

---

## 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.<sup>1</sup> 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.

Oft handelte es sich um gemeinsames Wohnen auf der Grundlage von abgeschlossenen Wohnungen, aber mit einer stärkeren Verbundenheit untereinander.

Man könnte man es als aktiv herbeigeführte nachbarschaftliche Verbindung des Zusammenlebens von Menschen in räumlicher Nähe beschreiben. Die Spanne der Möglichkeiten zu mehr sozialem Miteinander ist groß. Es gibt bewusst gestaltete Kontakträume, gegenseitige Hilfsangebote, Aufgabenverteilung bei der Hausverwaltung, Übernahme von Verantwortlichkeiten und Selbstorganisation. Nachbarschaftliche Nähe gehört zum Konzept. In manchen Gruppen verbringen die BewohnerInnen einen Teil ihrer Freizeit miteinander. In anderen gehen Nachbarschaften so weit, sich gegenseitig im Alltag bei der Kinderbetreuung, oder der Hilfe für Ältere durch z.B. Fahrdienste, Einkaufsdienste oder gar in persönlichen Krisensituationen zu unterstützen. Oft wird auch das gewerbliche Arbeiten ermöglicht. Es werden Formen der Mischnutzung von Wohnen und Büro, Laden oder Gastronomie angeboten. Manche Gruppen gehen darüber hinaus und bieten die Integration von Behinderten oder sozial schwachen gesellschaftlichen Randgruppen an sowie betreute Wohnungen für psychisch Kranke oder pflegebedürftige BewohnerInnen. Projekte mit Nutzungsmischungen, Wohnen mit Assistenz oder soziale Zusatzangebote erfordern entsprechend komplexe Strukturen für die rechtliche und finanzielle Absicherung. Das hat erschwerende Folgen für die formale Abwicklung solcher Projekte.

---

## **Was ist das gesellschaftlich Neue daran?**

Die demographischen Veränderungen in unserer Gesellschaft werden bisher meist als bevorstehende Katastrophe gesehen. Letztlich ist jedoch nur unser 150 Jahre altes Rentenmodell bedroht, das muss verändert werden. Denn die Gesellschaft wird immer älter, und gleichzeitig können weniger junge Menschen im traditionellen Familienmodell als Versorger mitgerechnet werden. Es handelt sich also vor allem um einen Anstoß:

Wir müssen uns als Gesellschaft bezüglich der Altersvorsorge etwas einfallen lassen.

- Neue Wahlfamilien-ähnliche Gemeinschaftsformen hervorzubringen und
- diese möglichst politisch und gesellschaftlich zu unterstützen und zu fördern.

Unter diesem Aspekt kann die Entwicklung auch positiv wahrgenommen werden. Sie erweist sich als Herausforderung und ermöglicht neue Lösungen.

Es kann sich ein neues Gesellschaftsmodell herausbilden, das auch die Raumnutzung und die Siedlungsweise beeinflusst. Die Gruppen, die gemeinschaftliches Wohnen vorantreiben, können als Pioniere einer neuen gesellschaftlichen Organisationsform des Generationenvertrags und des Gemeinnsinns gesehen werden.

Dabei geht es entsprechend der Realität der Berufstätigkeit von Männern und Frauen, die oft weit entfernt von ihren jeweiligen Eltern leben, auch um neue Formen des Miteinander für Kindererziehung, Pflege von Behinderten oder Versorgung von Alten.

### ***Gemeinsinn wird neu gestaltet.***

Jede Zeit hat ihre Einstellung zum Gemeinnsinn.<sup>2</sup> Das Thema wurde beispielsweise vor einhundert Jahren anders behandelt als nach dem Zweiten Weltkrieg und damals noch einmal unterschiedlich im Vergleich zu heute.

In den letzten Jahrzehnten entwickelte sich als erstrebenswerte Haltung ein zunehmender Individualismus des Einzelnen. Ökonomisch gesehen handelt es sich um die weitgehende Liberalisierung von vormaligen Er rungenschaften der sozialen Marktwirtschaft. Schlagworte dazu sind die

---

2 Gemeinnsinn wird verstanden als Interesse an Gemeinschaft, Solidarität und freiwillige gegenseitiger Unterstützung.

„Ellenbogengesellschaft“ und die „Entsolidarisierung“. Die individuelle Durchsetzungsfähigkeit zählt als wichtigste Charaktereigenschaft.

In Deutschland haben wir die traditionelle Großfamilie überwunden und setzen auf Selbstverwirklichung und Privatheit mit einem Partner und manchmal noch mit den Kindern. Wie man seinen Lebensabend einrichtet, liegt einzig an der finanziellen Vorsorge.

Interessanterweise bilden sich gerade momentan neue Formen des gemeinsamen Bauens und Wohnens, in einer Zeit der extremen Individualisierung, Professionalisierung und beruflichen Konkurrenz. Der Zerfall von Gemeinschaft- und Familienverbänden hinterlässt anscheinend bei vielen das Bedürfnis dieser Entwicklung etwas entgegenzusetzen. Daraus entstanden auch virtuelle Formen von Gemeinschaften wie z. B. „facebook“. Doch das Bedürfnis nach „echtem“ Miteinander scheint trotzdem weiter zu bestehen.

Für selbstverständliche Nachbarschaftskontakte hat der „flexible Mensch“<sup>3</sup> neben der Arbeit oft gar nicht die Kraft und Zeit, geschweige denn die Muse, zusätzlich einen von der Arbeit unabhängigen Freundeskreis zu pflegen. Da wären Freundschaften in der Nachbarschaft geradezu ideal, und das erklärt vielleicht zu einem Teil das Interesse auch jüngerer Menschen an solchen gemeinschaftlichen Wohnformen.

Die australische Trendforscherin Rachel Bosman spricht von einer natürlichen Sehnsucht der Menschen nach Gemeinschaft. Sie meint, die Zunahme von Ideen wie Tauschringen oder Wohnungstausch seien Ausdruck dieser Sehnsucht.

Richard David Precht schreibt in seinem Buch „Die Kunst (k)ein Egoist zu sein“ „Der Mensch ist von Natur aus nicht nur auf Rivalität ausgelegt, sondern auch – und in weit stärkerem Maße – auf Kooperation. Mitgefühl und Gerechtigkeitsinn belegen dies auf eindruckliche Weise.“<sup>4</sup> Er vermutet, dass die Suche nach Anerkennung, Vertrauen, Zufriedenheit, Geborgenheit und Liebe wichtige Anreize für Menschen jenseits des Materiellen darstellen.

---

3 Vgl. Sennett, 1998.

4 Precht 2010, S.139.

Vertrauen in die gegenseitigen Absichten gehört zu den wichtigsten Voraussetzungen für neue Gemeinschaften. Vertrauen bildet sich spontan und hat eine stark emotionale und intuitive Komponente. Auch Tatendrang und Lust am Miteinander sind nötig. Solche Impulse sind jungen Menschen oft natürlich gegeben, während ältere sich manchmal damit schwerer tun.

Das Hauptproblem scheint angesichts unseres gegenwärtigen Lebensstils, darin zu liegen, im Privatleben Vertrauen und Gemeinschaft zuzulassen.<sup>5</sup>

Wer Erfahrungen in einer Interessengruppe für gemeinschaftliches Wohnen sammelt, wird konfrontiert mit der Notwendigkeit, die eigenen Interessen zu formulieren, die eigenen Wünsche und Ängste zu klären und zuzuhören, was die anderen sagen.

### ***Was bedeutet das für den Städtebau?***

In Abgrenzung zu konventionellen Bauträgerprojekten können Baugeinschaften, Genossenschaften oder Mietervereinslösungen sowohl räumliche Qualitäten (Gemeinschaftsräume, flexible Wohnungsabgrenzungen, pfiffige Raumaufteilungen) als auch soziale Qualitäten auf einem neuen Niveau anbieten. Die Bau-, Renovierungs- und laufenden Nebenkosten sind in der Regel billiger, da nicht der externe Gewinn im Mittelpunkt steht, sondern es sich um Nutzergemeinschaften handelt, die dort selbst wohnen wollen. Günstiger, bezahlbarer Wohnraum ist dringend nötig angesichts der für viele immer unbezahlbareren Wohnungen in den großen und mittelgroßen Städten des Südwestens. Die neoliberale Stadtpolitik der letzten Jahrzehnte setzte ganz auf private Bauträger, der soziale Wohnungsbau wurde eingestellt. Gab es im Jahr 1980 noch 4 Millionen Sozialwohnungen so sind es heute nur noch anderthalb Millionen, und das, obwohl die Zahl der Arbeitslosen heute dreimal so hoch ist wie 1980.

---

5 Vgl. Luhmann, Die Diskussion um Vertrauen in der Politik.

Diese Entwicklung hat ein breites Interesse an neuen und günstigen Wohnformen geweckt. In Baden Württemberg gibt es derzeit an die 500 Baugemeinschaften und Gemeinschaftswohnprojekte. Neue Formen zu schaffen, in denen Alltagsunterstützung, lockerer Austausch, gegenseitige Inspiration aus gemeinschaftlichen Impulsen gelebt werden kann, bewegt viele Menschen. Da die Trendsetter dieser Entwicklung allseits umworbene young urban professionals (Akademiker) sowie best ager (gutsituierte, aktive Senioren) sind, ging von den neuen Wohnformen eine ansteckende, sich erweiternde Bewegung aus. In vielen Städten werden sie derzeit als weiteres Standbein in der Stadtentwicklung einbezogen.

Es zeigt sich, dass selbst die nicht sozial gebundenen Baugemeinschaften in Sachen Kooperation, Gemeinsamkeit entwickeln und Siedlungsentwicklung neue, positive Anstöße geben können. Sie brechen eine Lanze für den nachhaltigen, verdichteten Innenstadtbau. Und auch selbst gegründete unabhängige Baugenossenschaften oder die Gründung eines gemeinschaftlichen Mietervereins, der dann Wohnungen auf dem freien Markt anmietet, haben Auswirkungen auf die Stadtlandschaften. Möglicherweise werden sie in absehbarer Zeit den Trend zum Einfamilienhaus umkehren.

Der organisatorischen Phantasie sind bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten keine Grenzen gesetzt: Das Miethäusersyndikat hat eine Kombination von eingetragenen Verein und GmbH erfunden, die Gruppe der Form der Kommanditgesellschaft in Kombination mit einem Verein.

Letztendlich leben die Initiativen davon, dass die Teilnehmenden neue Formen von Gemeinschaft anstreben und in der Organisation eine entsprechende Umsetzung finden.

## Woher kommt die Motivation?

Es gibt vielfältige Gruppen, die, im aktiv gelebten Generationenmix, das Wohnen in der Stadt zu erschwinglichen Konditionen suchen. Dazu gehören Singles, Existenzgründer, ganze Berufsgruppen in der Medienbranche, Alleinerziehende und Paare mit getrennten Wohnungen. Auch die aktiven Senioren bilden ein eigenes großes Nachfragerpotential.

Die Zuwendung vieler junger Familien zum ökologischen Wohnen in der Stadt führt zu einer Zunahme von Baugemeinschaften und genossenschaftlich organisierten Wohninitiativen.

Junge Familien mit Kindern suchen vermehrt intelligentes, energiesparendes Wohnen, wie ein Wohnen ohne eigenes Auto, mit pfiffigen Ideen für alternative Mobilität oder ein generationenübergreifendes, gemeinschaftliches Wohnen. Es fehlt oft den Einzelnen lediglich an Kommunikation mit Gleichgesinnten, um sich ein Bauen in der Gemeinschaft zuzutrauen. In der Idee steckt Potential und kreativer Zündstoff zu gesellschaftlicher Neuorganisation von Wohnen.

Die Zunahme der aktiven älteren Menschen in unserer Gesellschaft, die im dritten Lebensabschnitt noch einmal eine neue Form des Wohnens suchen, führt zu steigender Nachfrage nach baulichen Seniorengemeinschaften. Hier seien einige Motivationen zusammengefasst, die in Veröffentlichungen<sup>6</sup> unterschiedlicher Autoren festgestellt wurden:

- Aktiveres Leben im Alter ist möglich und ermöglicht damit lange Gesunderhaltung.
- Wer als Senior oder Seniorin Freundschaften pflegt, führt ein glücklicheres und längeres Leben.
- Der Zusammenhang zwischen sozialem Umfeld und Sterberisiko wurde immer wieder nachgewiesen: Ist jemand Teil einer Gruppe und fühlt sich für andere verantwortlich, so achtet er auch besser auf sich und geht keine Risiken ein.

---

6 Vgl. Andritzky/Hauer (2004): Neues Wohnen fürs Alter, sowie Homepage von [www.bedandroses.de](http://www.bedandroses.de).

- Ältere Menschen, die ihre Hinterlassenschaft geregelt haben, suchen oft Wohnformen jenseits von Eigentum. Daher bieten sich Mietergemeinschaften an.
  - Älterwerden kann neue Energien im Bereich schöpferisches Gestalten freisetzen. Dazu ist eine neue Gemeinschaft, jenseits der Ursprungsfamilie sinnvoll.
- 

All diese Dinge sind bekannt und werden in empirischen Studien der Wohnuntersuchungen immer wieder aufgezeigt.

Die Frage „Wie will ich wohnen“ ist innerhalb der kompletten Lebensplanung eine untergeordnete Weichenstellung, dennoch hat sie entscheidende Bedeutung für die individuelle Lebensqualität. Es gibt im Leben immer wieder Situationen, in denen eine Abzweigung gewählt werden muss. Verstreicht der Zeitpunkt für eine bewusste Entscheidung über die Arbeits- oder Lebenssituation stellen in der Regel das Leben selbst und die Umstände die Weichen.

### ***Was sind die Ängste und Herausforderungen bzw. die Chancen?***

Wer sich an so ein Vorhaben wagt, erlebt die Aktivierung von eigenen Ressourcen und Gestaltungswillen, aber auch von vielfältigen Ängsten. Diese sind etwa

- dass man sich durch die große Nähe zu den Nachbarn beobachtet und bewertet fühlt, oder
- dass man seinen Aktionsradius begrenzt fühlen könnte
- dass man befürchtet dass eigene Geld nicht erhalten bleibt (z. B. als Erbe für die Kinder),
- dass mehr streitet, als man davon profitiert und, und, und...

Was in allen Gruppen geschieht, ist die Entwicklung eines gruppendynamischen Prozesses.



Meist hat er folgende Stufen:

1. Begeisterung
2. Skepsis
3. Bedenken
4. Stillstand der Gruppe, da alle zögern
5. Rückzug, viele springen ab
6. Neuanfang mit einer kleinen und entschlossenen Kerngruppe
7. Neue Interessenten
8. Neue Objekte
9. Konkretisierung der Finanzierung
10. Konkretisierung der Rechtsform

Damit diese Punkte nicht nur trockene Theorie bleiben, hier eine Konkretisierung:

---

## **Entstehung eines Gemeinschaftsprojektes – eigener Erfahrungsbericht**

Ich diskutiere mit Freunden schon seit einigen Jahren bei lockeren Zusammenkünften über neue Wohnideen. Es schien lange fern, wurde aber unaufhaltsam konkreter.

Im letzten Frühjahr schließlich wurde ein erster Termin ausgemacht, zu dem alle kommen konnten, die das Thema interessierte. Bei einem teilnehmenden Gewerbetreibenden gab sogar einen Raum dafür. Im ersten halben Jahr kamen auf Anhieb 10 Leute. Wir waren Paare und Singles, die sich für ein alternatives Wohnprojekt in Eigenregie stark machten. Manche wollten ihre Alterswohnsituation frühzeitig angehen. Andere wollten großzügiges Wohnen in der Gemeinschaft realisieren, die dem Einzelnen zusätzliche Begegnungen zur Zweierbeziehung ermöglichen würde. Wieder andere legten vor allem Wert auf gemeinsame Aktivitäten

wie ein Kultur-Cafe oder einen Meditationsraum für alle im Haus. Es gab Ideen für Ausstellungsräume, Werkstatt, Hobbykeller usw.

Einige Teilnehmer sind Freiberufler im home office und hätten daher gerne ein Büro im Haus.

Die spontane Begeisterung schuf enorme Motivation für den Anfang, wie wir später feststellten.

Doch so schnell kann es nicht gehen.

Nach einem halben Jahr kam das ganze Vorhaben wieder zum Stillstand. Ein Gespräch mit dem Bürgermeister hatte stattgefunden. Die Ängste und Bedenken gewannen die Oberhand. Mir war im Laufe der Diskussionen ein bisschen Angst geworden, ob ich wirklich mit diesen Leuten so ein riskantes Unterfangen beginnen wollte. Tür an Tür wohnen, Termine absprechen, Kontakte offenbaren. Uwes Freundin erklärt ihm kategorisch, für sie käme so ein Vorhaben nicht in Frage. Wenn er mit ihr zusammen sein wolle, müsse er sich neu orientieren. Manch anderes Paar lag auch ziemlich im Clinch. Vielleicht hat die konkrete Überlegung „Wie wollen wir eigentlich in fünf Jahren leben“ dazu beigetragen. Wir wollten alle mehr Gemeinschaft, aber wie sollte das genau aussehen? Wir brauchten eine Atempause.

### ***Monate später ging es weiter***

Ich erlebte im Winter viel Unzufriedenheit allein in der Wohnung. Ich befürchtete vom vielen Alleinsein missmutig und alt zu werden. Daher hatte ich Zeit genug, mich erneut mit der Idee der Gemeinschaftswohnanlage zu beschäftigen. Inzwischen war ich soweit, dass ich dachte: ob mieten oder kaufen, ich steige in so ein Projekt ein. Gerade wenn man einen anspruchsvollen Beruf hat, scheint die Möglichkeit in einer lockeren Wohnanlage zusammenzuwohnen, besonders erstrebenswert.

Wir hatten ein bis zwei Treffen im Winter, bei denen nur wenige kamen und führten lockere Gespräche, spannen Träume.

Dann kam eine neue Immobilie auf uns zu, die wir besichtigten, die uns gefiel und die man konkret kaufen konnte. Aber wir waren bis

Neue Wohnformen

Neue Lust am Gemeinsinn?

Wonneberger, E.

2015, XII, 141 S., Softcover

ISBN: 978-3-658-09887-2