

2.3

GEMEINWOHLORIENTIERUNG IN UND KRITIK AN WOHNPROJEKTEN

2.3.1

INTERPRETATIONEN DER GEMEINWOHLOIENTIERUNG IN WOHNPROJEKTEN

BETRACHTUNG DER GEMEINWOHLOIENTIERUNG IN WOHNPROJEKTEN

Die unterschiedlichen Interpretationen der Gemeinwohlorientierung und der Mehrwerte der Wohnprojekte werden in diesem Abschnitt auf Grundlage der Literatur betrachtet. Herangezogen werden insbesondere und unter anderem die 2018 veröffentlichte Dissertation von Matthias Wendt „Weil es nur zusammen geht: Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojekteszene“²⁵⁵, die Veröffentlichung der Raum- und Regionalplaner Micha Fedrowitz und Ludger Gailing „Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung“ (2003)²⁵⁶, die Veröffentlichung des Soziologen Benjamin Görzen „Nachhaltige Lebensführung: Praktiken und Transformationspotenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte“ (2021), die von der Stadtsoziologin herausgegebene Veröffentlichung „Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens“ (2018) sowie die Studie des Forschungs- und Beratungsinstituts empirica im Auftrag der Ministerien über „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“ (2009)²⁵⁷.

255 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*.

256 Fedrowitz und Gailing, *Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung*.

257 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*.

DIE VERSCHIEDENEN INTERPRETATIONEN

Die Stadtforscher*innen Droste und Knorr-Siedow weisen in ihrem Aufsatz von 2012 auf die regionalen Unterschiede der Interpretation und der Umsetzung des Gemeinwohls in Wohnprojekten hin.²⁵⁸ Darüber hinaus werden laut Droste und Knorr-Siedow die Potenziale der Wohnprojekte nur selten als Teil der stadt- und wohnungspolitischen Strategien anerkannt und integriert.²⁵⁹ In der ExWoSt²⁶⁰-Studie des empirica von 2009 wird Wohnprojekte als Projektentwickler*innen und Nutzer*innen zugleich das Streben nach einer hohen Gesamtqualität zugeschrieben.²⁶¹ Nach der Definition von Holm und Laimer (2021) sind im Hinblick auf die Gemeinwohlorientierung insbesondere Wohnprojekte „mit selbstorganisierten Planungsprozessen, einer nicht gewinnorientierten Bewirtschaftungsorientierung und kollektiver Verantwortung“ von Bedeutung.²⁶² Holm und Laimer schreiben solchen Wohnprojekten eine besondere Wirkung zu:

Zum einen bieten sie Antworten für neue gesellschaftliche Anforderungen, die in den klassischen Familienwohnungen der Moderne nur unzureichend bedient werden können, zum anderen durchbrechen sie die immobilienwirtschaftliche Verwertungslogik, die ökonomischen Gewinn über das Wohnen als Grundbedürfnis und unabdingbares Recht stellt.²⁶³

Die in der Literatur diskutierten Aspekte der Gemeinwohlorientierung von Wohnprojekten werden im Folgenden in Bezug auf die Mehrwerte für das Quartier, die sozialen Qualitäten sowie die baulichen und ökologischen Qualitäten beleuchtet.

MEHRWERTE FÜR DAS QUARTIER

Als Mehrwerte für das Quartier werden in der Literatur verschiedene Aspekte genannt und insbesondere das Engagement in der direkten Nachbarschaft und der offene Charakter der Erdgeschosszonen hervorgehoben. Wendt (2018) nennt den Aufbau von und die Beteiligung an Initiativen im Quartier, insbesondere mit den Schwerpunkten politische Diskussionen und Aktionen zu den Themen der Wohnprojekte, Organisation von Straßenfesten, Hilfsangebote für geflüchtete Menschen sowie Initiativen gegen rechtsradikale Bewegungen.²⁶⁴ Des Weiteren nennt Wendt die Entstehung von Begegnungsräumen, insbesondere wenn Wohnprojekte ihre Räume in den Erdgeschossbereichen für Veranstaltungen öffnen.²⁶⁵ Wendt schildert gleichzeitig mögliche Konfliktpotenziale im Quartier, die bereits durch Baulärm entstehen können und sich weiterentwickeln, vor allem dann, wenn ausgeprägte Aktivitäten der Gruppe als störend empfunden werden.²⁶⁶

258 Droste und Knorr-Siedow, „Politik und Kulturen des gemeinschaftlichen Wohnens in Europa – Typologien, Orientierungen und Motive“, 26.

259 Droste und Knorr-Siedow, 26.

260 ExWoSt steht für das Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ des Bundesministeriums für Bau- Stadt und Raumforschung (BBSR)

261 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 11.

262 Holm und Laimer, „Einleitung“, 1.

263 Holm und Laimer, 1.

264 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 333–37.

265 Wendt, 338.

266 Wendt, 337.

In der Studie der empirica von 2009 wird Wohnprojekten die Durchführung „gemeinschaftlicher, kultureller, sozialer, ehrenamtlicher, aber auch gewerblicher Aktivitäten“²⁶⁷ zugesprochen. Zudem wird den Wohnprojekten in dieser Studie eine stabilisierende Wirkung und ein Beitrag zu ‚unterstützenden Nachbarschaften‘ attestiert, wo selbstorganisierte Hilfeleistungen angeboten und in den gemeinschaftlichen Räumen umgesetzt werden können.²⁶⁸

QUALITÄTEN IM STÄDTEBAULICHEN, ARCHITEKTONISCHEN UND ÖKOLOGISCHEN BEREICH

Die Qualitäten der Wohnprojekte im städtebaulichen, architektonischen und ökologischen Bereich werden in der Literatur insbesondere mit Blick auf die urbane Dichte, das nachhaltige Bauen sowie mit Blick auf gemeinschaftliche Räume und geteilte Mobilität beleuchtet. Kuhn und Harlander sehen die Qualitäten der Wohnprojekte insbesondere im Sinne der Umsetzung der städtebaulichen Ziele in der innerstädtischen Nachverdichtung, der Herstellung der urbanen Dichte sowie in der nutzungsbezogenen Mischung im Quartier.²⁶⁹ In der Studie von 2009 hebt empirica hervor, dass Wohnprojekte auf solchen Grundstücken und Standorten innerstädtisches, familienfreundliches Wohnen umsetzen, die von anderen Nachfragegruppen als defizitär betrachtet werden.²⁷⁰ Demnach können Wohnprojekte beispielsweise auf ungünstig zugeschnittenen Flächen und im sanierungsbedürftigen Bestand eine qualitativ anspruchsvolle Entwicklung ermöglichen.²⁷¹ Gerhards et al. heben die Bedeutung der Energiekonzepte, der geringen Bodenversiegelung, der Freiraumgestaltung sowie das ökologische und barrierefreie Bauen für Wohnprojekte hervor, auch wenn der Verzicht auf die Umsetzung bestimmter Konzepte aus Kostengründen verbreitet ist.²⁷² Nach Görgen werden nachhaltige Praktiken wie das Teilen und Tauschen, das gemeinsame Kochen sowie eine geteilte Mobilität durch soziale Elemente der Nachhaltigkeit im Sinne der Gemeinschaftlichkeit und gegenseitiger Unterstützung in Wohnprojekten gefördert.²⁷³ Die Umsetzung kann demnach nicht nur auf der städtebaulichen oder architektonischen Ebene, sondern auch in ‚Mikroinfrastrukturen‘ – etwa in Form eines gemeinschaftlichen Kühlschranks oder eines ‚Umsonstregals‘ – erfolgen.²⁷⁴ Gleichzeitig hebt Görgen die Bedeutung gemeinschaftlicher Räume für nachhaltige Praktiken hervor: „So ermöglichen und verstärken [...] geteilte Küchen gemeinsame Ernährungspraktiken, die sich durch einen geringeren Energieverbrauch und eine stärkere soziale Integration auszeichnen und somit verschiedene Nachhaltigkeitspotenziale bieten.“²⁷⁵

267 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 12.

268 empirica u. a., 11–12.

269 Kuhn und Harlander, „Baugemeinschaften – eine neue Baukultur“, 153.

270 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 12.

271 empirica u. a., 12.

272 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, „Entstehung von Wohnprojekten“, 76.

273 Görgen, *Nachhaltige Lebensführung*, 252–53.

274 Görgen, 250.

275 Görgen, 249.

QUALITÄTEN IM SOZIALEN BEREICH

Bezüglich der Qualitäten im sozialen Bereich werden in der Literatur insbesondere die Potenziale für soziale Innovation sowie gegenseitige Hilfeleistungen und -netzwerke in Wohnprojekten hervorgehoben. Fedrowitz und Gailing bezeichnen gemeinschaftliche Wohnprojekte als „gesellschaftliche Innovation“.²⁷⁶ Demnach versuchen Wohnprojekte, „[...] dem Bruch zwischen Anforderungen neuer Haushaltsformen und Lebensstile einerseits und den alten Strukturen des Wohnungsangebots, der Wohnungsverwaltung sowie der Wohnungspolitik andererseits zu begegnen“²⁷⁷ Spellerberg et al. betrachten Wohnprojekte als eine dauerhafte Wohnform mit einer ausgeprägten Praxis gegenseitiger Unterstützung sowie auf die Integration von auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Personen bezogen²⁷⁸. Philippssen nennt zwei Arten sozialer Unterstützung, die in Wohnprojekten besonders ausgeprägt sind. Demnach wird die emotionale Unterstützung durch einzelne Ratgeber*innen und Kümmerer*innen für mehrere Bewohner*innen geleistet, während die instrumentelle Unterstützung durch gegenseitige Hilfeleistungen in Form von Beratung, kurzfristiger Versorgung und Kinderbetreuung erfolgt.²⁷⁹ Hieber et al. betrachten die „gegenseitige verbindliche Hilfe und Unterstützung, die in der Regel im nicht-pflegerischen Bereich und sozial-emotionalen Bereich erbracht wird“²⁸⁰ als eine besondere Chance gemeinschaftlicher Wohnprojekte.²⁸¹ Nach Hieber et al. trägt die Selbsthilfe gemeinschaftlicher Wohnprojekte zu einer Verlängerung der selbstbestimmten Lebensphase von älteren Menschen bei und zögert das Verlassen der eigenen Wohnung sowie die Notwendigkeit stationärer Pflege hinaus.²⁸²

DIE BANDBREITE DER POTENZIALE

Zusammenfassend lässt sich anhand der Literatur eine Bandbreite an Aspekten der Gemeinwohlorientierung von Wohnprojekten feststellen, die sich insbesondere im Bereich der Mehrwerte für das Quartier, im städtebaulichen, architektonischen und ökologischen Bereich sowie im sozialen Bereich abbilden. Über die konkreten Mehrwerte und Qualitäten hinaus nennen Thörn et al. weitere Potenziale der für Wohnprojekte charakteristischen selbstorganisierten Planungs- und Aushandlungsprozesse in der sozialen, ökologischen und baulichen Innovation:

²⁷⁶ Fedrowitz und Gailing, *Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung*, 53.

²⁷⁷ Fedrowitz und Gailing, 53.

²⁷⁸ Spellerberg, Gerhards, und Schlauch, „Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Nachbarschaften. Fazit“, 98.

²⁷⁹ Philippssen, *Soziale Netzwerke in gemeinschaftlichen Wohnprojekten*, 241.

²⁸⁰ Hieber u. a., „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter: Von der Idee bis zum Einzug“, 108.

²⁸¹ Hieber u. a., 108.

²⁸² Hieber u. a., 110.

The potential of co-housing to be an ecologically sustainable alternative relies on more than project-specific building solutions and sharing; it links to the engagement of co-housing communities in for example pushing social norms, questioning spatial and material standards and enacting low-impact everyday practices, with synergies between social and ecological sustainability in the framing of co-housing as a social and political project, as well as a less resource-intense way of organizing everyday life.²⁸³

Gleichwohl ist anzumerken, dass die Ausprägung der Gemeinwohlorientierung von Wohnprojekt zu Wohnprojekt unterschiedlich ist. Die Umsetzung verschiedener Aspekte der Gemeinwohlorientierung ist zudem nicht in jedem Wohnprojekt gleichermaßen ausgewogen vertreten.²⁸⁴ Die Bandbreite an Aspekten der Gemeinwohlorientierung der Wohnprojekte ist im Kontext der Forschungsfrage dieser Arbeit von besonderem Interesse, da sie die Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen abbildet, die sich durch verbesserte Unterstützung verstärkt entfalten könnten.²⁸⁵

Gemeinschaftlichkeit, Nachbarschaft und Selbsttätigkeit können besonders gut in Gemeinschaftswohnprojekten gelebt werden. Diese Eigenschaften der Projekte unterstützen soziales Lernen und stellen damit eine große Chance für ökologisch orientierte Verhaltensänderungen dar. Sie sind gleichzeitig die Grundlage für die Bildung sozialer Netzwerke, die Menschen in unterschiedlichen Haushaltstypen enorme individuelle Vorteile im Alltag verschaffen können. Gemeinschaftliche Wohnprojekte können zudem Träger einer kleinräumigen an Innenentwicklung orientierten Stadtentwicklung sein, die sich als aktive Zellen für mehr Lebens- und Umweltqualität im unmittelbaren Lebensumfeld einsetzen.²⁸⁶

GEMEINWOHLORIENTIERUNG IM DIESER FORSCHUNGSArbeit

In dieser Forschungsarbeit dient die Auseinandersetzung mit den Interpretationen von Gemeinwohlorientierung und Wohnprojekten in erster Linie dem Verständnis für die kommunalpolitische Motivation zur Unterstützung von und Kooperation mit Wohnprojekten. Die Gemeinwohlorientierung der Wohnprojekte wird in dieser Forschungsarbeit nicht dahingehend überprüft, ob und in welcher Form die den Wohnprojekten zugeschriebenen Qualitäten umgesetzt werden. Dabei wird weder den Wohnprojekten noch den Kommunen das Bestreben nach der Gemeinwohlorientierung abgesprochen, jedoch soll und darf kritisch hinterfragt werden, inwiefern die selbstgesetzten Ziele umgesetzt werden und welche messbare Wirkung sie tatsächlich entfalten.

283 Thörn u. a., „Constraints and Possibilities for Co-Housing to Address Contemporary Urban and Ecological Crises. A Conclusion“, 211.

284 Fedrowitz und Gailing, *Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung*, 63.

285 Fedrowitz und Gailing, 63–64.

286 Fedrowitz und Gailing, 63–64.

2.3.2

KRITIK AN WOHNPROJEKTEN

BETRACHTUNG DER KRITIK AN WOHNPROJEKTEN

In der Literatur wird die Kritik an Wohnprojekten insbesondere in Bezug auf die Zugänglichkeit für breite Schichten der Bevölkerung, die Relevanz auf dem Wohnungsmarkt und die Rolle bei der Aufwertung der Quartiere betrachtet. Im Folgenden werden diese Aspekte anhand der Literatur beleuchtet. Dabei werden insbesondere und unter anderem die Veröffentlichung des Soziologen Benjamin Görgen „Nachhaltige Lebensführung: Praktiken und Transformationspotenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte“ (2021) und die 2018 veröffentlichte Dissertation von Matthias Wendt „Weil es nur zusammen geht: Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojekteszene“²⁸⁷ herangezogen. Außerdem zugrunde gelegt werden der Buchteil „Constraints and possibilities for co-housing to address contemporary urban and ecological crises. A conclusion“ von Håkan Thörn, Henrik Gutzon Larsen, Pernilla Hagbert und Cathrin Wasshede aus der von den Autor*innen herausgegebenen Publikation „Contemporary co-housing in Europe: towards sustainable cities?“ (2020) sowie das von der Stadtsoziologin Annette Spellerberg herausgegebene Buch „Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens“ (2018).

287 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*.

MANGELNDE ZUGÄNGLICHKEIT UND NISCHENHAFTIGKEIT

Bezüglich der mangelnden Zugänglichkeit werden in der Literatur die finanziellen und strukturellen Hürden der Wohnprojekte betrachtet. Die Nischenhaftigkeit der Wohnprojekte wird im Sinne einer begrenzten Zielgruppe und einer geringen Bedeutung auf dem Wohnungsmarkt beleuchtet. Gerhards et al. (2018) nennen die üblicherweise hohe finanzielle Schwelle durch die erforderlichen Eigenmittel, die Haushalte mit geringen Rücklagen in der Regel nicht einbringen können.²⁸⁸ Spellerberg (2018) nennt zudem ein umfangreiches Zeitbudget und ausgeprägte Kommunikationsfähigkeiten als weitere Ressourcen, die für die Teilnahme an komplexen und zeitintensiven Abstimmungsprozessen in Wohnprojekten aufzubringen sind.²⁸⁹ Hieber et al. (2005) führen ebenfalls das für Wohnprojekte notwendige hohe Maß an unterschiedlichen Kompetenzen als eine Hürde für Menschen an, die darüber in einem geringeren Maße verfügen.²⁹⁰ Auch Szypulski (2008) nennt die mangelnde Zugänglichkeit der Wohnprojekte für Menschen mit niedrigem Einkommen und geringen zeitlichen Ressourcen abseits der beruflichen und häuslichen Arbeit sowie für Menschen in sozialen Notsituationen²⁹¹. Nach Droste und Knorr-Siedow (2017) führt der hohe zeitliche und finanzielle Gründungsaufwand dazu, dass in der Vergangenheit vornehmlich mittelschichtorientierte Wohnprojekte entstanden, die für Personen mit geringen finanziellen Mitteln nicht zugänglich waren.²⁹² Wendt (2018) nennt die durch den Aufnahmeprozess in Wohnprojekten begrenzte Zugänglichkeit. Denn die Aufnahme neuer Mitglieder in Leipziger Wohnprojekten ist nicht an das Eigenkapital, sondern insbesondere an die Akzeptanz der Hausgemeinschaft und das Interesse am gemeinschaftlichen, selbstorganisierten Wohnen entscheidend.²⁹³ Demnach sind die Leipziger Wohnprojekte „weniger ökonomisch als soziokulturell exklusiv und stehen als Nischenmodell nicht der breiten Bevölkerung offen“²⁹⁴. Balmer und Bernet (2017) nennen ebenfalls eine für Selbstorganisation charakteristische soziokulturelle „Exklusivität“, die durch akademische, alternative und „unterdurchschnittlich migrantische“²⁹⁵ Prägung entsteht und den Zugang für breitere Gruppen erschwert.²⁹⁶ Szypulski (2008) betrachtet Wohnprojekte als ein sehr beschränktes Marktsegment mit einer geringen quantitativen Bedeutung für die Wohnraumversorgung.²⁹⁷

288 Gerhards, Langenbahn, und Schlauch, „Entstehung von Wohnprojekten“, 71.

289 Annette Spellerberg, „Fazit“, in *Neue Wohnformen—gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens*, hg. von Annette Spellerberg (Wiesbaden: Springer VS, 2018), 194–95, <https://doi.org/10.1007/978-3-658-19608-0>.

290 Hieber u. a., „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter: Von der Idee bis zum Einzug“, 109.

291 Szypulski, *Gemeinsam bauen – gemeinsam wohnen. Wohneigentumsbildung durch Selbsthilfe*, 141.

292 Droste und Knorr-Siedow, „Wohnungspolitik für eine inklusive Gesellschaft“, 199.

293 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 358.

294 Wendt, 358.

295 Ivo Balmer und Tobias Bernet, „Selbstverwaltet Bezahlbar Wohnen ? Potentiale Und Herausforderungen Genossenschaftlicher Wohnprojekte“, in *Wohnraum Für Alle?! Perspektiven Auf Planung, Politik Und Architektur* (transcript Verlag, 2017), 267, <https://doi.org/10.1515/9783839437292-017>.

296 Balmer und Bernet, 267.

297 Szypulski, *Gemeinsam bauen – gemeinsam wohnen. Wohneigentumsbildung durch Selbsthilfe*, 141.

AUFWERTUNG DER QUARTIERE

Die Aufwertung der Quartiere wird in der Literatur als ein möglicher Effekt von Wohnprojekten genannt. Thörn et al. (2020) leiten aus ihrer Untersuchung des ‚co-housing‘ in Dänemark, Schweden, Hamburg und Barcelona ab, dass insbesondere finanzielle und durch ‚cultural capital‘ ausgestattete Wohnprojekte zur Gentrifizierung beitragen können.²⁹⁸ Wendt (2018) beschreibt die Ambivalenz der Wirkung von Leipziger Wohnprojekten ins Quartier durch den Spagat zwischen dem Selbstverständnis als Gegenpol zur spekulativen Immobilienentwicklung und dem eigenen Beitrag zu Aufwertungsprozessen.²⁹⁹ Demnach tragen die Wohnprojekte zu einer baulichen Aufwertung bei und verändern durch ihre überwiegend akademisch geprägte Bewohner*innenschaft die soziale Struktur in ihren Nachbarschaften, führen jedoch in der Regel nicht zur Erhöhung der Mietpreise.³⁰⁰

DIE NEBENEFFEKTE DER SELBSTORGANISATION

Zusammenfassend lässt sich eine Verknüpfung der genannten Kritikpunkte mit der Selbstorganisation in Wohnprojekten feststellen. In der Literatur werden die Mittelschichtorientierung der Wohnprojekte und ihre mangelnde Zugänglichkeit für Menschen mit niedrigen finanziellen und zeitlichen Ressourcen insbesondere in Bezug auf die charakteristischen selbsttragenden und selbstorganisierten Strukturen der Wohnprojekte genannt. Die Rolle der Wohnprojekte in den Aufwertungsprozessen wird in der Literatur nicht als ein bewusstes Handeln, sondern vielmehr als ein Effekt der oben beschriebenen Tendenz der Wohnprojekte zur Mittelschichtorientierung betrachtet. Die Nischenhaftigkeit und die geringe quantitative Bedeutung der Wohnprojekte auf dem Wohnungsmarkt lassen sich anhand der Literatur ebenfalls mit dem typischerweise hohen Aufwand der Prozesse der Selbstorganisation verknüpfen.

298 Thörn u. a., „Constraints and Possibilities for Co-Housing to Address Contemporary Urban and Ecological Crises. A Conclusion“, 210–11.

299 Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 340–45.

300 Wendt, 342–43.

