bewegt sich im Spannungsfeld von Nähe und Distanz. Man kann auch fragen: Wieviel Geschlossenheit ist nötig, um ein Gemeinschaftsgefühl zu erzeugen und wieviel Offenheit muss sein, um Indivi-

dualität und Freiheit nicht zu kurz kommen zu lassen und dem Projekt Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, ohne die es zum Aussterben verdammt ist.

## Voraussetzungen für das Entstehen von Wohnprojekten

Wohnprojekte haben nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn zumindest die Rahmenbedingungen Gruppe/Konzept, Liegenschaft, Geld und Beratung erfüllt sind. Für einige der Voraussetzungen können sie selbst sorgen, aber zumindest in Bezug auf den Erwerb der Liegenschaften (und z.T. auch in Bezug auf Beratung) sind sie auf die Unterstützung der Kommunen angewiesen.

### *Chancengleichheit durch Ungleichbehandlung: Geschützter Immobilienmarkt*

Die im Vergleich kleinen Wohnprojekte haben auf dem Immobilienmarkt gegenüber den großen Investoren zwei entscheidende Nachteile: 1. Sie haben keine Planungen in der Schublade. Erst wenn die Liegenschaft feststeht, kann die Gruppe eine detaillierte Planung in Auftrag geben, die auf die konkrete Grundstücks-Situation und die Anforderungen der Gruppe zugeschnitten ist. 2. Die tatsächliche Gruppe der Bauenden/Wohnenden kristallisiert sich erst zu dem Zeitpunkt heraus, wenn die Liegenschaft feststeht. Erst dann, wenn die finanzierenden Teilnehmer/innen und auch das Finanzierungsvolumen feststehen, lassen sich belastbare Finanzierungsmodelle erstellen.

Durch diese strukturellen Nachteile können Projektgruppen im üblichen Bieterwettbewerb mit den wirtschaftlich stärkeren und schematisch-schnell planenden Investoren nicht mithalten. Dies führt i.d.R. dazu, dass ihnen das geeignete Bauland vor der Nase weggeschnappt wird. Eine Chancengleichheit kann erst dann entstehen, wenn den ungleichen Voraussetzungen der Wettbewerber Rechnung getragen wird.

In einigen Kommunen ist daher für Wohnprojekte ein geschützter Immobilienmarkt ins Leben gerufen worden. Dies bedeutet, dass Kommunen einen Teil ihrer Liegenschaften an Wohnprojekte im Rahmen eines Anhandgabeverfahrens veräußern: Die Liegenschaft wird Projekten, die bestimmte Kriterien (bspw. sozialer / ökologischer Art) erfüllen, für einen gewissen Zeitraum zur Verfügung gestellt. Weiterhin setzt die Stadt den Preis fest, zu dem sie die Liegenschaft verkaufen möchte, also kein Verkauf an den Meistbietenden sondern z.B. zum Verkehrswert. In dem festgesetzten Zeitraum (realistischerweise ca. 1 Jahr) hat die Projektgruppe Zeit, ihre Fragen zu klären (Baugruppe, Planung, Finanzierung), bevor sie dann nach Ablauf der Zeit das Grundstück endgültig erwirbt.

### *Aufbau von (kommunalen) Kontakt- und Beratungsstrukturen*

Je nachdem, wo man sich gerade befindet, kann der Weg zum eigenen Wohnprojekt lang und steinig sein. Vor allem dort, wo Wohnprojekte noch als sozialromantische Wohnutopie von bessergestellten Altachtundsechzigern belächelt werden, müssen sich die Projektgruppen mühsam eigenes Know-How erwerben und das Rad dabei gegen vielerlei Widerstände neu erfinden.

In einigen Kommunen (Hamburg, Frankfurt, Tübingen, ...) und Bundesländern werden Wohnprojekte allerdings mittlerweile auf unterschiedlichen Ebenen aktiv unterstützt, weil erkannt wurde, dass diese durch ihren ge-

meinschaftlichen und nachbarschaftlichen Ansatz auf Dauer eine Antwort auf die Frage des demografischen Wandels, der damit verbundenen sozialen Probleme sowie auf die Frage der bürgerschaftlichen Qualität von Stadtquartieren darstellen können.

Wichtig sind für Wohnprojekte lokale professionelle Beratungsstrukturen in Bezug auf juristische Fragen, Finanzierung und Gruppenmanagement. Innerhalb kommunaler Verwaltungen sollte es Ansprechpartner geben, die eine Lotsenfunktion für die sehr unterschiedlichen Problemstellungen, mit denen eine Projektgruppe konfrontiert wird, übernehmen können. Weiterhin sind kontinuierliche Kontaktbörsen erforderlich, die die Projektgruppen mit interessierten Mitbürger/innen verknüpfen können.

### Und ... klappt es denn nun mit den Nachbarn?

In einem Wohnprojekt zu leben bedeutet nicht, auf einer nachbarschaftlichen rosaroten Wolke zu schweben. Die Konflikte, denen man sich stellen muss, sind die gleichen, mit denen man sich auch sonst herumschlägt: Das Treppenhaus ist zu dreckig, die Musik ist zu laut. Darüber hinaus gibt es natürlich durch die gemeinschaftlich zu lösenden Aufgaben (Hausverwaltung, Gemeinschaftsräume und -flächen, Arbeitsaufteilung, ...) noch einige Bereiche mehr, über die man diskutieren und streiten kann.

Aber unter dem Strich aus meiner ganz persönlichen Sicht: Ich möchte das Leben in einem Wohnprojekt nicht missen, das Leben hier stellt eine große Bereicherung für mich dar. Zwischen bloßem Hallo-Sagen und enger Freundschaft und Fürsorge sind alle Beziehungs-Stufen vorhanden mit einem guten Verhältnis von Stabilität und Bewegung. Es ist klar, dass ich nicht mit allen Menschen in unserem Projekt (ca. 90 Personen) gut befreundet sein kann (und muss). Aber ich kenne alle meine Nachbar/innen und komme mit ihnen immer wieder auf unterschiedlichen Ebenen in Kontakt.

Ich habe durch das Wohnen im Projekt sehr viel über mich selbst und Gruppendynamik gelernt; ich habe viel Spaß und Anregung mit und durch meine Nachbar/innen erlebt (ohne mich darum groß kümmern zu müssen); ich wurde in persönlichen Krisensituationen gestützt und konnte mich auf Hilfe verlassen, ohne dass ich in dieser Zeit selbst in der Lage war, viel zu geben. Und ich habe es hier z. T. mit Menschen zu tun, mit denen ich aufgrund ihrer sehr anderen Lebenssituation vorher noch nie ernsthaften Kontakt hatte. Zudem kann ich mit meinen Nachbar/innen immer wieder ganz locker die eine oder andere Aktion starten bzw. nehme auch gerne die Angebote von anderen Engagierten in Anspruch. Natürlich ist es auch ein schönes Erlebnis, bei der Umsetzung eines großen Projekts mitzuwirken (und das ist unsere Hausgemeinschaft für mich) und die Erfahrungen daraus weitergeben zu können.

## Autorin

---

**Birgit Diesing**, Architektin und Stadtplanerin, ist (Mit-)Inhaberin des Büros »Diesing+Lehn Stadtplanung SRL« in Darmstadt. Sie arbeitet seit vielen Jahren bei der Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG mit und lebt als Bewohnerin von WohnSinn 1 mit Familie im Quartier K6 in Darmstadt-Kranichstein. Sie engagiert sich in der WIR-Agentur für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, dem Runden Tisch »Gemeinschaftlich Wohnen – Darmstadt« und ist seit 2010 im Rahmen der Darmstädter Militärkonversion Ansprechpartnerin gegenüber der Stadt Darmstadt für die Belange der Wohnprojekte.

## Kontakt

Diesing+Lehn

Telefon: (06 151 ) 73 56 98

E-Mail: mail(at)diesing-lehn.de

## Redaktion

---

Stiftung MITARBEIT

Redaktion eNewsletter Wegweiser Bürgergesellschaft

Eva-Maria Antz, Ulrich Rüttgers

Ellerstr. 67

53119 Bonn

E-Mail: [newsletter@wegweiser-buergergesellschaft.de](mailto:newsletter@wegweiser-buergergesellschaft.de)