



## Gemeinschaftlich Wohnen

Formen, Potenziale und Unterstützung  
durch Kommunen

Micha Fedrowitz

Troisdorf, 17. November 2021



1

## Überblick



1. WohnBund-Beratung NRW



2. Rahmenbedingungen des Wohnens



3. Gemeinschaftliches Wohnen: Formen und Relevanz



4. Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen

5. Themen der Projektentwicklung

6. Kommunale Unterstützungsmöglichkeiten

Stadt Troisdorf, Ausschuss für Soziales, Senior\*innen und Inklusion, 17.11.2021

2

- Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen und „neuer Träger“
- Beratung von Initiativgruppen, Wohnungsunternehmen und Kommunen
- Umsetzung integrierter Stadt(-teil)-entwicklungsprozesse („Soziale Stadt“, „Stadtumbau“)
- Interdisziplinäres Team (12 Personen: Raumplaner\*innen, Sozialarbeiterin, Sozialwissenschaftler, Wohnungswirte, Architekt)
- 30-jährige Erfahrung in der Konzept-, Projekt-, Beratungs- und Aktivierungsarbeit, immer mit einem beteiligungsorientierten Ansatz

Stadt Troisdorf, Ausschuss für Soziales, Senior\*innen und Inklusion, 17.11.2021

3

### Gesellschaftliche und soziale Rahmenbedingungen verändern sich

- **demografische** Alterung der Bevölkerung
- zunehmende **Lebenserwartung**, steigender Bedarf an Pflege
- gegenseitige **verwandtschaftliche Hilfe** wird vielfach aufgrund räumlicher Distanz schwieriger
- steigende Zahl **alleinstehender** Menschen
- **Wandel** der Lebensstile und Wohnwünsche, Individualisierung
- eine **vollständige Übertragung** an „professionelle“ Dienstleistungen ist weder finanziell tragbar noch sozial sinnvoll

**Herausforderung:** Vertrauen, Zusammenhalt und gegenseitige Verantwortung befördern, ermöglichen, organisieren...

Stadt Troisdorf, Ausschuss für Soziales, Senior\*innen und Inklusion, 17.11.2021

4

## Gemeinschaftliches Wohnen: Formen und Relevanz



### Vielfältige Möglichkeiten des Wohnens ...

#### Alleine Wohnen aber vernetzt

- Nachbarschaftsverbund mit Gemeinschaftsraum
- Vernetzung: virtuelle Wohngemeinschaft / Telefonkette
- Treffpunkte / Begegnungsstätte



#### Gemeinschaftliches Wohnen

- Hausgemeinschaften für Ältere, Mehrgenerationenwohnen, inklusive Wohnformen, geschlechtsspezifisch
- Gemeinschaftliche Siedlungen



#### Angebote bei Pflegebedarf (Wohn-Pflege-Gemeinschaft)

- Versorgungssicherheit in Wohnortnähe
- Tagespflege / Kurzzeitpflege
- Wohngemeinschaften mit Betreuungsleistungen



Stadt Troisdorf, Ausschuss für Soziales, Senior\*innen und Inklusion, 17.11.2021

6

## Gemeinschaftliches Wohnen: Formen und Relevanz



### Entwicklung

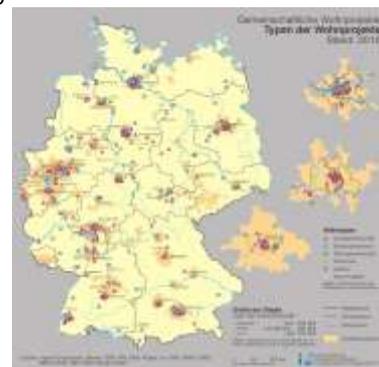
- zunehmende Zahl gemeinschaftlich organisierter Wohnprojekte in Deutschland in den letzten 20 Jahren,
- ausgehend von größeren Städten inzwischen auch in kleineren Städten, aktuell vermutlich 2.000 – 3.000 Projekte

Dies spiegelt u.a. wider:

- Den Wandel der Lebensstile und Wunschwünsche sowie geänderte Haushaltsformen

**Wunsch** nach:

- mehr **Verbindlichkeit** in der Nachbarschaft
- Kompensation des Wegfalls **familialer Netze**
- Mitbestimmung und Mitgestaltung in der eigenen **Lebensumwelt**
- Aktivität und **Selbstbestimmung** (im Alter)



Stadt Troisdorf, Ausschuss für Soziales, Senior\*innen und Inklusion, 17.11.2021

7

## Gemeinschaftliches Wohnen: Formen und Relevanz



### Leitideen ...

- ... gute Nachbarschaft und gegenseitige Unterstützung auf Basis von gegenseitigem **Vertrauen**
- ... Selbstbestimmung / Mitbestimmung als Form der **Aneignung** der eigenen Lebensumwelt
- ... **Selbstverantwortung** und Engagement für das eigene Umfeld
- ... Selbstorganisation und **Selbsthilfe** für die Entwicklung angepasster Lösungen
- ... Umsetzung von **Innovationen** (sozial, ökologisch, baulich, ...)



Stadt Troisdorf, Ausschuss für Soziales, Senior\*innen und Inklusion, 17.11.2021

8

## Gemeinschaftliches Wohnen: Formen und Relevanz



### Wohnstruktur:

- Jeder Haushalt wohnt in einer **separaten Wohnung** oder einem kleinen **Haus**
- Es gibt **zusätzliche Gemeinschaftsräume oder -häuser** (Treffpunkt, Gemeinschaftsküche, Wäsche- und Trockenraum, Werkstatt, Gemeinschaftsgarten)
- Gegenseitige Hilfe und Unterstützung im Alltag
- Bewohner/innen organisieren das **gemeinschaftliche Leben** selbst
- Gegenseitiges Vertrauen als wesentliche Grundlage

### Zielgruppen:

- Senioren („55+“)
- Familien
- Mehrgenerationen-Projekte
- ggf. Integration von Pflege / Betreuungsleistungen



Wohnprojekt Amaryllis in Bonn ([www.amaryllis-bonn.de](http://www.amaryllis-bonn.de))

Stadt Troisdorf, Ausschuss für Soziales, Senior\*innen und Inklusion, 17.11.2021

9

## Potenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte



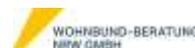
### Wohnprojekte ...

- ... eröffnen Möglichkeiten für **gegenseitige Hilfe u. Unterstützung** im Alltag
- ... beugen der **Vereinsamung** vor und können eine stationäre Unterbringung („Pflegeheim“) **hinauszögern**
- ... geben Eltern durch Möglichkeiten der **Kinderbetreuung** eine größere Flexibilität im Alltag und Kindern viele Anregungen
- ... können zivilgesellschaftliche **Impulse ins Quartier** geben
- ... können mit Veranstaltungen und als Infrastruktur eine **Ausstrahlung** in die umgebende Nachbarschaft / das Quartier entfalten
- ...

Stadt Troisdorf, Ausschuss für Soziales, Senior\*innen und Inklusion, 17.11.2021

10

## Themen der Projektentwicklung



### Leitideen und Konzeption

Wie soll unsere Gemeinschaft aussehen? Was möchten wir zusammen machen? Welche Altersgruppen leben im Projekt? Wie muss das Gebäude beschaffen sein? Wie organisieren wir uns? Wie gehen wir mit Entscheidungen und Konflikten im Projekt um?



### Grundstück/Immobilie

Wo soll das Projekt entstehen? Wie kommen wir an eine Immobilie? Welche Rahmenbedingungen und Restriktionen gibt es? Wie kann die Projektidee gesichert werden?



### Träger des Projektes / Rechtsform

Welche Rechtsform ist für uns die geeignete? Wie bauen wir unsere (wohnungswirtschaftliche) Organisation auf? Wie können wir kooperieren mit externen Investor\*innen?

### Finanzierung

Wie bekommen wir unser Projekt finanziell umgesetzt?

### Architektur und Bau

Wie sieht unser „Wunschgebäude“ aus, und wie kommen wir dahin?

Stadt Troisdorf, Ausschuss für Soziales, Senior\*innen und Inklusion, 17.11.2021

11

## Vergabe Grundstück



### Grundstücke als zentraler Engpass für gemeinschaftliche Wohnprojekt-Initiativen, weil

- Gruppen eine andere finanzielle **Risikobetrachtung** haben als Bauträger
- Initiativen für den Erwerb von Immobilien „**zu spät**“ kommen oder die finanzielle Kapazität kurzfristig nicht erreichen
- die Gruppen- und Konzeptentwicklung bezogen auf ein Grundstück parallel verlaufen, und dadurch **länger dauert** als die „reine“ Planung.
- Ein Höchstpreis für Gruppen meist nicht zu zahlen ist, wohl aber der übliche **Verkehrswert**.
- Auf das **Vergabeverfahren** ist also ein besonderes Augenmerk zu legen!



Stadt Troisdorf, Ausschuss für Soziales, Senior\*innen und Inklusion, 17.11.2021

12

## Kommunikative Architektur und Außenräume



### Schaffung von Identität und Identifikation durch die bauliche Gestaltung, z.B.

- gemeinsame **Zugangssituation** zum Grundstück/ein Eingang
- halböffentliche **Begegnungszonen**
- tägliche **Kommunikationspunkte** im Gebäude (Waschmaschinenraum)
- Gemeinschaftlich zu gestaltende und zu nutzende **Innen- und Außenräume**



Stadt Troisdorf, Ausschuss für Soziales, Senior\*innen und Inklusion, 17.11.2021

13

## Träger / Rechtsform



### Verankerungen der gemeinschaftlichen Konzeption in einer geeigneten rechtlichen Form.

Zwei Haupttypen:

#### Investorenmodell

- Kooperation der Bewohnerschaft mit einem Investor/ einer Wohnungsgesellschaft
- Investor übernimmt die Planungsaufgaben und das finanzielle Risiko
- Bewohnergruppe wird später kooperierende Mietergruppe

#### Eigene Trägerschaft

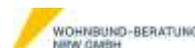
- Bewohnerschaft gründet gemeinschaftlichen Träger (neue Genossenschaft) oder realisiert im Einzeleigentum
- Bewohnergruppe teilt sich das Risiko (Planung, Finanzierung, Baustelle, ...)
- Bewirtschaftung der Immobilie bleibt Daueraufgabe
- Große Gestaltungsmöglichkeiten in baulicher und finanzieller Hinsicht

- ~~Gestaltungs- und Mitsprachemöglichkeiten nach Absprache,~~

Stadt Troisdorf, Ausschuss für Soziales, Senior\*innen und Inklusion, 17.11.2021

14

## Kommunale Unterstützungsmöglichkeiten



Kommunen sind NICHT die **Entwicklerinnen** gemeinschaftlicher Wohnprojekte, können aber die **Rahmenbedingungen** schaffen, damit solche **Projekte** auf den Weg gebracht und realisiert werden können:

- **Information** über das gemeinschaftliche Wohnen unterstützen (Vortrag)
- **Aktivengruppe** initiieren und Räume für Treffen von Initiativen zur Verfügung stellen
- Grundstücke/Immobilien nach **Konzept** vergeben
- Geeignete Grundstücke im Rahmen der **Bebauungsplanung** vorsehen
- **Bündelung** und Abstimmung innerhalb der Verwaltung organisieren („Kontaktstelle“)
- (kommunale) **Wohnungsunternehmen** sensibilisieren



Stadt Troisdorf, Ausschuss für Soziales, Senior\*innen und Inklusion, 17.11.2021

15



**Micha Fedrowitz**

WohnBund-Beratung NRW GmbH  
Humboldtstraße 42  
44787 Bochum  
0234 / 90440-21  
[micha.fedrowitz@wbb-nrw.de](mailto:micha.fedrowitz@wbb-nrw.de)

**Vielen Dank für die  
Aufmerksamkeit!**

---

Stadt Troisdorf, Ausschuss für Soziales, Senior\*innen und Inklusion, 17.11.2021