

# **1.2**

## **WOHNPROJEKTE: DIE BEGRIFFSDEFINITION**

## DIE VIELFALT DER WOHNPROJEKTE UND DIE ABGRENZUNG VON ANDEREN WOHNFORMEN

Das heute im deutschsprachigen Raum verbreitete Verständnis von Wohnprojekten bezieht sich auf vielfältige zeitgenössische selbstorganisierte Wohnformen, die in unterschiedlichen Regionen Deutschlands in den 1980er-, 1990er- und 2000er-Jahren entstanden sind.<sup>31</sup> Nach Holm und Laimer führen die Ursprünge der Wohnprojekte in Deutschland über Umwege zu den früheren Genossenschaftsbewegungen sowie zu den Hausbesetzungen der 1970er-Jahre.<sup>32</sup> Im internationalen Kontext liegen die Ursprünge der Wohnprojekte nach Hagbert et al. in den frühen gemeinschaftlichen Wohnformen „bofællesskaber“ aus den 1960er-Jahren in Dänemark<sup>33</sup> sowie nach Caldenby im „kollektivhus“ der 1970er-Jahre und dem „bogemenskap“ der 1980er-Jahre in Schweden<sup>34</sup>. Auf Englisch ist insbesondere der Begriff „cohousing“ verbreitet, der durch die Publikation „Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves“ (1988) von Kathryn McCamant und Charles Durrett in den USA international bekannt wurde.<sup>35</sup>

Im Jahr 2011 beschreiben McCamant und Durrett den Begriff Cohousing im Buch „Creating Cohousing“ als eine auf demokratischen Prinzipien basierte Wohnform, die sich durch gemeinschaftliche Einrichtungen und die durch Bewohner\*innen getragene Organisation, Planung und Verwaltung charakterisiert.<sup>36</sup> Michael LaFond, Thomas Honeck und Christine Suckow definieren Cohousing im Handbuch „CoHousing Cultures“ (2012) als Gemeinschaften mit nachbarschaftlichen Beziehungen, experimentellen und ökologischen Bauweisen und integrativen Wohnräumen.<sup>37</sup> Darüber hinaus unterstreichen LaFond, Honeck und Suckow die Verbundenheit in der Gruppe, die gemeinsame Planung und Verwaltung, gemeinschaftliche Räume und Aktivitäten sowie nichtspekulative Rechtsformen.<sup>38</sup> Christiane Droste und Thomas Knorr-Siedow definieren „cohousing“ als eine Bandbreite von Wohnprojekten mit unterschiedlichen Schwerpunkten, die beispielsweise auf der gemeinsamen Errichtung des Wohnraums, auf den Mehrwerten des Lebens in einer Gemeinschaft oder auf der Umsetzung gendergerechter Wohnformen liegen.<sup>39</sup> Droste und Knorr-Siedow weisen zudem auf die Vielfalt der Wohnprojekte hin, die im Neubau und im Bestand, im individuellen und genossenschaftlichen Eigentum, in „sozialer Selbstbindung“

31 Holm und Laimer, „Einleitung“, 3; Droste, „German Co-Housing“, 89; Knorr-Siedow, „Selbstorganisierte gemeinschaftliche Wohnprojekte haben in Deutschland eine lange Tradition“, 10.

32 Holm und Laimer, „Einleitung“, 3.

33 Pernilla Hagbert u. a., „Co-Housing, Sustainable Urban Development and Governance. An Introduction“, in *Contemporary Co-Housing in Europe: Towards Sustainable Cities?*, hg. von Pernilla Hagbert u. a. (London New York: Routledge, Taylor & Francis Group, 2020), 2, <https://doi.org/10.4324/9780429450174>.

34 Claes Caldenby, „Sweden. In between Co-Housing and Public Housing“, in *Contemporary Co-Housing in Europe: Towards Sustainable Cities?*, hg. von Pernilla Hagbert u. a. (London New York: Routledge, Taylor & Francis Group, 2020), 38, <https://doi.org/10.4324/9780429450174>.

35 Hagbert u. a., „Co-Housing, Sustainable Urban Development and Governance. An Introduction“, 2.

36 Kathryn McCamant und Charles Durrett, *Creating cohousing: building sustainable communities* (Gabriola Island, B.C.: New Society Publishers, 2011), 9.

37 Michael LaFond, Thomas Honeck, und Christine Suckow, „Selbstorganisiert, gemeinschaftlich, nachhaltig“, in *CoHousing Cultures: Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen*, hg. von Michael LaFond und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit (Berlin: Jovis, 2012), 16.

38 LaFond, Honeck, und Suckow.

39 Christiane Droste und Thomas Knorr-Siedow, „Politik und Kulturen des gemeinschaftlichen Wohnens in Europa – Typologien, Orientierungen und Motive“, in *CoHousing Cultures: Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen*, hg. von Michael LaFond und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit (Berlin: Jovis, 2012), 30.

und in Kooperation mit kommunalen Wohnungsbauunternehmen entsteht.<sup>40</sup> In der Publikation „Contemporary co-housing in Europe: towards sustainable cities?“ (2020) zu einer Studie über selbstorganisierte Wohnformen in Schweden, Dänemark, Deutschland und Spanien definieren die Herausgeber\*innen ‚co-housing‘ als eine breite Vielfalt selbstorganisierter, selbstverwalterter Projekte mit verschiedenen Rechtsformen und Merkmalen, die ihren gemeinschaftlichen Charakter bewusst auf der strukturellen und räumlichen Ebene (über den eigenen Wohnraum hinaus) umsetzen.<sup>41</sup> Die Commons-Forscherin Silke Helfrich bezeichnet mit Tomislav Knaffl und Stefan Meretz (2021) zeitgenössische Wohnprojekte als Reaktion auf das „[...] zunehmende Zur-Ware-Werden und die Verteuerung von Baugrund und Baupraxis“<sup>42</sup>.

Im deutschsprachigen Raum werden die zeitgenössischen Formen des selbstorganisierten Wohnens unterschiedlich bezeichnet: Hier wird nicht nur der Begriff Wohnprojekte verwendet, sondern auch Begriffe wie Baumgemeinschaften<sup>43</sup>, Hausprojekte<sup>44</sup>, Kollektivhäuser<sup>45</sup>, Hausgemeinschaften<sup>46</sup>, Baugruppen<sup>47</sup> oder gemeinschaftliches Wohnen<sup>48</sup>. In der Literatur finden sich verschiedene Definitionen der Wohnprojekte, beispielsweise in den Bereichen der Sozialwissenschaften, der Stadtsoziologie, der Wirtschaftsgeografie, der Regionalplanung sowie der Stadtforschung.

In der 2014 am Forschungsinstitut für Soziologie an der Universität zu Köln<sup>49</sup> veröffentlichten Dissertation von Christine Philippse „Soziale Netzwerke in gemeinschaftlichen Wohnprojekten“ werden gemeinschaftliche Wohnprojekte anhand mehrerer Kriterien definiert und von anderen Wohnformen abgegrenzt. Demnach definieren sich gemeinschaftliche Wohnprojekte durch eine Gruppe mit einer eindeutig bestimmbaren Abgrenzung, getrennte Haushalte in einem oder mehreren Häusern, Selbstverwaltung, die nichthierarchische Struktur der Gruppe, die planmäßige und bewusste Entscheidung der Bewohner\*innen für diese Art des Wohnens, die Gruppenbildung vor Fertigstellung und Planungsbeteiligung der Bewohner\*innen sowie eine gemeinschaftsfördernde Architektur.<sup>50</sup>

40 Droste und Knorr-Siedow, 30.

41 Hagbert u. a., „Co-Housing, Sustainable Urban Development and Governance. An Introduction“, 2.

42 Silke Helfrich, Tomislav Knaffl und Stefan Meretz, „Commons statt Gemeinschaft“, in *Neues soziales Wohnen. Besonderheiten und Potentiale des gemeinschaftlichen und selbstorganisierten Wohnbaus*, hg. von Andrej Holm und Christoph Laimer (Wien, 2021), 51.

43 Marcus Menzl, „Gemeinsam zum Eigentum – Baumgemeinschaften und Genossenschaften“, in *Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung*, hg. von Otto Depenheuer, Eckhart Hertzsch, und Michael Voigtländer, Bd. 18, Bibliothek des Eigentums (Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg, 2020), 287–96, <https://doi.org/10.1007/978-3-662-61287-3>.

44 Matthias Wendt, „Weil es nur zusammen geht“: *Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojekteszene, Interdisziplinäre Stadtfororschung*, Band 23 (Frankfurt: Campus Verlag, 2018).

45 Wendt, 185–92.

46 Anna Kravetz und Jana Steinfield, „Glossar“, in *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*, hg. von Andrej Holm und Christoph Laimer (TU Wien Academic Press, 2021), 250, <https://doi.org/10.34727/2021/ISBN.978-3-85448-044-0>.

47 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, hg. von Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), BBSR-Online-Publikation, Nr. 14/2009 (Bonn, 2009), [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2009/DL\\_ON142009\\_neu.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2009/DL_ON142009_neu.pdf?__blob=publicationFile&v=3).

48 Michael LaFond und Larisa Tsvetkova, „Editorial“, in *CoHousing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle*, hg. von Michael LaFond, Larisa Tsvetkova, und id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit (Berlin: Jovis Verlag GmbH, 2017), 14.

49 Christine Philippse, *Soziale Netzwerke in gemeinschaftlichen Wohnprojekten*, 1. Aufl. (Budrich UniPress, 2014), <https://doi.org/10.3224/86388086>.

50 Philippse, 49–50.

In der 2021 veröffentlichten Dissertation von Benjamin Görzen „Nachhaltige Lebensführung: Praktiken und Transformationspotenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte“ am Institut für Soziologie der Universität Münster werden Wohnprojekte als organisatorische soziale Einheiten und Formen der gemeinschaftlichen Lebensführung definiert.<sup>51</sup> Demnach setzt sich die gemeinschaftliche Lebensführung in Wohnprojekten unter anderem aus verschiedenen Praktiken zusammen, darunter Selbstverwaltung und Selbstorganisation, Konsum, Beziehungs- und Gemeinschaftspraktiken, politische Partizipation und freiwilliges Engagement sowie Erwerbs- und Ausbildungspraktiken.<sup>52</sup>

Die Sozialwissenschaftler Andrej Holm und Christoph Laimer verwenden in der Publikation „Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen“ aus dem Jahr 2021 die Bezeichnung ‚selbstorganisierte und gemeinschaftliche Wohnprojekte‘ und verstehen darunter „eine zeitgenössische Ausformung von gegenhegemonialen Strömungen für ein Bauen jenseits von Markt und Norm“.<sup>53</sup> Holm und Laimer nennen außerdem das breite Spektrum an Wohnprojekten „von Schöner-Wohnen-Objekten bis zu Gruppen, die mit ihren Hausprojekten versuchen, gesellschaftspolitische Fragen aufzugreifen und auf daraus folgende Herausforderungen möglichst umfassend einzugehen“.<sup>54</sup>

Matthias Wendt bezeichnet in seiner 2018 veröffentlichten Dissertation im Bereich der Wirtschaftsgeografie „Weil es nur zusammen geht: Commons-basierte Selbstorganisation in der Leipziger Hausprojekteszene“ Wohnprojekte in Form von Genossenschaften und Hausbesetzungen als „die klassischen selbstorganisierten Arrangements Wohnungssuchender zur Schaffung nichtkommerziellen Wohnraums“.<sup>55</sup> Wendt unterstreicht zudem den deutlichen Unterschied zwischen den Ansätzen der Dekomodifizierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte und dem gewinnorientierten Handeln von Immobilienunternehmen.<sup>56</sup>

In der von der Stadtsoziologin Annette Spellerberg herausgegebenen Veröffentlichung „Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens“ (2018) beschreiben Spellerberg et al. gemeinschaftliche Wohnprojekte als „eine Reaktion auf individuelle Wohnbedürfnisse, die sich bewusst gegen Vereinsamung wenden“.<sup>57</sup> Demnach unterscheiden sich Wohnprojekte von Wohnungsbauunternehmen dadurch, dass sie keine reine Wohnraumbeschaffung, sondern das gemeinschaftliche Wohnen als Ziel anstreben.<sup>58</sup>

<sup>51</sup> Benjamin Görzen, *Nachhaltige Lebensführung: Praktiken und Transformationspotenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte*, Soziologie der Nachhaltigkeit, Band 3 (Bielefeld: Transcript, 2021), 120–22, <https://doi.org/10.14361/9783839456927>.

<sup>52</sup> Görzen, 121.

<sup>53</sup> Holm und Laimer, „Einleitung“, 3.

<sup>54</sup> Holm und Laimer, 4.

<sup>55</sup> Wendt, *Weil es nur zusammen geht*, 97.

<sup>56</sup> Wendt, 315.

<sup>57</sup> Annette Spellerberg, Pia Gerhards, und Alexandra Schlauch, „Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Nachbarschaften. Fazit“, in *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens*, hg. von Annette Spellerberg (Wiesbaden: Springer VS, 2018), 98, <https://doi.org/10.1007/978-3-658-19608-0>.

<sup>58</sup> Spellerberg, Gerhards, und Schlauch, 98.

Die Regionalplaner Micha Fedrowitz und Ludger Gailing definieren in ihrer Publikation „Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung“ (2003) gemeinschaftliche Wohnprojekte als Wohnformen, die sowohl im Planungsprozess als auch in der Wohnphase auf den gemeinsamen Zielen, Motivationen und Synergien mehrerer Parteien aufbauen.<sup>59</sup> Fedrowitz und Gailing beschreiben gemeinschaftliche Wohnprojekte zudem als einen „Versuch, dem Bruch zwischen Anforderungen neuer Haushaltsformen und Lebensstile einerseits und den alten Strukturen des Wohnungsangebots, der Wohnungsverwaltung sowie der Wohnungspolitik andererseits zu begegnen“.<sup>60</sup>

In meiner eigenen Arbeit mit Michael LaFond im Bereich der Stadtforschung wurden in der deutsch- und englischsprachigen Publikation „CoHousing Inclusive“ (2017) Cohousing und Wohnprojekte als „Allgemeinbegriff[e] für verschiedene selbstorganisierte gemeinschaftliche Wohnformen, die in der Regel Qualitäten wie ausgeprägte Selbstbestimmung, Interesse an Gemeinschaftsbildung und Nachhaltigkeit als langfristige Perspektive kombinieren“ definiert.<sup>61</sup>

Der Begriff Wohnprojekte ist dabei von anderen Wohnformen abzugrenzen, beispielsweise von Wohngemeinschaften innerhalb einer Wohnung in einem reinen Mietverhältnis oder von Eigentümer\*innengemeinschaften, die ausschließlich zur Errichtung und dem Betrieb von Immobilien im individuellen Eigentum dienen. Im Vergleich zu Wohngemeinschaften bestehen Wohnprojekte in der Regel aus mehreren eigenständigen Haushalten, die sich bereits im Planungs- und Bauprozess zu einer Gruppe zusammenschließen und nach dem Einzug gemeinsam die Verantwortung für ihr Haus übernehmen. Im Gegensatz zu reinen Eigentümer\*innengemeinschaften praktizieren Wohnprojekte das gemeinschaftliche und selbstverwaltete Wohnen und teilen sowohl Räume als auch Ressourcen. Außerdem unterscheiden sich Wohnprojekte von solchen Wohn- und Siedlungsformen, die sich vornehmlich als spirituelle Gemeinschaften bilden und von charismatischen Führungspersonen geprägt werden, beispielsweise in Form von sogenannten „intentional communities“.<sup>62</sup>

<sup>59</sup> Micha Fedrowitz und Ludger Gailing, *Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung*, hg. von Institut für Raumplanung (IRPUD), Fakultät Raumplanung - vertreten durch die Schriftenkommission -, Universität Dortmund (Dortmund, 2003), 34, <https://hdl.handle.net/2003/27520>.

<sup>60</sup> Fedrowitz und Gailing, 53.

<sup>61</sup> LaFond und Tsvetkova, „Editorial“, 14.

<sup>62</sup> McCamant und Durrett, *Creating cohousing*, 9.

## BEGRIFFSDEFINITION DER WOHNPROJEKTE IN DIESER FORSCHUNGSArbeit

Diese Forschungsarbeit definiert Wohnprojekte als überwiegend zum Wohnzweck bestimmte Projekte mit mehreren Parteien und einer oder mehreren Immobilien, deren Bewohner\*innen einzelne oder mehrere Tätigkeiten wie Gründung, Planung, Umsetzung oder Verwaltung gemeinschaftlich und eigenverantwortlich übernehmen. Der Begriff ‚Wohnprojekte‘ betont den Fokus auf Wohnen und den Projektcharakter mit selbstorganisierten Planungsmethoden, Rechtsformen und Finanzierungsstrukturen. Die typischen Eigenschaften von Wohnprojekten zeigen sich insbesondere im Selbstverständnis der Bewohner\*innen als Gruppe, in der gemeinsamen Nutzung von Räumen und Ressourcen sowie im Gemeinschaftseigentum. Diese Eigenschaften können sich mit der Zeit verändern und sind von Wohnprojekt zu Wohnprojekt unterschiedlich ausgeprägt.



