



Soziale, ökologische und ökonomische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen

Christine Henseling, Dr. Siegfried Behrendt (IZT)
Reale Utopien, Fachtagung am 20.6.2019, Potsdam

Forschungsprojekt

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

- ▶ Projektlaufzeit: 1.8.2016 bis 31.7.2019
- ▶ Gefördert vom BMBF im Rahmen der SÖF



Projektpartner

- ▶ **IZT** – Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung
- ▶ **Difu** – Deutsches Institut für Urbanistik
- ▶ **Plan und Praxis GbR** – Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung
- ▶ **Stadt Potsdam** – Bereich Wohnen, Bereich Stadtentwicklung

The logo for IZT (Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung) consists of the lowercase letters 'izt' in a bold, black, sans-serif font. A small yellow triangle is positioned above the top right corner of the letter 't'.The logo for Difu (Deutsches Institut für Urbanistik) features a blue circle on the left, followed by the lowercase letters 'difu' in a grey, sans-serif font. The letter 'i' is stylized with a vertical line extending upwards.The logo for Plan und Praxis GbR includes a vertical blue bar on the left, followed by the text 'PLAN und PRAXIS' in a blue, sans-serif font. The word 'und' is written in a smaller, italicized font between 'PLAN' and 'PRAXIS'.The logo for Stadt Potsdam features a stylized blue graphic above the word 'POTSDAM' in a blue, sans-serif font. The graphic consists of horizontal lines that curve upwards, resembling a bridge or a stylized 'U'.

Forschungsfragen

- ▶ Welche Potenziale bieten gemeinschaftliche Wohnformen zur Lösung demografischer, sozialer, ökonomischer und ökologischer Herausforderungen?
- ▶ Was sind Erfolgsfaktoren und förderliche Rahmenbedingungen?
- ▶ Welche Einstellungen gegenüber gemeinschaftlichem Wohnen und welche Bedarfe gibt es in der Bevölkerung?
- ▶ Wie können die Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens im Rahmen einer gezielten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik realisiert werden?

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

Soziale, ökonomische und ökologische Effekte

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung



FONA
Sozial-Ökologische
Forschung
BMBF

20.6.2019

6

Die Fallbeispiele

Wohnprojekt	Ort	Bewohner	Organisationsform	Zielsetzung
La Vida Verde	Berlin	38	Miethäusersyndikat	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	Miethäusersyndikat	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

GEFÖRDERT VOM

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 /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 /1

	Nettokaltmiete	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	+16	-62	+85	+6	+79
MiKa	-29	-31	+29	+1	+14
Floridsdorf	+4	-30	+3	-6	+10
Durchschnitt	-8	-28	+23	-11	+43

GEFÖRDERT VOM

Ökonomische Effekte und Potenziale /2

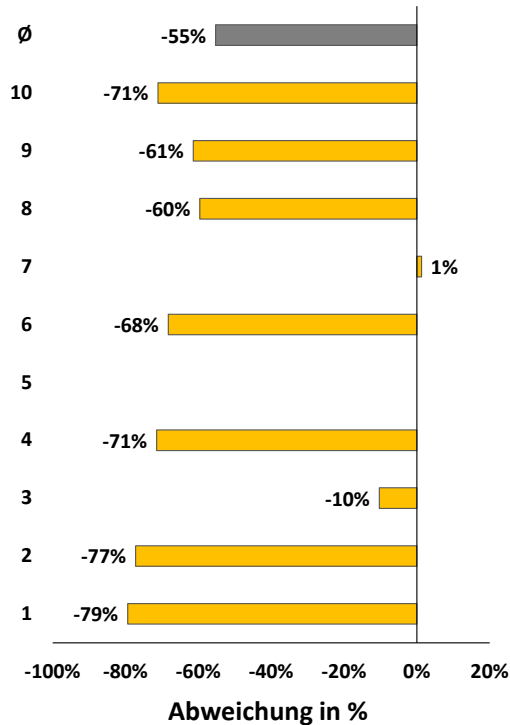
- ▶ Niedrige Kaltmieten durch spezielle Förderung (z.B. sozialer Wohnungsbau). Außerdem: es entfällt das finanzielle Renditeinteresse eines Investors
- ▶ Günstige Betriebskosten z.T. durch hohe Energiestandards und ressourcenbewusstes Leben. Hinzu kommt: Bewohner übernehmen viele Arbeiten selbst
- ▶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

Ökonomische Effekte und Potenziale /3

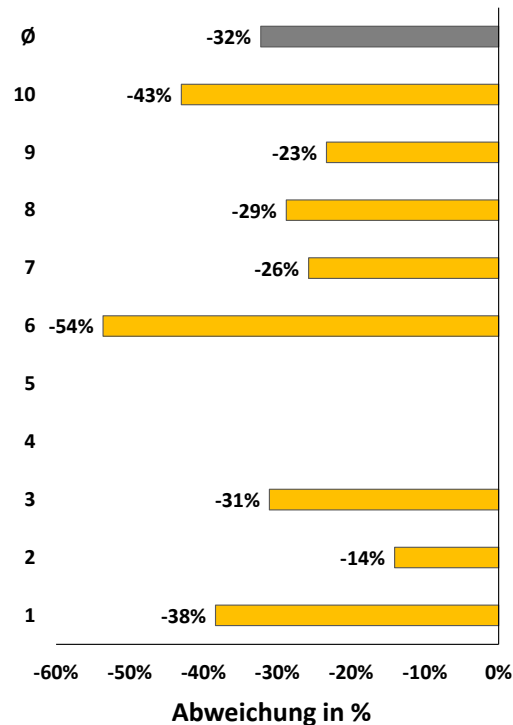
- ▶ Hohe Eigenkapitelquote (Privatdarlehen) → gute Zinsbedingungen
- ▶ Hohe finanzielle Resilienz durch Heterogenität und Solidarität der Gruppen
- ▶ Schaffung von Wohnraum auch für Geringverdienende sowie für Personen mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt
- ▶ „Konsens kostet“: hoher Kommunikationsaufwand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

Ökologische Effekte und Potenziale /1

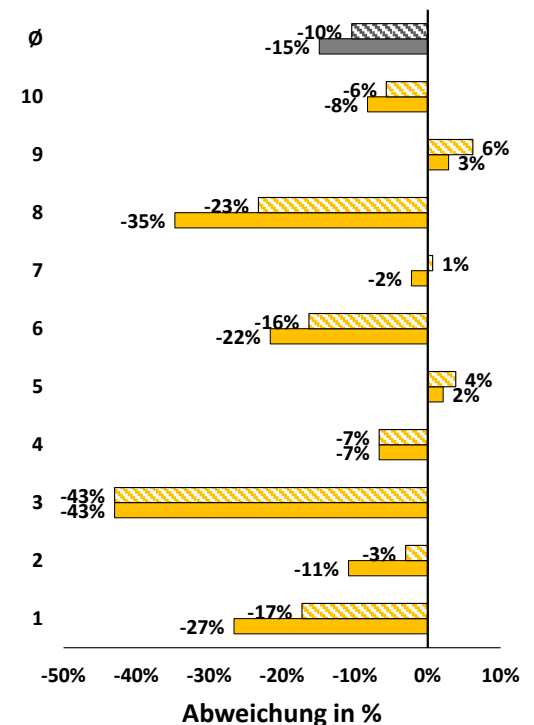
Heizwärme & Warmwasser



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

- ▶ Tendenziell Verringerung des PKW-Individualverkehrs
- ▶ 4 von 10 Wohnprojekte haben Mobilitätskonzepte implementiert – mehrheitlich verbunden mit einer Reduzierung privaten PKW-Besitzes → Kostenreduzierung und Flächenoptimierung (Stellplätze)
- ▶ Mehrheit der Wohnprojekte liegen in Städten mit guter Verkehrs-Infrastruktur (9 von 10)
- ▶ Folglich nur bedingt Auseinandersetzung mit dem Thema Mobilität

Sharing

- ▶ Generell nachbarschaftlicher Austausch von Geräten und Werkzeugen
- ▶ PKW-Sharing mehrheitlich durch externe Anbieter; nur vereinzelt privat
- ▶ Z.T. Sharing von Lastenrädern
- ▶ Mehrheitlich gemeinschaftliche Nutzung von Weißer Ware (Waschmaschinen, Kühlschränke)

Effekte und Potenziale im Quartier

- ▶ Veranstaltungsräume werden externen Personen und Initiativen zur Verfügung gestellt → Stärkung der Strukturen für Vernetzung und Engagement
- ▶ Schaffung von Angeboten für Kultur, Bildungsarbeit, soziale Projekte und Freizeit (durch Gründung von Vereinen oder ehrenamtlichen Gruppen)
- ▶ Unterstützung von Veranstaltungen und Initiativen im Kiez (Stadtteilstefte, Agenda 21 etc.)
- ▶ Quartiersentwicklung, nachhaltige Gestaltung des Quartiers
- ▶ Leuchtturmprojekte (sozial, ökonomisch und ökologisch)

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

GEFÖRDERT VOM



izt  Institut für
Zukunftsstudien und
Technologiebewertung

www.projekt-gemeinschaftlich-wohnen.de

Kontakt:

c.henseling@izt.de

s.behrendt@izt.de

Besuchen Sie auch www.izt.de

GEFÖRDERT VOM