

06/2021

NEUE WOHNFORMEN – DIE SOZIALE QUALITÄT DES WOHNENS STÄRKEN

AUF EINEN BLICK

Hat sich die wohnungspolitische Debatte seit einem Jahrzehnt aus gutem Grund vorwiegend um die Bezahlbarkeit des Wohnens und die Bekämpfung des Wohnungsmangels gedreht, geraten zunehmend neue Wohnformen in den Blick, die Impulse für eine soziale und ökologische Stadt- und Quartiersentwicklung setzen. Formen des gemeinschaftlichen Wohnens für Jung und Alt, preiswertes und dennoch qualitativ gutes Wohnen auf kleinem Raum, aber auch flexibles und temporäres Wohnen stehen für eine bemerkenswerte Formenvielfalt. Die Wohnungsnachfrage orientiert sich zunehmend an spezifischen Wohnwünschen in unterschiedlichen Lebensphasen und Einkommenssituationen – eine Herausforderung für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft, aber auch für Architektur und Stadtplanung. Wie diesen qualitativen Wohnbedürfnissen in Zukunft besser Rechnung getragen werden kann, wird Teil der wohnungspolitischen Debatte auch mit Blick auf die Strategien für das „Wohnen nach Corona“ unter der Maßgabe von Gemeinwohl und Zusammenhalt werden.

WOHNUNGSPOLITIK ZWISCHEN MARKT, STAAT UND ZIVILGESELLSCHAFT

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, die Basis für die freie Entfaltung und Lebensgestaltung jedes Menschen und zugleich unverzichtbare Voraussetzung für die Teilhabe am gemeinschaftlichen Leben. In der Wohnungspolitik betrachten wir die Wohnungsmärkte seit einem Jahrzehnt aus naheliegenden Gründen vor allem in ihrer quantitativen Dimension: Wie kann das Wohnungsangebot der in vielen Regionen gestiegenen Wohnungsnachfrage gerecht werden? Dabei ist allen Akteur_innen natürlich bewusst, dass Wohnung nicht gleich Wohnung ist und wir es mit einer Vielzahl von Teilmärkten zu tun haben, die nicht nur über Größe, Ausstattung

und Lage der Wohnung, sondern auch über ihre Verfügbarkeit als Mietwohnung, Genossenschaftswohnung, Eigentumswohnung oder Eigenheim definiert werden. Vorrangiges politisches Ziel ist es, dass jeder Haushalt eine seiner Zahlungsfähigkeit angepasste Wohnung finden kann. Deshalb bedarf es in Anbetracht der in vielen größeren Städten und Universitätsstädten herrschenden Wohnungsnot und angesichts des Mangels an preiswertem Wohnraum dringend einer Vielzahl wohnungspolitischer Strategien, um den Anteil mietpreisgebundenen Wohnraums zu sichern und auszudehnen – was ohne eine Stärkung des öffentlichen Sektors nach Lage der Dinge nicht zu realisieren sein wird.

Darauf hat sich sozialdemokratische Wohnungspolitik im Bund, aber auch in den Ländern und Kommunen eingestellt und entsprechende Konsequenzen für ihr Handeln im Rahmen der Planungs- und Baulandpolitik, der Boden- und Liegenschaftspolitik sowie der Mietpolitik gezogen. So stellt der Bund dauerhaft Mittel für den sozialen Wohnungsbau in einer Größenordnung wie lange nicht mehr zur Verfügung und vielerorts schießen tatsächlich neue Wohnungen und Wohnquartiere in öffentlicher wie privater Initiative aus dem Boden. Dennoch bleibt die Wohnungssuche für Neuankömmlinge in den großen Städten und bei Semesterbeginn ein stressiges Unterfangen. Das trifft auch auf diejenigen zu, die in näherer Umgebung zu ihrem derzeitigen Zuhause eine größere, eine kleinere oder eine barrierefreie Wohnung in gemeinschaftlichem Umfeld suchen, die zugleich noch bezahlbar ist. Viele Haushalte müssen ausweichen und lange Pendeldistanzen in Kauf nehmen oder rücken sehr eng zusammen. Andere müssen weit mehr als die Hälfte ihres Einkommens für ein Dach über dem Kopf ausgeben. Und immer mehr Menschen ergreifen die Initiative, um ihre

>

Wohnwünsche Wirklichkeit werden zu lassen – an den gängigen Modellen der Wohnraumversorgung vorbei. Sie wollen selbst aktiv werden, sich selbst organisieren und selbst über die Wahl der Wohnform bestimmen. Um es gleich vorwegzunehmen: Sie bieten einer am Gemeinwohl orientierten Wohnungspolitik auch die Chance, die Potenziale und Impulse neuer Wohnformen für neue Wohnqualitäten und für eine soziale wie auch ökologische Stadt- und Quartiersentwicklung gleichermaßen in den Blick zu nehmen. Dazu gehört auch die Weiterentwicklung insbesondere der wohnungs- und baupolitischen Instrumente, die dem hohen Engagement und der Ideenvielfalt der „Wohnpionier_innen“ Rechnung tragen.

NEUE WOHNFORMEN: SELBSTBESTIMMT WOHNEN – LEBEN IN GEMEINSCHAFT

Angesichts des demografischen Wandels, veränderter Arbeitsbedingungen und Lebensformen wächst die Bedeutung alternativer, oft auch gemeinschaftsorientierter Wohnmodelle – weg vom abgeschlossenen Zuhause und hin zum gemeinschaftlichen und multifunktionalen Wohnraum. Die Modelle reichen von „klassischen“ Wohngemeinschaften über Alten- und Pflegewohngemeinschaften, Demenzwohngruppen, Mehrgenerationenwohnen, Siedlungsgemeinschaften, Baugruppen und -gemeinschaften bis hin zu Co-Living-Spaces, Cluster- und Mikro-Wohnen – mit dem Wunsch nach weitreichenden Serviceangeboten.¹

Waren solche Wohnformen lange Zeit Einzelphänomene, die sich fast unbemerkt von der Öffentlichkeit entwickelten, definiert sich inzwischen für immer mehr Menschen die Wohnqualität nicht mehr allein über die Wohnungsgröße und -ausstattung, sondern über zusätzliche Serviceangebote, Nutzungs- und flexible Wohnmöglichkeiten.²

Angesichts der Vielfalt der Modelle folgt der Begriff „Neue Wohnformen“ keiner einheitlichen Definition. Es geht ganz wesentlich um vielfältige Wünsche nach eigenverantwortlicher Gestaltung der individuellen Wohnverhältnisse jenseits der traditionellen, in der Regel an die Kleinfamilie anknüpfenden

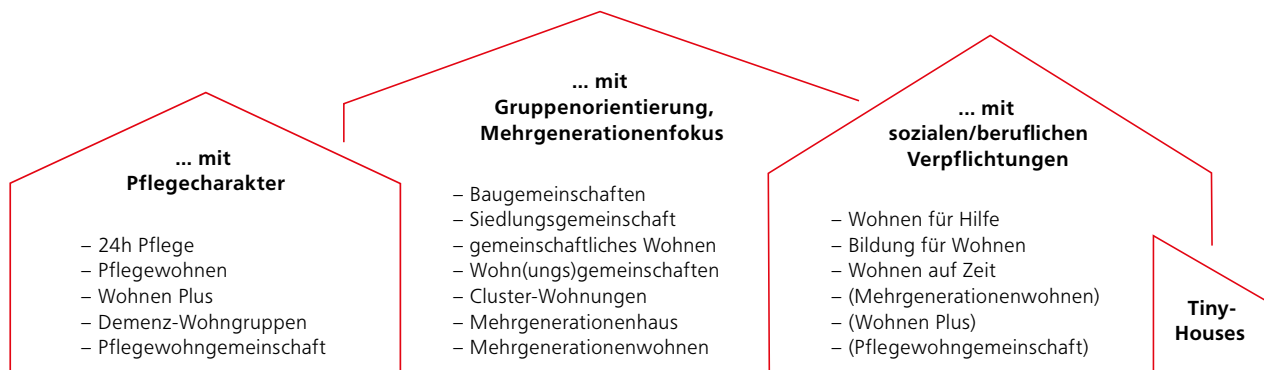
Wohnformen. Sie heben ab auf bestimmte Bau- und Eigentumsformen, aber auch auf die Form der Haushaltsorganisation und des Zusammenlebens wie z. B. das Leben in Gemeinschaft.

Als gemeinschaftliches Wohnen „werden jene Wohnformen verstanden, bei denen sich Menschen bewusst für das gemeinschaftliche Leben und eine gegenseitige Unterstützung entscheiden. Die dabei gleichberechtigten Bewohnerinnen und Bewohner bilden unabhängig von familiären Bezügen einen Wohnverbund, der als Modell auf Langfristigkeit angelegt und in wesentlichen Bereichen durch die Bewohnerinnen und Bewohner selbst organisiert ist“ (Abt/Pätzold 2017: 6).

Nicht nur die höhere berufliche Flexibilität und die Vielfalt von Lebens- und Familienformen machen gemeinschaftliche Bezüge des Wohnens attraktiv. Dazu trägt auch die hohe Zahl an älteren Menschen bei, die infolge des Fehlens ihnen angepasster bezahlbarer Angebote (barrierearm und gemeinschaftlich) Wohnalternativen suchen – im Idealfall mit bedarfsgerechten Unterstützungs- und Vernetzungsangeboten im Quartier (Deutscher Bundestag 2020).³ Und gemeinschaftliches Wohnen ist eine Alternative für (Mehrkind-) Familien, die sich auf dem „normalen“ Wohnungsmarkt weder mit angemessenem noch mit bezahlbarem Wohnraum in einem angenehmen Wohnumfeld mit einer bedarfsgerechten Infrastruktur versorgen können.⁴ Der Wunsch nach Gemeinschaft und „Wahlverwandtschaften“ durchzieht und vereint so alle Altersgruppen.

Die Erwartungen an gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte sind ambitioniert: „Das fehlende Verbindungsglied zwischen Utopia und dem altgedienten Einfamilienhaus“, so beschrieb einer der Mitorganisatoren der ersten 1972 in der Nähe von Kopenhagen bezogenen Co-Housing-Siedlung diese neue Wohnform. Sie sollte durch den über normale Nachbarschaftsbeziehungen hinausgehenden guten Zusammenhalt und die vielfältigen gemeinschaftlichen Einrichtungen sogar noch attraktiver sein als der übliche Traum vom Häuschen im Grünen und dabei noch Kosten sparen. Und auch in Deutschland gelten sie mancherorts bereits als eine Antwort auf Herausforderungen des sozialen und demografischen Wandels, die sich nahtlos in Konzepte der

Abbildung 1
Wohnformen



nachhaltigen Stadtentwicklung integrieren lassen: weil sie bezahlbaren Wohnraum schaffen, durch gemeinsame Finanzierungsmodelle nachhaltig sind und durch den Aufbau gut funktionierender sozialer Netzwerke sozial-integrativ in den Stadtteil hineinwirken – und damit die Quartiersentwicklung und den sozialen Zusammenhalt fördern. So heißt es im Stadtentwicklungsbericht der Bundesregierung aus dem Jahr 2016: „Mehrgenerationen-Wohnprojekte und gemeinschaftliche Wohnprojekte haben eine immer größere Bedeutung am Wohnungsmarkt erlangt (...). Sie tragen zu einer Bereicherung des sozialen Zusammenlebens in der Stadt bei, sind nicht selten wichtige Impulsgeber für die Quartiere und wachsen mittlerweile über den Status eines Nischenproduktes hinaus“ (Deutscher Bundestag 2017: 57). Sie werden also „gesellschaftsfähig“.

Neben diesen auf gemeinschaftliches Wohnen orientierten Wohnformen rücken – auch als Reaktion auf extreme Mieten- und Preissprünge und Wohnraumknappheit, einen zunehmend flexibilisierten und mobilen Arbeitsmarkt und den Trend zum Singlehaushalt – Modelle des Mikrowohnens in den Vordergrund. Die beliebter werdenden Tiny-Houses mit ihrem durchaus ambitionierten Anspruch an interessante Architektur verbrauchen weniger Fläche, Baustoffe und Energie, spiegeln zugleich den Wunsch nach den eigenen vier Wänden wider und stehen im Zweifelsfall auch der erforderlichen Mobilität Erwerbstätiger nicht im Weg.

Auch wenn es auf den ersten Blick paradox klingt: Die neuen Wohnformen stehen in einer guten Tradition. So spiegelt die Ausprägung neuer Wohnformen seit jeher gesellschaftliche Veränderungen wider, die von veränderten Familienstrukturen, ökonomischer und familiärer Arbeitsteilung, Einkommensverteilung bis hin zu Urbanisierungsprozessen im Zuge der Herausbildung der Industriegesellschaft reichen. So zielte die (Arbeiter-)Genossenschaftsbewegung im 19. Jahrhundert auf Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Gemeinschaftseinrichtungen und -eigentum – auch als Experimentierfeld für alternatives Wohnen. Sie fand ihr Pendant im Werkwohnungsbau von konservativ-paternalistischen Unternehmern, die ihre Arbeiter_innen und deren Familien mit modernem Wohnraum und einem attraktiven Wohnumfeld, aber eben auch Gemeinschaftseinrichtungen zum Aufbau langfristig stabiler Nachbarschaften an sich binden wollten.

Zudem flankieren die neuen Wohnformen eine Entwicklung, die sich in den nächsten Jahren – angetrieben durch die Erfahrungen während und als Konsequenz aus der Corona-Pandemie – voraussichtlich noch weiter ausprägen wird: Die Notwendigkeit zum Social Distancing verstärkt den Wunsch nach Gemeinsamkeit, und zugleich wird die Wohnung für viele Menschen ein noch bevorzugter Aufenthalts- und Lebensraum werden. Die Grenzen zwischen Wohnen und Arbeiten, zwischen Arbeit und Freizeit, zwischen Familie und Freundeskreis, zwischen öffentlich und privat werden weiter verschwimmen. Im Zuge des neuen Arbeitens zwischen Homeoffice und Co-Working und der neuen Attraktivität des (Um-)Landes als Wohnstandort trifft vor allem das Wohnen in Gemeinschaft offenkundig den Nerv der Zeit. Der individuelle Rückzug in die Anonymität und das oft unverbindliche Nebeneinander in den Städten werden infrage gestellt.

NEUE WOHNFORMEN BRAUCHEN POLITISCHEN RÜCKENWIND

In Verbindung mit den Möglichkeiten der Digitalisierung werden sich neben der Wohnungspolitik und der Baupolitik insbesondere Planer_innen, Architekt_innen, öffentliche wie private Wohnungsunternehmen und andere Bauwillige zukünftig auf Konzepte einlassen müssen, die eine Veränderung der Wohnungsgrößen und von Wohnungsgrundrissen ebenso ermöglichen wie eine Integration von Arbeiten, Wohnen und Leben in einem qualitativ hochwertigen Wohnumfeld mit einer modernen Infrastruktur und angemessener Nahversorgung. Neben der Anpassung der baulichen Grundlagen und der Bewirtschaftung von Wohnraum ist auch die kommunale Wohnungspolitik mitsamt ihren Bau- und Wohnungsverwaltungen in der Pflicht. Weder die Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus noch die Arbeit der mit Wohnungsbau und Wohnungsvergabe betrauten Ämter in den Verwaltungen sind auf diese Entwicklung gut genug vorbereitet. Dasselbe gilt für die Förderprogramme des Bundes und der Länder.⁵

So stoßen die neuen Wohnprojekte auf die gleichen Hemmnisse wie viele andere Wohnbauprojekte auch. Das betrifft sowohl die Verfügbarkeit von Flächen bei Neubauprojekten als auch die Möglichkeit des Erwerbs von Bestandsimmobilien. Insofern sollten in der Planung und Entwicklung von Wohnungsbaustandorten die Nachfragegruppen von neuen Wohnformen bei der Konzeptentwicklung und einer damit verbundenen Konzeptvergabe berücksichtigt werden.

Als weiteres Hemmnis stellen sich vielfach auch die Finanzierungsbedingungen der Wohnprojekte dar. Hier sollte nach einem flexiblen Förderungsweg gesucht werden, der sowohl die Wohneigentumsförderung und die Genossenschaftsförderung wie auch die Förderung geeigneter Mietobjekte ermöglicht, um die Betroffenen möglichst zielgenau zu unterstützen.

Denn die geeignete Rechtsform zur Organisation von Wohngruppen ist sehr unterschiedlich: Es kann sich sowohl um gemeinschaftliche Eigentumsformen handeln, wie zum Beispiel um Kleingenossenschaften, als auch um Einzeleigentum, wie bei Wohnungseigentümergeinschaften oder Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbRs). Für viele Wohngruppen ohne eigene oder ausreichende Finanzkraft können insbesondere andere Träger, wie z. B. kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Stiftungen oder Vereine die Rolle der Kapitalgeber übernehmen.

Bei der Betrachtung der Zusammensetzung der Initiator_innen und Nutznießer_innen neuer Wohnformen wird hier und da der „Verdacht“ geäußert, dass es sich bei der Nachfrage nach neuen Wohnformen allein um Mittelschichtangehörige aus privilegierten Bildungsschichten und -milieus und deshalb um ein gesellschaftliches Nischenphänomen handelt. Selbst wenn diese Wahrnehmung zutreffen sollte, wäre es allerdings kurzfristig zu schlussfolgern, dass in anderen Gruppen und Milieus keine Nachfrage nach vergleichbaren gemeinschaftlichen Wohnformen vorhanden sei. Umso mehr ist eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik in der Pflicht, die Potenziale von selbstorganisierten Wohnprojekten und Wohngemeinschaften auch für größere Bevölkerungsgruppen zu erschließen.

Dafür ist es erforderlich, Beratungs- und Informationsstrukturen zu schaffen, die neue Nutzergruppen ansprechen und bei der Projektentwicklung in allen Phasen unterstützen und begleiten. Idealerweise könnten Kompetenzzentren dazu dienen, die vorhandenen Beratungskompetenzen zu bündeln, neue Beratungsinfrastrukturen anzuschließen und als primäre Ansprechpartner für Interessierte und Projektentwickler_innen dienen. Solche Kompetenzzentren werden ihre größte Reichweite und Wirkungsmacht gewiss vor Ort erzielen können, aber auch regionale Angebote sind gerade abseits der Ballungsräume sinnvoll.

Kommunalen Wohnungsunternehmen böten sich neue Chancen als professionell agierende Kooperationspartner und als Anbieter passgenauer Wohnformen für unterschiedliche Nachfragegruppen. Alle Anstrengungen sollten dazu beitragen, Best-Practice-Modelle bekannt zu machen und den Know-how-Transfer sicherzustellen. Denn erfolgreiche Projekte sind die beste Werbung für Interessierte.

Fazit: Die Wohnungspolitik sollte zukünftig die Chance nutzen, die Potenziale und Impulse neuer Wohnformen für eine soziale und zugleich ökologische Stadt- und Quartiersentwicklung in den Blick zu nehmen und Förderinstrumente zu entwickeln, die dem hohen individuellen wie zivilgesellschaftlichen Engagement und dem Ideenreichtum der „Wohnpionier_innen“ Rechnung tragen, ohne dabei die Notwendigkeit aus dem Blick zu verlieren, generell für mehr Wohnraum in den Regionen zu sorgen, in denen sich viele Menschen das Wohnen nicht mehr leisten können.

Autor_innen

Dr. Manfred Sternberg, Geschäftsführer der Bundes-SGK (Sozialdemokratische Gemeinschaft für Kommunalpolitik in der Bundesrepublik Deutschland e.V.)

Petra Weis, SPD-Parteivorstand, Referat Politik und Programmentwicklung

Anmerkungen

- 1** – Zu Beispielen, Planung und Umsetzung von Cluster-Wohnungen siehe auch Prytula et al. (2020).
- 2** – Neue oder alternative Wohnformen werden bislang nicht als eigenständige Rubrik in der Wohnungsbaustatistik erfasst. Sie dürften quantitativ bislang keine starke Rolle spielen, können aber noch erheblich an Bedeutung gewinnen. Die wissenschaftlichen Auseinandersetzungen mit dem Thema basieren bislang in der Regel auf Fallstudien und geben kaum Hinweise auf eine quantitative empirische Analyse des Bestandes und seiner Entwicklung.
- 3** – So hat die Bundesregierung im Oktober 2020 eine Versorgungslücke bei altersgerechten bzw. barrierefreien Wohnungen auf rund zwei Millionen Wohnungen bis zum Jahr 2035 prognostiziert (Deutscher Bundestag 2020).
- 4** – Wie das Statistische Bundesamt im April 2020 mitgeteilt hat, lebten sechs Millionen Menschen in Deutschland im Jahr 2018 in einer überbelegten Wohnung (Destatis, Zahl der Woche Nr. 15 vom 7.4.2020).
- 5** – So werden in der jüngst erschienenen Bilanz des Modellprogramms „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ zur Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens umfangreiche Handlungsempfehlungen für die jeweiligen föderalen Ebenen aufgeführt (vgl. Reimer et al. 2020: 44ff.).

Literaturverzeichnis

Abt, Jan; Pätzold, Ricarda 2017: Neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens, Arbeitspapier im Rahmen des BMBF-Forschungsvorhabens „Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demographischer und sozialer Herausforderungen“, Berlin.

Deutscher Bundestag 2017: Stadtentwicklungsbericht der Bundesregierung 2016, Bundestagsdrucksache 18/11975, Berlin.

Deutscher Bundestag 2020: Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der FDP-Fraktion zu den KfW-Programmen Investitionszuschuss „Altersgerecht umbauen“ sowie „Einbruchschutz“, Bundestagsdrucksache 19/23826, Berlin.

Neue-Wohnformen.de o. J.: Wohnform-Varianten, Stiftung trias – gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen, www.neue-wohnformen.de/wohnform-varianten (26.1.2021).

Prytula, Michael; Rexroth, Susanne; Lutz, Manuel; May, Friedrich 2020: Cluster-Wohnungen: Eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung, in: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis 22, Bonn.

Reimer, Romy; Röder, Stefanie; Kaiser, Maren 2020: Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen: Eine Bilanz, Geschäftsstelle Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend; FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung (Hrsg.), Hannover.

Universität zu Köln 2020: Wohnen für Hilfe Deutschland: Unser Leitbild, <https://www.hf.uni-koeln.de/33114> (26.1.2021).

Impressum

© 2021

Friedrich-Ebert-Stiftung

Herausgeberin: Abteilung Wirtschafts- und Sozialpolitik
Godesberger Allee 149, 53175 Bonn, Fax 0228 883 9202, 030 26935 9229,
www.fes.de/wiso

Für diese Publikation ist in der FES verantwortlich:
Mareike Le Pelley, Abteilung Wirtschafts- und Sozialpolitik
Bestellungen/Kontakt: wiso-news@fes.de

Die in dieser Publikation zum Ausdruck gebrachten Ansichten sind nicht notwendigerweise die der Friedrich-Ebert-Stiftung.
Eine gewerbliche Nutzung der von der FES herausgegebenen Medien ist ohne schriftliche Zustimmung durch die FES nicht gestattet.

ISBN: 978-3-96250-797-8