Heidi Sinning, Guido Spars (Hrsg.)

Sharing-Ansätze für Wohnen und Quartier

Nachhaltigkeitstransformation, kollaborative Konsummodelle und Wohnungswirtschaft

Fraunhofer IRB Verlag

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Sharing-Ansätze für Wohnen und Quartier

Nachhaltigkeitstransformation, kollaborative Konsummodelle und Wohnungswirtschaft

Heidi Sinning, Guido Spars (Hrsg.)

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Heidi Sinning, Guido Spars (Hrsg.)

Sharing-Ansätze für Wohnen und Quartier

Nachhaltigkeitstransformation, kollaborative Konsummodelle und Wohnungswirtschaft

Fraunhofer IRB Verlag

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über www.dnb.de abrufbar.

ISBN (Print): 978-3-7388-0045-6
ISBN (E-Book): 978-3-7388-0173-6

Redaktion: Ivonne Peitsch, ISP der FH Erfurt
Layout · Satz · Herstellung: Gabriele Wicker
Umschlaggestaltung: Martin Kjer
Druck: Offizin Scheufele Druck und Medien GmbH & Co. KG, Stuttgart

Alle Rechte vorbehalten.
Dieses Werk ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die über die engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes hinausgeht, ist ohne schriftliche Zustimmung des Fraunhofer IRB Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Speicherung in elektronischen Systemen.
Die Wiedergabe von Warenbezeichnungen und Handelsnamen in diesem Buch berechtigt nicht zu der Annahme, dass solche Bezeichnungen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und deshalb von jedermann benutzt werden dürften.
Sollte in diesem Werk direkt oder indirekt auf Gesetze, Vorschriften oder Richtlinien (z. B. DIN, VDI, VDE) Bezug genommen oder aus ihnen zitiert werden, kann der Verlag keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität übernehmen. Es empfiehlt sich, gegebenenfalls für die eigenen Arbeiten die vollständigen Vorschriften oder Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung hinzuzuziehen.

© Fraunhofer IRB Verlag, 2019
Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB
Nobelstraße 12, 70569 Stuttgart
Telefon +49 711 970-2500
Telefax +49 711 970-2508
irb@irb.fraunhofer.de
www.baufachinformation.de

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Inhaltsverzeichnis

Wohnen, Sharing und Nachhaltigkeit

Heidi Sinning, Guido Spars
Sharing als Zukunftstrend der nachhaltigen Wohnungswirtschaft? 11

Bettina Harms
Wohntrends 2030 und nachhaltiger Konsum 29

Bettina Brohmann, Martin Gsell
Nachhaltig Wohnen als Beitrag einer kollaborativen Ökonomie: ökologische und ökonomische Bewertung 39

Innovationsprozesse und nachhaltige Transformationen in Wohnungswirtschaft und im Quartier

Luciana Löbe, Heidi Sinning
Sharing-Ansätze im Bereich Wohnen und Quartiersentwicklung – Handlungsfelder, Potenziale und Restriktionen 57

Marie-Luise Baldin, Michael Heinze, Heidi Sinning
Share Economy in der Wohnungswirtschaft – eine bundesweite Bestandsaufnahme kollaborativer Konsummodelle 71

Marie-Luise Baldin, Heidi Sinning
Transformationshemmnisse und -treiber für nachhaltigen Konsum in der Wohnungswirtschaft – Oder: Wie kann nachhaltiges Bewohnerverhalten befördert werden? 89

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Martina Schmitt, Katrin Bienge, Jens Clausen
Cohousing – eine nachhaltige Form des Sharings im Bereich des Wohnens? – Eine Betrachtung aus sozial-ökologischer Perspektive 119

Sara D'Onofrio, Christoph Graf, Edy Portmann, Marcel Wehrle
Shareable Cities – Impulse und technologische Möglichkeiten für Sharing-Ansätze in Wohnungsunternehmen und im Quartier 137

Nachhaltiger Konsum in Wohnungswirtschaft und Quartiersentwicklung in der Praxis

Etablierung kollaborativer Konsummodelle aus Sicht der Nutzer – Ergebnisse von vier Fallanalysen

Marie-Luise Baldin, Madlen Kratzsch, Heidi Sinning
Sharing als Beitrag zur Förderung einkommensschwacher Haushalte und umweltverträglichen Handelns – Fallbeispiel Großwohnsiedlung Neustrelitz Kiefernheide (Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH) 153

Marie-Luise Baldin, Madlen Kratzsch, Heidi Sinning
Sharing-Angebote in dezentralen Wohnungsbeständen – Chance und Hindernis!? Fallbeispiel Gemeinschaftsangebote der Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG 171

Michael Heinze
Sharing und Integration – Fallbeispiel des Stadtteils Süd-Ost (GEWOBAU Bad Kreuznach) 187

Michael Heinze
Sharing fördert Nachbarschaft – Fallbeispiel Börkhauser Feld (Spar- und Bauverein Solingen eG) 205

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Sharing-Ansätze in Wohnungsunternehmen und in Quartieren – Good Practices

Gemeinschaftliches Wohnen

Ricarda Pätzold, Jan Abt
Gemeinschaftliches Wohnen als kommunales Handlungsfeld 225

Madlen Kratzsch, Heidi Sinning
Sharing meets Platte – Wohnen mit Gemeinschaftsräumen in der Rigaer Straße der WBG Zukunft in Erfurt 235

Heidi Sinning
Gelebte Nachhaltigkeit in der 2000-Watt-Gesellschaft?
Ein neues Stück Stadt im Quartier der Genossenschaft Kalkbreite in Zürich 243

Nachhaltige Mobilität

Hendrik Kortz, Madlen Kratzsch
Zusammen fährt man weniger allein – Mobilitätskonzept der WOGENO München eG als neuer Ansatz für die Mobilitätsbedürfnisse der Mieterschaft 265

Marie Luise Grenzdörfer, Madlen Kratzsch
Auf das eigene Auto bewusst verzichten –
Wohnen und Leben in der autofreien Mustersiedlung Wien-Floridsdorf 277

Gemeinschaftsgärten

Marie-Luise Baldin, Marie Luise Grenzdörfer
Mit dem E-Bike durch die Gartenstadt –
Wohnen, Gärtnern und Leben im Hamburger Stadtteil Farmsen 291

Michael Heinze
Käthes Garten – Gemeinschaftsgarten der degewo in der Berliner Gropiusstadt 301

Michael Heinze
Landeier in München Riem – Urban Gardening in der Genossenschaft 309

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Gemeinschaftsaktivitäten

Marie-Luise Baldin, Mira Evers, Marie Luise Grenzdörfer
Von der Kaserne zum Kletterbunker – Transformation der Pendleton Barracks Gießen in ein innovatives und nachhaltiges Wohnquartier 319

Marie-Luise Baldin, Lukas Eiserbeck
Ehrenamtliches Bürgerschaftsengagement zur Gestaltung und Erhaltung eines Quartiersparks in Berlin – kiezPARK Marzahn-Hellersdorf 331

Folgerungen und Perspektiven

Marie-Luise Baldin, Madlen Kratzsch, Michael Heinze, Heidi Sinning, Guido Spars
Sharing-Ansätze in Wohnungswirtschaft und Quartier
Effekte und Anforderungen 345

Marie-Luise Baldin, Michael Heinze, Heidi Sinning, Guido Spars
Wohnen, Teilen, Tauschen –
Sharing in Wohnungsunternehmen erfolgreich umsetzen 359

Verzeichnis der Autorinnen und Autoren 379

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Wohnen, Sharing und Nachhaltigkeit

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Heidi Sinning, Guido Spars

Sharing als Zukunftstrend der nachhaltigen Wohnungswirtschaft?

Ausgangssituation und Herausforderungen für das Wohnen im Quartier

Seit einigen Jahren hat die Share Economy in verschiedenen gesellschaftlichen Bereichen an Bedeutung gewonnen. So gelten Sharing-Ansätze auch als Zukunftstrend in der Wohnungswirtschaft und bieten zahlreiche Ansatzpunkte für eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Vor allem in den Handlungsfeldern Wohnen, Wohnumfeld, Energie und Mobilität gibt es Referenzbeispiele, wie Sharing in der Wohnungswirtschaft zum Einsatz kommen kann. Hier deutet sich an, wie nachhaltige Konsummodelle der Share Economy in der Wohnungswirtschaft aussehen könnten. Wohnungsunternehmen sind geeignete Partner für die Unterstützung der Mieterinnen und Mieter bei der Entwicklung kollaborativer und nachhaltiger Konsumstile. Sie stoßen dabei jedoch an Grenzen im Spannungsfeld zwischen sozialen Anforderungen der Nachhaltigkeit sowie ökonomischen und ökologischen Herausforderungen in der Umsetzung neuer Modelle der Share Economy. Sharing kann in vielen Fällen eine Win-win-Situation zwischen dem Unternehmen und der Mieterschaft begründen, zum Beispiel wenn mithilfe gemeinschaftlich nutzbarer Räume bei intelligenten Gebäudegrundrissen insgesamt niedrigere Wohnkosten möglich sind. Für manche Sharing-Innovation ist jedoch eine Veränderung der Denk- und Verhaltensmuster bei Unternehmen sowie bei der Mieterschaft notwendig, da die neuen Modelle gewohnte Routinen grundlegend in Frage stellen. Hierfür sind unter anderen gute Vorbilder hilfreich, die Lernprozesse anregen und dazu beitragen können, Barrieren und Hemmnisse zu überwinden.

Share Economy als neuer Trend und Anlass für eine wohnungspolitische Debatte

Das Teilen von Gütern und Gedanken ist ein altes Phänomen des menschlichen Zusammenlebens, und es gibt seit Jahrzehnten – wenn nicht gar Jahrhunderten – eine gesellschaftliche und sozialwissenschaftliche Debatte über die sogenannten Allmende-Güter (commons) und die Frage, inwieweit und unter welchen Bedingungen eine gemeinschaftlich organisierte Bereitstellung von solchen Gütern gelingen kann. Die ökonomische Theorie diskutiert heute zum Beispiel im Rahmen der Neuen Institutionenökonomie (Transaktionskostentheorie) dif-

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

ferenzierter über diese Fragen (vgl. [1]). Elinor Ostrom (2015) hat in diesem Themenfeld wesentliche Voraussetzungen und Kriterien für commons global erforscht und dafür auch den Wirtschaftsnobelpreis erhalten. Sie hat beispielsweise in ihren empirischen Studien gezeigt, dass Regelungs- und Konfliktlösungsprozesse, die von den Nutzern selbst organisiert werden, bei über 90 % der Allmende-Güter erfolgreich sind (vgl. [2]).

Es gibt also bereits seit geraumer Zeit eine private und gesellschaftliche Praxis des gemeinschaftlichen Konsumierens und der Bereitschaft, erworbene Dinge zu teilen oder Nutzung und Erwerb generell zu trennen.

Dennoch wird derzeit von einem aktuellen Trend der sogenannten Shareness-Bewegung gesprochen, weil vor allem die Digitalisierung zu neuen technischen Möglichkeiten des Teilens geführt hat und damit die Transaktionskosten für derartige Konsummodelle zum Teil erheblich gesunken sind. Ein weiterer Grund liegt in der zunehmenden Verbreitung – vor allem in der jüngeren Generation – alternativer Lebens- und Konsumweisen, des Infragestellens von Status-Modellen (zum Beispiel Auto) und kritischer Haltungen zu Eigentum und zum Besitzen im Allgemeinen. Die wachsenden Initiativen zum Teilen, Tauschen und Leihen spiegeln den Zeitgeist von Nutzen statt Besitzen (vgl. [3]) wider. Die Bandbreite der neuen Angebote der Share Economy ist beachtlich, sie reicht vom Car Sharing über Tauschringe und Kleiderkreisel bis hin zum Maschinenverleih und zu Collaborative Finance (siehe Löbe, Sinning, S. 57).

Das Geschäftspotenzial der kollaborativen Ökonomie wird global auf über 530 Mrd. US-Dollar geschätzt (vgl. [4]). Der Nutzende wird hierbei in vielen dieser Geschäftsideen als eigener Wertschöpfungsfaktor erkannt. Insbesondere die technologische Entwicklung gilt hierbei als ein wesentlicher Treiber neuer internetgestützter Geschäftsmodelle für gemeinschaftlichen Konsum, wie sie derzeit vom Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung (IZT) und anderen für das Bundesministerium für Bildung und Forschung (Programm FONA) untersucht werden. So fällt auf, dass die Gründung neuer Online-Plattformen für den gemeinschaftlichen Konsum in Deutschland gerade in den Jahren 2010 bis 2013 auf neun bis 17 pro Jahr um das Drei- bis Sechsfache angestiegen ist, um dann in 2014 wieder auf ein Niveau von sechs zurückzufallen (vgl. [5]).

Annähernd 70 % dieser Neugründungen fanden in den beiden Bereichen Mobilität und Gebrauchsgegenstände statt. Als erstes Resümee dieser Untersuchung lässt sich festhalten, dass diese Angebote inzwischen den Massenmarkt erreicht haben, die Mehrheit der Plattformen gewinnorientiert arbeiten und sich meist über Vermittlungsprovisionen finanzieren und ein *»Großteil der Angebote sich auf die Vermittlung von Transakationen beschränken, ohne dabei gemeinschaftsbildend zu wirken«* [5].

Neben den internetbasierten Plattformen existiert jedoch auch eine Reihe von analogen Modellen des gemeinsamen Konsums, die sich eher quartiersbezogen oder in räumlicher Nähe (zum Beispiel im eigenen Wohngebäude) organisieren. Hier knüpft der Beitrag an und führt in das Themenfeld Sharing-Ansätze für Wohnen und Quartier ein. Dieses Themenfeld war Gegenstand des Forschungsprojektes Nachhaltige Konsummodelle der Share Economy in der

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Wohnungswirtschaft (kurz: KoSEWo) – welches vom Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der FH Erfurt gemeinsam mit der Bergischen Universität Wuppertal von 2015 bis 2017 durchgeführt wurde – und das in diesem Band mit der Unterstützung zahlreicher Autorinnen und Autoren aus unterschiedlichen Sichtweisen beleuchtet wird.

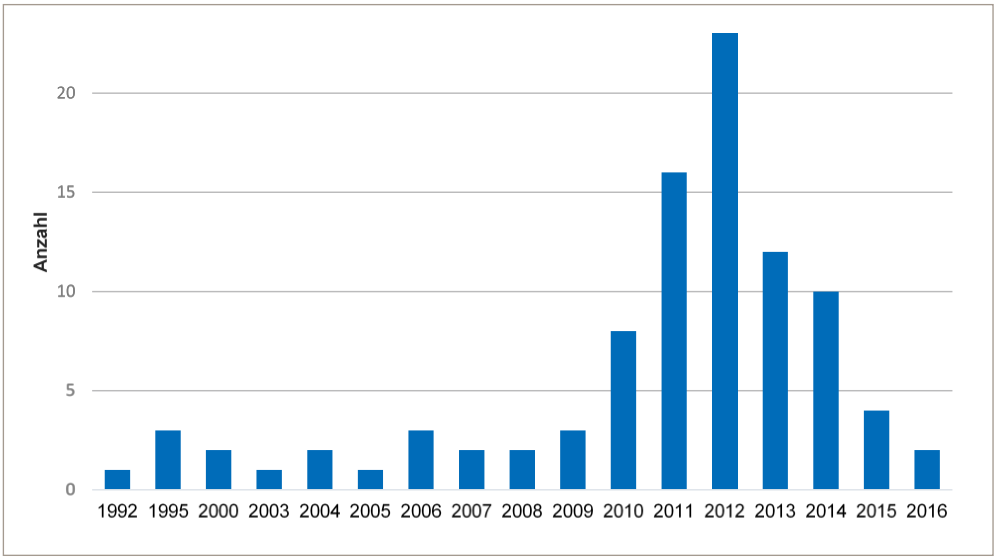


Bild 1: Anzahl der neu gegründeten Peer-to-Peer-Plattformen in Deutschland pro Jahr [Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage [5]]

Wenn in dieser Publikation und dem zugrunde liegenden Forschungsprojekt KoSEWo die Rede von Share Economy (bzw. Sharing Economy) ist, sind alle Aktivitäten von Menschen und Organisationen, die das systematische Ausleihen, Teilen und gegenseitige Bereitstellen von Gegenständen, Flächen bzw. Räumen sowie von Wissen und Informationen betreffen, gemeint. Im Zentrum dieser Aktivitäten steht der Gemeinschaftskonsum (Collaborative Consumption).

Wesentliche Akteure der Share Economy im Sinne des Forschungsprojektes KoSEWo können hierbei entweder die Wohnungsanbieter in unterschiedlicher Ausprägung (Genossenschaften, kommunale und private Wohnungsunternehmen) sein oder auch die Wohnungsnutzenden, die als Mieterinnen und Mieter, Genossenschaftsmitglieder oder selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer auftreten und Aktivitäten der Share Economy entfalten können. Inwiefern diese Anbietenden der zu teilenden Gegenstände, Flächen bzw. Räume, des Wissens und der Informationen das Angebot selbst organisieren oder sich hierfür der Hilfe Dritter (zum Beispiel Intermediäre, digitale Plattformen) bedienen, ist zunächst für eine Betrachtung im Rahmen dieses Projektes nicht relevant. Ebenso ist die Eigentumsform des ausgeliehenen, geteilten oder gegenseitig bereit gestellten Gutes zunächst nicht relevant. Somit kommen private Güter, Clubgüter oder andere Formen von Kollektiv- oder Gemeinschaftsgütern in Betracht (vgl. [6]; [7]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

In diesem Beitrag wird neben einer theoretischen Herleitung des Themenfelds nach der besonderen Rolle der Wohnungsunternehmen und der Wohnungswirtschaft in Bezug auf Share Economy gefragt. Es wird unter anderem der Frage nachgegangen, inwieweit sich die Angebote der Share Economy auch als nachhaltige Konsumweise qualifizieren. Vor dem Hintergrund dieser Auseinandersetzung wird auf die Wohnungsunternehmen und ihre Bedeutung für nachhaltige Konsummodelle ihrer Mieterschaft und Mitglieder geblickt. Der Beitrag thematisiert die Herausforderungen für die Wohnungsunternehmen selbst, als auch für die Gesellschaft und die Politik im Handlungsfeld. Abschließend werden die Konsequenzen für die weitere Forschung erörtert. Methodisch wird dabei auf empirische Untersuchungen im Rahmen des Forschungsprojekts KoSEWo zurückgegriffen (Online-Befragung der deutschen Wohnungsunternehmen, Bewohnerbefragungen in Fallstudien sowie Literaturrecherchen).

Wohnungswirtschaft – ein Handlungsfeld für die Share Economy

Das Forschungsprojekt KoSEWo beschäftigte sich mit der Frage, welche derzeitige Bedeutung die Share Economy bei den deutschen Wohnungsunternehmen einnimmt und welche Potenziale hierfür in der Zukunft gesehen werden. In der Fragestellung ist bereits die Hypothese impliziert, dass das Handlungsfeld Wohnen nahezu ideale Voraussetzungen für eine Verknüpfung mit dem kollaborativen Konsum bietet.

Denn beim Wohnen geht es um mehr als die bloße Bereitstellung von Wohnraum. Betrachtet man die Wohnung aus der Perspektive der Nutzerinnen und Nutzer, so ist sie neben dem Raum immer auch verknüpft mit ihrem Mobiliar, den angebotenen technischen und sozialen Dienstleistungen (zum Beispiel Fernsehen, Internet, Sicherheit, Reinigungs- und Hausmeisterdienste), dem unmittelbaren Umfeld, mit der Nachbarschaft und den Infrastrukturen sowie Angeboten in räumlicher Nähe.

Selbst die Wohnungsmarktanalyse sieht die Nachfrage nach dem Gut Wohnen inzwischen als eine Nachfrage nach einem Güterbündel, das mit dem Wohnen verknüpft ist. Der marketingwirksame Begriff des WohnenPlus macht auf diese zusätzlichen (Service-)Komponenten des Wohnens ebenfalls aufmerksam (vgl. u. a. [8]; [9]; [10]).

Die Studie des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) zu den Wohntrends 2030 (vgl. [11]; siehe Harms, S. 29) sieht beispielsweise in der Zukunft eine wachsende Nutzung von Technik und technikintegrierten Dienstleistungen, insbesondere in den Bereichen »*Haushalt (Alltagsunterstützung/-erleichterung), Dienstleistungen (Handwerk, Einkaufen, Transport, Post, etc.), Pflege und Gesundheit, Familie und soziale Netzwerke, Unterhaltung und Kommunikation und Kosten-/Ressourceneinsparung.*« Diese zusätzlichen Angebotssegmente sind immer auch Anknüpfungspunkte für einen gemeinschaftlichen Konsum.

Die GdW-Studie stellt hierzu fest, dass *»das gemeinsame und nachhaltige Wirtschaften (…) in Zukunft an Bedeutung gewinnen«* wird und *»für die Wohnungswirtschaft (…) nicht nur die*

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Chance einer Steigerung der Kundenbindung (besteht), sondern in Teilen auch das Potenzial zur Generierung weiterer Geschäftsfelder« bietet [11].

Das gemeinsame Konsumieren und das Teilen verknüpft sich also ideal mit dem Wohnen, da die Menschen – neben dem Arbeiten – die meiste Lebenszeit in ihrer Wohnung und im Wohnumfeld verbringen und somit hauptsächlich dort ihre Bedürfnisse nach sozialem Austausch und zusätzlichen Dienstleistungen auftreten. Zudem sind diese zusätzlichen oder mit dem Wohnen unmittelbar verknüpften Dienstleistungen am besten in einer gemeinsamen, kollaborativen Art und Weise zu organisieren. Dies ist schon allein ein ökonomischer Antriebsgrund. Ein weiterer Vorteil der räumlichen Nähe von Nutzern gemeinsamer Güter liegt aber auch darin begründet, dass ein Gemeinschaftsgefühl, ein stärkeres Vertrauen zu Menschen in der Nachbarschaft bewirken und in der Folge die Bereitschaft zum kollaborativen Konsum weiter erhöhen kann.

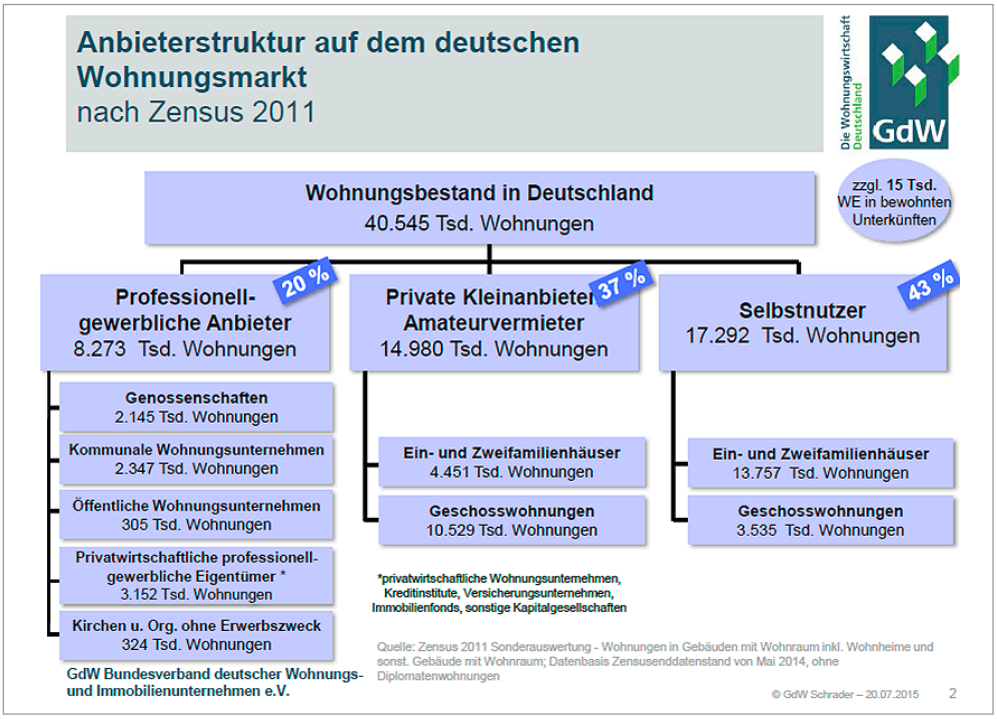


Bild 2: Eigentumsform der Wohnungsunternehmen und Wohnungsbestand in Deutschland [Quelle: [12] nach [51]]

8,3 Mio. der 40,5 Mio. Wohnungen in Deutschland gehören professionellen Wohnungsunternehmen (siehe Bild 2). 23,3 Mio. Wohnungen stehen hierbei dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung. Etwa 35,6 % dieses Mietwohnungsbestands liegt also in den Händen professioneller Anbieterinnen und Anbietern. Ca. 2,1 Mio. Wohnungen stellen Wohnungsgenossenschaften und 2,3 Mio. Wohnungen kommunale Wohnungsunternehmen, die zusammen einen Anteil von rund 19 % halten. Privatwirtschaftliche Eigentümerinnen und Eigentümer haben mit

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

3,2 Mio. Mietwohnungen etwa 13,7 % des Mietwohnungsbestandes in Deutschland (vgl. [12]). Wohnungsunternehmen können damit deutlichen Einfluss auf Lebensformen, Arbeits- und Konsumgewohnheiten sowie auf das soziale Miteinander nehmen (vgl. [13]).

In dieser Sichtweise sind die Wohnungsunternehmen die geborenen Partner ihrer Nutzenden zur Entwicklung und Organisation dieser gemeinsamen Konsumstrategien und -angebote. Ein großer Vorteil der Unternehmen besteht in der Dauer der Vermieter-Mieter-Verhältnisse. In Deutschland beträgt die durchschnittliche Wohndauer eines Mieterhaushaltes nach Erkenntnissen des Haus & Grund-Eigentümerverbandes (vgl. [14]) 11,7 Jahre. Das entspricht einer Fluktuationsrate von etwa 8 %. Bei selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümern liegt die durchschnittliche Wohndauer bei 11 Jahren. Wohnungsunternehmen vermieten im Schnitt rund 15 Jahre an ihre Mieterschaft (Fluktuationsquote ca. 6 bis 7 %, vgl. [15]). Die 50plus-Haushalte wohnen im Übrigen zu 78 % seit mehr als zehn Jahren in ihrer Wohnung (vgl. [16]) (siehe Bild 3).

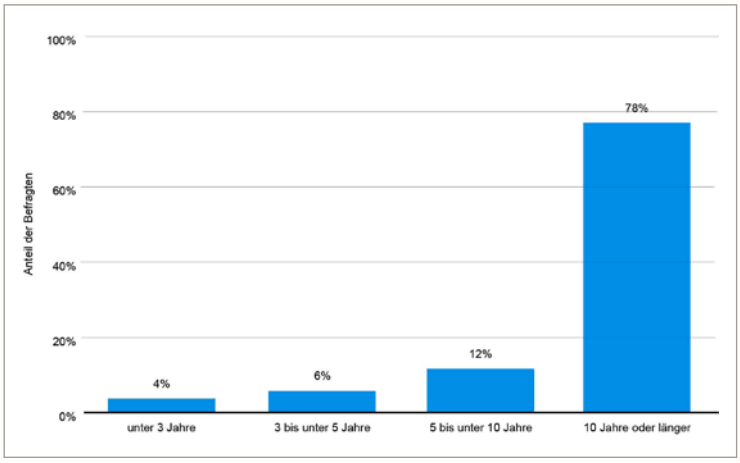


Bild 3: Durchschnittliche Wohndauer von Mieterhaushalten in Deutschland [Quelle: [16]]

Mit einem Mietzeitraum von durchschnittlich 11 bis 15 Jahren kann man als Wohnungsunternehmen zum einen

- seine Mieterinnen und Mieter und deren Bedürfnisse sehr gut kennen lernen und zum anderen
- ihnen sogar zu ihren im Lebenszyklus wechselnden Bedürfnissen (zum Beispiel für Haushaltsgründer, Familien mit Heranwachsenden, Rentner) passende Angebote unterbreiten.

Aufgrund dieser langen Kundenbindung sind die Wohnungsunternehmen die idealen Partnerinnen, derartige Angebote des kollaborativen Konsums nachfragegerecht und effizient ihren Kundinnen und Kunden bereitzustellen.

Besonders deutlich kann dies bei Wohnungsgenossenschaften werden, da deren Kunden nicht nur Mieterinnen und Mieter, sondern Genossinnen und Genossen und damit Miteigentümer der Wohnungen sind. Das Organisationsmodell der Wohnungsgenossenschaft liegt bekanntlich

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

zwischen dem Modell der selbstnutzenden Eigentümerschaft und den reinen Mietmodellen. Die Wohnungsgenossen pflegen meist eine Kultur des Gemeinsamen, die sich häufig auch schon aus der Geschichte der jeweiligen Genossenschaft speist. Seit ihren Gründungen basieren Genossenschaften auf Solidarität und Selbsthilfe: Viele kapitalschwache Personen sammelten Geld, um gemeinsam einen großen Betrag zusammenzubringen, der dann zum Wohle und Vorteil aller Genossenschaftsmitglieder eingesetzt wurde. Allerdings konnte im Rahmen der bundesweiten Online-Befragung der Wohnungsunternehmen zu Sharing-Ansätzen keine stärkere Aktivität bei Genossenschaften gegenüber anderen Unternehmensformen beim Vorhalten gemeinschaftlicher Wohnangebote festgestellt werden (siehe Baldin et al., S. 345). Dies weist auch darauf hin, dass der ursprüngliche Genossenschaftsgedanke zum Teil im Alltag der Unternehmen und Genossenschaftsmitglieder in den Hintergrund geraten ist und weitergehende Potenziale für kollaborative Ansätze bestehen (vgl. u. a. [17]; [8]).

Share Economy als nachhaltige Konsumform?

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Trends der Wohnungswirtschaft zu Sharing-Ansätzen und deren Anknüpfungen an traditionelle Praktiken soll der folgende Abschnitt der Frage nach der Beurteilung dieser Ansätze in Bezug auf eine nachhaltige Stadt(teil)entwicklung – etwa im Sinne der *»Großen Transformation«* (vgl. [18]) nachgehen und den Bezug zur Rolle der Akteure herstellen.

Ein vielfach verfolgter Erklärungsansatz hinsichtlich der Veränderung zu nachhaltigeren Konsummustern sieht Verbraucherinnen und Verbraucher in einer besonderen Rolle als *»Change Agent«* (vgl. [19]). Allerdings führt aus umweltpsychologischer Sicht ein verändertes Umweltbewusstsein (durch Information und Aufklärung) nicht zwangsläufig zu einer Änderung des Verhaltens (vgl. [20]; [21]; [22]). Brand kritisiert an diesem verbraucherzentrierten Ansatz, dass Faktoren wie soziale und kulturelle Strukturen, technische Systeme und Produktionsprozesse zu wenig berücksichtigt werden. Er plädiert deshalb für einen kombinierten Ansatz, der den systemischen Kontext individueller Konsummuster einbezieht. Die Chance, eine Veränderung zu bewirken, steigt demnach in dem Maße, wie verschiedene Stellschrauben innerhalb des systemischen Kontextes beeinflusst werden können. Für kollaborativen Konsum in der Wohnungswirtschaft eröffnet dieses Verständnis die Möglichkeit, die Zusammenhänge zwischen einzelnen Modellen der Share Economy und der Veränderung des Verbraucherverhaltens zu untersuchen. Eine Frage wäre, inwieweit Wohnungsunternehmen durch das Anwenden von Share Economy-Modellen zu einem Strukturwandel der Nutzungsregime (vgl. [19]) beitragen können.

Um zu nachhaltigeren Konsumweisen zu gelangen, wird gesellschaftlichen Transformationsprozessen, an denen sich vielfältige gesellschaftliche Akteure beteiligen und miteinander kooperieren, eine maßgebliche Bedeutung beigemessen. Bezogen auf das Gut Wohnen sind dabei Wohnungsmarktakteure wesentliche Mitgestaltende und können in diesem Prozess *»Pioniere des Wandels«* sein (vgl. [18]). In der Wohnungswirtschaft bezieht sich Nachhaltigkeit

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

darauf, die Produkte und Dienstleistungen so anzubieten, dass sie entlang der gesamten Wertschöpfungskette ressourceneffizienter, konsistenter und suffizienter zur Verfügung gestellt werden. Die öffentliche Hand kann dabei eine fördernde Funktion einnehmen, indem sie geeignete Rahmenbedingungen und Anreize schafft (vgl. u. a. [23]).

Mit Blick auf die Share Economy stellt sich die Frage, inwieweit derartige Angebote in der Wohnungswirtschaft zu nachhaltigeren Konsumweisen beitragen können. Dazu wird im Folgenden zum einen der Stand der bisherigen wissenschaftlichen Diskussion dargestellt und zum anderen der konkrete Beitrag zur Nachhaltigkeit aus ökologischer, sozialer und ökonomischer Perspektive beleuchtet.

Eine große Anzahl an Studien hat bereits seit den 1990er Jahren die Nachhaltigkeit für das Handlungsfeld Wohnen und Bauen in Deutschland konkretisiert und operationalisiert. Aktuellere Dokumente, wie die *»Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie«* (vgl. [54]), das *»Nationale Programm für nachhaltigen Konsum. Gesellschaftlicher Wandel durch einen nachhaltigen Lebensstil«* (vgl. [55]), *»Nachhaltiges Bauen und Wohnen«* des UBA (vgl. [52]), die Hauptgutachten des WBGU *»Welt im Wandel. Gesellschaftsvertrag für eine große Transformation«* (vgl. [53]) und *»Der Umzug der Menschheit: Die transformative Kraft der Städte«* [vgl. [18]), Veröffentlichungen im Rahmen des ExWoST-Forschungsvorhabens *»ImmoKlima – Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potenziale zum Klimawandel«* (vgl. [24]; [25]), der BMVBS-Leitfaden *»Nachhaltiges Bauen«* (vgl. [56]) sowie die BBSR-Analysen *»Ziele nachhaltiger Stadtquartiersentwicklung«* (vgl. [57]) werden durch diverse Nachhaltigkeitssiegel auf Gebäude- und auf Quartiersebene ergänzt: Qualitätssiegel nachhaltiger Wohnungsbau, BREEAM (Communities), CASBEE(-UD), LEED(-ND), DGNB(-NSG), THS-Siegel (vgl. [26]).

Das Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen, das für die deutsche Wohnungswirtschaft als maßgeblich herangezogen wird, bezieht neben der ökologischen gleichermaßen auch die soziale und wirtschaftliche Dimension der Nachhaltigkeit mit ein. Da die Qualitäten in den drei Dimensionen zunächst nur auf das Gebäude bezogen waren, wurde ein weiterer Bereich, die Standortqualität, aufgenommen. Nach der Veröffentlichung der wohnungswirtschaftlichen branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex' (vgl. [27]) ist zu beobachten, dass immer mehr Wohnungsunternehmen Nachhaltigkeitsberichte herausgeben, etwa Gesobau AG, Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH, Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH/Wohnstadt, WIR Wohnen im Revier e. V. – Verband der nachhaltigen kommunalen Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet, WBM – Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, um nur einige zu nennen. Seit 1. Januar 2017 ist ein Nachhaltigkeits-Reporting zur Pflicht für Unternehmen geworden, so dass dies zukünftig auch zum Standard von Wohnungsunternehmen gehören wird (vgl. u. a. [28]; [29]).

Um nachhaltigen Konsum zu erreichen, sind sowohl technische als auch gesellschaftliche Lösungsansätze notwendig. Hierbei können aber auch widerstrebende Effekte auftreten, wie beispielsweise Rebound-Effekte, und damit eine bessere Energieeffizienz durch ein verändertes Nutzerverhalten kompensieren (vgl. [30]; [31]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Zwar führt beispielsweise die Steigerung der Effizienz durch technologischen Fortschritt grundsätzlich zu Energieverbrauchssenkung, jedoch kann gleichzeitig durch einen erhöhten Konsum an anderer Stelle eine Überkompensation entstehen. Dies trägt nicht dazu bei, dass der Endenergieverbrauch sinkt. Vielmehr wird an anderer Stelle gleichzeitig zusätzlich Energie konsumiert. Man unterscheidet zwischen a. finanziellen Rebound-Effekten, damit ist die Kosteneinsparung gemeint, die neue Verbräuche befördert, zum Beispiel mehr technische Investitionen in der Wohnung, b. materiellen Rebound-Effekten, das heißt die Herstellung und der Konsum effizienter Technologien führen zu höherem Energieaufwand, zum Beispiel die Herstellung effizienter Produkte in der Gebäudedämmung, c. psychologischen Rebound-Effekten, das beinhaltet die Steigerung des Symbolwerts energieeffizienter Produkte, was zu intensiverer Nutzung führen kann, zum Beispiel mehr Wohnfläche in energieeffizienten Wohnungen, und d. Cross-Factor-Rebound-Effekten, die eine Steigerung der Arbeitsproduktivität bedeuten und zu mehr Energieverbrauch führen, zum Beispiel bei der Nutzung eines Wäschetrockners. Durch diese Effekte können zwischen 10 und 80 % der ursprünglichen Energie-Einsparung je nach Zeit, Ort und Technologie wieder verloren gehen (vgl. [31]).

Betrachtet man das Teilen von Gütern unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten, so kann es beispielsweise dazu kommen, dass jemand aufgrund des günstigeren Preises für das geteilte Gut (zum Beispiel Wohnen via Couchsurfing) viel häufiger in fremde Städte fährt, dadurch mehr Mobilitätsdienstleistungen konsumiert und dadurch mehr CO_2-Ausstoß verursacht, als ohne Sharing-Angebot. Es kann auch zu Ausweichverhalten beim Konsumieren kommen. So können diese Konsumentinnen und Konsumenten bestimmte Güter, die für sie aus Nachhaltigkeitssicht mithilfe von Steuern und Abgaben (zum Beispiel Öko-Steuer) verteuert werden, durch andere substituieren, die ebenfalls wenig nachhaltig sind (zum Beispiel Kaminbefeuerung im Winter aufgrund verteuerter Energiepreise).

Ebenso kann sich der nachhaltige Konsum des Einzelnen negativ auf Dritte auswirken (Spillover-Effekt). So kann zum Beispiel das Teilen von Wohnraum oder von Gärten mit einer intensiveren Nutzung verbunden sein, was zu mehr Nutzungskonflikten in der Nachbarschaft führen kann (zum Beispiel Lärm, Müllaufkommen etc.).

Erste Ansätze zur Bestimmung von Nachhaltigkeitswirkungen kollaborativer Projekte liegen aus unterschiedlichen Bereichen vor, beispielsweise zu Textilien-Tausch und Werkzeugverleih (vgl. [3]), zu ressourceneffizienten Dienstleistungen (vgl. [32]), zu integrierten Mobilitätsdienstleistungen, u. a. Car-Sharing (vgl. [33]). Produktive Stadtlandschaften, wie Mietergärten oder Urban Gardening-Projekte, reduzieren zum Beispiel *»Transportwege, Transport- und Energiekosten, verbessern Luft- und Bodenqualitäten, verändern das Mikroklima und unterstützen die Bodenneubildung sowie Reduzierung von CO_2-Emissionen«* ([34]). Das Ernährungssystem wird nicht mehr nur als Versorgungssystem, sondern als wirtschaftlicher, ökologischer, kultureller und sozialer Einflussfaktor für eine Stadt wahrgenommen (vgl. [35]; [36]; [37]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Schmitt et al. (2017) stellen dar, dass bereits in einer Vielzahl von Untersuchungen die Umweltwirkungen von Sharing-Formen analysiert wurden (vgl. u. a. [23]; [32]; [38]; [39]; [40]). Es wurden häufig einzelne Umweltindikatoren oder Verbrauchswerte (zum Beispiel CO_2-Emissionen, Wasserverbrauch) näher untersucht. In der folgenden Tabelle sind sowohl die positiven als auch die negativen Wirkmechanismen der Inanspruchnahme von Sharing-Angeboten mit beispielhaften Ergebnissen zusammengefasst (vgl. Tabelle 1):

Umweltwirkungen von Nutzen statt Besitzen – Formen	
Positiv	Negativ
• Nutzungsdauerverlängerung, Einsatz langlebiger Produkte • Verwendung verbrauchsarmer und/oder leistungsstarker Geräte • Maximierung der Geräteauslastung • Förderung recyclinggerechter Konstruktion • Größen- und Spezialisierungsvorteile	• Größerer gebrauchsbedingter Verschleiß • Risiko der Übernutzung • Beschleunigte Ausmusterung von noch funktionstüchtigen Mietprodukten • Gefahr der (zu) langen Verwendung ineffizienter Geräte • Zusätzlicher Ressourcenverzehr für Nutzungsdauerverlängerung und Langlebigkeit • Zusätzliche Transporte
Umweltwirkungen, verursacht durch Nachfrageänderung	
Positiv	Negativ
• Nachfrageverringerung wegen größerer Kostentransparenz • Vermeidung von Fehlkäufen	• Erleichterter Produktzugang, weil Anschaffungskosten entfallen • Stimulierung des Wunsches nach Eigentum • Höhere Nachfrage in anderen Konsumbereichen durch erspartes Geld / additiver Konsum

Tab. 1: Übersicht über die Umweltwirkungen von »Nutzen statt Besitzen«-Formen [Quelle: [23], geringfügig geändert nach [41]]

Ein Ergebnis des NsB-Ress-Forschungsprojekts zu Cohousing ist, dass Sharing-Angebote positive Umwelteffekte realisieren können. *»Ob ein ökologisch wirksamer Effekt erzielt wird, ist jedoch von der Art und den Rahmenbedingungen der jeweiligen Sharing-Situation abhängig, und es ist der gesamte Lebensweg eines Produktes – Rohstoffgewinnung, Produktion, Nutzung und Entsorgung – zu berücksichtigen«* (siehe Schmitt et al., S. 119). In den Ergebnissen wird ebenso betont, dass den Umweltwirkungen die oben bereits geschilderten Rebound-Effekte entgegenstehen, und die Frage des Angebots und der Vermittlung entscheidend ist (vgl. [42]; siehe Brohmann, Gesell, S. 39).

Vor allem werden jedoch soziale, aber auch ökonomische Effekte zur Nachhaltigkeit ermöglicht. Dies zeigen die Untersuchungen sowohl der Wohnungsunternehmen als auch der Bewohnerinnen und Bewohner im Rahmen des KoSEWo-Forschungsprojekts (siehe Baldin

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

et al., S. 345). Über alle Angebote hinweg dominieren ökonomische und soziale Gründe für die Nachfrage nach Sharing:

Die wichtigsten Wirkungen, die von Seiten der Wohnungsunternehmen durch Sharing-Angebote gesehen werden, sind, dass

- das Image des Wohngebietes sich verbessert,
- sich Kostenersparnisse für die Genossenschaftsmitglieder bzw. Mieterinnen und Mieter ergeben,
- sich eine funktionierende Hausgemeinschaft bzw. Nachbarschaft bildet und
- die Sharing-Angebote förderlich für die Neugewinnung von Mietern sind.

Die Mieterinnen und Mieter nannten auf die Frage, wie sich ihr Leben verändert hat, seit sie Sharing-Angebote nutzen, vorrangig als Wirkungen: soziale Kontakte, Geldersparnisse, mehr Beteiligung am öffentlichen Leben und die Verbesserung der Lebensqualität.

Schmitt et al. unterstreichen, *»dass die soziale Innovation Sharing allein sicherlich nicht ausreichen wird, um den absoluten Ressourcenverbrauch im notwendigen Maße zu reduzieren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Sharing-Formen einen volkswirtschaftlich relevanten Beitrag leisten können, zumal sie sich Prognosen zufolge – vor allem internetbasierte Angebotsformen – aufgrund der starken Verbreitung und Vernetzungsmöglichkeit, die das Internet bietet, noch weiter ausdehnen und einen wichtigen Beitrag in Richtung eines Konsumwandels leisten werden«* [23].

Wohnungsunternehmen im Spannungsfeld zwischen ökonomischer Effizienz und sozial-ökologischen Anforderungen

Auf der Grundlage der bisherigen Ausführungen stellt sich die Frage, welchen Beitrag Wohnungsunternehmen leisten und welche Ambivalenzen sich zeigen. Wie bereits oben formuliert, können Wohnungsunternehmen, unter anderem aufgrund der langfristigen Bindung an ihre Kunden, geeignet Partnerinnen und Partner für die Mieterschaft bzw. die Genossenschaftsmitglieder sein, um auf nachhaltige Konsummodelle hinzuwirken und Bedürfnisse nach kollaborativen Konsum in Bezug auf Gebrauchsgegenstände, Dienstleistungen, Flächen oder Wohnraum aufzugreifen. Viele Wohnungsunternehmen haben bereits Ansätze des Teilens, Tauschens und gemeinsam Nutzens in ihr Produkt- und Dienstleistungsportfolio aufgenommen. Dies zeigt die aktuelle Bestandsaufnahme zu Sharing-Ansätzen in der Wohnungswirtschaft im Rahmen des KoSEWo-Projektes (vgl. [43]). Dabei geht es um den *»geteilten Zugang zu sowohl immateriellen wie materiellen Ressourcen«* [44]. Die Sharing-Angebote der Wohnungswirtschaft umfassen zum einen traditionelle wohnbegleitende Dienstleistungen (vgl. [45]), wie Gästewohnungen, Gemeinschaftsräume oder Waschräume, und zum anderen neuere Ansätze der Share oder auch Collaborative Economy in verschiedenen Handlungsfeldern, etwa Car-Sharing, Food-Sharing oder Leihbörsen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Insbesondere kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften gelingt es am ehesten, in Anbetracht der in den Großstädten und Ballungsräumen vorherrschenden angespannten Wohnungsmarktsituation im Sinne der sozialen Dimension der Nachhaltigkeit bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im Verständnis einer integrierten Entwicklung agieren sie zunehmend auch auf Quartiersebene und beziehen sich so auch auf Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsangebote (vgl. [24]). Sie schaffen ein Angebot an Produkten und Dienstleistungen mit spezifischen weichen Impulseigenschaften – sogenanntes *»nudging«* (vgl. [46]) – zur Förderung nachhaltigen Konsums auf Quartiersebene, zusätzlich zur Regulierung oder der direkten Intervention (zum Beispiel vergünstigte Mitgliedschaften bei Car-Sharing-Anbietern, Rabattkarten für kooperierende Unternehmen in einer Stadt für Genossenschaftsmitglieder). Insbesondere beim Neubau stehen die Wohnungsunternehmen jedoch vor der Herausforderung, ökonomisch tragfähige und ökologische Modelle umzusetzen.

Bei der Betrachtung der einzelnen Dimensionen der Nachhaltigkeit und den jeweiligen Beitrag, den Sharing-Ansätze im Bereich Wohnen und Quartier leisten können, so lässt sich – wie im vorangegangenen Abschnitt ausführlicher beschrieben – für die soziale Dimension vorrangig identifizieren, dass für die Sharing-Nutzenden die Möglichkeit besteht, Kontakte zu anderen Nutzerinnen und Nutzern sowie Nachbarn zu knüpfen. Auch eröffnet Sharing zusätzliche Optionen für preiswerteres Wohnen, etwa durch Mitwohn- oder Mitfahrgelegenheiten oder durch gemeinschaftliche Infrastrukturen im Quartier, womit zugleich das Nachbarschaftsnetzwerk gestärkt wird.

Die ökonomische Dimension der Nachhaltigkeit zeigt sich vor allem in der ökonomischen Vorteilhaftigkeit des Teilens, Tauschens, Leihens oder auch Mietens gegenüber dem selbst Erwerben und alleine Nutzen. Dadurch reduzieren sich bzw. entfallen die Anschaffungs-, Wartungs- und Reparaturkosten im Vergleich zum eigenen Besitz. Nach einer Untersuchung des Wuppertal Instituts (vgl. [23]) wird die Kostensenkung von den Nutzenden als wichtigster Grund für Sharing angesehen. Neben diesen privatwirtschaftlichen Kostenvorteilen entfaltet das Sharing jedoch auch aus volkswirtschaftlicher Sicht Vorteile. Das gemeinsame Nutzen ermöglicht eine effizientere Ressourcennutzung und schafft damit allokative Vorteile für die Gesamtwirtschaft. Zwar gibt es auch Argumente, die in einem gemeinsamen Nutzen von Gütern die Gefahr einer rückläufigen Nachfrage für bestimmte Güter und Ressourcen und damit das Auftreten konjunktureller Risiken sehen. Zu Ende gedacht, bedeutet eine bessere Allokation aber langfristig die Ermöglichung zusätzlichen Konsums durch gewonnene Kosteneinsparungen und insgesamt die Erreichung eines höheren gesamtgesellschaftlichen Nutzenniveaus mit dem gleichen Ressourcenaufwand oder sogar die Einsparung von Ressourcen. Das Eintreten der jeweiligen Effekte ist u. a. von der Preiselastizität der Nachfrage bei den entsprechenden Gütern, von Konsumpräferenzen der einzelnen Haushalte und damit vom Verlauf ihrer Nachfragefunktion abhängig (vgl. [47]).

In Bezug auf die ökologische Dimension stellen die Ressourceneffizienz und Ressourcenschonung zentrale Aspekte dar. In Bezug auf das Teilen von Fläche ist der Effekt für die Ressourcenschonung offensichtlich. Werden Räume in Form von Gästewohnungen, Räume zum

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Feiern, für sportliche Aktivitäten, Werken u. ä. m. gemeinschaftlich zur Verfügung gestellt, reduziert sich der Bedarf an eigenem Wohnraum für diese Zwecke, das heißt pro Kopf sind weniger Quadratmeter Wohnfläche erforderlich bzw. werden in Anspruch genommen. Allerdings ist in Deutschland die Bereitschaft, auf weniger Quadratmeter zu wohnen, noch gering. Es gibt zwar einige ambitionierte Projekte des suffizienten Wohnens in Deutschland, zum Beispiel Projekte zum Gemeinschaftswohnen wie Spreefeld Berlin[1], Hausprojekt M29[2], Projekte für bestimmte Zielgruppen, zum Beispiel die deutschlandweiten Projekte von »Wohnen für Hilfe«[3] oder speziell für Frauen die Beginenhöfe[4] sowie das Collegium Academicum der IBA Heidelberg[5]. Der hohe Kostenwettbewerb, zum Beispiel für Boden oder Baukosten, in den Ballungsräumen zwingt zunehmend auch Projektentwickler und Wohnungsunternehmen, über alternative Grundrisse und gemeinschaftlich nutzbare Flächen in ihren Gebäuden nachzudenken.

Im Großen und Ganzen setzen sich der Trend der gemeinschaftlichen Wohnflächen und damit der Trend zur Reduzierung noch nicht durch, vielmehr steigt die pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland weiter an. Die Wohnfläche pro Einwohner nahm in Deutschland zwischen 2000 und 2014 von 39,5 qm auf 46,5 qm, also um sieben Quadratmeter zu. Ein Grund dafür war die Zunahme der Einpersonenhaushalte, aber auch der Remanenzeffekt (vgl. [48]), d. h. die zunehmende Versorgung mit Eigenheimen in Verbindung mit der Tendenz, diese auch im Alter – bei schrumpfender Haushaltsgröße – beizubehalten.

	Insgesamt	Eigentümer-haushalte	Mieter-haushalte
Deutschland insgesamt	43	47	38
Paare mit Kind(ern) unter 18 Jahren	30	34	24
Paare ohne Kind	49	57	39
Alleinerziehende mit Kind(ern) unter 18 Jahren	34	44	30
Alleinlebende	70	97	59

Tab. 2: Wohnfläche je Einwohner nach Haushaltstyp in qm [Quelle: [49]]

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um Durchschnittswerte handelt. Es zeigt, dass insbesondere Familien und Alleinerziehenden in Mietwohnungen nur rund 24 bzw. 30 qm Wohnfläche pro Kopf zur Verfügung stehen. Insbesondere für einkommensschwache Haushalte ist in Anbetracht der steigenden Wohnkosten die Wohnungsgröße ein limitieren-

1 http://www.cohousing-berlin.de/de/projekte/spreefeld-berlin [Stand: 25.11.2017]

2 https://hausprojekt-m29.org/?page_id=7 [Stand: 25.11.2017]

3 zum Beispiel in Köln unter http://www.hf.uni-koeln.de/33042 [Stand: 25.11.2017]

4 http://www.dachverband-der-beginen.de/beginenvereine.php [Stand: 25.11.2017]

5 http://iba.heidelberg.de/deutsch/projekte/projektuebersicht/012-collegium-academicum-gemeinsam-leben-und-lernen.html [Stand: 25.11.2017]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

der Faktor. Generell lässt sich noch wenig Widerhall in Bezug auf das Postulat der Nachhaltigkeit im Sinne von schonendem Umgang mit Ressourcen und neuen Formen des Wirtschaftens bei der Wohnungswirtschaft in Deutschland und den Kunden finden.

Herausforderungen und Ausblick

Die Wohnungswirtschaft hat das Potenzial, zum Promotor für nachhaltige Konsummodelle der Share Economy zu werden. Sie fördert die Nachhaltigkeit vor allem in den Konsumfeldern Wohnen, Wohnumfeld, Energie und Mobilität. Um im Detail zu analysieren, in wie fern die Wohnungswirtschaft zu mehr Ressourceneffizienz oder gar zu einer Suffizienz-Strategie (vgl. [50]) der Mieterschaft bzw. Genossenschaftsmitglieder beitragen kann, besteht weiterer Forschungsbedarf.

Sharing-Angebote tragen auf verschiedene Art und Weise zur Nachhaltigkeit bei. Für Mieterinnen und Mieter bzw. Genossenschaftsmitglieder sind dies im Rahmen der ökonomischen und sozialen Dimension der Nachhaltigkeit im Wesentlichen Kostenersparnisse und damit verbunden auch Teilhabechancen. In den Fallstudien des KoSEWo-Forschungsprojekts wird dies an dem relativ großen Anteil einkommensschwacher Haushalte sichtbar, die Sharing-Angebote nutzen (siehe Baldin, Kratzsch, Sinning, S. 153). Mit Sharing-Angeboten bzw. ihrer Nutzung werden zwar nicht vorrangig ökologische Ziele verfolgt. Dennoch konnte aus den Forschungsergebnissen abgeleitet werden, dass bei den Nutzenden durch Sharing-Angebote das umweltbewusste Handeln gefördert wird. Denn vermutlich führen die verstärkten sozialen Kontakte zu mehr Offenheit für Umweltthemen.

Im Sinne der Agenda Green Economy (BMBF[6]), also einer ökologisch und sozial nachhaltigen Wirtschaft, die zudem ökonomisch wettbewerbsfähig ist, bieten die Sharing-Angebote der Wohnungswirtschaft Chancen. Insbesondere wenn sie ein Nachhaltigkeits-Reporting verfolgen, ist eine bewohnerorientierte Unternehmenspolitik, die Sharing verfolgt, zielführend. Eine Erweiterung der Aufgaben und Handlungsfelder der Wohnungswirtschaft, also ein über die Vermietung von Wohnraum hinausgehendes nachhaltiges Aufgaben- und Servicespektrum stellt einen zukunftsweisenden Ansatz suffizienter wirtschaftlicher Entwicklung dar.

Da Sharing-Angebote in der Wohnungswirtschaft unabhängig von Lebensstil, Alter, Geschlecht und Einkommen genutzt werden (siehe Baldin, Heinze, Sinning, S. 71) – entgegen der Erwartung, dass vor allem die Generation Y die Nutzergruppe ist -, bietet sich hier die Chance der Unterstützung nachhaltiger Konsum- und Lebensformen für viele Menschen. Dies betrifft sowohl die forschungsstrategische Perspektive, als auch die gezielte finanzielle und beratende Förderung zum Thema Gemeinschaftsflächen und -angebote in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

6 https://www.bmbf.de/de/green-economy-gesellschaftlicher-wandel-564.html [25.11.2017]

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Man schließt hier an die Commons-Initiativen und -Debatten an, die bereits bestehen, und sollte aus diesen lernen, dass die von Nutzerinnen und Nutzern selbst aufgestellten Regelungs- und Konfliktlösungsprozesse für das Teilen und Leihen, eine höhere Akzeptanz finden und insgesamt erfolgreicher sind. Obwohl die Unternehmen in der Regel Eigentümerinnen und Eigentümer der Flächen und Räume bleiben, können die Nutzenden bei der Aufstellung der Nutzungsregeln doch sinnvoll beteiligt werden. Mit Blick auf die Hilfestellungen für die Unternehmen sollte insbesondere die Entwicklung von Leitlinien, vor allem in Hinsicht auf die Verbesserung der Lebensqualität von einkommensschwachen Haushalten, ggf. in Form gesetzlicher Regulierungen (wie bereits bspw. in Wohnraumförderungsbestimmungen in NRW), und die verstärkte Förderung von gemeinschaftlichen Wohnformen perspektivisch geprüft werden.

Aber auch unabhängig von Förderungen sollte überall dort, wo Wohnungsanbietende gemeinsam mit der Bewohnerschaft eine Win-win-Situation aufgrund von Sharing hätten, – die jedoch bislang verdeckt ist – ein Weg gefunden werden, diese gemeinsamen Interessen auch umzusetzen. Verantwortliche Wohnungsunternehmen, die mit Blick auf die Bezahlbarkeit des Wohnens intelligente Grundrisse und Gemeinschaftsräume anbieten und damit einen vergleichbaren Wohnstandard mit niedrigeren Kosten und Mieten realisieren, sollten als Vorbilder gestärkt werden. Dort, wo Regularien (zum Beispiel bei der Wohnraumförderung) einem Bauplatz übergreifenden Angebot von Gemeinschaftsräumen entgegenstehen, sollten diese geändert werden.

Die Verbindung von Bezahlbarem Wohnen mit Sharing-Ansätzen stellt ein zentrales, aktuelles und zukünftiges Thema für Forschung, Gesellschaft und Politik dar. Sollen Anforderungen an die Weiterentwicklung der Wohnungswirtschaft, wie Digitalisierung, Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Lebensqualität, sich nicht nur an einkommensstärkere Haushalte richten, sondern »an alle«, bietet Sharing viele zielführende Optionen und Potenziale.

Literatur

[1] Richter, Rudolf; Furubotn, Eirik Grundtvig: Neue Institutionenökonomik: Eine Einführung und kritische Würdigung. Tübingen: Verlag Mohr Siebeck, 2003

[2] Ostrom, Elinor: Governing the Commons The Evolution of Institutions for Collective Action. Cambridge: Cambridge University Press, 2015

[3] Leismann, Kristin; Schmitt, Martina; Baedeker, Caroline; Rohn, Holger: Nutzen statt Besitzen. Auf dem Weg zu einer ressourcenschonenderen Konsumkultur. Eine Kurzstudie. Band 27 der Schriftenreihe Ökologie. Im Auftrag und hrsg. von Heinrich-Böll-Stiftung, in Zusammenarbeit mit dem Naturschutzbund Deutschland (NABU) e. V., Berlin, 2012, URL: http://www.boell.de/de/content/nutzen-statt-besitzen-auf-dem-weg-zu-einer-ressourcenschonenden-konsumkultur [Stand: 13.11.2017]

[4] Bauwens, Mikel; Mendoza, Nicolas; Iacomella, Franco: Synthetic Overview of the collaborative economy. Orange Labs and P2P Foundation. April 2012, 2012; URL: http://p2pfoundation.net/Synthetic_Overview_of_the_Collaborative_Economy [Stand: 18.12.2017]

[5] Behrendt, Siegfried; Iris Bröse; Christine Henseling (2016): Leitfaden für Peer-to-Peer Sharing-Plattformen. Praktische Tipps für die Gestaltung des Geschäftsmodells mit Fallbeispielen. Berlin: IZT – Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung (IZT-Text, 2-2016)

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

[6] Bendel, Oliver: Begriff »Sharing Economy«, in: Gabler Wirtschaftslexikon Online-Version. URL: www.wirtschaftslexikon.gabler.de, 2017 [Stand: 18.12.2017]

[7] Weitzman, Martin: The Share Economy. Cambridge: Harvard University Press, 1984

[8] Röber, Manfred; Sinning, Heidi (Hrsg.): Wohnen im Bestand: Nachfrageorientierung als Perspektive. Anforderungen, Konzepte und Good Practices für Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung. Detmold: Rohn Verlag, 2010

[9] IfS (Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik) (Hrsg.): Wohnen im Alter – Chancen für die Städte. Studie im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein. Berlin, 2006

[10] Empirica (Hrsg.): Die Generation über 50, Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven. Studie im Auftrag der LBS. Berlin, 2006

[11] GdW (Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V., Hrsg.): Branchenbericht 6, Wohntrends 2030, Studie – Kurzfassung. Berlin, 2013

[12] GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) (Hrsg.): Infografiken, 2016. URL: http://web.gdw.de/researchcenter/infografiken [Stand: 15.11.2017]

[13] Enquete-Kommission »Schutz des Menschen und der Umwelt« (Hrsg.): Konzept Nachhaltigkeit, vom Leitbild zur Umsetzung. Abschlussbericht. BT-Drs. 13/11200. 199. URL: http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/13/112/1311200.pdf [Stand: 25.11.2017]

[14] Haus & Grund (Hrsg.): Vermieterbefragung, Ergebnisse 1. Halbjahr 2015, Berlin, 2015, S. 6.

[15] Immobilien-Fachwissen (Online-Portal): Stichwort Fluktuationsquote. URL: https://lexikon.immobilien-fachwissen.de/index.php?UID=548220312&ATOZ=F&KEYWORDID=7378 [Stand: 15.11.2017]

[16] Statista (Online-Portal; Hrsg.), Stichwort: Durchschnittliche Wohndauer von Mieterhaushalten, 2016. URL: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/171237/umfrage/wohnsituation-der-bevoelkerung/ [Stand: 15.06.2017]

[17] BBSR (Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung) (Hrsg.): Auf dem Weg zu Smart Cities BBSR-Analysen KOMPAKT, H. 04/2014. URL: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2014/DL_04_2014.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [Stand: 25.11.2017]

[18] WBGU (Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen; Hrsg.): Der Umzug der Menschheit: Die transformative Kraft der Städte. Hauptgutachten, Berlin, 2016

[19] Brand, Karl Werner: Konsum im Kontext. »Der verantwortliche Konsument« – ein Motor nachhaltigen Konsums? In: Lange, Hellmuth (Hrsg.): Nachhaltigkeit als radikaler Wandel. Die Quadratur des Kreises? Wiesbaden, S. 71–93, 2008

[20] Haan, Gerhard de; Kuckartz, Udo: Umweltbewusstsein. Denken und Handeln in Umweltkrisen. Opladen, 1996

[21] Diekmann, Andreas; Preisendörfer, Peter: Umweltsoziologie. Eine Einführung. Reinbek, 1999

[22] Lange, Hellmut (Hrsg.): Ökologisches Handeln als sozialer Konflikt. Umwelt im Alltag. Opladen, 2000

[23] Schmitt, Martina; Leismann, Christin; Baedeker, Carolin; Rohn, Holger: Sharing – eine innovative, soziale Praktik für einen ressourcenschonenden, nachhaltigeren Konsum? In: Jaeger-Erben, Melanie; Rückert-John, Jana; Schäfer, Martina (Hrsg.); Soziale Innovationen für nachhaltigen Konsum. Innovation und Gesellschaft, Springer Verlag, S. 71–96. Wiesbaden, 2017

[24] BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): ImmoKlima – Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potenziale zum Klimawandel – Impulse für kommunalen Klimaschutz und kommunale Klimaanpassung, ExWoSt-Informationen H. 41/2. URL: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ExWoSt/41/exwost41_2.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [Stand: 25.11.2017]

[25] BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): ImmoKlima – Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potenziale zum Klimawandel – Ergänzte Fassung. URL: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/2011/DL_ImmoKlima.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [Stand: 25.11.2017]

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

[26] DGNB (Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen; Hrsg.): Nachhaltig planen, bauen und betreiben. Das Zertifizierungssystem der DGNB für Gebäude und Quartiere. URL: https://issuu.com/manufaktur/docs/dgnb_systemflyera5_2016_web?e=1685932/43701561 [Stand: 30.08.2017]

[27] Gdw (Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V., Hrsg.): Leitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex. Orientierungshilfe für Wohnungsunternehmen. URL: http://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/fileadmin/user_upload/dnk/dok/Leitfaden_zum_Deutschen_Nachhaltigkeitskodex_Wohnungswirtschaft.pdf [Stand: 13.10.2017]

[28] Lützkendorf, Thomas; Lorenz, David: Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft, in: Arnold, Daniel; Rottke, Nico B.; Winter, Ralph (Hrsg.), Wohnimmobilien. Lebenszyklus, Strategien, Transaktion, S. 391–418. Wiesbaden: Springer Verlag, 2017

[29] Rossner, Alexander (Hrsg.): Nachhaltigkeitsreporting in der Praxis. Freiburg: Haufe Verlag 2017

[30] Rat für Nachhaltige Entwicklungen (Hrsg.): Die Energiewende braucht eine verbindliche und wirksame Energieeffizienzpolitik. Empfehlung des Nachhaltigkeitsrates an die Politik, texte Nr. 42. O. O., 2012

[31] Santarius, Tilmann: Der Rebound-Effekt. Über die unerwünschten Folgen der erwünschten Energieeffizienz, Impulse zur WachstumsWende, Nr. 5., Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie GmbH (Hrsg.). Wuppertal, 2012

[32] Scholl, Gerd; Schulz, Lasse; Süßbauer, Elisabeth; Otto, Siegmar: Nutzen statt Besitzen – Perspektiven für ressourceneffizienten Konsum durch innovative Dienstleistungen. Paper zu Arbeitspaket 12. Konsumenten- und kundennahe Ressourcenpolitikoptionen des Projekts Materialeffizienz und Ressourcenschonung (MaRess). Ressourceneffizienz, Paper 12.4. URL: http://ressourcen.wupperinst.org/downloads/MaRess_AP12_4.pdf. [Stand: 25.11.2017]

[33] bcs – Bundesverband CarSharing; Mehr Mobilität mit weniger Autos – Verein zur Förderung einer umwelt- und zukunftsgerechten Mobilität e. V.« und Bundesverband CarSharing e. V. (Hrsg.): Klimaschutz durch CarSharing. Daten und Fakten zur klimawirksamen CO2-Einsparung durch die integrierte Mobilitätsdienstleistung CarSharing. URL: http://docplayer.org/77982-Klimaschutz-durch-carsharing-daten-und-fakten-zur-klimawirksamen-co-2-einsparung-durch-die-integrierte-mobilitaetsdienstleistung-carsharing.html [Stand: 30.08.2017]

[34] Bock, Stephanie; Hinzen, Ajo; Libbe, Jens; Preuß, Thomas; Simon, André; Zwicker-Schwarm, Daniel: Urbanes Landmanagement in Stadt und Region. Urbane Landwirtschaft, urbanes Gärtnern und Agrobusiness, Difu-Impulse, Bd. 2. Berlin, 2013

[35] Pegels, Juliane: Jenseits von Gemüse. Urbane Gärten als neue Gemeinschaftsorte, in: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung, H. 5, S. 251–253. O. O., 2013

[36] Müller, Christa: Urban Gardening. Über die Rückkehr der Gärten in die Stadt. München: oekom Verlag, 2011

[37] Stierand, Philip: Stadt und Lebensmittel. Die Bedeutung des städtischen Ernährungssystems für die Stadtentwicklung. Dissertation an der TU Dortmund. URL: http://speiseraeume.de/downloads/SPR_Dissertation_Stierand.pdf [Stand: 24.11.2017]

[38] Schrader, Ulf: Konsumentenakzeptanz eigentumsersetzender Dienstleistungen. Konzeption und empirische Analyse. Frankfurt am Main: Peter Lang Verlag, 2001

[39] Erdmann, Lorenz: Quantifizierung der Umwelteffekte des privaten Gebrauchtwagenhandels am Beispiel eBay. In: S. Behrendt et al. (Hrsg.): Wiederverkaufskultur im Internet. Chancen für nachhaltigen Konsum am Beispiel von eBay, S. 127–158. Berlin: Heidelberg, 2011

[40] Tukker, Arnold; Huppes, Gjalt; Guinée, Jeroen; Heijungs, Reinout; Koning, Arjan de; Oers, Lauran van; Geerken, Theo; Holderbeke, Mirja Van; Jansen, Bart; Su, Sangwon; Nielsen, Per: Environmental impacts of products Spain, Seville, ESTO/IPTS. URL: http://ec.europa.eu/environment/ipp/pdf/eipro_report.pdf [Stand: 25.11.2017]

[41] Scholl, Gerd: Marketing nachhaltiger Dienstleistungen. Bedingungen der Übernahme und Empfehlungen zur Vermarktung von eigentumsersetzenden Konsumpraktiken. Marburg: Metropolis Verlag, 2009

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

[42] Brohmann, Bettina; Gsell, Martin: Neue Konzepte für nachhaltiges Wohnen und für nachhaltige Mobilität: Optionen der ökologischen und ökonomischen Bewertung, in: Jaeger-Erben, Melanie; Rückert-John, Jana; Schäfer, Martina (Hrsg.); Soziale Innovationen für nachhaltigen Konsum. Innovation und Gesellschaft, Springer Verlag, S. 97–123. Wiesbaden, 2017

[43] Sinning, Heidi; Baldin, Marie-Luise; Löbe, Luciana; Spars, Guido; Heinze, Michael: Share Economy in der Wohnungswirtschaft. Ergebnisbericht zur Online-Befragung 2016. Erfurt, 2016

[44] Schnur, Olaf; Günter, Henning: Collaborative Consumption, Sozialkapitel und Quartier. Eine Annäherung, in: Raumforschung und Raumordnung, H. 72, Heidelberg, S. 401–413. 2014

[45] GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.; Hrsg.): Leitfaden. Innovative Dienstleistungen »rund um das Wohnen« professionell entwickeln. Service Engineering in der Wohnungswirtschaft, 2004. URL: https://www.izt.de/pdfs/sewowi/leitfaden-service-engineering-10-03-2004.pdf [Stand: 24.11.2017]

[46] Marteau, Theresa M.; Oglivie; David; Roland, Martin; Suhrcke, Marc; Kelly, Michael P.: Judging nudging: can nudging improve population health? In: BMJ 2011; 342:d228, 263–265. 2011

[48] Just, Tobias: Demografie und Immobilien. München: Oldenbourg Verlag 2013

[47] Henderson, James M.; Quandt, Richard E.: Mikroökonomische Theorie: eine mathematische Darstellung. München: Verlag Vahlen, 1983

[49] Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Datenreport 2016, Kapitel 9 »Wohnen«. Berlin, 2016

[50] Huber, Joseph: Nachhaltige Entwicklung durch Suffizienz, Effizienz und Konsistenz. In: Fritz, Peter; Huber, Joseph; Levi, Hans W. (Hrsg.): Nachhaltigkeit in naturwissenschaftlicher und sozialwissenschaftlicher Perspektive. S. 31–46. Stuttgart, 2011

[51] Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen, Bundesrepublik Deutschland am 9. Mai 2011. URL: https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressekonferenzen/2013/Zensus2011/gwz_zensus2011.pdf?__blob=publicationFile [Stand: 12.04.2017]

[52] UBA – Umweltbundesamt (Hrsg.): Nachhaltiges Bauen und Wohnen. Ein Bedürfnisfeld für die Zukunft gestalten, 2. Aufl.. URL: http://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/long/3952.pdf [Stand: 25.11.2017]

[53] WBGU (Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen; Hrsg.): Welt im Wandel. Gesellschaftsvertrag für eine Große Transformation. Hauptgutachten. Berlin, 2011

[54] Die Bundesregierung (Hrsg.): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, Neuauflage 2016. URL: https://www.bundesregierung.de/Content/Infomaterial/BPA/Bestellservice/Deutsche_Nachhaltigkeitsstrategie_Neuauflage_2016.pdf?__blob=publicationFile&v=7 [Stand: 25.11.2017]

[55] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB); Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV); Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) (Hrsg.): Nationale Programm für nachhaltigen Konsum. Gesellschaftlicher Wandel durch einen nachhaltigen Lebensstil. URL: https://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pools/Broschueren/nachhaltiger_konsum_broschuere_bf.pdf [Stand: 25.11.2017]

[56] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.): Leitfaden Nachhaltiges Bauen. Zukunftsfähiges Planen, Bauen und Betreiben von Gebäuden. URL: http://www.nachhaltigesbauen.de/fileadmin/pdf/Leitfaden_2015/LFNB_D_final-barrierefrei.pdf [Stand: 25.11.2017]

[57] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Ziele nachhaltiger Stadtquartiersentwicklung. URL: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2013/DL_9_2013.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [Stand: 25.11.2017]

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bettina Harms

Wohntrends 2030 und nachhaltiger Konsum

Sharing Economy ist nur eine von vielen Entwicklungen, die das Wohnen künftig prägen werden.

Im Jahr 2014 hat Analyse & Konzepte zusammen mit InWIS im Auftrag des GdW die Wohntrends der Zukunft in einer repräsentativen Studie zusammengetragen.

Dieser Beitrag stellt zentrale Ergebnisse der Studie vor und untersucht, inwiefern diese Trends das Thema Nachhaltigkeit befördern. Darüber hinaus geht er der Frage nach, wie groß die Akzeptanz für nachhaltiges Wirtschaften auf Seiten der Wohnungswirtschaft und auf Seiten der Mieterinnen und Mieter überhaupt ist.

Die Wohntrends 2030 beinhalten zum einen eine Weiterentwicklung des bereits etablierten Wohnmatrix-Modells, das Mieterinnen und Mieter anhand ihrer Wohnkonzepte in verschiedene Nachfragergruppen einteilt. Zum anderen identifiziert die Untersuchung die übergeordneten Entwicklungen für die Wohnungswirtschaft: Erstens demografische Veränderungen, zweitens Zuwanderung und drittens den Wunsch nach Nachhaltigkeit. Vor dem Hintergrund dieser übergeordneten Phänomene beschreiben die Wohntrends 2030 die Herausforderungen, die die Arbeit der Wohnungswirtschaft bis zum Jahr 2030 prägen werden.

Wohntrends 2030

Bereits heute wirken sich die gesellschaftlichen Megatrends

- des demografischen Wandels,
- der Migration und Integration sowie
- der Nachhaltigkeit

deutlich auf die Wohnungswirtschaft aus: So bauen die Wohnungsunternehmen beispielsweise barrierearm und errichten Mehrgenerationenhäuser. Sie initiieren Mietertreffs und schaffen Angebote zur Integration. Sie bauen mit nachhaltigen Rohstoffen und setzen auf erneuerbare Energien.

Die genannten Megatrends werden das Leben der Menschen auch weiterhin verändern. Dabei spielen die sich rasant weiter entwickelnden Möglichkeiten des Internets eine zentrale Rolle. Als Gegengewicht zu weltweiter Vernetzung und wachsender Mobilität wird aber auch die

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bedeutung der Wohnung und des Quartiers steigen, als Verortung des Begriffs Zuhause, als Ort für Sicherheit, Ruhe und Menschlichkeit. Vor diesem Hintergrund hat die Studie Wohntrends 2030 (2013), die Analyse & Konzepte gemeinsam mit der InWIS GmbH im Auftrag des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) erstellt hat, sieben Trends identifiziert, die das Wohnen im Jahr 2030 prägen werden:

Technik zwischen Machbarem und Gewünschtem

Im Jahr 2030 greifen die Menschen noch mehr auf technische Unterstützung zurück als heute. Das beeinflusst nicht nur die Arbeitswelt, sondern auch die Urlaubs- und Freizeitgestaltung, die mit Augmented-Reality-Produkten bereichert wird. Diese befähigen dazu, sich gleichzeitig an realen und fiktiven Orten aufzuhalten. Somit ist Mobilität seltener notwendig und das direkte Lebensumfeld rückt mehr in den Fokus. Wer mobil sein möchte, kann dazu umweltfreundliche, geräuscharme und energieneutrale Autos nutzen, die autark fahren.

Die Technisierung wirkt sich auch auf das private Lebensumfeld aus: Menschen werden im Alltag bei der Erledigung von Haushaltsaufgaben durch Roboter unterstützt. Wohnungen sind in der Lage, den Gemütszustand des Bewohners zu analysieren und sich daran anzupassen (vgl. [1]).

Die 25-Stunden-Gesellschaft

2030 möchte der Mensch rund um die Uhr arbeiten und genießen können. Wohnungen werden sowohl zur Arbeit als auch zum Ausgleich genutzt: Zentrale Lagen, freies WLAN überall aber auch separate Ruhezonen innen und außen gehören dazu. Die Wohnanlagen der Zukunft sind gleichzeitig Orte des Arbeitens und Orte des Innehaltens. Sie ermöglichen einen fließenden Übergang zwischen beiden Komponenten. (vgl. ebd.).

Mein, dein, sein, … unser

Der Fokus der Menschen wird 2030 nicht mehr so stark auf dem Besitz von Dingen liegen, sondern vielmehr auf deren Verfügbarkeit zum richtigen Zeitpunkt. Denn ein verantwortungsvoller Umgang mit den Ressourcen wird für viele Menschen immer wichtiger. Die Wohnungsunternehmen reagieren darauf mit nachhaltigen Angeboten. Dazu gehören internetbasierte Tauschbörsen oder gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen (vgl. ebd.).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Fit in die Zukunft

Die eigene Gesundheit bekommt einen neuen Stellenwert. Im Jahr 2030 sind gesunde Ernährung und sportliche Betätigung feste Bestandteile des Lebens. Der Großteil der Bevölkerung verfolgt ein eigenes, individuelles, flexibel angelegtes Health- oder Wellness-Programm. Überall werden Möglichkeiten geboten, um sich fit zu halten. Das Wohnquartier wird zum beliebten Fitness-Ort, wo man sich gegenseitig zum Durchhalten motiviert. Auch der Wohnraum wird in das Gesundheitsnetzwerk integriert: Die persönlichen Vitaldaten der Bewohner werden gemessen und weitergegeben. Im Bedarfsfall erhalten sie von ihrem (digitalen) Coach Handlungsvorschläge. Auch Ärztinnen und Ärzte werden digital kontaktiert und beraten online oder persönlich. Damit fühlen sich die Menschen in der eigenen Wohnung lange sehr gut aufgehoben (vgl. ebd.).

Die Stadt der Quartiere

Im Jahr 2030 orientiert sich die Nachfrage stärker als heute an der Qualität des Wohnquartiers. Eine ausreichende bis gute Wohnungsqualität ist in vielen Regionen Standard, ausgelöst durch die andauernde Modernisierung der Bestände und die Energiewende. Die Quartiere der Zukunft bedienen alle Lebensbereiche. Sie ermöglichen Nahversorgung und Freizeitgestaltung, sie dienen als Arbeitsorte und sind die Basis für soziale Netze. Diese Netze werden gezielt von den Wohnungsunternehmen gefördert und organisiert. Diese sind Ansprechpartner, leisten Hilfestellung und stellen mit ihren Service-Partnern auf Wunsch Dienstleistungen bereit, die auf die Bewohnerschaft in den Quartieren zugeschnitten sind (vgl. ebd.).

Goldenes Alter oder arme Senioren?

Die finanzielle Situation der Seniorenhaushalte wird sich bis zum Jahr 2030 weiter ausdifferenzieren. Auf der einen Seite steigt die Zahl der Wohlhabenden, die bereit und in der Lage sind, viel Geld auszugeben. Auf der anderen Seite sind mehr Seniorenhaushalte von Altersarmut bedroht. Die Wohnungsunternehmen werden auf diese Entwicklung mit einem lokal angepassten Wohnungsangebot und einem spezifischen Marketing reagieren. Sie werden verstärkt die Potenziale nutzen, die durch eine Einbindung der Seniorinnen und Senioren als aktiver und integrierender Bestandteil der Gesellschaft entstehen können (vgl. ebd.).

Unternehmen als Wohnpartner

Im Jahr 2030 ändert sich die Beziehung zwischen Mietenden und Wohnungsunternehmen: Das Wohnungsunternehmen wird als Partner aufgefasst. Je nach Lebensphase der Bewohner stellt es Wohnungen, organisiert Umzüge und hilft bei der Anpassung der Wohnung an die jeweiligen Bedürfnisse (vgl. ebd.).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Wohntrends und Nachhaltigkeit

Laut dem sogenannten Brundtland-Bericht ist eine nachhaltige Entwicklung, eine Entwicklung, *»die gewährt, dass künftige Generationen nicht schlechter gestellt sind, ihre Bedürfnisse zu befriedigen als gegenwärtig lebende«* [6]. Der Rat für Nachhaltige Entwicklung versteht darunter etwas konkreter, *»Umweltgesichtspunkte gleichberechtigt mit sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen. Zukunftsfähig wirtschaften bedeutet also: Wir müssen unseren Kindern und Enkelkindern ein intaktes ökologisches, soziales und ökonomisches Gefüge hinterlassen. Das eine ist ohne das andere nicht zu haben«* [7]. Demnach umfasst Nachhaltigkeit ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte gleichermaßen. Ihr Ziel ist es, das Vorhandene für nachfolgende Generationen zu bewahren. Nachhaltigkeit wird zu den gesellschaftlichen Megatrends unserer Zeit gezählt und findet sich auch in den Wohntrends wieder – vom allem in dem Sharing-Economy-Gedanken *»Mein, dein, sein, unser«*. Aber wie groß ist die Akzeptanz bei den Mietenden und in den Wohnungsunternehmen?

Akzeptanz von Nachhaltigkeit

Die Wohntrends beleuchten die Veränderungen der Nachfragewünsche. Nicht bei allen Bevölkerungsgruppen hat das Thema Nachhaltigkeit eine handlungsleitende Bedeutung. Insgesamt zeigt sich aber, dass Nachhaltigkeit, wenn auch aus unterschiedlichen Motiven, in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen wird.

Akzeptanz von Nachhaltigkeit in der Bevölkerung

Die Wohntrends 2030 konstatieren, dass auf Seiten der Bevölkerung ein zunehmendes Umweltbewusstsein festzustellen ist. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass Ökologie und Ökonomie nicht mehr als Gegensätze wahrgenommen werden: *»Die Bevölkerung hat erkannt, dass mit neuen ökologischen und vor allem nachhaltigen Technologien neue Arbeitsplätze geschaffen werden können. […] Viele junge Nachfrager fühlen sich verantwortlich und wollen ihren ökologischen Fingerabdruck reduzieren.«* [1]. So ist beispielsweise die Akzeptanz erneuerbarer Energien gestiegen (vgl. [1]).

Allerdings tragen nicht alle Beteiligten die hohen Kosten der Energiewende gern: *»Das Dilemma besteht in dem Wunsch nach ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit und der damit einhergehenden Verantwortung: Für viele Bevölkerungsgruppen, insbesondere die Bezieher niedriger Einkommen, muss Energie bezahlbar bleiben.«* [1]. Dies bestätigt die Studie »Heizungsmarkt Wohnungswirtschaft«, die Analyse & Konzepte 2016 im Auftrag des Bundesverbands der Energie- und Wasserwirtschaft e. V. durchgeführt hat. Demnach haben nur 32 % der gewerblich-professionellen Vermieterinnen und Vermieter in Deutschland den Eindruck, dass eine Modernisierungsumlage von der Mieterschaft ohne Probleme akzeptiert wird. Lediglich 27 % geben an, dass der energetische Standard eines Gebäudes für die Neuvermietung wichtig sei (vgl. [2]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Durch das insgesamt aber steigende ökologische Bewusstsein lösen sich in der Stadt der Zukunft tradierte Gegensätze langsam auf: *»Die urbane, dichte Stadt und das Bild von grünen Oasen der Ruhe, wie man sie im ländlichen Raum häufiger vermutet, verschmelzen miteinander. Die Stadt der Zukunft wird umweltbewusst und gesund sein.«* [1]. Ausdruck findet diese Entwicklung zum Beispiel in Dachbegrünungen und Urban Gardening. Außerdem gehören moderne Verkehrsführungskonzepte, die unterschiedliche Formen der Mobilität ermöglichen, in den Städten der Zukunft zum Alltag.

Nachhaltigkeit und Wohnkonzepte

Ein Maßstab für die Bedeutung der Nachhaltigkeit ist beim Thema Wohnen insbesondere der Umgang mit der Heizung und Wärmedämmung. Im Rahmen der Wohntrendstudie wurde ein breites Interesse an Energieeinsparung durch Wärmedämmung, moderne Steuerungssysteme und den Einsatz von erneuerbaren Energien deutlich. Hierfür sprachen sich mit Ausnahme von Menschen mit funktionalem Wohnkonzept alle Nachfragegruppen aus (vgl. [1]).

Die Studie Wohntrends 2030 zeigt aber auch, dass der Wunsch nach Nachhaltigkeit sehr unterschiedlich weit geht. Nicht alle Bevölkerungsgruppen unterstützen den Trend der Neo-Ökologie gleichermaßen: Moderne Lebensstile, wie sie von den kommunikativen und anspruchsvollen Wohnkonzepten verkörpert werden, stehen einem ökologischen Umbau der Wirtschaft besonders aufgeschlossen gegenüber. Wenn noch ein hohes Maß an Selbstentfaltung hinzukommt, ist die Innovationsbereitschaft sehr groß. Kommunikative und anspruchsvolle Haushalte prägen heute Trends wie Urban Gardening oder Sharing Economy.

Dagegen unterstützen Menschen mit konservativen, traditionell geprägten Lebensstilen – also mit konventionellem und bescheidenem Wohnkonzept – eine nachhaltige Entwicklung eher durch ressourcensparendes Verhalten als durch eine generelle kulturelle Haltung (vgl. [1]).

In der Wohnungswirtschaft hat sich das Modell der Wohnkonzepte etabliert, um unterschiedliche Mieterzielgruppen voneinander zu unterscheiden:

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

	Herausragendes Merkmal dieser konventionellen Haushalte ist die hohe Lebenszufriedenheit. Wirtschaftlich und gesellschaftlich wurde erreicht, was man angestrebt hat. Man nimmt am gesellschaftlichen und kulturellen Leben teil und ist bereit, sich für andere zu engagieren. Haushalte mit einem konventionellen Wohnkonzept haben ein hohes Sicherheitsdenken verbunden mit einer vorausschauenden Lebensplanung. Die Wohnungsnachfrage ist daher sehr stark auf den praktischen Nutzen auch in kommenden Jahren fixiert, demnach richtet sie sich nach Produkten von guter Qualität und hoher Funktionalität. Dabei werden technische und ökologische Entwicklungen ebenfalls vor dem Hintergrund des konkreten Nutzens berücksichtigt.
	Haushalte mit einem kommunikativen Wohnkonzept sind sehr stark außenorientiert. Sie sind dynamisch, flexibel und mobil. Dabei spielt sich das Leben in Gemeinschaft sowohl in virtuellen Netzwerken als auch real mit Freunden und Gleichgesinnten im öffentlichen Raum ab. Gleichzeitig besteht eine hohe Toleranz gegenüber anderen Mitgliedern der Gemeinschaft. Dementsprechend offen sind die Haushalte gegenüber anderen Kulturen oder sozialen Gruppen. Gerade bei der großen Gruppe junger kommunikativer Haushalte sind die Wohnvorstellungen häufig wenig konkret und es besteht eine hohe Kompromissbereitschaft.
	Das häusliche Wohnkonzept zeichnet sich durch eine starke Innenorientierung aus. Wichtig sind Freunde und Familie, die auch räumlich möglichst eng um den eigenen Lebensmittelpunkt gruppiert sind. Gute Nachbarschaften spielen daher ebenfalls eine große Rolle. Sicherheit und Nachhaltigkeit nehmen bei den Entscheidungen der Haushalte einen hohen Stellenwert ein. Darüber hinaus wird bei der Wohnungsausstattung sehr stark auf den Nutzen geachtet.
	Für Haushalte mit anspruchsvollem Wohnkonzept sind Werte wie Selbstverwirklichung und Individualismus vor dem Hintergrund einer hohen Leistungs- und Erfolgsorientierung kennzeichnend. Optimierungsbestrebungen, häufig verbunden mit einer hohen Leistungsbereitschaft, führen zu einer hohen Anspruchshaltung. Bei der Wahl der Wohnung, des Wohnstandorts und der Ausstattung spielt die Werthaltigkeit eine große Rolle. Ausdruck findet dies etwa in der Nachfrage nach repräsentativen Standorten oder einem ausgeprägten Umweltbewusstsein (energetische Ausstattung, ökologische Materialien).
	Haushalte mit bescheidenem Wohnkonzept haben geringe Ansprüche und führen ein eher nach innen gerichtetes Leben. Man gibt sich gegebenenfalls mit weniger zufrieden und arrangiert sich mit dem, was man hat. Aspekte wie Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit sind diesen Haushalten jedoch sehr wichtig. Die Nachfrage nach Wohnungen ist traditionell geprägt und solide. Auf Veränderungen im Umfeld reagieren diese Haushalte kritisch. Insgesamt besteht eine sehr hohe Verbundenheit mit dem Standort. Wichtig ist ihnen die klare Trennung von Wohnen, Arbeit und Öffentlichkeit.
	Funktionale Haushalte sind geprägt durch eine hohe Unzufriedenheit mit ihrem Leben und allem, was ihnen begegnet. Sie verfügen nur über geringe materielle Optionen, die kaum Spielraum lassen, die eigene Lebenslage zu verbessern. Nachgefragt werden daher einfach ausgestattete Wohnungen. Dennoch besteht ein großer Wunsch nach einer Verbesserung der Lebenssituation, verbunden mit einer entsprechenden Mobilität.

Tabelle 1: Wohnkonzepte InWIS [Quelle [1]]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die Haushalte mit anspruchsvollem Wohnkonzept machen bereits jetzt 25,9 % aller Haushalte aus. Bis zum Jahr 2030 wird ihr Anteil noch weiter steigen. Dieser Bedeutungsgewinn der Anspruchsvollen innerhalb der Gesellschaft ist vor allem Ausdruck der allgemeinen Bildungsexpansion und Wohlstandsentwicklung in Deutschland (vgl. [1]).

Die Haushalte mit kommunikativem Wohnkonzept machen aktuell 14,7 % aller Haushalte aus. Ihr Anteil wird bis zum Jahr 2030 tendenziell sinken. Dies erklärt sich aus dem prognostizierten Rückgang nachwachsender Generationen, denn das Konzept ist charakteristisch für die unter 45-Jährigen und insbesondere die unter 30-Jährigen (vgl. ebd.).

Aus einer anderen Motivation heraus unterstützen auch das häusliche, das bescheidene und das funktionale Wohnkonzept nachhaltige Entwicklungen: Für sie bleibt die Einsparung von Energie weiterhin eine wichtige Voraussetzung, um die Wohnkosten zu senken (vgl. ebd.). Der Anteil dieser Gruppen wird in Zukunft weiter steigen. Insbesondere das häusliche Wohnkonzept, das bereits heute auf 22,9 % aller Haushalte zutrifft, wird weiter an Bedeutung gewinnen.

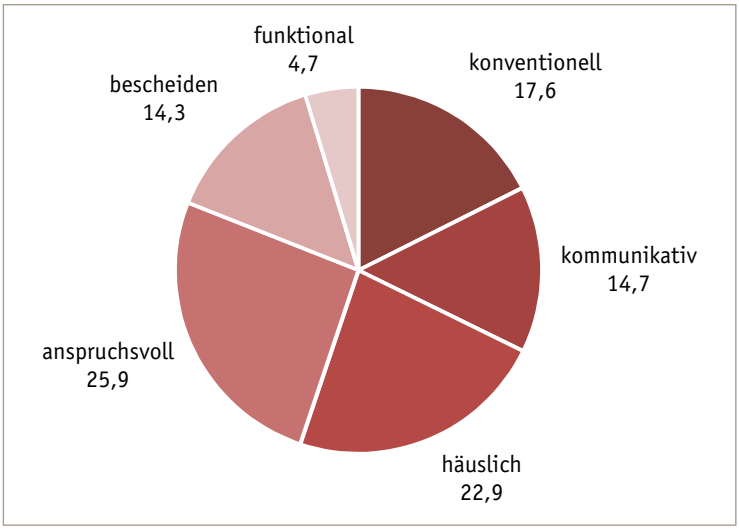


Bild 1: Verteilung der Wohnkonzepte im Jahr 2013 und deren prognostizierte Veränderung bis zum Jahr 2030 [Quelle: [1]]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft

Der GdW als Dachverband der deutschen Wohnungswirtschaft verweist auf die besondere Bedeutung, die nachhaltiges Handeln in dieser Branche hat: *»In der Wohnungswirtschaft hat das Thema Nachhaltigkeit allein bereits deshalb eine lange Tradition, weil der Bau und die Bewirtschaftung von Wohnraum auf mindestens 50 bis 100 Jahre angelegt sind. Unternehmen stellen sich der Verantwortung, kommenden Generationen eine gleichwertige Lebensgrundlage zu schaffen und zu erhalten. Ein langfristiges und auf Stabilität ausgelegtes Denken und Handeln, die Bewahrung vorhandener Ressourcen sowie die Annahme gesellschaftlicher Herausforderungen sind dafür die Grundvoraussetzung.«* [3].

Zahlreiche Preise, die in diesem Bereich schon seit einigen Jahren verliehen werden, und viele innovative Projekte belegen diesen hohen Stellenwert der Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft. Der DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft wurde 2017 bereits zum 14. Mal vergeben, dieses Mal unter dem Motto »Innovativer bauen – nachhaltig, effektiv und effizient«. Die Preisträger waren

- die BSG-Allgäu, Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG, für ihr Projekt einer Seniorenwohnanlage mit Tagespflege,
- die GWG Service GmbH für eine patentierte Lösung zur Regelung von Einrohr-Heizsystemen und
- die Vonovia mit Wohnen geht in Serie, einem Ansatz des seriellen Bauens (vgl. [4]). Diese Projekte demonstrieren Nachhaltigkeit in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht.

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen feiert 2017 ihr zehnjähriges Bestehen und verleiht zum fünften Mal den Preis Nachhaltiges Bauen. Zu den Nominierten zählen Projekte seriellen Bauens, der Gemeinschaftsförderung und des innovativen Klimaschutzes (vgl. [5]). Auch hier finden sich also alle Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt. Viele weitere innovative Projekte zeigen die starke Bereitschaft der Wohnungsunternehmen, nachhaltig zu handeln (siehe Teil 3 ab S. 151).

Mehr und mehr Wohnungsunternehmen gehen außerdem dazu über, ihre Aktivitäten im Hinblick auf nachhaltiges Handeln zu dokumentieren: Sie geben Nachhaltigkeitsberichte heraus oder verfassen Entsprechungserklärungen zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex. So soll der *»klassische Beleg der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eines Unternehmens im Geschäftsbericht«* um *»die Darstellung und Bewertung von Nachhaltigkeitsaspekten rund um die Themen Ökologie und Soziales«* ergänzt werden [3].

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen ist die Zukunft einer nachhaltigen Unternehmensführung in der Wohnungswirtschaft als positiv einzuschätzen.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Fazit

Nachhaltiger Konsum ist einer der aktuellen Mega-Trends, der eine Veränderung von Kundenwünschen und Nachfrageverhalten mit sich bringt. Dieser Trend wirkt sich auch auf das Wohnen aus. Dies liegt zum einen daran, dass große Teile der Bevölkerung aus unterschiedlichen Motiven ein Interesse an einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen haben. Beim Wohnen bezieht sich dieses vor allem auf die Beheizung der Wohngebäude. Eine Verringerung des Energiebedarfs durch Wärmedämmung, optimale Steuerung von Heizungs- und Lüftungsanlagen und der Einsatz erneuerbarer Energien sind nahezu allen Nachfragegruppen wichtig.

Fraglich ist aber, wie viel persönliches Engagement der Einzelne bereit ist, für seine Überzeugung einzubringen. Die Gruppe, die bereit ist, für nachhaltiges Handeln Mehrkosten oder mehr Aufwand in Kauf zu nehmen, beschränkt sich auf die kommunikativen, anspruchsvollen und Teile der familiären Wohnkonzepte. Da diese Wohnkonzepte in Zukunft aber an Bedeutung gewinnen werden, ist davon auszugehen, dass die Nachfragegruppen mit einem stärker ausgeprägten ökologischen Bewusstsein anwachsen werden.

Von diesen Gruppen werden Wohntrends getragen, die einen stärkeren nachhaltigen Konsum mit sich bringen werden. Sharing Economy, Elektromobilität, gesunde Ernährung und steigendes Gesundheitsbewusstsein gehören ebenso dazu, wie eine nachhaltige, grüne Quartiersentwicklung, die Leben, Arbeit und Erholung in das Wohnquartier holt. Damit, sowie mit der zunehmenden Digitalisierung aller Lebensbereiche, werden die Voraussetzungen für Lebensformen geschaffen, die unsere Umwelt deutlich weniger belasten werden als bisher.

Die Wohnungswirtschaft, das zeigen die oben aufgeführten Beispiele, unterstützt diese Entwicklung durch ein breites Engagement. Allerdings bleibt zu befürchten, dass die Entwicklung nicht eindimensional in Richtung Nachhaltigkeit verläuft, sondern gleichzeitig auch das Interesse an energieaufwendigen Hobbys oder auch umweltschädlichen Wochenendtrips per Auto und Flugzeug die zu erwartenden positiven Effekte relativieren werden.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Literatur

[1] Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) (Hrsg.): Wohntrends 2030. GdW Branchenbericht 6. Freiburg: Haufe Lexware, 2013

[2] Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) (Hrsg.): Heizungsmarkt Wohnungswirtschaft. Befragung zum Thema Heizen und Energie in der Wohnungswirtschaft. Berlin: BDEW, 2016

[3] Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) (Hrsg.): Leitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex. Orientierungshilfe für Wohnungsunternehmen. Berlin: GdW, 2015

[4] Aareon AG (Hrsg.): DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft. URL: https://www.aareon.de/sixcms/detail.php/39398 [Stand: 10.08.2017]

[5] Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB): Vom seriellen Geschosswohnen bis zum sanierten Hochhaus-Denkmal: die Nominierten für den 5. DGNB Preis »Nachhaltiges Bauen«. URL: http://www.dgnb.de/de/aktuell/pressemitteilungen/detail.php?we_objectID=34450 [Stand: 10.08.2017]

[6] Hauff, Volker (Hrsg.): Unsere gemeinsame Zukunft. Der Brundtland-Bericht der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung. Greven: Eggenkamp, 1987

[7] Rat für Nachhaltige Entwicklung (Hrsg): Was ist Nachhaltigkeit? URL: http://www.nachhaltigkeitsrat.de/nachhaltigkeit/ [Stand: 10.08.2018]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bettina Brohmann, Martin Gsell

Nachhaltig Wohnen als Beitrag einer kollaborativen Ökonomie: ökologische und ökonomische Bewertung

Wir erleben derzeit eine Renaissance der Städte: Boomende Arbeitsmärkte, Kultur-, Bildungs- und Infrastruktureinrichtungen lassen das Wohnen in der Stadt für viele Menschen attraktiv erscheinen. Damit wächst der Entwicklungsdruck auf die Stadtgesellschaften in vielen Bereichen. Eine der Folgen des Zuzugs in die Städte ist, dass der Wohnraum knapp wird und Mietpreise gleichzeitig steigen. Auf der anderen Seite erwachsen aber auch Anforderungen an die Entwicklung nachhaltiger und ressourcenarmer Lösungen im Lebensraum Stadt. Das Wohnen in der Stadt ist daher mit vielen Herausforderungen verbunden. Kann das städtische Wohnen überhaupt noch nachhaltig gestaltet werden unter heutigen Bedingungen von Knappheit (zum Beispiel Flächen und kommunale Finanzen) und gleichzeitigem Überfluss (zum Beispiel steigende Ansprüche an Ausstattung und Wohnungsgröße)? Könnten Initiativen gemeinschaftlichen Wohnens mit ihren verschiedenen Konzepten einen relevanten Nachhaltigkeitsbeitrag leisten und können sie als Vorbild dienen für eine weitere Verbreitung dieser Wohnformen? Das folgende Kapitel diskutiert Aspekte gemeinschaftlichen Wohnens und zeigt Möglichkeiten einer Nachhaltigkeitsbewertung auf.

Einführung: Herausforderung Nachhaltigkeit

Wohnen ist ein hoch aktuelles, aber auch in jedem Sinne ein Zukunftsthema, das (wieder) zurück ist in verschiedenen Diskursarenen. So titelte beispielsweise die Schader-Stiftung ihre im Juni 2017 stattgefundene Fachtagung: *»Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik.«*

Das Wohnen in der Stadt steht dabei sowohl vor sozialen und ökonomischen als auch vor ökologischen Herausforderungen, wie beispielsweise dem fortschreitenden Klimawandel, ansteigender Belastung durch motorisierten Verkehr, Lärm und Flächenverbrauch. Aber auch Migrationskonflikte, demografischer Wandel mit räumlich heterogener Entwicklung von Alterungsprozessen und das Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung sind zu bewältigen: Sie sind essenziell für die nachhaltige Zukunft von Wohnungsangebot und -nachfrage.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Geht man angesichts der genannten Aspekte von einer transformativen Herausforderung aus, sind für einen nachhaltigen Umbau die Überlegungen nicht nur von Stadtplanerinnen und Stadtplanern oder Architektinnen und Architekten, sondern auch der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner neuer (oder sanierter) Quartiere zu berücksichtigen. Die Ziele und Vorstellungen der verschiedenen Akteursgruppen sind entsprechend in politischen Entscheidungsprozessen zu berücksichtigen und zu bewerten.

Die Planungsakteure, aber auch Investorinnen und Investoren, denken im Zusammenhang mit neuen Wohnkonzepten und Nachhaltigkeitsanforderungen an die Kosten der erforderlichen Infrastruktur. Flächenverknappung in wachsenden Ballungsräumen und steigende Bau- und Immobilienpreise verschärfen den Druck und erhöhen die gestalterischen und infrastrukturellen Anforderungen. Auch die Frage nach der Bewertung der Planungen im Hinblick auf eine nachhaltige Gestaltung erscheint als Herausforderung, denen sich nicht nur politische Entscheiderinnen und Entscheider stellen müssen, sondern die auch Initiativen, Wohngruppen und Investoren beschäftigt: können gemeinschaftliche Wohn- und Nutzungsformen zur Nachhaltigkeit beitragen?[1] Von lokalen Entscheidungen bezüglich der Ausrichtung künftiger Wohn- und Mobilitätskonzepte hängt es stark ab, wie die nachhaltigen Städte von morgen aussehen werden.

Konzepte gemeinschaftlichen Wohnens und generationenübergreifende Projekte werden seit vielen Jahren entwickelt. Dabei sind auch unterschiedliche Wohnformen durch soziale Initiativen und Kooperationen erprobt worden (vgl. [1]). Diese Einflüsse prägen auch die Stadtplanung, allerdings häufig noch in Nischen, was unter anderem in der Nutzung und Umsetzung von Förderprogrammen (z. B. zu Konversionsflächen oder lokalen Klimaschutzmaßnahmen) zum Ausdruck kommt (vgl. [2]).

Im vorliegenden Beitrag werden am Beispiel von gemeinschaftlichem Wohnen (in unterschiedlichen Formen) methodische Aspekte und Möglichkeiten einer Nachhaltigkeitsbewertung aufgezeigt sowie eine Abschätzung der Transformationspotenziale hin zu einer kollaborativen Ökonomie[2] diskutiert. Die Bewertung soll Entscheider auf unterschiedlichen Ebenen dabei unterstützen, die zahlreichen Vorzüge gemeinsamer Wohnformen einschätzen zu können und den Entscheidungshorizont für eine begründete Wahl nachhaltigerer Varianten zu öffnen.

1 Dieser Frage widmete sich das UBA-Vorhaben 3713 14 105 Nutzen statt Besitzen: Neue Ansätze für eine Collaborative Economy (vgl. [5]), das für gemeinsames Wohnen und geteilte Mobilität mit einem eigens entwickelten Modell Szenarien der ökonomischen und ökologischen Entwicklung berechnet und bewertet hat.

2 Definiert wird die Collaborative Economy als Wirtschaftsweise, die auf Strukturen gemeinschaftlichen Konsums, kollaborativer Produktion, kollaborativer Finanzierungen, offenen und frei zugänglichem Wissen sowie horizontaler und transparenter Verwaltung aufbaut und diese im Kontext partizipativer und netzbasierter, sozialer und technischer Infrastrukturen ausbaut (vgl. http://ouishare.net/en/about/collaborative_economy/ [01.10.2017]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Wohnen und Teilen: eine Tradition mit vielen Facetten

Eine der ursprünglichsten Formen des sozialen Austauschs ist das Teilen von Essen, Wohnraum und sonstigen »Lebens«-Mitteln (vgl. [3]; [4]). Gemeinsame Bereitstellung und Nutzung von Ressourcen – als zentrale Idee einer kollaborativen Ökonomie – stärkt kooperatives Verhalten und nachbarschaftliche Hilfe und reduziert die Bedeutung äquivalenter Tauschbeziehung (z. B. auf Märkten).

Die hohe Bedeutung der vernetzten und gelebten Nachbarschaften zeigt sich auch bei den in Deutschland populär gewordenen Initiativen für Generationen übergreifendes Wohnen (vgl. [6]). In diesen Initiativen werden Flächen und Räume geteilt, um einerseits ressourcensparender bauen zu können, aber auch um soziale Beziehungen zu bereichern. Die in vielen Beiträgen gepriesenen Vorzüge altersgemischter Wohnformen, bei denen Seniorinnen und Senioren und Familien mit Kindern sich in einer gelebten Nachbarschaft gegenseitig unterstützen, zeigen, dass eine drohende Vereinzelung für viele Menschen nicht attraktiv erscheint und in gemeinschaftlichen Formen überwunden werden kann.

Durch die Zunahme von Ein-Personen-Haushalten in den vergangenen Jahren nahm gleichzeitig der vertraute Zusammenhang der Menschen ab, in dem man täglich teilte. Wenn keine Familienmitglieder oder Verwandten da sind, mit denen die Mahlzeiten, die Wohnung, das Auto oder der Garten geteilt werden kann, geht auch die alltägliche Praxis des Teilens verloren. Wer eine eigene Waschmaschine besitzt, muss sich nicht mehr mit den Nachbarn über die Nutzungs-Regeln der Waschküche abstimmen.

Mit dem Schwinden der Routinen des Teilens[3] verschwand zu einem gewissen Grad auch seine Selbstverständlichkeit. Teilen wurde immer mehr zu etwas Besonderem, das man bewusst tut – bis hin zum demonstrativen Akt und zum Ausdruck eines neuen sozial vernetzten Lebensstils. Gerade weil Teilen heute nicht mehr alltäglich ist, wird es auch wieder interessant und bedeutsam, wie verschiedene empirische Studien aus Europa nahelegen (z. B. [4]).

Für den neuen Trend zum Teilen werden zwei Aspekte als Grundvoraussetzung diskutiert: einerseits ein gesellschaftlicher Wertewandel, weg vom Eigentum an Gütern, hin zum Zugang zu Gütern, der sich insbesondere in urbanen gut ausgebildeten Milieus entwickelt hat und andererseits die Möglichkeiten, die die Vernetzungstechnologien über Onlinedienste bieten (vgl. u. a. [7]).

Aktuelle empirische Daten zeigen (vgl. z. B. [8]), dass das Teilen – insbesondere das direkte Peer-to-Peer-Teilen – in einzelnen Bereichen als Strategie zwar in Deutschland noch nicht sehr bekannt ist, gleichzeitig aber eine hohe Aufgeschlossenheit dafür besteht. Scholl et al. ([8]) ordnen die Befragten in diesem Zusammenhang fünf unterschiedlichen Sharing-Typen zu: Aktive, Pragmatische, Aufgeschlossene, Indifferente und Ablehnende. Während sich die Gruppe der Aktiven und Pragmatischen (zusammen 27 % der Befragten) beim Peer-to-Peer

3 Routinen des Teilens sind insbesondere im Rahmen der Allmende-Forschung von Elinor Ostrom empirisch untersucht worden (vgl. [9]; [10]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Sharing gut auskennen und dies auch nutzen und die Aufgeschlossenen (mit 19 %) großes Interesse bekunden, stellen die Indifferenten und Ablehnenden mit über 50 % nach wie vor die größte Gruppe dar.

Der Kontext dieser Repräsentativerhebung ist das Peer-to-Peer-Sharing, also das Teilen auf privater – nicht kommerzieller – Ebene zwischen Konsumentinnen und Konsumenten.

Hier zeigt sich, dass das Teilen in ausgewählten Bereichen für viele mittlerweile zum Alltag gehört – wie im Bereich der Mobilität, aber auch im Arbeitsalltag, wenn man an die zahlreichen Co-Working-Spaces denkt. Diese erleichtern kreativen Start-ups die Etablierung einer eigenen Firma durch geteilte Infrastrukturen, sind gleichzeitig aber auch Ausdruck von Strategien prekär beschäftigter, aber oft gut ausgebildeter urbaner Schichten, um mit Hilfe sozialer Netzwerke am Markt bestehen zu können.

Auf die Frage, welche Dinge gerne geteilt werden, ergeben sich in verschiedenen Untersuchungen – auch international – unterschiedliche Bilder. Diese differieren beispielsweise entlang unterschiedlicher Produktgruppen. So zeigt eine Umfrage aus Deutschland (vgl. [11]) das höchste Sharing-Potenzial bei Heimwerker-Geräten. Als wichtigstes Handlungsmotiv wurde die damit verbundene Kostenersparnis genannt.

Es lässt sich allerdings auch eine Diskrepanz zwischen der in Umfragen geäußerten hohen Teilungsbereitschaft und einer deutlich geringeren tatsächlichen Teilungsaktivität feststellen. Das deutet auf ein weiterhin beträchtliches Potenzial für Sharing-Services und die politische Gestaltbarkeit von Rahmenbedingungen hin (vgl. [12]).

Neuere Arbeiten, wie Rückert-John et al. (vgl. [13]), analysieren dabei aus unterschiedlichen disziplinären Blickwinkeln die Zusammenhänge und Bedingungen für das Teilen als soziale Innovation. Sie entwickeln dabei auch – im Hinblick auf Fragen der Verbreitung und schließlich auch im Hinblick auf deren Nachhaltigkeitswirkungen – Kategorien der Bewertung.

Hinsichtlich neuer Formen des Konsums wird das Teilen als ein pro-soziales Verhalten angesehen (vgl. [14]). Dabei besteht die Möglichkeit, dass durch die Veränderung des Zugangs zu Gütern, wie auch durch ein erweitertes Nutzenverständnis, die Bedeutung des individuellen Besitzens zurückgedrängt wird und sich ein stärkeres Wir-Gefühl entwickeln könnte. Auch Heinrichs und Grunenberg (vgl. [15]) konstatieren, dass diese Form des neuen Konsums soziale Beziehungen stärken und auf das Sozialkapital insgesamt positiv wirken könnte. Sie diskutieren auch die Gestaltung nachbarschaftlicher Hilfe und Kooperationen beim gemeinschaftlichen Wohnen (ebd.).

Verschiedene Formen des Teilens werden unter anderem von Belk definiert (vgl. [16]). Er charakterisiert jene, bei denen die Schaffung und Stärkung der unmittelbaren Gemeinschaft (wie Familie) im Zentrum stehen, als Sharing-in. Beim Sharing-in stehen die Beziehung und das Soziale im Vordergrund. Im Unterschied dazu geht es beim Sharing-out um die bessere Ausnutzung von (knappen) Ressourcen, wie zum Beispiel eine gemeinsame Waschküche oder den Wohnungstausch zwischen Fremden (ebd.).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Das Teilen in weiteren Kreisen von Nachbarn, Bekannten und sozialem Umfeld – Sharing-out – wiederum wird von anderen Regeln bestimmt und unterscheidet sich vom Teilen im Familienkreis durch die Erwartung von Gegenseitigkeit. Hier sind unterschiedliche Grade von Nähe oder Distanz zu beobachten, wie sie sich auch in der Differenz zwischen engerer Gemeinschaft und weiterer Gesellschaft zeigen. In selbstorganisierten Projekten gemeinschaftlichen Wohnens, wie sie sich in den letzten Jahren verstärkt entwickelt haben, werden unterschiedliche Modelle von Nähe und Austausch realisiert: Es können sowohl Aspekte des Sharing-in als auch des Sharing-out beobachtet werden – je nach Anspruch der beteiligten Gruppen auf Nähe und gemeinschaftlichen Alltag. Rückert-John et al. (vgl. [13]) ordnen das gemeinschaftliche Wohnen in ihrer Kategorisierung nachhaltiger Konsumhandlungen als Do-it-together ein. Die Frage der Verbreitung solcher innovativen Ansätze impliziert mehrere Aspekte: Könnte (und sollte) Politik hier aktiv unterstützen, um eine Breitenwirkung zu erzielen und wenn ja, was wären angemessene Instrumente und Ebenen der Entscheidung?

Im Sinne einer Governance-Betrachtung und der Frage nach Unterstützung oder Steuerung kann gefolgert werden: Soziale Prozesse, die auf lokaler Ebene noch selbstorganisiert ablaufen, müssten auf gesellschaftlicher Ebene überregional durch staatliche oder private Intermediäre vermittelt organisiert werden. Gleichzeitig erfordern die hier entstehenden hybriden Märkte (vgl. [17]) deutlich andere institutionelle Rahmenbedingungen als die klassische Produzenten-Konsumenten-Beziehung.

Welche Governance-Maßnahmen in diesem innovativen, ökonomischen und gleichzeitig sozialen Kontext sinnvoll sind, wird derzeit für unterschiedliche Bereiche und Ebenen diskutiert (vgl. [18]; [19]). Will man politisch hier fördernd Einfluss nehmen, bedarf es einer Einordnung und integrierten Bewertung der Aktivitäten mit einem Blick auf das Gesamtsystem, um deren soziale und ökologische Wirkungen darstellen zu können.

Nachhaltiges Bauen und Wohnen

Der Bereich des Wohnens ist unter verschiedenen Blickwinkeln der Nachhaltigkeit interessant. Hier geht es nicht nur um das Gebäude und die umgebende Infrastruktur, sondern auch um die Gestaltung und Nutzung. Die verschiedenen Ansätze der Nutzung – die zum Beispiel im Rahmen einer kollaborativen Ökonomie diskutiert werden (vgl. [20]) – können zunächst grob in drei Richtungen eingeteilt werden: in Ansätze zur Verlängerung der Nutzungsdauer und in Ansätze zur Intensivierung der Nutzung sowie in eigentumsersetzende Nutzung – *»Nutzen statt Besitzen«* (vgl. u. a. [10]). Gemeinsame Nutzungen umfassen Ansätze, die unter anderem darauf abzielen, die Produktauslastung (von Geräten oder flächenbezogenen Infrastrukturen) zu intensivieren. Unter Ansätzen im Bereich der sogenannten Produktservicesysteme (PSS) finden sich neben Miet-, Verleih- und einigen Leasingangeboten auch solche Angebote, die eine bestimmte Produktfunktion vertraglich definieren und in Form von Dienstleistungen bereitstellen.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Diese Form von Dienstleistungen wird im Rahmen des gemeinschaftlichen Wohnens und vernetzter Nachbarschaften aktuell entwickelt und erprobt (virtuelle Bürodienste, Pooling von Reinigungs- und Reparaturservices, Computernutzung über Clouds etc.). Ihr Nachhaltigkeitsbeitrag ist für Teilbereiche nachweisbar (vgl. [21]).

Das Wohnen bietet die Möglichkeit, ressourcenschonende Initiativen und Verhaltensweisen in einem sicheren und nachbarschaftlichen Umfeld zu erproben und mit anderen Akteuren gemeinsam zu erweitern. Verschiedene soziale Innovationen haben sich hier in den letzten Jahren entwickelt, beispielsweise in den Handlungsfeldern:

- Flächensparendes Bauen und Wohnen (auch Flexibilisierung von Grundrissen für lebensereignisgerechtes Wohnen)
- Einsatz von Baugruppen und genossenschaftlichen Lösungen, um hochwertigen Wohnraum auch für Familien mit geringen Einkommen realisieren zu können
- Nutzungsintensivierung durch Teilen von Infrastrukturen und innovativen Dienstleistungen (zum Beispiel Räume, Haushaltsgegenstände, Mieterstrom)
- Umsetzung dezentraler Technologien zur Energieerzeugung, Abfallvermeidung (zum Beispiel Repair-Cafés und Re-Use-Zentren) oder Abwasserentsorgung (zum Beispiel Pflanzenkläranlagen);
- Mobilitätskonzepte und -angebote.

Gemeinschaftliches Wohnen hat in verschiedenen Kulturen eine lange und selbstverständliche Tradition. Im nordeuropäischen Kontext musste diese Tradition erst wieder entdeckt werden und soll am Beispiel des Cohousing kurz skizziert werden. Die Idee zum Cohousing entstand in den 1960er Jahren in Dänemark. Hier sollte eine Wohnsiedlung gemeinschaftlich aufgebaut werden, die den Vorstellungen nicht nur des Wohnens, sondern auch eines Lebens in Gemeinschaft gerecht werden sollte. Heute findet man Cohousing-Projekte auch in Nordamerika und Kanada. Die Protagonisten dieser Siedlungen leben jeweils in eigenen Häusern, verfügen aber über einen hohen Anteil an Gemeinschaftseinrichtungen, wie Großküchen, Werkstätten, Waschküche oder Gästezimmer. Die Gebäude sind bewusst ökologisch errichtet und die Bewohnerschaft selbst ist verantwortlich für Betrieb und Wartung der Anlagen. Darüber hinaus integrieren diese Konzepte seit jeher auch Strukturen für gemeinschaftliche Mobilitätslösungen (zum Beispiel geteilte Autos, Mitfahren) und gemeinsamen Konsum über Einkaufsgemeinschaften (zum Beispiel Food-Coop).

Entscheidungen der Gemeinschaft werden nicht hierarchisch und möglichst im Konsens getroffen (vgl. [22]). Die Cohousing Gemeinschaften zeichnen sich durch ein hohes Maß an Gegenseitigkeit aus, wobei insbesondere auch Alltagspraktiken einbezogen sind (vgl. [23]). Gerade auch ökologische Kriterien gehen bereits frühzeitig in die Planung ein: Um Transport- und Verkehrswege zu vermeiden, wird eine gute Verkehrsmittelanbindung in kleinen dicht bebauten Parzellen realisiert; Dienstleistungen werden in der Nähe angesiedelt. In der baulichen Umsetzung wird auf ökologische Baumaterialien, Energie- und Wärmeeffizienz

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

sowie die Nutzung alternativer Energiequellen geachtet. Auch die Verminderung häuslicher Abfälle wird angestrebt (vgl. [24]).

Neben gemeinsam genutzten Gütern im Rahmen dieser Wohnformen und Peer-to-Peer-Angeboten wie Mieterstrom kann auch der persönliche Flächenverbrauch der Wohnnutzung absolut sinken, da dieser durch seine Flexibilität besser den entsprechenden Bedürfnissen und Lebenslagen angepasst werden kann (vgl. [25]). Hier bedarf es einer differenzierten Betrachtung und genauen Analyse, ob dies in dem jeweiligen Objekt realisiert werden kann.

Dieses und andere Beispiele im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens – wie das Mehr-Generationen-Wohnen, 50-Plus-Wohnen oder Baugemeinschaften – werden wiederum auch vom aktuellen Suffizienz- und Transformationsdiskurs aufgegriffen. Dies zeigt das gesellschaftliche Potenzial zur Veränderung auf, das von sozialen Initiativen in diesem Bereich ausgehen kann, und thematisiert die Bedingungen und die Sinnhaftigkeit einer Verbreitung verschiedener gemeinschaftlicher Wohnmodelle (vgl. [26]; [13]).

In diesem Bereich ist aufgrund fehlender Infrastrukturen, komplexer Rahmenbedingungen und der erforderlichen Eigeninitiative vieler Akteure mit einem langsamen Anstieg von der Nische hin zu einem dynamischen Trend zu rechnen. Obwohl gemeinschaftliche Wohnprojekte zentrale Bausteine einer wohnpolitischen Wende darstellen könnten (vgl. [24]), sind die wohnungspolitischen Weichenstellungen hierzu noch nicht eingeleitet worden. Es fehlen Investitionen von privater oder öffentlicher Hand in bezahlbare Mehrgeschossbauten – sowohl in der Fläche als auch in den besonders attraktiven Ballungsräumen. Gerade dort verschärfen fehlende Flächenangebote, nichtexistierender sozialer Wohnungsbau, massive Preisentwicklungen und demografischer Wandel den Druck auf die Wohnraumversorgung (vgl. [27]).

Schritte der Bewertung durch Szenario-Entwicklung

Nachhaltigkeitsbewertungen basieren auf der Betrachtung und Einordnung von ökonomischen und ökologischen Effekten. Methodisch werden für eine Nachhaltigkeitsbewertung zum Beispiel vorhandene (bekannte) Einsparpotenziale für bestimmte Technologien oder Anwendungen erfasst. Diese werden gemeinsam mit Kenndaten zur Nutzung dieser Anwendungen in ein sogenanntes Szenario (also eine Annahme über eine mögliche Entwicklung unter bestimmten Rahmenbedingungen) überführt. Hat man die notwendigen Daten zusammengestellt, können die möglichen Effekte dieser Annahmen berechnet bzw. abgeschätzt werden.

Basierend auf diesen Berechnungen und weiterem Datenmaterial werden diese Ergebnisse dann für die ökonomische Modellierung aufbereitet. Die Ergebnisse gehen als Impulse in eine Verflechtungsmatrix der (deutschen) Wirtschaftssektoren (Input-Output-Modellierung) ein, worüber sich – annäherungsweise – Nettoeffekte bei Beschäftigtenzahlen, Wertschöpfungsbeiträgen und staatlichen Transfers ermitteln lassen.

Für die vorliegende ökologische Bewertung wurde ermittelt, welche Veränderungen sich hinsichtlich zentraler Umweltkategorien, wie beispielsweise klimaschädliche Auswirkungen, aus der Umsetzung der ermittelten Potenziale ergeben würden. In einem abschließenden

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bewertungsschritt wurden die ermittelten Umweltwirkungen unter Heranziehung der aktuellen Methodenkonvention des Umweltbundesamtes[4] monetarisiert und modellgestützt internalisiert.

Das Ergebnis des Szenarios zum gemeinsamen Wohnen liefert ökologische und ökonomische Größen, die im Zusammenhang mit der Nutzungsintensivierung im Wohnbereich stehen. Im Bereich gemeinsamen Wohnens finden sich unterschiedlichste Formen und Ansätze, die empirisch jedoch nur schwer erfasst und voneinander abgegrenzt werden können. Mit dem Szenario wird gezeigt, wie sich wohnbedingte Verbräuche verändern würden, wenn das vorhandene Potenzial an Personen und Gruppen, die bereit sind, gemeinsames Wohnen innerhalb einer abgeschlossenen Wohneinheit zu realisieren, ausgeschöpft werden würde. Die Datenbasis für die Abschätzung des präferenzbasierten Potenzials erweist sich jedoch als unsicher, daher werden die Potenziale konservativ geschätzt. Diese Abschätzung wird dann – als Referenz – mit der Annahme verglichen, dass diese Personen alternativ in Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten wohnen würden.

Auf Basis der bestehenden statistischen Verteilungsstruktur der Personenhaushalte nach Nutzungsform und Gebäudetyp wird die Anzahl der 1- und 2-Personen-Haushalte um das ermittelte Potenzial reduziert und entsprechend der zahlenmäßigen Verteilung ihrer Anteile auf die größeren Haushaltstypen (3-, 4-, 5-Personen-Haushalte) verteilt. Auf dieser Grundlage werden die für den Wohnbereich typischen Konsumgüter identifiziert, die im Rahmen der Haushaltsausstattung einer gemeinsamen Wohnung nicht mehr in dem Maße benötigt werden, wie beim Einzelwohnen. Bei der Ausstattung werden Mobilitätsgüter, weiße Ware (zum Beispiel Kühlschränke), braune Ware (zum Beispiel Küchenherd) oder IKT-Ausstattung in verändertem Umfang berücksichtigt. Man geht davon aus, dass diese beim gemeinsamen Wohnen intensiver genutzt werden, beziehungsweise erst gar nicht angeschafft werden. Andere Ausstattungsgegenstände, wie zum Beispiel Notebooks, wurden nicht berücksichtigt, da hier unterstellt wird, dass durch gemeinsames Wohnen keine Veränderung der Ausstattung gegenüber dem Einzelwohnen ausgelöst wird. Darüber hinaus wird angenommen, dass durch den eingesparten Wohnraum weniger Strom- und Heizenergie verbraucht werden, während der Warmwasserverbrauch jedoch auf gleichem Niveau bleibt. Es wird eine langfristige Anpassung des Gebäudebestands an das gemeinsame Wohnen unterstellt, entsprechend wird eine jährliche Veränderung der Bautätigkeit berücksichtigt.

Das ökonomische Wirkungsschema des Szenarios gemeinsames Wohnen zeigt die ökonomischen Auswirkungen, wenn mehr Menschen gemeinsam wohnen. Für den Einkommensausgleichseffekt wird angenommen, dass das durch den Primäreffekt eingesparte Budget der privaten Haushalte proportional über alle Konsumbereiche wieder ausgegeben wird. Über die Einnahme von Steuern und Gebühren ist auch der Staatshaushalt tangiert. Dieser muss annahmegemäß aber

4 Die Methodenkonvention des Umweltbundesamtes zur ökonomischen Bewertung von Umweltschäden macht die Annahmen und Rahmenbedingungen für anerkannte Bewertungsverfahren und -maßstäbe transparent.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

immer ausgeglichen sein, von daher werden seine Netto-Mindereinnahmen über zusätzliche Abgaben der privaten Haushalte wieder kompensiert.

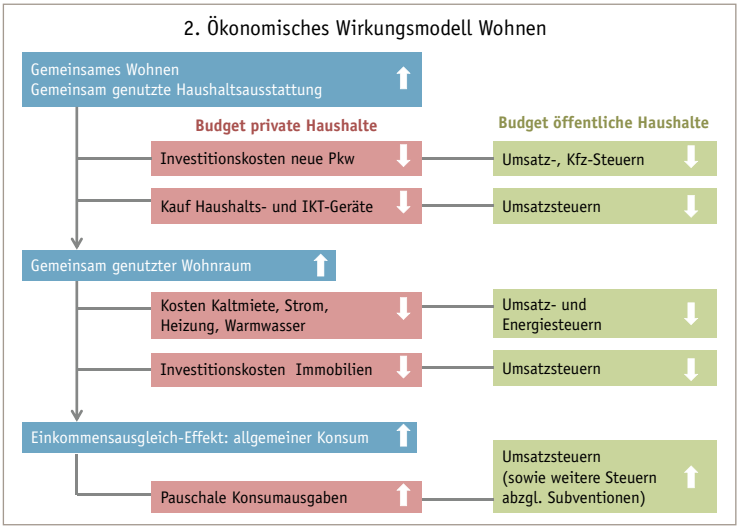


Bild 1: Wirkungsschema Gemeinsames Wohnen [Quelle: [5]]

Reflexion der Ergebnisse zu Effekten des gemeinsamen Wohnens

Die Ergebnisse der Modellierung zeigen Größenordnungen ökologischer Einsparungen und Wirkungen auf Beschäftigung und Wertschöpfung im Bedürfnisfeld Wohnen auf.

Die ökologischen und ökonomischen Auswirkungen gemeinsamen Wohnens wurden für die vorhandenen Potenziale von verschiedenen Nutzergruppen (differenziert nach Altersklassen) modelliert. Der größte Teil der klimarelevanten Einsparungen im Bereich Wohnen entfällt mit 64 % – erwartungsgemäß – auf den Energiebereich. Insgesamt beläuft sich der durch gemeinsames Wohnen errechnete Rückgang von Klimagasen auf rund 1,1 Millionen Tonnen Kohlendioxid-Äquivalente.

Die Potenzialabschätzungen wurden sehr vorsichtig (konservativ) angesetzt, da aussagekräftige Daten gemeinsamer Wohnformen in Deutschland (noch) nicht verfügbar sind. So kann verhindert werden, dass die tatsächliche Bedeutung gemeinsamer Wohnformen möglicherweise überschätzt wird. Somit geht vom Szenario hier nur ein geringer Gesamtimpuls aus, der die tatsächlichen Beiträge vermutlich aber wiederum unterschätzt.

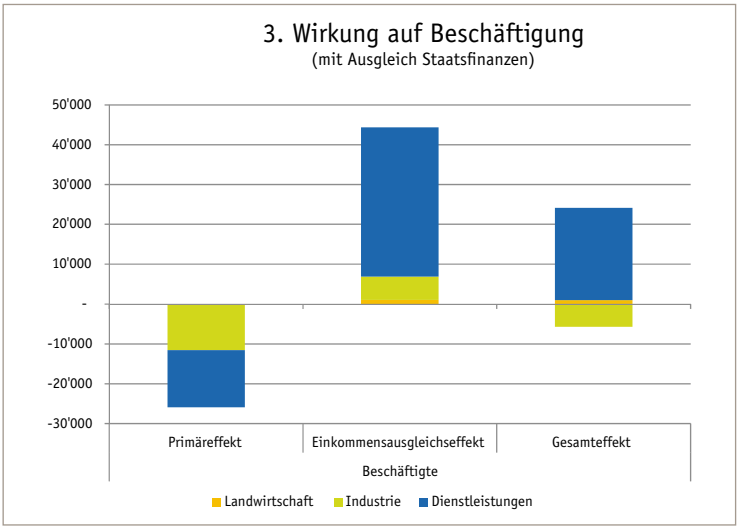
Es wurden außerdem keine über die Nutzungsintensivierung im gemeinsamen Haushalt hinausgehenden Wirkungen sozialer Innovationen betrachtet, wie zum Beispiel der Konsum von ökologischen und regionalen Lebensmitteln in Food-Cooperativen oder gemeinsamen Mobili-

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

tätslösungen[5]. Ebenso wurden die optionalen Wirkungen einer reduzierten Infrastruktur sowie einer stärker ökologischen Bauweise, wie beispielsweise bei Cohousing-Siedlungen üblich, nicht einbezogen.

Die Betrachtung der ökonomischen Auswirkungen zeigt, dass von dem Primäreffekt, der vor allem auf den Bausektor wirkt, zunächst negative Beschäftigungswirkungen ausgehen. Unter Berücksichtigung des Sekundäreffekts wird allerdings in der Gesamtbetrachtung eine insgesamt positive Beschäftigungswirkung – insbesondere im Dienstleistungsbereich – ausgelöst, wie das Bild 2 zeigt.

Bild 2: Beschäftigungswirkungen gemeinsamen Wohnens [Quelle: [5]]



Die Wirkungen auf die Wertschöpfung zeigen, dass im Szenario neutrale Wertschöpfungswirkungen mit negativer Tendenz ausgelöst werden. Dieser Effekt lässt sich durch den Rückgang der Wertschöpfung im Industriesektor bei erhöhter Wertschöpfungstiefe im Bau- und Wohnungswesen erklären.

Die Ergebnisse zu den Effekten gemeinsamen Wohnens machen insgesamt deutlich, dass den ökologischen Einsparungen in diesem Handlungsfeld positive Beschäftigungswirkungen und geringe Wertschöpfungsverluste gegenüberstehen.

5 Modellierungen für dezentrale Mobilitätslösungen als eigenständiger Bereich der Collaborative Economy wurden im Rahmen der Studie für das Umweltbundesamt durchgeführt, aus der auch für den vorliegenden Artikel die Ergebnisse zum gemeinsamen Wohnen entnommen wurden (vgl. [5]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Perspektiven gemeinschaftlichen Wohnens

Wie die vorliegende Nachhaltigkeitsbewertung zeigt, sparen die Konsumentinnen und Konsumenten durch eigentumsersetzende Nutzungsweisen Einkommen ein, ohne auf Güter oder Dienstleistungen verzichten zu müssen.

Wie die Modellierung der Beispiele ebenfalls gezeigt hat, führt dies unter günstigen Bedingungen auch zu positiven Beschäftigungs- und Wertschöpfungseffekten. Allerdings ist aus ökologischer Sicht gleichzeitig auf potenzielle Rebound-Effekte hinzuweisen. Sie werden durch das zusätzlich verfügbare Einkommen möglich. Hier wären im Sinne einer Governance der Nachhaltigkeit entsprechende rahmensetzende Maßnahmen zu ergreifen. Durch eine gezielte Förderung nachhaltiger Konsumstile könnte vermieden werden, dass die zusätzlich verfügbaren Einkommen die ökologischen Einsparungen kompensieren. Im Hinblick auf geeignete Governance-Ansätze ist allerdings zwischen den Nutzungskontexten zu differenzieren (vgl. [13]). Im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens (do-it-together) sind andere Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und dementsprechend auch eine andere Unterstützung zu gewähren wie bei Konsumgemeinschaften – beispielsweise des Peer-to-Peer-Car Sharing. Gemeinschaftliche Wohnformen sind stark in soziale Kontexte eingebunden und können durch die Vernetzung und den Austausch zwischen Nutzerinnen und Nutzern über den ursprünglichen materiellen Nutzen hinaus Sinn stiften. Sie unterstützen Kommunikation und solidarische Begegnungen. Dieser soziale Charakter macht den besonderen Reiz des Ansatzes aus, der sich in anderen Zusammenhängen selten im Rahmen moderner kapitalistischer Gesellschaften realisieren lässt.

Obwohl durchaus Interesse sowohl bei Jüngeren als auch bei Älteren besteht, gemeinschaftliche Wohnformen auszuprobieren, steht einer weiteren Verbreitung solcher Innovationen beispielsweise oftmals doch der Wunsch vieler Jüngerer nach einem Eigenheim entgegen (zum Beispiel für die Altersvorsorge). Bei Älteren sorgt der sogenannte Remanenzeffekt dafür, dass trotz neuer Lebensumstände (wie Verlust des Partners oder Auszug der Kinder) keine kleiner geschnittene Wohnung gesucht wird, da oftmals trotz geringerer Wohnfläche höhere Wohnkosten (zum Beispiel durch Komfortgewinn) entstehen und der Aufwand für eine Umstellung insgesamt als zu hoch eingeschätzt wird (vgl. [28]). Häufig stellt außerdem die vorhandene Gebäudestruktur (im vertrauten Wohnviertel) ein strukturelles Hemmnis dar. Generell stehen noch zu wenig passende Gebäude für gemeinsame Wohnformen aller Generationen zur Verfügung. Die Interessentinnen und Interessenten sind häufig selbst gefordert, neue familien- und seniorengerechte Gebäude bis hin zu ganzen Stadtquartieren (zum Beispiel Möckernkiez eG[6]) zu errichten oder mit entsprechenden Risiken in die Neugestaltung von Konversionsflächen zu investieren (vgl. [28]).

6 http://www.moeckernkiez.de/ [Stand: 05.09.2017]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Zur Adressierung spezifischer Problemstellungen des gemeinschaftlichen Wohnens können die folgenden Aspekte – im Sinne von Governance-Empfehlungen – genannt werden (vgl. u. a. [5]):

- Förderung von Beratungseinrichtungen und Netzwerken zu gemeinsamen Wohnformen (zum Beispiel rechtliche Fragen, geeignete Mietverträge, partizipative Planung und Durchführung)
- Förderung von Konfliktschlichtungsmechanismen (zum Beispiel Mediation) und Überwindung von Informationsdefiziten
- Förderung von Best-Practice-Beispielen und -Schaufenstern, u. a. durch Architekturwettbewerbe und -preise für Projekte zum gemeinsamen Wohnen (zum Beispiel flexible Grundrisse, Gemeinschaftsräume, -küchen, -werkstätten) oder für gemeinsame Infrastrukturoptionen (zum Beispiel Mieterstrom)
- Integrative, gemeinsame Wohnformen als Schwerpunkt bei der Ausbildung von Architektinnen und Architekten
- Stadtplanerische Verbesserung der Bedingungen für gemeinsame Initiativen zur Finanzierung sozialer und ökologischer Wohnprojekte (zum Beispiel Freiburger Mietshäuser Syndikat, Salzburger Wohnbaufonds)
- Reform der Vorgaben für bundes- und landeseigene Liegenschaften (zum Beispiel Bundesimmobilienanstalt); spekulativen Leerstand identifizieren und regulieren (zum Beispiel verpflichtende Meldungen leer stehender Wohnungen, Belegungsrechte); Förderung von Wohnungstausch

Neben bestehenden Informationsdefiziten und nicht ausreichend passendem Wohnraum stellen die Bau- und Wohnkosten eine zentrale Herausforderung für die Etablierung gemeinsamer Wohnformen dar. Alternative Finanzierungsmodelle im Immobilienbereich (zum Beispiel revolvierende Fonds des Freiburger Mietshäusersyndikat oder Salzburger Wohnbaufonds) haben Modellcharakter für zukünftige Finanzierungsansätze, wie auch aktuelle Entwicklungen im Berliner Stadtteil Wedding zeigen. Initiiert durch eine Stadtteilinitiative setzt eine landeseigene Immobiliengesellschaft die Konversion einer Schule in Wohngebäude um. In Kooperation mit dem Freiburger Mietshäusersyndikat sollen so 125 Wohnungen entstehen, die dann dem Verkauf auf dem Wohnungsmarkt dauerhaft entzogen sind (vgl. [29]). Eine mögliche Bevorzugung von sozialen Initiativen bei Vergabe resp. Verkauf von kommunalen oder bundeseigenen Bauflächen oder Immobilien wäre eine weitere Möglichkeit der Bereitstellung günstiger und passender Angebote für gemeinsame Wohnformen. Hier sind Reservierungen oder Optionen mit Vorkaufsrecht beispielsweise im Rahmen von Verkäufen der Bundesimmobilienanstalt (BImA) oder der landeseigenen bzw. kommunaler Liegenschaften denkbar.

Die Verschränkung der gemeinschaftlichen Ansätze mit Peer-to-Peer-Sharing, Internetplattformen und sozialen Medien stellt einen wesentlichen Erfolgsfaktor neuer Ansätze der kollaborativen Ökonomie dar. Ausführlich diskutieren Peukert et al. sowohl die bisherige – zunächst sehr euphorische – Entwicklung, als auch die Rahmenbedingungen am Beispiel des Übernachtens (Apartment Sharing) und des Autoteilens (Car-Sharing) (vgl. [30]). Wie im Falle der verschiedenen Formen der internetbasierten Übernachtungsangebote haben sich

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

hier in der Praxis teilweise große Vorbehalte entwickelt, die auch durch gesellschaftliche Diskussionen in den Mittelpunkt der Aufmerksamkeit gerückt wurden und sich teilweise auf andere Bereiche negativ auswirken können. Hier ist einerseits der Vorwurf der Zweckentfremdung von Wohnraum zu nennen (in Berlin und anderen europäischen Großstädten wurde darauf mit gesetzlichen Regelungen reagiert), aber auch das Unterwandern der privaten Netzwerke durch kommerzielle Anbieter, der Verdacht auf Steuerhinterziehung oder gar kriminellen Missbrauch (ebd.).

Ob die weitere Entwicklung und Ausgestaltung verschiedener sozialer Innovationen daher von selbst in Richtung einer kollaborativen Ökonomie führen, bei der sich eine kooperative Produktions- und Nutzungsweise stärker ausprägt und diese dann bedürfnis- und ökologieorientierte Lösungen und Prozesse hervorbringen, ist noch offen.

Zentrale Aspekte sind die notwendige kritische Masse an Nutzerinnen und Nutzern und die kostengünstige Bereitstellung alternativer Lösungen. Eine wichtige Rolle für eine kollaborative Ökonomie spielt auch die Entwicklung moderner IT Systeme, durch die die lokale Verfügbarkeit von Angebot und Nachfrage überhaupt erst effizient koordiniert und verknüpft werden kann. Soziale Netzwerke tragen dazu bei, dass Transaktionskosten in der kollaborativen Ökonomie effizient reduziert werden könnten.

Daneben sind die ökologischen Auswirkungen genauer zu bewerten und einzuordnen. Deren Effekte sind in hohem Maße auch davon abhängig, ob durch eine Veränderung des Nutzungsverhaltens schlussendlich möglicherweise Rebound-Effekte durch einen häufigeren Einsatz (Mengenproblematik) oder zusätzliche Nutzungen (weitere Anwendungen und Geräte) ausgelöst werden.

Literatur

[1] Selle, Klaus: Besondere Wohnformen: IBA Berlin 2020 Kurzüberblick/Projektrecherche. Studie im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Berlin, 2012

[2] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.): Förderaufruf für Nachbarschaftsprojekte im Klimaschutz im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative (»Kurze Wege für den Klimaschutz«). Berlin, 2017

[3] Brohmann, Bettina; Gsell, Martin: Neue Konzepte für nachhaltiges Wohnen und nachhaltige Mobilität: Optionen der ökologischen und ökonomischen Bewertung. In: Jaeger-Erben, M., Rückert-John, J., Schäfer, M. (Hrsg.): Soziale Innovationen für nachhaltigen Konsum. Wiesbaden: Springer VS, 2017, S. 97–125

[4] Frick, Karin; Hauser, Mirjam; Gürtler, Detlef: Sharity – Die Zukunft des Teilens. GDI Studie Nr. 39. Zürich: Rüschlikon, 2013.

[5] Martin Gsell; Günter Dehoust; Friederike Hülsmann; Eva Brommer; Elaine Cheung; Hannah Förster; Peter Kasten; Alexandra Möck; Helena Mollnor Putzke; Dietlinde Quack; Martin Peter; Regina Schwegler; Damaris Bertschmann; Remo Zandonella: Umweltbundesamt (Hrsg.): Umwelt, Innovation, Beschäftigung. URL: http://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/378/publikationen/uib_03_2015_nutzen_statt_besitzen_0.pdf [Stand: 15.09.2015]

[6] Wohnbund (Hrsg.): Wohnbund Informationen 1/2011. Perspektiven für Wohnprojekte. Mitgliederzeitung des Wohnbund e.V. München, 2011

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

[7] Botsman, Rachel; Rogers, Roo: What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption, New York: Harper Collins, 2010

[8] Scholl, Gerd; Gossen, Maike; Holzhauer, Brigitte: Teilen digital. Verbreitung, Zielgruppen und Potenziale des Peer-to-Peer Sharing in Deutschland. Berlin, 2017

[9] Ostrom, Elinor: Die Verfassung der Allmende. Jenseits von Staat und Markt (Die Einheit der Gesellschaftswissenschaften, Bd. 104). Tübingen: Mohr Siebeck, 1999

[10] Gsell, Martin: Vom Nutzen statt besitzen zur Sharing Economy: Eine Systematisierung der Ansätze. Hrsg.: Stiftung Zukunftserbe (Öko-Institut Working Paper, 1). URL: http://www.zukunftserbe.de/fileadmin/user_upload/PDF/Working_Paper_Nutzern_statt_Besitzen_Endbericht_20150923.pdf [Stand: 25.09.2015]

[11] Brill, Adrian; Dreyer, Marcus: Erfolgreich Teilen. Wie Marken von der Shareconomy profitieren. Welche Produkte würden Sie mit anderen teilen? MPulse, H. 1. Berlin, Hamburg, 2014

[12] Heinrichs, Harald: Im Zeitalter des Homo Collaborans. Politische Ökologie 135 – Vom rechten Maß. Suffizienz als Schlüssel zu mehr Lebensglück und Umweltschutz, S. 99–106, 2013

[13] Rückert-John, Jana; Jaeger-Erben, Melanie; Schäfer, Martina: Soziale Innovationen im Aufwind. Ein Leitfaden zur Förderung sozialer Innovationen für nachhaltigen Konsum. Berlin: Umweltbundesamt UBA, 2014

[14] Benkler, Yochai: The Wealth of Networks. How Social Production Transforms Markets and Freedom. New Haven/London: Yale University Press 2006

[15] Heinrichs, Harald; Grunenberg, Heiko: Sharing Economy: Auf dem Weg in eine neue Konsumkultur? Lüneburg: Centre for Sustainability Management. URL: http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0168-ssoar-427486 [Stand: September 2015]

[16] Belk, Russell: Sharing. The Journal of Consumer Research, 36 (5) Februar 2010, S. 715–734, 2009

[17] Gossen, Maike: Nutzen statt Besitzen: Potenziale der internetgestützten gemeinsamen Nutzung am Beispiel des Peer-to-Peer Car-Sharing. Schriftenreihe des IÖW 202/12, Berlin, 2012

[18] David, Martin; Leggewie, Claus: Kultureller Wandel für Nachhaltigkeit. AP 4.1 Arbeitspapier des Forschungsprojekts »Transformationsstrategien und Models of Change für nachhaltigen gesellschaftlichen Wandel« (FKZ 371211103). Essen: KWI, 2014

[19] Jacob, Klaus; Graaf, Lisa; Bär, Holger: Transformative Environmental Policies. Discussion Paper (Draft version of June 23, 2014) for 11th ESDN Workshop Berlin, 2014

[20] Leismann, Kristin; Schmitt, Martina; Rohn, Holger; Baedeker, Carolin: Nutzen statt Besitzen. Auf dem Weg zu einer ressourcenschonenden Konsumkultur. Studie für die Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.)., Schriften zur Ökologie, 27. Unter Mitarbeit von Indra Elterlein. URL: https://www.boell.de/sites/default/files/Endf_NutzenStattBesitzen_web.pdf [Stand: 01.10.2015]

[21] Froböse, Klaus: Steigert das Product-Service System Cloud-Computing die Ökoeffizienz? Centrum für Nachhaltigkeitsmanagement. Leuphana Universität Lüneburg, 2012

[22] Belk, Russell: Why Not Share Rather Than Own? The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science 2007, 611 (1), 2016

[23] Meltzer, Graham: Sustainable Community. Learning from the Co-Housing Model. Victoria, B. C.: Trafford, 2005

[24] LaFond, Michael.; Honeck, Thomas: Selbstorganisiert, gemeinschaftlich, nachhaltig. In: ID22 (Hrsg.), Co-Housing Cultures. Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen, S. 16–26. Berlin, 2012

[25] Behr, Iris; Großklos, Marc: Praxishandbuch Mieterstrom. Wiesbaden: Springer Vieweg, 2017

[26] Paech, Niko: Befreiung vom Überfluss. Auf dem Weg in die Postwachstumsökonomie. München: oekom, 2013

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

[27] RegioKontext (Hrsg.). Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt. Welchen Beitrag kann der Neubau angesichts neuer Wohnungsknappheit leisten? Berlin, 2013

[28] Berghäuser, Monika: Fragen und Antworten zum gemeinschaftlichen Wohnen: Gemeinschaftliches Wohnen. Darmstadt: Schader-Stiftung. URL: http://www.schader-stiftung.de/uploads/tx_schaderstiftung/gemeinschaftliches_wohnen_2013.pdf [Stand: 01.10.2015]

[29] Oliver Clemens, Sabine Horlitz und Bernhard Hummel, 2016, Umnutzung und Neuplanung Gelände ehemaliges Diesterweg-Gymnasium Berlin Wedding (ps.wedding, Hrsg.). URL: http://pswedding.de/media/psw_broschuere.pdf [Stand: 05.09.2017]

[30] Peuckert, Jan; Bätzing, Miriam; Fünning, Harriet; Gossen, Maike; Scholl, Gerd: Kontexte des Teilens: Herausforderungen der Verankerung von Peer-to-Peer-Sharing. Bericht des BMBF Vorhabens PeerSharing. Berlin, 2017

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Innovationsprozesse und nachhaltige Transformationen in Wohnungswirtschaft und im Quartier

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Luciana Löbe, Heidi Sinning

Sharing-Ansätze im Bereich Wohnen und Quartiersentwicklung – Handlungsfelder, Potenziale und Restriktionen

Ansätze der Share Economy in den Bereichen Wohnen und Quartiersentwicklung sind vielfältig. Sie reichen von gemeinschaftlichen Wohnformen, Gemeinschaftsräumen, Urban Gardening und Share-Mobility über Co-Working-Spaces und Gästewohnungen bis hin zu virtuellen Plattformen als Tausch- und Leihbörsen. Sharing kann dabei auf eine lange Tradition bei Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen zurückblicken. Jedoch stehen den Potenzialen von Share Economy-Ansätzen, wie Energie- und Geldeinsparung und Stärkung der Nachbarschaft, auch Restriktionen, etwa mangelnde Bereitschaft zur Übernahme von Verantwortung, notwendige Aushandlungsprozesse zwischen den Beteiligten oder Bedenken bezüglich Sicherheits- und rechtlicher Fragen. In dem vorliegenden Beitrag interessiert außerdem, welchen Beitrag Sharing-Angebote zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung leisten können und Widersprüche zu thematisieren.

Einleitung: Sharing bei Wohnen und Quartiersentwicklung

Die Share Economy in den Bereichen Wohnen und Wohnquartier umfasst eine Vielzahl an Ansätzen des gemeinsamen Produzierens und Konsumierens (s. Spars, Sinning, S. 11). Dabei geht das Teilen weit über die gemeinsame Nutzung von Gegenständen hinaus. Nicht nur Autos oder gebrauchte Gegenstände werden geteilt, getauscht und verkauft. Sharing betrifft ebenso die gemeinsame Freizeitgestaltung, gemeinschaftlich organisierte Arbeitsplätze oder die Lebensmittelproduktion und -organisation (siehe auch Tabelle 2). Die Initiative für Sharing-Ansätze für Wohnen und in Quartiersentwicklung kann sowohl von Bewohnerinnen und Bewohnern bzw. privaten Initiativen als auch von Wohnungsunternehmen ausgehen. Wohnungsunternehmen haben in den vergangenen Jahren verstärkt Sharing-Ansätze in ihr Produkt- und Dienstleistungsportfolio aufgenommen, zum Beispiel in Form von Gemeinschaftsräumen, Recyclinginitiativen, Bereitstellung von Brachen für Urban Gardening und Farming oder Carsharing-Stellplätzen. Zudem wächst demografisch eine Generation heran, die mit einer internetbasierten Organisation des Zusammenlebens vertraut ist und diese auch intensiv anwendet. Andere Generationen sind zumindest teilweise in der Lage, diejenigen Angebote

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

des Internets zu nutzen, die bereits professionell organisiert und deshalb einfach und sicher zu handhaben sind.

Im Zuge sich verändernder sozialer Strukturen erlangen zudem Quartiere und damit die Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft größere Bedeutung. Quartiere werden damit zunehmend zu einer Handlungsebene für die Wohnungswirtschaft. Folglich steht nicht mehr nur die einzelne Wohnung oder das Gebäude im Mittelpunkt, sondern Investitionsentscheidungen werden vielmehr vor dem Hintergrund der jeweiligen Quartiersstrukturen bzw. -qualitäten getroffen. Trotz aller Bedeutung virtueller Welten haben die Wohnumfeldbedingungen im Quartier eine erhebliche Wirkung auf die Lebensbedingungen der Bewohnerschaft. Wohnungsunternehmen sind für die Unterstützung und Förderung sozialer Netze im Quartier zentrale Partner. Sie haben selbst großes Interesse an vitalen Nachbarschaften, da die Stabilisierung und Entwicklung nachbarschaftlicher Beziehungen für Wohnungsunternehmen von Vorteil ist. Die Share Economy kann hierzu einen Beitrag leisten.

In dem folgenden Beitrag wird aufgezeigt, in welchen Handlungsfeldern Share Economy-Ansätze in den Bereichen Wohnen und Quartiersentwicklung zum Einsatz kommen, welche Vorteile bzw. Potenziale es gibt und welche Restriktionen ihnen entgegenstehen können. Abschließend wird diskutiert, welche Widersprüche bei Sharing-Praktiken in Bezug auf nachhaltigen Konsum bestehen. Um den aktuellen Trend der Share Economy einordnen zu können, werden zunächst die gesellschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen nachgezeichnet.

Entwicklung von Sharing-Ansätzen in Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung

In Deutschland vollzieht sich seit Jahrhunderten ein gesellschaftlicher Wandel, der sowohl die Arbeits- und Lebensbedingungen als auch die wohnbezogenen Bedürfnisse prägte und noch heute prägt. Ein Blick in die Historie zeigt, dass die Wurzeln gemeinschaftlichen Konsums bereits im frühen 19. Jahrhundert im Bereich des Wohnens zu finden waren. Aus einer Not heraus geboren, zählte das Teilen der Wohnung bzw. des Hauses mit Verwandten, Dienstpersonal, Arbeitskräften oder anderen Familien zur alltäglichen Wohn- und Lebensweise. Innerhalb dieser Haus- und Wirtschaftsgemeinschaft gab es keinerlei räumliche Trennung der Bereiche des Wohnens, der Arbeit, des Konsums, der Versorgung und der Freizeit. Diesem traditionellen Wohnmodell fehlte es sowohl an Privatsphäre als auch an Eigentum. Wer es sich leisten konnte, versorgte sich in einem dem Wohnquartier nahegelegenen Schrebergarten selbst. Die Zubereitung der Speisen folgte in der gemeinschaftlichen Küche der Wohnung bzw. des Hauses. Insbesondere in einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen war es aufgrund beengter Wohnverhältnisse nicht anders machbar, als bestimmte Funktionen, die beispielsweise der Geselligkeit dienten, ein gutes Stück nach außen zu verlagern. *»Treppen, Hausflur, Straße, Wirtshaus und Quartier erweiter(ten) den häuslichen Rahmen, nicht zuletzt für Kinder«*

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

[1]. Der sich vergrößernde Wohnraum wurde wiederum gemeinschaftlich genutzt, woraus sich bestimmte Geselligkeitsformen, wechselseitige Unterstützungen aber auch Konfliktsituationen ergaben (vgl. [1]; [2]).

Diese Wohnstrukturen veränderten sich im Zuge der einsetzenden Verstädterung ab mit Mitte des 19. Jahrhunderts. Das beschleunigte Städtewachstum führte zum Massenwohnungsbau. Etagenwohnungen leiteten dann den Übergang von der traditionellen zur **gutbürgerlichen Wohnsituation** ein, die von Intimität und Privatheit sowie einem nach außen hin abgeschirmten Familienleben geprägt waren. Die Wohnungen waren mit 28 bis 30 Quadratmetern im Vergleich zur heutigen Situation klein, wurden jedoch durch großzügig angelegte, gemeinschaftliche Wasch- und Badehäuser im Quartier ergänzt. Diese bildeten einen zentralen Bezugspunkt für die Quartiersbewohnerinnen und -bewohner der damaligen Zeit (vgl. [1]).

Später, nach 1900 und der Reform des Genossenschaftswesens, wurden repräsentativere Standards im Wohnungsbau eingeführt (vgl. [3]). Arbeiterfamilien trieb es aus den dunklen und zum Teil überfüllten Wohnungen auf die Höfe und in die Straßen. Kommunikation, gemeinsame Aktivitäten, zum Beispiel auf dem Wäscheplatz, Spielplatz und den Grünflächen, und Nachbarschaftshilfe bildeten die Grundlagen dieser genossenschaftlichen Wohnkultur. Die Architektur befasste sich mit dieser neuen Art des Gemeinschaftsgefühls und entwickelte entsprechende neue Baukonzepte. Als Paradebeispiel gemeinschaftlicher Wohnform gilt noch heute das in den 1920er Jahren erbaute Laubenganghaus in Hamburg-Barmbek. In Ergänzung zu den kleinen Wohnräumen gab es eine Fülle von Gemeinschaftseinrichtungen. Der Bewohnerschaft standen unter anderem eine Zentralbadeanstalt im Keller, eine Waschküche mit Wasch- und Trockenmaschinen, ein kostenlos zu nutzender Staubsauger, Teppichklopfräume, ein Gymnastikraum sowie ein Dachgarten mit zwei Planschbecken zur Verfügung.

Gleichzeitig weitete sich die Kleingartenbewegung aus. Kleingärten boten nicht nur einen Ort für Freizeit und Erholung außerhalb der Wohnung und des Wohnquartiers, sondern auch eine wichtige Grundlage der Selbstversorgung. So wurden auch in Wohngebieten mit Genossenschaftsbauten, zum Beispiel in Großstädten wie Nürnberg, für Bewohnerinnen und Bewohner kleine Gärten zur Verfügung gestellt, um Gemüse für den Eigenverbrauch anzubauen. Im zweiten Weltkrieg bildeten Kleingärten angesichts der Rationierung von Lebensmitteln vielfach eine lebensnotwendige Ernährungsgrundlage. Die Kriegszustände führten dazu, dass aus Haus- und Wohngemeinschaften unwillkürlich Schicksals- und Hilfsgemeinschaften wurden. Diese Ausprägungen solidarischen Handelns wurden nach dem Krieg im Nachbarschaftsgedanken fortgeführt (vgl. [3]; [4]; [5]).

Gegen Ende der 1950er Jahre folgten nach langen Jahren der Wohnungsnot ein Aufleben und eine Neuorientierung im Wohnbereich. Privathaushalte erfreuten sich dank Vollbeschäftigung steigenden Wohlstands. Die ehemals als Nutzgarten bewirtschafteten Grünflächen wichen Ziergärten und Stallungen wurden für Wohnzwecke umgebaut. Es setzte ein Prozess der Verkehrung des Ursprünglichen ein (vgl. [5]). In den 1960er Jahren gewann die Verbesserung der Wohnqualität für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft an Bedeutung. Die Wohnung

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

wurde zunehmend als privater Ort der Familie für Freizeit und Erholung und damit als Gegenort zur Arbeitswelt angesehen. Neue Wohnungen wurden an diese Bedürfnisse angepasst und entsprechend großzügiger in ihren Grundrissen geplant. Mit dem Wandel der Lebensstile veränderte sich auch die Nachfrage nach Gemeinschaftseinrichtungen. So führten steigende Haushaltseinkommen zu privaten Neuanschaffungen, beispielsweise eigenen Waschmaschinen, sodass Wasch- und Trockenräume immer seltener durch die Bewohnerinnen und Bewohner genutzt wurden und an Funktion verloren. Vielmehr wich die gemeinschaftliche Nutzung – beispielsweise der ehemals vielfältig genutzten Parkanlagen der Berliner Gropiusstadt – einer restriktiven Verbotspolitik, die Freizeitaktivitäten wie Fußballspielen, Rollschuh- oder Fahrradfahren einschränkte und stattdessen Abstandsgrün favorisierte (vgl. [2]; [3]; [5]).

Nach Jahren des wirtschaftlichen Wachstums und einer zum Teil ungebremsten Ausschöpfung der vorhandenen Ressourcen wurde mit der Studie des Club of Rome (1972) eine neue Ära sowohl auf städtischer als auch wohnungswirtschaftlicher Ebene eingeläutet. Die alarmierenden Befunde über die Begrenztheit von Ressourcen und die mit dem Wachstum einhergehenden Umweltbelastungen führten dazu, dass im Wohnungsbau fortan ökologische Prinzipien, beispielsweise eine energie- und ressourcenschonende Erneuerung des Bestandes, vermehrt Anwendung fanden. Im Wohnungsneubau folgten zum Teil innovative und engagierte Gruppenwohnprojekte als Beitrag zu einem kosten- und flächensparenden Bauen (vgl. [5]). Diese Art des Wohnens sollte *»[…] eine höhere Identifikation mit der sozialen und bebauten Umwelt herstellen, mehr Verantwortung und Kontrolle über die eigenen Wohn- und Lebensbedingungen schaffen, informelle Nachbarschaftsnetze, Arbeits-, Kooperations- und Kommunikationsmöglichkeiten eröffnen«* [5]. Es folgten weitere experimentelle Wohnprojekte, die auf gemeinsames Wohnen von Jung und Alt ausgelegt waren. Flexibel nutzbarer Wohnraum richtete sich sowohl an ältere Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch an Singles oder Familien mit Kindern. Gemeinschaftsflächen und -räume förderten wiederum das kommunikative Miteinander der Bewohnerschaft.

Bis heute wurde gemeinschaftliches Wohnen punktuell immer wieder praktiziert. Insbesondere der Grundgedanke, dass zum Beispiel Kinderbetreuung, Haushaltsführung und andere Tätigkeiten durch gemeinschaftliche Organisation für einzelne Haushalte vereinfacht werden können, hat vielerorts Wohnprojekte geprägt (vgl. [5]). Diese Neubelebung der Wertschätzung von Gemeinschaft spiegelt sich auch in den aktuellen Wohnwünschen der Gesellschaft wieder (siehe Harms, S. 29). Sie wird zudem getragen von Werten wie Gesundheit sowie Natur- und Umweltschutz. Mit der jüngsten Ausprägung postmaterialistischer Werte findet eine Neuorientierung im Bereich des Wohnens statt. Privaten Bindungen wird ein höherer Stellenwert eingeräumt als beispielsweise Beruf, Einkommen oder Karriere. Und wenngleich das Wohnen für Haushalte in weiten Teilen sehr individuell ausgestaltet ist, erhalten parallel dazu doch auch wieder gemeinschaftsbezogene Werte an Bedeutung (vgl. [6]).

Auch Wohnungsunternehmen haben diesen Wandel erkannt und ihre Aufgaben erweitert und innovative Geschäftsstrategien entwickelt, um wettbewerbsfähig bleiben zu können und die Lebensqualität und Lebenschancen für ihre Bewohnerinnen und Bewohner in den Quartieren

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

nachhaltig zu verbessern. *»Über das obligatorische Maß hinaus engagieren sich heute viele Wohnungsunternehmen mit freiwilligen, zusätzlichen Serviceangeboten ›rund um das Wohnen‹«* [7]. So werden ihrer Bewohnerschaft zusätzlich zur Wohnung weitere Räume, Flächen oder Gebrauchsgüter zur gemeinschaftlichen Nutzung überlassen. In welchen Handlungsfeldern nachhaltigen Konsums und gemeinschaftlicher Angebote dies in der Wohnungswirtschaft derzeit der Fall ist, zeigt ein Überblick in dem nachfolgenden Abschnitt.

Handlungsfelder und Systematisierungsansätze der Share Economy zu Wohnen und Quartier

Strategien der Share Economy in der Wohnungswirtschaft betreffen vor allem den Gebäudebestand der Wohnungsunternehmen (zum Beispiel Gemeinschaftsräume zum Kochen, Feiern oder Werken, Gästewohnungen, Bibliothekszimmer), Freiräume im unmittelbaren Wohnumfeld (zum Beispiel Mietergärten) und technikbezogene Angebote (zum Beispiel Internetplattformen, Services via App). Im Zuge einer integrierten Planung agieren Wohnungsunternehmen zudem zunehmend auch auf Quartiersebene. Sie stellt die zentrale Handlungsebene von sozialem Zusammenleben, für Infrastruktureinrichtungen und die Versorgung sowie für Konzepte der nachhaltigen Entwicklung, des Klimaschutzes und der -anpassung dar (vgl. [8]). Wohnungsunternehmen schaffen ein Angebot an Produkten und Dienstleistungen mit spezifischen weichen Impulseigenschaften, auch als nudges bezeichnet (vgl. [9]), um nachhaltigen Konsum auf Quartiersebene zu fördern (zum Beispiel Verbrauchsanzeigen für die Dusche oder Feedback-Portale zum Energieverbrauch). Dies geschieht zusätzlich zur Regulierung oder direkten Intervention (zum Beispiel vergünstigte Mitgliedschaften bei Carsharing-Anbietern, Rabattkarten für kooperierende Unternehmen in einer Stadt für Genossenschaftsmitglieder oder Beratungsangebote zur Energie-Einsparung für Mieterinnen und Mieter).

Im Rahmen des BMBF-Forschungsprojektes Nachhaltige Konsummodelle der Share Economy in der Wohnungswirtschaft (KoSEWo) wurde eine Systematisierung von Sharing-Angeboten in Wohnungsunternehmen vorgenommen (s. Tab. 2). Die Grundlage dafür bildeten erste Systematisierungsansätze des Umweltbundesamtes (UBA) zur Collaborative Economy (2015) sowie ein Leitfaden des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e. V. (GdW) zu wohnbegleitenden Dienstleistungen (2004). In der nachfolgenden Tabelle 1 werden diese zwei Ansätze im Überblick und deren Relevanz für das Forschungsprojekt dargestellt. Zudem flossen Überlegungen zur Strukturierung wohnbegleitender Dienstleistungen aus dem BMBF-Forschungsprojekt WohnMobil ein (vgl. [10]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

	Handlungsfelder	Beispiele aus der Praxis	KoSEWo Relevanz
Collaborative Economy (UBA, vgl. [11])	Bauen	Bauteilbörse	
	Ernährung	»Tafeln«, Foodsharing	×
	Finanzierung	Collaborative Finance	
	Freizeit	Tausch/Verleih	×
	Informations- und Kommunikationstechnologien	Streaming, Open-Source	
	Kleidung	Second-Hand, Waschsalon	×
	Mobilität	Carsharing, Bikesharing, Mitfahrzentrale	×
	Pflanzenanbau	Urban Gardening und Farming	×
	Produktion	Collaborative Engineering/Production, Vermietung von technischen Geräten	
	Wohnen	Gemeinsames Wohnen, Übernachtung	×
Wohnbegleitende Dienstleistungen (GdW, vgl. [7])	Betreuung	Haushaltshilfen, gemeinschaftlicher Waschsalon, Lieferservice	×
	Finanzen	Schuldner- und Sozialberatung	
	Freizeit	Fitnessraum, Mietergärten, Tauschbörsen	×
	Gemeinschaft	Gemeinschaftsräume, Gästewohnung	×
	Information	Homepage, Mieterzeitung, Info-Kanal	
	Kultur	Gebetsraum, Literaturcafé, Leihbücherei	×
	Mobilität	Carsharing, Sharing von ÖPNV-Tickets	×
	Reparaturen	Reparaturdienste, Mieterwerkstatt	×
	Sport	Fitnessräume, Tennisplätze, Sauna	×
Wohnbegleitende Dienstleistungen (WohnMobil, ISOE vgl. [10])	Mobilitätsdienstleistungen und -angebote	Car-/Fahrrad-/Lastenrad-Sharing, Teilen von Fahrradanhängern, Rabattierung im ÖPNV (Mieterticket), Mobilitäts-Informationen, Hol-Bring-Dienste (Walking-Bus zur Schule/Kita, Arzt-Shuttle), Lieferdienste und Mitnahmeservices	×
	Gemeinsame Nutzung und Management von Ressourcen (Flächen/Geräte)	Gemeinsame Nutzung von Räumen/Freiflächen/Gegenständen/Werkzeugen (Repair-Cafés)	×
	Aktivitäten und Leistungen zur Förderung sozialer Kontakte und nachbarschaftlichen Beziehungen	Einkaufsunterstützung, Nachbarschaftstreffs/-cafés, Veranstaltungen, Feste, Freizeitangebote für verschiedene Zielgruppen (Jugendsport in der Wohnanlage, Yoga/Fitness im Gemeinschaftsraum, Second-Hand-Börsen, Beratung)	×
	Organisation und Management	Quartiersmanagement, Nachbarschafts- und Stadtteiltreffs, Events im Quartier (für Jugendliche, Senioren etc.)	×

Tabelle 1: Überblick zu Sharing-Systematisierungsansätze, Handlungsfelder, Praxisbeispiele und Relevanz für Wohnen und Quartiersentwicklung Kontext des Forschungsprojekts KoSEWo [Quelle: eigene Darstellung 2018 nach [7]; [10]; [11]]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die Zusammenschau wohnbegleitender Dienstleistungen von GdW, UBA und ISOE zeigen, dass einige Service-Angebote von Wohnungsunternehmen bereits Ansätze des Sharings bzw. einer kollaborativen Ökonomie beinhalten bzw. diese sich seit Jahrzehnten als Dienstleistung für Bewohnerinnen und Bewohner etabliert haben. Dazu gehören zum Beispiel gemeinschaftlich genutzte Waschsalons und -räume, Tauschbörsen oder gemeinschaftliche Wohnformen wie Wohngemeinschaften. In den vergangenen Jahren sind aber auch neuere Angebote hinzugekommen, die sich insbesondere auf Mobilität und Ernährung sowie die Anwendung neuer Technologien beziehen. Im Rahmen des KoSEWo-Forschungsprojekts wurde aus den Erkenntnissen der bestehenden Systematisierungen und Handlungsfelder, eigener Recherchen und empirischer Erkenntnisse aus einer Online-Befragung der bundesweiten Wohnungswirtschaft (siehe Baldin, Heinze, Sinning, S. 71) sowie aus Fallstudien (siehe Baldin, Kratzsch, Sinning, S. 153 und S. 171, Heinze, S. 187 und S. 205) und Good Practices (siehe Kapitel, ab S. 225) eine spezifische Systematisierung für Sharing-Angebote in der Wohnungswirtschaft entwickelt, die sowohl traditionelle als auch innovative Ansätze des kollaborativen Konsums beinhaltet (siehe Tabelle 2).

Handlungsfelder der Wohnungswirtschaft	Beispiele von Sharing-Angeboten	
	Traditionelle Angebote	Neuere Angebote
Gemeinschaftliches Wohnen	Wohnungen für Wohngemeinschaften, wie Mehr-Generationen-Wohnen, Studenten-, Alten-WG	Gästewohnung/-haus, Trennungswohnung, Wintergarten, Gemeinschaftsküche/-wohnzimmer
Gemeinschaftsräume (außerhalb Wohnung)	Wasch- und Trockenraum, Veranstaltungsräume, Lagerraum	Co-Working Spaces, Werkstatt, Spielewohnung, Räume für Sport und Fitness, Sauna
Tausch- und Leihbörsen	Flohmarkt, Nachbarschaftshilfe (zum Beispiel haushaltsnahe Dienstleistungen, Werkzeugverleih), Schwarzes Brett	Spielzeugverleih, Umsonstläden/-schränke (z. B. für Foodsharing), offener Bücherschrank
Gemeinschaftliche Freiflächen	Gemeinschaftsgärten, Hofflächen, Vorgärten, Laubengänge, Spielplatz	Grillplätze, Gewächshäuser, (Dach-)Terrassen, Beete oder Pflanzkästen
Freizeit	Seniorentreff, Sportgruppe, Chor	Public Viewing/Kino, Kletteranlage, gemeinschaftliche Ausflüge
Mobilität	Stellplätze (Autos, Fahrräder, Kinderwagen, Rollatoren)	(Elektro-)Car- und Bike-Sharing, Lastenanhänger, Mitfahrbörsen
Ernährung	Einkaufs-/Lieferservice, gemeinsames Kochen, Frühstücks- und Mittagstisch, Anbau von Obst- und Gemüse	Food-Sharing und Food-Kooperationen (zum Beispiel offene (Kühl-)schränke, Einkaufsgemeinschaften), Urban Gardening/Farming
Wissen	Arbeitsgruppen, Hausaufgabenhilfe, Computerraum und -kurse	Internetplattformen, Miet-Oma/-Opa, Lernräume, Bibliothek, Bücherschränke, Lehrpfade, Angebot zum Vorlesen
Recycling	Kompostierung von Bioabfällen	Repair-Café
Energie	—	Bürgersolaranlage, Energiegenossenschaften, Blockheizkraftwerke

Tabelle 2: Systematisierung von Sharing-Angeboten in der Wohnungswirtschaft [Quelle: eigene Darstellung im Rahmen des KoSEWo-Forschungsprojektes 2018]

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die im Frühjahr 2016 durchgeführte bundesweite Online-Befragung von Wohnungsunternehmen zur Ist-Situation von Sharing-Ansätzen in der Wohnungswirtschaft (siehe Baldin, Heinze, Sinning, S. 71) verdeutlicht, dass insbesondere Formen des gemeinschaftlichen Wohnens, Gemeinschaftsräume und Mobilitätsangebote in der Wohnungswirtschaft weit verbreitet sind. Bei vielen Angeboten handelt es sich eher um traditionelle Servicedienstleistungen für die Bewohnerschaft, wie gemeinschaftlich genutzte Wasch- und Trockenräume, aber auch Stellplätze für Fahrräder, Kinderwagen oder Ähnliches mehr. Seltener sind dagegen innovative Angebote, beispielsweise in den Bereichen von Tausch- und Leihbörsen, Ernährung oder des Wissensaustausches. So werden (bisher) nur in wenigen Fällen Haushaltsgeräte, Werkzeuge oder auch Spielsachen über Tausch- und Leihbörsen verliehen. Wissen wird am häufigsten über die Hausaufgabenhilfe geteilt. Angebote wie Miet-Oma bzw. -Opa, gemeinsame Lernräume oder auch Co-Working-Spaces zum gemeinschaftlichen Arbeiten, werden in den Wohnungsunternehmen nur punktuell vorgehalten. Der Trend zum Food-Sharing, etwa in Form gemeinschaftlicher Lebensmittel- bzw. Essenslieferungen oder offener Kühlschränke, die zum Lebensmitteltausch einladen, hat sich dagegen in der Wohnungswirtschaft noch nicht durchgesetzt (vgl. [12]).

Die bundesweite Online-Befragung der Wohnungswirtschaft hat gezeigt, dass 79,5 Prozent der befragten Unternehmen bereits Sharing anbieten. Dabei ist einschränkend zu betrachten, dass die Wohnungsunternehmen, die bereits Sharing-Angebote vorhalten, eher an der Befragung teilgenommen haben. Trotzdem ist in der Gesamtschau mit anderen Untersuchungen (vgl. u. a. [13]) von einer Etablierung der Thematik in der Wohnungswirtschaft auszugehen.

In Bezug auf Sharing-Ansätze in verschiedenen Quartieren erbrachte die Online-Befragung die Erkenntnis, dass Sharing-Ansätze nicht an bestimmten Quartierstypen gebunden sind. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass Wohnungsunternehmen Sharing-Angebote in unterschiedlichen Quartierstypen unabhängig von der städtischen Lage (innerstädtisch oder Randbereich) und dem Siedlungstyp (Großwohnsiedlung oder Altbaubestand) vorhalten. Ebenso konnte nicht bestätigt werden, dass sich Sharing-Angebote vor allem auf entspannten Wohnungsmärkten etablieren, weil Wohnungsunternehmen in dieser Wohnungsmarktsituation mit Sharing-Angeboten einen Wettbewerbsvorteil erzielen wollen (siehe ausführlicher in Baldin, Heinze, Sinning, S. 71).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Potenziale und Restriktionen von Share Economy-Ansätzen bei Wohnen und Quartiersentwicklung

Die bundesweite Erhebung hat gezeigt, dass der Trend der Share Economy in der Wohnungswirtschaft sowohl in Form traditioneller als auch neuer Ansätze nachgewiesen werden kann. Doch welche Vorteile bzw. Potenziale und welche Restriktionen sind mit den im vorherigen Abschnitt aufgezeigten Handlungsfeldern und Ansätzen zu Wohnen und Quartiersentwicklung verbunden? Welche möglichen Wirkungen können von Sharing-Ansätzen in der Wohnungswirtschaft ausgehen? Eine Reihe von Forschungsarbeiten haben sich mit diesen Fragen auseinandergesetzt (vgl. [14]; [15]; [16]; [17]; [18]; [19]; [20]; [21]; [22]; [23]). Ihre Erkenntnisse zu Potenzialen und Restriktionen werden in der folgenden tabellarischen Übersicht (siehe Tabelle 3) aufgeführt und anschließend erörtert.

Vorteile und Potenziale von Share Economy-Ansätzen

Der Zugang zu Angeboten des kollaborativen Konsums erlaubt es, Konsumbedürfnisse der Bewohnerschaft zu erfüllen, ohne dass diese das jeweilige Produkt selbst besitzen müssen. In diesem Zusammenhang können insbesondere Anschaffungs- und etwaige Folgekosten (zum Beispiel für Wartungsarbeiten) eingespart werden. Besonders Haushalte mit geringem Einkommen können durch das Teilen oder Leihen von Gegenständen, beispielsweise Waschmaschine, Trockner oder Bohrmaschine, Ausgaben senken (vgl. [19]). Im Rahmen der bundesweit durchgeführten Online-Befragung haben rund ein Drittel der befragten Wohnungsunternehmen als positive Wirkung der Sharing-Angebote die Kostenersparnis für Mieterinnen und Mieter bzw. Genossenschaftler aufgeführt (siehe Baldin, Heinze, Sinning, S. 71).

Neben den Einspareffekten für die Nutzer ergeben sich zudem Einsparpotenziale für die Wohnungsunternehmen. So vergrößert sich infolge der fortschreitenden Digitalisierung die Nutzergruppe für Sharing-Angebote rapide. Das Internet, Apps oder auch mobile Endgeräte ermöglichen einen niedrigschwelligen Zugang (schnell, günstig, räumlich unbegrenzt) zu Angeboten und können entstehende Transaktionskosten, zum Beispiel Werbungskosten für das Wohnungsunternehmen, geringhalten (vgl. [19]; [20]). Zudem zeigen die Ergebnisse der Erhebung, dass bei rund 20 Prozent der befragten Wohnungsunternehmen durch die Einführung von Sharing-Angeboten bspw. die Bewirtschaftungskosten für Räume oder Gartenflächen reduziert werden konnten (siehe Baldin, Heinze, Sinning, S. 71).

Neben den aufgeführten ökonomischen Anreizen kann Sharing einen Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit leisten. Durch das Teilen von Produkten anstelle von individuellem Besitz können Ressourcen geschont und die Auslastung von Geräten und anderen Gegenständen erhöht werden. Dies kann den CO_2-Fußabdruck privater Haushalte verbessern (vgl. [22]).

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Potenziale	Restriktionen
• Kostenersparnis, u. a. Reduktion von Transaktionskosten durch zum Beispiel Internet, Apps, mobile Endgeräte • Erschließung neuer Märkte, Umsatzanstieg, positive Auswirkungen auf Beschäftigungszahlen und Wertschöpfung • Zugang zu neuen Produkten bzw. Services, zum Beispiel Mobility-Sharing, Co-Working-Spaces • Positive soziale Effekte, u. a. Gemeinschaftsorientierung, Intensivierung sozialer Kontakte • Gegenseitiges (Voneinander)-Lernen, zum Beispiel bei Reparaturarbeiten • Vertrauen durch Bewertungs-mechanismen • Erhöhung der Flexibilität, zum Beispiel bei Gästewohnungen und Mobilitätsangeboten • Kurzzeitigeres und kleinteiligeres Teilen, Tauschen, Leihen durch Internet und Digitalisierung • Ressourcenschonung und -einsparung, u. a. durch Flächeneinsparung, Entgegenwirken von Wegwerf-strukturen durch Recycling und Kompostierung, Verbesserung des individuellen CO_2-Fußabdrucks durch geringeren Konsum	• Gebäudebestand, u. a. zu wenig bzw. zu teurer Wohnraum für Sharing-Ansätze, Abhängigkeit von Bereitschaft der Wohnungsunternehmen • Vorbehalte und Informationsdefizite: u. a. bezüglich Reparaturanfälligkeit, Abstimmungsbedarf bei Nutzenden und Anbietenden, Funktionsweisen • Selbst-Organisationsbereitschaft sowie Vorhandensein von Engagement einer interessierten Bewohnerschaft • Attraktivität von Sharing-Angeboten: u. a. um eine breite Bevölkerungsgruppe anzusprechen • Fehlende Unterstützungsstrukturen: z. B. mangelnde Förderung von nachhaltigem Konsumverhalten • Lange Dauer der Umstellung von Lebensstilen (Nutzen statt Besitzen) • Hoher Planungs- und Organisationsaufwand von Sharing-Angeboten für Wohnungsunternehmen und Bewohnerschaft • Begrenzte Verfügbarkeit von Gütern • Ungeklärte wirtschaftlich-rechtliche Fragen, u. a. Haftungs- und Versicherungspflichten • Grenze zwischen kurzzeitigem Sharing und bspw. gewerblicher Nutzung von Privatwohnungen mit dem Risiko der Zweckentfremdung (z. B. airbnb) • Entstehung von Rebound-Effekten, u. a. durch Einsparungen entstehen neue Kaufanreize und Verbräuche • Verdrängungseffekte durch Verlagerung von Leistungen auf Plattformen • Wirtschaftsrechtliche Grauzonen (Gewerblichkeit des Sharings, vor allem im Bereich Steuern, Lizenzen und Verbraucherschutz) • Rechtliche Probleme: z. T. rechtliche Lücke zu Lasten des Verbrauchers, z. B. fehlende Versicherung gegen Unfälle oder Schäden, Barriere für Privatpersonen, Angst vor Rechtsverstößen oder großem rechtlichen Aufwand • Datenschutz und Datensicherung: Speicherung persönlicher Daten für kommerzielle Zwecke • Kommerzialisierung der Sharing Economy

Tabelle 3: Potenziale und Restriktionen von Share Economy in der Wohnungswirtschaft [Quelle: eigene Darstellung 2018]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die größten Potenziale der Share Economy finden sich zunehmend auf sozialer Ebene. So können Sharing-Ansätze das steigende Bedürfnis nach Gemeinschaftsorientierung im weitgehend anonymisierten Konsumalltag befördern und die sozialen Kontakte zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern in einem Quartier intensivieren (vgl. [17]; [18]). Die 2016 befragten Wohnungsunternehmen bestätigen diese positive Wirkung. So führte das Vorhalten von Sharing-Angeboten bei mehr als 45 Prozent der Befragten zu einer Stärkung der Hausgemeinschaft bzw. Nachbarschaft (siehe Baldin, Heinze, Sinning, S. 71).

Insbesondere in Bezug auf die Ansätze im Bereich der Share-Mobility wird die höhere Flexibilität als Vorteil genannt. Diesem Bereich wird in Anbetracht des Trends zu mehr E-Mobility zukünftig noch mehr Potenzial zugesprochen. Insbesondere bei gemeinschaftlichen Lastenrädern und sonstigen Bike-Sharing-Angeboten besteht auch ein ökologisches Nachhaltigkeitspotenzial.

Restriktionen von Share Economy-Ansätzen

Trotz der insgesamt eher positiven Einschätzung von Sharing Angeboten gibt es auch Schwierigkeiten und Hemmnisse, die ihre Verbreitung erschweren. Aus Sicht der Wohnungsunternehmen ist mit dem Vorhalten von Angeboten im Bereich des kollaborativen Konsums beispielsweise ein erhöhter Koordinierungsaufwand verbunden. Spezifische Organisationsmodelle für Gemeinschaftsnutzungen können diesem Aufwand entgegenwirken, sind jedoch an das Engagement einer interessierten Bewohnerschaft gebunden. In der Befragung der Wohnungsunternehmen werden aber das fehlende Interesse (22,8 Prozent) und die fehlende Beteiligung (20,9 Prozent) bemängelt (siehe Baldin, Heinze, Sinning, S. 71).

Neben einem erhöhten Planungs- und Organisationsaufwand können auch bauliche Strukturen die Einführung von Share Economy hemmen. So ist eine Umsetzung von beispielsweise gemeinschaftlich genutzten Räumen oftmals nur möglich, wenn in bestehenden Quartieren ausreichend (günstiger) Raum bzw. Flächen für Sharing-Angebote vorhanden ist (vgl. [14]). Auch bieten Bestandsgebäude häufig nur begrenzte Möglichkeiten für notwendige Umbauten und eine Anpassung der Grundrisse oder der Gebäudestruktur oder die erforderlichen technischen Voraussetzungen beispielsweise für ein schnelles Internet sind nicht gegeben.

Aber nicht nur die lokale Wohnungsmarktsituation und die baulichen Voraussetzungen, sondern gerade auch gesellschaftliche Vorbehalte, kulturell bedingte Einstellung und Erwartungen (wie beispielsweise die ständige Verfügbarkeit) oder Informationsdefizite können die Einführung von Sharing-Angeboten behindern. Beispielsweise führt der Nicht-Besitz von Gütern zu einer eingeschränkten Verfügbarkeit, sodass Gegenstände oder Dienste wie Carsharing nicht immer flexibel genutzt werden können (vgl. [16]). Auch bestehen von Seiten der Nutzenden mitunter Sicherheitsbedenken und fehlendes Vertrauen in die neuen Wirtschaftsformen (vgl. [20]). So sind die bestehenden Regularien in Bezug auf neue Share Economy-Ansätze teilweise noch lückenhaft, was in Bezug auf eventuelle Rechtsverstöße oder Versicherungslücken verunsichern kann.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Im Zusammenhang mit möglichen Restriktionen stellt sich zudem die grundlegendere Frage, ob Sharing ein Trend für die breite Masse sein kann? Aktuell wird Sharing meist nur von bestimmten sozialen Milieus angewendet (siehe Baldin, Sinning, S. 71). Um auch anderen Milieus ein nachhaltiges Konsumverhalten näher zu bringen, bedarf es vor allem Zeit. Bei der Umstellung von Lebensstilen handelt es sich um länger andauernde Prozesse (vgl. [24]). Zudem steht die Diskussion im Raum, ob sich einkommensschwache Haushalte einen nachhaltigen Lebensstil vor allem aus Kostengründen überhaupt leisten können (vgl. [21]) und ob etwaige Einsparungen durch den Nicht-Besitz von Gütern gegebenenfalls zu unerwünschten Rebound-Effekten führen (vgl. [18]). So ist es durchaus denkbar, dass mit den gewonnenen ökonomischen Freiräumen die Vielfalt und Intensität des individuellen Konsums noch ausgeweitet wird (vgl. [24]).

Fazit: Widersprüche und offene Fragen zu Sharing-Praktiken und nachhaltigem Konsum

Das im frühen 19. Jahrhundert aus der Not heraus entstandene Teilen von Gütern und (Wohn-) Flächen hat sich in den letzten Jahren zu einem gesellschaftlichen Trend des Nutzens statt Besitzens weiterentwickelt. Die Anwendungsfelder gemeinschaftlicher Angebote in der Wohnungswirtschaft sind weit gefächert und reichen von Gemeinschaftsräumen über Freiflächennutzung bis hin zu Tausch- und Leihplattformen. Die Vorteile des nachhaltigen Konsums für Wohnquartiere scheinen offensichtlich zu sein. So profitiert vorrangig die Bewohnerschaft von finanziellen Einsparungen, die an den Verzicht von Besitz und die gemeinsame Nutzung von Gütern gekoppelt ist. Aber auch die Stärkung nachbarschaftlicher Beziehungen und die Gemeinschaftsorientierung stellen ein Potenzial dar.

Für die Wohnungswirtschaft sind die monetären Vorteile eher gering einzustufen, allerdings können Sharing-Angebote und der damit verbundene verbesserte Service zu einer Imageverbesserung von Wohnungsunternehmen und Wohnquartieren beitragen. Im Hinblick auf eine nachhaltige Quartiersentwicklung können Sharing-Praktiken im günstigen Fall durch ihre Gemeinschaftsorientierung die Nachbarschaft stärken und somit gegebenenfalls Konflikten entgegenwirken oder auch bürgerschaftliches Engagement vor Ort stärken. Diskussionsbedürftig und widersprüchlich hingegen ist die Frage nach der ökologischen Nachhaltigkeit von Sharing-Praktiken. Hier wäre beispielsweise an konkreten Fällen zu überprüfen, inwieweit es zu den genannten Rebound-Effekten kommt. Auch stellt sich die Frage, wie flexibel die Wohnungsunternehmen mit Sharing-Angeboten umgehen und etwa Anpassungsmöglichkeiten hinsichtlich der Räumlichkeiten und Nutzungen bieten bzw. bei neueren Bauvorhaben bereits in der Planung berücksichtigen. So werden bei den kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften die traditionellen Sharing-Angebote, wie Gemeinschaftsräume für Feiern und Gästewohnungen, gut angenommen. Die Nutzeranforderungen der neuen Generationen und die aktuellen Entwicklungen unter anderem im Bereich der Digitalisierung erfordern aber eine Weiterentwicklung und Anpassung der Sharing-Ansätze und der damit verbundenen

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

baulichen, technischen und infrastrukturellen Voraussetzungen in den Wohnungen und im Quartier. Die neuen Technologien und die Digitalisierung wiederum eröffnen einerseits eine Vielzahl neuer Möglichkeiten von Sharing und kollaborativem Konsum, indem sie die Organisation erleichtern und die Zugänglichkeit und Geschwindigkeit der Vernetzung im Quartier erhöhen. Andererseits können sie – zumindest in einer Übergangsphase – zu Selektivität und Ausgrenzung (»digital divide«) führen, wenn die erforderliche Technologie nicht für alle Bewohnerinnen und Bewohner verfügbar bzw. nutzbar ist. Auch stellen sich Fragen der Datensicherheit und der Privatsphäre, die näherer Untersuchung bedürfen (vgl. [25], [26]).

Literatur

[1] Reulecke, Jürgen (Hrsg.): Geschichte des Wohnens. Band 3. 1800–1918 Das bürgerliche Zeitalter, Stuttgart: DVA, 1997

[2] Fink-Heuberger, Ulrike: Gesellschaftlicher Wandel und modernes Wohnen – eine soziologische Betrachtung, in: Gondring, Hanspeter; Lammel, Eckhard (Hrsg.): Handbuch Immobilienwirtschaft, S. 138–163, 2001

[3] VdW Bayern – Verband Deutscher Wohnungsunternehmen Bayern (Hrsg.): Die Geschichte des sozialen Wohnens, München: August Dreesbach Verlag, 2009

[4] Kähler, Gert (Hrsg.): Geschichte des Wohnens. Band 4. 1918–1945 Reform Reaktion Zerstörung, Stuttgart: DVA 1997

[5] Flagge, Ingeborg (Hrsg.): Geschichte des Wohnens. Band 5. 1945 bis heute. Aufbau Neubau Umbau, Stuttgart: DVA, 1999

[6] Gondring, Hanspeter; Lammel, Eckhard (Hrsg.): Handbuch Immobilienwirtschaft, Wiesbaden: Gabler Verlag, 2001

[7] GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. (Hrsg.): Leitfaden. Innovative Dienstleistungen und um das Wohnen professionell entwickeln. Service Engineering in der Wohnungswirtschaft, Berlin, 2004

[8] BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): Anforderungen an energieeffiziente und klimaneutrale Quartiere, ExWoSt-Informationen, H. 42/1, Berlin, verfügbar: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/ExWoSt/42/exwo st42_1.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Zugriff: 2014-10-14).

[9] Marteau, Theresa M.; Oglivie; David; Roland, Martin; Suhrcke, Marc; Kelly, Michael P.: Judging nudging: can nudging improve population health? In: BMJ, 342, S. 263–265, 2011

[10] Deffner, Jutta: Wohnbegleitende Dienstleistungen in gemeinschaftlichen Wohnformen: Systematisierung, Fallbeispiele und erste Überlegungen zur Verallgemeinerung. Werkstattbericht, verfügbar: http://www.wohnmobil-projekt.de/fileadmin/user_upload/Downloads/Wohnbegleitende_Dienstleistungen_Werkstattbericht_Deffner.pdf (Zugriff: 2017-08-30).

[11] UBA – Bundesumweltamt (Hrsg.): Nachhaltiges Bauen und Wohnen. Ein Bedürfnisfeld für die Zukunft gestalten, Dessau-Roßlau: o. V., 2010

[12] Baldin, Marie-Luise; Löbe, Luciana; Sinning, Heidi; Spars, Guido; Heinze, Michael: Share Economy in der Wohnungswirtschaft. Ergebnisbericht zur Online-Befragung 2016, Erfurt: o. V., 2016

[13] GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Hrsg.): Wohntrends 2030. Studie – Kurzfassung. GdW Branchenbericht 6, (Erstellt durch ANALYSE + KONZEPTE und InWIS), verfügbar unter: URL: http://web.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/GdW_Branchenbericht_2013_Kurzfassung.pdf (Zugriff 2014-10-14).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

[14] Brohmann, Bettina; Gsell, Martin: Neue Konzepte für nachhaltiges Wohnen und für nachhaltige Mobilität: Optionen der ökologischen und ökonomischen Bewertung. In Soziale Innovationen für nachhaltigen Konsum (S. 97–123). Wiesbaden: Springer Fachmedien, 2017

[15] Weller, Ines; Buchholz, Kathrin; Rüth, Petra. v.: Nachhaltiges Konsumverhalten durch ökologische Dienstleistungen und organisierte Gemeinschaftsnutzungen im großstädtischen Wohnumfeld: Abschlussbericht, Bremen, 2003

[16] Sikorska, Olena; Grizelj, Filip: Sharing Economy – Shareable City – Smartes Leben. HMD Praxis der Wirtschaftsinformatik, 52(4), S. 502–522, 2015

[17] Vogelpohl, Thomas; Simons, Arno: Kontroversen ums Teilen. Ein Überblick über das online gestützte Peer-to-Peer Sharing als gesellschaftliche Innovation und eingehende allgemeine und spezifische Kontroversen. Berlin: o. V., 2015

[18] Clement, Reiner; Schreiber, Dirk: Kollaborative Märkte. In Internet-Ökonomie, S. 289–312. Heidelberg: Springer Berlin, 2016

[19] Eichhorst, Werner; Spermann, Alexander: Sharing Economy–Chancen, Risiken und Gestaltungsoptionen für den Arbeitsmarkt. In: IZA Research Report, Nr. 69, Bonn, 2015

[20] Rabadjieva, Maria: Die »schöpferische Zerstörung« der Sharing Economy: Wie ein Dienstleister die Verkehrsordnung in Städten verändert. Institut Arbeit und Technik Gelsenkirchen. Gelsenkirchen: o. V., 2016

[21] Hagen, Kornelia; Rückert-John, Jana: Teilen, tauschen, leihen – Auswirkungen auf Arbeitsmarkt, Umwelt, Soziales. In: Vierteljahrshefte zur Wirtschaftsforschung: Vol. 85, Teilen, tauschen, leihen – Auswirkungen auf Arbeitsmarkt, Umwelt, Soziales, S. 5–18, 2016

[22] Klug, Martin; Rusch-Rodosthenous, Miriam; Heldt, Philip: Die Weiternutzung gebrauchter Produkte. Sozialwissenschaften & Berufspraxis, 38(2), 2015

[23] Schmitt, Martina; Leismann, Kristin; Baedeker, Carolin; Rohn, Holger: Sharing–eine innovative, soziale Praktik für einen ressourcenschonenden, nachhaltigeren Konsum? In Soziale Innovationen für nachhaltigen Konsum, S. 71–95. Wiesbaden: Springer Fachmedien, 2017

[24] Proff, Heike; Fojcik, Thomas Martin (Hrsg.): Innovative Produkte und Dienstleistungen in der Mobilität – Technische und betriebswirtschaftliche Aspekte, Springer Verlag, Wiesbaden 2017

[25] Zillien, Nicole: Digitale Ungleichheit – Neue Technologien und alte Ungleichheiten in der Informations- und Wissensgesellschaft, 2. Auflage, VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden, 2009

[26] Hildebrandt, Alexandra; Landhäußer, Werner (Hrsg.): CSR und Digitalisierung – Der digitale Wandel als Chance und Herausforderung für Wirtschaft und Gesellschaft, Springer-Verlag, Berlin, 2017

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Marie-Luise Baldin, Michael Heinze, Heidi Sinning

Share Economy in der Wohnungswirtschaft – eine bundesweite Bestandsaufnahme kollaborativer Konsummodelle

Die Share Economy hat in der Wohnungswirtschaft Einzug gehalten. Viele öffentliche und private Wohnungsunternehmen haben entsprechende Angebote in ihr Produkt- und Dienstleistungsportfolio aufgenommen und unterstützen damit den aktuellen Trend des Teilens, Tauschens und Leihens. Dabei fußt der Ansatz des Nutzen statt Besitzen in der öffentlichen und gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, aber vor allem bei Wohnungsgenossenschaften, auf eine lange Tradition: Gemeinschaftsräume wie beispielsweise die Waschhäuser oder Gemeinschaftsflächen waren schon seit der Entstehung dieser Wohnungsunternehmen ein integrierter Bestandteil des Angebotsspektrums. Welche aktuellen Trends es beim Sharing gibt und wie die Wohnungsunternehmen heute mit diesem Thema umgehen, untersuchte das ISP – Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der Fachhochschule Erfurt und das Fachgebiet Ökonomie des Planens und Bauens der Bergischen Universität Wuppertal im Rahmen des vom BMBF geförderten Forschungsprojekts Nachhaltige Konsummodelle der Share Economy in der Wohnungswirtschaft (kurz: KoSEWo). Die wesentlichen Erkenntnisse aus der dazu erstmals durchgeführten bundesweiten Online-Befragung stellt der folgende Beitrag dar.

Anlass, Fragestellungen und empirische Grundlage der Erhebung

Anlässlich des zunehmenden Trends der Share Economy – auch in der Wohnungswirtschaft – stellte sich im Kontext des Forschungsprojekts Nachhaltige Konsummodelle der Share Economy in der Wohnungswirtschaft die Frage nach dem derzeitigen Stand und den Potenzialen der Share Economy in der bundesweiten Wohnungswirtschaft.

Für die bundesweite Erhebung führte das Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP) und die Bergische Universität Wuppertal eine Online-Befragung durch, da davon ausgegangen werden konnte, dass die Nutzung des Internets im Bereich der (Wohnungs-)Wirtschaft weit verbreitet ist und ein Großteil der Unternehmen auf diesem Weg erreicht werden kann. Zudem bieten Online-Befragungen den Vorteil, dass mit vergleichsweise geringem Zeit- und Kostenaufwand eine große Zahl von Befragten generiert werden, die zudem unabhängig von geografischer Zugänglichkeit verfügbar sind (vgl. [1]; [2]).

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Zielgruppe der Befragung waren die Mitgliedsunternehmen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) bzw. seiner Regionalverbände.

Neben der generellen Einschätzung, welche Angebote die Wohnungsunternehmen vorhalten, wurden auch Fragen nach deren Organisation gestellt:

- Wer hat die Angebote initiiert und wer ist für die Organisation verantwortlich?
- Wer trägt die Kosten für die Sharing-Angebote bzw. wie werden diese finanziert?
- Welche Zielgruppen werden mit den Sharing-Angeboten angesprochen?
- Welche Rahmenbedingungen beeinflussen das Vorhalten von Sharing-Angeboten (zum Beispiel Quartierstypen, Situation am Wohnungsmarkt, Zielgruppen)?

Darüber hinaus wurden Wohnungsunternehmen gefragt, welche Erfahrungen sie mit dem Sharing machen und welche Wirkungen sie dem Sharing zuschreiben. Im Einzelnen ging es um die Fragen,

- welche Ziele die Wohnungsunternehmen mit dem Vorhalten von Sharing-Angeboten (zum Beispiel Image, Mieterbindung, Nachhaltigkeitsgedanke, Kosteneinsparung) verfolgen,
- welche Potenziale und Risiken sich für die Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Wohlstand und Lebensqualität ergeben,
- welche ökologischen und sozialen Wirkungen sich identifizieren lassen und
- welche Hemmnisse und Potenziale für Sharing-Angebote erkennbar sind.

Unter Sharing-Angeboten werden zum einen traditionelle wohnbegleitende Dienstleistungen (vgl. [3]) und zum anderen neuere Ansätze der Share oder auch Collaborative Economy zusammengefasst, die in der Wohnungswirtschaft zu finden sind.

Systematisieren lassen sich die Sharing-Angebote in zehn Handlungsfelder. Dies sind: gemeinschaftliche Wohnangebote, Gemeinschafts- und Veranstaltungsräume, Gemeinschafts- und Mietergärten, Tausch- und Leihbörsen, Mobilität, Energie, Wissen, Ernährung, Freizeit und Recycling. Seit den Anfängen der gemeinschaftlichen Angebote hat sich das Angebotsspektrum erheblich erweitert. Insgesamt wurden die Wohnungsunternehmen nach 82 Angeboten innerhalb der genannten zehn Kategorien gefragt (vgl. [4]).

Die Online-Befragung fand im März und April 2016 statt. Mit Unterstützung des GdW und seiner Regionalverbände wurden rund 2 000 Mitgliedsunternehmen der GdW-Regionalverbände für die Teilnahme an der Befragung per E-Mail kontaktiert. Da die Einladung zur Teilnahme an der Befragung durch die Regionalverbände des GdW versendet wurde, hat das Forschungsteam keine genauen Informationen über die tatsächliche Größe der Stichprobe, was die Berechnung einer klassischen Rücklaufquote erschwerte. Dieses Problem ist auch aus anderen Online-Befragungen bekannt, wenn beispielsweise über Links und Banner auf Websites für Befragungen geworben wird und damit die Zahl der Personen, die den Link gesehen hat, nur schwer erfassbar ist (vgl. [1]). In diesen Fällen wird die Berechnung von sogenannten Selektionsraten empfohlen. Im vorliegenden Fall ist die Berechnung der γ-Selektionsrate sinnvoll, die das Verhältnis von abgeschlossenen Befragungen zu Aufrufen der Befragung im Internet darstellt.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

521 Unternehmen haben daraufhin die Startseite der Befragung aufgerufen und 224 Unternehmen haben den Fragebogen vollständig ausgefüllt. Die γ-Selektionsrate beträgt 42,99 %.

Inhaltlich wurde die Befragung in drei Teilbereiche gegliedert:

- Erfassung von Daten zu Unternehmensstruktur, Wohnungsmarktsituation und städtischer Einordnung,
- Abfrage zu vorhandenen Sharing-Angeboten, systematisiert nach zehn Kategorien, Erhebung von Ziel- und Nutzergruppen und zur Initiierung der Angebote, sowie
- Fragen zu Motiven, Wirkungen, Kosten und Hemmnissen der Sharing-Angebote.

Hohe Beteiligung von Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen

Für die Einordnung der im Folgenden dargestellten Ergebnisse sei zunächst die Ansprache der Wohnungsunternehmen einleitend erläutert. Der Zugang zur Wohnungswirtschaft für die Online-Befragung erfolgte über den GdW. Dieser Ansatz wurde aus mehreren Gründen gewählt. Zum einen verfügt der Dachverband über seine Regionalverbände über die Kontaktdaten zu den organisierten Unternehmen, d. h. die Adressen und Kontakte der Wohnungsunternehmen mussten vom Forschungsteam nicht selbst aufwendig recherchiert werden. Darüber hinaus nahm der Verband eine Art Vermittlerfunktion ein, d. h. er konnte für die Befragung werben und seine Mitgliedsunternehmen zur Teilnahme bewegen. Dies war wichtig, um einen hohen Rücklauf bei der Befragung zu erreichen.

Ein gewisser Nachteil war sicherlich, dass im GdW überproportional viele Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen organisiert sind. Seltener sind privatwirtschaftliche Unternehmen im GdW vertreten, so dass diese Unternehmen auch seltener an der Befragung teilgenommen haben bzw. unterrepräsentiert sind. Hinsichtlich der Unternehmensform bilden die an der Befragung beteiligten Unternehmen die Mitgliedsunternehmen des GdW aber weitgehend ab. So zählen 62,1 % der befragten Unternehmen zu den Genossenschaften (GdW: 65,9 %), 27,1 % sind kommunale Wohnungsunternehmen (GdW: 25,7 %) sowie 4,4 % privatwirtschaftliche Unternehmen (GdW: 5,1 %) (vgl. Bild 1 und vgl. [5]). Die übrigen Unternehmensformen wurden aufgrund der geringen Fallzahlen für die weiteren Auswertungen zu einer Kategorie sonstige Wohnungsunternehmen (insgesamt 6,3 %) zusammengefasst.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

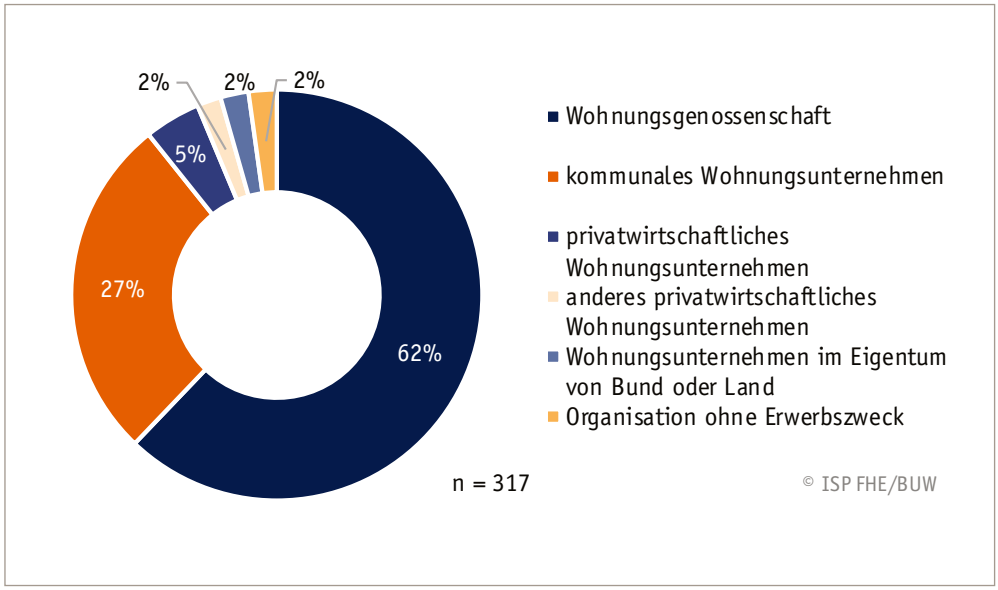


Bild 1: Darstellung der Unternehmensformen der befragten Wohnungsunternehmen [Quelle: (vgl. [6])]

Die meisten der befragten Wohnungsunternehmen verfügen über einen Bestand von 1 000 bis 4 999 Wohneinheiten (43,2 %). 17,6 % besitzen 100 bis 499 Wohnungen, 16,3 % der Unternehmen haben einen Wohnungsbestand von 500 bis 999 Wohneinheiten und 7,6 % verfügen über 5 000 bis 9 999 Wohnungen. Nur wenige Unternehmen haben mehr als 10 000 Wohnungen (6,3 %) oder weniger als 100 (3,7 %). An der Befragung haben also vor allem Wohnungsunternehmen teilgenommen, die über einen mittelgroßen Bestand (1 000 bis 4 999 WE) verfügen. Dies entspricht auch dem Befund zur Unternehmensform: Die meisten Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen sind lokal organisiert verfügen erfahrungsgemäß über Bestände in dieser Größenklasse, wobei die Genossenschaften i. d. R. weniger Wohnungsbestände halten als kommunale Wohnungsunternehmen.

Beteiligt haben sich an der Befragung Wohnungsunternehmen aus der gesamten Bundesrepublik. Der höchste Rücklauf kam aus den Bundesländern Nordrhein-Westfalen (19,7 %), Niedersachsen (13,3 %), Bayern (11,6 %) und Thüringen (10 %) (siehe Bild 2). Relativ schwach ist der Rücklauf aus den Bundesländern Baden-Württemberg, Schleswig-Holstein, Berlin und dem Saarland gewesen. Die genauen Ursachen sind hierfür nicht klar. Allerdings liegt die Vermutung nahe, dass in diesen Bundesländern die Ansprache der Wohnungsunternehmen durch die Regionalverbände des GdW nicht gut gefruchtet hat bzw. parallele Aktivitäten in den betreffenden Bundesländern die Mitwirkung an der Online-Befragung eingeschränkt haben.

Ein weiteres Merkmal für die Beschreibung der teilgenommenen Wohnungsunternehmen ist der Wohnungsleerstand. Die Abfrage des Leerstandes war auch deswegen interessant, um der These nachzugehen, ob es einen Zusammenhang zwischen den Leerstandsquoten und

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

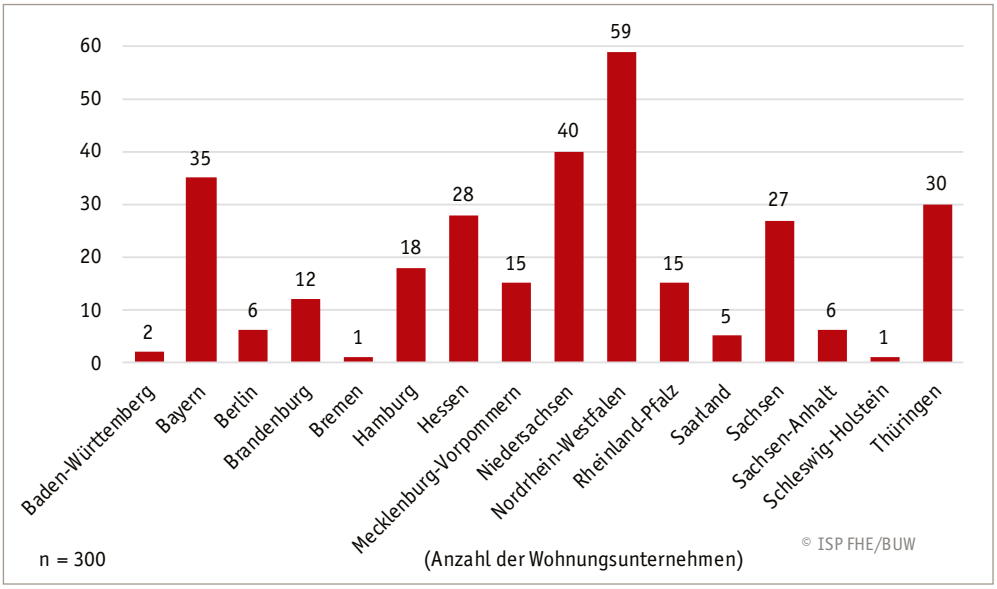


Bild 2: Verteilung der teilgenommenen Wohnungsunternehmen nach Bundesländern [Quelle: (vgl. [6])]

dem Angebot von Sharing gibt. Beispielsweise könnte man vermuten, dass Unternehmen mit hohen Leerstandsquoten vielleicht eher zu Sharing neigen, um die Wohnungsbestände durch zusätzliche Services attraktiver zu gestalten.

61,5 % der an der Befragung teilgenommenen Wohnungsunternehmen verzeichneten einen Leerstand zwischen 0 und 2 %. Dies entspricht nahezu einer Vollvermietung. Die zweitgrößte Gruppe (11,4 %) verzeichnete einen Leerstand zwischen 6 und 10 % und die drittgrößte Gruppe (10,7 %) einen Leerstand von 3 bis 5 %. Zum Vergleich: Für das Jahr 2016 wies der GdW einen durchschnittlichen Wohnungsleerstand in den neuen Ländern (ohne Berlin) von 8,2 % und in den alten Ländern von 1,9 % bei seinen Mitgliedsunternehmen aus (vgl. [7]).

Sharing-Angebote in der Wohnungswirtschaft bereits etabliert

Ein zentraler Befund der Erhebung ist, dass 79,5 % der geantworteten Unternehmen bereits Sharing anbieten. Dabei ist sicherlich einschränkend zu sagen, dass die Wohnungsunternehmen, die bereits Sharing anbieten, eher an der Befragung teilgenommen haben. Trotzdem ist in der Gesamtschau mit anderen Untersuchungen (vgl. u. a. [8]) von einer Etablierung der Thematik in der Wohnungswirtschaft auszugehen. Erwartungsgemäß bietet ein hoher Anteil der teilgenommenen Wohnungsunternehmen Mieter- und Gemeinschaftsgärten sowie die dazugehörige Infrastruktur an (71 %). Relativ weit verbreitet sind auch verschiedene Formen von Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräumen (62,1 %), gemeinschaftliche Wohnformen (51,7 %), Freizeitangebote (51,1 %) sowie Mobilitätsangebote (42 %).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Eher selten sind die Angebote, die als besonders innovativ eingestuft werden können und nicht zu den traditionellen Serviceangeboten der Wohnungsunternehmen gehören. So sind Angebote in den Bereichen Wissen (3,8 %), Ernährung (4,7 %) und Tausch- und Leihbörsen (13,2 %) eher selten bei den Wohnungsunternehmen zu finden.

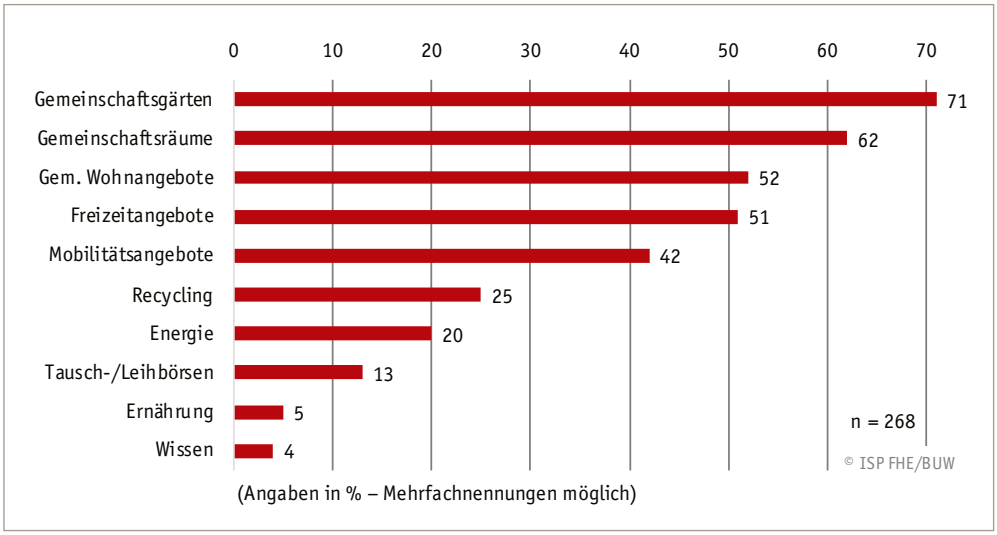


Bild 3: Anteil der Wohnungsunternehmen, die Sharing-Angebote in einzelnen Bereichen vorhalten [Quelle: vgl. [6]]

Die Vermutung, dass Sharing-Angebote in den Wohnungsunternehmen vor allem dann vorzufinden sind, wenn sie gleichzeitig den Serviceangeboten der Wohnungsunternehmen zuzurechnen sind, bestätigt die Auswertung der Top Ten der meistgenannten Sharing-Angebote (siehe Bild 4).

Im Bereich Gemeinschafts- und Mietergärten bieten die meisten Wohnungsunternehmen Grünflächen im Wohnumfeld und Sitzmöglichkeiten an. Weit verbreitet sind auch Wasch- und Trockenräume, Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume, Gästewohnungen, Stellplätze für Fahrräder, Lagerräume für Fahrräder sowie Räume für soziale Träger und Vereine sowie Unterstützung für Gemeinschaftsgärten in Form von Personal.

Generell lassen sich nur wenige Zusammenhänge zwischen der gesellschaftsrechtlichen Form des Unternehmens (Genossenschaft, öffentliches Wohnungsunternehmen etc.) und den vorgehaltenen Sharing-Angeboten herstellen. Signifikante Unterschiede ergeben sich aber bei den Gästewohnungen, die mehrheitlich von Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen angeboten werden, während private und sonstige Wohnungsunternehmen dieses Angebot wesentlich seltener vorhalten. Räume, in denen soziale Träger oder Vereine ihre Angebote vorhalten, werden hingegen häufiger von kommunalen Wohnungsunternehmen angeboten (54,1 % der kommunalen Unternehmen haben solche Räume) während nur

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

20,6 % der Genossenschaften Räume für Träger und Vereine anbieten, was nach den privatwirtschaftlichen (37,5 %) und den sonstigen Unternehmen (25 %) den niedrigsten Anteil darstellt. Da die Befragung die deutsche Wohnungswirtschaft nicht repräsentativ abbildet, wären diese Ergebnisse allerdings mit ergänzenden Befragungen zu überprüfen und sollten zunächst nicht überbewertet werden.

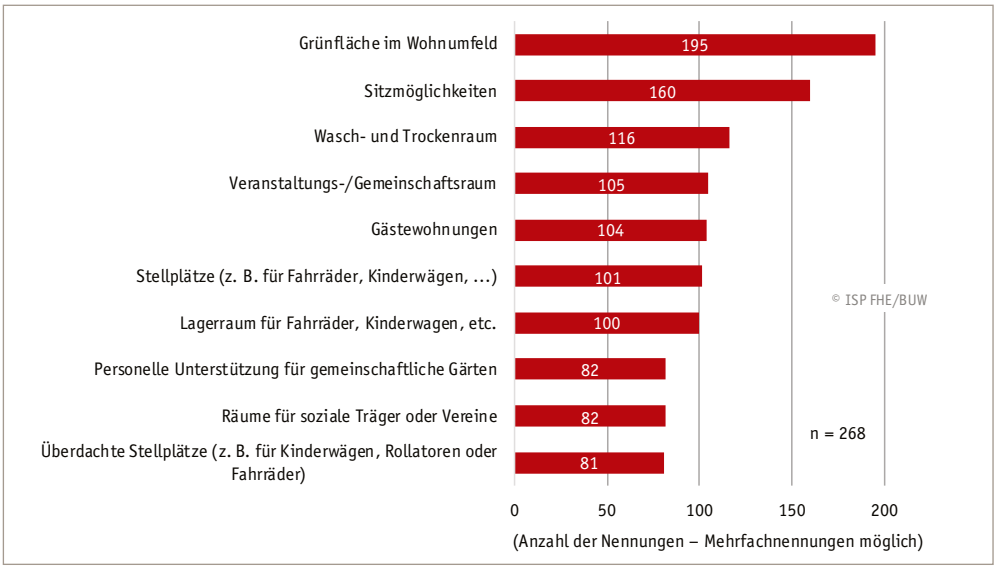


Bild 4: Die zehn meistgenannten Sharing-Angebote der Wohnungswirtschaft [Quelle: vgl. [6]]

Betrachtet man die Menge an Sharing-Angeboten, die von den einzelnen Unternehmen vorgehalten werden, ergibt sich folgendes Bild: Die meisten dieser Unternehmen (35,6 %) halten vier bis zehn Sharing-Angebote vor. Weitere 22,1 % der teilgenommenen Wohnungsunternehmen bieten 11 bis 20 Sharing-Angebote an. Immerhin noch 15,5 % der Wohnungsunternehmen verfügen über ein bis drei Sharing-Angebote.

Die abgefragten Bereiche zu Sharing-Ansätzen werden im Folgenden näher erläutert.

Sharing-Angebote in zehn Handlungsbereichen

Im Bereich der gemeinschaftlichen Wohnformen werden durch die Wohnungsunternehmen am häufigsten Gästewohnungen angeboten (38,8 %). Deutlich geringer ist die Verbreitung von Studierenden-WGs (23,1 %) oder Mehr-Generationen-Wohnen (18,7 %). Relativ viele Wohnungsunternehmen (8,6 %) bieten inzwischen aufwendigere Angebote wie Demenz-WGs an, die zum Teil erhebliche bauliche Anpassungen in der Wohnung, im Gebäude und im Wohnumfeld sowie eine intensive personelle Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner erfordern.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Im Bereich von Veranstaltungs-, Arbeits- und Gemeinschaftsräumen nannten die beteiligten Wohnungsunternehmen am häufigsten die Wasch- und Trockenräume (44,6 %), Veranstaltungsräume (41,4 %), Lagerräume für Fahrräder, Kinderwagen oder Rollatoren (38,2 %) sowie durch soziale Träger oder Vereine genutzte Räume (32,2 %). Eher selten (unter zehn Nennungen) sind Angebote wie Computerraum, Gemeinschaftsküche, Bibliothek, Spielwohnung oder Pflegebad mit Sauna. Lediglich ca. 25 % der teilnehmenden Wohnungsunternehmen bieten keine Veranstaltungs-, Arbeits- oder Gemeinschaftsräume an.

Tausch- und Leihbörsen, die im Bereich des Peer-to-Peer-Sharing[1] eine größere Rolle spielen, sind bei den Wohnungsunternehmen eher unterrepräsentiert. Vergleichsweise viele Nennungen haben dabei der offene Bücherschrank (6,6 %) und die Nachbarschaftshilfe (5 %). 83,8 % der teilnehmenden Unternehmen bieten aber keine Tausch- und (Ver-)Leihbörsen an. Aus der Befragung wird zudem deutlich, dass ein signifikanter Zusammenhang zwischen der Unternehmensgröße und dem Tausch- und Leihangebot besteht: Je Größer die Wohnungsunternehmen sind, desto häufiger halten sie Tausch- und Leihbörsen vor.

Gemeinschaftlich genutzte Grünflächen im Wohnumfeld gehören zu den am weitesten verbreiteten Gemeinschaftsangeboten. 87 % der teilnehmenden Wohnungsunternehmen halten solche Angebote vor. Am stärksten verbreitet sind erwartungsgemäß Grünflächen und Sitzmöglichkeiten. Relativ selten sind Angebote (unter 6 %) die sich auf den Verleih von Gartengeräten, das Gewächshaus oder die Kompostierung beziehen.

Angebote im Bereich Freizeit sind deutlich seltener als beispielsweise Gemeinschaftsgärten oder gemeinschaftliche Wohnformen. Lediglich knapp 38 % der teilnehmenden Wohnungsunternehmen bieten überhaupt Sharing-Angebote bei der Freizeitgestaltung an. Noch relativ häufig werden dabei Seniorentreffs (25,8 %) oder Sportgruppen (11,2 %) angeboten.

Der Bereich der Mobilitätsangebote wird vor allem durch die Stellplätze für Fahrräder u. ä. m. (38,2 %) und überdachte Stellplätze (30,1 %) getragen. 8,5 % der teilgenommenen Wohnungsunternehmen bieten Car-Sharing bzw. Elektroautos an. Eher selten (unter 3 %) sind Angebote wie ausleihbare Autoanhänger, Transporter, Fahrräder oder E-Bikes, Fahrradanhänger oder Shuttle-Services und Fahrgemeinschaften.

Auch Angebote im Bereich der Ernährung, zum Beispiel gemeinsames Kochen, Einkaufs- und Lieferservices, spielen bei den Wohnungsunternehmen bislang kaum eine Rolle. Lediglich fünfzehn der befragten Wohnungsunternehmen halten solche Angebote vor. Ähnlich sieht es im Bereich des Wissens aus, wo Angebote wie Hausaufgabenhilfe oder Miet-Omas/Opas abgefragt wurden. Insgesamt weisen nur zwölf der befragten Wohnungsunternehmen diese Angebote auf.

Deutlich häufiger bieten Wohnungsunternehmen Sharing-Angebote im Bereich Recycling an (30,6 % der teilgenommenen Unternehmen). So verfügen 21,5 % der Wohnungsunternehmen über Sammelstellen für Recyclinggut. Weitere 9,7 % der Unternehmen geben an, Kompos-

1 Peer-to-Peer-Sharing meint das Angebot und die Nachfrage nach Produkten und Dienstleitungen zwischen Privatpersonen.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

tierung bereitzustellen. Repair-Cafés, in denen defekte Gebrauchsgegenstände oder Kleidung unter fachkundiger Beratung selbst repariert werden, bieten fünf der teilgenommenen Wohnungsunternehmen an.

15,5 % der untersuchten Unternehmen vermieten zudem Dachflächen für die regenerative Energieerzeugung und weitere 8,9 % Wohnungsunternehmen betreiben Bürgersolaranlagen bzw. sind an Energiegenossenschaften beteiligt. Insgesamt halten knapp 20 % der Wohnungsunternehmen Sharing-Angebote im Bereich Energie vor bzw. engagieren sich mit der Bereitstellung oder Vermietung von Dachflächen im Bereich der erneuerbaren Energien.

Überwiegend Wohnungsunternehmen initiieren Sharing

Die Initiative für Sharing-Angebote geht in den meisten Fällen von den Wohnungsunternehmen aus. Im Bereich des Wohnens sind es sogar 89,5 % der Angebote, die durch die Wohnungsunternehmen angestoßen wurden. Bei den Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräumen kommen immerhin noch gut 85 % aus dem Bereich der Wohnungsunternehmen. Den niedrigsten prozentualen Wert erreichen die Tausch- und Leihbörsen. Aber auch hier sind es noch knapp 69 % der Wohnungsunternehmen, die diese Angebote initiieren. In den Bereichen Gemeinschafts- und Mietergärten (16 %) sowie den Mobilitätsangeboten (knapp 10 %) treten auch die Mieterinnen und Mieter verstärkt als Initiatoren auf.

Für die Umsetzung der Sharing-Angebote sind Ansprechpartnerinnen und -partner und Organisatorinnen und Organisatoren notwendig. Diese kommen i. d. R. aus den Wohnungsunternehmen selbst. So stellen im Bereich der Mobilitätsangebote über 85 % der Wohnungsunternehmen den Ansprechpartnerinnen und -partner dar. Im Bereich der Gemeinschaftsgärten (12,9 %), der Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume (11,8 %) und der Freizeitangebote (19,2 %) sind es vermehrt die Mietenden oder Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, die als Kontaktperson für die Angebote fungieren. Extern Anbietende, wie zum Beispiel soziale Träger, sind vor allem im Bereich der Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume (18,5 %), bei Freizeitangeboten (21,5 %) sowie von gemeinschaftlichen Wohnangeboten (10,5 %) Ansprechpartner.

Die Gründe, warum sich Wohnungsunternehmen in der Share Economy engagieren, sind dabei vielfältig. Am wichtigsten ist den Wohnungsunternehmen, zusätzliche Services für die Mieterschaft bzw. Mitglieder anzubieten (96,7 % der teilgenommenen Wohnungsunternehmen stimmten dieser These zu) und auf deren Wünsche einzugehen (90,3 %). Häufig verbinden sie mit den Sharing-Angeboten auch die Erwartung, die Hausgemeinschaften zu stärken (86,6 %) oder das Image des Wohngebietes zu verbessern (79,6 %). Eher selten werden Kostenersparnisse für die Wohnungsunternehmen (13 %) oder die Mieterschaft (23,6 %) angeführt. Als eher nachrangig wird auch die Erfüllung von Nachhaltigkeitszielen bei der Motivation für das Sharing angeführt (beispielsweise die Unterstützung des nachhaltigen Konsums der Mieterschaft bzw. Mitglieder).

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Um die Mieterinnen und Mieter über das Sharing zu informieren, nutzen die Wohnungsunternehmen verstärkt die gängigen Online-Informationsmedien, unter anderem die eigene Internetseite (27,8 %), Social Media, wie Facebook und Twitter, (4,9 %) oder auch die internen Online-Plattformen des Wohnungsunternehmens (2,2 %). Allerdings werden auch die Offline-Informationsmedien wie Flyer, und Informationsbroschüren etc. (23,5 %) oder das schwarze Brett (22,9 %) immer noch intensiv genutzt, um die Mieterinnen und Mieter anzusprechen.

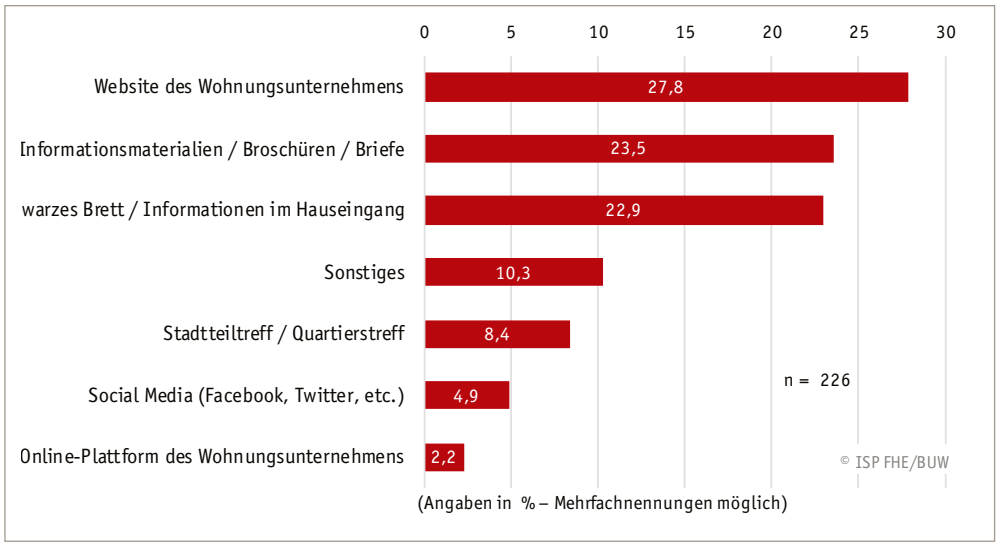


Bild 5: Informationsvermittlung zu Angeboten für Mieter/innen [Quelle: (vgl. [6])]

Finanziert werden die Sharing-Angebote vor allem aus Rücklagen, Eigenkapital oder Rückstellungen (66,7 %). Lediglich 33,4 % der Angebote werden aus anderen Finanzquellen gespeist (Kooperationspartner 10,8 %, Fördergelder 8,8 %, andere 4,0 %). Die Mieterschaft bzw. Mitglieder werden in rund 10 % der Fälle mit in die Finanzierung eingebunden.

Im Hinblick auf die systematische Umsetzung ist es auch interessant, inwieweit die Wohnungsunternehmen den Erfolg ihrer Angebote evaluieren bzw. die Mieterinnen und Mieter zu den Angeboten befragt wurden. Es überrascht nicht, dass etwa drei Viertel der Wohnungsunternehmen noch keine Evaluation vorgenommen hat. Andererseits geben gut 12 % der Befragten an, bereits eine Evaluation durchgeführt zu haben bzw. 13,5 %, dies für die Zukunft zu planen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

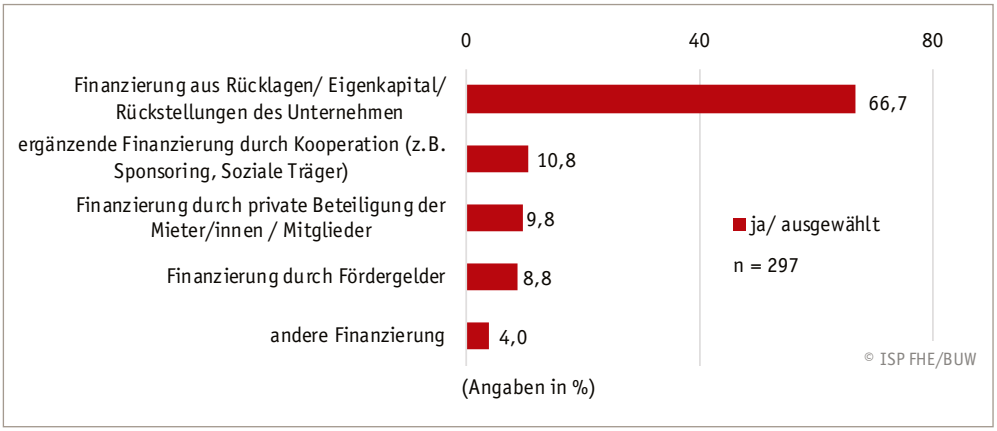


Bild 6: Finanzierung der Sharing-Angebote [Quelle: (vgl. [6])]

Sharing-Angebote weitestgehend gut akzeptiert, trotz Koordinationsaufwand

Eine wichtige Forschungsfrage war, welche Erfahrungen die Unternehmen mit den Sharing-Angeboten machen und wie die Angebote aus der Sicht der Wohnungsunternehmen akzeptiert werden. Dabei fällt die Akzeptanz für Sharing-Angebote sehr heterogen aus: Stark oder sehr stark werden die gemeinschaftlichen Wohnangebote (73,8 %) und die Mobilitätsangebote (73,5 %) angenommen. Auch bei den Recycling-Angeboten bzw. Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräumen geben 63,7 % bzw. 66,7 % der Wohnungsunternehmen an, dass diese Angebote von den Mieterinnen und Mietern stark frequentiert werden. Eine eher geringe Akzeptanz finden die Angebote im Bereich Wissen (30,8 %), im Bereich Energie (23,1 %) sowie im Bereich Ernährung (22,2 %).

Dabei steht die insgesamt gute Akzeptanz der Angebote durch die Bewohnerschaft in Einklang mit den Erwartungen, die die Wohnungsunternehmen an die Sharing-Angebote haben: Der Aussage Unsere Erwartungen/Motivationen wurden im Großen und Ganzen erfüllt haben 59,3 % eher zugestimmt; weitere 12,5 % haben sogar vollumfänglich zugestimmt.

Trotz der insgesamt positiven Einschätzung von Sharing-Angeboten gibt es in der Umsetzung aber auch eine Reihe von Hemmnissen, die bei der weiteren Etablierung von Bedeutung sind.

Der hohe Koordinationsaufwand für die Wohnungsunternehmen, fehlendes Interesse bei der Mieterschaft bzw. den Mitgliedern, die fehlende Beteiligung an der Organisation durch die Mieterinnen und Mieter und schließlich der finanzielle Aufwand für die Wohnungsunternehmen sind die meistgenannten Hemmnisse für die Etablierung von Sharing-Angeboten.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

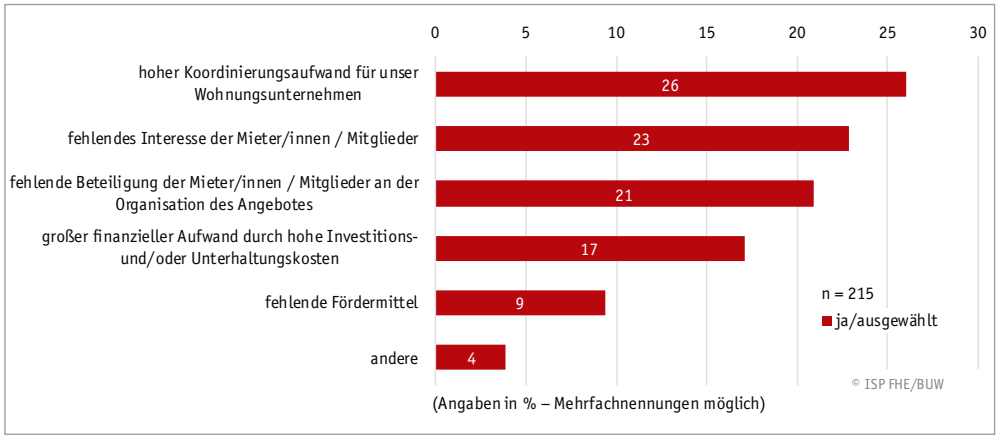


Bild 7: Hemmnisse für das Sharing [Quelle: (vgl. [6])]

Wirkungen des Sharing: Imageverbesserungen für Unternehmen und Stärkung von Nachbarschaften

Im Hinblick auf den tatsächlichen Nutzen der Sharing-Angebote wurde den Wohnungsunternehmen die Frage gestellt, welche Wirkungen sie bisher entfaltet haben.

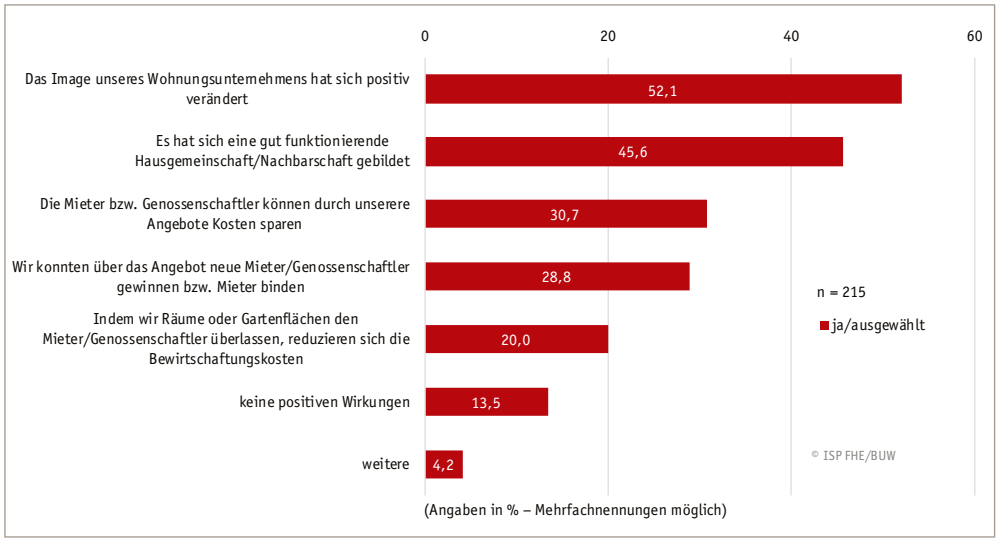


Bild 8: Hemmnisse für Sharing-Angebote [Quelle: (vgl. [6])]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Eine hohe Zustimmung gibt es im Hinblick auf die positive Veränderung des Images des Wohnungsunternehmens (52,1 %) sowie bei der Förderung von Hausgemeinschaften (45,6 %). Etwas geringer war die Zustimmung bei der These, dass die Bewohnerschaft Kosten sparen (30,7 %), dass neue Mieterinnen und Mieter gewonnen werden konnten (28,8 %) und dass das Wohnungsunternehmen durch die Share Economy-Angebote Bewirtschaftungskosten spart (20,0 %). Lediglich 13,5 % der teilgenommenen Wohnungsunternehmen können keine positiven Wirkungen verzeichnen.

Ältere Mieterschaft als dominierende Nutzergruppe

Die Ergebnisse der Online-Befragung zeigen, dass vorrangig ältere Mieterinnen und Mieter bzw. Mitglieder (gefolgt von Familien) Angebote des gemeinschaftlichen Wohnens (zum Beispiel Mehr-Generationen-Wohnen oder Alten-WGs), Tausch- und Leihbörsen (zum Beispiel offener Bücherschrank oder Nachbarschaftshilfe) sowie zur Freizeitgestaltung (zum Beispiel Seniorentreff oder Sportgruppe) nutzen. Die Gründe für die vorrangige Zielgruppe der Älteren bei Sharing-Ansätzen in der Wohnungswirtschaft können zum einem in der Spezifik des Angebots liegen, zum Beispiel richten sich Nachbarschaftshilfe, Seniorentreff oder auch Alten-WGs gezielt an diese Zielgruppe. Zum anderen kann die Bewohnerstruktur (zum Beispiel hoher Anteil älterer Menschen in den Wohnungsbeständen) der an der Befragung teilnehmenden Wohnungsunternehmen dazu beitragen. Hierzu liegen jedoch keine Angaben vor.

Im Hinblick auf die These, dass gerade auch einkommensschwache Haushalte von den Sharing-Angeboten profitieren können, kann festgestellt werden, dass diese Haushalte von den befragten Unternehmen zwar als Nutzergruppe benannt, häufig aber nicht als vorrangige Nutzergruppe identifiziert werden. Auch gibt es keine konkreten Erkenntnisse darüber, dass bestimmte Unternehmensformen diese Zielgruppe als besonders bedeutsam in der Nutzung der Sharing-Angebote ansieht. Hier erschließen sich zukunftsweisende Entwicklungspotenziale für Wohnungsunternehmen.

Sharing-Angebote nicht an bestimmte Quartierstypen gebunden

Aus Sicht der Stadtentwicklung ist besonders interessant, in welchen Quartierstypen Share Economy-Angebote vorrangig vorgehalten werden. Die Ergebnisse der Befragung zeigen, dass Sharing-Angebote in unterschiedlichen Quartierstypen unabhängig von der städtischen Lage (innerstädtisch oder Randbereich) und dem Siedlungstyp (Großwohnsiedlung oder Altbaubestand) vorgehalten werden.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

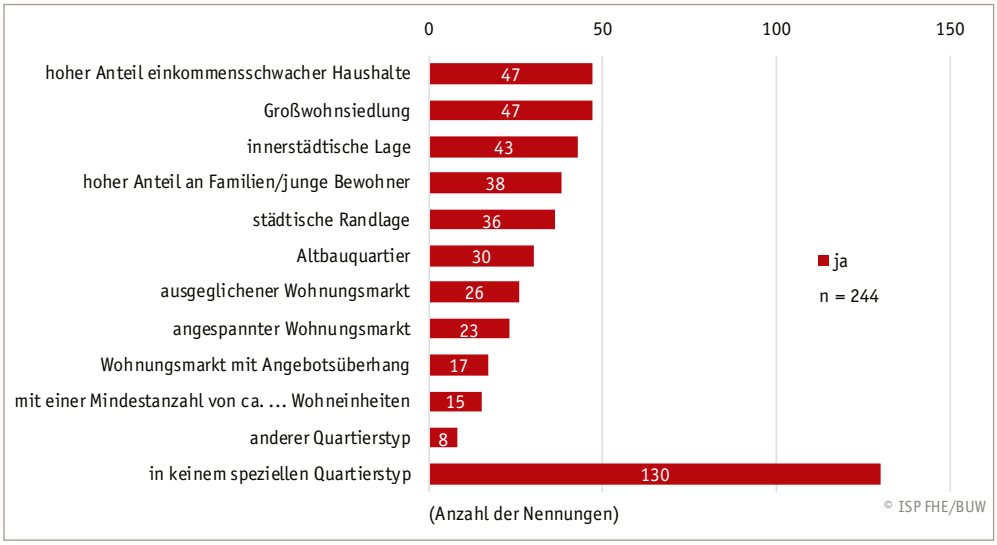


Bild 9: Sharing-Angebote und Quartierstypen [Quelle: (vgl. [6])]

Auch konnte nicht bestätigt werden, dass Sharing-Angebote vorrangig auf entspannten Wohnungsmärkten zu finden sind bzw. sich die Wohnungsunternehmen mit Sharing-Angeboten in einer entspannten Wohnungsmarktsituation einen Wettbewerbsvorteil verschaffen wollen.

Untersucht wurde auch die Frage, ob die Unternehmensform einen Einfluss auf das Vorhalten von Sharing-Angeboten hat. Generell sind diese Unterschiede eher gering. Allerdings lassen sich bei einigen Angebotskategorien gewisse Unterschiede feststellen: Besondere Wohnungsangebote, wie Gästewohnungen oder Trennungs- und Havarie-Wohnungen, werden vornehmlich von Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen vorgehalten, während gemeinschaftliche Wohnformen, wie Wohngemeinschaften für Studenten, Ältere oder demenziell Erkrankte, eher in der Privatwirtschaft und bei den sonstigen Wohnungsunternehmen vorzufinden sind. Ob diese Unterschiede auf wirtschaftliche Gründe, wie einen höheren Vermietungsdruck, zurückzuführen sind, kann auf der Datengrundlage nicht beantwortet werden (eine Vermietung von Wohnraum an gemeinschaftliche Wohnformen ist vermutlich wirtschaftlich sinnvoller als das zur Verfügung stellen von Gästewohnungen oder Havarie-Wohnungen, die gegebenenfalls nur einen Teil der Zeit vermietet oder genutzt werden). Auch qualitativ gibt es Unterschiede: Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume sowie Nachbarschaftstreffs und Begegnungsstätten werden von allen Unternehmensformen angeboten. Allerdings gibt es auch Sharing-Angebote, die vornehmlich von privaten und sonstigen Unternehmen vorgehalten werden (zum Beispiel Arbeitsräume, Bibliotheken, Gemeinschaftsküchen oder Fitnessräume). Räume, die von sozialen Trägern und Vereinen genutzt werden, werden hingegen besonders häufig von kommunalen Wohnungsunternehmen angeboten (54 %), während nur 20 % der Genossenschaften angaben, solche Räume vorzuhalten (vgl. [6]). Auch im Bereich Energie sind kommunale Unternehmen die Vorreiter: 36 % der kommunalen Wohnungsunternehmen bieten

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

hier bereits Angebote an, während zum Beispiel nur 13 % der privatwirtschaftlichen Angebote wie Bürgersolaranlagen, Blockheizkraftwerke oder Dachflächenvermietung für Fotovoltaik oder ähnliches vorhalten. In allen anderen Bereichen (Freizeit, Wissen, Ernährung, Recycling usw.) gibt es hingegen keine Unterschiede zwischen den Unternehmensformen.

Unternehmensgröße entscheidend für Sharing-Angebote

Die Größe der Wohnungsunternehmen bzw. die Anzahl der Wohneinheiten spielt eine entscheidendere Rolle für das Vorhalten von Sharing-Angeboten. Je größer die Wohnungsunternehmen sind, desto häufiger bieten sie auch Sharing-Angebote an. Eine Ausnahme bilden die gemeinschaftlichen Wohnangebote. Hier lässt sich kein Zusammenhang zwischen der Art der Angebote und der Unternehmensgrößen feststellen. Von Unternehmen ab 100 Wohneinheiten werden am häufigsten Gästewohnungen, Studenten-WGs und Mehr-Generationen-Wohnen angeboten. Ähnlich verhält es sich bei allen weiteren Angebotskategorien. Lediglich im Bereich Wissen und Ernährung (die jedoch per se nur gering vertreten sind) gibt es keinen statistisch signifikanten Zusammenhang zwischen der Größe der Unternehmen und dem Vorhalten von Angeboten (vgl. [9]).

Gründe gegen Sharing-Angebote

Ein kleiner Teil der an der Befragung teilgenommenen Wohnungsunternehmen bietet keine Sharing-Angebote an und hat dies auch in der Vergangenheit noch nicht getan. Da es sich nur um 14 Unternehmen handelt, also eine eher geringe Anzahl, können die Antworten zwar Tendenzen zeigen, dennoch bleibt die Aussagekraft eher gering.

Wenn es Gründe gibt, warum Wohnungsunternehmen keine Sharing-Angebote vorhalten, dann sind es vor allem die nicht angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisse der Angebote sowie ein generelles Desinteresse, seitens der Wohnungsunternehmen etwaige Angebote vorzuhalten (jeweils sechs Nennungen). Interessant in dieser Hinsicht ist, dass diese Unternehmen über keinerlei Erfahrungen mit Sharing-Angeboten verfügen. Denn diese Wohnungsunternehmen haben auch in der Vergangenheit noch keine Sharing-Angebote vorgehalten, die beispielsweise wegen mangelnder Akzeptanz durch die Bewohnerschaft wiedereingestellt worden wären. Auch für die Zukunft sind diese Unternehmen nur selten an der Initiierung von Sharing-Angeboten interessiert: Lediglich zwei Unternehmen planen die Einrichtung eines gemeinschaftlichen Wohnangebotes bzw. die Bereitstellung von überdachten Stellplätzen.

Allerdings sind acht von vierzehn Wohnungsunternehmen bereit, Sharing-Angebote einzuführen, sollten Bewohnerinnen und Bewohner Interesse signalisieren. Immerhin fünf von vierzehn Unternehmen können sich vorstellen Sharing-Angebote zu installieren, wenn sich der allgemeine Trend zum Teilen und Tauschen weiter durchsetzt.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Resümee und Ausblick

Die Befragungsergebnisse zeigen erstmalig differenziert den Stand der Verbreitung von Sharing-Angeboten in den bundesweiten Wohnungsunternehmen auf, und stellen dar, wie die Motivationen und Erfahrungen im Bereich der Share Economy sind.

Während bisherige Untersuchungen zu Share Economy insbesondere die jüngeren Menschen als Hauptnutzergruppe der Sharing-Angebote herausstellten (vgl. [10]), wurde in der Wohnungswirtschaft deutlich, dass die Hauptzielgruppen Ältere und Familien sind. Im Handlungsfeld Wohnen sind die Adressaten und damit potenziellen Nutzerinnen und Nutzer also breiter gefächert. Sharing-Ansätze können dazu beitragen, die Kundenbindung zu erhöhen, ihre Innovationsfähigkeit unter Beweis zu stellen und ihr Image positiv zu beeinflussen. Gleichzeitig kann im Zuge des allgemeinen Trends zu Sharing-Ansätzen für die Wohnungswirtschaft das Potenzial abgeleitet werden, die junge Zielgruppe stärker zu gewinnen.

Zwar sind die gemeinsame Nutzung von zum Beispiel Gemeinschaftsräumen oder -gärten, das Teilen und Tauschen oder gemeinsame Aktivitäten der Mieterschaft bzw. Genossenschaftsmitglieder in der Wohnungswirtschaft kein neues Phänomen, doch gibt es eine Reihe von Themenfeldern, die noch weiter etabliert werden könnten und eher innovative Sharing-Angebote mit Potenzial für die Wohnungswirtschaft und Mieterschaft bzw. Genossenschaftsmitglieder darstellen. So haben besonders Car- und Bike-Sharing-Angebote in den letzten Jahren stark zugenommen. Angebote in den Bereichen Tausch- und Leihbörsen, Food-Sharing und Wissen (Co-Working-Spaces, Hausaufgabenhilfe u. ä. m.) haben noch großes Ausbaupotenzial, werden ggf. aber auch von anderen Akteuren besetzt.

Der Nutzen von Sharing-Angeboten, nämlich dass die Nachbarschaft und Hausgemeinschaft gestärkt wird, das Image des Unternehmens sich verbessert und Kosten reduziert werden, ist wesentlich für die Debatte um bezahlbares Wohnen und damit für die Unterstützung einkommensschwacher Haushalte. Der aktuell stattfindende umfangreiche Wohnungsneubau, aber auch die Sanierung von Bestandsgebäuden könnten Sharing-Ansätze aus dem untersuchten Spektrum stärker integrieren, damit mehr Lebensqualität für die Bewohnerschaft ermöglichen und gleichzeitig den Wohnflächenbedarf reduzieren.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Literatur

[1] Nadler, Robert; Petzold, Knut; Schönduwe, Robert: Doing Online Surveys. Zum Einsatz in der sozialwissenschaftlichen Raumforschung. In: Raumforschung und Raumordnung 73, Nr. 3, 2015, S. 203–217

[2] Meinald Thielsch; Simone Weltzin: Online-Befragungen in der Praxis. In: Brandenburg, Torsten (Hrsg.): Praxis der Wirtschaftspsychologie. Themen und Fallbeispiele für Studium und Anwendung. Münster: Verl.-Haus Monsenstein und Vannerdat, 2009 (MV-Wissenschaft), S. 69–85

[3] GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. (Hrsg.): Leitfaden. Innovative Dienstleistungen »rund um das Wohnen« professionell entwickeln. Service Engineering in der Wohnungswirtschaft, Berlin, 2004. URL: https://www.izt.de/pdfs/sewowi/leitfaden-service-engineering-10-03-2004.pdf [Stand: 17.01.2017]

[4] Baldin, Marie-Luise; Heinze, Michael; Sinning, Heidi: »Sharing« in der Wohnungswirtschaft – traditionelle und neue Ansätze. Ergebnisse einer bundesweiten Online-Befragung. In: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung (2017), Nr. 2, S. 97–102

[5] GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. (Hrsg.): Jahresstatistik 2013. URL: http://web.gdw.de/uploads/pdf/jahresstatistik_kompakt/GdW_Jahresstatistik_2013_k.pdf [Stand: 24.10.2017]

[6] Sinning, Heidi; Baldin, Marie-Luise; Löbe, Luciana; Spars, Guido; Heinze, Michael: Share Economy in der Wohnungswirtschaft. Ergebnisbericht zur Online-Befragung 2016, Erfurt, 2016. URL: https://www.fh-erfurt.de/fhe/index.php?eID=tx_nawsecuredl&u=0&file=fileadmin/Material/Institut/ISP/PDFs/OnlineBefragung_Endbericht.pdf&t=1487320842&hash=5b1e16faeda9d78cc13c771b653392de [Stand: 16.02.2017]

[7] GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V.: Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2016/2017. GdW Jahres-Pressekonferenz am 05. Juli 2017, 2017. URL: http://web.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/JPK_2017_Praesentation_web.pdf [Stand: 16.11.2017]

[8] GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. (Hrsg.): Wohntrends 2030, Studie – Kurzfassung, Berlin, 2013 (GdW Branchenbericht; 6)

[9] Baldin, Marie-Luise; Sinning, Heidi: Sharing in der Wohnungswirtschaft als Beitrag zu Green Economy. Ansätze, Motive und Wirkungen am Beispiel neuwo – Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH. In: RaumPlanung 191, 2017, Nr. 3, S. 17–23

[10] Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) (Hrsg.): ZukunftsMonitor II »Tauschen, Teilen, Selbermachen«. Ergebnisse, 2016. URL: https://www.zukunft-verstehen.de/application/files/2714/6479/6016/BMBF_ZF_II_ZukunftsMonitor_Ergebnisse_A4.pdf [Stand: 28.11.2017]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Marie-Luise Baldin, Heidi Sinning

Transformationshemmnisse und -treiber für nachhaltigen Konsum in der Wohnungswirtschaft – Oder: Wie kann nachhaltiges Bewohnerverhalten befördert werden?

Nachhaltigem Konsum oder nachhaltigem Verbraucherverhalten als Teilbereich gesellschaftlicher Transformationsprozesse in Bezug auf Nachhaltigkeit, Klimawandel und Umweltschutz werden zunehmend mehr Bedeutung zugeschrieben. Das Verhalten von Verbraucherinnen und Verbrauchern steht dabei im Mittelpunkt von beispielsweise Nachhaltigkeitsstrategien, die Privatpersonen zu besseren Informationen über nachhaltige Verhaltensweisen und Konsumgewohnheiten verhelfen sollen.

Allerdings deuten die bereits vorhandenen Forschungsergebnisse zu nachhaltigem Konsum darauf hin, dass längst nicht alle gesellschaftlichen Gruppen gleichermaßen an dieser zunehmenden Nachhaltigkeitsorientierung partizipieren (können) – in zahlreichen Studien zu Umweltverhalten und -bewusstsein wird auf Unterschiede zwischen Milieus und Lebensstilen oder soziodemografischen Faktoren verwiesen. Zudem lässt sich nachhaltiger Konsum nicht getrennt von anderen gesellschaftlichen Teilbereichen als dem individuellen Kaufverhalten betrachten, was wiederum zu einer Reihe von Einflüssen führt, die sich auf das Verhalten der Verbraucherinnen und Verbraucher auswirken.

Wohnungsmarktakteure sind im Zuge dieser Diskurse wichtige Mitgestalter in Transformationsprozessen zur Beförderung nachhaltigen Konsums (siehe Spars, Sinning, S. 11). Vor allem als Wohnraumversorgerin, aber auch Mitgestalterin des Wohnumfelds und des Quartiers für viele Menschen, hat die Wohnungswirtschaft wesentliche Einflussmöglichkeiten auf das Konsumverhalten von Bewohnerinnen und Bewohnern. Wie dieser Einfluss stattfinden kann, um nachhaltiges Bewohnerverhalten zu befördern, welche Einflussfaktoren auf nachhaltiges Konsumverhalten der Bewohnerschaft bestehen und vor allem welche Transformationstreiber, aber auch welche -hemmnisse für nachhaltigen Konsum in der Wohnungswirtschaft dabei zu identifizieren sind, ist vorrangig Gegenstand des Beitrags.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Transformationen zur Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft

Nachhaltige Städte und Gemeinden sowie Nachhaltige/r Konsum und Produktion sind zwei von 17 Nachhaltigkeitszielen der Agenda 2030 der Vereinten Nationen, die auch die Wohnungswirtschaft als Mitgestalter von Transformationsprozessen adressieren (vgl. [1]). Verknüpft mit anderen globalen Politikprozessen wie der New Urban Agenda als zentrales Ergebnis der UN-Konferenz Habitat III zu Wohnen und nachhaltiger Stadtentwicklung, die im Herbst 2016 in Quito verabschiedet wurde, ist für Akteure der kommunalen Ebene, inklusive Stadtentwicklung, Wohnungsmarktakteure und Bewohnerschaft, eine Richtschnur und politische Stärkung ihres Engagement für eine nachhaltige und integrierte Stadtentwicklung entstanden (vgl. [2]; [3]). 2015 hat zudem die Wohnungswirtschaft eine branchenspezifische Ergänzung des deutschen Nachhaltigkeitskodex, der ein Transparenzstandard für die Nachhaltigkeitsberichterstattung der Wirtschaft ist (vgl. [4]), verabschiedet, die den Weg der Wohnungswirtschaft in eine nachhaltige Zukunft weisen soll und als Beitrag für die Umsetzung der Sustainable Development Goals (SDGs) und einer nachhaltigen Stadtentwicklung betrachtet werden kann (vgl. [5]).

Transformation ist im Folgenden im Sinne von einem grundlegenden Wandel von gesellschaftlichen Systemen in Richtung Nachhaltigkeit zu verstehen (vgl. [6]). Dabei ist von einem langfristigen Prozess auszugehen, der weitreichende Veränderungen in verschiedenen Teilsystemen von Politik, Gesellschaft und Wirtschaft, wie Produktions- und Konsummuster, Organisationsformen und rechtliche Konzepte umfasst. Der Handlungsebene Stadt und urbane Räume wird dabei besonders hohe Bedeutung beigemessen (vgl. [7]).

Wohnungsunternehmen als Wohnungsmarktakteure und Bauherren als auch als Betreiber von Sharing-Angeboten, können dabei – in Kooperation mit dem gestaltenden Staat und der Bewohnerschaft – im Kontext nachhaltiger Stadt- und Siedlungsplanung *»Pioniere des Wandels«* (vgl. [8]) sein. Gerade auf kommunaler bzw. Quartiersebene, auf der auch viele (größere) Wohnungsunternehmen agieren, werden Potenziale für die Lösung von gesellschaftlichen Problemstellungen gesehen (vgl. [9]). Dabei wird jedoch innerhalb der Quartiersforschung oftmals von zivilgesellschaftlichen Organisationen oder gemeinschaftsbasierten Initiativen als wesentlichen Akteuren ausgegangen, und gleichzeitig vor deren Überlastung gewarnt (vgl. ebd.) bzw. der *»Mangel an institutionellen Mechanismen zur Entwicklung und Implementierung einer entsprechenden Politik auf der lokalen Ebene«* [10] konstatiert. Ein Einbezug von Wohnungsunternehmen als Akteure nachhaltiger Stadt- und Quartiersentwicklung findet erst in den letzten Jahren verstärkt statt (vgl. [11]). Ihnen wird dabei insbesondere das Potenzial zugeschrieben, eine *»vermittelnde, z. T. auch steuernde Rolle [einnehmen zu können], da sie sowohl über unmittelbaren Kontakt zur Bewohnerschaft als auch zu der politischen Ebene, der Verwaltung und zu den Akteuren im Quartier verfügen«* [12].

Wie bereits erwähnt, stellen die Nachhaltigen Städte und Gemeinden sowie Nachhaltige/r Konsum und Produktion als Nachhaltigkeitsziele der Agenda 2030 auch Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft dar. Auf Grundlage des Deutschen Nachhaltigkeitskodex hat die deutsche Wohnungswirtschaft bereits 2014 branchenspezifische Ergänzungen desselben vorgelegt.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Darin werden u. a. Inhalte für die Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten vorgeschlagen. Unter anderem befinden sich darunter Bezüge zur Stadtentwicklung bzw. Quartiersentwicklung, zu den eingeschlagenen Strategien nachhaltiger Entwicklung, wie energetische Sanierungsmaßnahmen oder Beiträge zum bezahlbarem Wohnen und wohnbegleitenden Dienstleistungen im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung. Kontrolliert werden sollen diese Strategien unter anderem anhand von CO_2-Einsparzielen oder der *»Steigerung der Lebensqualität und Sozialverträglichkeit von Quartieren«* [5]. Daneben setzt sich die Branche zum Ziel, gesundes Wohnen sowie soziale Integration zu fördern. Letzteres soll unter anderem mit der Förderung sozialer Projekte forciert werden (vgl. [5]). Auch beim Ressourcenmanagement wird auf die Schonung bzw. auf die Verringerung der Inanspruchnahme von Ressourcen gezielt. Zudem wird auf die Bedeutung des Beitrages zum Gemeinwesen der Unternehmen verwiesen. Darunter fallen unter anderen Aktivitäten im Quartiersmanagement, bei der Nachbarschaftshilfe, die Kooperation mit Sozialeinrichtungen, Stadtteilfeste oder Freizeitgestaltungen für Kinder (vgl. [5]). Daraus ergeben sich zahlreiche Überschneidungen mit dem Engagement für Sharing-Angebote, die nicht nur einen Beitrag zur Ressourceneinsparung, sondern auch und vor allem zur sozialen Integration leisten können (siehe Baldin, Sinning, Kratzsch, S. 153).

Chancenreiche Transformationen stehen für die Wohnungswirtschaft auch durch die fortschreitende Digitalisierung an. Entwicklungen im Bereich Smart Home und smarte Technologien, wie intelligente Stromnetze, können wichtige Beiträge zur Ressourceneinsparung leisten (vgl. [13]). Aber auch auf der Ebene von Mieterinnen und Mietern entstehen neue Möglichkeiten durch die Digitalisierung. Digitale Plattformen bündeln nicht nur Dienstleistungen, sie könnten auch das energieeffiziente Verhalten von Bewohnerinnen und Bewohnern unterstützen und beeinflussen (vgl. [13]). Aber auch Sharing-Angebote können in solche Plattformen integriert werden. Tausch- und Leihbörsen oder Nachbarschaftshilfe können App-basiert organisiert werden. Dies senkt nicht nur Transaktionskosten (siehe Sinning, Spars, S. 11) und erleichtert damit den Zugang für Bewohnerinnen und Bewohner zu diesen Angeboten.

Im Folgenden sollen jedoch zunächst die Begriffe Nachhaltigkeit und nachhaltiger Konsum eingehender dargestellt werden, um in Anschluss daran die Einflussfaktoren auf das nachhaltige Verhalten von Verbraucherinnen und Verbrauchern sowie der Bewohnerschaft darzustellen.

Der Nachhaltigkeitsbegriff als Grundlage nachhaltigen Konsums

Die Entstehung des Begriffs der Nachhaltigkeit wird gemeinhin dem 1987 erschienenen Bericht der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung (auch Brundtland-Bericht) mit dem Titel Unsere gemeinsame Zukunft zugeschrieben. Tatsächlich wird Nachhaltigkeit jedoch dort als Begriff noch nicht verwendet, obgleich die gängige Definition von Nachhaltigkeit dort unter dem Stichwort der stabilen Entwicklung firmiert: *»Stabile Entwicklung ist eine Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne aufs Spiel zu setzen, daß künftige Generationen ihr Bedürfnisse nicht befriedigen können«* [14]. Um den Begriff der Nachhaltigkeit gibt es

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

zahlreiche Kontroversen, was unter anderem an seiner hohen Komplexität liegt, die durch die Verflechtung der *»wechselseitig bedingten Veränderungen globale(r) Wirtschaft und globale(r) Ökologie«* [ebd.] bestimmt wird. Diesem Aspekt wird mit dem Drei-Säulen-Konzept der Nachhaltigkeit Rechnung getragen: ökologische, ökonomische und soziale Aspekte werden unter dem Dach der Nachhaltigkeit berücksichtigt.

Die Weltkommission für Umwelt und Entwicklung, die mit dem Brundtland-Bericht den Grundstein für den Nachhaltigkeitsdiskurs legte, entstand nach einem Aufruf der Vollversammlung der Vereinten Nationen (UN) im Jahr 1983. Vertreterinnen und Vertreter aus weltweit 18 Ländern wurden beauftragt, langfristige Umweltentwicklungsstrategien zu entwickeln, mit deren Hilfe die internationale Gemeinschaft in den folgenden Jahrzehnten arbeiten konnte (vgl. [14]). Diese Tatsache ist deshalb von Bedeutung, weil schon in diesem Aspekt der Entstehungsgeschichte der systemische und globale Charakter deutlich wird, der dem Begriff zugrunde liegt. Mit anderen Worten: *»der Nachhaltigkeitsdiskurs [ist] primär ein Produkt der politischen Sphäre – und zwar nicht auf der Ebene zivilgesellschaftlicher Bewegungen oder nationalstaatlicher Politiken, sondern auf der Ebene internationaler Institutionen«* [15]. Die Schwierigkeit der Übertragbarkeit dieses zunächst global angelegten Nachhaltigkeitsbegriffs auf nachhaltigen Konsum in der Wohnungswirtschaft und die Beeinflussung des Bewohner- bzw. Verbraucherverhaltens, wird dabei im Folgenden immer wieder berücksichtigt.

Im Rahmen der Agenda 2030, wurden zudem Ziele und Indikatoren für nachhaltige Städte und Gemeinden (Ziel 11) und in der New Urban Agenda als städtische Konkretisierung spezifiziert, die mithin auch für die Wohnungswirtschaft relevant sind. Vor allem die Versorgung mit angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum, die Steigerung der Lebensqualität in Städten, die politische und wirtschaftliche Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie eine inklusive Stadtplanung (vgl. [16]) stellen Schnittpunkte zwischen Kommunen und Wohnungswirtschaft dar. Daneben ist im Rahmen der Diskussion um Sharing auch Ziel zwölf von Bedeutung. Dieses formuliert Anforderungen an die Förderung von verantwortungsvollem Konsum und Produktion. Welche Aspekte bei der Debatte um nachhaltiges Konsumverhalten eine Rolle spielen, wird im Folgenden dargestellt.

Der (nachhaltige) Konsumbegriff und seine Verortung in einer globalisierten Welt

Gemeinhin versteht man unter Konsum den Kauf und die Nutzung von Waren und Dienstleistungen durch private Haushalte. Allerdings lässt diese Alltagsdefinition den (globalisierten) Prozess der Produktion von Waren sowie deren Entsorgung am Ende ihres Lebenszyklus außer Acht.

Der Prozess des Konsums sollte daher vielmehr als mit der Gewinnung von Ressourcen beginnend, über die Produktion und den internationalen Handel hin zum Kauf, Gebrauch und schließlich bis zur Entsorgung gedacht werden. Auf diesem langen Weg einer Ware oder Dienst-

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

leistung gibt es eine ganze Reihe von Einflüssen, die Brand (vgl. [17]) im Kontextmodell nachhaltigen Konsums darstellt. Konsum weist Brand zufolge, *»auch einen systemischen, mit technischen Strukturen, Versorgungs- und Produktionssystemen gekoppelten Charakter auf«* [17] und steht in Zusammenhang mit makrostrukturellen Trends, öffentlicher Kommunikation, Governance, Alltagskontexten und Marktangeboten (vgl. [18]; [17]).

Unter makrostrukturellen Trends versteht Brand dabei unter anderem Prozesse wie Globalisierung, technische Entwicklungen, demografische Entwicklungen, aber auch kulturelle Entwicklungen wie Individualisierungsprozesse, Wertewandel oder die *»kompensatorische Aufwertung des Lokalen und regionaler Identitäten«* [17] in Folge der Angst vor Verlusten nationaler Identitäten (vgl. [19]). Aber auch globale Umweltprobleme und der Nachhaltigkeitsdiskurs selbst, werden von Brand auf der Ebene der makrostrukturellen Trends verortet. In Bezug auf Sharing ist hier vor allem die Digitalisierung und die damit entstehenden Möglichkeiten des erleichterten Zugangs und der Bündelung von Angeboten, hervorzuheben.

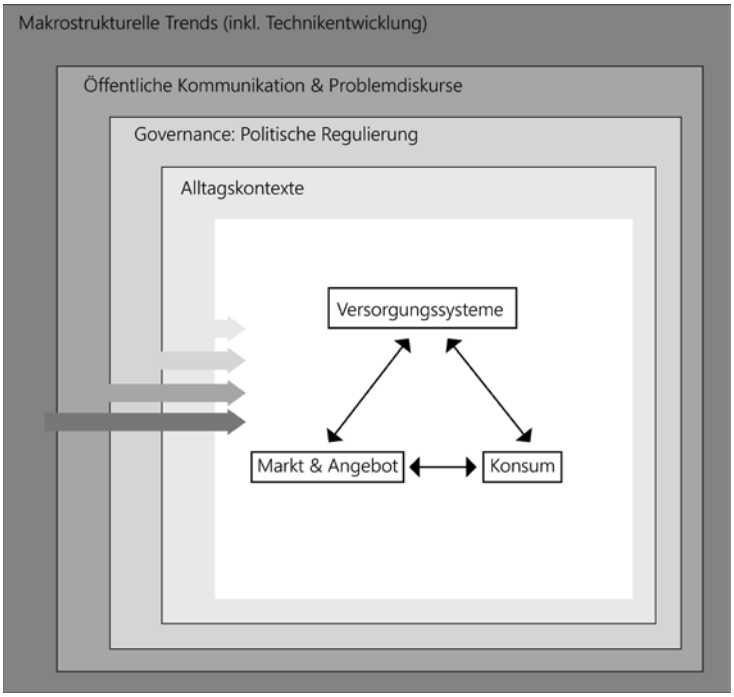


Bild 1: Kontextmodell – Einflussebenen nachhaltigen Konsums [Quelle: eigene Darstellung, 2017, nach [17]]

Die Ebene der öffentlichen Kommunikation und Problemdiskurse ist dagegen vor allem durch mediale Darstellungen und Debatten geprägt, die das Konsumverhalten betreffen. Darunter fallen also beispielsweise Debatten über Lebensmittelskandale oder Naturkatastrophen, die mit Klimaveränderungen in Zusammenhang stehen. Diesen medialen Darstellungen wird *»eine entscheidende Bedeutung für die Handlungsorientierungen gesellschaftlicher Akteure«* [17]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

beigemessen. Gleichwohl mediale Darstellungen eigenen ‚Gesetzmäßigkeiten' folgen, denn sie richten sich einerseits nach den Grundsätzen der Aktualität, konkreter Ereignisse, Personalisierung und Dramatisierung (vgl. [17]). Damit bestehen nicht nur Probleme in Hinblick auf die Darstellung komplexerer Konzepte und Debatten, wie die um nachhaltigen Konsum. Auch Selektionskriterien spielen eine Rolle – zum Beispiel die Auswahl von Themen, die medial verbreitet werden, hängt von persönlichen politischen Zielsetzungen der Journalisten ab (vgl. [20]).

Die dritte Ebene – Governance, politische Regulierung und Steuerung bezieht sowohl politische als auch Akteure der Zivilgesellschaft (auch Akteure der Nachhaltigkeit, beispielsweise Umweltverbände) oder der kommunalen Verwaltungen ein. Nachhaltige Entwicklung bedarf der Kooperation der verschiedenen gesellschaftlichen Akteure. Dem gegenüber stehen als Hemmnis die unterschiedlichen Orientierungen und Interessen der Akteure, so ist beispielsweise das Denken von Politikern in Wahlperioden abträglich für langfristige Entwicklung nachhaltiger Strukturen. Aber auch die Prinzipien einer nachhaltigen Politik, wie Partizipation oder soziale Gerechtigkeit stoßen bisweilen auf Widerstände (vgl. [17]). In Bezug zum nachhaltigen Verbraucherverhalten durch Sharing in der Wohnungswirtschaft, stehen hier einerseits gesetzliche Regulierungen zur Förderung von beispielsweise Gemeinschaftsflächen oder-angeboten und andererseits Förderungen und Regulierungen von individuellem Konsumverhalten im Fokus.

Im Alltagskontext gibt es schließlich ebenfalls eine Reihe von Einflussfaktoren auf die Konsumentscheidungen von Verbraucherinnen und Verbrauchern bzw. die Bewohnerschaft. Hier spielen nicht nur soziodemografische Aspekte wie Einkommen, Alter, Bildungsgrad usw. eine Rolle. Ebenso beeinflussen Werte, Lebensstile und alltägliche Aushandlungsprozesse in sozialen Beziehungen die Konsumentscheidungen. Zudem hat Konsum eine nicht zu unterschätzende symbolische Bedeutung für Verbraucherinnen und Verbraucher, die mit dem Konsum von bestimmten Produkten oder Dienstleistungen soziale Integrations- und Distinktionsprozesse steuern und damit ihre Zugehörigkeit zu bestimmten Lebensstilen oder Klassen demonstrieren (vgl. [17]). Im Kontext materialistischer Theorien kommt dem Konsum in diesem Zusammenhang eine entscheidende Bedeutung für die Entstehung und Konstitution des Selbst zu (vgl. [21]). Auch bei der Nutzung von Sharing-Angeboten der Wohnungswirtschaft gibt es Zusammenhänge zu soziodemografischen Aspekten.

Schließlich, auf der innersten Ebene des Modells, finden sich wechselseitige Zusammenhänge zwischen Konsumentscheidungen, Marktangebot und (netzgebundenen) Versorgungssystemen. Durch individuelles Verhalten kann bei letzterem zwar der Verbrauch von beispielsweise Wasser oder Strom verringert werden, umweltfreundlichere Anbieter oder Tarifoptionen gebucht (beispielsweise Ökostrom) oder Heizkraft auf Basis von Sonnenenergie erzeugt werden. Allerdings ist die Ausgestaltung der Versorgungssysteme zumeist noch stark durch politische Steuerung oder Anbietermonopole geprägt, die sich nur langsam auflösen, sodass der Spielraum der Einflussnahme der Konsumentinnen und Konsumenten teilweise noch sehr gering ist (vgl. [17]). Da im Bereich der Wohnungswirtschaft Kooperationen mit Strom- und Energieanbietern üblich

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

sind, ist die Einflussnahme auf das Verhalten der Konsumenten durch die Unternehmen entsprechend gegeben.

Der Markt bzw. die Produktion steht ebenfalls in einem wechselseitigem Verhältnis zum Verbraucherverhalten: Zwar werden neue Produkte und Dienstleistungen immer auch in Hinblick auf die Bedürfnisse von Konsumentinnen und Konsumenten entwickelt, von einer einseitigen Abhängigkeit, im Sinne des Postulates der Konsumentensouveränität (vgl. [22]), kann dennoch keine Rede sein. So zeigen beispielsweise Studien zu Produktplatzierung, dass Produkte umso positiver wahrgenommen werden, je öfter sie in positiven Kontexten gezeigt werden (vgl. [23]). Es ist also davon auszugehen, dass auch die Produktion Einfluss auf den Konsum hat. Im Zuge der Entwicklung der Verhaltensökonomie spielt auch die Berücksichtigung eingeschränkter Rationalität, zu der psychologische Phänomene wie Salienz (erhöhte Aufmerksamkeit gegenüber besonders auffälligen Produkteigenschaften, um beispielsweise die Komplexität der Informationen zu reduzieren), Verfügbarkeitsheuristik (schnell verfügbare Informationen werden auch als besonders wichtig bewertet), falsche Selbsteinschätzungen (die Gültigkeit eigener Urteile wird oft höher eingeschätzt als sie es wirklich ist) oder die Prospect Theory (Bewertung von Handlungskonsequenzen von einem individuellen Referenzpunkt her) eine wachsende Rolle (vgl. [24]). Dass Hersteller strategisch auf solche Phänomene reagieren oder auch bewusst Informationen zu ihren Produkten nicht bereitstellen, führt zu einer Informationsasymmetrie zwischen Herstellern und Verbraucherinnen und Verbrauchern (vgl. [24]), die das wechselseitige Verhältnis zwischen Markt und Konsum begründet. Dies ist beispielsweise teilweise auch bei Wohnungsanbietern der Fall. Für Mieterinnen und Mieter ist das Wohnungsangebot insbesondere in wachsenden Metropolregionen mit angespannten Wohnungsmarkt intransparent und die Anforderung, sich schnell für eine Wohnung entscheiden zu müssen, schränkt die Rationalität der Wohnungssuchenden als Konsumenten besonders ein.

Wenn nun im globalen UN-Aktionsprogramm Agenda 21 nachhaltiger Konsum als: *»die Konsumgewohnheiten so zu verändern, daß die Ökosysteme nicht durch Ressourcenentnahme oder Abfälle und Emissionen überlastet werden«* [25] definiert wird, wird deutlich, warum dies einerseits eine enorm herausfordernde Aufgabe für Verbraucherinnen und Verbraucher ist, andererseits zeigt sich, warum auch die wissenschaftliche Debatte um nachhaltigen Konsum kontrovers betrieben wird. Diese Kontroversen spannen sich von teils stark normativ geprägten Argumentationen, beispielsweise für alternative Besitz- und Konsumformen (vgl. [26]), über Argumentationen, die eine Verschiebung der Verantwortlichkeiten für nachhaltiges Handeln zu den Verbraucherinnen und Verbrauchern beobachten und kritisieren (beispielsweise vgl. [27]; [28]), bis hin zu theoretischen Betrachtungen und empirischen Forschungsergebnissen verschiedener Fachdisziplinen, die sich mit dem Verhalten von Konsumentinnen und Konsumenten beschäftigen (vgl. [18]).

Nicht zuletzt ist es von Bedeutung, dass dem Nachhaltigkeitsbegriff kein fertiges Handlungskonzept gegenübersteht, sondern dass es sich um ein normatives Leitbild gesellschaftlicher Entwicklung handelt, dessen Umsetzung an andere Entwicklungsprozesse gekoppelt ist und daher einem stetigen Anpassungsprozess unterworfen sein muss. Damit erweist sich *»die*

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Frage nach der tatsächlichen Nachhaltigkeit […] empirisch immer erst ex-post« beurteilbar [15]. Welche Entwicklungsprozesse der Begriff bereits durchlaufen hat, macht unter anderem Weller (2008) deutlich, die eine Entwicklung der Vorstellung vom nachhaltigen Konsum weg vom weniger konsumieren« hin zum grüner konsumieren konstatiert (vgl. [29]; [30]). Dies macht auch die Entstehung von bestimmte Lebensstiltypen, wie beispielsweise den LOHAS (Lifestyle of Health and Sustainability), deutlich, die nicht mehr *»auf die Minimierung von Material- und Energieflüssen, sondern auf deren Umlenkung in nachhaltigere Bahnen [zielen]. Im Mittelpunkt steht nicht die persönliche Einschränkung, sondern der »strategische Konsum«* [27]. Einen weiteren Bedeutungswandel erkennt Partzsch (2015) in der Lesart des Klimawandels als politisches Managementproblem durch das Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC), das unter anderem die Ausweitung von Staatsmacht ermöglichte. Denn mit dem Fokus auf die Verantwortung für den gesamten Planeten richtete sich Staatsmacht nicht mehr nur auf die Bevölkerung. In der Folge wird nun aber auch der Klimawandel *»als ein Problem von Staatsversagen [verstanden], dem vermeintlich nur durch die Schaffung neuer Märkte beizukommen ist«* [31].

Im Folgenden werden vor allem Aspekte der Alltagskontexte, der Kommunikation und der Governance beleuchtet, da es vor allem diese Bereiche sind, die im Kontext des Wohnens und der Wohnungswirtschaft eine Rolle spielen.

Einflussfaktoren auf nachhaltiges Konsumverhalten in Alltagskontexten

In den Alltagskontexten wirken eine Reihe soziodemografischer Aspekte, Verhaltensroutinen oder Lebensstilfragen auf die Konsumentscheidungen von Menschen, wie bereits eingangs erwähnt. Gerade die Erkenntnisse zum (nachhaltigen) Konsumverhalten sind dabei wissenschaftlich schon vielfältig untersucht worden. Allerdings werden die Bezugspunkte Wohnen und Leben im Quartier nur selten intensiver betrachtet.

Nachhaltiger Konsum, Umweltbewusstsein und Lebensstile

Lebensstile und Milieus sind geeignete Kategorisierungen, wenn es um nachhaltigen Konsum geht. Das hängt einerseits mit der symbolischen Bedeutung des Konsums zusammen, der immer auch mit wirkungsvollen und abgrenzenden Darstellungen des Selbst in Zusammenhang steht und *»der Stilisierung, dem Ausdruck der eigenen Persönlichkeit, des Lebensstils und der Stellung in der Gesellschaft«* dient [18]. Die meisten Lebensstil- und Milieutypisierungen bedienen sich, zumindest in Teilen, dieses Aspektes. Daneben beruhen Lebensstiltypologien vor allem auf Orientierungen an Traditionalität und Modernität sowie am zur Verfügung stehenden materiellen sowie kulturellen Kapital (hier vor allem dem Bildungsniveau). Damit weisen Lebensstile und soziale Milieus auch eine Orientierung an den anderen Ebenen des Kontextmodells auf, vor allem an den makrostrukturellen Trends. Es ist also grundsätzlich davon aus-

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

zugehen, dass an Modernität orientierte Lebensstile gleichzeitig eine hohe Orientierung an der Nachhaltigkeitsdebatte aber auch an den modernen Formen des Sharing aufweisen. Des Weiteren könnte grundsätzlich angenommen werden, dass nachhaltigem Konsum im Sinne von Tauschen, Teilen und Leihen, vor allem von Lebensstilen und Milieus mit niedrigerem Ausstattungsniveau angenommen wird, da dort ein zusätzlicher ökonomischer Nutzen im Sinne von Einsparungen zu erwarten ist.

Diese These wird jedoch nur teilweise bestätigt. Zwar weist die Studie Umweltbewusstsein in Deutschland 2012 (vgl. [32]) bei Angehörigen von Lebensstilen mit teilmoderner oder moderner Orientierung ein höheres Interesse an Miet- und Ausleihangeboten nach, das zudem durch ein niedriges und mittleres Ausstattungsniveau gekennzeichnet ist (Aufstiegsorientierte, Unterhaltungssuchende und Hedonisten). Hingegen seien Angehörige von Lebensstilen mit traditionellen Werten und geringem bzw. mittlerem Ausstattungsniveau (Traditionelle Arbeiter und Heimzentrierte) nur wenig bis gar nicht an solchen Miet- und Tauschangeboten interessiert (siehe Bild 2). Doch gibt es weitere Faktoren, die differenziert betrachtet werden sollten. So ist es vor allem die Art der nachhaltigen Konsumweisen, die einen erheblichen Unterschied in den Präferenzen der Lebensstiltypen darstellt. Die Autoren der Umweltbewusstseins-Studie weisen beispielsweise eine höhere Orientierung an Maßnahmen wie dem Bezug von Ökostrom, dem Kauf energieeffizienter Geräte oder Geldanlagen in erneuerbare Energieerzeugung bei Angehörigen von Lebensstilen mit hohen Einkommen nach. Die Ergebnisse der Fallstudienuntersuchungen im Rahmen des Forschungsprojekts KoSEWo (siehe Baldin, Sinning, Kratzsch, S. 153 und S. 171; Heinze, S. 187 und S. 205) konnten dies so nicht bestätigen. Vielmehr zeigte sich, dass Angehörige aller Lebensstile zu den Nutzenden von Sharing-Angeboten gehören. Das heißt, die Anteile der Nutzenden variieren über die verschiedenen Lebensstile hinweg nur gering (siehe Bild 3). Zudem waren auch keine statistisch signifikanten Zusammenhänge zwischen Lebensstil und Sharing-Nutzung erkennbar ($p < 0{,}05$; Chi-Quadrat $(8, n = 335) = 7\,134$, $p = 0{,}522$).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

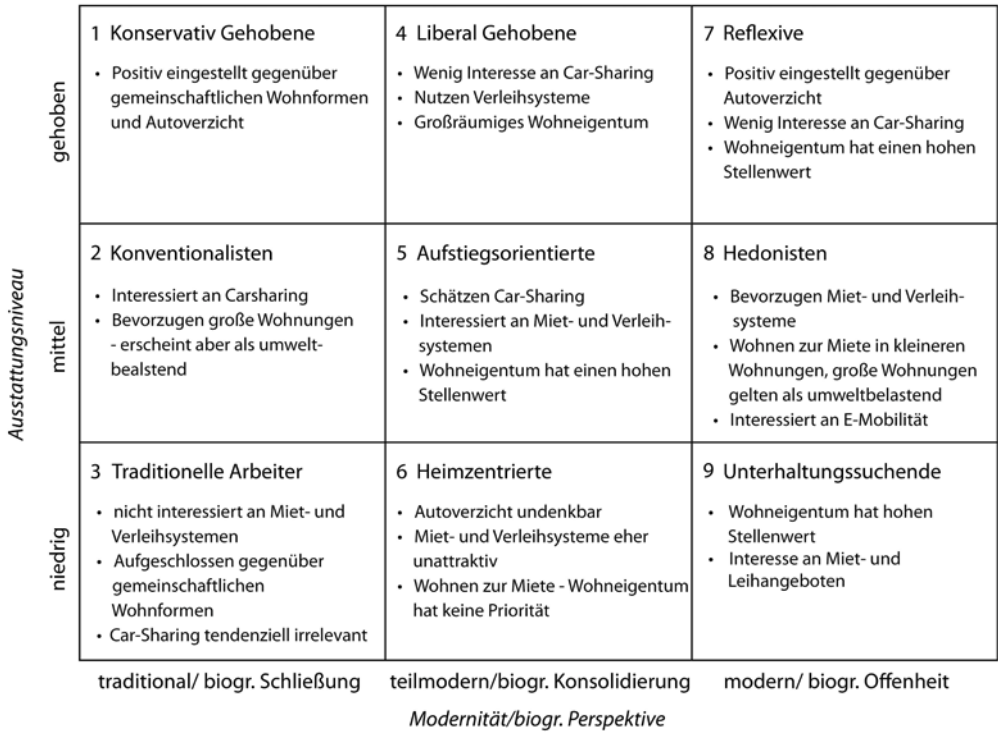


Bild 2: Lebensstiltypen und ihre Offenheit gegenüber Sharing Angeboten [Quelle: eigene Darstellung, 2017, nach [32]]

Dabei sind die Angebotsformen, die in den vier Wohnungsunternehmen der KoSEWo-Fallstudien angeboten werden, durchaus divers: Während die Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG (siehe Baldin, Kratzsch, Sinning, S. 171) neben einem Gemeinschaftsraum und Waschküchen auch Angebote wie Mieterstrom und E-Mobilität vorhält, bietet die neuwo in Neustrelitz Kiefernheide (siehe Baldin, Sinning, S. 89) vor allem niedrigschwellige Freizeitangebote im Bürgertreff Kiefernheide oder im Verein der PC Senioren e.V. an. Der Spar- und Bauverein Solingen eG betreibt neben zwei Nachbarschaftstreffs einen Bücherschrank sowie mehrere Gästewohnungen. Und die GEWOBAU Bad Kreuznach bietet unter anderem Stadtteilfeste, einen Bürgerpark, Spielplätze und einen Stadtteilverein an. Bild vier stellt dar, welche Lebensstile in den Fallstudien jeweils zu welchen Anteilen auffindbar waren. Während in Neustrelitz-Kiefernheide vor allem die Traditionellen Arbeiter (28 %), Konventionalisten (19 %) und Aufstiegsorientierten (19 %) die höchsten Anteile darstellen, finden unter den Mitgliedern der Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main vor allem Liberal Gehobene (23 %), Aufstiegsorientierte (23 %) und Hedonisten (15 %) – also Lebensstiltypen, die moderner orientiert sind und über ein höheres Ausstattungsniveau verfügen (vgl. [33]). Die Befragten der GEWOBAU Bad Kreuznach (siehe Heinze, S. 187) gehören zu großen Anteilen den Lebensstiltypen Aufstiegsorientierte (35 %), Heimzentrierte (16 %) und Traditionelle Arbeiter (13 %)

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

an, also ebenfalls Lebensstile mit mittlerem bzw. niedrigem Ausstattungsniveau. Unter den Befragten des Solinger Spar- und Bauvereins eG (siehe Heinze, S. 205) finden sich hohe Anteile Liberal Gehobener (31 %) und Aufstiegsorientierter (24 %) (siehe Bild 4).

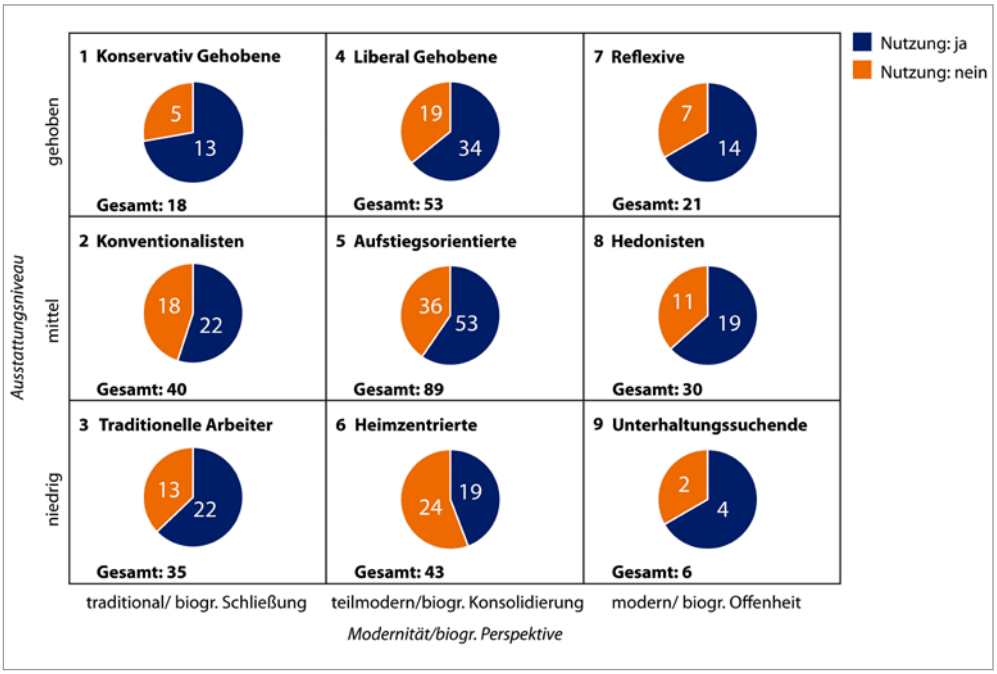


Bild 3: Nutzung der Sharing-Angebote in den vier Fallstudien des KoSEWo-Forschungsprojekts nach Lebensstilen (blau: ja, orange: nein) [Quelle: eigene Darstellung, 2017]

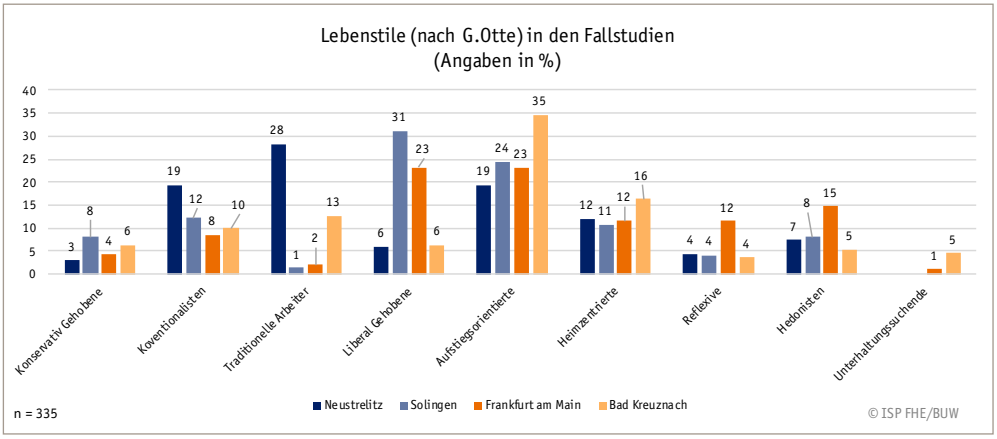


Bild 4: Zugehörigkeit zu der Lebensstiltypologie nach Gunnar Otte in den Fallstudien [Quelle: eigene Darstellung, 2017]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Dies lässt darauf schließen, dass eine Anbindung von Sharing-Angeboten in Nachbarschaft und Quartier eine höhere Nutzungsintensität bzw. umfassendere Anbindung verschiedener Zielgruppen zulässt als dies bei Sharing-Angeboten außerhalb der Wohnungswirtschaft der Fall ist. Dass die räumliche Nähe zu Sharing-Angeboten eine wichtige Rolle spielt, zeigen auch die Fallstudie der Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG und das Beispiel der Autofreien Siedlung Floridsdorf (siehe Grenzdörfer, Kratzsch, S. 265). Auch zeigen die Erkenntnisse von Danner und Hoch (vgl. [34]), dass die soziale Integration in Quartier und Zivilgesellschaft einen entscheidenden Einfluss auf die Offenheit gegenüber umweltfreundlicheren Praktiken beimessen. Das Jerusalem Institute for Policy Research (vgl. [35]; [36]) hebt die Bedeutung von städtischen Gemeinschaften für Verhaltensänderungen von Individuen in Richtung eines nachhaltigen Konsums ebenfalls hervor. Im Sinne dieser Studie könnten Wohnungsunternehmen bzw. deren Engagement für Sharing als Intermediär(e) zwischen Staat bzw. Stadt als Nachhaltigkeit befördernde Akteure und Individuen betrachtet werden (vgl. [35]).

Soziodemografische Merkmale und nachhaltiges Verbraucherverhalten

Neben einem Einfluss des Lebensstils auf das nachhaltige Verbraucherverhalten, lassen sich verschiedene Einflüsse auf dieses auch durch soziodemografische Merkmale, wie Alter, Geschlecht, Bildung und Einkommen, feststellen. In Bezug auf das Merkmal Alter ist bereits seit längerem bekannt, dass jüngere Menschen mitunter ein ausgeprägteres Bewusstsein für Umweltangelegenheiten und nachhaltigen Konsum aufweisen als ältere (vgl. [37]). Schipperges et al. (2016) stellen zudem fest, dass *»sich die jüngeren Generationen taktischer und situativer – aber auch widersprüchlicher«* [38] verhalten. So habe sich das Umweltbewusstsein der jungen Menschen in Richtung eines Bewusstseins auch für die globalen ökologischen Problemlagen entwickelt, andererseits weisen sie in Hinblick auf ihre alltäglichen Verhaltensweisen weniger *»traditionell als ökologisch-korrekt verstandene Handlungsmuster«* auf [38]. Diese Diskrepanz zwischen Umweltbewusstsein und Verhalten tritt bei der jüngsten Kohorte dann auch besonders deutlich hervor: Zwar ist das Bewusstsein für die Problemlagen hier besonders hoch, und auch das eigene Verhalten wird als nachhaltig eingeschätzt, fällt aber mit der praktischen Lebensführung, insbesondere beim Reiseverhalten, dass als intensiv beschrieben wird, auseinander (vgl. [39]). Hingegen zeigen ältere Menschen, obwohl ihr Umweltbewusstsein weniger stark ausfällt, häufiger umweltfreundliche Handlungsweisen (vgl. [37]; [40]). Als Gründe für das umweltfreundlichere Verhalten von Älteren werden ein möglicherweise stärkeres Bedürfnis nach erwartungskonformen Verhalten (vgl. [40]) sowie vermehrte zeitliche Ressourcen aufgrund *»geringerer beruflicher Verpflichtungen«* [37] angenommen. Auch in den vier Fallstudien, die im Rahmen des Forschungsprojektes KoSEWo durchgeführt wurden, wurden alltägliche umweltrelevante Handlungsweisen der Befragten mithilfe der Skala Naturverträgliches Handeln (vgl. [41]) erhoben. Die Unterschiede im umweltverträglichen Handeln zwischen verschiedenen Altersgruppen wurden im Rahmen einer einfaktoriellen Varianzanalyse geprüft (siehe Bild 5). Die Ergebnisse bestätigen die Annahme, dass Ältere umweltfreundlicher handeln als Jüngere. Das Alter hat einen signifikanten Einfluss auf das umweltfreundliche

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Handeln (F(4,381) = 14 252, p = 0,000, partielles n^2 = 0,0130, n = 386). 12,1 % der Streuung um der Werte des umweltbewussten Handelns um den Gesamtmittelwert kann durch das Alter erklärt werden (korrigiertes R-Quadrat). Die Effektstärke nach Cohen (vgl. [42]) liegt bei f = 0,363 und entspricht einem mittelstarkem Effekt. Es zeigt sich zudem, dass die Altersgruppen 45 bis 64 Jahre und 65 bis 79 Jahre sowie die Gruppen der 65- bis 79-Jährigen und der über 80-Jährigen sich nicht signifikant voneinander unterscheiden. Alle drei Gruppen haben jedoch häufiger umweltfreundliche Handlungsweisen in ihren Alltag implementiert als die jüngeren Altersgruppen[1].

Alter	Mittelwert	Standardabweichung	N
bis 29	3,1610	0,55113	30
30 bis 44	2,8202	0,51154	80
45 bis 64	2,5862	0,52364	169
65 bis 79	2,5314	0,60290	81
über 80	2,1833	0,72245	26
Gesamt	2,6407	0,59277	386

Tab. 1: Einfaktorielle Varianzanalyse zur Feststellung der Mittelwertunterschiede zwischen den Altersgruppen in Bezug auf umweltfreundliches Handeln [Quelle: eigene Darstellung, 2017]

In Hinblick auf neuere kollaborative Konsumpraktiken zeigen Studien ein umgekehrtes Bild, hier werden vor allem jüngere, gut gebildete Personen als Nutzende von Verleihsystemen und Internetplattformen, auf denen Dinge getauscht, geliehen oder weiterverkauft werden, identifiziert (vgl. [43]). Älteren sind zwar kollaborative Konsumformen weitgehend bekannt, aber die Beteiligung ist bei ihnen wesentlich geringer als bei Jüngeren (vgl. [44]).

Allerdings trifft das nicht auf die Nutzung von Sharing-Angeboten der Wohnungswirtschaft zu, diese werden nicht signifikant häufiger genutzt, je älter die Befragten sind (Chi-Quadrat(1) = 0,674, p = 0,412, n = 371) (siehe Bild 6). Wobei es ohnehin schwierig ist, die im Rahmen der KoSEWo-Fallstudien betrachteten Sharing-Angebote mit umweltrelevantem Handeln gleichzusetzen, da es sich bei vielen der Angebote um Freizeit- und Bürgertreffs handelt, die vor allem die soziale Integration von Bewohnerinnen und Bewohnern fördern sollen. Sharing in der Wohnungswirtschaft wird unter diesen Umständen unabhängig vom Alter der Nutzenden in Anspruch genommen und bietet daher die Chance, Menschen jeden Alters zu erreichen (siehe Bild 6).

1 Es wurde ein Posthoc-Test mit Bonferrroni-Korrektur durchgeführt.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

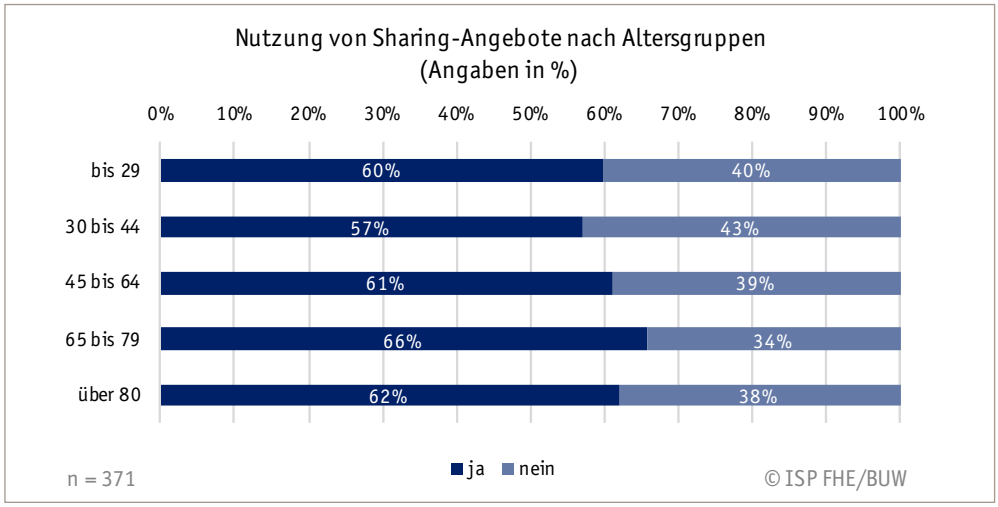


Bild 5: Nutzung von Sharing-Angebote nach Altersgruppen [Quelle: eigene Darstellung]

Ein weiteres demografisches Merkmal, dem eine Bedeutung für den nachhaltigen Konsum zugewiesen wird, ist das Geschlecht. So zeigen etwa Spörrle und Beck (vgl. [37]) anhand verschiedener Studien deutliche Unterschiede zugunsten von Frauen auf. So zeigen Frauen vor allem im privaten Bereich (zum Beispiel bei Recycling, Ernährung und Mobilität) umweltfreundlicheres Verhalten als Männer (vgl. [29]; [40]). Diese wiederum neigten eher dazu dies mehr im politischen Bereich zu tun und dabei andere zu überzeugen [40].

Studien zum kollaborativen Konsum und zur Akzeptanz von innovativen Formen der Mobilität zeigen andererseits eine höhere Akzeptanz und ein größeres Interesse und Nutzungspotenzial für Carsharing und Elektromobilität bei Männern mit hohem sozio-ökonomischem Status (vgl. [45]). Andreotti et al. finden in ihren Untersuchungen hingegen keine geschlechtsspezifischen Unterschiede bei der Nutzung von Sharing-Angeboten, zeigen jedoch einen deutlich höheren Anteil von Männern auf der Seite der Sharing-Anbieter (vgl. [44]).

Worauf diese geschlechtsspezifischen Unterschiede beruhen, wird dabei breit diskutiert. Einerseits wird von sozialisations-theoretischen Annahmen, wie einer stärker sozialisierten Fürsorgementalität bei Mädchen, die sich in Bezug auf die Umwelt in einer Art Fürsorge für die Natur ausdrücke (vgl. [40]). Andererseits wurde aufgezeigt, dass das umweltfreundlichere Verhalten von Frauen differenzierter betrachtet werden muss. Es variiert *»je nachdem, ob es um globale und lokale Umweltfragen ging, ob Kinder vorhanden waren und wer sich um diese kümmerte«* [ebd.]. Eine weitere Begründung für die geschlechtsspezifischen Unterschiede wird in der Handlungskontexthypothese gesehen. Diese beruht auf der Annahme, dass Frauen mehr Fürsorgearbeit (Haushalt, Kinderbetreuung usw.) leisten und daher auch die dort relevanten umweltfreundlichen Handlungsweisen umsetzen (vgl. [ebd.]). Dieser Ansatz geht auch einher mit den Forschungen zum Einfluss von Alltagskontexten und -routinen auf das umweltbewusste Handeln.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Im Rahmen der Fallstudien im BMBF-Forschungsprojekt KoSEWo konnten hingegen keine signifikanten Unterschiede zwischen den Geschlechtern und ihrem umweltrelevantem Handeln festgestellt werden ((F(2,387) = 0,381, p = 0,684, partielles n^2 = 0,002, n = 390). Auch die Nutzung der Sharing-Angebote der Wohnungsunternehmen erfolgt unabhängig vom Geschlecht (Chi-Quadrat(2) = 0,998, p = 0,607, n = 375).

Ein wesentlicher Unterschied bei der Nutzung kollaborativer Konsumformen besteht im Einkommen und im Bildungsgrad. Nutzende von Sharing-Angeboten sind überdurchschnittlich gut gebildet und haben höhere Einkommen (vgl. [44]; [43]; [27]). In den Fallstudien des KoSEWo-Forschungsprojektes zeigten sich hingegen keine signifikanten Unterschiede zwischen der Höhe des Haushaltseinkommens, dem Bildungsgrad der Befragten und der Nutzung von Sharing-Angeboten. Allerdings konnte ein signifikanter Unterschied zwischen einkommensschwachen und nicht einkommensschwachen Haushalten hinsichtlich ihrer Sharing-Nutzung gezeigt werden. Einkommensschwache Haushalte nutzten in den Fallstudien signifikant häufiger die Sharing-Angebote der Wohnungsunternehmen als nicht-einkommensschwache Haushalte (Cramer-V = 0,121, p = 0,022).

Werte, Vertrauen und Alltagsroutinen bestimmen nachhaltiges Verbraucherverhalten

Als eine wesentliche Voraussetzung für nachhaltiges Verbraucherverhalten werden auch Werte, im Sinne von handlungsleitenden Maßstäben in Entscheidungssituationen, betrachtet. Eine der bekanntesten Ansätze, der auch für Erklärungen zur Entstehung nachhaltiger Verhaltensweisen herangezogen wird, ist die Wertewandelthese von Ronald Inglehart (vgl. [46]). Der Wandel von materiellen Wertpräferenzen (beispielsweise Ordnung, Sicherheit, Besitz und wirtschaftliche Stabilität) hin zu postmateriellen Werten (beispielsweise Recht auf freie Meinungsäußerung oder mehr politische Partizipation von Bürgerinnen und Bürgern) kann als Ausgangspunkt für die Entwicklung der Akzeptanz von nachhaltigem Konsum betrachtet werden (vgl. [43]). Das Nachdenken über Nachhaltigkeit ist damit einerseits als Ergebnis materiellen Wohlstands (westlicher Gesellschaften) zu verstehen (postmaterielle Werte basieren nach Inglehart auf hohem Lebensstandard), andererseits führt die Verbreitung postmaterieller Werte zurück auf die Ebene des Konsums und führt zu neuen Präferenzen bei der Auswahl von Konsumgütern. So zeigen Heinrichs und Grunenberg (vgl. ebd.), dass hinter der Qualität und dem Preis, die Umweltverträglichkeit und die soziale Verantwortung des Unternehmens inzwischen zu den Merkmalen gehören, die Menschen beim Kauf von Produkten und Dienstleistungen am wichtigsten sind. Darin sehen Heinrichs und Grunenberg nicht nur eine Chance für die Etablierung nachhaltiger Verhaltensweisen, sondern auch für die Etablierung kollaborativer Konsumweisen (vgl. ebd.). Wenngleich sie selbst eine kollaborative Konsumkultur nicht in absehbarer Zeit als fest etabliert ansehen, so kann doch der Verweis auf Ronald Ingleharts Wertewandeltheorem ermutigen: Seit den 1990er Jahren wird in Deutschland ein kontinuierlicher Anstieg der Zustimmungen zu postmaterialen Werten festgestellt (vgl. [47]).

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Mit nachhaltigen Konsumweisen, insbesondere auch wenn es um (online-basierte) Sharing-Praktiken geht, ist immer auch die Vertrauenswürdigkeit eines Anbieters (kommerziell als auch nicht kommerziell) oder eines Angebotes bzw. das Vertrauen, das der Konsument diesen entgegenbringt, von enormer Bedeutung und damit auch nach Botsman und Rogers (vgl. [48]) konzeptioneller Bestandteil von Sharing-Praktiken. Heinrichs und Grunenberg (vgl. [43]) stellen fest, dass je mehr Menschen an kollaborativen Besitz- und Konsumformen teilhaben, sie auch umso mehr Vertrauen in die online bereitgestellten Informationen anderer Menschen haben. Generell herrscht jedoch insgesamt ein eher geringes Vertrauen in Internet-Informationen, was wiederum ein Hemmnis für online-basiertes Sharing ist. Nichts destotrotz wird Vertrauen in der Forschung zu Sharing selten thematisiert (vgl. [49]). Einige Studien zeigen dennoch diesen Aspekt: so ergab eine Untersuchung von BlaBlaCar-Nutzenden, dass deren Vertrauen in andere BlaBlaCar-Nutzende sehr hoch ist, es rangiert nach dem Vertrauen in Familienmitglieder (94 %) und Freunde (92 %) mit 88 % auf Platz drei der Rangliste (vgl. [50]). Dies hat nach Möhlmann und Geissinger (2018, [50]) auch damit zu tun, dass es im Bereich von Online-Plattformen eine Reihe von Möglichkeiten gibt, Vertrauen zwischen Nutzerinnen und Nutzern herzustellen. Zum einen sind das Bewertungssysteme, bei denen Nutzerinnen und Nutzer sich gegenseitig bewerten. Zum anderen werden mitunter die Profile aus sozialen Netzwerken mit Sharing-Plattformen verbunden und Nutzerinnen und Nutzer erhalten so gegenseitigen Einblick in das digitalisierte soziale Kapital. Daneben ist die Anzahl der bereitgestellten Informationen eines Teilnehmenden von Bedeutung – je mehr Details (Alter, voller Name, Fähigkeiten oder Profilbilder) jemand in seinem Profil angibt, desto mehr Vertrauen wird ihm entgegengebracht. Aber auch die Organisation der Finanztransaktionen seitens der Online-Plattformen kann Vertrauen schaffen, ebenso die Bereitstellung von Versicherungsschutz und Zertifizierungen durch Drittanbieter (vgl. ebd.). Einige dieser Aspekte lassen sich auch in der Wohnungswirtschaft anwenden, Bewertungssysteme könnten beispielsweise auch hier bei Online-Tauschbörsen Einsatz finden.

Wie bereits eingangs erwähnt, üben auch alltägliche Handlungsroutinen bzw. die alltägliche Lebensführung einen Einfluss auf das Konsumverhalten aus. In erster Linie wird hier jedoch auf die Starrheit eingespielter Verhaltensmuster verwiesen, die nur schwer überwindbar sei (vgl. [29]). Schipperges et al. (vgl. [38]) erklären den Rückgang der umweltfreundlichen Verhaltensweisen seit den 1990er Jahren anhand zweier Haupterklärungsmuster. Zum einen sind die individuell empfunden Problemlagen der Bevölkerung vermehrt durch stärker werdende Belastungen (neue Arbeitszeitregime) und wirtschaftlichen Druck (prekäre Beschäftigungsverhältnisse, soziale Sicherung) geprägt, die das Bewusstsein für nachhaltige Verhaltensweisen und nachhaltigen Konsum bei den Bürgerinnen und Bürgern an den Rand drängen. Zum anderen gab es eine Reihe von *»Umorientierungen und veränderten Prioritätensetzungen im Konsumalltag* […] *wie zum Beispiel Schnäppchenmentalität, hybrider Konsum oder verstärkte Convenience-Bedürfnisse«* [38]. Auch die Anforderungen, die an nachhaltigen Konsum geknüpft sind (Einholen und Einschätzen relevanter Informationen über die Nachhaltigkeit von Produkten und Dienstleistungen) sind mit nicht unerheblichem Zeitaufwand verbunden und stellen damit eine weitere Barriere dar. Damit in Zusammenhang steht auch die Gefahr der

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Überforderung, die mit der Einbindung von Konsumenten als Arbeitskräften in der Produktionssphäre (»der arbeitende Konsument«) (vgl. [51]), einhergeht, wenn die Anforderungen an die alltägliche Lebensführung durch die Postulate des nachhaltigen Konsums weiter gesteigert werden (vgl. [52]).

In alltäglichen Handlungskontexten stehen auch die Aushandlungsprozesse in Partnerschaften und in anderen sozialen Beziehungen (vgl. [17]), die dem nachhaltigen Konsum entweder förderlich oder hinderlich entgegnen. Zusätzlich bestehen Zielkonflikte, beispielsweise im Wunsch nach der Bewältigung ökologischer Herausforderungen und den teilweise eher kurzfristigen Zielen der persönlichen Lebensführung (vgl. [38]).

Gleichwohl gibt es eine Reihe von Faktoren in Alltagskontexten, die nachhaltiges Konsumverhalten befördern können. Zum einen sind es sogenannte Möglichkeitsfenster (windows of opportunity), die einen Wandel der Konsumpraktiken bewirken. Beispiele für solche Anlässe sind Krankheiten, gesundheitliche Probleme oder die Geburt eines Kindes. Wichtiger für einen Wandel der Verhaltensweisen scheint jedoch die Möglichkeit zu sein, Geld zu sparen (vgl. [32]). Dies bestätigen auch die Forschungsergebnisse zum Sharing in der Wohnungswirtschaft. Das Motiv um Geld zu sparen ist nach dem Bedürfnis nach sozialen Kontakten der zweitwichtigste Grund, Sharing-Angebote von Wohnungsunternehmen zu nutzen (siehe Bild 7).

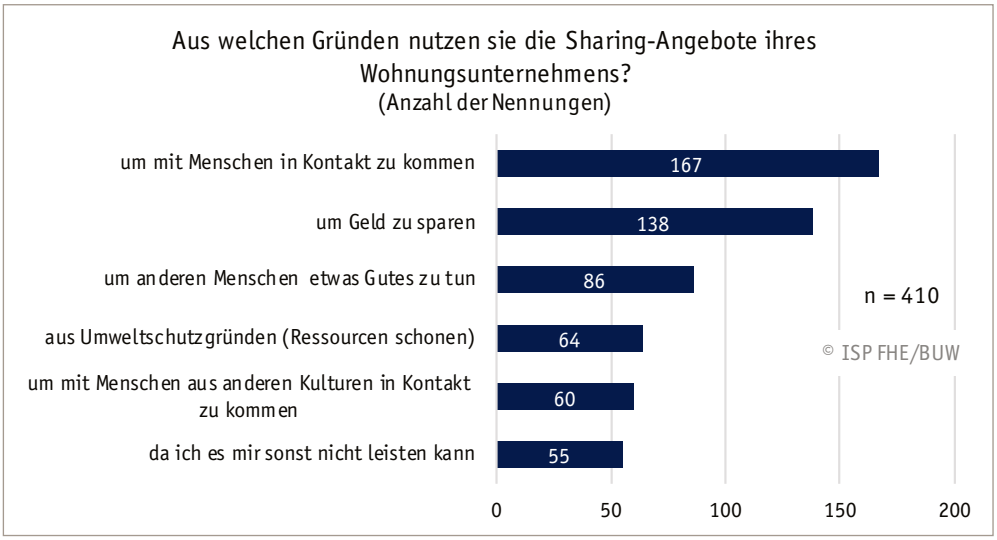


Bild 6: Gründe für Sharing-Nutzung [Quelle: eigene Darstellung, 2017]

Umweltschutzgründe spielen nur eine untergeordnete Rolle für die Nutzung von Sharing-Angeboten, wie ebenfalls aus Bild sieben hervorgeht. Dies trifft auch auf den nachhaltigen Konsum im Allgemeinen zu: *»Umweltbezogene Kriterien wie umweltfreundliche Motortechnik, Klimaschutz, Ausschaltmöglichkeiten des Gerätes und umweltgerechte Holzgewinnung spielen – außer beim Energieverbrauch – eine deutlich geringere Rolle bei den Befragten«* [32].

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Beim Kauf von Produkten gibt es wiederum eine Reihe von situativen Einflussfaktoren auf das Verhalten von Konsumentinnen und Konsumenten. So spielt die Positionierung bzw. Platzierung von Produkten bei der Auswahl eine Rolle (vgl. [53]). So können beispielsweise Stopper (gemeint sind in den Weg gestellte Paletten mit vermeintlichen Sonderangeboten) die Aufmerksamkeit auf ein Produkt ziehen, eine andere Strategie ist die Platzierung von Produkten auf Augenhöhe der Konsumentinnen und Konsumenten im Verkaufsregal, aber auch automatische Voreinstellungen in Onlineformularen (beispielsweise die Voreinstellung Ökostrom im Onlineformular eines Stromanbieters) führen dazu, dass die Option häufiger gewählt wird (vgl. ebd.).

Kommunikation und Kommunikationshemmnisse

Ein weiterer Aspekt, der einerseits im Bereich der Alltagskontexte, aber auch auf der Ebene der öffentlichen Kommunikation und der politischen Regulierungen [siehe Bild 1] anzusehen ist, sind die Kommunikation sowie die Probleme, die auf dem Weg kommunikativer Handlungen oder Strategien entstehen können. Aus dem Themenfeld der Energiewende ist bekannt, dass beispielsweise die Einsparungswirkungen energetisch sanierter Wohnungsbestände mitunter hinter den Erwartungen zurückbleiben. Als Grund wird dabei die mangelnde Kommunikation mit und Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern über die Sanierungsmaßnahmen identifiziert (vgl. [54]). Der kommunikative Prozess an sich spielt dabei bereits eine wichtige Rolle: Damit eine Botschaft ihren Weg vom Sender zum Empfänger findet, besteht die Herausforderung nach Kleinhückelkotten und Wegner [2008], fünf Kommunikationsschwellen zu überwinden (siehe Bild 7).

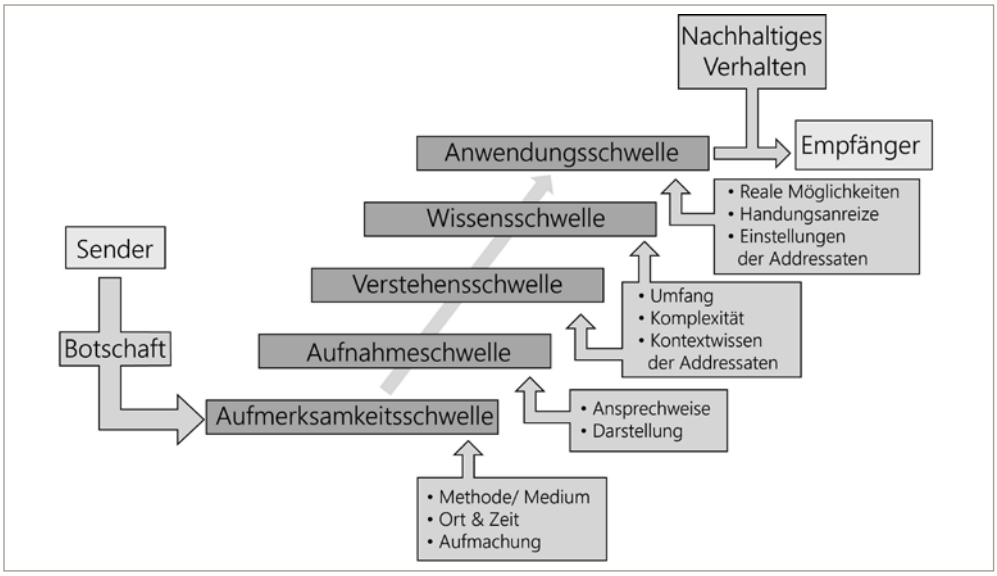


Bild 7: Kommunikationsschwellenmodell [Quelle: eigene Darstellung, 2017, nach (vgl. [55])]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die erste Herausforderung besteht darin, dass die Botschaft die grundlegende Aufmerksamkeitsschwelle des Empfängers erreicht, das heißt sie muss überhaupt erst einmal wahrgenommen werden und dafür an einem Ort, zu einer Zeit und in einer bestimmten Aufmachung verfügbar sein. Auf der nächsten Stufe ist die Aufnahme der Botschaft durch den Empfänger zu leisten – die Botschaft muss gelesen, gehört oder gesehen werden. Eine zielgruppenspezifisch geeignete Ansprechweise (in Ästhetik, Sprache, Ton und Stil) ist dafür zu finden. Die nächste Schwelle ist die Verstehensschwelle, auf die vor allem der Umfang und die Komplexität der Inhalte ausgerichtet werden sollte. Sie steht in enger Verbindung mit dem Kontext-Wissen der Zielgruppe. Damit die Information in das Wissen der Empfänger übergeht, ist diese Ausrichtung der Inhalte ebenso relevant. Schließlich besteht als letzte Schwelle, um tatsächlich nachhaltigkeitsrelevantes Verhalten zu erreichen, die Anwendungsschwelle, in der die Anforderung besteht, das Wissen der Empfänger in die tatsächliche Anwendungspraxis zu übertragen. Das erworbene Wissen ist also zu akzeptieren und umzusetzen. Dies ist wiederum abhängig von verschiedenen Faktoren auf der Seite der Konsumentinnen und Konsumenten, wie deren finanzielle Ausstattung, dem wahrgenommenen persönlichen Nutzen oder den individuellen Wertvorstellungen und Vorurteilen (vgl. [55]). Diese Milieuspezifik und die dargestellten Zusammenhänge zur Überwindung von Kommunikationshemmnissen sind in Prozessen der Stadtentwicklung zu berücksichtigen, um nachhaltiges Konsumverhalten zu beeinflussen (vgl. [56]).

Digitalisierung

Wie eingangs bereits erwähnt, ist die Digitalisierung eine der bedeutendsten Gegenwarts- und Zukunftsfragen der Wohnungswirtschaft. Dabei fließen sowohl die technischen Entwicklungen im Bereich der Smart Cities als auch spezielle smarte Anwendungen im Bereich der Wohnungswirtschaft ein (siehe D'Onofrio et al., S. 137). Für die Wohnungswirtschaft bestehen damit einerseits Potenziale in Effizienzsteigerungen in den Arbeits- und Geschäftsprozessen, andererseits kommen auf Gebäudeebene Steigerungen der Energieeffizienz und Verbesserung des Komforts und des Kundenservice durch Smart Home oder eHealth-Anwendungen den Bewohnerinnen und Bewohnern zugute (vgl. [13]). In der Regel sind diese smarten Lösungen für die Wohnungswirtschaft individuell hinzufügbar und bieten so die Möglichkeit, mit Sharing-Angeboten das nachhaltige Konsumverhalten der Bewohnerschaft zu verbessern. Einerseits können dazu beispielsweise Tausch- und Leihbörsen in die Funktionen solcher, smarter Anwendungen integriert werden oder Informationen zu anderen Sharing-Angeboten bereitgestellt werden, andererseits kann Wissen, beispielsweise über das richtige Verhalten in energetisch sanierten Beständen oder zur Mülltrennung, vermittelt werden. Weitere Potenziale der Digitalisierung sind in der Entwicklung smarter Schließsysteme zu sehen, die beispielsweise die Zugänglichkeit zu Gemeinschaftsräumen erleichtert.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Politische Rahmenbedingungen und Governance

Aus dem Kontextmodell nachhaltigen Konsums nach Brand [siehe Bild 1] geht auch die Bedeutung der politischen Rahmenbedingungen für das nachhaltige Verbraucher- bzw. Bewohnerverhalten hervor. Hier wird vor allem das sogenannte Nudging, also das sanfte Anstupsen, um die erwünschten Verhaltensänderungen herbeizuführen, diskutiert (vgl. [8]). Gleichwohl dieses Konzept wegen seiner paternalistischen Ausrichtung mitunter kritisiert wird, gehören Nudges, wie beispielsweise Default-Optionen (also Auswahlvorgaben), die jedoch die Auswahl von Alternativen erlauben, unter anderem zu den Empfehlungen des WBGU Hauptgutachtens (vgl. ebd.). Auch das Bundesumweltamt hat das Potenzial von Nudges für den Bereich des nachhaltigen Konsums mit dem Schwerpunkt auf ökologischen Konsum unter anderem im Bereich Bauen und Wohnen untersuchen lassen (vgl. [57]), woraus u. a. die Empfehlungen erfolgten: *»Nudges sollten verstärkt im Instrumentarium einer ökologischen Verbraucherpolitik berücksichtigt werden – ihre Stärke liegt insbesondere darin, Verhaltensroutinen zu verändern.« (…) »Die in dieser Studie als empfehlenswert herausgearbeiteten Nudge-Konzepte setzen eine große Mitmachbereitschaft unterschiedlicher Akteure voraus«* (ebd.; vgl. [15]).

Die Autorinnen und Autoren des WBGU-Gutachtens sehen die Regulierung des Marktzugangs mithilfe von *»Produktkennzeichnungen (Labelling); Produktstandards und gezielte Kommunikationspolitik (u. a. Informationskampagnen)«* [8] als Möglichkeiten politischer Einflussnahme. Nachhaltigkeitsstandards in der Wohnungswirtschaft können als solche Produktstandards gesehen werden. Beispielhaft für Labels, die den Marktzugang regulieren, kann der Energieausweis, wie er im Rahmen der Energieeinsparverordnung (EnEV) verpflichtend ist, genannt werden. Die in der Folge solcher Standards und Labellings entstehenden Kosten für die Wohnungsunternehmen sollten dabei jedoch nicht außer Acht gelassen werden.

In Hinblick auf die Förderung von nachhaltigen Sharing-Angeboten kann zudem die Förderung von Gemeinschaftsräumen und Räumen zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur durch die Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen beispielhaft betrachtet werden. Diese sehen u. a. Fördermöglichkeiten für Gemeinschaftsräume, gemeinschaftliche Wohnformen, barrierefreie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Lastenfahrräder etc. vor. Daneben können Zusatzdarlehen für gemeinschaftliche Pflegebäder, Sinnesgärten oder Quartiersplätze vergeben werden. Insbesondere wird dort auch die Beteiligung der Bewohnerschaft an den Planungsprozessen in der Förderung gewürdigt (vgl. [58]). Ähnliche Förderungen gibt es auch in Rheinland-Pfalz und Hamburg, wobei sich die Förderungen dort zumeist auf die Schaffung von gemeinschaftlich genutztem Wohnraum beziehen (vgl. [59]; [60]).

Die Quartiersforschung sieht zudem Potenziale in der Förderung und Unterstützung von Bottom-up-Initiativen auf Quartiersebene, die von sich aus nachhaltige oder CO_2-arme Lebensweisen anstreben und etablieren (vgl. [61]). Aber auch die Förderung nachhaltiger Sharing-Praktiken der Wohnungswirtschaft im Bestand kann aufgrund der großen Nutzerheterogenität eine gute Möglichkeit sein, nachhaltiges Verbraucherverhalten zu fördern.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Gleichwohl es erste Governance-Ansätze im Bereich des nachhaltigen Wohnens und der nachhaltigen Stadtentwicklung, wie beispielsweise in Nordrhein-Westfalen gibt, wird hier noch großer Entwicklungsbedarf festgestellt (vgl. [10]). Gerade der Bereich des Sharing im wohnungswirtschaftlichen Bestand könnte hier gute Anschlussmöglichkeiten bieten.

Fazit: Transformationshemmnisse und -treiber für nachhaltigen Konsum in der Wohnungswirtschaft

Die Transformation zu einer nachhaltigen Wohnungswirtschaft, die sich auch den Bedürfnissen von Mieterinnen und Mietern und ihrem nachhaltigen Konsumverhalten widmet, stellt Wohnungsunternehmen vor eine große Herausforderung. Anhand des Kontextmodells nachhaltigen Konsums nach Brand (vgl. [17]) wurde die Vielschichtigkeit nachhaltigen Konsumverhaltens aufgezeigt. Zudem wurde dargelegt, wie unterschiedliche Einflussfaktoren sich auf das nachhaltige Konsumverhalten von Bewohnerinnen und Bewohnern in der Wohnungswirtschaft auswirken.

Zusammenfassend wird im abschließenden Fazit aufgezeigt, wie sich auf den verschiedenen Ebenen jeweils auch in Bezug auf die Wohnungswirtschaft relevante Transformationstreiber und -hemmnisse zur Unterstützung nachhaltigen Bewohnerverhaltens darstellen (Übersicht siehe Tabelle 1).

Ebenen im Kontext-modell nach Brand (2008)	Transformationstreiber für nachhaltigen Konsum in der Wohnungswirtschaft	Transformationhemmnisse für nachhaltigen Konsum in der Wohnungswirtschaft

Makro-strukturelle Trends	• Digitalisierung der Wohnungswirtschaft – Effizienzsteigerungen und smarte Anwendungen erleichtern Ausbau von und Zugang zu Sharing-Angeboten
	• Bewertungsoptionen und Informationen über Nutzende auf Sharing-Plattformen schaffen gegenseitiges Vertrauen
	• Wertewandelthese nach Inglehart bestätigt sich – postmaterielle Werte verbreiten sich zunehmend
	• Nachhaltigkeitsziele der Agenda 2030, insbesondere nachhaltige Stadt- und Siedlungsentwicklung sowie Förderung nachhaltiger Konsumweisen
		• Nachhaltigkeitsdiskurs
		  • Zögerliche internationale politische Einigung im Nachhaltigkeitsdiskurs – schlechte Vorbildrolle für Verbraucherinnen und Verbraucher
		  • Überforderung der Verbraucherinnen und Verbraucher durch Komplexität des Nachhaltigkeitsdiskurses – fehlende Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Ebenen im Kontext-modell nach Brand (2008)	Transformationstreiber für nachhaltigen Konsum in der Wohnungswirtschaft	Transformationhemmnisse für nachhaltigen Konsum in der Wohnungswirtschaft
Öffentliche Kommuni-kation und Problemdis-kurse	• Öffentliche Kommunikations- und Informationsstrategien, wie bspw. der Nachhaltige Warenkorb des Rates für nachhaltige Entwicklung oder das Nationale Programm für nachhaltigen Konsum der deutschen Bundes-regierung	• Kommunikationsschwellen gilt es zu überwinden
Politische Rahmen-bedingungen und Gover-nance	• Förderbestimmungen für Gemein-schaftsräume (bspw. NRW) und soziale Einrichtungen in Quartieren, die Sharing-Optionen weiter aus-bauen • Unterstützung und Förderung von Bottom-up-Initiativen für nach-haltigen Konsum im Quartier • Labelling/Kennzeichnung von nach-haltigen Produkten • Nudging/Anstupsen von nach-haltigem Konsumverhalten • Die Position von Wohnungsunter-nehmen als Intermediär zwischen Staat und Individuen kann das Gelingen von Nachhaltigkeitszielen befördern	• Bislang geringe öffentliche Förde-rung von Sharing in der Wohnungs-wirtschaft • Fehlende bzw. geringe Identifikation der Wohnungswirtschaft als Akteur der Nachhaltigkeit ihrer Bewohner-schaft • Mangel an institutionellen Regu-lierungen und Mechanismen für die lokale Politikebene
Alltags-kontexte	• In der Wohnungswirtschaft funktio-nieren Sharing-Angebote für viele Nutzergruppen (auch einkommens-schwache Haushalte) und Lebensstile • Geldersparnisse und soziale Kontakte sind wichtige Motivationen, Sharing zu nutzen • Windows of opportunities – u. a. Wendepunkte, wie bspw. die Geburt eines Kindes • Soziale Integration in Nachbarschaft und Zivilgesellschaft fördert Offen-heit für Nachhaltigkeitsthemen und Sharing im Quartier	• Meist fehlende Partizipation der Mieterschaft an der Planung und Organisation von Sharing-Angeboten in der Wohnungswirtschaft – kann Nutzungsintensität verringern, wenn Angebote nicht bedarfsgerecht gestaltet sind • Widersprüchlichkeit zwischen Umweltbewusstsein und Umweltver-halten • Stärker werdende alltägliche Belastungen (Arbeit und soziale Sicherung) sowie Prioritätensetzung im Konsumalltag, Zeitaufwand bei der Einschätzung nachhaltigen Konsums

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Ebenen im Kontext-modell nach Brand (2008)	Transformationstreiber für nachhaltigen Konsum in der Wohnungswirtschaft	Transformationhemmnisse für nachhaltigen Konsum in der Wohnungswirtschaft
Versorgungs-systeme	• Kooperationen der Wohnungswirt-schaft mit (nachhaltiger) Ener-gie- und Wasserwirtschaft kann die Nutzung nachhaltiger Energiequellen der Mieterschaft forcieren • Digitalisierung erleichtert nutzer-freundliche Zugänge zu Gemein-schaftsinfrastrukturen (bspw. smarte Schließsysteme für Gemeinschafts-räume oder digitale Tauschbörsen)	•
Marktangebot	• Räumliche Nähe zu Sharing-An-geboten spielen wichtige Rolle für die Nutzenden	• Eingeschränkte Konsumenten-souveränität, Einsatz psycho-logischer Phänomene bei Konsu-mentinnen und Konsumenten durch Anbieter
Konsum	• Kooperation verschiedener gesellschaftlicher Akteure aus den verschiedenen Politikebenen, Ver-waltungen, Wohnungswirtschaft und zivilgesellschaftlichen Akteuren • Lebensstile haben keinen Einfluss auf Sharing-Nutzung in der Wohnungs-wirtschaft	

Tab. 2: Transformationstreiber und -hemmnisse auf verschiedenen Ebenen in Bezug auf die Wohnungswirtschaft zur Unterstützung nachhaltigen Bewohnerverhaltens [Quelle: eigene Darstellung, 2017 (vgl. [17])]

Auf der makrostrukturellen Ebene sind Treiber zur Beförderung nachhaltigen Bewohnerverhaltens vor allem die Digitalisierung der Wohnungswirtschaft, die zum einen Energieeinsparungen befördert und zum anderen Sharing-Angebote niedrigschwelliger und mit niedrigen Transaktionskosten zugänglich machen kann.

Weiterer Transformationstreiber auf der Makroebene ist der Wertewandel zugunsten postmaterieller Werte und die damit einhergehende Verbreitung von gesteigertem Umweltbewusstsein. Des Weiteren unterstützt die breite Debatte zu den Zielen der Agenda 2030 die nachhaltige Entwicklung aus der Wohnungswirtschaft, da die Thematik in allen Lebensbereichen politisch und öffentlich diskutiert wird. Dies verleiht den eigenständigen Zielsetzungen der Wohnungswirtschaft (wie beispielsweise die branchenspezifische Ergänzung der Wohnungswirtschaft zum deutschen Nachhaltigkeitskodex) Nachdruck. Dagegen stehen die zögerlichen Einigung zu Umwelt- und Klimaschutz auf internationaler politischer Ebene sowie die ten-

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

denzielle Überforderung der Verbraucherinnen und Verbraucher durch die Komplexität des Nachhaltigkeitsdiskurses eher als Hemmnisse gegenüber.

Zur öffentlichen Kommunikation und zu Problemdiskursen gehören beispielsweise verschiedene Informationsstrategien, wie der nachhaltige Warenkorb des Rates für Nachhaltige Entwicklung oder das Nationale Programm für nachhaltigen Konsum der deutschen Bundesregierung. Sie können positive Wirkungen auf das Verhalten von Verbraucherinnen und Verbrauchern erzielen, sofern damit die Schwellen der Kommunikation bei den Zielgruppen überwunden werden.

Im Bereich politische Rahmenbedingungen und Governance fehlt es bislang an genügenden Fördermöglichkeiten von Sharing-Angeboten in der Wohnungswirtschaft und im Quartier aber auch an Regulierungen und Konzepten für die Übertragbarkeit internationaler und nationaler politischer Bestrebungen auf die lokale Ebene. Quartieren wird zwar eine treibende Kraft im Bereich der Förderung lokaler Nachhaltigkeit zugeschrieben, es fehlt jedoch gleichzeitig an Konzepten die Tragfähigkeit und Belastbarkeit von Stadtquartieren zu stärken. Dahingehend besteht auch die Forderung nach Fördermöglichkeiten für Bottom-up-Initiativen, die sich für nachhaltigen Konsum oder umwelt- und klimafreundliches Verhalten auf lokaler Ebene einsetzen. Förderlich kann auch die Zusammenarbeit der Wohnungswirtschaft mit solchen Initiativen, Mieterinnen und Mietern als auch mit der Lokalpolitik im Bereich der Nachhaltigkeit gelten. In der Position der Wohnungswirtschaft als Intermediär zwischen diesen verschiedenen Akteuren hat sie eine chancenreiche Ausgangsposition auch als Akteur bewohnerorientierter Nachhaltigkeitsentwicklung. Kahlenborn et al. [62] bemängeln zudem die Schwächen des strategische(n) Ansatz(es) der Nachhaltigkeits- und Green Economy-Agenda sowie divergierende Ansätze der einzelnen Ressorts auf Bundesebene bzw. die fehlende Koordination und Vernetzungsfunktion des Bundes (vgl. ebd.). Eine zunehmende Bedeutung kommt der Beteiligung bzw. die Partizipation von verschiedenen Akteursgruppen an Entscheidungsprozessen in verschiedenen nachhaltigkeitsrelevanten Handlungsfeldern zu, um nachhaltigen Konsumweisen zu Akzeptanz zu verhelfen (vgl. ebd.). Nicht zuletzt kann die Regulierung des Marktzugangs mithilfe von Produktkennzeichnungen (Labelling); Produktstandards und gezielte Kommunikationspolitik (u. a. Informationskampagnen) ein weiterer Treiber sein, wenngleich häufig nach wie vor nur eine geringe Identifikation der Wohnungswirtschaft als Akteur der Nachhaltigkeit ihrer Bewohnerschaft vorzufinden ist.

In Alltagskontexten wurden ebenfalls eine Reihe von Transformationstreibern und -hemmnissen für das nachhaltige Konsumverhalten bzw. für nachhaltige kollaborative Konsummodelle aufgezeigt. Hemmend wirken hier vor allem die Diskrepanzen zwischen Umweltbewusstsein und Umweltverhalten. Viele Strategien der Governance und öffentlichen Kommunikation arbeiten jedoch noch immer mit dem Konzept, auf die Steigerung des Umweltbewusstseins von Menschen zu zielen (vgl. [62]). Es wurde aber gezeigt, dass die Ebene des tatsächlichen Verhaltens davon auch abweichen kann. Strategien sollten also stärker auf das Verhalten zielen. Die Implementierung von Sharing-Praktiken in verhaltensbasierten Ansätzen hat dabei einerseits den Vorteil, dass Sharing im Bereich der Wohnungswirtschaft eine sehr heterogene Zielgruppe anspricht, die unabhängig von Alter, Geschlecht, Lebensstil und Einkommen das

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

umweltrelevante Handeln von Bewohnerinnen und Bewohnern befördern kann. Auch wenn umweltrelevante Ziele beim Sharing nicht im Vordergrund der Motivation stehen, kann die soziale Integration in Nachbarschaft und Quartier, sowie die möglichen Geldersparnisse die Offenheit für Umweltthemen befördern. Auch in den Alltagskontexten spielt Partizipation von Bewohnerinnen und Bewohnern an der Ausrichtung von Sharing-Angeboten eine eher untergeordnete Rolle, dabei kann die gemeinsame Entwicklung und Organisation solcher Angebote deren Nutzungsintensität effektiv steigern. Ebenfalls befördernd können bestimmte Windows of opportunities oder Wendepunkte, wie dies beispielsweise nach der Geburt eines Kindes der Fall sein kann. Weitere hemmende Wirkungen auf den nachhaltigen Konsum können von alltäglichen Belastungen durch prekäre Beschäftigungsverhältnisse oder die Erodierung der sozialen Sicherungssysteme ausgehen. Eine sozial gerechte Gesellschaft, die gute Lebensbedingungen beinhaltet, ermöglicht gleichzeitig auch eine nachhaltige Entwicklung der Konsumweisen. Dies hat nicht zuletzt die Entwicklung der postmateriellen Werte in den vergangenen Jahrzehnten gezeigt. Im Kontext der Versorgungssysteme ergeben sich durch Kooperationen der Wohnungswirtschaft mit beispielsweise Energielieferanten weitere Möglichkeiten der Förderung nachhaltigen Energiekonsumverhaltens. Aber auch die Zugänglichkeit von Gemeinschaftsräumen kann durch technische Entwicklungen verbessert werden. Digitalisierung eröffnet beispielsweise die Möglichkeit, einen leichteren Zugang zu Gemeinschaftsräumen zu schaffen oder die Verfügbarkeit von Tauschbörsen zu erweitern.

Beim Sharing-Marktangebot spielt die räumliche Nähe der Angebote eine ganz erhebliche Rolle für die Nutzerinnen und Nutzer (siehe Baldin, Kratzsch, Sinning, S. 171; Grenzdörfer, Kratzsch, S. 277). Zudem haben die Erkenntnisse der Verhaltensökonomie gezeigt, dass das Postulat der Konsumentensouveränität weniger Gültigkeit besitzt als lange Zeit angenommen. Die Freiheit von Konsumentinnen und Konsumenten, sich nach Abwägung aller Fakten und Informationen und mit dem Wissen darum, welche Produkte oder Dienstleistungen wirklich nachhaltig sind, wird durch bereits benannte Faktoren als auch durch psychologische Mechanismen des Entscheidungsverhaltens maßgeblich beeinflusst.

Nicht zuletzt schlagen sich diese Aspekte in den Konsumentscheidungen von Verbraucherinnen und Verbrauchern nieder. Der Einbezug dieser Stellschrauben, in eine Strategie für nachhaltigen Konsum, für eine gelingende nachhaltige Entwicklung, bedarf mithin der Kooperation verschiedener gesellschaftlicher Akteure. Internationale, nationale und kommunale Politik sind in ihrer Zusammenarbeit ebenso gefragt wie die Kooperation von regionalen und lokalen Akteuren der Transformation – lokale Politik und Verwaltung, als auch die Wohnungswirtschaft in ihrer Funktion als intermediärer Akteur zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern, weiteren zivilgesellschaftlichen Akteuren sowie lokaler Politik. Quartiere bieten dabei aufgrund der starken Verankerung der Lebenswelt ihrer Bewohnerinnen und Bewohner einen idealen Ausgangspunkt für die Entwicklung einer grünen Wohnungswirtschaft, die das nachhaltige Verhalten von Mieterinnen und Mietern im Blick hat. Die verschiedenen Lebensstile der Bewohnergruppen haben dabei aber keinen Einfluss auf Sharing-Nutzung in der Wohnungswirtschaft.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Literatur

[1] Vereinte Nationen – Generalversammlung (Hrsg.): Entwurf des Ergebnisdokuments des Gipfeltreffens der Vereinten Nationen zur Verabschiedung der Post-2015-Entwicklungsagenda. Transformation unserer Welt: die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung, 2015. URL: https://www.welthungerhilfe.de/fileadmin/user_upload/Themen/Entwicklungszusammenarbeit/Gipfeljahr_2015/Die_SDGs_Agenda_2030_UN.pdf [Stand: 03.11.2017]

[2] Annika Burger, Peter Ulrich, Stefan Kuhn: Auswertung der Agenda 2030 und Folgeaktivitäten hinsichtlich ihres kommunalen Bezugs. URL: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2017-11-28_texte_105-2017_agenda-2030.pdf [Stand: 16.01.2018]

[3] BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.): HABITAT III – Nationalbericht Deutschland, Bonn, Berlin, 2015. URL: http://habitat3.org/wp-content/uploads/GERMANY-Deutschland-HIII-National-Report-Final-document-December-2014.pdf [Stand: 16.01.2018]

[4] Lexikon der Nachhaltigkeit: Deutscher Nachhaltigkeitskodex. URL: https://www.nachhaltigkeit.info/artikel/deutscher_kodex_fuer_nachhaltigkeit_1629.htm [Stand: 08.11.2017]

[5] GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. (Hrsg.): Wohnungswirtschaftliche branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK), Berlin, 2014. URL: http://web.gdw.de/uploads/pdf/publikationen/GdW_Branchenergaenzung_DNK_digital.pdf [Stand: 25.10.2017]

[6] Ekardt, Felix: Nachhaltigkeit. Transformation, Governance, Gerechtigkeit. In: Kreide, Regina; Niederberger, Andreas (Hrsg.): Internationale Politische Theorie. Eine Einführung. Stuttgart: J. B. Metzler, 2016, S. 245–257

[7] WBGU – Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (Hrsg.): Hauptgutachten. Der Umzug der Menschheit: Die transformative Kraft der Städte, Berlin, 2016. URL: http://www.wbgu.de/fileadmin/user_upload/wbgu.de/templates/dateien/veroeffentlichungen/hauptgutachten/hg2016/wbgu_hg2016.pdf [Stand: 16.01.2018]

[8] WBGU – Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (Hrsg.): Hauptgutachten – Welt im Wandel. Gesellschaftsvertrag für eine Große Transformation, Berlin, 2011. URL: http://www.wbgu.de/fileadmin/user_upload/wbgu.de/templates/dateien/veroeffentlichungen/hauptgutachten/jg2011/wbgu_jg2011.pdf

[9] Spitzner, Gabriel: Rezeptionen von Stadtquartieren und Nachhaltigkeit durch private Akteure in der Stadtentwicklung. In: Schnur, Olaf; Gebhardt, Dirk; Drilling, Matthias (Hrsg.): Nachhaltige Quartiersentwicklung. Positionen, Praxisbeispiele und Perspektiven. Wiesbaden: VS Research, 2012, S. 131–146

[10] Drilling, Matthias; Schnur, Olaf: Nachhaltigkeit in der Quartiersentwicklung – einführende Anmerkungen. In: Schnur, Olaf; Gebhardt, Dirk; Drilling, Matthias (Hrsg.): Nachhaltige Quartiersentwicklung. Positionen, Praxisbeispiele und Perspektiven. Wiesbaden: VS Research, 2012, S. 11–41

[11] Uetzmann, Dieter: Die Rolle der Wohnungsunternehmen in der Quartiersentwicklung. In: vnw – die Wohnungswirtschaft Norddeutschland (Hrsg.): Erfolgreiche Quartiersentwicklung. Hamburg, 2015

[12] GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. (Hrsg.): Erfolgsfaktoren sozialer Quartiersentwicklung. Ergebnisse einer empirischen Untersuchung von Projekten der »Sozialen Stadt«, Berlin, 2010. URL: http://www.ads-stadtentwicklung.de/fileadmin/user_upload/Erfolgsfaktoren_Quartiersentwicklung_end.pdf [Stand: 07.11.2017]

[13] EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (Hrsg.): Chancen und Herausforderungen der Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft. Idee für eine europäische Agenda der Digitalisierung, Bochum, 2015. URL: https://www.e-b-z.de/fileadmin/user_upload/Europa/Digitalisierungspaper.pdf [Stand: 03.11.2017]

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

[14] Weltkommission für Umwelt und Entwicklung: Unsere gemeinsame Zukunft. Bericht der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung. 2. Aufl., Berlin: Staatsverl. d. Dt. Demokrat. Republik, 1990

[15] Bogun, Roland: Umwelt-, Risiko- und Nachhaltigkeitsdiskurs. Variationen des gleichen Themas? In: artec-paper (2009), Nr. 160, S. 1–49

[16] UN – United nations: Goal 11: Sustainable Development Knowledge Platform. URL: https://sustainabledevelopment.un.org/sdg11 [Stand: 08.11.2017]

[17] Brand, Karl Werner: Konsum im Kontext. Der »verantwortliche Konsument« – ein Motor nachhaltigen Konsums? In: Lange, Hellmuth (Hrsg.): Nachhaltigkeit als radikaler Wandel. Die Quadratur des Kreises? Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften/GWV Fachverlage GmbH Wiesbaden, 2008, S. 71–93

[18] Kleinhückelkotten, Silke: Konsumverhalten im Spannungsfeld konkurrierender Interessen und Ansprüche: Lebensstile als Moderatoren des Konsums. In: Heidbrink, Ludger; Schmidt, Imke; Ahaus, Björn (Hrsg.): Die Verantwortung des Konsumenten. Über das Verhältnis von Markt, Moral und Konsum. Frankfurt/M.: Campus Verlag, 2011, S. 133–156

[19] Castells, Manuel: Kehrt die Zeit der Stadtstaaten wieder?, 1996. URL: https://www.heise.de/tp/features/Kehrt-die-Zeit-der-Stadtstaaten-wieder-3563763.html#s_1 [Stand: 29.09.2017]

[20] Schulz, Winfried: Nachricht. In: Noelle-Neumann, Elisabeth; Schulz, Winfried; Wilke, Jürgen (Hrsg.): Fischer Lexikon Publizistik. 1. Aufl. Frankfurt am Main: Fischer, S, 2009 (Fischer, 18192), S. 359–396

[21] Furchheim, Pia: Grüner Materialismus. Eine Überprüfung der Vereinbarkeit von Materialismus und grünem Konsum. 1. Aufl. 2016, Wiesbaden: Gabler, 2016 (Markenkommunikation und Beziehungsmarketing)

[22] Dyllick, Thomas: Management der Umweltbeziehungen. Öffentliche Auseinandersetzungen als Herausforderung: Gabler Verlag, 2013

[23] Koch, Thomas; Ruland, Andrea: Versteckte Effekte. In: Publizistik 56, Nr. 3, 2011, S. 263–280.

[24] Enste, Dominik; Ewers, Mara; Heldman, Christina; Schneider, Regina: Verbraucherschutz und Verhaltensökonomik. Zur Psychologie von Vertrauen und Kontrolle, Köln: Institut der deutschen Wirtschaft Medien GmbH, 2016 (IW-Analysen; Nr. 106)

[25] Lorek, Sylvia; Spangenberg, Joachim H.; Felten, Christoph: Prioritäten, Tendenzen und Indikatoren umweltrelevanten Konsumverhaltens. Teilprojekt 3 des Demonstrationsvorhabens zur Fundierung und Evaluierung nachhaltiger Konsummuster und Verhaltensstile, Wuppertal, 1999. URL: http://epub.wupperinst.org/frontdoor/index/index/docId/925

[26] Heinrichs, Harald; Grunenberg, Heiko: Sharing Economy – Auf dem Weg in eine neue Konsumkultur?, Lüneburg, 2012

[27] Geden, Oliver: Strategischer Konsum statt nachhaltige Politik? Ohnmacht und Selbstüberschätzung des ›klimabewussten‹ Verbrauchers. In: Transit. Europäische Revue (2008), Nr. 36, S. 132–141

[28] Grunwald, Armin: Wider die Privatisierung der Nachhaltigkeit – Warum ökologisch korrekter Konsum die Umwelt nicht retten kann. In: GAIA 19 (2010), Nr. 3, S. 178–182

[29] Weller, Ines: Konsum im Wandel in Richtung Nachhaltigkeit? Forschungsergebnisse und Perspektiven. In: Lange, Hellmuth (Hrsg.): Nachhaltigkeit als radikaler Wandel. Die Quadratur des Kreises? Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften/GWV Fachverlage GmbH Wiesbaden, 2008, S. 43–69

[30] Lamla, Jörn: Verbraucherdemokratie. Politische Soziologie der Konsumgesellschaft, Berlin: Suhrkamp, 2013 (Suhrkamp Taschenbücher Wissenschaft; 2072)

[31] Partzsch, Lena (2015): Kein Wandel ohne Macht – Nachhaltigkeitsforschung braucht ein mehrdimensionales Machtverständnis. In: GAIA – Ecological Perspectives for Science and Society 24, Nr. 1, S. 48–56. DOI: 10.14512/gaia.24.1.10

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

[32] BMU – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Hrsg.): Umweltbewusstsein in Deutschland 2012, Berlin, 2013. URL: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/long/4396.pdf [Stand: 07.12.2016]

[33] Otte, Gunnar: Sozialstrukturanalysen mit Lebensstilen. Eine Studie zur theoretischen und methodischen Neuorientierung der Lebensstilforschung. 2. Aufl., Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2008 (Sozialstrukturanalyse; 18)

[34] Danner, Michael; Hoch, Hans: Die Wirkung von Umweltkommunikation und Sozialer Arbeit. Ergebnisse der Vergleichsuntersuchung. In: Maier, Konrad; Michelsen, Gerd (Hrsg.): Nachhaltige Stadtentwicklung. Eine Herausforderung für Umweltkommunikation und Soziale Arbeit. Frankfurt am Main: VAS Vlg f. Akad. Schriften, 2004 (Innovationen in den Hochschulen – Nachhaltige Entwicklung, Sonderband), S. 94–128

[35] Jerusalem Institute for Policy Research (Hrsg.): Urban Sustainability. Making it Happen, Jerusalem, 2016 [Stand: 08.08.2017]

[36] Brachya, Valerie (Hrsg.): Urban Sustainability. What Type of Urban Lifestyle Promotes Sustainability?, Jerusalem, 2014. URL: http://www.ukayamut.com/wp-content/uploads/2015/08/hoveret-engl-final.pdf [Stand: 25.07.2017]

[37] Spörrle, Matthias; Bekk, Madalena: Nachhaltiges Konsumentenverhalten. In: Moser, Klaus (Hrsg.): Wirtschaftspsychologie. Berlin, Heidelberg, 2015, S. 285–302

[38] Michael Schipperges, Maike Gossen, Brigitte Holzhauer, Gerd Scholl: Trends und Tendenzen im Umweltbewusstsein. In: Ökologisches Wirtschaften (2016), S. 18

[39] Entzian, Annett: Denn sie tun nicht, was sie wissen. In: Ökologisches Wirtschaften (2016), S. 21–23

[40] Schahn, Joachim: Umweltbewusstsein und Soziodemografie. Zur Bedeutung von Geschlechtsunterschieden, Saarbrücken, 2004. URL: http://psydok.sulb.uni-saarland.de/volltexte/2004/126 [Stand: 23.08.2017]

[41] Scherhorn, Gerhard; Haas, Hans; Hellenthal, Frank; Seibold, Sabine: Naturverträgliches Handeln. Zusammenstellung sozialwissenschaftlicher Items und Skalen, 2014. URL: http://zis.gesis.org/pdfFiles/Dokumentation/Scherhorn%20+%20Naturvertraegliches%20Handeln.pdf [Stand: 24.10.2017]

[42] Cohen, Jacob: Statistical Power Analysis for the Behavioral Sciences. 2.Aufl., London: Taylor & Francis Inc, 1988

[43] Heinrichs, Harald; Grunenberg, Heiko: Sharing Economy – Auf dem Weg in eine neue Konsumkultur?, Lüneburg: Centre for Sustainability Management, 2012

[44] Andreotti, Alberta; Anselmi, Guido; Eichhorn, Thomas; Hoffmann, Christian Pieter; Jürss, Sebastian; Micheli, Marina: Participation in the Sharing Economy: European Perspectives. Report from the EU H2020 Research Project Ps2Share: Participation, Privacy, and Power in the Sharing Economy, o. O., 2017 [Stand: 24.10.2017]

[45] Dütschke, Elisabeth; Peters, Anja: Why are individuals likely to change to sustainable modes of transport like carsharing and electric vehicles? An empirical analysis. In: Working Paper Sustainability and Innovation (2017), Nr. S06

[46] Inglehart, Ronald: The silent revolution. Changing values and political styles among Western publics, Princeton, New Jersey: Princeton University Press, 1977 (Princeton Legacy Library)

[47] Statistisches Bundesamt (Destatis); Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB): Datenreport 2016. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland, 2016. URL: https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Datenreport/Downloads/Datenreport2016.pdf?__blob=publicationFile [Stand: 02.08.2017]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

[48] Botsman, Rachel; Rogers, Roo: What's mine is yours. How collaborative consumption is changing the way we live. Rev. and updated edition, London: Collins, 2011

[49] Möhlmann, Mareike: Collaborative consumption. Determinants of satisfaction and the likelihood of using a sharing economy option again. In: Journal of consumer behaviour : an international research review 14, 2015, Nr. 3, S. 193–207

[50] Möhlmann, Mareike; Geissinger, Andrea: Trust in the Sharing Economy: Platform-Mediated Peer Trust. In: Davidson, N.; Infranca, J.; Finck, M. (Hrsg.): Cambridge Handbook on the Law of the Sharing Economy. Cambridge: Cambridge University Press, 2018

[51] Rieder, Kerstin; Voß, Gerd Günter: Der arbeitende Kunde. Wenn Konsumenten zu unbezahlten Mitarbeitern werden, Frankfurt [u. a.]: Campus-Verl., 2005

[52] Scholl, Gerd; Hage, Maria: Lebensstile, Lebensführung und Nachhaltigkeit, Berlin: Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW), 2004 (Schriftenreihe des Instituts für Ökologische Wirtschaftsforschung; 176)

[53] Reisch, Lucia A.; Hagen, Kornelia: Kann der Konsumwandel gelingen? Chancen und Grenzen einer verhaltensökonomisch basierten sozialen Regulierung. In: Heidbrink, Ludger; Schmidt, Imke; Ahaus, Björn (Hrsg.): Die Verantwortung des Konsumenten. Über das Verhältnis von Markt, Moral und Konsum. Frankfurt/M.: Campus Verlag, 2011, S. 221–243

[54] Löbe, Luciana; Sinning, Heidi: Energiewende als Kommunikationsaufgabe. Am Beispiel energieeffizienten Bewohnerverhaltens in Bestandssiedlungen. In: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Nr. 4, 2014, S. 215–221

[55] Kleinhückelkotten, Silke; Wegner, Elisabeth: Nachhaltigkeit kommunizieren. Zielgruppen, Zugänge, Methoden, Hannover, 2008. URL: http://www.21-kom.de/fileadmin/user_upload/PDFs/Nachhaltigkeit_kommunizieren.pdf

[56] UBA – Umweltbundesamt; BMU – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Hrsg.): Kommuniaktionshandbuch Lokale Agenda 21 und Wasser. Zielgruppengerechte Kampgnen und Aktionen für den Gewässerschutz und eine nachhaltige Wasserwirtschaft, Berlin, 2002. URL: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/long/3598.pdf [Stand: 16.01.2018]

[57] UBA – Umweltbundesamt (Hrsg.): Nudge-Ansätze beim nachhaltigen Konsum: Ermittlung und Entwicklung von Maßnahmen zum »Anstoßen« nachhaltiger Konsummuster, Dessau-Roßlau, 2017. URL: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2017-08-22_texte_69-2017_nudgeansaetze_nach-konsum_0.pdf [Stand: 16.01.2018]

[58] VdW Rheinland Westfalen (Hrsg.): Wohnraumförderung – Leichter gemacht! Ein Wegweiser durch die komplexen Förderbestimmungen des Neubaus (WFB) und der Modernisierung (RLBestandsInvest) des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf. URL: http://www.stadtumbaunrw.de/pdf/dokumente/Wohnraumfoerderung-leichter_gemacht.pdf [Stand: 17.11.2017]

[59] Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Förderung von Wohngruppen und Wohngemeinschaften durch Darlehen der Investitions-und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB-Darlehen Wohngruppen und ISB-Darlehen Wohngemeinschaften). URL: http://www.foerderdatenbank.de/Foerder-DB/Navigation/Foerderrecherche/inhaltsverzeichnis.html%3Fget%3Da99f63c3b64a492c4f09e2d5d37bd371%3Bviews%3Bdocument%26doc%3D11828%26typ%3DRL?get=a99f63c3b64a492c4f09e2d5d37bd371;views;document&doc=11659 [Stand: 16.01.2018]

[60] Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Förderung von kleinräumigen, quartiersorientierten Wohn- und Versorgungsformen. Fördergebiet Hamburg. URL: http://www.foerderdatenbank.de/Foerder-DB/Navigation/Foerderrecherche/suche.html?get=views;document&doc=12846 [Stand: 16.01.2018]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

[61] Heyder, Monika; Huber, Andreas; Koch, Andreas: Nachhaltigkeit in Stadtquartieren zwischen standardisierter Planung und kontextbezogenen Prozessen. In: Schnur, Olaf; Gebhardt, Dirk; Drilling, Matthias (Hrsg.): Nachhaltige Quartiersentwicklung. Positionen, Praxisbeispiele und Perspektiven. Wiesbaden: VS Research, 2012, S. 197–212

[62] Kahlenborn, Walter; Mewes, Heike; Knopf, Jutta; Hauffe, Petra; Kampffmeyer; Fichter, Klaus et al.: Treiber und Hemmnisse für die Transformation der deutschen Wirtschaft zu einer«Green Economy«. Endbericht an das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF), Berlin, 2013. URL: https://www.adelphi.de/de/system/files/mediathek/bilder/green_economy_studie_adelphi_borderstep_0.pdf [Stand: 02.11.2017]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Martina Schmitt, Katrin Bienge, Jens Clausen

Cohousing – eine nachhaltige Form des Sharings im Bereich des Wohnens? – Eine Betrachtung aus sozial-ökologischer Perspektive

Nutzen statt Besitzen oder auch Sharing wird aktuell als Hoffnungsträger für neue ressourcenleichte, klimaschonende und nachhaltigere Produktions- und Konsummuster sowie Lebensstile diskutiert. So auch im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens. Doch welche Angebote tatsächlich sowohl ökologisch als auch sozial wünschenswert und förderungswürdig sind, ist fraglich. Am Beispiel Cohousing wird daher beleuchtet, welche ökologischen, sozialen und ökonomischen Stellschrauben einen positiven Beitrag für eine gesellschaftliche Transformation bedingen. Denn nur dann, wenn Cohousing ressourcenleicht und sozial wünschenswert ist, gilt es die Potenziale für eine Diffusion in den Massenmarkt zu heben.

Das Beispiel Cohousing ist eines von 20 näher untersuchten Nutzen statt Besitzen-Angeboten (und auch eine der fünf vertieften Fallanalysen), das im Forschungsprojekt Nutzen statt Besitzen: Sozio-technische Ressourceneffizienz- und Diffusionspotenziale ausgewählter Angebotsformen[1] (NsB-Ress) analysiert wurde.

Einleitung: Ausgangssituation und Projektkontext

In einer nachhaltigen und ressourcenleichten Gesellschaft werden deutlich weniger natürliche Ressourcen genutzt als heute, ohne dadurch die Lebensqualität einzuschränken. Dieses ambitionierte Ziel wird im Folgenden an der heutigen Ausgangslage gespiegelt und der Sharing-Ansatz – wie auch Cohousing – in diesen Kontext eingeordnet und das methodische Vorgehen der Untersuchung skizziert.

1 Das Projekt wurde im Rahmen der Innovations- und Technikanalyse (ITA) durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) gefördert.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Ausgangssituation

Eine der großen gesellschaftlichen Herausforderungen ist es, effizient und schonend mit natürlichen Ressourcen umzugehen. Unsere Produktions- und Konsumstile – auch im Bereich des Wohnens – sind wenig zukunftsfähig, da sie mit einem immensen Verbrauch an Ressourcen einhergehen. Im Konsumfeld Wohnen ist der Rohstoffverbrauch in Deutschland mit 297 Mio. Tonnen pro Jahr am höchsten, gefolgt von Ernährung mit 257 Mio. Tonnen (vgl. [1]). Als zukunftsfähiger Richtwert könnte heute ein Pro-Kopf-Verbrauch von acht Tonnen pro Jahr gelten. Für Deutschland bedeutet dies eine Erhöhung der Ressourcenproduktivität um etwa den Faktor zehn (vgl. [2]; [3]; [4]; [5]).

Um eine solche Acht-Tonnen-Gesellschaft zu erreichen, sind demnach gewaltige Anstrengungen vonnöten – auf Seiten der Wirtschaft, die Produkte und Dienstleistungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette sehr viel ressourceneffizienter, -konsistenter und suffizienter zur Verfügung zu stellen, und auf Seiten des Staates, der wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen so zu gestalten hat, dass sich nachhaltigeres Produzieren und Konsumieren lohnt, und der zudem deutlich ressourcenkonsumärmere Infrastrukturen zur Verfügung zu stellen hat. Insbesondere aber für Konsumentinnen und Konsumenten bedeutet die Acht-Tonnen-Gesellschaft eine Umstellung auf ressourcenleichte Konsummuster und Lebensstile, die weniger vom Verbrauchen und vom Durchfluss als von Nutzenorientierung und genussvollem Maß geprägt sein werden (vgl. u. a. [2]; [3]; [6]; [7]; [8]; [9]).

Nutzen-statt-Besitzen, Sharing oder gemeinschaftlicher Konsum bezeichnet einen weltweiten Trend, der auf die gemeinsame Nutzung von Gütern abzielt. Akteure aus den unterschiedlichsten Bereichen treten miteinander in Kontakt (Wirtschaft, Privatpersonen, öffentliche Akteure), um Dinge gemeinsam zu nutzen, zu tauschen und zu leihen (beispielsweise Produkte oder Dienstleistungen), entweder gegen Bezahlung oder kostenfrei. Diese Konsumformen sind nicht immer neu. Teilweise treten sie jedoch in neuem Gewand auf, denn das Internet erlaubt es, diese Dinge losgelöst von Ort und Zeit zu tauschen, zu teilen und zu mieten. Während Second-Hand-Läden sich zu internetbasierten Kleidertauschplattformen entwickelt haben, handelt es sich bei Bibliotheken oder Cohousing um bewährte, lokale Nutzen-statt-Besitzen-Angebote (NsB-Angebote). Cohousing zeichnet sich als NsB-Angebot dadurch aus, dass private Wohnungen in Mehrparteienhäusern oder Wohnanlagen durch die gemeinschaftliche Nutzung von Räumen und weiteren Infrastrukturen ergänzt werden (vgl. [10]; [11]; [12]; [13]; [14]; [15]).

Mit Sharing-Angeboten wird im Allgemeinen die generalisierte Annahme verbunden, sie würden zur Umweltentlastung beitragen, indem sie einen schonenderen und effizienteren Umgang mit Ressourcen ermöglichen. In der Tat können einige Sharing-Angebote positive Umwelteffekte realisieren. Ob ein ökologisch wirksamer Effekt erzielt wird, ist jedoch von der Art und den Rahmenbedingungen der jeweiligen Sharing-Situation abhängig, und es ist der gesamte Lebensweg eines Produktes – Rohstoffgewinnung, Produktion, Nutzung und Entsorgung – zu berücksichtigen (vgl. [12]; [14]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Der Frage, welchen Beitrag Cohousing zur Ressourcenschonung und -effizienz leisten kann, geht dieser Bericht nach. Er fasst die im Rahmen des Forschungsprojektes Nutzen statt Besitzen: Sozio-technische Ressourceneffizienz- und Diffusionspotenziale ausgewählter Angebotsformen (NsB-Ress) gewonnenen Erkenntnisse zum Sharing-Angebot Cohousing zusammen.

Projektziele und methodische Annäherung im Überblick

Zentrales Projektziel ist es, für eine Auswahl an Nutzen-statt-Besitzen-Angebote (NsB-Angebote) mögliche Ressourceneffizienzpotenziale zu bestimmen. Zudem sind deren Diffusionspfade zu untersuchen, um Faktoren zu identifizieren, die dazu beitragen können, die Verbreitung ressourcenleichter NsB-Angebote zu fördern.

Orientiert am Forschungsdesign wurde zunächst eine Bestandsaufnahme der verschiedenen aktuell am Markt vorhandenen NsB-Angebote vorgenommen. Die rund 100 identifizierten NsB-Angebote wurden auf mögliche Ressourceneffizienz- und Diffusionspotenziale gescreent und im Expertenkreis 20 NsB-Angebote für eine vertiefende Analyse ausgewählt (vgl. [16]). Angebote wurden als vielversprechend eingestuft, wenn sie aus Ressourcenperspektive im positiven wie negativen Sinne relevant oder mit Fokus auf eine (mögliche) Verbreitung als bedeutsam einzustufen waren (beispielsweise Marktpotenziale/Marktsättigung).

Um zu untersuchen, ob und welche NsB-Angebote tatsächlich ökologische Potenziale aufweisen und welcher Diffusionsdynamik sie unterliegen, wurden Ressourceneffizienzpotenzial- und Diffusionspfadanalysen durchgeführt.

Für die Ressourceneffizienzpotenzialanalysen wurde der Ressourcenverbrauch einer NsB-Angebotsform bzw. eines Referenzsystems und eines möglicherweise ressourceneffizienteren Angebots nach der Methode Material Input pro Service-Einheit (MIPS) ermittelt, verglichen und das mögliche Einsparpotenzial mithilfe einer Potenzialanalyse abgeschätzt[2] (vgl. [2]; [3]; [8]; [17]).

Für die Diffusionspfadanalysen wurden für jede ausgewählte NsB-Angebotsform, mittels Sekundäranalyse, Erkenntnisse über die, die Diffusion fördernden oder hemmenden Faktoren gewonnen (vgl. [18]). Im Ergebnis wurde jeweils über einen Datensatz ein Profil generiert, das Eckdaten für alle 20 untersuchten Fälle über die Ausprägungen von 22 Variablen (die potenziellen Einflussfaktoren) umfasst[3].

2 Die Ressourceneffizienzpotenzialanalysen zu den 20 ausgewählten NsB-Angebotsformen sind in drei Materialbänden (vgl. [33], [37], [38]) und einer Zusammenfassung (vgl. [34]) dokumentiert.

3 Die Diffusionspfadanalysen zu den 20 ausgewählten NsB-Angebotsformen sind in drei Materialbänden (vgl. [26], [39], [40]) und einer Zusammenfassung (vgl. [41]) dokumentiert.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Darauf aufbauend wurden zu fünf ausgewählten NsB-Angeboten – darunter Cohousing (vgl. [14]) – vertiefende Fallstudien[4] durchgeführt. Die Fallstudien zielen darauf ab, die sozialen und ökologischen Potenziale und Hemmnisse von Cohousing über innovations-, handlungs- und zukunftsorientierte Fragestellungen zu erschließen und Wege für eine nachhaltige Gestaltung zu sondieren (vgl. [19]). Um diesem Anliegen gerecht zu werden, wurden zunächst leitfadengestützte Interviews (vgl. [20]) mit Vertreterinnen und Vertretern der relevanten Akteursgruppen: Anbieterinnen und Anbietern, Bewohnerschaft, Beratung, Verbände und der Wissenschaft umgesetzt (n = 7). Dabei wurde ein Schwerpunkt auf die Themen ökologische und soziale Potenziale sowie Hemmnisse und Lösungswege gelegt (vgl. [14]). An die Interviewauswertung schloss sich eine moderierte Fokusgruppe an (vgl. [21]). Anliegen war es, die gewonnenen Erkenntnisse aus den Voranalysen und Interviews zu evaluieren und gemeinsam Lösungswege zu erarbeiten, die sich eignen, Angebot und Nachfrage nach ressourcenleichtem Cohousing zu fördern. Teilgenommen haben Personen aus den Bereichen Anbieterinnen und Anbietern, Bewohnerschaft, Beratung und Wissenschaft (n=8). Die Ergebnisse der Fallstudie wurden in einem Materialband dokumentiert (vgl. [14]).

Abschließend wurden die Ergebnisse der verschiedenen Analysen in Form von Ergebnissynthesen zusammengeführt und fallspezifische und übergreifende Empfehlungen (vgl. [22]) abgeleitet.

Das gesamte Forschungsdesign war partizipativ angelegt, Teilerkenntnisse wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten mit Expertinnen und Experten reflektiert.

Im weiteren Verlauf dieses Beitrages wird der NsB-Fall Cohousing anhand einiger Daten und Fakten sowie aktueller Entwicklungen skizziert. Daran schließt sich die Darstellung der zentralen Erkenntnisse aus der Ressourceneffizienzpotenzialanalyse an. Es folgen verdichtete Einblicke in die Fallstudie und Diffusionspfadanalyse sowie abschließend eine Zusammenschau der Ergebnisse und Empfehlungen.

4 Weitere Fallanalysen wurden zu den NsB-Angeboten: Wohngemeinschaften, Gemeinschaftsgärten, Umsonstläden und Couchsurfing vorgenommen (vgl. [42]; [43]; [44]; [45]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Cohousing – Daten und Fakten

Um sich dem Thema zu nähern, wird zunächst ausgeführt, was in diesem Beitrag unter Cohousing verstanden wird. Es werden die jüngere Geschichte dieser Wohnform anhand einiger Eckpunkte nachgezeichnet sowie die Verbreitung und aktuellen Facetten dieser Form des gemeinschaftlichen Wohnens in den Blick genommen.

Begriff und Charakteristika

Der Begriff Cohousing geht zurück auf die Architekten Kathryn McCarmant und Charles Durrett. Sie haben den ursprünglich dänischen Begriff Bofællesskab ins Englische übersetzt. Bo steht für Wohnen, fællesskab für Gemeinschaft, beide Bedeutungen wurden im Begriff Cohousing zusammengeführt (vgl. [23]). Cohousing steht für eine breite Palette an gemeinschaftlichen Wohnformen, die sich im Umfang der zur Verfügung stehenden gemeinschaftlich nutzbaren Einrichtungen und Infrastrukturen sowie ihrer Inanspruchnahme durch die Bewohnerschaft unterscheiden. Cohousing grenzt sich vom Zusammenleben in Wohngemeinschaften ab, insofern als mehrere Haushalte in separaten Wohnungen in einem Haus oder einer Wohnanlage leben, *»sich aber für das gemeinschaftliche Leben, eine gegenseitige Unterstützung oder die Verfolgung eines gemeinsamen Lebensgrundsatzes entschieden haben«* [24]. Idealerweise wird Cohousing als Gemeinschaft gestaltet, die sich durch ökologische und sozial angelegte Bauweisen und das Teilen von Infrastrukturen und Gütern auszeichnet (vgl. [25]).

Im Projektkontext wird einem breiten Verständnis gefolgt, nach dem Cohousing für das Wohnen in individuellen Wohnungen in Mehrparteienhäusern und Wohnanlagen (Wohnblöcken, Siedlungen) steht, die durch gemeinschaftlich nutzbare Flächen (beispielsweise Gemeinschaftsräume, Werkstätten) und weitere Infrastrukturen ergänzt werden (vgl. [14]).

Trends und Verbreitung

Die Wurzeln von Cohousing reichen weit in die Vergangenheit zurück (vgl. [25]). Als Archetyp gegenwärtiger Cohousing-Konzepte wird meist eine dänische Siedlung aus den 1960er Jahren vorgestellt. Die unterschiedlichen neuen Cohousing-Gemeinschaften sind als Spiegel der sich ausdifferenzierenden Lebensstile und Bedürfnisse einer individualisierten Gesellschaft zu verstehen. Die Konstellationen, in denen Cohousing gelebt wird, unterscheiden sich unter anderem nach Eigentumsverhältnissen (beispielsweise Eigentum, Miete), Rechtsformen (beispielsweise Genossenschaft, GmbH), Entstehungsmodus (beispielsweise Top-down, Bottom-Up), Größe der Wohngruppe, Bewohnerstruktur (beispielsweise Alter), baulicher Gestaltung (beispielsweise Einhaltung ökologischer Standards, Anzahl, Größe, Art von Gemeinschaftsräumen) und nach Organisation des Gemeinschaftslebens (beispielsweise Grad der Selbstorganisation). *»Der individuelle Charakter der einzelnen Projekte wird durch eine spezifische Mischung dieser Merkmale bestimmt«* [24].

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die tatsächliche Anzahl der aktuell bestehenden Cohousing-Gemeinschaften zu bestimmen, erweist sich als schwierig. Belastbare Zahlen liegen kaum vor, insbesondere nicht was den Mietbereich betrifft (vgl. [26]; [27]). Jedoch kann anhand einiger Zahlen ein Entwicklungsverlauf skizziert werden. Demnach gab es in den 1970er Jahren bundesweit neun Cohousing-Projekte. Für den Zeitraum von Ende der 1980er bis Ende der 1990er Jahre wird eine Zunahme um 161 Projekte und für den Zeitraum 2000 bis 2010 um 280 Projekte ausgewiesen (vgl. [27]]. Eine Erhebung aus dem Jahr 2011 erfasst insgesamt 489 gemeinschaftliche Wohnprojekte (vgl. [28]; [29]; [30]). Wenngleich Cohousing noch weit davon entfernt ist, sich zur boomenden Wohnform zu entwickeln, so wird jedoch eine stetige Bedeutungszunahme verzeichnet (vgl. [24]; [27]; [28]; [29]; [30]).

Eine Einschätzung des gegenwärtigen Angebots anhand einer aktuellen Umfrage (vgl. [31]) zu den Sharing-Angeboten der Wohnungswirtschaft (n=268), legt den Schluss nahe, dass das Angebot mit gemeinschaftlicher Nutzungsausrichtung (noch) begrenzt ist. In erster Linie werden Grünräume und Gemeinschaftsgärten sowie Gemeinschaftsräume und gemeinschaftliche Wohnangebote offeriert. Die angebotenen Gemeinschaftsräume umfassen im Wesentlichen Wasch- und Trockenräume, Gästewohnungen, Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume, Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen. Bei den gemeinschaftlichen Wohnangeboten handelt es sich vor allem um Gästewohnungen und Mehrgenerationenwohnen oder aber um Studenten- und Seniorenwohngemeinschaften. Innovative Angebote sind, von einigen Vorreitern abgesehen, noch unterrepräsentiert (beispielsweise Tausch- und Leihbörsen für Haushaltsgeräte, Bücher, Werk- oder Spielzeug; Food-Sharing; gemeinsame Lern- und Arbeitsräume) im Portfolio der Angebote mit gemeinschaftlicher Nutzungsausrichtung.

Die Gründe, die Menschen dazu bewegen, sich für Cohousing zu entscheiden, sind vielfältig. Das Bedürfnis gemeinschaftlich zu wohnen wird als *»Antwort auf gesellschaftliche Entwicklungen und Trends wie den demografischen Wandel, die Ausdifferenzierung von Lebensstilen und den Wunsch nach Einbettung in eine nachbarschaftliche Gemeinschaft«* [24] beschrieben. In der Folge verändern sich Familienstrukturen und Haushaltstypen. Darüber hinaus ist der Glaube an die etablierten staatlichen Sicherungssysteme ins Wanken geraten und ökologische Probleme werden sichtbarer.

Im Zuge dieser Entwicklungen wandeln sich auch die Entscheidungsgrundlagen für die Wahl der Wohnform. Alternative Wohnkonzepte werden für eine breitere Zielgruppe interessant, sowohl für jüngere, als auch für ältere Menschen, für Alleinerziehende und für beruflich eingebundene Familien (vgl. [14]; [24]; [25]; [26]; [27]; [32]).

Wie sich Angebot und Nachfrage in Zukunft tatsächlich entwickeln werden, bleibt offen, jedoch ist schon heute der Frage nachzugehen, inwiefern es sich bei Cohousing um ein NsB-Angebot handelt, das aus ökologischer und sozialer Perspektive sinnvoll ist und dessen Verbreitung wünschenswert erscheint.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Cohousing – ökologische und soziale Implikationen

Welche ökologischen Potenziale im NsB-Angebot Cohousing liegen und wie sich diese Chancen zur Schonung natürlicher Ressourcen vor dem Hintergrund der Diffusionsdynamik realisieren lassen, wird im Folgenden dargestellt. Denn auch aus der Perspektive der sozialen Implikationen ist Cohousing aus vielen Gründen nicht nur eine sozial erwünschte, sondern auch ökologisch sinnvolle Wohnform, je nach Ausgestaltung in der Praxis.

Eine Wohnform mit ökologischem Potenzial – Ergebnisse aus der Ressourceneffizienzpotenzialanalyse

Die Ressourceneffizienzpotenzialanalyse quantifiziert ökologische Vor- und Nachteile von Cohousing im Vergleich zu konventionellen Wohnformen. In der Untersuchung werden Materialbedarfe (Material Footprint) mit der Einheit kg/Person/Jahr und die Treibhauspotenziale (Carbon Footprint) in kg CO_2eq/Person/Jahr ausgewiesen.

Für den Vergleich wurde zunächst eine Durchschnittswohnung (unter anderem bewohnt von 2,2 Personen) für einen Referenzfall (Einpersonenhaushalt) festgelegt. Dieser Referenzfall wurde über statistisch begründete Annahmen zu Haushaltsgröße, Wohnfläche, Energie- und Wasserverbrauch sowie dem Bau der Wohnung und der Haushaltsausstattung definiert (vgl. [33]). Die Referenzwohnung wird rechnerisch von einer Durchschnittswohnung abgeleitet und auf eine Bewohnerin oder einen Bewohner skaliert. Diese rechnerisch ermittelte Wohnung wird daher von einer Person bewohnt, umfasst eine Fläche von 67,1 m^2, der Energieverbrauch beträgt 1 656 kWh Strom, 9 986 kWh werden für Raumwärme und Warmwasser in Anspruch genommen, der Wasserverbrauch liegt bei 44,2 m^3 pro Jahr.

Die Herleitung der Cohousing-Wohnung baut auf diesen Annahmen auf, die Skalierung erfolgt hinsichtlich der Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner und der Wohnfläche. In der Cohousing-Wohnung leben 2,2 Personen auf 86,7 m^2. Davon werden 81,4 m^2 privat und 5,3 m^2 gemeinschaftlich genutzt. Der gemeinschaftlich genutzte Wohnraum wird ausgehend von einer Gemeinschaftswohnfläche von insgesamt 100 m^2 berechnet. Eingeschlossen sind eine Gästewohnung, eine Waschküche und ein Werkraum (Zusammensetzung nach persönlicher Auskunft der Baugruppe Malerstraße vom 30.5.2016). Ferner wird davon ausgegangen, dass die Gemeinschaftsräume an drei Wochentagen genutzt und somit zu 43 % ausgelastet werden. Der Verbrauch an Energie ist für die Cohousing-Wohnung auf 3 726 kWh Strom sowie 12 450 kWh Raumwärme und Warmwasser pro Jahr zu beziffern. Der Wasserverbrauch wird mit 99,4 m^3 jährlich zugrunde gelegt.

Berechnet wurden darauf aufbauend der Ressourcenbedarf und das Treibhauspotenzial der für die Gebäude und die Ausstattung der Wohnungen notwendigen Materialien, ebenso der durch den Energieverbrauch (Strom, Wärme und Warmwasser) und Wasserverbrauch verursachte Ressourcenbedarf und die dadurch erzeugten Treibhausgasemissionen (vgl. Bild 1).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

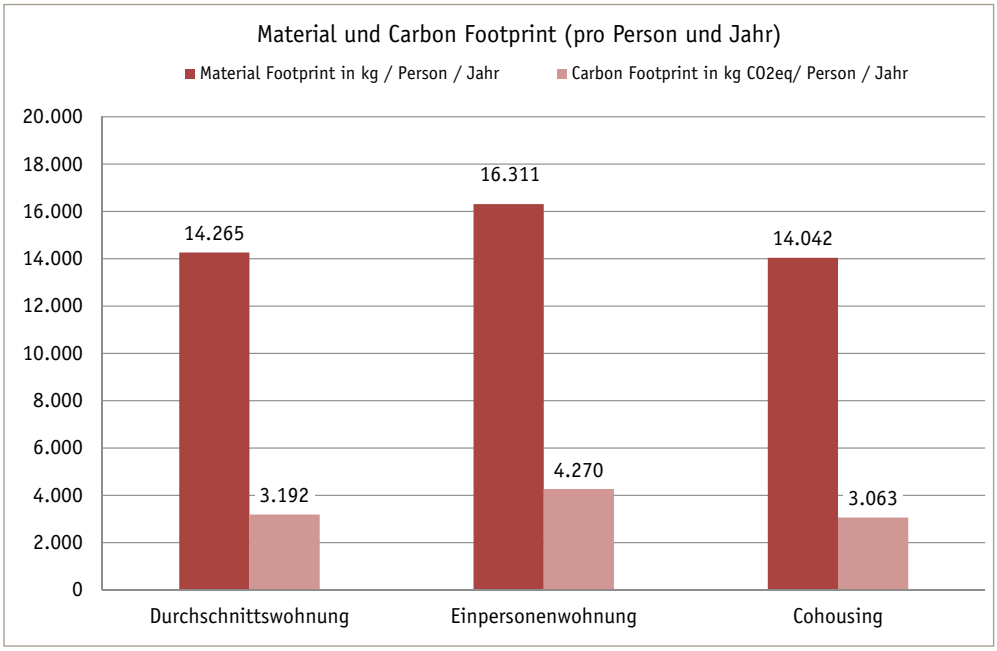


Bild 1: Material Footprint (MF) und Carbon Footprint (CF) einer Cohousing-Wohnung, einer Durchschnitts- und Einpersonen-Wohnung [Quelle: [33]]

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, liegt der MF für einen Einpersonenhaushalt bei 16 311 kg und für eine Durchschnittswohnung bei 14 265 kg jeweils pro Person und Jahr. Der MF der Cohousing-Wohnung beträgt 14 042 kg pro Person und Jahr. Damit ist der MF des Einpersonenhaushaltes am höchsten. Der MF der Cohousing-Wohnung ist mit 1,6 % etwas niedriger als der einer Durchschnittswohnung und mit 16,2 % sichtbar geringer als dies beim Einpersonenhaushalt der Fall ist.

Ein Blick auf den MF der Cohousing-Wohnung nach Verbrauchsgruppen zeigt, dass der Energieverbrauch nahezu zwei Drittel des MF (rd. 65 %) ausmacht. Ein Anteil von 41 % wird durch den Stromverbrauch verursacht, weitere 24 % fallen für Heizung und Warmwasser an. Die (angenommene) Ausstattung umfasst einen Anteil von rund 32 %.

Während die Verteilung des MF nach Verbrauchsgruppen sich für die Durchschnittswohnung ähnlich gestaltet, zeigt sich beim Einpersonenhaushalt eine Verschiebung in Richtung eines umfänglicheren Anteils des Energieverbrauchs (73 %) am MF und geringeren Anteils der Ausstattung (22 %). Das Gebäude schlägt mit einem Anteil von rund 3 % zu Buche, die Wasserbereitstellung bleibt vernachlässigbar.

Auch mit Blick auf die Treibhausgasemissionen schneidet der Einpersonenhaushalt am schlechtesten ab (4 270 kg CO_2 eq CF pro Person und Jahr).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Eine Potenzialanalyse und damit eine Hochrechnung zur Ermittlung der möglichen Effekte einer national stärkeren Verbreitung von Cohousing-Wohnungen ließ sich, aufgrund der unsicheren Datenlage in Bezug auf die zukünftige Entwicklung von Cohousing, nicht quantifizieren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch eine Verringerung von Einpersonenhaushalten bei gleichzeitig zunehmender Zahl an Cohousing-Wohnungen ressourcenschonende Effekte zu erwarten sind. Gleiches gilt jedoch auch für andere Wohnformen, wenn mehrere Personen zusammenleben, wie beispielsweise in Wohngemeinschaften (vgl. [33]; [34]).

Ökologische Potenziale und Hemmnisse – Ergebnisse aus der Fallstudie und Diffusionspfadanalyse

Von Seiten der Praxisakteurinnen und -akteure wird Cohousing mit positiven ökologischen Aspekten verbunden. Sie werden in Zusammenhang mit der gemeinschaftlichen Nutzung von Räumen und weiteren Infrastrukturen gesehen und vor allem in den Bereichen Bauen und Sanieren erwartet (vgl. [14]). Realisierungsmöglichkeiten werden in der Verwendung hochwertiger Materialien und Technologien sowie einem sparsameren Umgang mit der privat genutzten Wohnfläche (zugunsten gemeinschaftlich nutzbarer Räume) ausgemacht. Zentrale Bedeutung wird den Themen Energieverbrauch und -einsparung eingeräumt. Die Palette der vorgenommenen bzw. vorgeschlagenen Maßnahmen erstreckt sich vom Einbau neuer Fenster sowie einer Dachbegrünung bis zum Bau von Null-Energie-Häusern und energieautarken Wohnanlagen (beispielsweise Fotovoltaik, Blockheizkraftwerke). Die erzeugte Energie wird eingespeist und über eine eigens installierte Energiegesellschaft der Bewohnerschaft zur Abnahme angeboten. Ein solches Angebot ist von einem Vorreiter in Sachen Umwelt- und Ressourcenschonung in der Praxis erprobt und wird in wirtschaftlicher Hinsicht als für alle Beteiligten annehmbar beschrieben.

Einzelne Anbieter verbinden Cohousing mit Mobilitätsangeboten, um umweltentlastende Wirkungen zu erzielen, wie beispielsweise Carsharing, Fahrradverleih sowie übertragbare Mobilitätskarten. Kombinationen mit einer Vielfalt an weiteren Sharing-Angeboten werden aufgezeigt, beispielsweise Bücherschränke, Tauschbörsen, Gemeinschaftsgärten, Repair-Cafés, gemeinschaftliche Werkstätten und Arbeitsräume bis hin zu Quartierläden, die zudem einen Beitrag zur Sicherung der nahräumlichen Versorgung leisten können.

Für Bewohner bietet Cohousing-Wohnen Zugang zu Infrastrukturen und Dienstleistungsangeboten, die möglicherweise sonst nicht leistbar wären (vgl. [14]).

Für Anbieter werden Vorteile hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten erwartet, die es erlauben, höhere Investitionen für gemeinschaftlich nutzbare Infrastrukturen auszugleichen. Begründet wird dies damit, dass Cohousing für zufriedenere Mieterinnen und Mieter sorgt, was sich in einem sorgsamen Umgang mit den Einrichtungen und wenig Vandalismus niederschlägt (vgl. [26]; [14]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Inwieweit die genannten Optionen umgesetzt werden, wird anbieterseitig als vom Anspruch und der Zahlungsbereitschaft der Bewohnerinnen und Bewohner abhängig betrachtet. Auch wird deutlich, dass – von einigen Vorreitern abgesehen – Ökologie und Ressourceneffizienz beim Bau und bei der Verwaltung von Cohousing-Wohnanlagen kaum eine Rolle spielen (vgl. [14]). Überdies kann von einer systematischen Verkleinerung individuell genutzter Wohnflächen zugunsten von Gemeinschaftseinrichtungen aktuell nicht ausgegangen werden. Zum einen werden hier gegenläufige Tendenzen festgestellt, indem Cohousing in großen Objekten, ausgestattet mit großflächigen Privatwohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen (»Luxus-Cohousing«), umgesetzt wird. Dazu siedeln sich Cohousing-Gemeinschaften dieser Art nicht selten am Stadtrand an, so dass zusätzlicher Transportaufwand entsteht, der sich negativ auf den Ressourcenverbrauch auswirkt (vgl. [26]). Zum anderen wird auf Beispiele hingewiesen, bei denen die Reduktion der privaten Wohnfläche konzeptionell mitgedacht wird und Ansätze verfolgt werden, mobile Elemente zu integrieren, um eine flexible bedarfsorientierte Raumgestaltung zu erreichen. Große Spielräume für ressourcenschonende Raumkonzepte werden vor allem Neubauten zugesprochen, bei Umnutzung von Bestandsobjekten können sich Einschränkungen ergeben (vgl. [14]).

Von Bewohnerseite wird ein Mangel an Cohousing-Wohnungen im Allgemeinen und an solchen, die ökologischen bzw. ressourcenschonenden Standards genügen, im Besondern, beklagt. Dazu wird befürchtet, solche Standards seien nicht bezahlbar. Als ursächlich für das eingeschränkte Angebot werden nicht hinreichend zahlungsbereite Nachfragerinnen und Nachfrager, eine nicht auf Cohousing zugeschnittene Stadt- und Bebauungsplanung sowie ein Mangel an Finanzierungs- und Anreizsystemen identifiziert.

Weitere Sachzwänge, die hinderlich wirken, gehen beispielsweise von spezifischen Bauvorschriften, aufwendigeren Planungs- sowie langwierigen formalen Genehmigungsprozessen und einem höheren Investitionsbedarf aus. Dazu wird beklagt, dass es an Beratung fehlt, da beispielsweise Architektinnen und Architekten nicht regelmäßig über ökologische Bauweisen und alternative Wohnkonzepte beraten. Nicht zuletzt wirken politische Konzepte und rechtliche Fallstricke bis in den Betrieb von Cohousing-Wohnen hinein (beispielsweise Wohnraumförderung, unerlaubtes Bankgeschäft) und blockieren (vgl. [14]).

Soziale Praxis mit weitreichenden positiven Effekten

Einigkeit besteht auch in der positiven Bewertung der sozialen Implikationen von Cohousing. Diese Einschätzung bezieht sich nicht allein auf eine Hausgemeinschaft, sondern auf das gesellschaftliche Zusammenleben insgesamt. Zurückgeführt wird dies auf die für Cohousing meist charakteristischen, guten und stabilen Nachbarschaften, die auf Austausch und Unterstützung (beispielsweise Nachbarschaftshilfe) basieren. Förderliche Impulse werden zudem in den Gestaltungs- und Beteiligungsmöglichkeiten ausgemacht, die beim Wohnen in herkömmlichen Wohnanlagen eher nicht vorzufinden sind. Das gemeinschaftsbildende Miteinander erzeugt Sicherheit und sorgt für geringere Fluktuation unter der Bewohnerschaft.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Werden die integrativen und inklusiven Potenziale von Cohousing genutzt, können Menschen unterschiedlicher Generationen, mit und ohne Beeinträchtigung, unterschiedlichen Einkommens und verschiedener kultureller Herkunft, integriert und die soziale Kohäsion gestärkt werden. Dem Gelingen ist eine Verbindung von Cohousing mit zusätzlichen Servicedienstleistungen, wie beispielsweise Pflegedienstleistung, Kinderbetreuung u. a. zuträglich (vgl. [14]).

Neben den positiven Effekten finden sich auch soziale Aspekte, die auf eine eher zögerliche Verbreitung verweisen, da von diesen erhöhte Anforderungen an die Beteiligten ausgehen. Das Wohnen in Cohousing-Gemeinschaften macht es erforderlich, intensivere Beziehungen mit Nachbarinnen und Nachbarn zu pflegen, sich auf andere Menschen einzulassen und das eigene Verhalten darauf abzustimmen. Dadurch kann ein Gefühl der sozialen Enge entstehen und für Konfliktpotenzial sorgen (beispielsweise unterschiedliche Lärm- und Hygienevorstellungen).

Ausgedehnte Beteiligungsverfahren sowie das Etablieren von Selbstverwaltungsstrukturen sind mit einem Mehraufwand verbunden und können eine Überforderung für Anbieterinnen und Anbieter wie Bewohnerschaft darstellen. Auf Seiten der Anbieterschaft braucht es zudem organisatorisches und Moderationsgeschick. Nicht immer sind die notwendigen sozialen Kompetenzen und das erforderliche Know-how vorhanden.

Ferner bedürfen gemeinschaftliche Infrastrukturen der Verwaltung und Organisation, des Einsatzes von Zeit und finanzieller Mittel. Problematisiert wird auch die Frage ihres Um- und Rückbaus, wenn sie bewohnerseitig nicht angenommen werden und häufig nicht direkt kostendeckend (beispielsweise Refinanzierung der Gästewohnung schwierig) zu bewirtschaften sind (vgl. [14]; [26]).

Cohousing – Wohnform mit Zukunft?

Einerseits hält Cohousing eine breite Palette an Anknüpfungspunkten bereit, die einen Beitrag dazu leisten können, den gegenwärtigen ökologischen (beispielsweise Klimawandel) und gesellschaftlichen Problemlagen (beispielsweise demografischer Wandel, gesellschaftliche Segregation) zu begegnen. Andererseits ist das am Markt verfügbare Cohousing-Angebot eingeschränkt und die Nachfrage zögerlich. Obgleich tendenziell von Zuwächsen auszugehen ist, geht der Haupttrend weiter in Richtung Zunahme von Einpersonenhaushalten. Zwischen 1991 und 2015 ist die Zahl der Einpersonenhaushalte von 12 Mio. auf rund 17 Mio. und somit um rund 41 % angewachsen. Für 2035 wird mit einem Anstieg auf 19 Mio. Einpersonenhaushalte gerechnet. Die Anzahl der Haushalte mit mehr als drei Personen, nimmt dagegen kontinuierlich ab. Allein die Zahl der Zweipersonenhaushalte steigt, wenn auch in geringerem Maße als die der Einpersonenhaushalte (vgl. [35]; [36]). Dies lässt einen weiteren Anstieg des Ressourcenverbrauchs im Bereich des Wohnens erwarten und verweist auf die mögliche Bedeutung, die Cohousing als ressourcenleichte und sozial integrierende Variante des Wohnens zukommen kann.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, Cohousing kann zur Ressourcenschonung beitragen. Die Ressourcenpotenzialanalyse bestätigt dies unter bestimmten Bedingungen. Besonders deutlich zeigt sich dies beim Vergleich des Material Footprints einer Cohousing-Wohnung mit einem Einpersonenhaushalt. Bei Gegenüberstellung einer herkömmlichen Durchschnittswohnung (Mehrpersonenhaushalt mit 2,2 Personen) sind nur geringfügige ressourcenschonende Effekte für Cohousing zu verzeichnen. Allein für Wohngemeinschaften (private/s Zimmer in einer Wohnung, gemeinsame Infrastrukturen wie Küche, Bad etc.) ergeben sich deutlich höhere Ressourceneffizienzpotenziale (vgl. [33]; [34]).

Zu unterstreichen ist, dass es sich bei Cohousing nicht per se um ressourcenleichtes Wohnen handelt. Die mit Cohousing einhergehenden Ressourceneffizienzpotenziale sind von der Anlage und Ausstattung, den konkreten Rahmenbedingungen eines spezifischen Angebots und seiner Inanspruchnahme abhängig (vgl. [14]; [26]; [33]). Ob und in welchem Umfang sich Ressourceneffizienzpotenziale ergeben, ist beispielsweise von der in Anspruch genommenen Wohnfläche und vom gewählten Standort abhängig. Vergleichsweise große Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen (Stichwort »Luxus-Cohousing) sowie Standorte, die den Bewohnerinnen und Bewohnern zusätzliche Transportbedarfe abverlangen (beispielsweise zum Arbeitsplatz oder zur Schule) lassen kaum ressourcenbezogene Einsparungen zu bzw. machen diese durch zusätzlichen Verbrauch wieder zunichte (Rebound-Effekt). Eine Cohousing-Wohnanlage hingegen, die mit kleinen Wohneinheiten zugunsten gemeinschaftlich nutzbaren Räumen und Infrastruktur ausgestattet ist, lässt Ressourceneffizienzpotenziale erwarten. Werden dazu der Energiebedarf (teilweise) über eigens erzeugte regenerative Energie (gemeinschaftliche Erzeugung und Abnahme) und der Mobilitätsbedarf größtenteils über alternative Mobilitätsangebote gedeckt, lassen sich zusätzliche positive Effekte erzielen. Ein kombiniertes Angebot, das Cohousing-Wohnungen und Wohnungen für Wohngemeinschaften verbindet, wäre zudem geeignet ressourcenleichtes Wohnen in Quartieren zu fördern.

Die starke Abhängigkeit der ressourcenschonenden Effekte von den realen Raum- und Gebäudeverhältnissen wie auch von der Lage bedingt die Einordnung von Cohousing in die Gruppe kontextabhängiger Sharing-Angebote, für die differenzierte Empfehlungen einer zukünftigen Gestaltung notwendig sind (vgl. [22]).

Bei Zusammenschau der Projektergebnisse sind auch die vielfältigen sozialen Potenziale hervorzuheben, die Cohousing zugeschrieben werden. Zum einen sind diese eher auf der persönlichen Ebene (beispielsweise eine stabile Nachbarschaft, Mitsprache und Mitwirkung bei relevanten Themen, Mieterbindung, soziales Lernen), zum anderen eher auf der gesellschaftlichen Ebene (beispielsweise inklusiv, integrativ, soziales Engagement und soziale Kohäsion fördernd) verortet. Wobei beide Ebenen in Wechselwirkung zueinander stehen.

Allerdings ist Cohousing auch voraussetzungsvoll, insofern als es sozialer Kompetenzen und des Know-hows bedarf, beispielsweise hinsichtlich der Planung- und Umsetzung von Angeboten, der Organisation von bzw. des sich Einbringens in Abstimmungs-, Beteiligungs- und Selbstverwaltungsprozesse und -strukturen (vgl. [14]; [26]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Cohousing, so wurde es im Rahmen eines Interviews formuliert, verbindet »soziale Aspekte mit ökonomischen Absichten und ökologische Vorteile, solche Tendenzen sind zu fördern«. [14]

Förderliche Impulse können unter anderem ausgehen von:

Professioneller Begleitung: Themenspezifische Information und Beratung, die wiederum auf Bildung (beispielsweise Vermittlung spezifischen Wissens und sozialer Kompetenzen) angewiesen sind, stellen ein Schlüsselelement dar. Professionelle Begleitung vom Entschluss bis zum Wohnbetrieb kann wesentlich zum Gelingen beitragen. Ein solches Angebot an Beratungs- und Vermittlungsleistungen wäre für Anbieter- und Bewohnerschaft, Vertreterinnen und Vertreter intermediärer Einrichtungen (beispielsweise Verbände) sowie der Verwaltung (beispielsweise Bau- und Stadtplanung), ebenso wie für politische Akteurinnen und Akteure, unterstützend.

Vorhandene erfolgreiche Praxisbeispiele könnten als Ausgangsbasis für die Entwicklung entsprechender Konzepte herangezogen werden. Beispiele ressourcenleichten und sozial integrativen Cohousings könnten aufbereitet und einem breiten Kreis an Interessierten vorgestellt werden. Die Vorteile erprobter Konzepte und Verfahren gilt es bekannt zu machen.

Verwaltungsprozesse und öffentliche Förderung: Weitere Bausteine, die eine Verbreitung von Cohousing unterstützen können, finden sich im Zusammenspiel von Anbieterschaft, Verwaltung und Politik. Von einer (bevorzugten) Berücksichtigung von Cohousing bei der Flächennutzungsplanung und stadtplanerischen Prozessen (beispielsweise bevorzugte Vergabe städtischer Grundstücke für die Schaffung gemeinschaftlicher Wohnangebote) gehen wichtige Signale aus. Dazu bedürfen bisher stark formalisiert und arbeitsteilig angelegte Verwaltungs- und Genehmigungsverfahren der Dynamisierung. Ressourcenschonung kann über eine Ausweitung der Kriterien zum ökologischen Bauen gestärkt werden. Dazu kann von Anreizen für Anbieter- und Bewohnerschaft ein positiver Impuls ausgehen (beispielsweise öffentliche Förderung, Reduktion der Förderung von Individualwohnraum, Verankerung in Nachhaltigkeitsstrategie).

Kooperation und Vernetzung: Die Kooperation und Vernetzung mit Akteurinnen und Akteuren aus der Verwaltung (beispielsweise Planungs-, Sozial- und Wohnungsämter) und den Anbieterinnen und Anbietern sowie den Planern- und Projektentwicklern (beispielsweise Architektinnen und Architekten) wie auch weiteren lokalen Akteuren (beispielsweise Quartiersmanagement, andere zivilgesellschaftliche Gruppen) ist ein wichtiges Instrument, um wechselseitigen Austausch zu ermöglichen, Akzeptanz zu schaffen und Synergien zu erzielen. Runde Tische und die Etablierung einer zentralen Koordinierungs- und Vernetzungsstelle bieten dafür eine gute Ausgangsbasis. Beteiligen statt Aufstülpen (vgl. [14]) ist eine zentrale Prämisse, denn nicht zuletzt ist es die Zusammenarbeit von Anbieter- und Bewohnerschaft (beispielsweise Bedarfsermittlung, Einbindung der Expertisen in Angebotsentwicklung, Übertragung von Verantwortung), die für gelungene Beispiele sorgen und so für Cohousing werben können.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die Vernetzung wohnungspolitischer Initiativen zu einem Bündnis, das Cohousing auf allen Ebenen thematisiert, kann zudem eine förderliche Wirkung entfalten. Ebenso spielt die Zusammenarbeit mit der Wissenschaft eine wichtige Rolle.

Forschungsförderung: Es bedarf der weiteren Forschungsförderung, um zahlreiche in diesem Kontext auftretende Fragestellungen zu vertiefen und gemeinsam mit den Akteurinnen und Akteuren aus allen relevanten gesellschaftlichen Bereichen zu erforschen.
In erster Linie gilt es die Ressourceneffizienzpotenziale von Cohousing weiter zu konkretisieren, dies insbesondere unter Berücksichtigung der Kombination mit weiteren Sharing-Angeboten. Zu klären ist, wie sich Verfahren der Zusammenarbeit zwischen den relevanten Akteursgruppen optimieren lassen. Es ist zu untersuchen, welche Anreize und Förderungen zielführend sind und welche rechtlichen Hürden in welcher Weise anzupassen sind, damit sie ihre hemmende Wirkung verlieren.
Die Sammlung und Aufbereitung von Good Practice Beispielen sowie die Entwicklung von Informations- und Beratungskonzepten stellen einen weiteren wichtigen Bereich dar. Zudem gilt es den von Cohousing ausgehenden Einfluss auf ressourcenschonendes Verhalten und soziales Engagement zu analysieren, um nur einige Fragen aufzugreifen.
Insgesamt geht es darum, die mit Cohousing (und anderen Ansätzen gemeinschaftlichen Wohnens) einhergehenden integrativen und inklusiven Wirkmechanismen fruchtbar zu machen sowie das gestalterisch, aktive Engagement und letztlich eine verbesserte Wohn- und Lebensqualität aufzugreifen und ggf. mit ökologischen Vorteilen zu verbinden. Auf diesem Weg kann eine nachhaltige gesellschaftliche Transformation auch in diesem Bereich gefördert werden.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Literatur

[1] Umweltbundesamt (UBA) (Hrsg.): Die Nutzung natürlicher Ressourcen. Bericht für Deutschland 2016. URL: www.umweltbundesamt.de/Ressourcenbericht 2016 [Stand: 12.08.2017]

[2] Lettenmeier, Michael; Liedtke, Christa; Rohn, Holger: Eight Tons of Material Footprint – Suggestion for a Resource Cap for Household Consumption in Finland. In: Resources 3/2014, pp. 488–515

[3] Liedtke, Christa; Bienge, Katrin; Wiesen, Klaus; Teubler, Jens; Greiff, Kathrin; Lettenmeier, Michael; Rohn, Holger: Resource use in the production and consumption system – the MIPS approach. In: Resources 3/2014, pp. 544–574

[4] Weizsäcker, Ernst Ulrich von; Lovins, Amory B.; Lovins, Hunter L.: Faktor Vier: Doppelter Wohlstand, halbierter Naturverbrauch. Der neue Bericht an den Club of Rome. München: Droemer Knaur, 1995

[5] Schmidt-Bleck, Friedrich: Nutzen wir die Erde richtig? Die Leistungen der Natur und die Arbeit des Menschen. Forum für Verantwortung. Frankfurt am Main: Fischer Taschenbuch, 2007

[6] Liedtke, Christa; Baedeker, Carolin; Borrelli, Lisa Marie: Stellschrauben für Nachhaltigkeit. Trends und Verantwortungen in Produktion und Konsum. In: Stiftung Entwicklung und Frieden (Hrsg.): Perspektiven für die Weltgesellschaft. Band 3 287 von Fischer Taschenbücher Allgemeine Reihe, 2015, S. 299–314

[7] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.): Deutsches Ressourceneffizienzprogramm II. Programm zur nachhaltigen Nutzung und zum Schutz der natürlichen Ressourcen. URL: http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pools/Broschueren/progress_ii_broschuere_bf.pdf [Stand 19.06.2017]

[8] Rohn, Holger; Pastewski, Nico; Lettenmeier, Michael; Wiesen, Klaus; Bienge, Katrin: Resource efficiency potenzial of selected technologies, products and strategies. In: Science of the total environment, 473, 2014, pp. 32–35

[9] Liedtke, Christa; Hasselkuß, Marco; Speck, Melanie; Baedeker, Carolin: Transition and Social Practices in Journal of Sustainable Development, 2017, Volume 10, No. 5, pp. 25–34

[10] Botsman, Rahel; Rogers, Roo: What's Mine is Yours: The Rise of Collaborative Consumption. How Collaborate Consumption is Changing the Way of Life; London (UK): Harpercollins, 2011

[11] Koller, Christine; Seidel, Markus: Geld war gestern. Wie Alternativwährung und die Shared Economy unser Leben verändern. München: Finanz&Buchverlag, 2014

[12] Leismann, Kristin; Schmitt, Martina; Baedeker, Carolin; Rohn, Holger: Nutzen statt Besitzen. Auf dem Weg zu einer ressourcenschonenderen Konsumkultur. Eine Kurzstudie. Band 27 der Schriftenreihe Ökologie, Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.), 2012. URL: http://www.boell.de/de/content/nutzen-statt-besitzen-auf-dem-weg-zu-einer-ressourcenschonenden-konsumkultur [Stand 23.08.2017]

[13] Scholl, Gerd; Gossen, Maike; Grubbe, Magnus; Brumbauer, Tanja: Alternative Nutzungskonzepte – Sharing, Leasing und Wiederverwendung. URL: https://www.ioew.de/fileadmin/_migrated/tx_ukioewdb/PoLRess_ZB_AP2-Vertiefungsanalyse_alternative_Nutzungskonzepte.pdf [Stand 19.09.2017]

[14] Grimm, Fred; Kunze, Anne: Meins ist Deins 3.0. Leihen, tauschen, teilen: Wie mobile Technik und soziale Netzwerke Konsum und Wirtschaft verändern. In: enorm. Wirtschaft für den Menschen. Ausgabe 2/2011

[15] Schmitt, Martina: Materialband – Cohousing. Fallanalyse Nutzen statt Besitzen. Wuppertal: Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie, 2017. URL: https://wupperinst.org/p/wi/p/s/pd/595/ [Stand 07.11.2017]

[16] Bowry, Jaya; Rohn, Holger; Bielke, Jonas: Bestandsaufnahme von Nutzen statt Besitzen-Angebotsformen. Friedberg: Faktor 10 – Institut für Nachhaltiges Wirtschaften. URL: http://f10-institut.org/downloads/publikationen.html [Stand 15.08.2016]

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

[17] Rohn, Holger; Lang-Koetz, Claus; Pastewski, Nico; Lettenmeier, Michael: Ressourceneffizienzpotenziale durch Technologien, Produkte und Strategien – Ergebnisse eines kooperativen Auswahlprozesses. Meilensteinbericht aus dem Arbeitspaket 1 des MaRess-Projektes. RessourceneffizienzPaper 1.2. URL: https://ressourcen.wupperinst.org/downloads/detailergebnisse_der_aps/download_ap1/index-html [Stand 16.08.2017]

[18] Fichter, Klaus; Clausen, Jens: Erfolg und Scheitern »grüner« Innovationen. Marburg: Metropolis, 2013

[19] Borchardt, Andreas; Göthlich, Stephan E.: Erkenntnisgewinnung durch Fallstudien. In: Albers, Sönke; Klapper, Daniel; Konradt, Udo; Walter, Achim; Wolf, Joachim (Hrsg.): Methodik der empirischen Forschung. 3. Aufl., 2009. Wiesbaden: Springer VS, 33–48

[20] Bogner, Alexander; Littig, Beate; Menz, Wolfgang (Hrsg.): Interviews mit Experten. Eine praxisorientierte Einführung. Wiesbaden: Fischer Fachmedien, 2014

[21] Henseling, Christine; Hahne, Tobias; Nolting, Karin: Die Fokusgruppen-Methode als Instrument in der Umwelt- und Nachhaltigkeitsforschung. WerkstattBericht Nr. 82, 2006. Berlin: Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung. URL: www.izt.de/fileadmin/publikationen/IZT_WB82.pdf [Stand 16.08.2017]

[22] Schmitt, Martina; Bienge, Katrin; Clausen, Jens; Bowry, Jaya; Howell, Eva; Rohn, Holger: Nutzen statt Besitzen – eine ressourcenleichte Konsumalternative: Mythos oder Realität? Ergebnisse der Analyse ausgewählter Sharing-Angebote. Wuppertal: Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie, 2017.

[23] Millonig, Elisabeth; Deubner, Helmut; Brugger, Elmar; Kreyer, Ingo; Matosic, Toni: Studie am Beispiel des Projektes »Lebensraum« zur Erhebung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Nutzens der Wohnform »Cohousing« für das Land Niederösterreich, F – 2150. Wien: ARGE Brugger/Matosic GesbR. URL: www.atelier.at/images/publikationen/forschung/cohousingstudie_2010_05_20.pdf [Stand 19.09.2017]

[24] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften, Bonn, 2014

[25] id22 – Institute for Creative Sustainability: CoHousing Cultures. Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen. Berlin: JOVIS Verlag, 2012

[26] Clausen, Jens; Uhr, Linda: Materialband Wohnen und Reisen. Diffusionsanalyse Nutzen statt Besitzen. Berlin: Borderstep Institut für Innovation und Nachhaltigkeit, 2016. URL: https://www.borderstep.de/projekte/nutzen-statt-besitzen/ [Stand 14.08.2017]

[27] Wonneberger, Eva: Neue Wohnformen. Neue Lust am Gemeinsinn. 2. Auflage. Edition Centaurus – Beiträge zur gesellschaftswissenschaftlichen Forschung. Wiesbaden: Springer VS, 2015

[28] Stiftung Trias – Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen (Hrsg.): Wohnprojekteportal. URL: http://www.wohnprojekte-portal.de/ [Stand 14.08.2017]

[29] Fedrowitz, Micha: Gemeinschaftliches Wohnen – Stand und Entwicklung in Deutschland. Nachrichten der ARL 1/2016. URL: https:shop.arl.net/media/direct/pdf/nachrichten/2016-1/Nachr_1-2016_Fedrowitz–S9-12_online.pdf [Stand 23.08.2017]

[30] Fedrowitz, Micha: Gemeinschaftliches Wohnen in Deutschland. In: Leibnitz-Institut für Länderkunde (Hrsg.): N aktuell 5 (09.2011) 9. URL: https://aktuell.nationalatals.de/qp-content/uploads/11_09_wohnprojekte.pfd [Stand 23.08.2016]

[31] Sinning, Heidi; Baldin, Marie-Luise; Spars, Guido; Heinze, Michael: Sharing Economy in der Wohnungswirtschaft. Ergebnisbericht für Online-Befragung 2016. Erfurt/Wuppertal: Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP) der Fachhochschule Erfurt/Bergische Universität Wuppertal, Fachbereich Ökonomie des Planens und Bauens (ÖPB). URL: www.fh-erfurt.de/file/forschung/projekte/kosewo/ [Stand 23.08.2017]

[32] Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) (Hrsg.): Wohntrends 2030. Studie – Kurzfassung, GdW Branchenbericht 6. Berlin: Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, 2013.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

[33] Bienge, Katrin; Kiefer, Sebastian; Pott, Maike: Ressourceneffizienzpotenzialanalyse Materialband: Wohnen & Reisen. Wuppertal: Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie, 2016. URL: https://wupperinst.org/p/wi/p/s/pd/595/ [Stand 07.11.2017]

[34] Bienge, Katrin: Zusammenfassung Ressourceneffizienzpotenzialanalyse von Nutzen statt Besitzen-Angeboten. Wuppertal: Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie, 2017. URL: https://wupperinst.org/p/wi/p/s/pd/595/ [Stand 07.11.2017]

[35] Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Privathaushalte nach Haushaltsgröße. 1991 und 2015: Ergebnisse des Mikrozensus; 2035: Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2017. Statistisches Bundesamt (Destatis). URL: www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/HaushalteFamilien/HaushalteFamilien.html [Stand 16.08.2017]

[36] Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Kennzahlen Haushalte & Familien 2016. URL: www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/HaushalteFamilien/HaushalteFamilien.html [Stand 16.08.2017]

[37] Bienge, Katrin; Suski, Paul.; Schmitt, Martina: Ressourceneffizienzpotenzialanalyse Materialband: Individualmobilität. Wuppertal: Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie, 2016a). URL: https://wupperinst.org/p/wi/p/s/pd/595 [Stand 07.11.2017]

[38] Bienge, Katrin; Wirges, Monika; Pott, Maike: Ressourceneffizienzpotenzialanalyse Materialband: Alltagsgegenstände. Wuppertal: Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie, 2016b. URL: https://wupperinst.org/p/wi/p/s/pd/595/ [Stand 07.11.2017]

[39] Clausen, Jens; Uhr, L.inda; Steudle, Lize: Materialband Verkehrsdienstleistungen. Diffusionsanalyse Nutzen statt Besitzen. Berlin: Borderstep Institut für Innovation und Nachhaltigkeit, 2016a. URL: https://www.borderstep.de/projekte/nutzen-statt-besitzen/ [Stand 14.08.2017]

[40] Clausen, Jens; Uhr, Linda; Steudle, Lize: Materialband Alltagsgegenstände. Diffusionsanalyse Nutzen statt Besitzen. Berlin: Borderstep Institut für Innovation und Nachhaltigkeit, 2016b. URL: https://www.borderstep.de/projekte/nutzen-statt-besitzen/ [Stand 14.08.2017]

[41] Clausen, Jens: Zusammenfassung Diffusionsanalyse von Nutzen statt Besitzen-Angeboten. Berlin: Borderstep Institut für Innovation und Nachhaltigkeit, 2017. URL: https://www.borderstep.de/wp-content/uploads/2017/03/Clausen-Diffusionsanalyse-Zusammenfassung.pdf [Stand 14.08.2017]

[42] Schmitt, Martina; Heller, Till: Materialband – Wohngemeinschaften. Fallanalyse Nutzen statt Besitzen. Wuppertal: Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie, 2017a. URL: https://wupperinst.org/p/wi/p/s/pd/595/ [Stand 07.11.2017]

[43] Bowry, Jaya; Howell, Eva; Muthny, Jana; Rohn, Holger: Materialband – Gemeinschaftsgärten. Fallanalyse Nutzen statt Besitzen. Friedberg: Faktor 10 – Institut für nachhaltiges Wirtschaften gGmbH. URL: http://f10-institut.org/downloads-literatur [Stand 07.11.2017]

[44] Howell, Eva; Bowry, Jaya; Muthny, Jana; Rohn, Holger: Materialband – Umsonstläden. Fallanalyse Nutzen statt Besitzen. Friedberg: Faktor 10 – Institut für nachhaltiges Wirtschaften gGmbH, 2017. URL: http://f10-institut.org/downloads-literatur [Stand 07.11.2017]

[45] Bowry, Jaya; Howell, Eva; Muthny, Jana; Rohn, Holger: Materialband – Couchsurfing. Fallanalyse Nutzen statt Besitzen. Friedberg: Faktor 10 – Institut für nachhaltiges Wirtschaften gGmbH,2017a). URL: http://f10-institut.org/downloads-literatur [Stand 07.11.2017]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Sara D'Onofrio, Christoph Graf, Edy Portmann, Marcel Wehrle

Shareable Cities – Impulse und technologische Möglichkeiten für Sharing-Ansätze in Wohnungsunternehmen und im Quartier

Städte stehen vor großen Herausforderungen, wie etwa der Zunahme der durchschnittlichen Lebenserwartung oder des Ungleichgewichts im Wohnungsmarkt. Für eine effiziente, nachhaltige und resiliente Stadtentwicklung sind langfristige und innovative Lösungen gefragt. Smart Cities verwenden Informations- und Kommunikationstechnologien über das Internet oder das Web, um ihre Bürgerinnen und Bürger in die Entwicklung einer attraktiveren Stadt einzubeziehen. Smarte Systeme sollen helfen, den Informationsaustausch sowohl zwischen Bürgerschaft und Stadt als auch unter den Bürgerinnen und Bürgern selbst zu verbessern. Geteilte Informationen ermöglichen den Aufbau einer kollektiven Wissensbasis, was wiederum zu urbaner Intelligenz führen kann. Ein Lösungsansatz hierzu ist das Konzept der Sharing Economy, bei welchem nicht nur materielle, sondern auch intellektuelle Ressourcen geteilt werden. In diesem Artikel werden zwei Praxisbeispiele vorgestellt, Generationenwohnen Bern-Solothurn und die Digitalisierung im Immobilienwesen mittels der Webapplikation MiMo, um aufzuzeigen, wie in einer Smart City der Ansatz der Sharing Economy sowie fortgeschrittene Informations- und Kommunikationstechnologien zielgerichtet für eine nachhaltige, also sozial, ökologisch und ökonomisch verantwortliche Entwicklung der Stadt eingesetzt werden können.

Einleitung: Shareable Cities als Herausforderung

Die wachsende Urbanisierung impliziert nicht nur eine Vergrößerung von Städten, sondern auch eine Ausbreitung städtischer Lebens- und Verhaltensweisen. Diese Entwicklung stellt Städte vor enorme Herausforderungen: Unter Bürgerinnen und Bürgern, deren durchschnittliche Lebenserwartung zunimmt, besteht eine intensivere Nachfrage nach städtischen Ressourcen, wodurch die bestehenden Infrastrukturen an ihre Grenzen geführt werden (vgl. [1]). Wohnraum deckt ein wichtiges Grundbedürfnis von Menschen ab und nimmt daher eine zentrale Position im täglichen Leben ein. Als frei handelbare Ware stellt er einen bedeutenden Wirtschaftssektor dar. Gleichzeitig prägt er die räumliche und soziale Struktur von Quartieren, Gemeinden und Städten in hohem Maße und über lange Zeiträume hinweg. Gekoppelt mit

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

den Bedürfnissen einer immer älter werdenden Gesellschaft entsteht ein Interessensmix zwischen Jung und Alt, der sowohl die Wirtschaft als auch die Politik laufend mit neuen Herausforderungen konfrontiert: Zum einen werden die Menschen immer älter, bleiben gesünder und aktiver und wollen sich in den städtischen Alltag einbringen, zum anderen bestimmen in Zeiten, in denen Wohnraum in Ballungsgebieten knapper wird und sich den Prinzipien des Marktes folgend stetig verteuert, Themen wie bezahlbares Wohnen, Gentrifizierung und Ghettoisierung die Diskussion rund um den städtischen Wohnbau.

Smart Cities und Sharing Economy können als konzeptionelle Lösungsansätze für die genannten Herausforderungen dienen. Ein Beispiel, wie Sharing Economy gewinnbringend für jüngere und ältere Menschen und deren Wohnbedürfnisse eingesetzt werden kann, zeigt die Initiative des Fördervereins Generationenwohnen Bern-Solothurn [2]. Diese fokussiert darauf, dass mehrere Generationen in der gleichen Siedlung oder unter einem Dach zusammenwohnen und sich gegenseitig bei den jeweiligen Verpflichtungen unter die Arme greifen. Beispielsweise könnte eine Person im Pensionsalter die Kinder unter der Woche betreuen, während die Eltern der Kinder dieser Person beim Einkaufen und bei sonstigen Terminen mit ihrem Fahrzeug zur Seite stehen. Ein Beispiel, wie moderne Informations- und Kommunikationstechnologien im Immobilienwesen Verwendung finden können, führt die Webapplikation MiMo [3] vor Augen. Die Software vereinfacht den Vermietungsprozess und verfolgt das Ziel, die Mietperson zu finden, die am besten zu der entsprechenden Wohnung passt und/oder diese am dringendsten benötigt. Alle notwendigen Informationen werden mithilfe des Programms gesammelt, auf einem Dashboard übersichtlich dargestellt und analysiert. Real-Time-Analysen zu den wichtigsten Kennzahlen helfen, die bestmögliche Mietperson zu bestimmen.

Für den Aufbau einer nachhaltigen, also sozial, ökologisch und ökonomisch verantwortlichen Entwicklung der Stadt, folgen die Autorin und die Autoren des Beitrages einem transdisziplinären Action-Design-Research-Ansatz, weil dieser sich mit einer konkreten Problemstellung aus der Praxis beschäftigt und in Zusammenarbeit mit Universitäten versucht, direkt passende Lösungsansätze zu erarbeiten und umzusetzen. Dieser Ansatz kommt aus der gestaltungsorientierten Wirtschaftsinformatik und spiegelt die Prämisse, dass (IT-)Artefakte eine Ganzheit darstellen, die während der Entwicklung und Nutzung durch den jeweiligen Kontext geprägt werden. Die zugrunde liegende Methode konzeptualisiert den Forschungsprozess in dem Sinne, als dass sie die untrennbaren und inhärent-verwobenen Aktivitäten adressiert, welche nötig sind, um einen Artefakt zu erstellen und diesen zu evaluieren (vgl. [4]). Es handelt sich hierbei um die Bewältigung einer Herausforderung, ausgehend von einer reellen Umgebung, wie beispielsweise der Stadt. Mit der Methode des Action-Design-Research werden der Aufbau, die Umsetzung und die Auswertung eines Lösungsansatzes evaluiert, ohne sich dabei lediglich auf theoretische Erkenntnissen zu beziehen. Der Einfluss der Nutzerinnen und Nutzer sowie der laufende Einsatz der Lösung im reellen Kontext stehen im Vordergrund (vgl. [4]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Dieser Artikel zeigt anhand der oben angeführten Praxisbeispiele Generationenwohnen Bern-Solothurn und Digitalisierung im Immobilienwesen mittels der Webapplikation MiMo, wie in einer Smart City der Ansatz von Sharing Economy als auch fortgeschrittene Informations- und Kommunikationstechnologien einem Action-Design-Research-Ansatz folgend zielgerichtet zu einer nachhaltigen, also sozial, ökologisch und ökonomisch verantwortlichen Entwicklung der Stadt beitragen können. Aufgrund der zunehmenden Digitalisierung und der sich etablierenden Sharing-Kultur eröffnet sich durch die Zusammenarbeit von Akademie und Wirtschaftswelt eine Vielzahl neuer Perspektiven und Möglichkeiten, die in diesem Beitrag vorgestellt werden sollen. Zum besseren Verständnis der Gesamtthematik legt dieser Artikel zunächst die theoretischen Grundlagen dar und präsentiert anschließend die beiden Anwendungsbeispiele Generationenwohnen Bern-Solothurn und die Webapplikation MiMo. Abgerundet wird der Artikel mit einer Diskussion.

Digitale Grundlagen der Shareable City

Im Beitrag von Sinning und Spars (siehe S. 11) wurde der zentrale Begriff der Sharing Economy eingeführt. Ergänzend hierzu werden nun das Konzept der Smart Cities, die digitale Dimension der Sharing Economy und der Begriff der urbanen Intelligenz begründet und vertieft.

Smart Cities

Eine Smart City ist ein Konzept, das auf fortgeschrittenen Technologien aufbaut. Diese ermöglichen es, der Bürgerschaft sowie der Stadt mittels Informations- und Kommunikationstechnologien über das Internet beziehungsweise das Web zu vernetzen und erlauben es den einzelnen Bürgerinnen und Bürgern ihre Bedürfnisse, Erfahrungen, Sorgen und Wahrnehmungen über städtische Dienstleistungen der Stadt mitzuteilen und mit ihr darüber in Austausch zu treten (vgl. [5]). Die Stadt erhält dadurch Zugang zu ihren Bürgerinnen und Bürgern und kann bestehende sowie neue Dienstleistungen zugeschnitten auf ihre Zielgruppe (weiter-)entwickeln. Durch den stetigen Austausch zwischen Bürgerschaft und Stadt kann Letztere ihre Interessengruppen besser kennenlernen, die eigenen Prozessabläufe verstehen und dadurch die urbanen Prozesse kontinuierlich anpassen. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, zeitnah auf unvorhergesehen auftretende Ereignisse in der Stadt zu reagieren (vgl. [6]).

Informations- und Kommunikationstechnologien dienen jedoch nicht nur der Informationssammlung, sondern können aufgrund des Informationsgehaltes auch die Verwaltung verschiedener Tätigkeiten (z. B. Wohnungsfreigabe, Wohnungsvermietung, Terminfindung zwischen Bürgerinnen und Bürgern) vereinfachen. Damit ein solcher Informationsaustausch innerhalb der Bürgerschaft und ihrer Stadt funktionieren kann, sind smarte Applikationen gefragt, die unter anderem einfach zu handhaben (d. h. benutzerfreundlich) und jederzeit verfügbar (d. h. zuverlässig) sind. Die Verwendung dieser Applikationen fördert die Interaktion und das Teilen von Informationen (vgl. [6]). Je mehr Informationen seitens der Bürgerschaft

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

geteilt werden, desto eher lässt sich die Komplexität innerhalb einer Stadt adressieren. Der Gedanke des Teilens kann also als elementare Komponente einer Smart City betrachtet werden (vgl. [1]). Deshalb beschäftigt sich der nächste Abschnitt mit dem Konzept der Sharing Economy.

Digitale Dimension der Sharing Economy

Unter Sharing Economy ist – wie bereits von Sinning und Spars dargestellt – ein ökonomisches Modell zu verstehen, in welchem Nachfrage und Angebot im direkten Kontakt stehen (vgl. [7]). Der Begriff Sharing repräsentiert den Prozess des Teilens, während Economy für die Bewirtschaftung des Teilens steht. Durch das Aufkommen von sozialen, webbasierten Plattformen (bzw. Web 2.0) wurde die Sozialorientierung der Nutzenden gestärkt und die Sharing Economy begründet (vgl. [8]). Solche Plattformen ermöglichen eine effizientere Nutzung bestehender Ressourcen, weil das Finden einer potenziellen Kundin oder eines potenziellen Kunden durch das Web vereinfacht wird (vgl. [7]). Die Auslastung der Ressourcen (z. B. Wohnraum) kann durch die geteilte Nutzung verbessert werden (vgl. [9]). Durch die sozialen Plattformen können nun Objekte nicht nur innerhalb der Familie oder zwischen Freunden und Bekannten geteilt werden, die Türen werden auch für Außenstehende geöffnet (vgl. [10]).

Die Intimität des Teilens kann je nach Objekt oder Dienstleistung variieren: Teilen im traditionellen Sinn gilt als unentgeltliche Überlassung eines Gegenstands zum Gebrauch zwischen Bekannten, während in der Praxis das Teilen als eine gebührenpflichtige Dienstleistung zwischen zwei gegenseitig fremden Vertragsparteien (z. B. AirBnB [11]) angesehen wird (vgl. [10], [12]). Der wandelnde Stil zu einem kollaborativen Leben und die Entwicklung von digitalen Plattformen ermöglichen neue Formen der Zusammenarbeit bezüglich Produktion, Konsum und Finanzierung sowie die Umformung einer verdichteten und überfüllten Stadt zu einer attraktiveren Stadt mit hohem Qualitätsstandard (vgl. [1], [13]). Die Nutzbarmachung unausgelasteter Ressourcen, beispielsweise die vorhandenen Fähigkeiten älterer Menschen oder freie Wohnflächen für Sozialempfänger, kann im Sinne der Nachhaltigkeit sowohl als Ziel der Sharing Economy als auch der Smart City definiert werden (vgl. [14]).

Für eine steigende Akzeptanz des Sharing-Konzepts innerhalb einer Stadt sind Webapplikationen beziehungsweise Systeme vonnöten, auf die die Bürgerinnen und Bürger auch zugreifen. Nur so kann eine urbane Intelligenz entstehen, welche im nächsten Kapitel näher erläutert wird.

Urbane Intelligenz

Für eine Shareable City – eine Smart City, die Sharing-Economy-Ansätze verwendet – sind geteilte Daten (engl. shared data) von hoher Relevanz. Denn das Konstrukt Sharing Economy umfasst nicht nur das Teilen von materiellen, sondern auch von intellektuellen Ressourcen (vgl. [1]). Der Wissensaufbau eines Menschen kann gefördert werden, indem auf die

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Erfahrungen und Wahrnehmungen seiner Mitmenschen zurückgegriffen wird (vgl. zum Beipiel Konnektivismus; vgl. [15]). Dieser Austausch kann durch die geteilten Informationen, in Form von Text, Musik, Bildern, etwa über das Web unterstützt werden. Die Bürgerschaft sollte gewillt sein, das gesammelte Wissen und die Erfahrungen (z. B. langjährige Praxis in der Kinderbetreuung) zu teilen, um den allgemeinen Wohlstand der Gesellschaft beziehungsweise der verschiedenen Generationen innerhalb einer Stadt zu erhöhen. Das Wissen der verschiedenen Instanzen in einem Netzwerk, also der Bürgerinnen und Bürger einer Stadt, sollte kombiniert werden. Die zur Verfügung gestellten Informationen helfen dabei, die komplexen Probleme innerhalb der Stadt zu lösen und – bedingt durch die Zusammenarbeit – die Lebensqualität jeder einzelnen Bürgerin und jedes einzelnen Bürgers zu erhöhen.

Die modernen Informations- und Kommunikationstechnologien gestatten neue Formen der Zusammenarbeit, vereinfachen die Umsetzung des Sharing-Economy-Ansatzes und können zu einer sogenannten urbanen Intelligenz führen (vgl. [6]). Die urbane Intelligenz steht für die kollektive Intelligenz innerhalb einer Stadt. Die Entwicklung einer kollektiven Intelligenz erfolgt aufbauend (engl. bottom-up), beginnend bei jeder einzelnen Bürgerin und jedem einzelnen Bürger. Eine Vernetzung der Bürgerinnen und Bürger ist essenziell, damit sich durch das Teilen der Informationen, wie beispielsweise Erfahrungen, eine urbane Intelligenz ausbilden kann (vgl. [16]). Zu diesem Zweck erweisen sich smarte Applikationen als vorteilhaft.

Unter smarten Applikationen verstehen die Autorin und die Autoren Systeme, die in der Lage sind, menschenähnlich Schlussfolgerungen zu ziehen. Damit dies möglich wird, ist aus unserer Sicht der Miteinbezug von Soft Computing (vgl. [17]) erforderlich. Dieser erlaubt es, Informationen, welche aufgrund der Anwendung von natürlicher Sprache meist unpräzise oder vage formuliert sind, zu bearbeiten. Ist das System imstande, die natürliche Sprache in derselben Art und Weise anzunehmen und wiederzugeben wie ein Mensch, so steigt die Wahrscheinlichkeit, dass dieser mehr mit dem System interagiert. Durch die kontinuierliche Interaktion zwischen Mensch und urbanem System können auf beiden Seiten Lernprozesse erfolgen, was wiederum eine Steigerung der urbanen Wissensbasis bewirkt (vgl. [18]).

Wesentlich ist, dass eine Smart City mithilfe von smarten, webbasierten Systemen, wie beispielsweise MiMo, die Sammlung und Auswertung stadtbezogener Daten, wie etwa Bewerbungen für eine Wohnung, effizienter gestaltet. Denn der Umgang und die Verarbeitung von geteilten Informationen unterstützen eine effiziente, nachhaltige und resiliente Entwicklung urbaner Prozesse.

Zwei Praxisbeispiele zur Verdeutlichung der Shareable City Idee

In diesem Abschnitt werden die beiden Praxisbeispiele Generationenwohnen Bern-Solothurn und die Digitalisierung im Immobilienwesen mit der Webapplikation MiMo vorgestellt.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Generationenwohnen als Beitrag zu einer Sharing Economy

Demografische und soziokulturelle Entwicklungen bilden die Ausgangslage für das Modell Generationenwohnen: Die deutliche Zunahme der Lebenserwartung und die kontinuierliche Verbesserung der Gesundheitsversorgung einerseits sowie der vor allem in städtischen Bereichen hohe Anteil von Einpersonenhaushalten, die damit verbundene Gefahr der Vereinsamung und der Vorsatz »Länger zu Hause und erst später ins Altersheim« andererseits haben sowohl hohes Potenzial als auch einen großen Bedarf für intergenerationelle Nachbarschaftshilfe und innovative gemeinschaftliche Wohnformen (vgl. Pätzold, Alb ab S. 225) zur Folge. Das Modell Generationenwohnen bietet sich als gemeinschaftliche und zukunftsfähige Wohnform an, dementsprechend sind in den urbanen Räumen von Zürich, Wien und verschiedenen deutschen Städten in den letzten Jahren eine Reihe innovativer Generationenwohnprojekte realisiert worden (z. B. in Zürich die Kalkbreite [19] und das Hunziker-Areal [20], siehe Sinning ab S. 243, und in Winterthur die Giesserei [21]).

Das Motto des Generationenwohnens lautet »Generationen wohnen miteinander statt nebeneinander«. Mittlerweile hat sich ein Set von baulichen, betrieblichen, sozialen und wirtschaftlichen Kriterien für das Konzept Generationenwohnen herauskristallisiert, als deren maßgeblich folgende zu nennen sind:

- eine institutionalisierte altersmäßige und soziale Durchmischung der Bewohnerschaft;
- ein soziales Netzwerk in Form einer organisierten Nachbarschaftshilfe;
- eine adäquate Mischung von unterschiedlichen, innovativen Wohnungstypen und Wohnformen;
- eine starke Partizipation der Bewohnerschaft;
- eine altersgerechte und hindernisfreie Bauweise sowie
- eine gute Integration und Vernetzung im Quartier, mit dem öffentlichen Verkehr und mit externen Hilfsangeboten.

Wichtigstes bauliches Kriterium ist eine gemeinschaftliche Infrastruktur mit vielfältigen und attraktiven Gemeinschaftsräumen und Begegnungsorten, während das wichtigste soziale Kriterium wohl eine Siedlungsassistenz als Kontaktstelle für die soziokulturelle Animation (d. h. für die Organisation und Moderation gemeinschaftlicher Prozesse und Aktivitäten) darstellt. Das wichtigste wirtschaftliche Kriterium dürfte eine gemeinnützige Bauträgerschaft, in erster Linie eine Wohnbaugenossenschaft sein, welche eine demokratische Mitbestimmung und Partizipation sowie das Prinzip der Kostenmiete garantiert (z. B. vgl. [2]).

Zur Entwicklung und Verbreitung des Modells Generationenwohnen hat sich im März 2016 der Förderverein Generationenwohnen Bern, heute Bern-Solothurn, gebildet. Den Anstoß dazu hatte eine Eingabe des Rats für Senioren der Stadt Bern aus dem Jahre 2015 geliefert, mit dem die Stadtregierung aufgefordert worden war, das Konzept Generationenwohnen künftig bei allen Neubausiedlungen, insbesondere auf städtischem Boden, zu berücksichtigen. Der Gemeinderat der Stadt Bern hat diesen Vorstoß zusammen mit einer ähnlichen Motion aus dem Stadtrat positiv beantwortet, so dass das Prinzip des generationendurchmischten Woh-

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

nens sowohl im Alterskonzept 2020 als auch in den Legislaturrichtlinien des Gemeinderats für die Wahlperiode 2017–2020 [22] verankert ist. Gegründet haben den Förderverein die Freiwilligen-Organisation Innovage [23], in welcher pensionierte Fach- und Führungskräfte gemeinnützige Organisationen ehrenamtlich beraten, sowie der Regionalverband Bern-Solothurn der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften der Schweiz [24]. Der Förderverein erhielt von der bernischen Stiftung Kirchliche Liebestätigkeit eine wertvolle Anschubfinanzierung, und dank einem weiteren Beitrag der Walder-Stiftung in Zürich konnte er seinen Tätigkeitsbereich inzwischen auf den Raum Solothurn ausweiten. Gemäß dem Zweckartikel seiner Statuten versteht sich der Förderverein *»als gemeinnütziges Kompetenzzentrum für alle Bereiche des Generationenwohnens. Er bezweckt die Verbreitung dieses Gedankenguts in der Gesellschaft, Politik und Wirtschaft. Er setzt sich insbesondere dafür ein, dass das Modell Generationenwohnen in bestehenden und neuen Siedlungen im Raum Bern-Solothurn realisiert wird«* [2].

Die wichtigsten Aktivitäten des Fördervereins Generationenwohnen Bern-Solothurn bestehen darin, dass er

- intensive Vernetzungsarbeit mit und zwischen den zuständigen Behörden, interessierten Verbänden, Stiftungen, Bauträgern und anderen Partnern betreibt;
- seine Rolle als Kompetenzzentrum wahrnimmt, indem er die einschlägige Literatur und Referenzprojekte systematisch auswertet, Studienaufträge erteilt und finanziert sowie Begleitstudien zu großen Wohnbauprojekten initiiert;
- Öffentlichkeits-, Informations- und Sensibilisierungsarbeit über seine Webseite[1], durch Presseartikel und andere Print-Produkte sowie mit öffentlichen Veranstaltungen leistet;
- ein systematisches Monitoring über alle Standorte und Wohnbauprojekte im Raum Bern-Solothurn betreibt, welche für eine Realisierung des Modells Generationenwohnen in Frage kommen und
- schließlich am Generationenwohnen interessierte Bauträgerschaften fachlich und wenn nötig auch finanziell bei der Umsetzung des Modells unterstützt.

Insgesamt leistet das Modell Generationenwohnen einen wertvollen Beitrag zu einer Shared Economy im Rahmen einer Smart City, indem es intergenerationelle Nachbarschaftshilfe, altersmäßig und sozial durchmischtes Wohnen, partizipative Strukturen und Prozesse, unterschiedliche und innovative Wohnformen sowie gemeinschaftliche Infrastrukturen und soziale Netzwerke im urbanen Kontext ermöglicht und fördert. Die Implementierung des Konzepts Generationenwohnen kann durch smarte (Web-)Applikationen wie das in Abschnitt 3.2 erwähnte Beispiel MiMo erleichtert und gefördert werden. Durch die Vermischung der Generationen ergänzen sich die Menschen nicht nur in ihren Tätigkeiten, sondern können auch Wissen untereinander austauschen, wodurch urbane Intelligenz entsteht.

1 Vgl. www.generationenwohnen-bern.ch [Stand: 10.10.2018]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Digitalisierung im Immobilienwesen – Die Webapplikation MiMo

Die Digitalisierung der unterschiedlichen Prozessketten innerhalb der Immobilienbranche – von der Planung bis hin zur Bewirtschaftung von Wohnobjekten – scheint auf den ersten Blick wenig Bezug zu Sharing Economy zu haben. Bei genauerem Hinsehen stellt die Digitalisierung dieser Prozessketten jedoch einen bedeutenden ersten Schritt in Richtung Smart City, Shared Economy beziehungsweise Shareable City dar. Sharing Economy kommt deshalb zum Tragen, weil die Digitalisierung im Wohnungsmarkt eine bessere Abstimmung von Nachfrage und Angebot ermöglicht (vgl. [25]). Digitalisierung ist hier nicht lediglich im Sinne einer Vereinfachung verschiedener Prozesse zu verstehen, sondern vielmehr im Sinne der Sammlung, Verknüpfung und Analyse unterschiedlicher urbaner Daten(quellen) in Echtzeit, was wiederum als Aufbau einer Wissensbasis im Immobilienmarkt angesehen werden kann. Letztere bildet die eigentliche Grundlage für eine daten- und faktenbasierte Herangehensweise an die aktuellen Probleme des Wohnungsmarktes insbesondere in städtischen Ballungszentren.

Der Austausch dieser Daten und der gewonnenen Erkenntnisse hilft, den reellen Stand im Wohnungsmarkt zu erfassen und somit die geeignetsten Lösungen zu finden. Zum aktuellen Zeitpunkt ist der Wohnungsmarkt weit von den Axiomen des vollkommenen Marktes entfernt. Während sich an der fundamentalen Heterogenität des Gutes Wohnraum nichts ändert, birgt die Digitalisierung der Prozesse im Wohnungsmarkt das Potenzial für eine erhöhte Transparenz, die sämtlichen Marktteilnehmer zugutekommt.

Auf der Ebene der Nachfragenden im Wohnungsmarkt ermöglicht die Integration von Echtzeit-Nachfragedaten und baulichen, infrastrukturellen sowie soziodemografischen Umgebungsdaten bewusste und fundierte Entscheidungen bezüglich der unmittelbaren Wohnumgebung und der verfügbaren Infrastruktur. Kennzahlen zu Umgebung und Infrastruktur lassen sich veranschaulichen und werden so zu einem integralen Bestandteil des Such-, Evaluations- und Bewerbungsprozesses. Neben den Präferenzen hinsichtlich des eigentlichen Wohnobjektes finden beispielsweise auch Fragen nach der Familientauglichkeit und somit auch der Generationentauglichkeit des Wohnumfeldes, der soziodemografischen Durchmischung des Quartiers oder der Erreichbarkeit beruflicher und sozialer Netzwerke Berücksichtigung (vgl. [6]).

Eine Applikation, welche die Digitalisierung im Immobilienwesen vorantreibt und somit den Such-, Evaluations- und Bewerbungsprozess im Wohnungsmarkt verbessert, ist MiMo[2], eine webbasierte Software der Firma eMonitor, welche den Vermietungsprozess von der Anmeldung über die Beurteilung bis zur Vergabe der Wohnungen digital abbildet. MiMo bietet die Möglichkeit, mittels Analysemodulen unterschiedliche Prozess- und Strukturmerkmale zu untersuchen, und ist bereits in verschiedenen Städten (wie z. B. Zürich) im Einsatz. So lassen sich Fragen zum aktuellen Vermietungsstand, zu Präferenzen unterschiedlicher Nachfragergruppen oder zur soziodemografischen Durchmischung unterschiedlicher Siedlungen beantworten. Die nach-

2 Vgl. www.emonitor.ch [Stand: 10.10.2018]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

folgenden Abbildungen zeigen Visualisierungen der Prozess- und Strukturdaten aus MiMo, welche im Rahmen eines Erstvermietungsprojektes der Genossenschaft mehr als wohnen in Zürich generiert wurden.

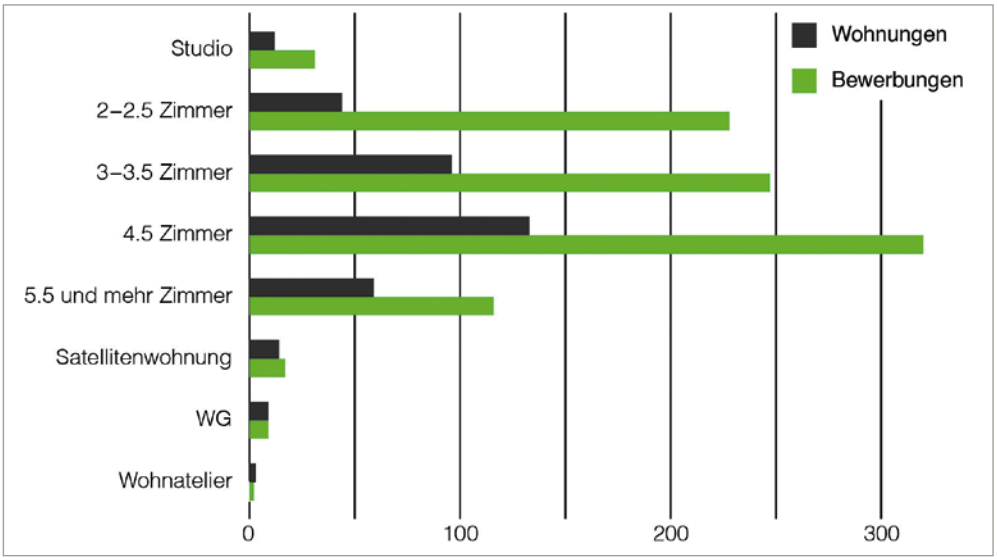


Bild 1: Nachfrage vs. Angebot nach unterschiedlichen Wohnungstypen [Quelle: Genossenschaft mehr als wohnen nach eMonitor GmbH, 2017]

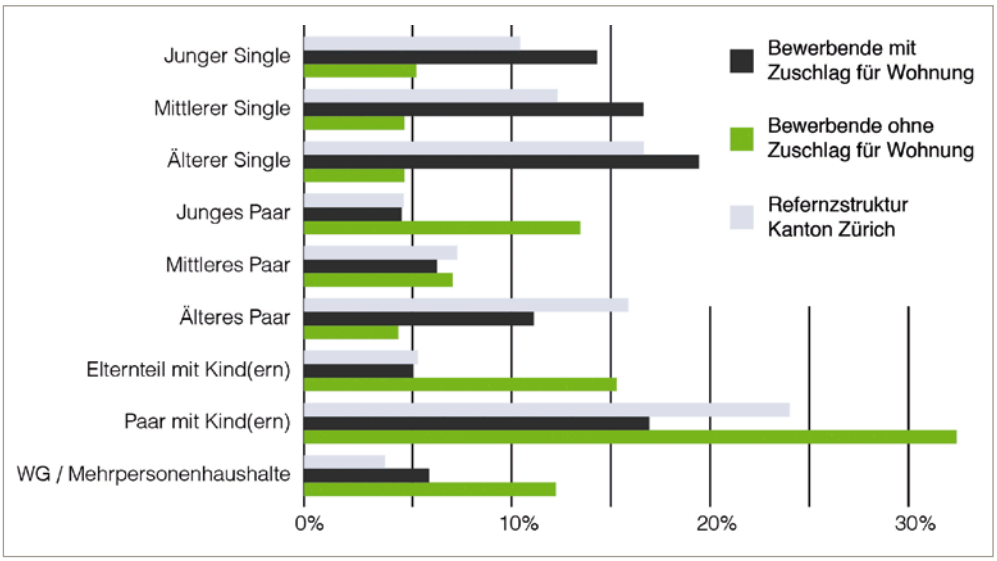


Bild 2: Lebensphasen der Anmeldungen im Vergleich zur Referenzstruktur [Quelle: Genossenschaft mehr als wohnen nach eMonitor GmbH, 2017]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Fazit und Diskussion

Ausgehend von der demografischen und soziokulturellen Entwicklung ist nicht nur der knapp werdende Wohnraum zu adressieren, sondern auch die immer älter werdende Generation. Das Beispiel Generationenwohnen verdeutlicht den wichtigen und wertvollen Beitrag zu einer Smart City – bzw. einer Shared Economy innerhalb des Smart-City-Rahmens – über intergenerationelle Nachbarschaftshilfe, altersmäßig und sozial durchmischtes Wohnen, partizipative Strukturen und Prozesse, unterschiedliche und innovative Wohnformen sowie gemeinschaftliche Infrastrukturen und soziale Netzwerke im urbanen Kontext. Das Modell Generationenwohnen bietet sich daher als gemeinschaftliche und zukunftsfähige Wohnform an und ist dementsprechend in der Entwicklung einer Smart City, auch im Hinblick auf urbane Intelligenz, in Betracht zu ziehen.

Am Beispiel der Webapplikation MiMo wird ersichtlich, dass durch die Digitalisierung der Prozesse im Wohnungsmarkt die anfallenden Prozess- und Strukturdaten in einer Smart City eine wichtige Grundlage für die Stadt-, Orts- und Quartiersentwicklung darstellen können. Der Echtzeitcharakter der Daten erlaubt detaillierte Aussagen hinsichtlich sich verändernder räumlicher Nachfragemuster (vgl. [27]). So lassen sich beispielsweise frühzeitig Auf- oder Abwertungstendenzen einzelner Teilgebiete erkennen. Ebenso lassen sich Prognosen in Bezug auf soziodemografische Veränderungen, wie beispielsweise eine Zu- oder Abnahme von Familienhaushalten, erstellen. Gegenüber bereits existierenden Strukturdaten haben die Nachfragedaten den Vorteil, dass sie nicht alleine die IST-Situation abbilden, sondern Aussagen hinsichtlich des Potenzials eines Ortes und somit auch hinsichtlich möglicher Entwicklungstrajektorien zulassen.

Die Kenntnis dieser möglichen Entwicklungspfade und der Charakteristika und Präferenzen aktueller wie potenzieller Bewohner sind Voraussetzung, um eine Shared Economy, wie etwa Projekte Generationenwohnen zu realisieren respektive deren Potenzial abzuschätzen. Die Daten bilden allerdings nur eine Grundlage. Erst die Überlagerung von virtuellem Austausch in Form von Daten und Wissen und physischem Austausch in Form von Car-Sharing, um ein Beispiel zu nennen, gewährleistet die Entstehung einer effektiven Shared Economy. Sharing sollte deshalb über das Teilen von materiellen Gütern hinausgehen und Konzepte für den Austausch bzw. das Teilen von Daten und Wissen – und somit die Entwicklung einer urbanen Intelligenz – miteinbeziehen.

Dieses Teilen von Daten und Wissen für die Bildung einer kollektiven urbanen Wissensbasis kann mithilfe von modernen Informations- und Kommunikationstechnologien, wie beispielsweise webbasierten Applikationen, gefördert werden (vgl. [5]). Hierfür sollte garantiert sein, dass eine Stadt sowohl über eine gut funktionierende Kommunikationsinfrastruktur als auch über moderne Informationstechnologien (z. B. Internet of Things oder Web of Things (vgl. [28]), Cloud Computing (vgl. [29]), Augmented Reality (vgl. [30])) verfügt (vgl. [1]). Webplattformen helfen der Stadt, Informationen zu sammeln und dadurch unter Beachtung der geteilten Informationen die Entscheidungsfindung sowohl für Maßnahmen als auch für

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

die Interaktion zwischen Stadt, ihren Bürgerinnen und Bürgern sowie unter den Bürgerinnen und Bürgern selbst zu optimieren (vgl. [6]). Dies soll aber keineswegs invasiv geschehen, sondern setzt Privacy by Design, ein Konzept welches den Bürgerinnen und Bürgern erlaubt, selbst festzulegen mit wem sie was wie teilen, voraus (vgl. [31]).

Literatur

[1] Portmann, Edy; D'Onofrio, Sara; Kohoutek, Sven; Müggler, Martina; Bögli, Mark; Cueni, Roman: Sharing-Konzepte in Smart Cities: Praxisbeispiele der PostAuto Schweiz AG. In: Meier, Andreas; Denzler, Alexander (Hrsg.): Online Participation. Edition HMD Praxis der Wirtschaftsinformatik, Wiesbaden: Springer Fachmedien, 2017, S. 591–604

[2] Generationenwohnen Bern-Solothurn. URL: https://www.generationenwohnen-bern.ch [Stand: 10.10.2018]

[3] eMonitor. URL: http://emonitor.ch [Stand: 10.10.2018]

[4] Sein, Maung K.; Henfridsson, Ola; Purao, Sandeep; Rossi, Matti; Lindgren, Rikard: Action Design Research. MIS Quarterly, Nr. 35(1), 2011, S. 37–56

[5] Habenstein, Astrid; D'Onofrio, Sara; Portmann, Edy; Stürmer, Matthias; Myrach, Thomas: Open Smart City: Good Governance für smarte Städte. In: Meier, Andreas; Portmann, Edy (Hrsg.): Smart City: Strategie, Governance und Projekte. Edition HMD Praxis der Wirtschaftsinformatik, Wiesbaden: Springer Fachmedien, 2016, S. 47–71

[6] D'Onofrio, Sara; Portmann, Edy: Cognitive Computing in Smart Cities. Informatik Spektrum, Nr. 40(1), 2017, S. 46–57

[7] Gori, Paula; Parcu, Pier Luigi; Stasi, Maria Luisa: Smart Cities and Sharing Economy. European University Institute, 2015

[8] Heinrichs, Harald: Sharing Economy: A Potenzial New Pathway to Sustainability. GAIA (München), Nr. 22(4), 2013, S. 228–231

[9] Martin, Chris J.: The sharing economy: A pathway to sustainability or a nightmarish form of neoliberal capitalism? Ecological economics, Nr. 121, 2016, S. 149–159

[10] Frenken, Koen; Schor, Juliet: Putting the sharing economy into perspective. Environmental innovation and societal transitions, Nr. 23, 2017, S. 3–10

[11] AirBnB. URL: https://www.airbnb.com [Stand: 10.10.2018]

[12] Eckhardt, Giana M.; Bardhi, Fleura: The sharing economy isn't about sharing at all. Harvard business review, Nr. 28, 2015, S. 2–4

[13] Harmaala, Minna-Maari: The sharing city as a platform for a more sustainable city environment? International Journal of Environment and Health, Nr. 7(4), 2015, S. 309–328

[14] Stampfl, Nora S.: Homo collaborans – Neue Konsummuster in der Sharing Economy. Marketing Review St. Gallen, Nr. 32(4), 2015, S. 16–23

[15] Siemens, George: Connectivism: A learning theory for the digital age. International Journal of Instructional Technology and Distance Learning, Nr. 2(1), 2005, S. 3–10

[16] Malone, Thomas W.; Bernstein, Michael S.: Handbook of Collective Intelligence. Cambridge: The MIT Press, 2015

[17] D'Onofrio, Sara; Portmann, Edy: Von Fuzzy-Sets zu Computing-with-Words. Informatik Spektrum, Nr. 38(6), 2015, S. 543–549

[18] Perticone, Valerio; Tabacchi, Marco E.: Towards the Improvement of Citizen Communication Through Computational Intelligence. In: Portmann, Edy; Finger, Matthias (Hrsg.): Towards Cognitive Cities – Advances in Cognitive Computing and its Application to the Governance of Large Urban Systems, Springer Publishing, 2016

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

[19] Kalkbreite: Genossenschaft Kalkbreite. URL: https://www.kalkbreite.net [Stand: 10.10.2018]

[20] Mehr als Wohnen. URL: https://www.mehralswohnen.ch [Stand: 10.10.2018]

[21] Giesserei – das Mehr-Generationen-Haus. URL: http://www.giesserei-gesewo.ch [Stand: 10.10.2018]

[22] Stadt Bern: Legislaturrichtlinien 2017-2020. URL: http://www.bern.ch/politik-und-verwaltung/gemeinderat/legislaturrichtlinien [Stand: 10.10.2018]

[23] Innovage. URL: http://www.innovage.ch [Stand: 10.10.2018]

[24] Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger: Wohnbaugenossenschaften Bern-Solothurn. URL: http://www.wbg-beso.ch [Stand: 10.10.2018]

[25] Heye, Corinna; Borowski, Thomas; Fuchs, Sarah; Craviolini, Christoph: Erstvermietung auf dem Hunzikerareal: Instrumente – Prozesse – Erfahrungen. Age-Stiftung, 2015

[26] Rérat, Patrick; Lees, Loretta: Spatial capital, gentrification and mobility: evidence from Swiss core cities. 44 Transaction of the Institute of British Geographers, 36, 2011, S. 126–142

[27] Heye, Corinna; Fuchs, Sarah: Demographische Alterung wird im Neuwohnungsbau kaum berücksichtigt. In: Höpflinger, François; Van Wezemael, Joris (Hrsg.): Wohnen im höheren Lebensalter – Grundlagen und Trends. Age-Report III, 2014, S. 189–198

[28] D'Onofrio, Sara, Franzelli, Simone, Portmann, Edy: Advancing Cognitive Cities with Web of Things. In: Yager, Ronald; Pascual Espada, Jordan (Hrsg.): New Advances in the Internet of Things. Springer International Publishing, 2017, S. 75–98

[29] Armbrust, Michael; Rean Griffith; Armando Fox, Joseph, Anthony D.; Katz, Randy, Konwinski, Andy; Lee, Gunho; Patterson, David; Rabkin, Ariel; Stoica, Ion; Zaharia, Matei: A view of cloud computing. Magazine Communications of the ACM, Nr. 53(4), 2010, S. 50–58

[30] Billinghurst, Mark; Clark, Adrian; Lee, Gun: A Survey of Augmented Reality. Foundations and Trends in Human-Computer Interaction, Nr. 8(2–3), 2015, S. 73–272

[31] Cavoukian, Ann; Chibba, Michelle: Cognitive Cities, Big Data and Citizen Participation: The Essentials of Privacy and Security. In: Portmann, Edy; Finger, Matthias (Hrsg.): Towards Cognitive Cities – Advances in Cognitive Computing and its Application to the Governance of Large Urban Systems, Springer Publishing, 2016

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Nachhaltiger Konsum in Wohnungswirtschaft und Quartiersentwicklung in der Praxis

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Etablierung kollaborativer Konsummodelle aus Sicht der Nutzer – Ergebnisse von vier Fallanalysen

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Marie-Luise Baldin, Madlen Kratzsch, Heidi Sinning

Sharing als Beitrag zur Förderung einkommensschwacher Haushalte und umweltverträglichen Handelns – Fallbeispiel Großwohnsiedlung Neustrelitz Kiefernheide (Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH)

Mit Sharing werden oftmals sozio-ökonomisch besser gestellte Milieus und Lebensstile in Verbindung gebracht: Lebenstiltypen wie die Reflexiven oder Liberal Gehobenen, Performer oder Liberal-Intellektuelle gelten mithin als sharing-affin, während Lebensstile wie beispielsweise die Traditionellen Arbeiter oder die Heimzentrierten eher als resistent und kritisch gegenüber Neuerungen und Trends, wie dem Sharing bzw. Teilen und Tauschen, eingeschätzt werden (vgl. [5], [27]). Im Rahmen des Forschungsprojekts KoSEWo stellte sich deshalb unter anderem die Frage, ob auch oder gerade einkommensschwache Haushalte bzw. Lebensstile mit niedrigem Ausstattungsniveau von Sharing-Angeboten profitieren können.

Die Fallstudie wurde in der Großwohnsiedlung Kiefernheide in Neustrelitz durchgeführt. Die Bewohner der Plattenbausiedlung sind überwiegend einkommensschwach und es leben überdurchschnittlich viele ältere Menschen im Stadtteil. Darüber hinaus sind überdurchschnittlich viele Personen von Arbeitslosigkeit betroffen. Die Fallstudie zeigt, dass entgegen der benannten Annahmen Sharing-Angebote der Wohnungswirtschaft zur Förderung einkommensschwacher Haushalte beitragen und darüber hinaus einen Beitrag zum umweltverträglichen Handeln sowie zur nachhaltigen Quartiersentwicklung leisten können.

Neustrelitz Kiefernheide – kompakte Plattenbauwohnsiedlung einer Mittelstadt

Neustrelitz ist eine Mittelstadt im Nordosten Deutschlands im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Nach einer Phase der Schrumpfung im Zuge der deutschen Wiedervereinigung stieg die Einwohnerzahl seit 2012 wieder kontinuierlich an. 2015 lebten in Neustrelitz 20 504 Einwohnerinnen und Einwohner (vgl. [24]). Bis zum Jahr 2030 wird allerdings ein weiterer Rückgang der Einwohnerzahlen um ca. 2 700 Personen erwartet, der jedoch zu etwa 80 % durch Wanderungsgewinne vor allem aus dem eigenen Landkreis kompensiert werden soll (vgl. [24]).

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Fallbeispiel in Kürze

- Mittelstadt (ca. 20 500 Einwohner), periphere Lage, strukturschwache Region
- Wohnungsmarkt: Angebotsüberhang
- Wohnungsunternehmen neuwo: kommunales Unternehmen, ca. 4 000 Wohneinheiten
- Quartier: DDR-Großwohnsiedlung 1960er bis 1980er Jahre
- Bewohnerstruktur: einkommensschwach, mittlerer bis hoher Altersdurchschnitt
- Sharing: Freizeit, Gemeinschaftsräume, Tauschen und Leihen

Auch die durchschnittliche Haushaltsgröße ist in den vergangenen zehn Jahren gesunken und beträgt in Neustrelitz aktuell ca. 1,8 Personen pro Haushalt und ist damit etwas kleiner als im bundesdeutschen Durchschnitt (2,0) (vgl. [26]). Der Gesamtbedarf wird dadurch jedoch nicht gesteigert, sondern folgt der abnehmenden Bevölkerungsentwicklung. Die Leerstandsrate stagniert seit 2008 bei ca. 11 % und entspricht derzeit etwa 1 400 Wohneinheiten, die sich überwiegend im Stadtkern befinden. Der kommunale Wohnungsmarkt konnte durch Rückbaumaßnahmen zwar stabilisiert werden, jedoch wird in Anbetracht der Bevölkerungsprognose der Rückbau von Wohnraum auch zukünftig als notwendig erachtet (vgl. [24]).

Das Wohngebiet Kiefernheide ist das zweitgrößte Wohngebiet in Neustrelitz. Laut Integriertem Stadtentwicklungskonzept leben hier 3 595 Einwohnerinnen und Einwohner (vgl. [24]). Der Altersdurchschnitt entspricht mit 48 Jahren dem der Stadt Neustrelitz insgesamt. In der Altersstruktur gibt es jedoch deutliche Unterschiede gegenüber der Gesamtstadt: Der Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner über 65 Jahre liegt in Kiefernheide über dem Neustrelitzer Durchschnitt, während insbesondere die Gruppe der 30- bis 44-Jährigen wesentlich weniger häufig in Kiefernheide wohnt (siehe Bild 1).

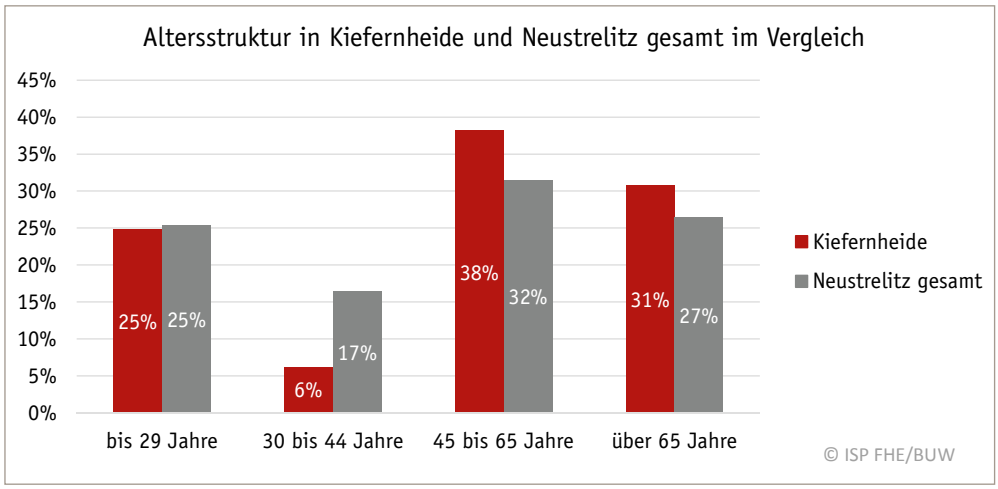


Bild 1: Altersstruktur in Kiefernheide und Neustrelitz [eigene Darstellung nach [25]]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Der Stadtteil zeichnet sich zudem durch einen hohen Mietwohnungsanteil, eine Vielzahl an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie eine gesicherte Nahversorgung aus (vgl. [24]). Im direkten Umfeld der Wohnsiedlung befinden sich ein Kindergarten und eine Schule, ein Krankenhaus sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Der Zierker See ist als Naherholungsgebiet fußläufig erreichbar (vgl. [23]). Die Baustruktur der Siedlung Kiefernheide umfasst überwiegend ein kompaktes Plattenbaugebiet aus den 1960/70er und 1980er Jahren sowie kleinteilige Einfamilien- und Doppelhäuser aus den 1930er Jahren (vgl. [24]).

Bild 2: Neustrelitz Kiefernheide [Quelle: neuwo, 2017]

Das kommunale Unternehmen Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH (neuwo) ist der größte Wohnungsvermieter der Stadt und bewirtschaftet in Kiefernheide etwa 2 000 Wohneinheiten. Neben den Beständen in der Kiefernheide verfügt das Wohnungsunternehmen über rund 1 000 weitere Wohneinheiten in der Innenstadt, in Alt-Strelitz und in der Rudower Straße/Dr.-Schwentner-Straße. Darüber hinaus verwaltet sie weitere rund 1 200 Wohnungen für private Eigentümer.

Sharing in der Platte – Gemeinschaftsräume, Freizeit, Tauschen und Leihen

Im Stadtteil Kiefernheide bietet die neuwo ihren Mieterinnen und Mietern eine Reihe von Sharing-Angeboten, insbesondere in den Bereichen Gemeinschaftsräume, Freizeit, Leihen und Tauschen, an. Beispielsweise betreibt die neuwo den gleichnamigen Bürgertreff Kiefernheide mit zwei Veranstaltungsräumen, die von Bürgervereinen, sozialen Vereinen und Verbänden, wie dem DRK und der Volkssolidarität, für Kreativ- und Sportkurse sowie verschiedene Freizeitgestaltungen genutzt werden. Im Garten des Bürgertreffs befindet sich ein Podium sowie eine Bühne für Veranstaltungen (vgl. [18]). Im Kiefernheidetreff finden eine Reihe von Veranstaltungen für verschiedene Zielgruppen statt: von der Organisation gegenseitiger Hilfe-

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

stellungen im Alltag von Seniorinnen und Senioren, Seniorensport- und Computerkurse bis hin zu Sprachkursen für Migrantinnen und Migranten oder Krabbelgruppen für Mütter und ihre Kinder. Darüber hinaus finden in regelmäßigen Abständen Flohmärkte und Stadtteilfeste statt (vgl. [2]). Die neuwo hat zudem einen etwa drei Kilometer langen Rundweg durch den Stadtteil angelegt. Der sogenannte Kiefernheidepfad soll die Bewegungsmobilität der Bewohnerinnen und Bewohner, insbesondere der Älteren fördern. Ebenfalls an Ältere wendet sich das Angebot des Vereins Strelitzer PC-Senioren e. V., der von der neuwo unterstützt wird.

Bild 3: Karte von Kiefernheide mit Sharing-Angeboten [Quelle: eigene Darstellung]

Für die Unterbringung von Freunden oder Verwandten der Mieter stellt die neuwo insgesamt sieben Gästewohnungen bereit. Außerdem betreibt die neuwo im Quartier zwei Gemeinschaftswascheinrichtungen, die sich jedoch momentan im Umbau befinden. Ein Sozialkaufhaus, das vom Arbeitslosenverband Mecklenburg-Strelitz e. V. im Stadtteil betrieben wird, unterstützt die neuwo ebenfalls. In Kooperation mit dem städtischen Theater bietet die neuwo einen Rabatt für die Schlossgartenfestspiele an. Des Weiteren betreibt die neuwo Kooperationen und Patenschaften mit einer Kindertagesstätte, zwei Jugendclubs und zwei Schulen. Ein Fußballprojekt gemeinsam mit der AWO Mecklenburg-Strelitz soll die Integration von Geflüchteten unterstützen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bild 4: Kiefernheidetreff der neuwo [Quelle: neuwo, 2017]

Bild 5: Computertreff der Strelitzer PC-Senioren e. V. [Quelle: neuwo, 2017]

Diese Angebote zählen im Wesentlichen zu den traditionellen Dienstleistungen in der Wohnungswirtschaft (siehe Löbe, Sinning, ab S. 57). Im Rahmen eines Sanierungsvorhabens werden weitergehende innovative Ansätze wie E-Carsharing, E-Bikes, Urban-Gardening-Projekte oder Mieterstrommodelle angestrebt. In diesem Rahmen kooperiert die neuwo mit dem in Neustrelitz ansässigen Landeszentrum für erneuerbare Energien Mecklenburg-Vorpommern GmbH (Leea).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Servicegedanken, Image und Mieterwünsche als wichtigste Beweggründe für Sharing-Angebote

Im Rahmen der in 2016 durchgeführten bundesweiten Online-Befragung von rund 2 000 Wohnungsunternehmen gab die neuwo an, Sharing-Angebote vor allem deshalb als Serviceleistung für Mieterinnen und Mieter anzubieten, um auf die Wünsche von Mieterinnen und Mietern einzugehen, um das Wohnungsunternehmen für neue Mieterinnen und Mieter auf dem Wohnungsmarkt mit Angebotsüberhang attraktiv zu machen und einen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten (jeweils stimme voll zu). Imageverbesserungen für Unternehmen und Quartier sowie die Umsetzung unternehmensinterner Leitbilder, die Kostenersparnisse, die das Unternehmen mit Sharing erzielen kann sowie die Förderung einkommensschwacher Haushalte, Familien und älterer Mieter sind für die neuwo erst an zweiter Stelle relevant, wenn es um Sharing-Angebote geht. Ebenso verhält es sich mit der Förderung von Hausgemeinschaften sowie mit der Gewinnung neuer Mieterinnen und Mieter (jeweils stimme eher zu). Die Kostenersparnis, die die Mieterschaft mithilfe der Angebote erzielen könnte, stand dabei für die neuwo weniger im Vordergrund (stimme eher nicht zu) (vgl. [2]).

Sharingtrend bei Mieterinnen und Mietern bekannt, konkrete Sharing-Angebote jedoch noch wenig in Nutzung

Um festzustellen, welche Motivationen und Beweggründe Mieterinnen und Mieter haben, Sharing-Angebote zu nutzen und welche Veränderungen sie durch die Nutzung erfahren haben, wurde im Herbst 2016 eine Befragung von 700 Haushalten in Kiefernheide durchgeführt. In dieser Befragung haben die Mieterinnen und Mieter detaillierte Angaben zu einer Auswahl der vorhandenen Sharing-Ansätze gemacht (Rücklaufquote 11,6 %). Abgefragt wurden dabei der Kiefernheidetreff, der Verein PC Senioren, das Sozialkaufhaus, die Gästewohnungen und der Theaterrabatt. Neben Gründen für die Nutzung von Angeboten sollten mithilfe der Befragung auch Potenziale und Hemmnisse beim Sharing sowie ökologische, ökonomische und soziale Wirkungen, die mit aktivem Sharing einhergehen, identifiziert werden. Nach Auswertung dieser Haushaltsbefragung fand im März 2017 eine Zukunftswerkstatt statt, in der gemeinsam mit Mieterinnen, Mietern, Wohnungsunternehmen und Forschungsteam zukünftige Entwicklungspotenziale der Sharing-Angebote im Stadtteil Kiefernheide diskutiert wurden. Auch Akteure der Stadtverwaltung sowie Mitglieder der ansässigen Vereine nahmen an der Zukunftswerkstatt teil.

Das Durchschnittsalter der Befragten lag bei 58 Jahren, also rund 10 Jahre über dem Durchschnittsalter der Bewohner der Kiefernheide insgesamt (Gesamtstadt Neustrelitz: 47 Jahre). Der Großteil der Befragungsteilnehmenden gehört also den Altersgruppen der 45- bis 64- bzw. 65- bis 79-Jährigen an. Personen bis 29 Jahre, zwischen 30 und 44 Jahren sowie über 80 sind kaum vertreten. Insgesamt spiegelt die Altersstruktur der Befragten die des Stadtteils wider (siehe Bild 5).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Etwa die Hälfte der Befragten leben allein und rund ein Drittel in 2-Personenhaushalten. Etwa die Hälfte der Befragten hat bereits das Rentenalter erreicht (53 %) und ca. 16 % beziehen Leistungen nach Sozialgesetzbuch II (Hartz IV). Dies zeigt sich auch in den Einkommen der Befragten: 25 % der Befragten geben an, über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 1 000 Euro zu verfügen. Da in der Befragung nach dem Nettoeinkommen der Haushalte und nicht der einzelnen Personen gefragt wurde, ist davon auszugehen, dass der tatsächliche Anteil einkommensschwacher Haushalte (Haushalte mit einem Einkommen von 60 % oder weniger des Medians aller Nettoäquivalenzeinkommen (vgl. [4])) unter den Befragten weit höher ist. Nimmt man bei Mehr-Personen-Haushalten bei einem Haushaltsnettoeinkommen von unter 2 000 Euro ebenfalls Einkommensarmut an, erhöht sich der Anteil der betroffenen Haushalte in Kiefernheide auf 40 %. Zum Vergleich: Der Armuts- und Reichtumsbericht geht bundesweit von einer Armutsrisikoquote von 15,7 % aus (vgl. [4]) (siehe Bilder 6 und 7).

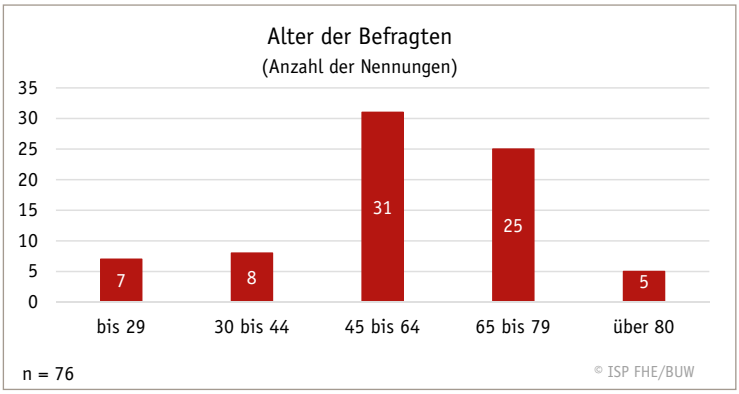


Bild 6: Altersstruktur der Befragten [Quelle: ISP, 2017]

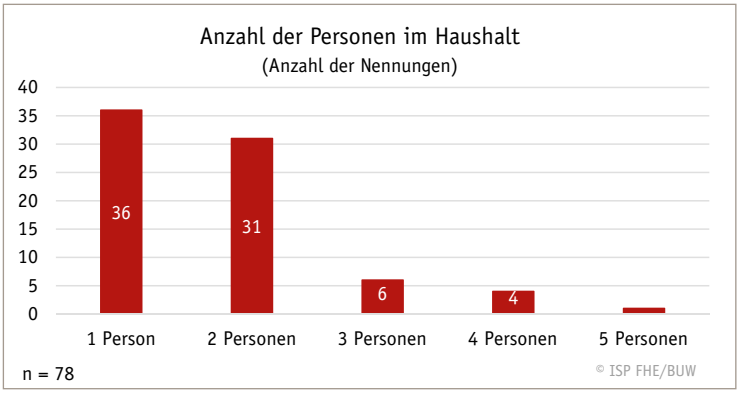
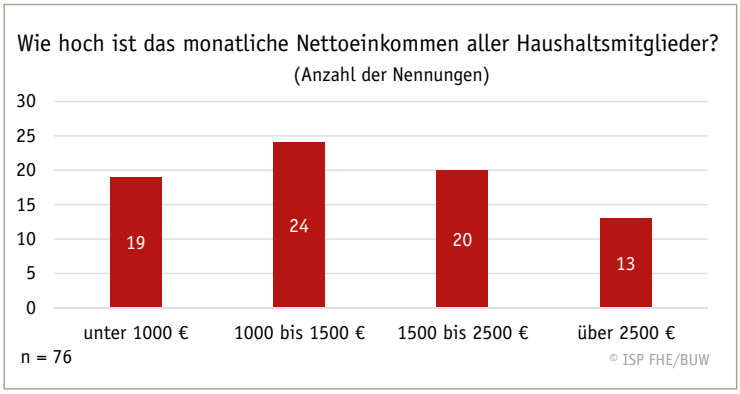


Bild 7: Haushaltsgröße [Quelle: ISP, 2017]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bild 8: Haushaltsnettoeinkommen der Befragten [Quelle: ISP, 2017]



Rund die Hälfte der Befragten hat bereits schon vom Trend des Tauschens, Teilens und Leihens gehört (51 %). In Kiefernheide sind besonders die sogenannten redistribution markets (vgl. [6]) wie Kleiderkreisel oder Ebay-Kleinanzeigen bekannt (49 %), während Mobilitätsangebote oder Finanzangebote wie Crowdfunding weniger bekannt sind (26 % bzw. 11 %). 37 % gaben an, keine Share Economy Angebote zu kennen. Nicht-Kommerzielles Sharing oder collaborative lifestyle (vgl. [6]) wie nachbarschaftliche Hilfeleistungen (zum Beispiel Werkzeugverleih) kennen 47 % der Befragten. Von Gemeinschaftsräumen oder offenen Bücherschränken haben 30 % der Befragten schon einmal etwas gehört. Aber auch hier gaben 37 % an, solche Angebote nicht zu kennen.

Zu den Sharing-Ansätzen der neuwo gab ein großer Anteil der Befragten (zwischen 60 und 80 %) an, die Angebote entweder nicht zu nutzen oder sie nicht zu kennen. Werden die Angebote jedoch genutzt, so werden sie zumeist als sehr gut bzw. gut bewertet (siehe Bild 9). Am häufigsten genutzt und beurteilt wurden der Kiefernheidetreff, der Theaterrabatt sowie die Gästewohnungen.

Die meisten Befragten sind über Aushänge (z. B. im Hauseingang) (56,5 %) auf die Sharing-Möglichkeiten der neuwo aufmerksam geworden oder haben über Verwandte, Freunde und Bekannte davon erfahren (40,6 %). Dagegen spielt die Information über Sharing-Angebote mittels Internet für die Bewohnerschaft der Kiefernheide eine untergeordnete Rolle. Nur 11,6 % der Befragten sind über das Internet auf die Angebote aufmerksam geworden. Dabei besteht kein signifikanter Unterschied der Informationsbeschaffung durch das Internet bei verschiedenen Altersgruppen, d. h. ältere Befragte gaben nicht weniger häufig an, durch das Internet von den Sharing-Angeboten erfahren zu haben als Jüngere (Mann-Whitney-U-Test: $U = 175{,}00$, $p = 0{,}083$).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

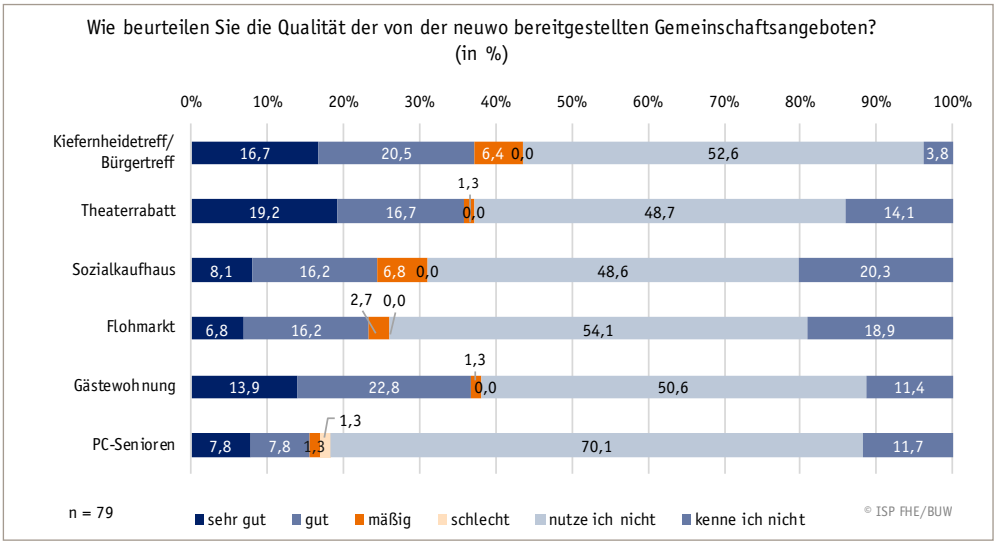


Bild 9: Qualität der Sharing-Angebote der neuwo [Quelle: ISP, 2017]

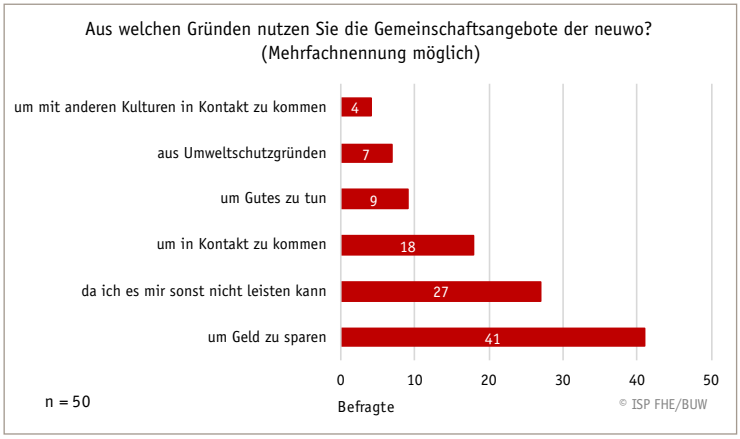
Sharing: Kostenersparnisse, gesellschaftliche Partizipation und soziale Kontakte für Mieterinnen und Mieter

Die Gemeinschaftsangebote der neuwo werden vor allem aus ökonomischen und sozialen Gründen genutzt. So gab die Mehrheit der Befragten an, die Angebote zu nutzen, um Geld zu sparen (82 %). Besonders wichtig sind Ersparnisse bei den Angeboten: Sozialkaufhaus, Flohmarkt, Gästewohnung und Theaterrabatt. Der zweitwichtigste Grund für die Mieterschaft ist: da ich es mir sonst nicht leisten kann (54 %). Das bedeutet also, dass die Befragten mithilfe der Sharing-Angebote an etwas partizipieren können, was ihnen vorher aufgrund ihrer ökonomischen Situation nicht möglich war. Die Angebote der PC-Senioren und der Kiefernheidetreff/Bürgertreff werden hingegen hauptsächlich genutzt, um mit Menschen in Kontakt zu kommen (insgesamt 36 %). Weitere Gründe, Sharing-Angebote zu nutzen, waren: um Gutes zu tun (18 %) und Umweltschutzgründe (14 %) sowie der Kontakt zu Menschen aus anderen Kulturen (8 %) (siehe Bild 10). In diesen Ergebnissen spiegeln sich nicht zuletzt die Einkommensverhältnisse bzw. der hohe Anteil einkommensschwacher Haushalte, Transferleistungsbezieherinnen und -beziehern unter den Befragten wider. Explizit für Hartz IV-Beziehende stellen auch Hirseland und Engel (vgl. [16]) fest, dass kollaborative Praktiken von Einkommensschwachen in erster Linie zur Kompensation knapper Ressourcen genutzt werden. Gleichzeitig zeigt sich darin eines der Potenziale, die Sharing für solche Haushalte hat, was von einer Reihe weiterer jüngerer Publikationen bestätigt wird, in denen ebenfalls vor allem die ökonomischen Einsparpotenziale für einkommensschwache Haushalte herausgestellt wurden (vgl. [12]; vgl. [28]; vgl. [7]). Daneben kennt die Wohnungswirtschaft, die im Bereich der wohnbegleitenden Dienstleistungen bereits eine lange Tradition des Sharings aufweist, seit

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

längerem auch die Bedeutung der sozialen Aspekte, die solche Angebote mit sich bringen (mehr soziale Kontakte und das Vorbeugen gegen soziale Erosionen) (vgl. [13]).

Bild 10: Gründe für die Nutzung der Sharing-Angebote der neuwo [Quelle: ISP, 2017]



Sharing-Nutzung und umweltfreundliches Handeln: Einkommensschwache als (unfreiwillige) ökologische Avantgarde

Dass die ökologische Nachhaltigkeit des Sharings für die Motivation der Befragten eine eher untergeordnete Rolle spielt, kann ebenfalls auf den hohen Anteil einkommensschwacher Haushalte unter den Befragten zurückgeführt werden: Gerade für Einkommensschwache steht Nachhaltigkeit bzw. insbesondere nachhaltiger Konsum, aufgrund der geringeren finanziellen Möglichkeiten und der damit einhergehenden stärkeren Orientierung an materiellen Werten und Besitz, nicht im Vordergrund des eigenen Handelns (vgl. [5]; [15]).

Dies sollte jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass diese Gruppe aufgrund ihrer finanziellen Situation bereits einen geringeren Ressourcenverbrauch aufweist und teilweise sogar als (unfreiwillige) ökologische Avantgarde gilt (vgl. [28]; vgl. [16]). Dies konnte auch im Rahmen der Bewohnerbefragung bestätigt werden. Da in der wissenschaftlichen Debatte eine Diskrepanz zwischen Umweltbewusstsein und umweltfreundlichem Handeln immer wieder festgestellt wird (vgl. [17]; [1]; [8]), wurde diesem Aspekt in der Untersuchung Rechnung getragen. Mit Hilfe der Ratingskala ›Naturverträgliches Handeln‹ (vgl. [21]) wurde das umweltfreundliche Handeln der Befragten abgefragt. Zwischen der Nutzung von Sharing-Angeboten und dem umweltfreundlichen Handeln konnte dabei ein signifikanter Zusammenhang festgestellt werden. So sind Personen, die umweltfreundlicher handeln auch häufiger Nutzende von Sharing-Angeboten der neuwo. 58,1 % der Nutzerinnen und Nutzer gaben an, immer und oft umweltbewusste Handlungsweisen anzuwenden, während es bei den Nicht-Nutzenden nur 35 % sind, die dies angaben. Dieses Ergebnis entspricht damit den Erkenntnissen von Danner

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

und Hoch (vgl. [10]), die der sozialen Integration in Quartier und Zivilgesellschaft einen entscheidenden Einfluss auf die Offenheit gegenüber umweltfreundlicheren Praktiken beimessen.

Ein stärkerer Zusammenhang lässt sich zwischen Alter der Befragten und dem umweltfreundlichen Handeln identifizieren: Das Alter der Befragten hat einen Einfluss darauf, wie umweltfreundlich sie handeln. Mit steigendem Alter erhöht sich auch die Bereitschaft, umweltfreundliche Handlungsweisen, wie die Verwendung von Recyclingpapier, biologisch abbaubaren Reinigungsmitteln, den Verzicht auf das Auto bei Kurzstrecken oder den Kauf von Nachfüllpackungen, häufiger auszuüben. Dass das Alter einen positiven Effekt auf das umweltfreundliche Handeln hat, ist ebenfalls bereits aus früheren Untersuchungen bekannt (vgl. [22]; [20]). Allerdings muss die Hypothese, dass alle drei Faktoren (Alter, Nutzerverhalten und umweltfreundliches Handeln) miteinander in Zusammenhang stehen, abgelehnt werden.

Dass Sharing zu umweltfreundlicherem Handeln beitragen kann, ist also einerseits über die verstärkte soziale Integration in Nachbarschaft und Zivilgesellschaft erklärbar. Andererseits gaben nur sehr wenige der Befragten an, Sharing-Angebote aus Umweltschutzgründen zu nutzen (insgesamt nur 7 Nennungen, siehe Bild 10). Die dennoch zu erwartenden positiven Folgen von Sharing-Nutzung auf die ökologische Nachhaltigkeit (hier konkret auf das umweltfreundliche Handeln) sind also eher nicht-intendierter Natur.

Auch Lebensstile mit niedrigem Ausstattungsniveau nutzen Sharing

Die Lebensstile der Befragten wurden mit Hilfe der Kurzversion der Lebensstiltypologie von Gunnar Otte (vgl. [19]) erhoben. Für den Stadtteil Kiefernheide ergab der Einsatz dieser Kurzversion auffällig hohe Anteile der Lebensstiltypen Traditionelle Arbeiter (28,4 %), Konventionalisten (19,4 %) und Aufstiegsorientierte (19,4 %). Gemeinsam ist diesen drei Typen, dass sie ein geringes bzw. mittleres Ausstattungsniveau aufweisen und im Hinblick auf Modernität und biografische Perspektive den traditionalen und teilmodernen Orientierungen zugehören. Die Lebensstiltypen mit hohem Ausstattungsniveau sind unter den Befragten kaum auffindbar (Konservativ Gehobene 3 %, Liberal Gehobene 6 % und Reflexive 4,5 %). Dies entspricht den Erwartungen, die aufgrund der Quartierstruktur (überwiegend Plattenbaugebiet) und der demografischen Situation (eher höherer Altersdurchschnitt, hoher Anteil Arbeitsloser und Transferleistungsempfänger) anzunehmen sind.

Überraschenderweise ließen sich keine Unterschiede zwischen den verschiedenen Lebensstiltypen und ihrer Sharing-Affinität in der Siedlung Kiefernheide feststellen. Überraschend ist dieser Befund, da Studien zur Akzeptanz der Share Economy eine Affinität der gehobenen und modern ausgerichteten Milieus bzw. Lebensstile, wie bspw. den Reflexiven oder den Liberal Gehobenen (vgl. [5]) bzw. den Liberal-Intellektuellen oder Performer-Milieus sehen. Hingegen wird das traditionelle Milieu, das zumindest der sozialen Lage nach den traditionellen Arbeitern von Otte entspricht, als sehr kritisch gegenüber Nutzen statt Besitzen eingeschätzt, wenngleich hier auch Potenziale hinsichtlich der Verbesserung von Lebensqualitäten durch Sharing gesehen werden (vgl. [27], [5]). Daraus lässt sich die These aufstellen, dass die

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

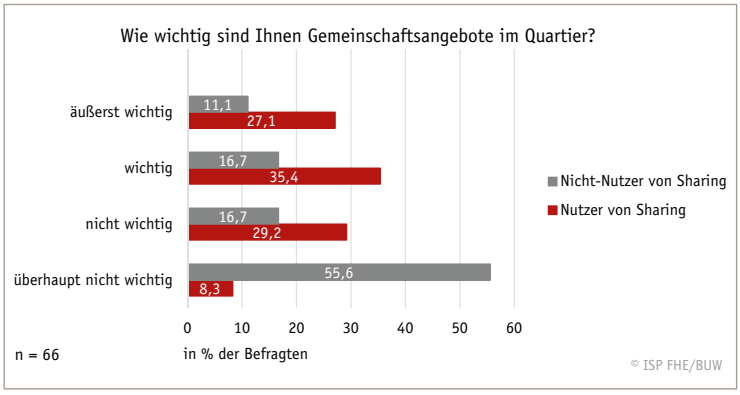
Wohnungswirtschaft mit vielen traditionellen, etablierten Angeboten dahingehend einen Sonderfall darstellt. Das Prinzip des gemeinsamen Nutzens statt Besitzens findet vermutlich dadurch eine gesellschaftliche Akzeptanz, da es hier bereits seit langer Zeit fest etabliert ist und durch die räumliche Nähe zum sozialen Lebensumfeld der Bewohnerinnen und Bewohner gehört.

Zukunft des Sharings in Kiefernheide – Gemeinschaftsräume, Gärtnern und Tauschen bleiben wichtig

Um das Interesse an den Angeboten der neuwo zu erhöhen und den Nutzen bzw. Bedarf stärker zu vermitteln, wurden auf der Zukunftswerkstatt mehr Information und Werbung gefordert. Hierbei sollen Werbeaufsteller oder Aushänge an frequentierten Orten im Quartier, z. B. im Lebensmitteldiscounter, errichtet sowie eine Anzeige im Neustrelitzer Amtsblatt Echo geschaltet werden. Auch Schnupper-Mitgliedschaften bei der Volkssolidarität sind vorstellbar, um die Angebote zu testen und kennenzulernen.

Etwas mehr als die Hälfte der Befragten (rd. 52 %) gab an, dass ihnen Gemeinschaftsangebote im Quartier wichtig bis äußerst wichtig sind. Demgegenüber beantworteten jedoch auch ca. 48 %, dass ihnen diese Angebote nicht wichtig bzw. überhaupt nicht wichtig sind. Zudem wird deutlich, dass die Wichtigkeit von Gemeinschaftsangeboten steigt, wenn sie von den Befragten auch genutzt werden (Cramer-V = 0,516, p = 0,001). Dementsprechend finden sich unter den Nutzenden der Angebote 35,4 %, denen Gemeinschaftsangebote wichtig und 27,1 % denen sie äußerst wichtig sind. Demgegenüber stehen die Nicht-Nutzer mit 16,7 % (wichtig) und 11,1 % (äußerst wichtig) (siehe Bild 11).

Bild 11: Die Bedeutung von Sharing-Angebote aus Sicht von Nutzenden und Nicht-Nutzenden [Quelle: ISP, 2017]



Die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft ist ebenfalls relativ hoch: Etwa zwei Drittel (59 %) geben an, dass sie zufrieden und sehr zufrieden mit der Nachbarschaft sind. Ein Drittel der befragten Bewohnerinnen und Bewohner der Kiefernheide hingegen ist nicht bzw. gar nicht zufrieden damit. Um das Interesse und die nachbarschaftlichen Beziehungen in Zukunft

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

zu intensivieren, gilt es die Fragen nach Verbesserungsvorschlägen und Wünschen zu den Angeboten zu untersuchen (siehe Bild 12). Speziell die Gemeinschaftsräume, das gemeinschaftliche Gärtnern im Wohnumfeld, die Recyclingangebote, der Mobilitätsbereich und die Tausch- und Leihbörsen sind nach Angaben der Befragten noch verbesserungswürdig. Ausreichend vorhanden sind dagegen gemeinschaftliche Wohnformen und Angebote im Freizeitbereich (zum Beispiel Seniorentreffs, Sportgruppen).

Viele Befragte haben zudem angegeben, dass sie an bestimmten Angebotskategorien nur wenig interessiert sind. Am häufigsten wurden dabei die Bereiche Ernährung, Energie, Wissen und Lernen, aber auch Mobilität, Recycling und gemeinschaftliches Gärtnern im Wohnumfeld genannt. Auch das Interesse, das bereits von der neuwo vor einiger Zeit initiierte Angebot der gemeinschaftlich nutzbaren Waschmaschinen und Trockner wieder einzuführen, lehnen 62 % der Befragten ab. Lediglich rund 22 % sprechen sich klar dafür aus, 16 % sind unentschlossen (vielleicht).

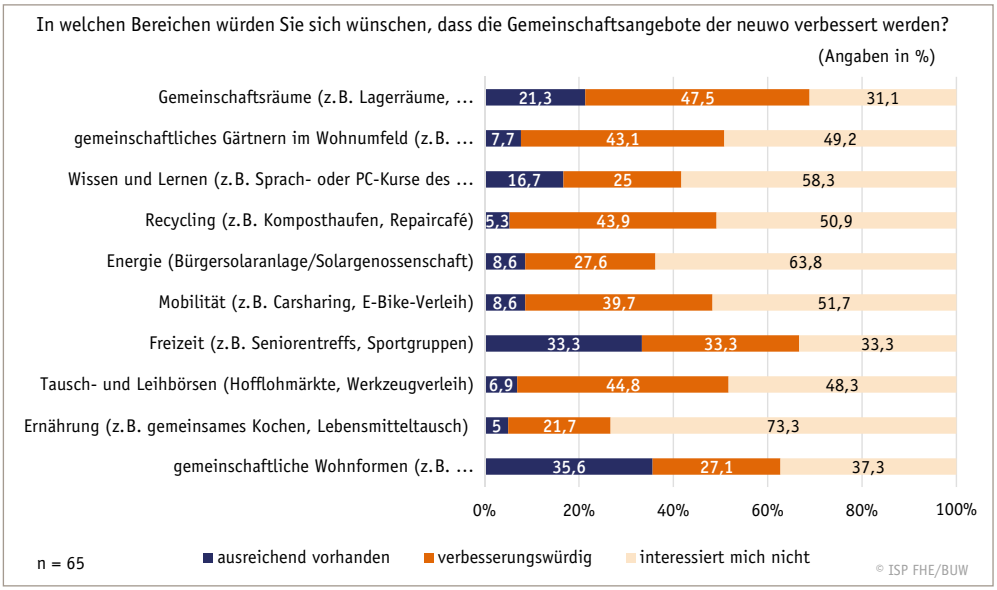


Bild 12: Verbesserungsvorschläge für die Gemeinschaftsangebote der neuwo [Quelle: ISP, 2017]

Partizipation der Mieterschaft: Wohnungsunternehmen und Mieterschaft entwickeln gemeinsam Ideen für Sharing

Im Rahmen der Zukunftswerkstatt wurden die Teilnehmenden gebeten, Wünsche für Sharing-Angebote im Quartier zu äußern. Zudem wurden konkrete Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Sharing-Angebote der neuwo gemeinsam mit Bewohnerinnen, Bewohnern und Mitgliedern des Wohnungsunternehmens diskutiert (siehe Bild 13). Als Wünsche wurden bspw.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

(privates) Car-Sharing, Tauschen und Leihen von Küchengeräten, Spielsachen, Wohnwagen, Fahrrädern, Sporträume/-plätze sowie eine Streuobstwiese im Quartier genannt. Gemeinsam diskutiert wurden Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten am Kiefernheidepfad, der beispielsweise mithilfe von Trimm-Dich-Geräten aufgewertet werden und so eine neue Qualität erhalten könnte. Damit die Bewohnerinnen und Bewohner diesen auch nutzen und pflegen, sollten sie in die Planung einbezogen werden. Hierbei ist es vorstellbar, gemeinsam über die Auswahl der Geräte (zum Beispiel altersgerechte Geräte oder nicht?) zu diskutieren. Auch die Idee eines Reparaturstützpunktes im Quartier Kiefernheide wurde im Rahmen der Zukunftswerkstatt entwickelt. Dies wäre eine Anlaufstelle, um kleine Reparaturen (zum Beispiel an Haushaltsgeräten oder Fahrrädern) durchführen zu lassen. Dieser Stützpunkt sollte dabei von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers geleitet werden. Als Räumlichkeit können die Kellerbereiche eines rückgebauten Plattenbaus in Frage kommen, da dort größere Flächen zur Verfügung stehen.

Bild 13: Teilnehmende der Zukunftswerkstatt bei der Ideenentwicklung für Sharing-Angebote [Quelle: ISP, 2017]

Zudem wurde der Vorschlag unterstützt eine Suche-Biete-Tafel im Vorraum des Kiefernheidetreffs zu installieren. Auf einer solchen Tafel könnten Gegenstände aber vor allem Fähigkeiten, welche die einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner in der Kiefernheide besitzen, zum Tausch angeboten werden. So könnten beispielsweise handwerkliches Wissen oder besondere Kenntnisse beim Kochen angeboten und gegen technische Fertigkeiten oder musikalisches Know-how getauscht werden. Zur Umsetzung sind eine Tafel sowie Zettel und ein Kümmerer notwendig, welcher die Angebote und Gesuche auf Aktualität prüft. Die bereits im Kiefernheidetreff engagierten Teilnehmerinnen und Teilnehmer könnten sich die Organisation einer solchen Tafel vorstellen. Darüber hinaus wurde ein Aufruf zu einem Gemeinschaftsgarten diskutiert. Vorstellbar wäre dazu auch eine Kooperation zwischen der neuwo und der Stadtverwaltung Neustrelitz. Zunächst sollten jedoch die Bewohnerinnen und Bewohner befragt werden, ob

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

ein solches Angebot gewollt ist und es gilt, geeignete Flächen zu suchen. Die Teilnehmenden erachten es zudem als sinnvoll, einen solchen Gemeinschaftsgarten abzuzäunen und per Schlüssel zugänglich zu machen, um Vandalismus und Früchteklau zu vermeiden.

Die Ergebnisse der Zukunftswerkstatt machen deutlich, welche Erfolge die gemeinsame Entwicklung von Sharing-Angeboten erbringen kann. Bewohnerinnen und Bewohnern kann durch das Interesse an ihren Wünschen und Bedürfnissen signalisiert werden, dass Wohnungsunternehmen für Vorschläge und Wünsche offen sind und Angebote können zielgerichtet an den Bedarfen der Mieterschaft ausgerichtet werden. Zudem können Probleme, wie mangelnde Information über Angebote angesprochen und aufgenommen werden. Welche Bedeutung Partizipation bzw. Mitbestimmung für Lebensqualität und gelingende Alltagskultur haben können, ist bisweilen bereits aus der sozialen Arbeit bekannt und insbesondere auch im Kontext belasteter Wohnquartiere empfohlene Praxis (vgl. [11]; [3]).

Sharing in (ostdeutschen) Großwohnsiedlungen – Implikationen für eine Zukunft des Teilens und Tauschens im Zuge nachhaltiger Quartiersentwicklung

Das Fallbeispiel der Großwohnsiedlung Neustrelitz Kiefernheide steht beispielhaft für kommunale, genossenschaftliche aber auch private Wohnungsunternehmen, die über zusammenhängende Bestände in Großwohnsiedlungen verfügen. Insbesondere werden an dieser Siedlungsform auch die Verbindungen von (sozialer und nachhaltiger) Quartiersentwicklung und Wohnungswirtschaft deutlich. Die Stabilisierung sozial erodierender Wohngebiete bzw. die Prävention sozialer Erosion ist in ostdeutschen Großwohnsiedlungen auch nach dem Rückbau der Siedlungen im Zuge des Stadtumbaus Ost ein wichtiges Thema. Während die Belegungspolitik der ehemaligen DDR zu einer sozialen Mischung der Wohngebiete geführt hatte, führte die Abwanderung und Schrumpfung der 1990er Jahre vermehrt zu gravierender sozialer Entmischung, die vor allem Städte in periphereren Regionen betrifft. Aber auch in Ballungsräumen zeigen sich Tendenzen einer Konzentration von einkommensschwachen Haushalten in den Großwohnsiedlungen. Zukünftig wird zudem mit einer wachsenden Altersarmut gerechnet, die die Gefahr der weiteren Segregation und einer Zunahme der Älteren in Großwohnsiedlungen birgt. In den neuen Bundesländern, wie in Neustrelitz, entsteht die zunehmende Altersarmut vor allem als Folge gebrochener Erwerbsbiografien ehemaliger DDR-Bürgerinnen und -Bürger(vgl. [14]).

Unter diesen Bedingungen spielen stabilisierende Maßnahmen und die Förderung und Unterstützung einkommensschwacher Haushalte eine wichtige Rolle. Sharing kann, wie das Fallbeispiel zeigt, einen Beitrag dazu leisten. Obwohl aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner der ökonomische Gesichtspunkt den wichtigsten Beweggrund zum Sharing einnimmt, zeigt sich, dass finanzielle Ersparnisse, gesellschaftliche Teilhabe, soziale Kontakte und auch ökologische Aspekte in einem engem Wirkgeflecht zueinander stehen. In den Sharing-Angeboten der neuwo sind diese Aspekte miteinander verknüpft und führen zu einer Stabilisierung der Nachbarschaft. Einerseits stellen Quartierstreffpunkte, wie der Kiefernheidetreff, in denen

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

auch lokale Vereine ansässig sind, den Ausgangspunkt für die *»Verbreitung zivilgesellschaftlicher Kompetenzen […] und fördern das Gefühl gegenseitigen Vertrauens«* (vgl. [11]). Andererseits führt gesellschaftliche und soziale Integration im Wohnumfeld zu erhöhter Offenheit gegenüber umweltfreundlichem Handeln (vgl. [11]; [10]), was auch entsprechendes Handeln der Sharing-Nutzer in Kiefernheide wiederum bestätigt. Nicht zuletzt wird in der Debatte zur sozial nachhaltigen Quartiersentwicklung der Zugang zu sozialer Infrastruktur sowie die Möglichkeit zum nachbarschaftlichen Austausch als Basis nachhaltiger Quartiersentwicklung betrachtet (vgl. [11]). Auf Grundlage der Erfahrungen des Forschungsprojektes können Sharing-Angebote, insbesondere in Verbindung mit partizipativen bzw. mitbestimmenden Elementen, eine soziale, ökonomische und ökologische Quartiersentwicklung vorantreiben, vor allem auch für Großwohnsiedlungen mit hohen Anteilen einkommensschwacher Bewohnerinnen und Bewohnern.

Literatur

[1] Aßländer, Michael: Unternehmerische Verantwortung und die Rolle der Konsumenten. In: Heidbrink, Ludger; Schmidt, Imke; Ahaus, Björn (Hrsg.): Die Verantwortung des Konsumenten. Über das Verhältnis von Markt, Moral und Konsum. Frankfurt/M.: Campus Verlag, 2011, S. 57–74

[2] Baldin, Marie-Luise; Sinning, Heidi: Sharing in der Wohnungswirtschaft als Beitrag zu Green Economy. Ansätze, Motive und Wirkungen am Beispiel neuwo – Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH. In: RaumPlanung 191 (2017), Nr. 3, S. 17–23

[3] Beuerle, Iris; Petter, Sabine: Sozialmanagement in Wohnungsunternehmen. 2. Aufl., Hamburg: Hammonia, Fachverl. für die Wohnungswirtschaft, 2008 (Moderne Immobilienwirtschaft : Spezielles Immobilienmanagement)

[4] BMAS – Bundesministerium für Arbeit und Soziales (Hrsg.): Armutsrisikoquote. URL: http://www.armuts-und-reichtumsbericht.de/DE/Indikatoren/Armut/Armutsrisikoquote/A01-Indikator-Armutsrisikoquote.html;jsessionid=E64DB5932164FCDAEA706463E805EB86 [Stand: 01.08.2017]

[5] BMU – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Hrsg.): Umweltbewusstsein in Deutschland 2012, Berlin, 2013. URL: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/long/4396.pdf [Stand: 07.12.2016]

[6] Botsman, Rachel; Rogers, Roo: What's mine is yours. How collaborative consumption is changing the way we live. Rev. and updated edition, London: Collins, 2011

[7] Brachya, Valerie; Collins, Leila: The Sharing Economy and Sustainability, Jerusalem, 2016. URL: http://www.ukayamut.com/wp-content/uploads/2016/02/the-sharing-economy-and-sustainability-feb-7-2016.pdf [Stand: 25.07.2017]

[8] Brand, Karl Werner: Konsum im Kontext. Der »verantwortliche Konsument« – ein Motor nachhaltigen Konsums? In: Lange, Hellmuth (Hrsg.): Nachhaltigkeit als radikaler Wandel. Die Quadratur des Kreises? Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften/GWV Fachverlage GmbH Wiesbaden, 2008, S. 71–93

[9] Cohen, Jacob: Statistical Power Analysis for the Behavioral Sciences. 2. Aufl., London: Taylor & Francis Inc, 1988

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

[10] Danner, Michael; Hoch, Hans: Die Wirkung von Umweltkommunikation und Sozialer Arbeit. Ergebnisse der Vergleichsuntersuchung. In: Maier, Konrad; Michelsen, Gerd (Hrsg.): Nachhaltige Stadtentwicklung. Eine Herausforderung für Umweltkommunikation und Soziale Arbeit. Frankfurt am Main: VAS Vlg f. Akad. Schriften, 2004 (Innovationen in den Hochschulen – Nachhaltige Entwicklung, Sonderband), S. 94–128

[11] Drilling, Matthias; Schnur, Olaf: Nachhaltigkeit in der Quartiersentwicklung – einführende Anmerkungen. In: Schnur, Olaf; Gebhardt, Dirk; Drilling, Matthias (Hrsg.): Nachhaltige Quartiersentwicklung. Positionen, Praxisbeispiele und Perspektiven. Wiesbaden: VS Research, 2012, S. 11–41

[12] Eichhorst, Werner; Sperman, Alexander: Sharing Economy – Chancen, Risiken und Gestaltungsoptionen für den Arbeitsmarkt. Expertise für das Themenfeld »Zukunft der Arbeit«, Eschborn, 2015. URL: http://www.randstad-stiftung.de/images/uploads/Publikationen/randstad-stiftung_DEZ2015_Sharing_Economy.pdf [Stand: 23.08.2017]

[13] GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. (Hrsg.): Leitfaden. Innovative Dienstleistungen »rund um das Wohnen« professionell entwickeln. Service Engineering in der Wohnungswirtschaft, Berlin, 2004. URL: https://www.izt.de/pdfs/sewowi/leitfaden-service-engineering-10-03-2004.pdf [Stand: 17.01.2017]

[14] Grunze, Nico: Ostdeutsche Großwohnsiedlungen. Entwicklung und Perspektiven, Wiesbaden: Springer VS, 2017 (SpringerLink: Bücher)

[15] Heinrichs, Harald; Grunenberg, Heiko: Sharing Economy – Auf dem Weg in eine neue Konsumkultur?, Lüneburg: Centre for Sustainability Management, 2012

[16] Hirseland, Andreas; Engel, Florian: »Ich meine, das reicht hinten und vorne nicht« – Ansätze nachhaltigen Wirtschaftens bei Hartz-IV-Beziehenden. In: Vierteljahrshefte zur Wirtschaftsforschung 85 (2016), Nr. 3, S. 69–79

[17] Lamla, Jörn: Verbraucherdemokratie. Politische Soziologie der Konsumgesellschaft, Berlin: Suhrkamp, 2013 (Suhrkamp Taschenbücher Wissenschaft; 2072)

[18] Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH: Fachgespräch mit Falko Herschel, Geschäftsführer am 14.10.2016, 2016

[19] Otte, Gunnar: Sozialstrukturanalysen mit Lebensstilen. Eine Studie zur theoretischen und methodischen Neuorientierung der Lebensstilforschung. 2. Aufl., Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2008 (Sozialstrukturanalyse; 18)

[20] Schahn, Joachim: Umweltbewusstsein und Soziodemografie. Zur Bedeutung von Geschlechtsunterschieden, Saarbrücken, 2004. URL: http://psydok.sulb.uni-saarland.de/volltexte/2004/126 [Stand: 23.08.2017]

[21] Scherhorn, Gerhard; Haas, Hans; Hellenthal, Frank; Seibold, Sabine: Naturverträgliches Handeln. Zusammenstellung sozialwissenschaftlicher Items und Skalen, 2014. URL: http://zis.gesis.org/pdfFiles/Dokumentation/Scherhorn%20+%20Naturvertraegliches%20Handeln.pdf

[22] Spörrle, Matthias; Bekk, Madalena: Nachhaltiges Konsumentenverhalten. In: Moser, Klaus (Hrsg.): Wirtschaftspsychologie. Berlin, Heidelberg, 2015, S. 285–302

[23] Stadt Neustrelitz (Hrsg.): Neustrelitz: a business centre, Neustrelitz, o. J.

[24] Stadt Neustrelitz (Hrsg.): Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Teilfortschreibung Februar 2015, 2015. URL: http://www.neustrelitz.de/leben/stadtentwicklung_und_bau/lib/media.php?id=3851 [Stand: 01.08.2017]

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

[25] Stadt Neustrelitz, Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung: Altersstruktur Neustrelitz und Neustrelitz Kiefernheide. Fachgespräch mit Frau Forberger, Stadtplanung und Grundstücksentwicklung Neustrelitz, 2017

[26] Statistisches Bundesamt (Destatis) (Hrsg.): Vorausberechnung Haushalte in Deutschland . Entwicklung der Zahl der Privathaushalte nach Haushaltsgröße bis 2035 (Trendvariante) Deutschland. URL: https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/HaushalteFamilien/Tabellen/VorausberechnungHaushalte.html [Stand: 02.08.2017]

[27] UBA – Umweltbundesamt (Hrsg.): Nutzen statt Besitzen: Neue Ansätze für eine Collaborative Economy, Dessau-Roßlau, 2015. URL: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/378/publikationen/uib_03_2015_nutzen_statt_besitzen_0.pdf [Stand: 17.01.2017]

[28] Weller, Ines: Mit Kaufentscheidungen die Krise bewältigen? Bedingungen für den Wandel von Konsum- und Produktionsmustern in Richtung Nachhaltigkeit, FU Berlin, 2016. URL: http://www.fu-berlin.de/sites/sustain/lehre/Ringvorlesung_2016_17/Folien/Ines-Weller---Mit-Kaufentscheidungen-die-Krise-bewaeltigen.pdf

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Marie-Luise Baldin, Madlen Kratzsch, Heidi Sinning

Sharing-Angebote in dezentralen Wohnungsbeständen – Chance und Hindernis!?

Fallbeispiel Gemeinschaftsangebote der Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG

Mal eben vom Nachbarn die Bohrmaschine ausleihen, wöchentliche Kaffee- oder Bastel-Treffen im Gemeinschaftsraum oder mit dem Sharing-Auto die Einkäufe erledigen – Kollaborative Konsummodelle gibt es in vielen verschiedenen Ausprägungen und zumeist auf einen räumlich definierten Bereich, häufig ein Quartier, konzentriert. Doch was, wenn sich die Bestände des Wohnungsunternehmens über den ganzen Stadtteil oder gar mehrere verteilen und fußläufige Erreichbarkeiten nicht für alle gegeben sind? Funktioniert Sharing auch in dezentralen Beständen oder werden Entfernungen zum Hindernis? Die Wohnbaugenossenschaft (WBG) in Frankfurt am Main eG besitzt in über zehn Stadtteilen Frankfurts Liegenschaften. Als besondere Serviceleistung bietet die WBG Sharing-Angebote von Grün- und Freiflächen mit Grillplatz, über einen Gemeinschaftsraum bis hin zum E-Bike und E-Auto an. Konzipiert sind die Angebote für jede Alters- und Einkommensgruppe. Jedoch sind nicht alle Sharing-Möglichkeiten an jedem Wohnstandort gleichermaßen verfügbar. Teilweise liegen weite Wege zwischen den potenziellen WBG-Nutzerinnen und -Nutzern und dem Gemeinschaftsangebot. Ob und welche Auswirkungen diese dezentrale Lage auf die Nutzung der gemeinschaftlichen Konsummodelle hat, wird im folgenden Beitrag näher beleuchtet.

Frankfurt a. M. – eine wachsende Metropole mit hohem Wohnraumbedarf

Fallbeispiel in Kürze

- Wachsende Metropole, internationale Bekanntheit als Finanz- und Dienstleistungszentrum
- Angespannter Wohnungsmarkt
- WBG in Frankfurt am Main eG.: Wohnungsunternehmen mit ca. 650 Wohneinheiten, dezentrale Verteilung im gesamten Stadtgebiet
- Siedlungstypen: Mehrfamilienhäuser
- Sharing: Gemeinschaftsräume, Mobilität und Energie, Freizeit

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die Finanz- und Messestadt Frankfurt am Main ist eine *»Metropole im Kleinformat«* (vgl. [9]). Die insgesamt 724 486 Einwohnerinnen und Einwohner stammen aus über 180 verschiedenen Nationen und machen Frankfurt zu einer bunten Stadt, welche sich durch Vielsprachigkeit und Weltoffenheit auszeichnet. Durch die hohe Konzentration an weltweit agierenden Finanz- und Dienstleistungsunternehmen erlangte Frankfurt internationale Bekanntheit. Die zunehmende Attraktivität der Stadt spiegelt sich vor allem im Anstieg der Bevölkerungszahlen wider. Bis zum Jahr 2030 wird ein Bevölkerungszuwachs von 14 % prognostiziert (vgl. [10]). Neuer Wohnraum sowie funktionierende soziale, technische und verkehrliche Infrastrukturen sind notwendig, um das zukünftige Wachstum zu gestalten.

Die Struktur des Frankfurter Wohnungsmarktes ist stark durch Mietwohnungen geprägt. 80 % der rund 370 000 Wohnungen in Frankfurt werden vermietet. Lediglich 2,5 % stehen aktuell leer (Stand 2016, vgl. [10]). Da hoher Wohnraumbedarf besteht, stehen die Stadt Frankfurt und die Wohnungswirtschaft unter großem Druck, intensiv Wohnungsneubau zu betreiben. Dieser kommt jedoch der steigenden Nachfrage, vor allem nach bezahlbaren Wohnungen nicht nach. Im bundesweiten Vergleich sind die Wohnkosten in Frankfurt sehr hoch (Platz 2 der deutschen Städte mit den höchsten Wohnungsmietpreisen laut Statista 2017, vgl. [12]), sodass es selbst für mittlere Einkommensgruppen schwer ist, adäquaten Wohnraum zu finden. Der Erhalt und die Schaffung preisgünstigen Wohnraums ist somit ein wichtiges Ziel der gesamtstädtischen Wohnungspolitik. Bis 2025 sollen rund 23 000 Wohneinheiten neu entstehen (vgl. [10]), das Institut der deutschen Wirtschaft Köln sieht darin einen jährlichen Fertigstellungsbedarf von rund 6 000 Wohnungen pro Jahr von 2015 bis 2020 (vgl. [11]). In den Neubaugebieten gilt es, 30 % der Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau bereitzustellen (vgl. [10]).

Darüber hinaus strebt die Stadt Frankfurt den zielgerichteten Ausbau der Potenziale als Wohn- und Wirtschaftsstandort an, um auch zukünftig die internationale Wettbewerbsposition zu sichern. Der Aspekt der Nachhaltigkeit wird durch eine energetische Erneuerung der Bausubstanz und die nachhaltige Energieversorgung verfolgt. Aufgrund der steigenden Einwohnerzahl setzt die Stadt nicht nur auf die Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum, sondern auch auf stadtverträgliche Mobilität und ein kleinteilig vernetztes Freiraumangebot (vgl. [10]).

Dezentraler Wohnungsbestand der WBG in Frankfurt am Main eG

Die 1950 gegründete Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG besteht heute aus 700 Mitgliedern, fünf Aufsichtsräten und drei Vorstandsvorsitzenden. Als Akteur auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt bewirtschaftet die WBG rund 650 Wohnungen in verschiedenen Stadtteilen. Die meisten Bestände sind aktuell in den Stadtteilen Zeilsheim, Ostend sowie Gallus vorhanden (vgl. [14]). Darüber hinaus gibt es Bestände in den Stadtteilen Höchst, Eckenheim, Schwanheim, Nordweststadt, Eschersheim sowie Unterliederbach. Die Siedlungstypologie der Bestände ist durch Mehrfamilienhausstrukturen geprägt. Diese reichen von der typischen Zeilenbebauung der 1950er, über Mehrfamilienhäuser der 1960/1970er Jahre,

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Geschosswohnungsbauten der 1990er Jahre bis hin zu Neubauten aus den 2000er Jahren. Die angebotenen Wohnungsgrößen variieren dabei zwischen ein bis fünf Zimmern.

Die WBG in Frankfurt am Main eG ist zudem Teil der Initiative Die Wohnungsgenossenschaften Deutschland, welche über 400 deutsche Genossenschaften vereint und die Marke Wohnungsbaugenossenschaften stärken soll. Darüber hinaus kooperiert die WBG mit sechs weiteren Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften, um eine Stärkung der Wohnungsbaugenossenschaft und eine bessere Wettbewerbsfähigkeit innerhalb der Metropole zu erzielen (vgl. [7]).

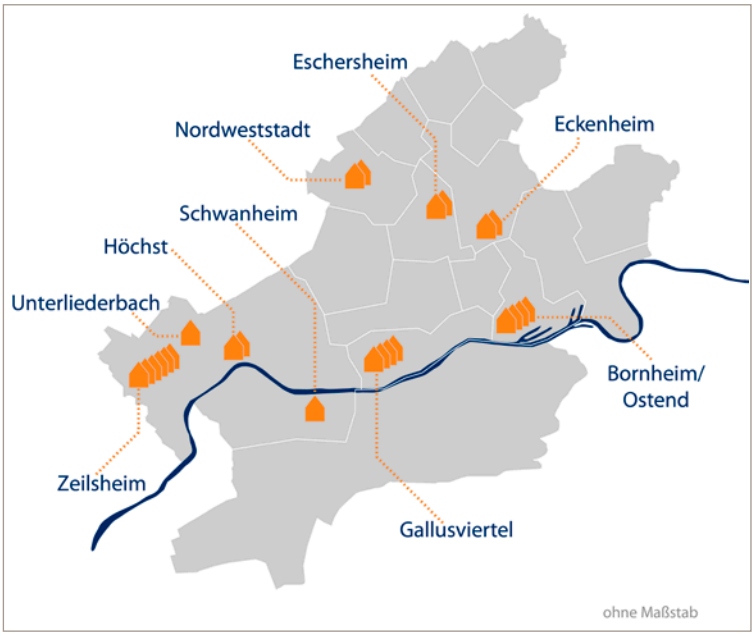


Bild 1: Verteilung der WBG-Liegenschaften nach Stadtteil (Quelle: ISP 2017)

Bild 2: Bestände der WBG im Stadtteil Höchst und Eckenheim (Quelle. WBG FFM 2017)

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Sharing-Angebote – Serviceleistung für die Mieterschaft und Beitrag zur Nachhaltigkeit

Dass die alleinige Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen nicht mehr ausreicht, um als Wohnungsunternehmen konkurrenzfähig zu sein und die Mieterschaft zu halten bzw. neu zu gewinnen, ist bereits seit vielen Jahren Thema in der Wohnungswirtschaft. Auch die WBG in Frankfurt am Main eG bietet ihren Mitgliedern zusätzliche Serviceleistungen und Gemeinschaftsangebote zur Nutzung. Im Fokus der Motivation steht dabei in erster Linie mehr Wohnkomfort und -qualität bereitzustellen und einen Beitrag für mehr ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit zu leisten. Darüber hinaus ergeben sich durch die Angebote positive Effekte für das Image des Unternehmens, für die Mitgliederbindung sowie für die Konkurrenzfähigkeit auf dem Markt (vgl. Beitrag Baldin, Heinze, Sinning, S. 71). Die vorgehaltenen Serviceleistungen richten sich vornehmlich an Familien, junge Bewohnerinnen und Bewohner sowie Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen.

Die Sharing-Möglichkeiten der Genossenschaft befinden sich hierbei vornehmlich in den Bereichen von Veranstaltungs-, Arbeits- und Gemeinschaftsräumen, Mobilität und Energie sowie Grünflächen und Freizeit (vgl. Beitrag Baldin, Heinze, Sinning, Spars: S. 359). So bietet die WBG ihren Mitgliedern Wasch- und Trockenräume zur Nutzung an. Insgesamt 198 Haushalte in vier verschiedenen Stadtteilen werden mit diesem Angebot versorgt. Die Ausgestaltung der Wasch- und Trockenräume variiert jedoch innerhalb der Bestände. Zum einen stehen den Mieterinnen und Mietern Waschmaschinen und Trockner zur Verfügung, welche die WBG installiert hat, zum anderen besteht die Möglichkeit, die eigenen Geräte in einem Wasch- und Trockenraum anzuschließen. Beide Varianten haben Vorteile. Zum einen eine Kostenersparnis, da auf die Anschaffung eigner Geräte verzichtet werden kann, und zum anderen eine Platzersparnis innerhalb der Wohnung, weil die Gerätschaften ausgelagert werden können.

Darüber hinaus befindet sich in der Geschäftsstelle der WBG in Eckenheim ein Gemeinschaftsraum, welcher kostenfrei von allen Genossenschaftlern genutzt werden kann (lediglich die Endreinigung ist zu übernehmen und eine Kaution von 200 Euro zu hinterlegen). Der Raum bietet Platz für 45 Personen, ist mit einer eingerichteten Küche sowie elektrischen Geräten ausgestattet und eignet sich daher besonders für Familienfeiern, Veranstaltungen und Treffen. Um der Mieterschaft nicht nur adäquaten Wohnraum, sondern auch ein ansprechendes und qualitätsvolles Wohnumfeld zu bieten, werden die Wohnungsbestände durch Grün- und Freiflächen ergänzt. Die Ausstattung variiert dabei je nach Standort zwischen Wäscheplatz, Sitzgelegenheiten, Spiel- bis hin zu Grillplätzen. Einzelnen Bewohnerinnen und Bewohnern der Erdgeschossbereiche stehen zudem Mietergärten zur privaten Nutzung zur Verfügung. Ein Angebot, welches den Energiesektor kollaborativer Konsummodelle betrifft, ist der Mieterstrom. Im Stadtteil Bornheim hat die WBG die Dachflächen zur Installation von Fotovoltaik genutzt, um regenerative Energien zu gewinnen. Etwa 70 Wohneinheiten in drei Wohnobjekten sind mit entsprechenden Anlagen ausgestattet und nutzen den erzeugten Strom, Überschüsse werden ins Netz eingespeist. Neben einem preisgünstigen Tarif für die Bewohnerschaft, leistet das Angebot auch einen Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit und zum positiven Image

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

der Wohnbaugenossenschaft. Auch im Bereich der Elektromobilität ist die WBG aktiv. Seit 2013 stehen den Mieterinnen und Mietern zwei Elektroautos E-Motion an zwei verschiedenen Standorten zur Verfügung. Gegen eine Gebühr (bis maximal acht Stunden: zehn Euro, ab acht bis 24 Stunden: 20 Euro) können die E-Autos mit einer Reichweite von 130 km gebucht werden. Das Aufladen der Akkus erfolgt an den beiden Standorten Eckenheim und Zeilsheim und ist für die Nutzenden kostenfrei.

Bild 3: E-Auto der WBG am Standort Eckenheim (Quelle: ISP 2017)

Auch ein E-Bike mit Ladefläche (Bakfiet) steht den Mitgliedern der Genossenschaft zur kostenlosen Nutzung im Stadtteil Zeilsheim zur Verfügung. Das Rad ist in einem Wohngebäude der Genossenschaft untergebracht und kann dort ohne bürokratischen Aufwand ausgeliehen werden.

Ein etabliertes Sharing-Angebot in der Wohnungswirtschaft sind Gästewohnungen. Die WBG verfügt aktuell über keine eigenen Gästewohnungen. Durch die Mitgliedschaft in der Initiative Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V. besteht jedoch für die Genossenschaftsmitglieder der WBG in Frankfurt am Main die Möglichkeit, Gästewohnungen in anderen Städten, bei anderen Wohnungsgenossenschaften zu mieten.

Im Gegensatz zu den anderen Fallstudien des Forschungsprojektes KoSEWo (Neustrelitz, Bad Kreuznach, Solingen) verteilen sich die Bestände und somit auch die Sharing-Angebote der WBG über verschiedene Stadtteile in Frankfurt (siehe Bild 4). Eine Konzentration der Sharing-Angebote ist vor allem im Stadtteil Zeilsheim zu verzeichnen. Mit 145 Wohnungen hat die WBG hier auch am meisten Liegenschaften und somit viele potenzielle Nutzerinnen und Nutzer (vgl. [14]). Im Stadtteil Ostend (140 Wohnungen) und im Gallusviertel (114 Wohnungen) ist der Anteil an Gemeinschaftsangeboten trotz der hohen Liegenschaftsbestände vergleichsweise gering. Eines von zwei Elektroautos (weiteres im Stadtteil Zeilsheim) sowie

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

der bisher einzige Gemeinschaftsraum befinden sich im Stadtteil Eckenheim (59 Wohnungen), wenngleich hier der Wohnungsanteil der WBG eher niedrig ist. Als Grund für diesen Standort kann die ansässige Geschäftsstelle der WBG benannt werden, in welcher sich der Gemeinschaftsraum sowie ein Stellplatz mit Ladestation für das E-Auto befinden. In allen weiteren Wohnungsbeständen der WBG sind vornehmlich Grün- und Freiflächen sowie Wasch- und Trockenräume vorhanden.

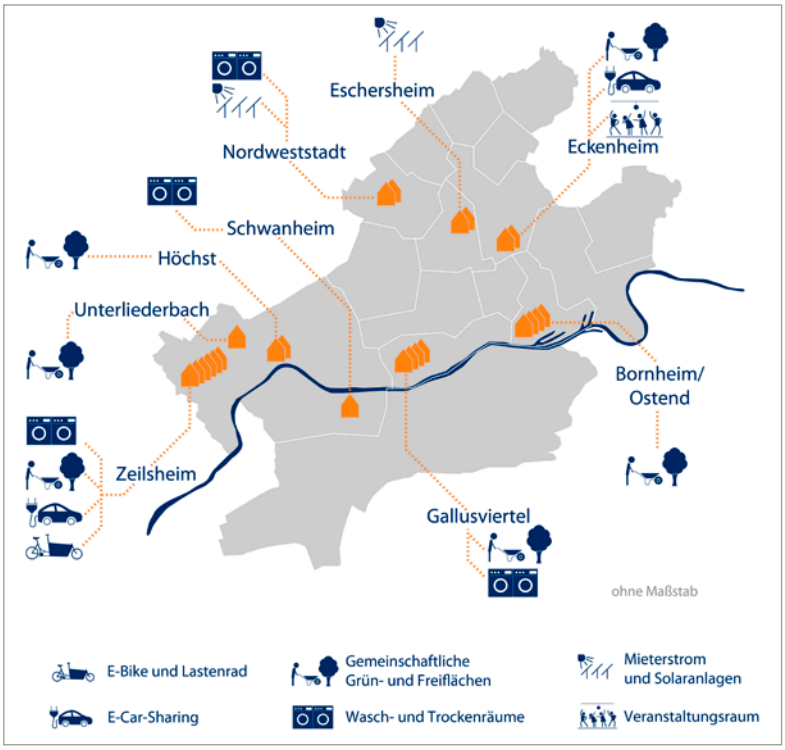


Bild 4: Verteilung der Sharing-Angebote nach Stadtteil (Quelle: ISP 2017)

Kollaborative Konsummodelle aus Sicht der Genossenschaftsmitglieder

Der Trend des Teilens, Leihens und Tauschens im Quartier wird von der WBG in Frankfurt am Main seit vielen Jahren verfolgt. Welche Motivationen, Wirkungen und Wünsche seitens der Mieterinnen und Mieter hierbei bestehen, wurde mithilfe einer Befragung von rund 650 Genossenschaftshaushalten im Frühjahr 2017 erhoben. Ziel der Befragung war es, neben den Gründen für bzw. gegen die Nutzung, Potenziale und Hemmnisse beim Teilen und Tauschen zu ermitteln sowie soziale, ökonomische und ökologische Wirkungen von Sharing zu analysieren. An der Befragung beteiligten sich 113 Haushalte, was einem Rücklauf von 17,5 % entspricht.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Im Durchschnitt lag das Alter der Befragten bei 54 Jahren. Besonders die Altersgruppen zwischen 30 und 44 Jahren (27 Nennungen) sowie 45 bis 65 Jahren (53 Nennungen) sind stark vertreten. Die Haushaltsstruktur besteht zu 50 % aus Ein-Personen Haushalten, weitere 25 % leben gemeinsam mit dem Partner, aber ohne Kinder. 60 % der Befragten befinden sich darüber hinaus in einem Teil- bzw. Vollzeitbeschäftigungsverhältnis, 30 % sind bereits Rentner oder im Vorruhestand. Der Anteil an Transferleistungsempfängern ist gering (rund 9 %). Der hohe Anteil Teil- und Vollzeitbeschäftigter zeigt sich auch im monatlichen Nettoeinkommen, welches die Haushalte zur Verfügung haben. Etwa 50 % der Befragten haben zwischen 1 500 und 3 500 Euro monatlich pro Haushalt zum Leben (11,5 % mehr als 3 500 Euro monatlich pro Haushalt). Rund ein Viertel der befragten Haushalte sind mit unter 1 000 bis 1 500 Euro monatlich ausgestattet.

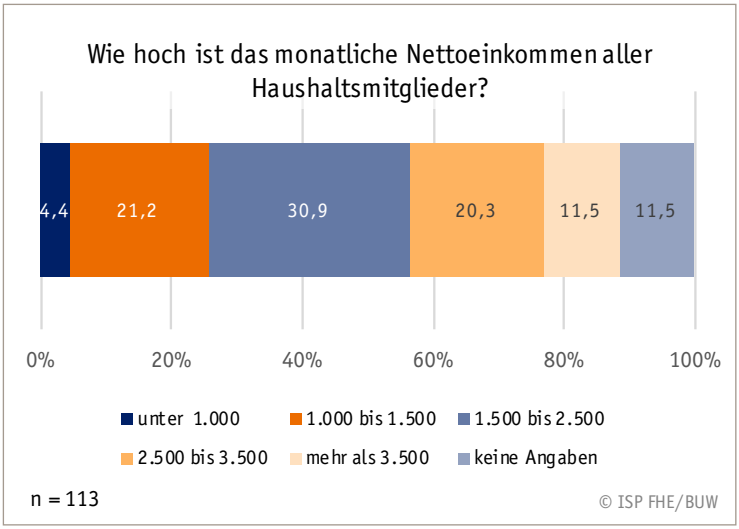


Bild 5: Einkommensstruktur der Befragten Mieterschaft (Quelle: ISP 2017)

Den befragten Genossenschaftlern ist der Trend des Teilens, Tauschens und Leihens mit rund 70 % ein Begriff. Damit sind Kenntnisse dieses Trends in Frankfurt sehr viel weiter verbreitet, als beispielsweise im Fallstudiengebiet in Neustrelitz, wo lediglich 51 % der Befragten bereits davon gehört hatten. Besonders Sharing-Angebote in den Bereichen Bedarfsgegenstände/ Konsumgüter (z. B. Kleiderkreisel, Ebay-Kleinanzeigen), Mobilität (z. B. blablacar, Uber) oder auch Reisen (z. B. AirBnB, Couchsurfing) sind bekannt. Weniger geläufig sind die Angebote im Finanzsektor (z. B. auxmoney, crowdfunding), ähnlich wie in Neustrelitz. Lediglich 13 % der Befragten gab an, keines der gemeinschaftlichen Angebote zu kennen. Im Bereich der nicht-kommerziellen Gemeinschaftsangebote sind vor allem der offene Bücherschrank (85 %) sowie Urban-Gardening bzw. Gemeinschaftsgarten-Projekte (50 %) bekannt. Gemeinschaftsräume (z. B. Küchen, Sport) und nachbarschaftliche Hilfen (z. B. Werkzeugverleih) kennen etwa ein Drittel.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

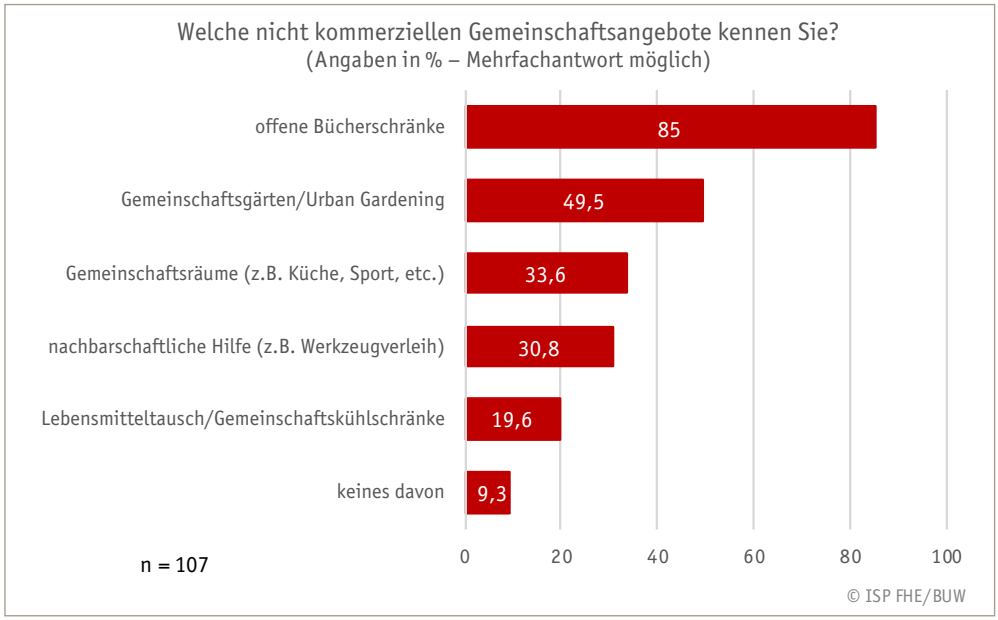


Bild 6: Bekanntheit nicht kommerzieller Gemeinschaftsangebote (Quelle: ISP 2017)

Dezentrale Lage beeinflusst Bekanntheit der Angebote

Aus den Ergebnissen der Befragung wird deutlich, welche Angebote unter der Mieterschaft bekannt sind und wie deren Qualitäten bewertet werden. Hierbei spiegelt sich besonders die Dezentralität der Wohnungsbestände der WBG wider. Nicht alle Angebote sind in allen Gebäuden vorhanden bzw. fußläufig erreichbar. Deutlich wird, dass die Außen- und Grünanlagen mit rund 60 % vom Großteil der Befragten genutzt und allgemein mit einer guten bis sehr guten Qualität (ca. 46 %) bewertet werden. Dieser hohe Nutzeranteil ist nicht verwunderlich, da die Freiflächen in fast allen Beständen der WBG vorhanden sind. Differenzierter stellt sich das Nutzerverhalten bei den anderen Sharing-Möglichkeiten dar. 52 % der Befragten geben an, die E-Mobilitätsangebote, 49 % die Wasch- und Trockenräume sowie 43 % die Gemeinschaftsräume bisher nicht zu kennen. Auch das Angebot des Mieterstroms ist 42 % unbekannt.

Der hohe Anteil an Personen, welche die Angebote nicht kennen, stellt auch die Problematik von Sharing-Nutzung in dezentralen Wohnlagen dar. Mieterinnen und Mieter, deren Wohnung in unmittelbarer, fußläufiger Nähe zu einem Gemeinschaftsangebot liegt (beispielsweise dem E-Auto oder E-Bike), nutzen dieses auch eher. Ab einer bestimmten Entfernung wird es für die Genossenschaftler jedoch unattraktiv, das Angebot wahrzunehmen, da der Aufwand als zu hoch empfunden wird.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

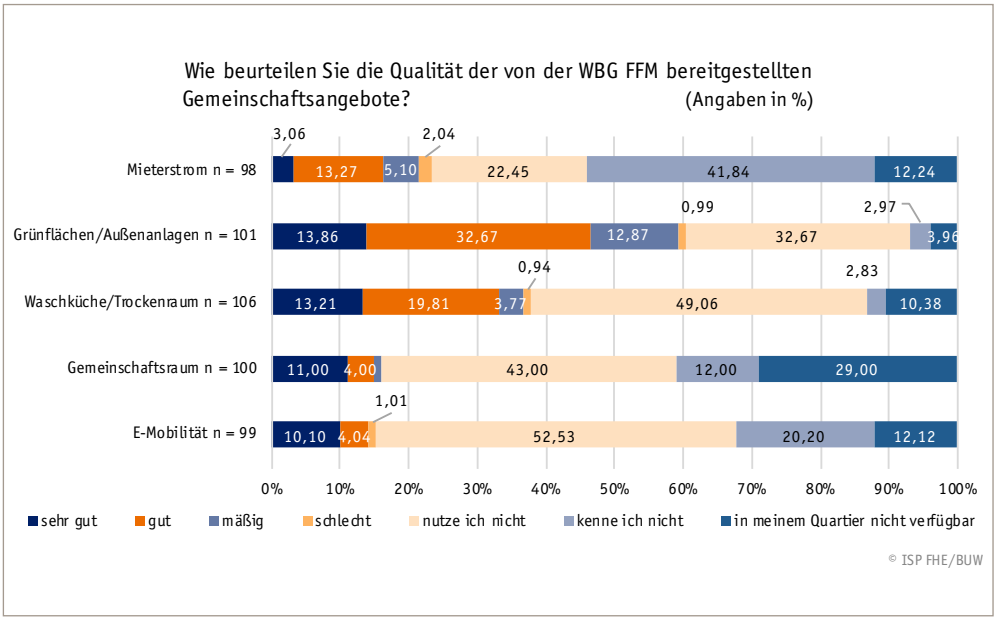


Bild 7: Qualität der Angebote der WBG (Quelle: ISP 2017)

Geldersparnis und Umweltschutz als wichtige Motivation für die Nutzung

Ein wesentlicher Grund für die Nutzung der Gemeinschaftsangebote stellt für den Großteil der Befragten – ähnlich wie bei der Befragung in Neustrelitz – die Ersparnis von Geld dar (43 Nennungen bzw. 38 %, Mehrfachnennungen möglich). Darüber hinaus erklären die Befragten, die Sharing-Möglichkeiten aus sozialen Gründen (um mit Menschen in Kontakt zu kommen – 36 Nennungen bzw. 32 %, Mehrfachnennungen möglich) sowie aus Umweltschutzgründen (31 Nennungen bzw. 27 %, Mehrfachnennungen möglich) zu nutzen.

Differenziert nach Angeboten erfolgt eine Nutzung der Wasch- und Trockenräume, des Mieterstroms sowie der E-Mobilitätsangebote vornehmlich aufgrund der Geldersparnis und aus Gründen des Umweltschutzes. Um mit Menschen in Kontakt zu kommen, werden vornehmlich die Grün- und Freiflächen sowie der Gemeinschaftsraum genutzt.

Als Gründe gegen eine Nutzung haben die meisten Befragten angegeben, dass kein Bedarf (120 Nennungen, Mehrfachantworten möglich) besteht, gefolgt von ich kenne das Angebot bislang nicht (109 Nennungen, Mehrfachantworten möglich) und es sich bislang nicht ergeben hat (66 Nennungen, Mehrfachantworten möglich). Auch im Rahmen einer Zukunftswerkstatt, die das Forschungsteam des Instituts für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der FH Erfurt im Mai 2017 gemeinsam mit Mitgliedern der Genossenschaft durchgeführt hat, wurden Gründe gegen die Nutzung der Sharing-Angebote der WBG mit den Teilnehmenden diskutiert. Hierbei stellte sich heraus, dass die Formalitäten, z. B. für die Nutzung des E-Autos, zu kompliziert

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

sind und eine kurzfristige Nutzung häufig nicht möglich ist. Auch die Tatsache, dass einige Gemeinschaftsangebote nicht unmittelbar im Stadtteil verfügbar sind und weitere Informationen fehlen, hemmt die Nutzung.

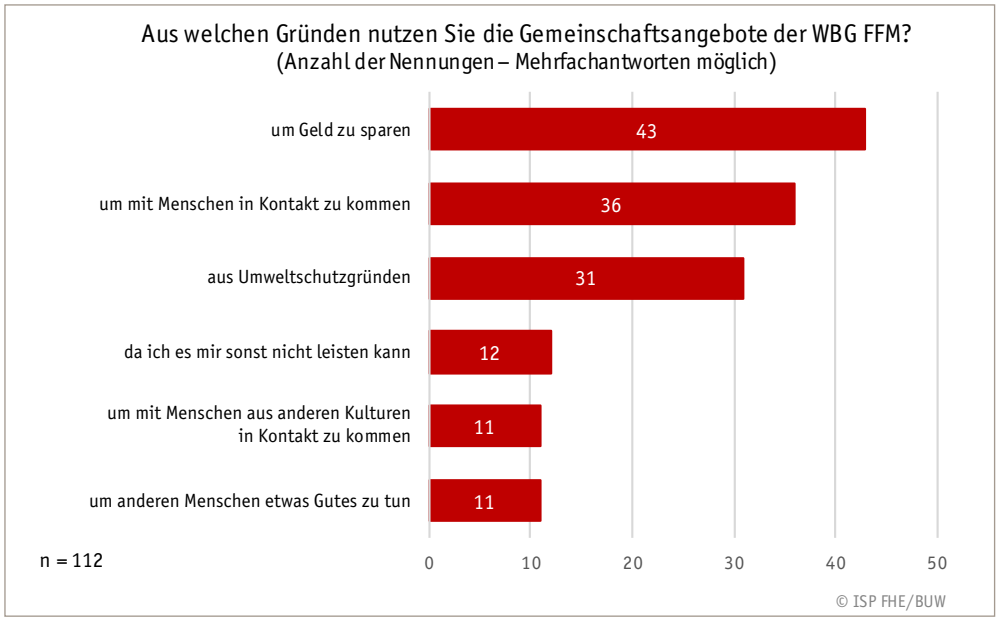


Bild 8: Gründe für die Nutzung der Sharing-Angebote (Quelle: ISP 2017)

Hohes Umweltbewusstsein und Sharing-affine, umweltorientierte Lebensstile innerhalb der Bewohnerschaft

Die Nutzung der Sharing-Angebote kann bestimmte Wirkungen und Effekte auf das Konsumverhalten und die Lebensweise der Mieterinnen und Mieter entfalten. Im Rahmen der Befragung geben die meisten Personen (23 %, Mehrfachnennungen möglich) an, dass sie eine Gelderspar-nis feststellen konnten. Auch die Steigerung der Lebensqualität und der Zugewinn neuer sozialer Kontakte wurden als Wirkungen benannt.

In Bezug auf das Umweltbewusstsein und Umwelthandeln ist festzustellen, dass unter den Befragten bereits ein hohes Umweltbewusstsein vorhanden ist. Rund 82 % der Befragten geben an, dass ihnen Umwelt- und Klimaschutz wichtig bzw. äußerst wichtig sind. Dabei zeigen sich jedoch keine signifikanten Unterschiede zwischen Nutzern und Nicht-Nutzern von Sharing-Angeboten in Hinblick auf ihr Umweltbewusstsein. Eine univariate Varianzanalyse ergibt keine

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Unterschiede zwischen Umwelthandeln und Nutzung von Sharing. Eine lineare Regressionsanalyse zeigt dagegen ähnlich wie im Beispiel Neustrelitz, dass das Alter einen signifikanten Einfluss auf das Umwelthandeln hat ($F(1, 102) = 10\,914$, $p = 0{,}001$). Mit jedem Lebensjahr sinkt der Wert des Umwelthandelns (geringere Werte bedeuten umweltfreundlicheres Handeln) um 0,012 Punkte auf der Mittelwertskala Umweltfreundliches Handeln. 8,8 % der Streuung des umweltfreundlichen Handelns kann durch das Lebensalter erklärt werden, was nach Cohen (vgl. [3]) einem mittleren bis starken Effekt entspricht. Ein Einfluss des Geschlechts auf das umweltfreundliche Handeln konnte nicht nachgewiesen werden.

Eine Auswertung der Befragung erfolgte zudem im Hinblick auf Lebensstiltypologien. Nach der Auswertung mithilfe der Kurzversion der Lebensstiltypologie nach Gunnar Otte (2013) lassen sich die befragten Genossenschaftsmitglieder der WBG folgenden Stilen am häufigsten zuordnen: Liberal Gehoben (23,2 %), Aufstiegsorientierte (23,2 %) sowie Hedonisten (14,7 %). Diese Lebensstiltypologien weisen ein mittleres bis gehobenes Ausstattungsniveau auf und orientieren sich in Bezug auf ihre Werthaltung teilmodern bzw. modern (vgl. [8]).

Obwohl damit ein hoher Anteil Sharing-affiner Lebensstile unter den Befragten ist (vgl. [2]; vgl. [13]), konnte auch hier – ähnlich wie in Neustrelitz – kein Zusammenhang zwischen Lebensstil und Nutzung von Sharing-Angeboten festgestellt werden. Dagegen entspricht den theoretischen Annahmen, dass die Lebensstiltypen unterschiedlich umweltfreundlich handeln. Der Lebensstiltyp hat einen signifikanten Einfluss auf das Umwelthandeln ($F(8, 85) = 2\,882$, $p = 0{,}007$, partielles $n2 = 0{,}213$, $n = 94$). 13,9 % der Streuung der Mittelwerte des Umwelthandelns um den Gesamtmittelwert kann durch den Lebensstil erklärt werden (korrigiertes R-Quadrat). Die Effektstärke nach Cohen (1988) liegt bei $f = 520$ und entspricht somit einem starken Effekt.

Die Liberal Gehobenen, die Ausstiegsorientierten sowie die Hedonisten sind vorwiegend offen für umweltbewusstes Handeln. Dies deckt sich auch mit ihrer Einstellung zur Nachhaltigkeit. In der repräsentativen Bevölkerungsumfrage zum Umweltbewusstsein in Deutschland aus dem Jahr 2012 wird allgemein deutlich, dass die Lebensführungstypen der Liberal Gehobenen sowie der Aufstiegsorientierten überzeugt sind, bereits im eignen Haushalt nachhaltig und umweltbewusst zu handeln und Maßnahmen zum Umwelt- und Klimaschutz zu praktizieren (z. B. Strom-, Wasser-, Heizkostensparmaßnahmen, Kauf umweltschonender Produkte). Speziell für die Aufstiegsorientierten sind umweltpolitische Maßnahmen dann interessant und werden umgesetzt, wenn diese eine Steigerung des eigenen Lebensstandards hervorrufen. Der Lebensführungstyp der Hedonisten ist in seinem Handeln hingegen weniger offensiv nachhaltig eingestellt – sozialpolitische Probleme überwiegen gegenüber Umweltschutzbelangen (vgl. [2]). Das hohe Bewusstsein für Umwelt und Nachhaltigkeit, welches aus der Befragung hervorgeht, zeigt sich somit vornehmlich in den vorhandenen Lebensführungstypen.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Partizipation – Zukunftswerkstatt setzt Impulse

Neben der Haushaltsbefragung fand auch eine Vor-Ort Partizipation der Bewohnerschaft statt: die Zukunftswerkstatt zum »Teilen, Leihen und Tauschen im Quartier«. Dass die Thematik Sharing und kollaborative Konsummodelle Relevanz und Potenzial innerhalb der Genossenschaft besitzt, zeigte sich im großen Interesse an der Zukunftswerkstatt. Rund 30 Mieterinnen und Mieter, vornehmlich aus den Stadtteilen Ostend, Eckenheim, Gallus sowie Höchst und Zeilsheim, aber auch aus Niederursel und Eschersheim, haben die Möglichkeit genutzt, gemeinsam mit der WBG und dem Forschungsteam über Sharing-Ansätze zu diskutieren.

Bild 9: Externe Moderation der Zukunftswerkstatt und Ideenentwicklung durch die Teilnehmenden (Quelle: ISP 2017)

Zunächst wurden die Teilnehmenden gefragt, was sie bereits teilen, leihen und tauschen. Das Spektrum der Antworten reichte hierbei von Autos, Fahrrädern, Werkzeug und Büchern über Gartenmöbel und Vorgärten bis hin zu WLAN-Zugängen, Streaming-Accounts und das Teilen von Kenntnissen, Wissen und Fähigkeiten. Sowohl aus der Befragung, als auch im Rahmen der Zukunftswerkstatt wird somit deutlich, dass die Mieterschaft bereits Sharing-affin und offen für kollaborative Konsummodelle ist. Jedoch spiegelt sich auch hier die Dezentralität der Angebote wider. Laut Aussage der Teilnehmenden werden einige Angebote, z. B. das E-Auto nicht genutzt, weil diese nicht im eigenen Stadtteil verfügbar sind. Es kam der Vorschlag auf, in Kooperation mit kommerziellen Car-Sharing-Anbietern zu treten, sodass das Angebotsnetz weiter ausgebaut werden kann. Auch ein weiterer Gemeinschaftsraum sowie Räume für weitere Angebote (z. B. eine Werkstatt oder Bastelräume) werden von vielen Bewohnerinnen und Bewohnern im eigenen Stadtteil gewünscht.

Durch Partizipation Vor-Ort wird ein direkter Austausch erreicht. Wie bereits analysiert, kennen und nutzen viele Mieterinnen und Mieter die Sharing-Angebote aufgrund der dezentralen Verteilung nicht (109 Nennungen, Mehrfachnennungen möglich). Dass der Trend zum gemeinsamen Nutzen, Leihen und Tauschen trotzdem Potenziale innerhalb der Genossenschaft bietet, zeigen das große Interesse und die Resonanz bei der Zukunftswerkstatt. Ein Großteil der Teilnehmenden kann sich vorstellen, aktiv mitzuwirken, beispielsweise im Rahmen eines Mieterbeirates oder eines Quartalstreffens zum gegenseitigen Austausch, um die

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

gemeinsam erarbeiteten Ideen umzusetzen und weitere Gemeinschaftsangebote zu etablieren. Die Beteiligung und der Diskurs schaffen einen direkten Austausch und setzen Impulse, um die mit der Dezentralität verbundenen Hemmnisse zu überwinden. Mit der Partizipation der Mieterschaft erfolgt auch ein Beitrag zur Umsetzung des genossenschaftlichen Grundgedankens. Nach Genossenschaftsgesetz ist das unmittelbare Ziel des genossenschaftlichen Handels das Förderprinzip. Das eingesetzte Kapital und die erwirtschafteten Überschüsse werden demnach ausschließlich zur wirtschaftlichen Förderung der Genossenschaftsmitglieder eingesetzt, nicht zur Erwirtschaftung von Gewinn. Als oberste Priorität kann dabei die dauerhafte Versorgung der Mitglieder mit individuellem Wohnraum auf Lebenszeit in guter Qualität sowie die Versorgung mit weiteren sozialen Leistungen benannt werden (vgl. [1]; [6]). Zu den weiteren sozialen Leistungen können unter anderem Sharing-Angebote gezählt werden. Durch unmittelbare Partizipation der Mitgliederschaft, sowohl mittels Haushaltsbefragung, als auch über eine Zukunftswerkstatt »Vor-Ort«, kann das Wissen über und das Interesse an Sharing-Angeboten erweitert werden. Besonders bei dezentralen Angeboten, welche nicht fußläufig erreichbar sind, ist es wichtig, deren Bekanntheit zu stärken.

Flächendeckende Angebote und Mitgliederengagement als Wünsche für die Zukunft

Um die Gemeinschaftsangebote der WBG weiter zu verbessern und bedarfsorientiert auszubauen, gilt es, die Meinungen und Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner aufzunehmen. Besonders Angebote aus den Bereichen Tausch- und Leihbörsen (Hofflohmarkt, Werkzeugverleih), Energie (Bürgersolaranlage/Solargenossenschaft), Recycling (z. B. Komposthaufen, Repair-Café) sowie gemeinschaftliches Gärtnern im Wohnumfeld sehen die Befragten als verbesserungswürdig an. Der Ausbau des Car- und Bike-Sharing-Systems, mehr Gemeinschaftsräume sowie mehr Angebote zum gemeinschaftlichen Gärtnern wurden als konkrete Wünsche genannt. Es zeigt sich der Wunsch die vorhandenen Angebote, besonders in den Bereichen Mobilität und Veranstaltungs-, Arbeits- und Gemeinschaftsräumen noch flächendeckender auszubauen, sodass eine einfache Erreichbarkeit für die gesamte Mieterschaft gegeben ist.

Darüber hinaus wurden besonders auf der Zukunftswerkstatt zum Thema Teilen, Leihen und Tauschen im Quartier weitere Anregungen diskutiert. Es entstand unter anderem die Idee, ein Suche-Finde-Netzwerk (z. B. online) bzw. eine Suche-Biete-Pinnwand in den Beständen der WBG zu installieren. Mieterinnen und Mieter können hier ungenutzte Gegenstände inserieren, Objekte verleihen oder leihen, aber auch Dienstleistungen und Fähigkeiten suchen und anbieten. Des Weiteren entwickelten die Teilnehmenden der Zukunftswerkstatt die Idee, eine Angebotsliste, welche alle Sharing-Möglichkeiten der WBG auflistet, kurz beschreibt und notwendige Kontaktdaten beinhaltet, zu erstellen. Auch eine gemeinsame Internetnutzung in den Wohngebäuden, die Einführung von regelmäßigen Bewohnertreffen bzw. -festen, Bastel- und Werkräume in ungenutzten Räumen sowie ein Food-Sharing-Konzept mithilfe eines Kühlschranks schlugen die Teilnehmenden vor.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Eine Umsetzung der Ideen und Wünsche ist jedoch nicht nur an die Wohnbaugenossenschaft, sondern auch an das Engagement der Mieterschaft gekoppelt. Aufgrund dessen wurde auf der Zukunftswerkstatt diskutiert, welche persönlichen Maßnahmen sich die Genossenschaftler zur Umsetzung vorstellen können. Hierzu könnte eine Ideenwerkstatt initiiert werden, bei welcher Vorstellungen und Wünsche erarbeitet und gemeinsam konzeptionell geplant werden. Auch die Einrichtung einer Freiwilligenbörse schlugen die Teilnehmenden vor, bei welcher Mieterinnen und Mieter ihre Bereitschaft zur Unterstützung erklären können. Im Rahmen dieser beiden Ideen bestünde die Möglichkeit, Zuständigkeiten zu verteilen und Kümmerer zu finden.

Dezentrale Sharing-Angebote – Chance oder Hindernis?

Die psychologische und räumliche Nähe von Sharing-Angeboten spielen eine ausgesprochen wichtige Rolle für die Nutzung. Im Rahmen eines Expertenworkshops des Forschungsprojekts KoSEWo wurde diese Problematik bereits als ein hemmender Nutzungsfaktor für die Bewohnerschaft erkannt. Dies betrifft Angebote im Mobilitätsbereich (Car- oder Bike-Sharing) im besonderen Maße. Ein langer Anreiseweg zum Stellplatz des Sharing-Autos oder -Fahrrads hindert Personen an der Nutzung. Welche Entfernungen für Nutzerinnen und Nutzer noch akzeptabel sind, ist nicht abschließend definiert und personen- und standortabhängig. Besonders bei der Fallstudie in Frankfurt wird jedoch deutlich, dass die Nutzung der Mobilitätsangebote signifikant durch die weite Entfernung und dezentrale Lage (siehe Bild 4) beeinträchtigt wird. Professionelle Anbieter im Car-Sharing Bereich nutzen für ihre Standortwahl meist Kriterien wie Lage im Stadtraum, städtebauliche Dichte, PKW-Aufkommen, vorhandener Parkplatzdruck, verkehrliche Anbindung, Zufahrtsmöglichkeiten, Lebensstil der Einwohnerschaft sowie Frequentierung (vgl. [5]). In Bezug auf die durchschnittliche Entfernung zwischen den einzelnen Stationen berufen sich Anbieter meist auf die Haltestelleneinzugsbereiche des Öffentlichen Personennahverkehrs. Besonders in städtischen Lagen trägt eine hohe Einwohnerdichte zu einer höheren Nachfrage des ÖPNV bei. Dies ermöglicht wiederum, dass die Entfernungen zwischen den Haltestellenbereichen verringert werden können. Für Ober- und Mittelzentren sind in der Regel Kennzahlen von 300 bis 500 Meter üblich. Diese entsprechen einer Fußwegezeit von ca. fünf bis zehn Minuten (vgl. [4]). Orientiert an diesen Entfernungen bieten professionelle Car-Sharing-Anbieter ihrer Kundschaft ein dichtes Netz an Leihmöglichkeiten an. Dass diese Dichte von Wohnungsunternehmen alleine nicht umsetzbar sowie finanziell tragbar ist, steht außer Frage. Nichtsdestotrotz besteht die Herausforderung, die dezentralen Angebote der WBG besser aufzustellen, sodass mehr Bewohnerinnen und Bewohner Zugang haben und Interesse an der Nutzung entwickeln. Zur Überwindung der benannten Hemmnisse sind beispielsweise optimierte Kooperationen zwischen dem Wohnungsunternehmen und professionellen, gewerblichen Sharing-Anbietern möglich. Besonders für das Wohnungsunternehmen ist diese Möglichkeit günstiger als eine eigene Anschaffung von Fahrzeugen und eine eigene Organisation. Nicht nur die Mieterschaft kann somit von einem umfangreichen Car- bzw. Bike-Sharing-Netz profitieren, auch für den Kooperationspartner werden zusätzliche Zielgruppen- und Werbemärkte eröffnet.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Es wird deutlich, dass nachhaltige Konsummodelle der Wohnungswirtschaft stark ortsgebunden sind. Denn die Dezentralität der Liegenschaften und die damit verbundene ungleiche Verteilung der Sharing-Angebote wirkt sich besonders auf die Kenntnisse und die Nutzung der gemeinschaftlichen Konsummodelle aus (ortsnahe Angebote sind bekannt und werden genutzt, nicht flächendeckend ausgebaute Angebote werden wenig genutzt). Besonders bei dezentralen Liegenschaften besteht daher die Anforderung, Anreize für die Nutzung der Angebote zu schaffen und Barrieren abzubauen. Partizipative Elemente, wie die Durchführung von Beteiligungsprozessen oder Genossenschaftstreffen können hilfreiche Impulse setzen. Nicht nur die Kommunikation zwischen Wohnungsunternehmen und Mieterschaft wird intensiviert, auch gegenseitige Interessenslagen sowie förderliche und hemmende Nutzungsfaktoren werden im Dialog analysiert und gemeinsam Maßnahmen entwickelt.

Literatur

[1] BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen, Bonn, 2016. URL: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2016/wohnungsgenossenschaften-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2

[2] BMU – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Hrsg.): Umweltbewusstsein in Deutschland 2012, Berlin, 2013. URL: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/long/4396.pdf [Stand: 07.12.2016]

[3] Cohen, Jacob: Statistical Power Analysis for the Behavioral Sciences. 2Aufl., London: Taylor & Francis Inc, 1988

[4] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.: Empfehlungen für Planung und Betrieb des öffentlichen Personennahverkehrs. Forschungsprojekt des Forschungsprogramms Stadtverkehr (FoPS) FA-Nr. 70.837/2009, Köln: FGSV-Verl., 2010 (FGSV; 050)

[5] Frensemeier, Eva; Müller, Jaqueline: Geteilte Elektromobilität. Bausteine einer klimaverträglichen Mobilstation für die Stadt Köln. In: Proff, Heike, Fojcik, Thomas Martin (Hrsg.): Nationale und internationale Trends in der Mobilität. Technische und betriebswirtschaftliche Aspekte. Wiesbaden: Springer Gabler, 2016, S. 321–334

[6] König, Barbara: Stadtgemeinschaften. Das Potenzial der Wohnungsgenossenschaften für die soziale Stadtentwicklung, Berlin: edition sigma, 2004 (Berliner Schriften zur Kooperationsforschung; 8)

[7] Kooperation Frankfurt – Die Wohnungsbaugenossenschaften (Hrsg.): Zusammenschluss der Frankfurter Wohnungsbau-Genossenschaften für bezahlbare Wohnungen. Über Uns. URL: http://www.kooperation-frankfurt.de/ueber-uns/ [Stand: 27.07.2017]

[8] Otte, Gunnar: Die Lebensführungstypologie von Gunnar Otte – Hinweise zur Datenerhebung und Personenklassifikation [Stand: 07.12.2016]

[9] Stadt Frankfurt am Main (Hrsg.): Frankfurt am Main: Leben in Frankfurt. URL: https://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=stadtfrankfurt_eval01.c.125042.de [Stand: 27.07.2017]

[10] Stadt Frankfurt am Main, Dezernat Planen und Bauen, Stadtplanungsamt (Hrsg.): Frankfurt Deine Stadt. Die Zeitung zum integrierten Stadtentwicklungskonzept Frankfurt 2030, 2016. URL: https://www.frankfurtdeinestadt.de/ecm-politik/frankfurt2030/de/journal/49035/post/13/title/frankfurt+deine+stadt+die+2+zeitung+zu+frankfurt+2030 [Stand: 24.04.2018]

[11] IW – Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. (Hrsg.): Der künftige Bedarf an Wohnungen. Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise, 2015. URL: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2015/239762/Der_kuenftige_Bedarf_an_Wohnungen_policy_paper.pdf [Stand: 27.04.2018]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

[12] Statista GmbH (Hrsg.): Städte mit den höchsten Mietpreisen für Wohnungen in Deutschland im 2. Quartal 2017 (in Euro pro Quadratmeter). URL: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1885/umfrage/mietpreise-in-den-groessten-staedten-deutschlands/ [Stand: 25.09.2017]

[13] UBA – Umweltbundesamt (Hrsg.): Nutzen statt Besitzen: Neue Ansätze für eine Collaborative Economy, Dessau-Roßlau, 2015. URL: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/378/publikationen/uib_03_2015_nutzen_statt_besitzen_0.pdf [Stand: 17.01.2017]

[14] Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG (Hrsg.): Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2016, 2016 [Stand: 24.08.2017]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Michael Heinze

Sharing und Integration – Fallbeispiel des Stadtteils Süd-Ost (GEWOBAU Bad Kreuznach)

Die GEWOBAU Bad Kreuznach bietet als kommunales Wohnungsunternehmen ein breites Spektrum an Wohnungen an. Dies reicht von öffentlich geförderten Bestandswohnungen für benachteiligte Bevölkerungsgruppen bis hin zum Neubau.

Als eine der größten Anbieterin von Wohnraum in Bad Kreuznach engagiert sich die GEWOBAU aber auch im Bereich der Stadtentwicklung. Im Programmgebiet der Sozialen Stadt Am Tilgesbrunnen, welches im Stadtteil Süd-Ost liegt, ist sie aktiv in die Umsetzung des Förderprogramms eingebunden. Geprägt ist der Stadtteil durch seine bauliche Vielfalt und seinen hohen Anteil an Migrantinnen und Migranten.

In diesem Zusammenhang ist auch das Sharing-Angebot der GEWOBAU zu sehen. Die Angebote richten sich nicht nur an die Mieterinnen und Mieter der GEWOBAU, sondern stehen auch anderen Quartiersbewohnenden zur Verfügung. Mit dieser Fallstudie soll der Frage nachgegangen werden, inwieweit die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers die Angebote nutzen und inwieweit auch die Migrantinnen und Migranten daran teilhaben.

Bad Kreuznach Stadtteil Süd-Ost – Sharing im Kontext integrierter Stadterneuerung

Fallbeispiel in Kürze

- Mittelstadt (ca. 52 400 Einwohnerinnen und Einwohner), kreisangehörige Stadt des Landkreis Bad Kreuznach, wachsende Kommune
- Wohnungsmarkt: leichter Nachfrageüberhang aufgrund von Wanderungsgewinnen
- Wohnungsunternehmen GEWOBAU:
  kommunales Wohnungsunternehmen mit ca. 1 900 Wohneinheiten
- Quartier:
  gemischtes Quartier, Konversionsgebiet und Programmgebiet der Sozialen Stadt
- Bewohnerstruktur:
  eher niedrige Einkommen, viele Haushalte mit Migrationshintergrund
- Sharing: Grün- und Spielflächen, Gemeinschaftsräume, Freizeit

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Bad Kreuznach (GEWOBAU) ist die kommunale Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Bad Kreuznach. Die GEWOBAU ist einer der größten Anbieter von Wohnraum in der Stadt. Etwa 20 % des Wohnungsbestandes sind öffentlich gefördert und dienen dem sozialen Wohnungsbau, 80 % sind auf dem freien Markt verfügbar, d. h. die soziale Wohnraumversorgung ist eine wichtige Aufgabe des Unternehmens.

Darüber hinaus bietet die GEWOBAU aber auch verschiedene Sharing-Angebote an. Die meisten Angebote konzentrieren sich im Stadtteil Süd-Ost, in dem ca. 1 000 Wohneinheiten (ca. 52 % des gesamten Wohnungsbestandes der GEWOBAU) liegen. Dieser Stadtteil ist unter dem Namen Am Tilgesbrunnen seit 2001 Programmgebiet der Sozialen Stadt aufgrund der Konzentration sozioökonomischer Problemlagen bei der Bewohnerschaft als auch des Umstandes, dass 2001 die amerikanischen Streitkräfte den Stadtteil verlassen haben. Daraus ergab sich die Chance einer umfassenden Konversion der frei werdenden Flächen und Immobilien.

Zu den Sharing-Angeboten zählen ein Nachbarschaftstreff, die Spielplätze und der Bürgerpark im Stadtteil, die Stadtteilfeste sowie der Stadtteilverein und das Car-Sharing-Angebot, welches in Kooperation mit den Stadtwerken Bad Kreuznach unterhalten wird. Mit Hilfe der Sharing-Angebote sollen vor allem die nachbarschaftlichen Netzwerke gestärkt werden und dazu beitragen, die Integration innerhalb des Quartiers Stadtteil Süd-Ost zu stärken.

Bauliche und soziale Vielfalt prägen den Stadtteil Süd-Ost

Bad Kreuznach ist Verwaltungssitz des Kreises Bad Kreuznach und liegt im Westen der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, der sie aber nicht angehört. Zum 30.09.2017 lebten in Bad Kreuznach 52 401 Einwohnerinnen und Einwohner. Dabei ist die Stadt in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. Seit 2014 stieg die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner um 1 764 Personen (3,3 %) (vgl. [1]).

Die größte Bevölkerungsgruppe ist die der 20–64-Jährigen mit einem Anteil von 58,4 %. Im Vergleich mit den anderen verbandsfreien Gemeinden dieser Größenklasse des Landes Rheinland-Pfalz liegt der Anteil um 0,4 Prozentpunkte höher. Die zweitgrößte Gruppe ist die der 65 und älter Jährigen mit 23,3 % (andere Gemeinden 22,9 %) sowie die unter 20-Jährigen mit 18,4 % (andere Gemeinden 18,3 %). Im Großen und Ganzen lassen sich nur kleine Unterschiede in der Altersstruktur zwischen Bad Kreuznach und den Vergleichsgemeinden feststellen (vgl. [2]). Ein besonderes soziodemografisches Merkmal ist der hohe Anteil an Personen mit Migrationshintergrund der bei 33,4 % liegt. Zum Vergleich: Im Landkreis Bad Kreuznach liegt der Anteil bei lediglich 18,3 % sowie im Bundesland Rheinland-Pfalz bei 19,1 %. Auch in Großstädten wie zum Beispiel Mainz liegt dieser Anteil etwas niedriger (29,3 %).

Die größten Migrantengruppen in Bad Kreuznach stammen aus der Türkei (26,5 %), der Russischen Föderation (12,9 %), Polen (12,3 %) sowie Kasachstan (9,7 %) (vgl. [3]). Vor dem Hintergrund der soziodemografischen Situation hat das Thema der Integration in Bad Kreuznach also einen besonderen Stellenwert.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die Stadt verfügt laut Zensus 2011 über 23 091 Wohnungen. Davon sind 33,8 % von Eigentümerinnen und Eigentümer bewohnt und 61,8 % vermietet. 4 843 Wohnungen liegen in freistehenden Häusern; weitere 1 337 in Doppelhaushälften. Der Leerstand betrug zum Erhebungszeitpunkt 4 %. Der Wohnungsbestand der Stadt ist vergleichsweise alt: 14,3 % der Wohnungen wurden zwischen 1919–1948 errichtet (Landkreis Bad Kreuznach 9,7 %) und 42,7 % zwischen 1949 und 1978 (Landkreis Bad Kreuznach 37,8 %) (vgl. [4]).

Entsprechend dem Stadtleitbild verfügt Bad Kreuznach über erhebliche Potenziale als Wohnstandort. Dies sind die sehr gute Verkehrsanbindung in die Ballungsräume des Rhein-Main-Gebietes, die landschaftlich reizvolle Umgebung, das breite Spektrum an Wohnmöglichkeiten sowie erhebliche Flächenpotenziale durch die Umwandlung ehemalig militärisch genutzter Flächen (vgl. [5]). Vor diesem Hintergrund setzt sich die Stadt in ihrem Leitbild folgendes wohnungspolitisches Ziel: *»Bad Kreuznach muss als Standort mit hoher Wohnqualität und einer breiten Angebotsvielfalt weiterentwickelt werden. Dabei geht es um eine soziale Mischung, die der Verträglichkeit und dem freundschaftlichen Zusammenleben zwischen Generationen und Nationalitäten dienlich ist. Die Bedürfnisse von Kindern, Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Beeinträchtigungen und Menschen von unterschiedlicher Herkunft werden in ihrer Eigenständigkeit respektiert* […]*«* [5]. Auch das Stadtleitbild betont demnach die Notwendigkeit der Integration und sozialen Mischung.

Der Stadtteil Süd-Ost liegt, wie der Name bereits sagt, südöstlich des Stadtzentrums von Bad Kreuznach. Nördlich wird er von der Bosenheimer Straße und südwestlich von der Mannheimer Straße begrenzt. Kennzeichnend für den Stadtteil ist die heterogene Bebauungsstruktur. Sie setzt sich sowohl aus Mehr- als auch Einfamilienhäusern zusammen. Der Großteil der Mehrfamilienhäuser stammt aus den 1960er bis 1980er Jahren und ist überwiegend in Blockbauweise mit drei bis vier Stockwerken gebaut. Ebenso typisch sind Einfamilienhäuser aus den 1950er und 1960er Jahren. Ein Teil der Mehrfamilienhäuser im nördlich gelegenen Wohngebiet Korellengarten stammt aus den 1950er Jahren und wurde in den 1990er Jahren saniert. Das Teilgebiet nördlich des Friedhofs weist eine gemischte Nutzungsstruktur auf, die sich überwiegend aus öffentlichen Gebäuden (zwei Schulen) und Verwaltungsräumen (Arbeitsagentur, Feuerwehr) zusammensetzt (vgl. [6]). Die Wohnungsbestände der GEWOBAU sind auf das gesamte Stadtquartier verteilt, konzentrieren sich aber im Bereich Korellengarten.

Die Bewohnerstruktur des Quartiers ist stark geprägt durch die Spätaussiedlerinnen und -siedler sowie Familien mit Migrationshintergrund der zweiten und dritten Generation. Im Programmgebiet der Sozialen Stadt liegt der Anteil der nicht-deutschen Bevölkerung bei 27,2 %, in der Gesamtstadt hingegen bei 23,1 %. Allein der Anteil der Spätaussiedlerinnen und -siedler liegt im Programmgebiet bei 14,3 %; in der Gesamtstadt bei 8,8 %. Ein weiterer Indikator für die Beschreibung der soziodemografischen Situation des Stadtteils sind die Schulübergangsquoten. Diese liegen beim Übergang von der Grundschule in das weiterführende Gymnasium deutlich niedriger als in anderen Grundschulen der Stadt (vgl. [7]). Auch dieser Indikator deutet auf eine Benachteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner im Vergleich mit anderen Quartieren der Stadt hin.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bild 1: Wohnanlage im Korellengarten [Quelle: GEWOBAU 2017]

Sharing im Stadtteil: Nachbarschaftstreff, Grünflächen und Feste

Für die Bewohnerschaft der GEWOBAU im Stadtteil Süd-Ost werden verschiedene Sharing-Angebote vorgehalten:

Im Stadtteil befindet sich ein Nachbarschaftstreff/Begegnungszentrum, welches im Erdgeschoss einen Kindergarten beheimatet. In den Räumlichkeiten der ersten Etage finden beispielsweise Sprachkurse der VHS oder Schachkurse statt. Alle Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers können die barrierefrei gestalteten Räume für Familien- oder Nachbarschaftsfeiern mieten.

Die GEWOBAU unterhält im Stadtteil 30 Spielplätze, in denen verschiedene Veranstaltungen (Ostereiersuche, Nikolausfest) stattfinden. Diese Feste sind ein fester Bestandteil der nachbarschaftlichen Aktivitäten der GEWOBAU.

Aus dem Förderprogramm Soziale Stadt ist der Stadtteilverein Süd-Ost als Maßnahme zur Verstetigung hervorgegangen. Der Stadtteilverein übernimmt eine wichtige Rolle bei der Förderung des Miteinanders im Quartier. Er organisiert Feste und Veranstaltungen wie die Ostereiersuche. Der Verein ist eng mit der GEWOBAU verbunden, da diese ihn finanziell und personell unterstützt.

Darüber hinaus kooperiert die GEWOBAU mit den Bad Kreuznacher Stadtwerken und bietet im Stadtteil einen Stellplatz für Car-Sharing an. Die Organisation und Abrechnung erfolgt über die Stadtwerke selbst.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bild 2: Sharing-Angebote im Stadtteil Süd-Ost [Quelle: ISP 2017]

Warum engagiert sich die GEWOBAU im Sharing?

Im Rahmen der bundesweiten Online-Befragung gab die GEWOBAU an, Sharing anzubieten, um für Mieter attraktiver zu werden, um auf Mieterwünsche einzugehen, das Leitbild der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft umzusetzen, das Image des Unternehmens zu verbessern sowie einen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten.

Weitere Motive für das Sharing sind die Unterstützung von älteren Mieterinnen und Mietern und einkommensschwachen Haushalten sowie die Hausgemeinschaften und das Image des Stadtteils zu stärken. Weniger relevant für die GEWOBAU ist die Kostenersparnis, die das Sharing für Mieter oder das Wohnungsunternehmen erbringen kann (vgl. [8]).

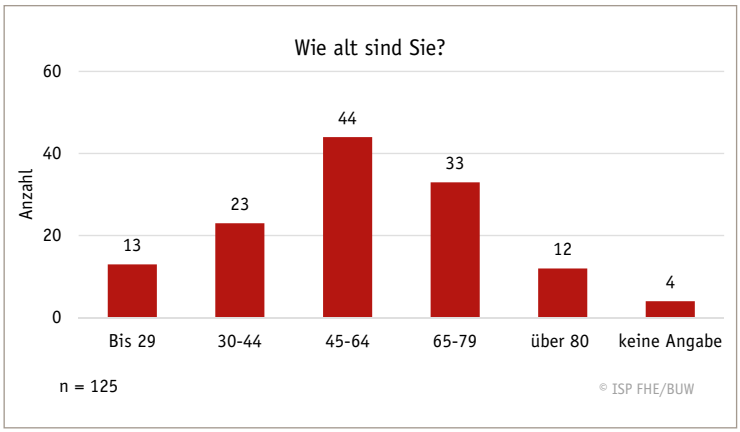
Die Mieter der GEWOBAU sind beim Sharing noch verhalten

Im Februar 2017 wurde eine schriftliche Befragung der Haushalte im Quartier Süd-Ost durchgeführt. Von den ca. 1 000 Haushalten, die im Quartier ansässig sind, haben 129 an der Befragung teilgenommen. Dies entspricht einem Anteil von 12,9 %.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

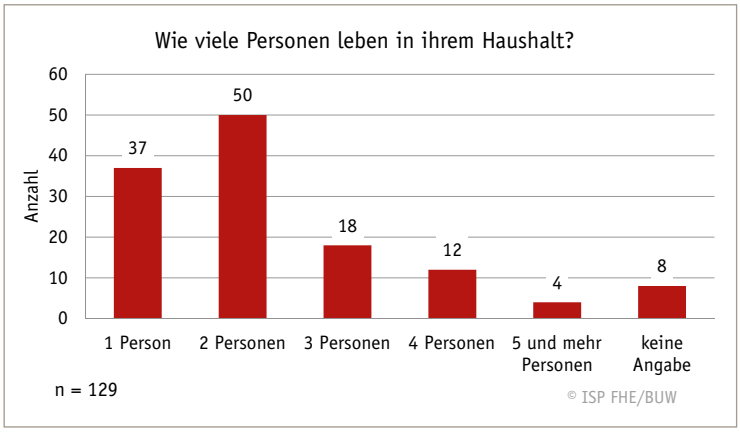
Ergänzend zur Befragung wurde im Mai 2017 eine Zukunftswerkstatt mit Bewohnerinnen und Bewohnern durchgeführt. Ziel war es, Ansätze zur Förderung der Akzeptanz und zur Überwindung von Hemmnissen bei der Entwicklung und Einführung kollaborativer Konsummodelle zu erarbeiten. Eingeladen wurden dafür Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers. Neben diesen nahmen Vertreterinnen und Vertreter des Stadtteilvereins, des Quartiersmanagements sowie der Geschäftsführung und die Pressesprecherin des Wohnungsunternehmens an der Zukunftswerkstatt teil. Insgesamt beteiligten sich 10 Personen an der Zukunftswerkstatt.

Bild 3: Altersverteilung im Quartier Süd-Ost [Quelle: BUW 2017]



Die schriftliche Befragung der Mieterinnen und Mieter ergab folgenden soziodemografischen Merkmale: Das Durchschnittsalter der Befragten beträgt 55 Jahre. Laut Zensus 2011 betrug das Durchschnittsalter in der Gesamtstadt 43,7 Jahre. Damit sind die Befragten im Quartier Süd-Ost durchschnittlich etwas älter als die Bewohnerinnen und Bewohner der Gesamtstadt. Der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter (18–65 Jahre) liegt bei 68,8 %. Der Anteil der Personen im Seniorenalter (über 65 Jahre) liegt bei 12,8 %.

Bild 4: Verteilung der Haushalte im Stadtteil Süd-Ost [Quelle: BUW 2017]



https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die meisten der befragten Personen leben in 1- und 2-Personen-Haushalten (knapp 67 %). Weitere 23 % leben in 3- und 4-Personen Haushalten. Diese Verteilung zeigt, dass der überwiegende Teil der Befragten alleine oder in kleinen Haushalten wohnt. Die Ursachen hierfür können beispielsweise sein, dass die Wohnungen nicht (mehr) für größere Haushalte geeignet sind oder ältere Kinder die Wohnungen bereits verlassen haben.

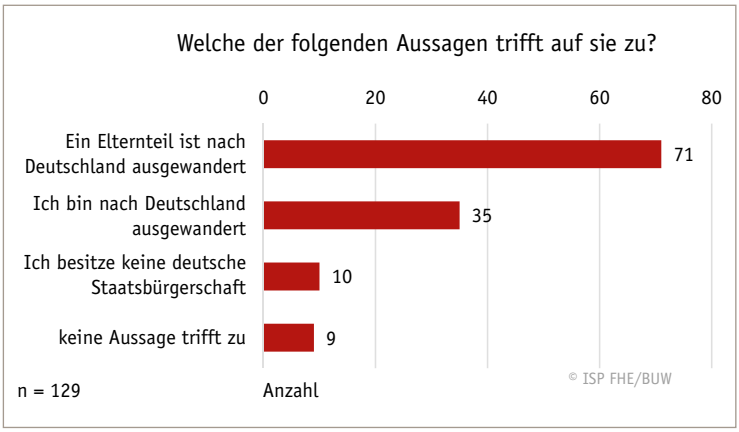


Bild 5: Aussagen zum Migrationshintergrund [Quelle: BUW 2017]

Auffällig ist bei den Befragten der hohe Anteil an Personen, die einen Migrationshintergrund haben. Mieterinnen und Mieter wurden gefragt, ob ein Elternteil nach Deutschland ausgewandert ist (71 Personen), ob sie selber nach Deutschland ausgewandert sind (36 Personen) und ob sie keine deutsche Staatsangehörigkeit besitzen (10 Personen). Der Befund bestätigt im Prinzip die Ergebnisse der Sozialraumanalysen und Zwischenevaluationen, die ebenfalls einen hohen Migrantenanteil im Quartier festgestellt haben (s. o.).

Bemerkenswert ist auch die eher niedrige Erwerbstätigkeit der Befragten: Lediglich 37 Befragte geben an, in Vollzeit erwerbstätig zu sein und weitere 23 Personen, in Teilzeit tätig zu sein. Dies entspricht einem Anteil von gut 46 %. Dem entsprechend geben 48 Personen an, bereits im Ruhestand zu sein. (37 %).

Die relativ niedrige Erwerbstätigkeit der Befragten ist vermutlich auch ausschlaggebend für das relativ geringe Haushaltsnettoeinkommen. 58 Personen geben an, über ein Haushaltsnettoeinkommen von bis zu 1 500 Euro pro Monat zu verfügen (ca. 45 %). Weitere 41 Personen verfügen über 1 500–2 500 Euro pro Monat. Zum Vergleich: Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen in der Bundesrepublik Deutschland lag im Jahr 2013 bei 3 132 Euro (vgl. [9]). Damit liegt das Haushaltsnettoeinkommen der meisten Befragten deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

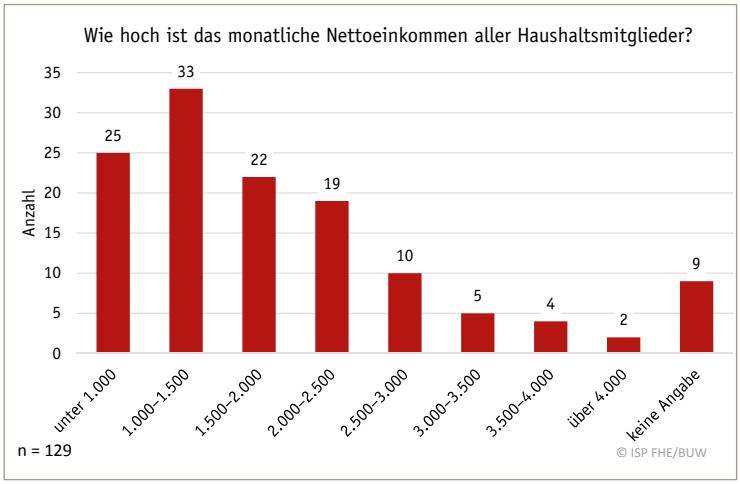


Bild 6: Verteilung des Haushaltsnettoeinkommens [Quelle: BUW 2017]

Vom Trend des Teilens, Tauschens und Leihens haben 62 Haushalte (ca. 48 %) gehört, was ungefähr der Quote in der Neustrelitzer Fallstudie entspricht, aber weit unter den Frankfurter Erfahrungen rangiert. Immerhin 66 Personen (51 %) haben den Trend aber noch nicht wahrgenommen.

Am bekanntesten sind die gemeinschaftlichen Angebote im Bereich der Unterhaltung (z. B. Facebook, Spotify) mit 42 Nennungen, der Mobilität (z. B. Uber, blablacar) mit 40 Nennungen. Sowie der Bedarfsgegenstände (z. B. ebay-Kleinanzeigen) mit 28 Nennungen.

Etwas weniger bekannt sind Angebote aus dem Bereich der Reisen (z. B. AirBnB) mit 30 Nennungen und den Finanzen (auxmoney, crowdfunding). Die größte Gruppe ist allerdings die derjenigen, die keines der Angebote kennen mit 52 Nennungen.

Im Bereich der nicht-kommerziellen Gemeinschaftsangeboten sind die Bücherschränke mit 49 Nennungen, die nachbarschaftliche Hilfe mit 44 Nennungen und die Gemeinschaftsräume mit 32 Nennungen am bekanntesten. Immerhin 40 Haushalte geben an, keines dieser abgefragten Angebote zu kennen. Dies ist ein deutliches Indiz, dass der Trend des Teilens und Tauschens hier noch nicht so stark wahrgenommen wird.

Im Hinblick auf die Gemeinschaftsangebote der GEWOBAU geben je nach Angebot zwischen 42 % (Stadtteilverein) und 67 % (Spielplätze) der Befragten an, diese zu kennen. Allerdings ist der Anteil der Befragten hoch, die die Angebote nicht nutzen. Dies hängt natürlich auch mit den z. T. sehr zielgruppenspezifischen Angeboten wie z. B. den Spielplätzen zusammen, die nur in einer bestimmten Lebensphase für die Mieterinnen und Mieter relevant sind.

Wenn die Gemeinschaftsangebote genutzt werden, wird die Qualität häufig als gut eingeschätzt. Dies gilt insbesondere für den Bürgerpark und die Stadtteilfeste.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

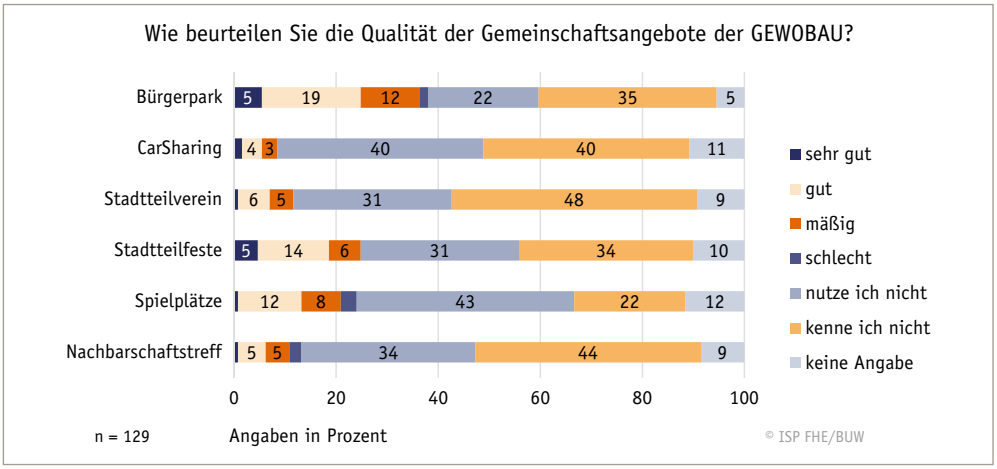


Bild 7: Qualität der Sharing-Angebote der GEWOBAU [Quelle: BUW 2017]

Die Information zu den Gemeinschaftsangeboten kommt häufig über die Presse (25 %), Verwandte (18 %) Infobriefe/-broschüren (17 %) oder Aushänge (17 %); eher seltener über das Internetangebot der GEWOBAU (7 %) oder die Mitarbeiter (5 %).

Kontakt zur Nachbarschaft und der Wunsch, Gutes zu tun, sind wichtige Motive für Sharing

Die Mieterinnen und Mieter der GEWOBAU nutzen die Sharing-Angebote vor allem aus sozialen Gründen. Der überwiegende Teil der Befragten nutzt das Sharing, um mit Menschen (72 Nennungen) bzw. mit Menschen aus anderen Kulturen in Kontakt zu kommen (30 Nennungen). In einem Quartier, in dem die Integration der Migrantinnen und Migranten eine wichtige Rolle spielt, ist das ein positiver Befund. Wichtig ist auch das Motiv, anderen Menschen Gutes zu tun (25 Nennungen). Etwas weniger wichtig ist der Mieterschaft Sharing aus Gründen der Kostenersparnis (18 Nennungen) oder ökologischen Gründen (14 Nennungen) zu nutzen. Insbesondere bei der geringen Nennung des Motivs der Kostenersparnis hat die Fallstudie Bad Kreuznach eine besondere Rolle inne, da dieses Motiv in den anderen Fallstudien einen höheren Zuspruch erhält. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund der mehrheitlich geringen Haushaltseinkommen in diesem Quartier ein auffälliges Ergebnis.

Insbesondere der Bürgerpark, die Stadtteilfeste und die Spielplätze dienen dem nachbarschaftlichen Austausch und dem Kontakt mit Menschen aus anderen Kulturen. Damit übernehmen die Angebote tatsächlich eine wichtige Funktion für das gemeinschaftliche Zusammenleben und die Integration. Bemerkenswert ist auch, dass der Nachbarschaftstreff im Vergleich zu den anderen Angeboten eher selten genutzt wird und daher auch eine untergeordnete Rolle bei der Pflege sozialer Kontakte einnimmt. Hier besteht demnach ein deutliches Potenzial für

https://doi.org/10.5202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

die GEWOBAU, die Nutzung des Nachbarschaftstreffs zu intensivieren und die Angebotsstruktur zu verändern bzw. den Treff stärker für die Bewohnerschaft zu öffnen.

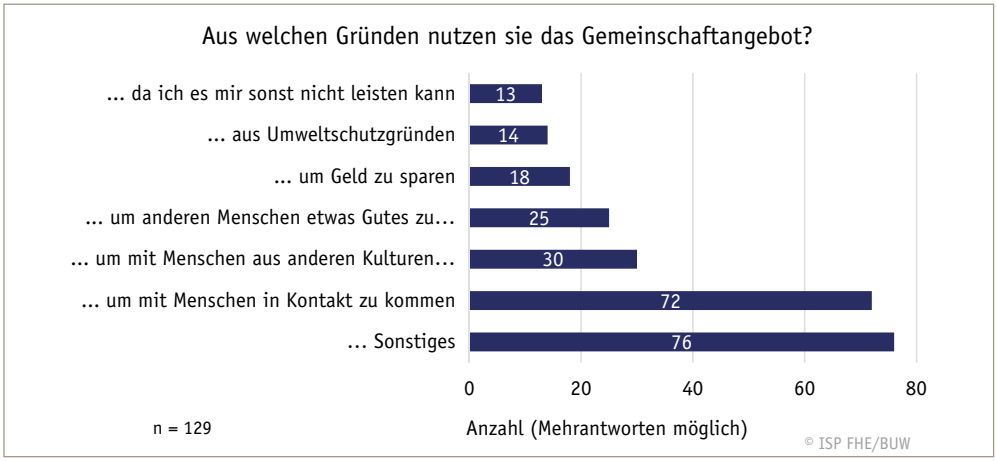


Bild 8: Gründe für die Nutzung von Sharing-Angeboten [Quelle: BUW 2017]

Im Rahmen der Zukunftswerkstatt, die im Mai 2017 mit Mietern der GEWOBAU durchgeführt wurde, wurden noch weitere Aspekte für die Nutzung der Sharing-Angebote genannt: Der Nachbarschaftstreff liegt relativ zentral im Quartier und verfügt über eine gute Ausstattung der Räume (z. B. Küche), die die Nutzung sehr angenehm macht. Der Bürgerpark ist für viele Mieterinnen und Mieter ein Gartenersatz, in dem man vor allem sportlichen Aktivitäten (zum Beispiel Boule spielen, Laufen) nachgehen und gleichzeitig soziale Kontakte pflegen kann. Der Stadtteilverein ist für die Mieterinnen und Mieter ein wichtiger Ansprechpartner für Stadtteilbelange und unterstützt die Bewohnerschaft bei Aktionen im Stadtteil.

Gibt es Gruppen innerhalb der Bewohnerschaft, die besonders affin sind für das Sharing?

Wie bereits oben dargestellt, zeichnet sich der Stadtteil Süd-Ost durch seine besondere Zusammensetzung der Bevölkerung aus, d. h. im Stadtteil wohnen vor allem Haushalte mit einem niedrigen Nettoeinkommen sowie viele Haushalte, die einen Migrationshintergrund haben. Ein Ziel der Fallstudie war es, zu überprüfen, ob diese Haushalte in besonderem Maße das Sharing nutzen oder ob sie keinen Bezug zu den Gemeinschaftsangeboten der GEWOBAU haben. Statistisch getestet wurden hierfür die Merkmale Migrationshintergrund, Einkommen, und Geschlecht im Zusammenhang mit der Nutzung von Sharing.

Der Migrationshintergrund wurde anhand von drei Kategorien erfasst. Gefragt wurden die Mieterinnen und Mieter, ob sie selber nach Deutschland ausgewandert sind, ob sie keine deutsche Staatsangehörigkeit besitzen oder ob ein Elternteil nach Deutschland ausgewandert ist.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Generell sind die Nutzung und Wahrnehmung der Sharing-Angebote bei Menschen mit und ohne Migrationshintergrund sehr ähnlich. Es gibt aber auch ein paar wenige Ausnahmen: Im Hinblick auf die Nutzung des Nachbarschaftstreffs zeigt sich, dass es einen sehr schwachen Zusammenhang bei der Nutzung des Nachbarschaftstreffs bzw. bei der Einschätzung der Qualität des Nachbarschaftstreffs durch Migranten und Nicht-Migranten gibt. Bei der Personengruppe, die keine deutsche Staatsangehörigkeit besitzt und der Personengruppe, bei der ein Elternteil nach Deutschland ausgewandert ist, lassen sich keine Unterschiede zu Nicht-Migranten feststellen (Cramer-V 0,110 bzw. Cramer-V 0,212). Einzig bei der Personengruppe, die selber nach Deutschland ausgewandert ist, gibt es einen leichten Zusammenhang (Cramer-V 0,330): Es zeigt sich, dass diese Gruppe vergleichsweise seltener den Nachbarschaftstreff nutzt (39,3 %) als die Personen, die nicht selber nach Deutschland ausgewandert sind (32,4 %).

Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei den Spielplätzen (Cramer-V 0,327). 55,6 % der Personen, die nach Deutschland ausgewandert sind, nutzen die Spielplätze nicht (30,3 % bei anderen Personengruppen). Dies kann jedoch auch an der Alterszusammensetzung dieser jeweiligen Gruppen liegen.

Noch stärker ausgeprägt ist der Unterschied allerdings beim Car-Sharing (Cramer-V 0,350): Hier sagen 53,6 % dieser Migrantengruppe, dass sie das Angebot nicht nutzen (22,6 % bei anderen Personengruppen).

Generell scheint es hier also einen leichten Unterschied bei der Nutzung von Sharing-Angeboten zwischen dieser Migrantengruppe und anderen Personengruppen im Stadtteil zu geben.

Weiterhin hat die Befragung der Mieterschaft ergeben, dass die Haushaltsnettoeinkommen im Quartier relativ niedrig sind. In Bezug auf die Nutzung der Gemeinschaftsangebote zeigt sich allerdings kaum ein Zusammenhang zwischen dem Haushaltseinkommen und der Nutzung von Sharing-Angeboten, d. h. die Angebote werden gleichermaßen von Haushalten mit niedrigen Einkommen als auch von Haushalten mit mittleren und hohen Haushaltseinkommen genutzt. Beim Nachbarschaftstreff lässt sich eine leichte Tendenz feststellen, dass hier die Haushalte mit hohen Einkommen seltener das Angebot nutzen. 60 % der Haushalte mit einem Einkommen zwischen 3 000–3 500 Euro€ und 50 % der Einkommen zwischen 3 500–4 000 Euro bzw. über 4 000 Euro nutzen den Nachbarschaftstreff nicht. Im Gegenzug heißt dies aber auch, dass der Anteil der Nutzenden bei den niedrigen und mittleren Einkommen etwas höher liegt.

Das Geschlecht spielt bei der Nutzung des Sharing auch in dieser Fallstudie keine Rolle, d. h. sowohl Männer als auch Frauen nutzen gleichermaßen die Angebote der GEWOBAU.

Untersucht wurde im Rahmen der Fallstudie auch, inwieweit es einen Zusammenhang gibt zwischen dem umweltverträglichen Alltagshandeln der Befragten und der Nutzung des Sharing: Mit Hilfe der Ratingskala ›Naturverträgliches Handeln‹ (vgl. [10]) wurde das umweltfreundliche Handeln der Befragten erhoben. Eine logistische Regressionsanalyse, die den Zusammenhang zwischen Nutzerinnen und Nutzern von Sharing-Angeboten und umweltfreundlicherem Handeln testet, zeigt, dass die Annahme eines Zusammenhangs zwischen Sharing-Nutzung

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

und umweltfreundlichem Handeln nicht signifikant ist (Chi-Quadrat(1) = 1 065, p = 0,302). Es besteht demnach kein Zusammenhang zwischen dem umweltverträglichen Alltagshandeln der Befragten und der Nutzung von Sharing.

Teilmoderne und traditionelle Lebensstile dominieren bei der Nutzung des Sharing

Für einen genaueren Blick, welche Quartiersbewohnerinnen und -bewohner welches Nutzungsverhalten in Bezug auf das Sharing zeigen, wurden neben den soziodemografischen Merkmalen auch lokale Lebenstiltypen untersucht. Die Lebensstile der Bewohnerschaft wurden mit Hilfe der Lebensstiltypologie nach Otte (vgl. [11]) erhoben.

Im Quartier dominieren vier Lebensstiltypen: Dies sind die Aufstiegsorientierten mit knapp 28 %, die Heimzentrierten mit 13 %, die Traditionellen Arbeiter mit 10 % und die Konventionalisten mit 8 %. Mit den Traditionellen Arbeitern und den Heimzentrierten sind zwei Lebensstiltypen häufig vertreten, die über ein niedriges Ausstattungsniveau verfügen. Vor dem Hintergrund des mehrheitlich geringen Einkommens der Befragten ist dieser Befund plausibel. Mit den Traditionellen Arbeitern und die Konventionalisten sind auch die Milieus vertreten, die als biografisch konsolidiert gelten, d. h. die Personen dieser Milieus sind mittleren Alters und bereits durch Alltagsroutinen geprägt. Die größte Gruppe sind die Aufstiegsorientierten, die über ein mittleres Ausstattungsniveau verfügen und als teilmodern gelten. Die Personen in diesem Lebensstiltypus sind mittleren Alters, haben häufig Familie und verfügen über ein mittleres bis höheres Bildungsniveau sowie ein durchschnittliches Einkommen. Relativ selten sind im Stadtteil gehobene und moderne Lebensstiltypen.

Im Hinblick auf die tatsächliche Nutzung des Sharing zeigt sich folgender Befund: Überdurchschnittlich viele Nutzer zählen zu den Aufstiegsorientierten, den Traditionellen Arbeitern und den Konventionalisten. Relativ viele Nutzende kommen auch aus dem Milieu der Liberal-Gehobenen und der Hedonisten, die aber als Lebensstiltypus im Stadtteil deutlich unterrepräsentiert sind. Die Ergebnisse weichen damit recht deutlich von den allgemeinen Erkenntnissen zur Akzeptanz von Lebensstiltypen und deren Affinität für das Sharing ab. Dies wurde jedoch auch in den anderen Fallstudien festgestellt. Generell sind es eher die modern ausgerichteten Milieus und die Milieus mit gehobenem Ausstattungsstandards, die das Sharing nutzen (vgl. [12]). Eine Erklärung für diesen Befund ist sicherlich, dass das Angebot sich an bestimmte Nutzergruppen richtet und andere weniger anspricht. Beispielsweise richten sich die Spielplätze vor allem an Familien mit Kindern, die nicht unbedingt einem gehobenen und modernen Milieu angehören müssen. Gleiches gilt auch für die Stadtteilfeste, den Stadtteilverein oder das Freizeitangebot im Nachbarschaftstreff (z. B. Schachabend), die sich eher an die im Stadtteil dominierenden Milieus richten.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Sharing hat Potenzial in Süd-Ost

Die Zufriedenheit der Stadtteilbewohnerinnen und -bewohner mit der Nachbarschaft im Stadtteil Süd-Ost ist im Allgemeinen recht hoch: Gut 56 % der Befragten geben an, dass sie ›zufrieden‹ oder ›sehr zufrieden‹ mit ihrer Nachbarschaft sind. Allerdings geben auch knapp 35 % an, mit der Nachbarschaft ›nicht‹ bzw. ›gar nicht zufrieden‹ zu sein. Auch dies ist ein Wert, der sich ungefähr mit demjenigen in Kiefernheide (Neustrelitz) deckt.

Bei der Einschätzung, wie wichtig das Sharing für die Bewohnerschaft im Stadtteil ist, sind die Befragten durchaus gespalten: Gut 47 % der Bewohnerinnen und Bewohner geben an, dass ihnen die Gemeinschaftsangebote der GEWOBAU ›äußerst wichtig‹ bzw. ›wichtig‹ sind. Immerhin 42 % geben aber auch an, dass ihnen diese Angebote ›nicht wichtig‹ oder sogar ›überhaupt nicht wichtig‹ sind.

Ein ähnliches Bild zeigt sich auch, wenn gezielt nach der Verbesserung von einzelnen Angeboten gefragt wird. In den abgefragten Kategorien Gemeinschaftsräume, Wissen und Lernen, Recycling, Energie, Mobilität, Freizeit, Tausch- und Leihbörsen, Ernährung und gemeinschaftliche Wohnformen geben zwischen 20 % und 48 % der Befragten an, dass sie die Angebote nicht interessieren. Gleichzeitig sind aber auch zwischen 22 % und 43 % der Befragten überzeugt, dass die Angebote ›verbesserungswürdig‹ sind. Eine hohe Zustimmung haben hier vor allem die Bereiche Freizeit (43 %), Tausch-und Leihbörsen sowie Wissen und Lernen mit jeweils 35 %. Ein vergleichsweise hohes Interesse zeigt sich auch an den Bereichen Gemeinschaftsräume und Recycling mit jeweils 34 %. Die Befragung zeigt, dass die Bewohnerschaft sowohl Interesse an den nachbarschaftsstiftenden Sharing-Angeboten (Freizeit, Wissen und Lernen) haben, als auch an den ökologischen wie z. B. Recycling und Tausch- und Leihbörsen.

Im Rahmen der Zukunftswerkstatt wurden die Teilnehmenden gebeten, neue Ideen für Sharing-Angebote im Quartier zu äußern sowie Ideen für die Verbesserung der bestehenden Angebote einzubringen. Genannt wurde beispielsweise, dass die Nutzungsbedingungen für den Nachbarschaftstreff nicht allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern klar sind und daher eine Barriere für die Nutzung darstellen. Um hier Abhilfe zu schaffen, könnten beispielsweise die Nutzungsbedingungen über die Mieterzeitung, Aushänge in den Wohnungsbeständen bzw. einem schwarzen Brett oder die Internetseite der GEWOBAU veröffentlicht werden. Angeregt wird auch, einen Ansprechpartner im Quartier (z. B. das lokale Quartiersmanagement) einzusetzen, das sich um die Belange des Sharing kümmert und z. B. die Vermietung des Nachbarschaftstreffs organisiert.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

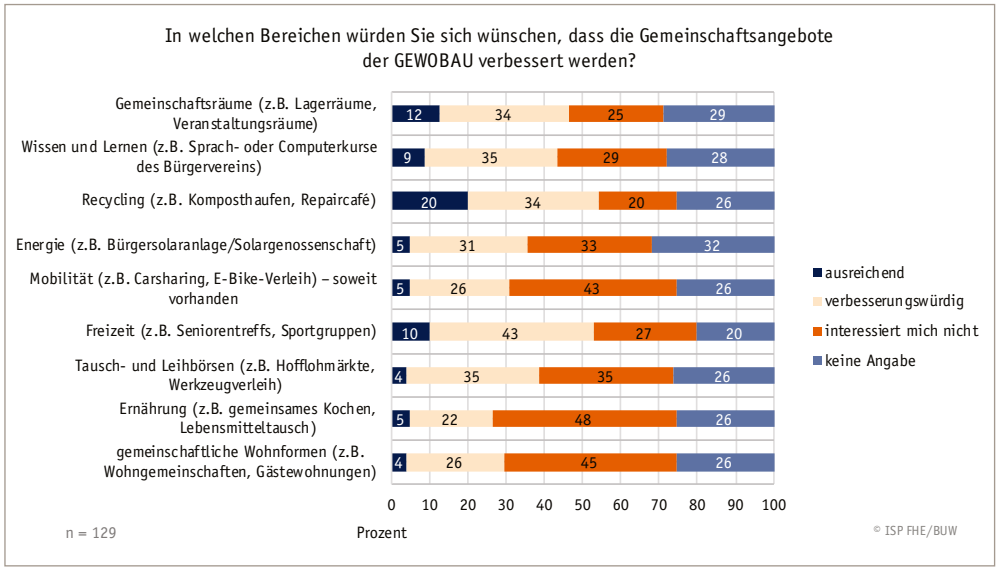


Bild 9: Verbesserungsvorschläge für die Gemeinschaftsangebote der GEWOBAU [Quelle: BUW 2017]

Freizeitangebote und die Aufwertung des Bürgerparks mit neuen Angeboten stehen bei den Mietern hoch im Kurs

Auf die Frage: Welche Wünsche haben Sie für die Zukunft, in Bezug auf die Angebote der GEWOBAU gaben die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Zukunftswerkstatt zahlreiche Anregungen. Viele bezogen sich auf den Bürgerpark, also den Bereich Grünflächen. Angeregt wurde z. B. einen Sport-/Spielplatz für Erwachsene einschließlich Kursen im Bürgerpark anzubieten. Ergänzt werden könnten auch ein Grillplatz, Bänke, ein Kiosk bzw. eine günstige Gastronomie einschließlich Toiletten. Vorgeschlagen wurden aber auch Freizeitaktivitäten wie ein Freiluftkino bzw.-konzerte, ein Seniorencafé oder Kochabende.

Weiterhin wurden Vorschläge zum Thema Teilen und Tauschen gemacht, wie z. B. ein Flohmarkt oder der Werkzeugtausch zwischen den Mieterinnen und Mietern. Als Vorbild wurde das Schweizer Beispiel von Pumpipumpe genannt. Bei dem Projekt Pumpipumpe können Sticker bestellt werden, auf denen z. B. Haushaltsgeräte abgebildet sind und die an den eigenen Briefkasten geklebt werden können. Damit können die Nachbarn sehen, welche Dinge sie bei wem ausleihen können. Darüber hinaus könnte im Stadtteil ein Repair-Café eingerichtet werden, in dem die Bewohnerinnen und Bewohner defekte Haushaltsgeräte (selber) reparieren können. In diesem Zusammenhang wird auch gezielt darauf verwiesen, dass mit solchen Maßnahmen die Nachhaltigkeit gefördert werden kann, in dem gebrauchte Dinge länger und intensiver genutzt oder wieder veräußern bzw. verschenkt werden können. Nicht zuletzt wird eine Ehrenamtsbörse vorgeschlagen (z. B. als schwarzes Brett im Quartier als niedrigschwelliges Angebot),

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

um den Stadtteilbewohnern Hilfe anzubieten oder selber Informationen zu Hilfeangeboten von anderen Quartierbewohnern zu bekommen.

Ideen für neue Sharing-Initiativen werden aber nicht nur an die GEWOBAU adressiert. Auch eigene Initiativen von Mieterinnen und Mieter wie zum Beispiel das Kuchen backen oder die Zubereitung von Salaten, die dann in dem (neuen) Kiosk im Bürgerpark verkauft werden könnten, werden angeregt. Über den Stadtteilverein können Mieterinnen und Mieter angesprochen werden (z. B. über das Stadtteilfest, Neujahrsempfang), um sie für die Mitwirkung in der Stadtteilarbeit zu gewinnen. Vorgeschlagen wird auch die Einrichtung eines Seniorencafés, um die wahrgenommene Anonymität im Stadtteil abzubauen.

Auch wenn das Thema des Sharing für manche Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Zukunftswerkstatt am Anfang etwas abstrakt erschien, wurden doch zahlreiche neue Ideen und auch eigene Initiativen der Mieterschaft entwickelt. Darüber hinaus hat der Austausch zwischen der Geschäftsführung und den Mietenden gezeigt, dass es wichtig ist, sich über die bestehenden Angebote auszutauschen und ggf. Veränderungen und Verbesserungen vorzunehmen.

Bild 10:
Stadtteilbewohner diskutieren über neue Sharing-Angebote
[Quelle Foto: BUW 2017]

Sharing kann zur Integration beitragen

Der Stadtteil Süd-Ost zeichnet sich durch seine bauliche und soziale Heterogenität aus. Prägend sind die gemischten baulichen Strukturen bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und vielen Grünflächen sowie die gemischte Bevölkerungsstruktur. Viele der Bewohnerinnen und Bewohner sind in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten nach Deutschland eingewandert. Dadurch müssen im Stadtteil wichtige Aufgaben für die Integration dieser Bevölkerungsgruppen in die Stadtgesellschaft übernommen werden.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Auch wenn die Integration von Migrantinnen und Migranten nicht das primäre Ziel der GEWOBAU für das Vorhalten der Sharing-Angebote ist, geht die Wohnungsbaugesellschaft mit dem Sharing auf die Wünsche der Mieterschaft ein, unterstützt ältere Menschen und einkommensschwache Haushalte (zu denen Vielfach auch die Migrantinnen und Migranten gezählt werden können) und stärkt letztlich damit die Hausgemeinschaften und Nachbarschaften im Quartier.

Dabei dienen vor allem der Bürgerpark, die Stadtteilfeste und die Spielplätze dem nachbarschaftlichen Austausch und dem Kontakt mit Menschen aus anderen Kulturen; eher seltener wird dafür bislang der Nachbarschaftstreff genutzt.

Die Mieterinnen und Mieter der GEWOBAU nutzen die Sharing-Angebote vor allem, um mit Menschen bzw. mit Menschen aus anderen Kulturen in Kontakt zu kommen. Dieser Befund unterstreicht, dass die Sharing-Angebote dazu beitragen können, den Austausch zwischen den Mieterinnen und Mietern zu verbessern und damit einen Beitrag zur Integration zu leisten. Weniger wichtig ist den Mietern die Möglichkeit, mit dem Sharing Geld zu sparen oder einen Beitrag zur Schonung der Umwelt zu leisten. Letzteres überrascht nicht, da die Angebote der GEWOBAU (abgesehen vom Car-Sharing) vor allem die sozialen Aspekte adressieren.

Im Hinblick auf die Nutzung der Sharing-Angebote durch die Migrantinnen und Migranten lassen sich nur geringfügige Unterschiede zu den Nicht-Migrantinnen und Nicht-Migranten feststellen. Lediglich bei dem Nachbarschaftstreff ist der Anteil der Nicht-Nutzer bei den Personen, die nach Deutschland eingereist sind, etwas höher als bei anderen Personengruppen. Hier könnte eine bessere Kommunikation dieses Angebotes durch die GEWOBAU möglicherweise Abhilfe schaffen und die Nutzung des Nachbarschaftstreffs durch die Migrantinnen und Migranten intensivieren.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Literatur

[1] Gesellschaft für Kommunikation und Wissenstransfer (Hrsg.): Gemeindestatistik Bad Kreuznach. URL: http://www.ewois.de/Statistik/user/pdfgen.php?stichtag=30.09.2017&ags=13300006&type=VFG&linkags=0713300006 [Stand: 15.10.2017]

[2] Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Mein Dorf, meine Stadt. Stadt Bad Kreuznach, große kreisangehörige Stadt. URL: http://www.infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&g=0713300006&l=3&tp=2047 [Stand 15.10.2017]

[3] Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Zensus 2011. Bevölkerung und Haushalte. Gemeinde Bad Kreuznach. URL: https://ergebnisse.zensus2011.de/#StaticContent:071330006006,ROOT,ROOT, [Stand: 15.10.2017]

[4] Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Zensus 2011. Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte. Gemeinde Bad Kreuznach. URL: https://ergebnisse.zensus2011.de/#StaticContent:071330006006,ROOT,ROOT, [Stand: 15.10.2017]

[5] Stadtverwaltung Bad Kreuznach (Hrsg.): Stadtleitbild. URL: http://www.bad-kreuznach.de/sv_bad_kreuznach/Wirtschaft%20und%20Wohnen/Stadtentwicklung%20und%20Umwelt/Stadtleitbild/stadtleitbild.pdf [Stand 17.10.2017]

[6] Institut für sozialpädagogische Forschung Mainz e.V. (Hrsg.): Sozialraumanalyse und Potenzialanalyse ›Tilgesbrunnen‹. URL: http://www.bad-kreuznach.de/sv_bad_kreuznach/Wirtschaft%20und%20Wohnen/Stadtentwicklung%20und%20Umwelt/Soziale%20Stadt/Am%20Tilgesbrunnen/Sozialraum_und_Potenzialanalyse_Endfassung.pdf [Stand 18.10.2017]

[7] Stadtberatung Dr. Sven Fries (Hrsg.): Integriertes Entwicklungskonzept Fortschreibung, Zwischenergebnisse und weiterer Handlungsbedarf, Teil I. URL: http://www.bad-kreuznach.de/sv_bad_kreuznach/Wirtschaft%20und%20Wohnen/Stadtentwicklung%20und%20Umwelt/Soziale%20Stadt/Am%20Tilgesbrunnen/Endversion_ZwischenberichtBad%20Kreuznach_29.10.2012.pdf [Stand: 18.10.2017]

[8] Sinning, Heidi; Baldin, Marie-Luise; Löbe, Luciana; Spars, Guido; Heinze, Michael : Share Economy in der Wohnungswirtschaft. Ergebnisbericht zur Online-Befragung 2016, Erfurt. URL: http://www.fh-erfurt.de/isp/forschung/projekte/kosewo [Stand: 18.10.2017]

[9] Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Auszug aus dem Datenreport 2016. URL: https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Datenreport/Downloads/Datenreport2016Kap6.pdf?__blob=publicationFile, [Stand: 21.11.2017]

[10] Scherhorn, Gerhard; Haas, Hans; Hellenthal, Frank; Seibold, Sabine: Naturverträgliches Handeln. Zusammenstellung sozialwissenschaftlicher Items und Skalen, 2014. URL: http://zis.gesis.org/pdfFiles/Dokumentation/Scherhorn%20+%20Naturvertraegliches%20Handeln.pdf, [Stand: 21.11.2017]

[11] Otte, Gunnar: Sozialstrukturanalysen mit Lebensstilen. Eine Studie zur theoretischen und methodischen Neuorientierung der Lebensstilforschung. 2. Aufl., Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2008 (Sozialstrukturanalyse; 18)

[12] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit BMU (Hrsg.): Umweltbewusstsein in Deutschland 2012, Berlin, 2013. URL: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/long/4396.pdf [Stand 07.12.2016]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Michael Heinze

Sharing fördert Nachbarschaft – Fallbeispiel Börkhauser Feld (Spar- und Bauverein Solingen eG)

Der Spar- und Bauverein Solingen eG sieht sich dem Prinzip der Gemeinnützigkeit, dem solidarischen Handeln und der Verantwortung für den Schutz der natürlichen Umwelt verpflichtet. Vor diesem Hintergrund ist der originäre Zweck der Genossenschaft die Bereitstellung von Wohnungen, die nachhaltige Qualitätsverbesserung des Hausbesitzes sowie die zukunftsorientierte Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfeldes (vgl. [1]).

Dass der Spar- und Bauverein Solingen eG über das Wohnungsangebot hinaus auch Sharing anbietet, passt daher sehr gut in das Selbstverständnis der Genossenschaft. Die Fallstudie Börkhauser Feld zeigt, dass die Sharing-Angebote eine sinnvolle Serviceleistung der Genossenschaft darstellen, die die ökologischen und architektonischen Qualitäten dieser noch jungen Siedlung ergänzen und dazu beitragen, die nachbarschaftlichen Beziehungen seiner Bewohnerinnen und Bewohner zu stärken.

Solingen Börkhauser Feld – ökologische Mustersiedlung im Grünen

Fallbeispiel in Kürze

- Großstadt (ca. 160 000 Einwohnerinnen und Einwohner), Bergisches Städtedreieck, wachsende Kommune
- Wohnungsmarkt: leichter Angebotsüberhang
- Wohnungsunternehmen Solinger Spar- und Bauverein: Genossenschaft mit ca. 7 000 Wohneinheiten
- Quartier: ökologische Mustersiedlung zwischen 2000 und 2007 errichtet
- Bewohnerstruktur: mittlere bis hohe Einkommen, viele Familien
- Sharing: Gemeinschaftsräume, Tauschen und Leihen

Der Spar- und Bauverein Solingen (SBV) bietet als eine der größten Wohnungsbaugenossenschaften Deutschlands Wohnraum für knapp 7 000 Haushalte an. Als Genossenschaft sieht sich der Spar- und Bauverein Solingen dem Prinzip der Gemeinnützigkeit und dem solidarischen Handeln verpflichtet.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Vor diesem Hintergrund bietet der SBV auch verschiedene Sharing-Angebote an. Dazu zählt ein Genossenschaftshaus und Gästewohnungen sowie quartiersbezogene Angebote wie ein Nachbarschaftstreff und ein Bücherschrank im Quartier Börkhauser Feld. Das Genossenschaftshaus und der Nachbarschaftstreff können z. B. für selbstinitiierte Angebote der Mitglieder genutzt werden und dienen der Begegnung. Mit Hilfe der Sharing-Angebote sollen die nachbarschaftlichen Netzwerke gestärkt werden und dazu beitragen, die Fluktuation innerhalb des Quartiers Börkhauser Feld zu senken.

Börkhauser Feld: ökologische Mustersiedlung in Solingen

Solingen bildet zusammen mit Wuppertal und Remscheid das Bergische Städtedreieck und liegt zwischen der Metropolregion Ruhr und der Metropolregion Rheinland. Zum Stand 31.12.2015 lebten in Solingen 158 726 Einwohnerinnen und Einwohner. Laut Prognose der Statistikstelle NRWs, Information und Technik NRW, werden im Jahr 2025 ca. 158 848 Personen in Solingen leben, d. h. die Anzahl der Bevölkerung bleibt weitgehend stabil.

Dominiert wird die Bevölkerung erwartungsgemäß durch die Gruppe der 18–65-Jährigen, die einen Anteil von 61,7 % (97 973 Personen) ausmachen. Allerdings liegt dieser Anteil leicht unter dem Landesdurchschnitt von 62,8 %, d. h. der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter ist in Solingen etwas geringer als im Landesdurchschnitt. Etwas höher ist dem entsprechend der Anteil der über 65-Jährigen in Solingen mit 21,4 % (34 044 Personen). Der nordrhein-westfälische Durchschnitt liegt bei 20,6 %. Bis zum Jahr 2025 wird sich die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter auf 96 616 Personen (60,8 %) leicht verringern. Der Anteil der über 65-Jährigen wird sich auf 36 541 Personen erhöhen. Dies entspricht dann einem Anteil von 23,0 % (vgl. [2]).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Solingen beträgt 2,1 Personen und entspricht damit dem Durchschnitt des Landes Nordrhein-Westfalen. Der Anteil der 1-Personen-Haushalte liegt bei 40,1 % (NRW 37,8 %) und der Anteil der 2-Personen-Hauhalte bei 32,8 % (32,9 % NRW). Der Anteil der Haushalte in denen drei und mehr Personen leben liegt bei 27 % (NRW 29,2 %). Vor dem Hintergrund der demografischen Situation und Entwicklung versucht sich die Stadt Solingen als Wohnstandort für Familien zu profilieren (s. u.).

Die Stadt Solingen verfügt über 81 911 Wohnungen. Davon liegen 33,5 % in Ein- und Zweifamilienhäusern (NRW 41,3 %) und 62,1 % in Mehrfamilienhäusern (NRW 54,4 %). Der Anteil des geförderten Mietwohnungsbestands an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Sozialwohnungen) beträgt 8 % (NRW 9,9 %). Der Wohnungsbestand ist vergleichsweise alt. 63,1 % der Wohnungen wurden vor 1970 errichtet (NRW 54,9 %) (vgl. [3]). Mit der Siedlung am Börkhauser Feld hat der Spar- und Bauverein dazu beigetragen, den Solinger Wohnungsbestand zu verjüngen und den Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser zu erhöhen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bild 1:
Das Quartier Börkhauser Feld [Quelle: ISP 2017]

Entsprechend den Analysen, die im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Solingen durchgeführt wurden, verfolgt die Kommune folgende stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Ziele:

- Solingen positioniert sich als attraktiver Wohnort für Familien.
- Solingen fördert ein generationsgerechtes und integratives Wohnen.
- Solingen unterstützt ein energieeffizientes Wohnen.
- Solingen stärkt die Innenstadt, die Stadtteilzentren und die Quartiere zur Attraktivierung des Wohnstandorts (vgl. [4]).

Die Siedlung Börkhauser Feld des SBV liegt im Westen von Solingen, zwischen den Stadtteilen Ohligs und Aufderhöhe und grenzt an das Naturschutzgebiet Ohligser Heide. Erbaut wurde das Quartier zwischen 2000 und 2007, d. h. es handelt sich um eine relativ junge Siedlung. Sie umfasst insgesamt 444 Wohnungen. Davon sind 167 Einfamilienhäuser, zwei Ein-Zimmer-Wohnungen, 63 Zwei-Zimmer-Wohnungen, 139 Drei-Zimmer-Wohnungen, 55 Vier-Zimmer-Wohnungen und 18 Fünf-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungstypen im Börkhauser Feld sollen die Wohnungsnachfrage von Haushalten bzw. Familien abdecken, die sich ein eigenes Haus wünschen, dies aber nicht finanzieren können oder nur temporär diese Wohnform nutzen möchten.

Die Siedlung erfüllt hohe ökologische Standards. Die Wohngebäude wurden nach dem KfW 40 Standard errichtet. Darüber hinaus verfügt das Börkhauser Feld über ein siedlungseigenes Blockheizkraftwerk. Die ökologischen Standards sollen ebenfalls dazu dienen, Zielgruppen anzusprechen, die diese Standards zu schätzen wissen bzw. suchen.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die verkehrsgünstige Lage macht das Quartier attraktiv für Familien und Pendler, die von hier aus Arbeitsorte in Düsseldorf und Köln anfahren können. Damit wird das Börkhauser Feld auch für Haushalte aus der Rheinschiene attraktiv, die die angespannten Wohnungsmärkte (z. B. Köln, Düsseldorf) verlassen möchten, um damit ihre Wohnkosten zu senken bzw. ihr Kosten-Leistungs-Verhältnis beim Wohnen zu verbessern.

Die städtebauliche Figur der Siedlung erinnert von oben betrachtet an eine Hand. Während sich die kleineren Wohngebäude vor allem an den Fingern orientieren, konzentrieren sich die größeren Mehrfamilienhäuser und die soziale Infrastruktur am »Handballen«.

Die verkehrliche Infrastruktur umfasst eine Bushaltestelle in der Siedlungsmitte, die das Quartier mit den Stadtteilen Aufderhöhe und Ohligs (Hauptbahnhof) verbindet. In unmittelbarer Nähe befindet sich auch die Autobahnauffahrt Solingen/Langenfeld zur Autobahn A3.

Zur sozialen Infrastruktur zählen ein Kindergarten, ein Kiosk-Café sowie der Nachbarschaftstreff am Siedlungsplatz. In den umliegenden Stadtteilen finden sich Supermärkte an der Friedenstraße, die Grundschule Uhlandstraße sowie eine Dependance der Geschwister-Scholl-Gesamtschule.

Die Sport- und Freizeitangebote umfassen mehrere Spielplätze für Kinder in der Siedlung, ein Bolzplatz am Rand der Siedlung, Basketballkörbe und eine Tischtennisplatte, Spielmöglichkeiten im Wald des Börkhauser Bachtals sowie das Haus der Jugend an der Friedenstraße (vgl. [5]).

Sharing in der Genossenschaft – Gemeinschaftsräume, Gästewohnungen und Büchertausch

Für die Haushalte im Börkerhauser Feld werden vom SBV zwei Sharing-Angebote vorgehalten. Dabei handelt es sich um den Nachbarschaftstreff sowie ein Bücherregal im Nachbarschaftstreff.

Der Nachbarschaftstreff wurde 2005 eröffnet und sollte von Beginn an nachbarschaftlichen Aktivitäten der Bewohnerschaft den notwendigen Raum bieten. Dafür wurde der Treff mit einer eigenen Küche sowie einem Aufenthaltsraum ausgestattet. Die nachbarschaftlichen Aktivitäten sollen durch die Bewohnerinnen und Bewohner selbst initiiert werden. Unterstützt und koordiniert wird der Nachbarschaftstreff durch den Sozialservice der Genossenschaft. Im Jahr 2016 wurden u. a. folgende Angebote gemacht:

- Senioren-Kaffee ab 60 Jahre
- Pilates
- Spieleabend
- Nähen

Eine bestimmte Zielgruppe wird mit den Angeboten (abgesehen von dem Senioren-Kaffee) nicht angesprochen. Erfahrungsgemäß werden sie aber überwiegend durch ältere Mitglieder

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

genutzt. Darüber hinaus kann der Nachbarschaftstreff für Feiern und Partys in Anspruch genommen werden. In dem Nachbarschaftstreff befindet sich im Flur der Bücherschrank, aus dem die Bewohnerinnen und Bewohner kostenlos Bücher herausnehmen oder gelesene Bücher wieder abgeben können.

Außerhalb des Börkhauser Feldes, aber für alle Mitglieder des SBV nutzbar, sind das Genossenschaftshaus in der Goudastraße sowie die Besucherwohnungen. Die Besucherwohnungen in der Gouda- und Hermann-Meyer-Straße bieten Übernachtungsmöglichkeiten für jeweils sechs Personen (Kosten: 47,00 Euro pro Nacht und Person). Das Genossenschaftshaus kann auch für größere Feiern angemietet werden. Der Saal in dem Genossenschaftshaus ist mit Veranstaltungstechnik ausgestattet und bietet Platz für 62 Gäste. In dem Genossenschaftshaus steht auch ein Gymnastikraum zur Verfügung, der durch die Volkshochschule und lokale Sportvereine angemietet wird.

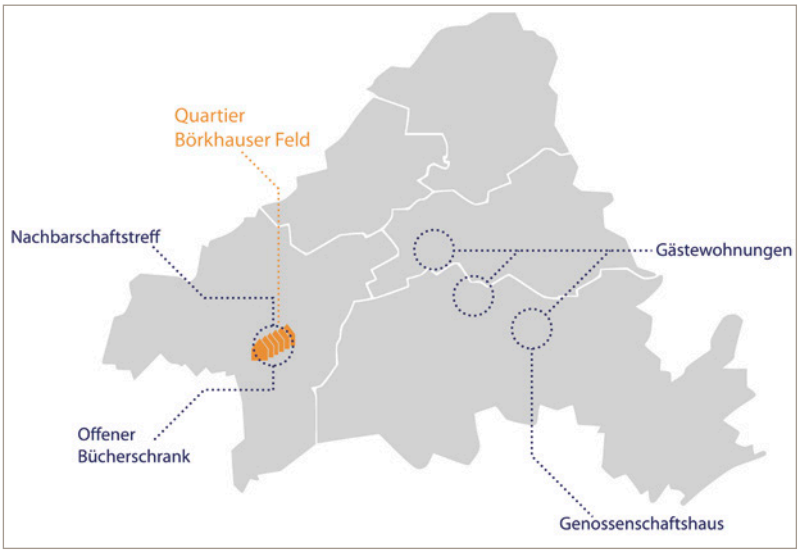


Bild 2: Sharing-Angebote des SBV [Quelle: ISP 2017]

Warum engagiert sich der Solinger Spar- und Bauverein im Sharing?

Im Rahmen einer bundesweiten Online-Befragung gab der SBV an, Sharing anzubieten, um auf Mieterwünsche einzugehen, das Leitbild der Wohnungsbaugenossenschaft umzusetzen, das Image des Unternehmens zu verbessern sowie einen Beitrag zu Nachhaltigkeit zu leisten.

Weitere relevante Aspekte sind auch ältere Mieterinnen und Mieter und einkommensschwache Haushalte zu unterstützen, die Hausgemeinschaften zu stärken sowie das Image von einzelnen Quartieren zu verbessern. Weniger relevant für den SBV war die Kostenersparnis, die das Sharing für Mieterinnen und Mieter oder Wohnungsunternehmen erbringen kann (vgl. [6]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

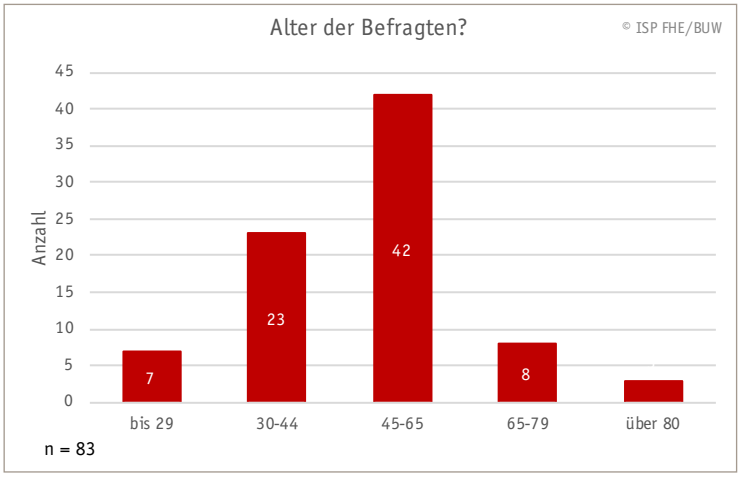
Kommerzielle und nicht-kommerzielle Sharing-Angebote sind bei den Mitgliedern des SBV etabliert

Im November/Dezember 2016 wurde eine schriftliche Befragung der Haushalte im Quartier Börkhauser Feld durchgeführt. Von den 433 Haushalten, die im Quartier leben, haben 86 an der Befragung teilgenommen. Dies entspricht einem Anteil von 19,9 %.

Ergänzend zur Befragung wurde im April 2017 eine Zukunftswerkstatt durchgeführt. Ziel war es, Ansätze zur Förderung der Akzeptanz und zur Überwindung von Hemmnissen bei der Entwicklung und Einführung kollaborativer Konsummodelle zu erarbeiten. Eingeladen wurden dafür Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers. Neben diesen nahmen Vertreterinnen und Vertreter des Bewohnerbeirates sowie des Vorstandes der SBV an der Zukunftswerkstatt teil. Insgesamt beteiligten sich zwölf Personen an der Zukunftswerkstatt.

Die schriftliche Befragung der Haushalte im Quartier ergab folgende soziodemografischen Merkmale:

Bild 3: Altersverteilung im Börkhauser Feld [Quelle: BUW 2016]



Das Durchschnittsalter der Befragten beträgt 49 Jahre. Der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter (18–65 Jahre) liegt bei 85,5 % und damit deutlich höher als in der Gesamtstadt (Solingen 61,7 %). Der Anteil der Personen im Seniorenalter (über 65 Jahre) liegt bei 13,3 % (Gesamtstadt 21,4 %).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

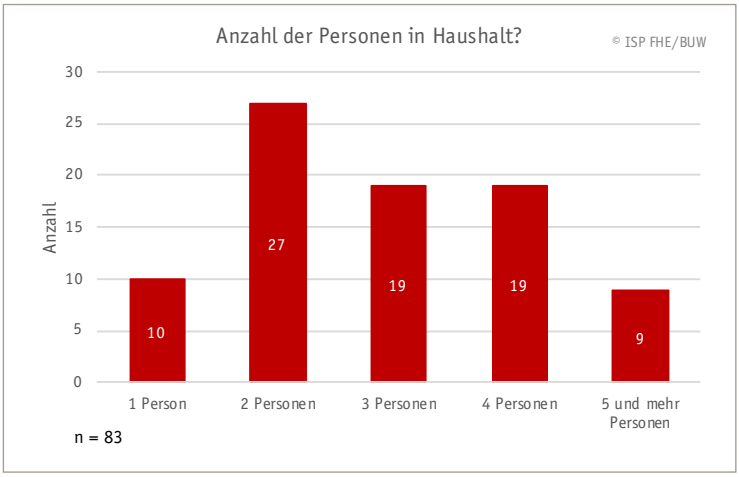


Bild 4: Verteilung der Haushalte im Börkhauser Feld [Quelle: BUW 2016]

Lediglich zehn Befragte gaben an, alleine zu wohnen. Der weitaus größere Teil lebt zu zweit oder in Haushalten mit mehreren Personen.

Auffällig ist in dem Quartier die hohe Erwerbstätigkeit: 42 Befragte geben an, in Vollzeit erwerbstätig zu sein und weitere 17 Personen geben an, in Teilzeit tätig zu sein. Aus der hohen Erwerbstätigkeit der Befragten resultiert ein entsprechend hohes Haushaltsnettoeinkommen. Knapp 64 % der Befragten verfügen über ein Haushaltsnettoeinkommen von über 3 000 Euro pro Monat. Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen in der Bundesrepublik Deutschland lag im Jahr 2013 bei 3 132 Euro (vgl. [7]).

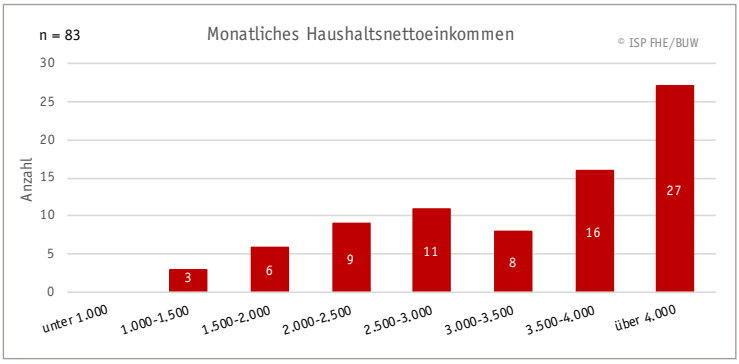


Bild 5: Verteilung des Haushaltsnettoeinkommens in Euro [Quelle: BUW 2016]

Vom aktuellen Trend des Teilens, Tauschens und Leihens haben 63 Haushalte (ca. 73 %) schon mal gehört. Lediglich 24 % (21 Haushalte) haben den Trend noch nicht wahrgenommen. Am geläufigsten sind die gemeinschaftlichen Angebote im Bereich der Bedarfsgegenstände (z. B. ebay-Kleinanzeigen) mit 57 Nennungen und der Unterhaltung (z. B. Facebook, Spotify) mit 54 Nennungen. Etwas weniger bekannt sind Angebote aus dem Bereich der Mobilität (z. B.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Uber, blablacar) und der Reisen (z. B. AirBnB) mit jeweils 44 Nennungen. Lediglich 10 Haushalte (8,6 %) haben geantwortet, dass sie keines der Angebote kennen.

Im Bereich der nicht kommerziellen Gemeinschaftsangebote sind die Bücherschränke mit 72 Nennungen (83,7 %), die nachbarschaftliche Hilfe mit 44 Nennungen (51,6 %) und die Gemeinschaftsräume mit 38 Nennungen (44,1 %) am bekanntesten. Lediglich acht Haushalte geben an, diese Angebote nicht zu kennen.

Im Hinblick auf die Gemeinschaftsangebote des SBV gaben je nach Angebot zwischen 72 % (Bücherschrank) und gut 89 % (Nachbarschaftstreff) der Befragten an, die Angebote zu kennen. Allerdings ist der Anteil der Befragten hoch, die die Angebote nicht nutzen. Dieser liegt zwischen gut 48 % (Nachbarschaftstreff) und gut 65 % beim Genossenschaftshaus. Wenn die Gemeinschaftsangebote genutzt werden, wird die Qualität allerdings eher gut bis sehr gut eingeschätzt.

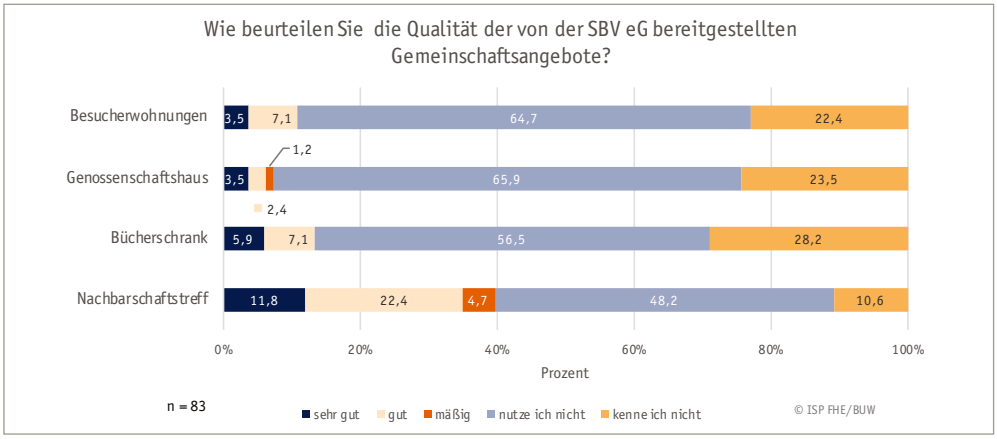


Bild 6: Qualität der Sharing-Angebote der SBV eG [Quelle: BUW 2016]

Die Information zu den Gemeinschaftsangeboten kommt häufig über Nachbarschaft und die Presse (jeweils gut 38 %), Infobriefe/-broschüren (37 %); seltener über das Internetangebot des SBV (23 %) oder Aushänge (16 %). Interessant ist, dass kein signifikanter Unterschied zwischen den Altersgruppen bei der Informationsbeschaffung besteht, d. h. dass sich auch Ältere über das Internet zu den Gemeinschaftsangeboten informieren.

Die Nachbarschaftspflege und Geld zu sparen sind wichtige Motive für das Sharing

Die Mitglieder des SBV nutzen die Sharing-Angebote ihrer Genossenschaft vor allem aus sozialen und finanziellen Gründen. Der überwiegende Teil der Befragten nutzt das Sharing, um mit Menschen in Kontakt zu kommen (23 Nennungen) oder um anderen Menschen Gutes zu tun (16 Nennungen). Wichtig ist den Mitgliedern aber auch der Aspekt, mit dem Sharing Geld zu sparen (20 Nennungen). Ökologische Aspekte spielen hingegen eine nachgeordnete Rolle.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Erfreulich ist, dass die Zielsetzung, mit der die Gemeinschaftsangebote durch den SBV initiiert wurden, auch durch die Mitglieder aufgegriffen wird, d. h. das Ziel, mit dem Sharing Nachbarschaften zu stabilisieren, ist auch für die Nutzer die wichtigste Motivation. Insbesondere der Nachbarschaftstreff wird genutzt, um mit Menschen in Kontakt zu kommen, Geld zu sparen oder anderen Gutes zu tun. Spannend ist, dass, obwohl die befragten Haushalte überwiegend über mittlere bis hohe Haushaltseinkommen verfügen, diese trotzdem mit dem Sharing das Ziel verfolgen, Geld zu sparen.

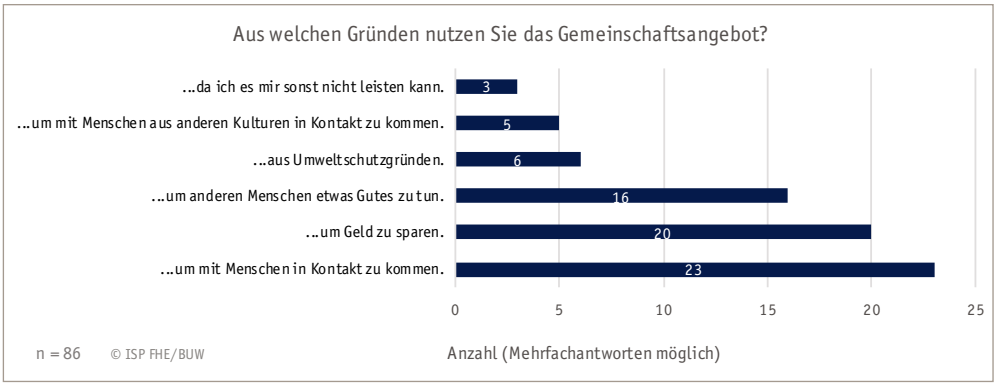


Bild 7: Gründe für die Nutzung von Sharing-Angeboten [Quelle: BUW 2016]

Gibt es Gruppen innerhalb der Bewohnerschaft, die besonders affin sind für das Sharing?

Ein Ziel der Fallstudie war es, herauszufinden, welche Gruppen innerhalb der Bewohnerschaft besonders affin sind für die Sharing-Angebote bzw. diese intensiver als andere nutzen. Statistisch geprüft wurde hierfür der Zusammenhang zwischen den soziodemografischen Merkmalen Alter, Geschlecht, Einkommen und der Nutzung von Sharing.

Die Befragung hat gezeigt, dass die Erwerbstätigkeit und die Haushaltsnettoeinkommen im Quartier vergleichsweise hoch sind. Bei der Nutzung des Nachbarschaftstreffs zeigt sich, dass es einen leichten aber keinen signifikanten Zusammenhang zwischen dem Einkommen und der Nutzung des Nachbarschaftstreffs gibt (Cramer-V 0,305). Insbesondere bei hohen Einkommen ist die Zahl der Nichtnutzenden des Nachbarschaftstreffs relativ hoch (67,5 % bei den Einkommen zwischen 3 500–4 000 Euro, 44 % bei den Einkommen über 4 000 Euro). Bei der Nutzung des Bücherschranks lässt sich dieser Zusammenhang nicht mehr feststellen (Cramer-V 0,266): Zwar nutzen 75 % der Haushalte mit einem Einkommen zwischen 3 500–4 000 Euro und 63 % der Haushalte mit einem Einkommen von über 4 000 Euro den Bücherschrank nicht. Im Gegenzug heißt dies aber auch, dass der Anteil der Nutzenden mit niedrigen und mittleren Einkommen bei der Nutzung etwas höher liegt.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Auch in Bezug auf das Alter und die Nutzung von Sharing-Angeboten lässt sich kein bedeutender Zusammenhang erkennen, d. h. die Sharing-Angebote des SBV werden weitgehend altersübergreifend genutzt. Tendenziell nutzen aber eher jüngere Personen (bis 29 Jahre) den Bücherschrank als die nachfolgenden Altersgruppen. Ebenso spielt das Geschlecht bei der Nutzung des Sharing keine Rolle, d. h. sowohl Männer als auch Frauen nutzen gleichermaßen die Angebote des SBV.

Untersucht wurde im Rahmen der Fallstudie auch, inwieweit es einen Zusammenhang gibt zwischen dem umweltverträglichen Alltagshandeln der Befragten und der Nutzung des Sharing: Mit Hilfe der Ratingskala Naturverträgliches Handeln (vgl. [8]) wurde das umweltfreundliche Handeln der Befragten erhoben. Eine logistische Regressionsanalyse, die den Zusammenhang zwischen Nutzerinnen und Nutzern von Sharing-Angeboten und umweltfreundlicherem Handeln testet, zeigt dass die Annahme eines Zusammenhangs zwischen Sharing-Nutzung und umweltfreundlichem Handeln nicht signifikant ist (Chi-Quadrat(1) = 1 739, p = 0,187). Es besteht demnach kein signifikanter Zusammenhang zwischen dem umweltverträglichen Alltagshandeln der Befragten und der Nutzung von Sharing. Dies deckt sich auch mit der Antwort in der Befragung, dass die ökologischen Gründe für die Befragten nicht im Vordergrund des Sharing stehen.

Teilmoderne und traditionelle Lebensstile dominieren bei der Nutzung des Sharing

Neben dem Zusammenhang von soziodemografischen Merkmalen der Quartiersbewohnerschaft und Sharing wurden auch die lokalen Lebenstiltypen und deren Affinität zum Thema Sharing untersucht. Die Lebensstile der Bewohner wurden mit Hilfe der Lebensstiltypologie nach Otte (vgl. [9]) erhoben.

Demnach haben sich im Quartier vor allem Personen aus dem Milieu der Liberal-Gehobenen (30 %), der Aufstiegsorientierten (25 %), der Konventionalisten (12,5 %) sowie der Heimzentrierten (9 %) an der Befragung beteiligt.

Aufgrund der hohen Erwerbstätigkeit im Quartier und der damit verbundenen guten Einkommenssituation überrascht es nicht, dass mit den Konventionalisten, den Aufstiegsorientierten sowie den Liberal-Gehobenen drei Lebensstiltypen dominieren (insgesamt 67,5 %), die über ein mittleres bzw. gehobenes Ausstattungsniveau verfügen.

Mit den Liberal-Gehobenen, den Aufstiegsorientierten sowie den Heimzentrierten sind die Milieus dominant vertreten (64 %), die als teilmodern eingestuft werden und als biografisch konsolidiert gelten, d. h. die Personen dieser Milieus sind mittleren Alters und bereits durch Alltagsroutinen geprägt. Eher selten sind im Börkhauser Feld traditionelle Lebensstiltypen vertreten bzw. die sehr modernen bzw. biografisch offenen Milieus.

Betrachtet man die Affinität der einzelnen Lebensstiltypen zum Sharing, lässt sich Folgendes feststellen: Überdurchschnittlich viele Nutzerinnen und Nutzer zählen zu den Aufstiegsorientierten, den Heimzentrierten und den Konservativ-Gehobenen. Relativ viele Nutze-

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

rinnen und Nutzer kommen auch aus dem Milieu der Liberal-Gehobenen, die aber ohnehin eine der dominierenden Milieus im Quartier sind. Dieser Befund deckt sich nur in Teilen mit den allgemeinen Erkenntnissen zur Akzeptanz von Sharing in bestimmten Lebensstiltypen. Diese schreiben eher den modern ausgerichteten Milieus und den Milieus mit gehobenem Ausstattungsstandards eine Affinität zum Sharing zu (vgl. [10]).

Dieser scheinbare Widerspruch lässt sich vermutlich dadurch erklären, dass ein Teil der Angebote (z. B. Senioren-Kaffee ab 60 Jahre, Spieleabend, Nähen im Nachbarschaftreff) sich an ein eher älteres Publikum richtet, die dann diese Angebote auch nutzen. Die Ergebnisse decken sich jedoch auch mit denjenigen der anderen Fallstudien, in denen der Lebensstilbezug ebenfalls nicht als das markanteste Merkmal einer Sharing-Nutzung ermittelt wurde.

Welche Zukunft kann das Sharing im Börkhauser Feld haben?

Über die Hälfte der befragten Bewohnenden (52,3 %) gibt an, dass ihnen die Gemeinschaftsangebote des SBV eG ›nicht wichtig‹ bzw. ›überhaupt nicht wichtig‹ sind. Immerhin 40,7 % geben jedoch an, dass ihnen diese Angebote ›wichtig‹ oder sogar ›sehr wichtig‹ sind.

Im Rahmen der Zukunftswerkstatt wurden konkrete Verbesserungsvorschläge für die bestehenden Angebote des SBV gemacht: Beispielsweise könnte die Zugänglichkeit zum Bücherschrank verbessert werden. Bislang können die Bücher nur abgegeben oder getauscht werden, wenn der Nachbarschaftstreff (ca. 2–3-mal pro Woche) auch geöffnet ist. Weiterhin ist die Buchung und die Schlüsselübergabe der Gästewohnung bislang noch etwas kompliziert, was laut den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Zukunftswerkstatt auch deren Nutzbarkeit einschränkt. Ein konkreter Vorschlag hierzu ist, die Zugänglichkeit durch eine Codeeingabe zu erleichtern.

Allgemein ist die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft im Börkhauser Feld aber sehr hoch: Gut zwei Drittel (68,6 %) der Befragten geben an, dass sie ›zufrieden‹ oder ›sehr zufrieden‹ mit ihren Nachbarn sind. Lediglich 24,4 % geben an ›nicht‹ bzw. ›gar nicht zufrieden‹ mit ihrer Nachbarschaft zu sein. Dieser Wert ist hierbei nochmal niedriger als in den anderen Fallstudien dieser Publikation.

Vielleicht auch aufgrund der Tatsache, dass der überwiegende Anteil der Befragten zufrieden mit seiner Nachbarschaft ist, wünschen sich vergleichsweise wenige der Befragten mehr Angebote im Bereich der Gemeinschaftsräume oder den gemeinschaftlichen Wohnformen (32,4 % bzw. 32,9 %). Deutlich höher ist das Interesse an Angeboten im Bereich Recycling (z. B. Repair-Cafés), im Bereich der Mobilität (z. B. Car-Sharing) sowie der Tausch- und Leihbörsen. In diesen drei Kategorien sind zwischen 54 und 66 % der Befragten der Meinung, dass das Angebot der Genossenschaft verbesserungswürdig sei. Interessant ist, dass alle drei Angebote eine eher ökologische Zielsetzung verfolgen, indem Ressourcen geschont (Car-Sharing) oder die Nutzung von Produkten intensiviert wird (Tausch- und Leihbörsen). Eher ablehnend stehen die Befragten Angeboten im Bereich Ernährung (76,4 %), Wissen und Lernen (50,7 %) gegenüber.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

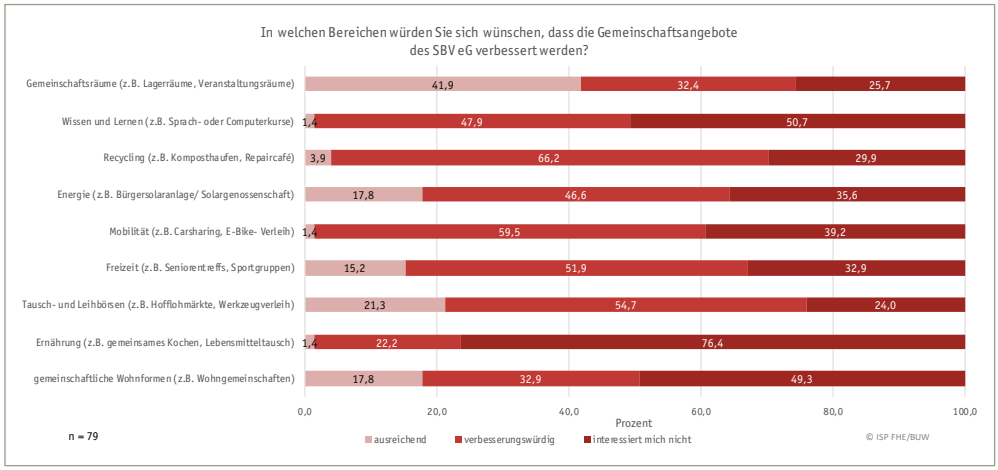


Bild 8: Verbesserungsvorschläge für die Gemeinschaftsangebote der SBV e. G. [Quelle: BUW 2016]

Die Sicht der Mietenden: Wie kann Sharing im Börkhauser Feld weiter gefördert werden?

Im Rahmen der Zukunftswerkstatt wurden die Teilnehmenden gebeten, Ideen für neue Sharing-Angebote im Quartier zu äußern (siehe Bild 9 und 10).

Unabhängig von der Frage, welche Rolle die Genossenschaft bei der Umsetzung neuer Sharing-Angebote spielen kann, würden die Teilnehmenden gerne folgende Dinge teilen oder leihen: Kinderspielzeug, eine Transporthilfe (bei Einkäufen), den PKW, das ÖPNV-Ticket, die Wohnung, Kleidung, Fähigkeiten wie Kochen, Babysitten und Handwerk sowie die Unterstützung am PC.

Mit Blick auf die Genossenschaft könnten sich einige Mitglieder vorstellen, dass der SBV ein eigenes Car-Sharing-Angebot schafft oder Kooperationen mit bestehenden Anbieterinnen und Anbietern eingeht. Eine weitere Idee könnte das Teilen und Tauschen zwischen den Mitgliedern befördern. Vorgeschlagen wurde eine Liste von Alltagsgegenständen, die die Mitglieder anderen Mitgliedern ausleihen würden. Die Gegenstände müssten durch die Mitglieder der SBV gemeldet werden und die Genossenschaft würde die Liste pflegen und veröffentlichen. Von der Genossenschaft selbst wurde der Vorschlag eingebracht, eine eigene App zu entwickeln, die bestimmte Dienstleistungen für die Mitglieder erbringen könnte (z. B. Informationen zu Sharing, Vernetzung zwischen den Mitgliedern etc.). Vorgeschlagen wurde durch die Teilnehmenden auch die Installation einer Fotovoltaikanlage zur Stromerzeugung. Dieser Vorschlag wurde eher kritisch gesehen, da der SBV für die Siedlung bereits eigens ein Blockheizkraftwerk gebaut hat, welches für die Strom- und Wärmegewinnung sorgt.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bild 9 und Bild 10: Mitglieder der SBV eG entwickeln neue Ideen für Sharing-Angebote [Quelle: BUW 2016]

Die Ideen für neue Sharing-Initiativen richteten sich aber nicht nur an die Genossenschaft. Die Mitglieder haben auch eigene Ideen, welche Gegenstände getauscht werden können. Dazu zählen z. B. der eigene (Foto-)Drucker, Werkzeuge oder das Auto bzw. andere Fahrzeuge. Getauscht werden könnten aber auch kleinere Dienstleistungen wie zu viel gekochtes Essen oder die klassische Nachbarschaftshilfe.

Die Zukunftswerkstatt hat gezeigt, dass der Austausch zwischen den Mitgliedern und dem Vorstand der Wohnungsgenossenschaft durchaus einen Beitrag dazu leisten kann, sich über die Nutzung und ggf. Verbesserung der Sharing-Angebote zu verständigen und daraus Verbesserung für die bestehenden Angebote abzuleiten bzw. neue Ideen zu entwickeln.

Sharing stiftet und stabilisiert Nachbarschaft

Das Quartier Börkhauser Feld steht stellvertretend für eine vergleichsweise junge Siedlung, deren Wohntypologien sich vorwiegend an Familien richten. Typisch für das Börkhauser Feld sind die Einfamilienhäuser sowie einige Mehrfamilienhäuser im Siedlungszentrum, in denen auch kleinere Wohnungen liegen. Insgesamt ist die Sozialstruktur durchaus gemischt, auch wenn Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen dominieren. Die hohen ökologischen Standards der Siedlung tragen ebenfalls dazu bei, dass eher Zielgruppen angesprochen werden, die diese Standards wertschätzen und die im städtischen Vergleich etwas höheren Mietkosten tragen können und wollen.

https://doi.org/10.5202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist das Quartier für Haushalte attraktiv, die ihren Arbeitsort in den Städten der Rheinschiene haben. Ein wichtiges Merkmal der Siedlung ist auch, dass aufgrund der sich stetig ändernden beruflichen Perspektiven der Bewohnenden, eine gewisse Fluktuation in der Siedlung herrscht, die die nachbarschaftlichen Beziehungen destabilisiert.

Vor diesem Hintergrund ist die Motivation der Genossenschaft sehr gut nachzuvollziehen, dass die Sharing-Angebote vor allem dazu dienen sollen, die nachbarschaftlichen Beziehungen innerhalb des Quartiers zu stärken. In einer vergleichsweise jungen Siedlung, in der viele Personen zu ihrem Arbeitsort pendeln, können solche Angebote durchaus dazu beitragen, die nachbarschaftlichen Beziehungen zu intensivieren.

Die Zielsetzung der Genossenschaft spiegelt sich dann auch in den Motiven der Mitglieder wider, die die Sharing-Angebote nutzen. Der überwiegende Teil der Befragten nutzt das Sharing aus sozialen Gründen, nämlich um mit Menschen in Kontakt zu kommen oder um anderen Gutes zu tun. Allerdings spielt auch das ökonomische Motiv, Geld zu sparen, eine wichtige Rolle und dies unabhängig von der vergleichsweise guten Erwerbs- und Einkommenssituation. Dagegen spielen die ökologischen Motive für das Sharing eine eher nachgeordnete Rolle. Dies mag in einer Siedlung, bei deren Bau hohe ökologische Standards gesetzt wurden und die auch ein bedeutender Aspekt der Vermarktung sind, zunächst überraschen. Die Erklärung liegt wohl eher in dem Sharing-Angebot (Nachbarschaftstreff, Genossenschaftshaus, Gästewohnungen), das weniger die mutmaßlichen positiven ökologischen Effekte des Sharings adressiert. Lediglich bei dem Bücherschrank kann argumentiert werden, dass durch die kostenlose Weitergabe der Bücher deren Nutzung intensiviert wird und hier auch ökologische Motive eine Rolle spielen.

Generell ist der Eindruck entstanden, dass die Angebote im Quartier und auch die Debatte über das Sharing im Rahmen der Zukunftswerkstatt die Bewohnerschaft durchaus inspiriert hat, verstärkt über dieses Thema nachzudenken und selbstständig oder in Kooperation mit der Genossenschaft neue Sharing-Angebote zu initiieren.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Literatur

[1] Spar- und Bauverein Solingen eG (Hrsg.): Strategische Ziele der Spar- und Bauverein Solingen eG, URL: http://www.sbv-solingen.de/images/Strategische%20Ziele.pdf [Stand: 26.09.2017]

[2] Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Kommunalprofil Solingen. URL: https://www.it.nrw.de/kommunalprofil/l05122.pdf [Stand: 21.11.2017]

[3] NRW Bank(Hrsg.): Solingen Wohnungsmarktprofil 2016. URL: https://www.nrwbank.de/export/sites/nrwbank/de/corporate/downloads/presse/publikationen/wohnungsmarktprofile/Regierungsbezirk-Duesseldorf/kreisfreie_Staedte/NRW.BANK_Wohnungsmarktprofil_Solingen_2016.pdf [Stand: 21.11.2017]

[4] Svensson, Anke (Sanierungsgesellschaft Südliche Innenstadt Solingen) Vortrag am 25.01.2011 zum Handlungskonzept Wohnen Solingen. URL: https://www.solingen.de/C125754F00588DDC/html/97606E7889B62056C12578250023A3AB/$FILE/Anlage%202_1.pdf [Stand: 21.11.2017]

[5] Spar- und Bauverein Solingen eG (Hrsg.): Exposé Siedlung: Börkhauser Feld, URL: http://www.sbv-solingen.de/expose/pdf5.pdf [Stand: 21.11.2017]

[6] Sinning, Heidi; Baldin, Marie-Luise; Löbe, Luciana; Spars, Guido; Heinze, Michael: Share Economy in der Wohnungswirtschaft. Ergebnisbericht zur Online-Befragung 2016, Erfurt. URL: http://www.fh-erfurt.de/isp/forschung/projekte/kosewo [Stand: 21.11.2017]

[7] Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Auszug aus dem Datenreport 2016, URL: https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Datenreport/Downloads/Datenreport2016Kap6.pdf?__blob=publicationFile [Stand: 21.11.2017]

[8] Scherhorn, Gerhard; Haas, Hans; Hellenthal, Frank; Seibold, Sabine: Naturverträgliches Handeln. Zusammenstellung sozialwissenschaftlicher Items und Skalen, 2014. URL: http://zis.gesis.org/pdfFiles/Dokumentation/Scherhorn%20+%20Naturvertraegliches%20Handeln.pdf [Stand: 21.11.2017]

[9] Otte, Gunnar: Sozialstrukturanalysen mit Lebensstilen. Eine Studie zur theoretischen und methodischen Neuorientierung der Lebensstilforschung. 2. Aufl., Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2008 (Sozialstrukturanalyse; 18)

[10] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit BMU (Hrsg.): Umweltbewusstsein in Deutschland 2012, Berlin, 2013. URL: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/long/4396.pdf [Stand: 07.12.2016]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Sharing-Ansätze in Wohnungsunternehmen und in Quartieren – Good Practices

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Gemeinschaftliches Wohnen

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Ricarda Pätzold, Jan Abt

Gemeinschaftliches Wohnen als kommunales Handlungsfeld

Gemeinschaftliches Wohnen wird zumeist als Ausdruck individueller Wohn- und Lebensvorstellungen verstanden. Da diese in der Regel von Menschen umgesetzt werden, die das entsprechende soziale, kulturelle und zum Teil auch das materielle Kapital haben, stellt sich die Frage, warum Kommunen solche Wohnprojekte unterstützen sollten. Denn genau das machen immer mehr Kommunen, etwa auf dem Wege von Konzeptvergaben oder Beratungsstellen oder ähnliches. Sie erwarten von den Wohnprojekten Beiträge im Umgang mit Herausforderungen des demografischen Wandels, der Veränderung von Familienstrukturen aber auch der Umsetzung ökologischer Lebensweisen. Die entstandene Wohnprojektelandschaft wächst so immer weiter und wird facettenreicher. Deren qualitative Bedeutung kann aber weit über die (immer noch relativ geringe) Zahl an Wohnungen in den Projekten hinausgehen, wenn es gelänge, dass sie von anderen Wohnungsmarktakteuren als Laborraum für Wohninnovationen gesehen und einzelne Innovationsbausteine in das normale Wohnen integriert werden würden.

Das Forschungsprojekt Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demografischer und sozialer Herausforderungen (2016–2019) ist im BMBF-Förderschwerpunkt Sozial-ökologische Forschung (SÖF) angesiedelt. Neben dem Difu sind in dem Konsortium das IZT – Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung gGmbH (Leadpartner), Plan und Praxis GbR – Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung und die Stadt Potsdam vertreten.

Vom individuellen Lebensstil zum gesellschaftlichen Zukunftslabor

Insgesamt gibt es in Deutschland über 41 Millionen Wohnungen, die durchschnittlich 91 qm groß sind und 4,4 Räume haben. Die Wohnfläche pro Kopf nimmt seit Jahren zu und beträgt im Mittel 46,5 qm (vgl.[1]). Doch hinter diesen komfortabel klingenden Mittelwerten verbirgt sich eine große Bandbreite an lokalen Wohnungsmarktsituationen – inklusive eines zunehmenden Mangels an bezahlbaren Wohnungen. Immer mehr Städte berichten von deutlich angespannten Wohnungsmärkten, besonders betroffen sind die Großstädte und Agglomerationsräume sowie die Universitätsstädte. Ein Gedankenspiel: Die Wohnungsnot wäre (statistisch) gelöst, wenn es gelänge die Pro-Kopf-Wohnflächen auf das Niveau der 1980er Jahre zurückzuführen. Denn reduziert man zum Beispiel (rechnerisch) die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Berlin von im Mittel 38,5 auf 30 qm, dann könnten statt der 3,6 Millionen Einwohner 4,6 Millionen Menschen in der Stadt leben. Auch das 30-Hektar-Ziel der Bundesregierung würde bis 2020 in greifbare Nähe rücken. Praktisch umsetzbar ist eine solche Strategie selbstverständlich nicht, da die Wohnungszuschnitte im Bestand nur schwer beeinflussbar sind. Es bestände die Herausforderung einer drastischen Veränderung der Formen des Zusammenlebens. Dennoch lohnt es sich, den Gedanken in Richtung Suffizienz weiterzuspinnen: Wie groß ist der Anteil der Wohnfläche, der mit Nutzungen belegt ist, die auch in Gemeinschaftsflächen untergebracht werden könnten? Gästezimmer, Gemeinschaftsraum, Wäscheraum, Bibliothek, Werkstatt oder Atelier sind nur einige gemeinschaftliche Nutzungen, die zum Beispiel in Wohnprojekten als Angebote zu finden sind, die allen zur Verfügung stehen. Da diese Flächen als individuelle Räume meist unterausgenutzt sind, lässt sich mit ihrer gemeinschaftlichen Nutzung der eigene Flächenbedarf reduzieren und dadurch gleichzeitig großzügige Gemeinschaftsflächen realisieren (vgl. [2]). Das muss man mögen und viele Menschen sind vom Wert des autarken Haushalts überzeugt. Wer allerdings seine Wohnung temporär bei Airbnb vermietet (bzw. vermieten muss), um wirtschaftlich über die Runden zu kommen, oder wer immer weitere Pendelwege in Kauf nimmt (bzw. nehmen muss), um eine bezahlbare Wohnung zu finden – für all diese Personen würde das Teilen von Raum eine Reihe von Vorteilen bieten. Aus diesem Blickwinkel sind gemeinschaftliche Wohnformen nicht nur eine Frage des individuellen Lebensstils, sondern vielmehr Labore des zukünftigen Wohnens.

Von der Baugruppe zum Wohnprojekt

Eine Vielzahl unterschiedlicher Begriffe, wie Baugruppen, Wohngruppen, Baugemeinschaften und Bauherrengemeinschaften, Wohnprojekte, Wohngemeinschaften oder Cohousing, beschreiben ein anderes Wohnen. Die Dimensionen der Gemeinschaftlichkeit nehmen dabei verschiedenste Schattierungen an, doch letztlich geht es um ein Kontinuum an Formen, die sich zwischen dem alleine bauen und leben in Form des klassischen Eigenheims bis hin zur gemeinsamen Ökonomie der Projekte in Form von einer Kommune aufspannen. Die Vielfalt der Labels spiegelt aber auch wieder, dass in der Praxis eine immer unübersichtlicher werdende Zahl von Projekten vorzufinden ist, deren unterschiedliche Grundansätze und Philosophien sich im Lebensalltag der Projekte noch einmal weiter ausdifferenzieren können.

Für die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit dem gemeinschaftlichen Wohnen ist das skizzierte unbestimmte Feld des Gemeinschaftlichen denkbar unhandlich. Deshalb wird eine definitorische Grenze gezogen, die in der Praxis so klar nicht existiert. Im Kontext des vom BMBF geförderten Forschungsvorhabens Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demografischer und sozialer Herausforderungen (2016–2019) werden unter gemeinschaftlichem Wohnen all 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*

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

organisiert ist.« [3] Diese Definition beinhaltet verschiedene Definitionselemente, die das gemeinschaftliche Wohnen jeweils von anderen Wohn- und Lebensformen abgrenzen und das Spezifische herausstellen.

Im Fokus des Forschungsvorhabens stehen die Bedeutung dieser Wohnformen als Treiber gesellschaftlicher Transformation und die Möglichkeiten ihrer (kommunalen) Förderung. Es geht um die Wirkung und Rolle gemeinschaftlichen Wohnens als soziale Innovation und ihre möglichen Antworten, die sie auf gewandelte Wohnwünsche und -anforderungen geben kann. Im gesamtstädtischen Zusammenhang betrachtet, stellt sich die Frage, welche Effekte solche Projekte auf ihr Umfeld haben können, wie sie also das Quartier beeinflussen und wie sie einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung leisten. Diese (potenziellen) Beiträge und Wirkungen sind es auch, die Kommunen bewegen, Wohnprojekte zu unterstützen. Im Rahmen einer Kommunalbefragung wurden die Einschätzungen zu gemeinschaftlichem Wohnen und die praktizierten Unterstützungsformen in Kommunen erhoben. Dazu wurden von Februar bis März 2017 450 Kommunen (alle Kommunen mit mehr als 50 000 Einwohnern sowie eine 50 % Stichprobe der Städte ab 20 000 Einwohner) schriftlich befragt. Der Rücklauf lag bei 33 % der angeschriebenen Kommunen. In zehn Städten fanden zudem vertiefende Interviews mit Vertretern der Kommunalverwaltungen, vermittelnden Akteuren sowie von Wohnprojekten statt. Die folgenden Aussagen stützen sich weitgehend auf diese empirische Basis.

Das ewige Nischenthema

In Publikationen und auf Tagungen wird immer wieder die Frage erörtert, wie viele Wohnprojekte es insgesamt gäbe. Im Rahmen der Befragung, gaben 68 von den insgesamt 148 antwortenden Kommunen an, dass es in der jeweiligen Stadt gemeinschaftliche Wohnprojekte gibt. In weiteren 16 Kommunen sind Wohnprojekte in Vorbereitung. Die Wahrscheinlichkeit des Vorhandenseins von Wohnprojekten steigt dabei mit der Stadtgröße, d. h. von den Städten mit über 200 000 Einwohnern gaben 25 von 26 an, dass es Wohnprojekte gibt, in Städten zwischen 20 und 40 000 Einwohnern waren es dagegen nur 10 von 49. Mit steigender Einwohnerzahl nimmt ebenfalls die Anzahl der Wohnprojekte zu (vgl. Bild 1). Insgesamt wurden im Rahmen der Befragung 839 Wohnprojekte ermittelt. Die Kommunen wurden auch gebeten, die Zahl der Wohnungen in den Projekten zu schätzen. Das konnten nicht alle leisten. Die Zahl der bekannten Wohnungen beläuft sich auf 8 938. Gemessen an der Gesamtzahl der Wohnungen entfällt nur ein Bruchteil auf gemeinschaftliche Wohnprojekte. Und selbst in den Hochburgen gemeinschaftlicher Wohnprojekte, wie Berlin, Hamburg oder Tübingen, erreichen die Wohnungszahlen in diesen Projekten keine quantitative Relevanz.

Nicht zuletzt deshalb wird immer wieder der Begriff der Nische bemüht (vgl. [4]). Quantitativ ist das korrekt, darf aber nicht dazu führen, Angebot und Nachfrage gleichzusetzen: Nicht jede bzw. jeder, der sich vorstellen könnte in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zu leben, kann dies auch realisieren. Denn gemeinschaftliches Wohnen ist eben kein reguläres Angebot des Wohnungsmarktes – wie Wohnen zur Miete oder im Eigentum. Wohnraum

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

in einer Gemeinschaft selbst zu schaffen ist an eine Vielzahl von Voraussetzungen und die Überwindung von Hemmnissen geknüpft (siehe Bild 2). Problematisch für die Nachfragerseite ist – nach Meinung der Mehrzahl der Kommunen –, dass zu viel Zeit vergeht, bis es gelingt, Projekte auch wirklich umzusetzen. Das liegt an Engpässen bei den verfügbaren Grundstücken, an mangelndem Know-how in der Projektentwicklung und an den notwendigen finanziellen Ressourcen. Realisierungszeiträume von 5 bis zu 10 Jahren können und wollen viele Nachfragergruppen aber nicht in Kauf nehmen, weil sie die Zwischenzeit in suboptimalen Wohnsituationen verbringen würden oder ihnen generell die Zeit für eine solche Herausforderung fehlt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die realisierten Wohnprojekte damit nur die Spitze des Eisbergs der Wohnwilligen darstellen. Es sind meist nur aufopferungsvolle sowie hartnäckige Engagierte, die es auch wirklich ins Ziel schaffen. Der Bedarf an dieser neuen Form des Wohnens und des Zusammenlebens ist aber grundsätzlich vorhanden und entspringt vielmals einem gewandelten Verständnis von Lebensgestaltung: *»Die ›stille Bewegung der Wohnprojekte‹ ist mehr als nur ein neues Marktsegment, sondern Indikator für Bedürfnisse und Forderungen an das Wohnen, die in den bestehenden Bau- und Wohnformen nicht oder kaum umgesetzt werden können«* [5].

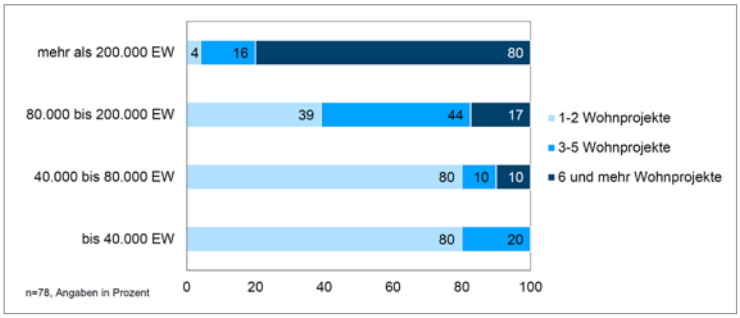


Bild 1: Anzahl der Wohnprojekte nach Gemeindegrößenklassen [Quelle: Kommunalbefragung Gemeinschaftliches Wohnen, 2017]

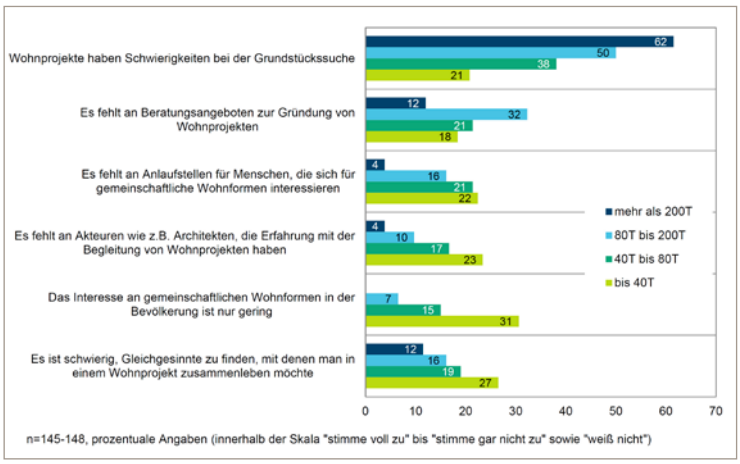


Bild 2: Hemmnisse gemeinschaftlicher Wohnprojekte (Angaben stimme voll zu, differenziert nach Gemeindegröße) [Quelle: Kommunalbefragung Gemeinschaftliches Wohnen, 2017]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Nach ihren jeweiligen Entwicklungsvorstellungen lassen sich gemeinschaftliche Wohnprojekte grob in zwei Gruppen einteilen. Zum einen gibt es Projekte, die mit der Umsetzung ihr Ziel erreicht haben und bei denen nun das eigene Wohnen im Vordergrund steht. Das heißt nicht, dass keine Aufgeschlossenheit für das Quartier (Angebot von Gemeinschaftsräumen etc.) zu finden wäre oder die Bereitschaft, andere Wohnprojekte vor dem Hintergrund der eigenen Erfahrungen zu unterstützen. Projekte dieser Gruppe beabsichtigen aber kein Modell zu werden und weitere Projekte zu realisieren. Die andere Gruppe strebt diesen Weg dezidiert an oder er ergibt sich, indem auf Notwendigkeiten oder Anfragen reagiert wird. Sie bilden Nachfolgeprojekte aus und werden zu einer Projektfamilie. Auf diese Weise kann sich relativ rasch eine Relevanz am Wohnungsmarkt entwickeln. So wurde zum Beispiel die Münchner Genossenschaft wagnis e. G. im Jahr 2000 mit 21 Mitgliedern gegründet und hatte 2017 bereits über 1 600 Mitglieder. In fünf Wohnprojekten wurden bisher 427 Wohnungen geschaffen, zwei weitere Projekte mit 135 Wohnungen sind in der Planung. Zusammen mit der 1993 gegründeten WOGENO München e. G. gelang es aber auch, die wohnpolitische Diskussion Münchens zu beeinflussen und zum Beispiel neue Formen der Wohnungsbauförderung und die Grundstücksvergabe an Genossenschaften zu etablieren. Die beiden jungen Genossenschaften (vgl. auch [6]) verstehen sich als Dach selbstverwalteter Hausgemeinschaften und schaffen es so, dass mehr Menschen ihre Wohnvorstellungen umsetzen können. Deren Dynamik und Präsenz führt aber auch dazu, dass Andere sich trauen, dem Weg zu folgen – 2015 wurde zum Beispiel mit der Progeno eG die nächste Genossenschaft gegründet, die momentan 48 Wohnungen baut und auch weitere Projekte plant. Die Möglichkeiten der Ausweitung einer Nische zeigt auch das Mietshäusersyndikat, dessen Projektverbund in den letzten 25 Jahren auf bundesweit 125 Projekte angewachsen ist, die derzeit 3 117 Menschen (Stand: Juni 2017) Wohnraum bieten. Insofern liegt es an einer Kombination günstiger Rahmenbedingungen und dem Engagement von Vorreitern, aus vermeintlich kleinen Projekten eine Bewegung zu machen. Wohnformen befinden sich in einem steten Wandel. So war z. B. das heute verbreitete Alleinwohnen von unverheirateten Männern und Frauen – als noch die Regeln der Zimmerwirtinnen den Takt des Lebens bestimmten – nur eine Nische.

Gemeinschaftliches Wohnen als Baustein kommunaler Wohnungspolitik

Die deutliche Mehrheit der Kommunen gab in der Befragung daher auch an, dass die Bedeutung des gemeinschaftlichen Wohnens in der Zukunft zunehmen wird – und zwar unabhängig davon, ob es in der jeweiligen Stadt bereits Wohnprojekte gibt. Die angeführten Begründungen lassen sich in drei Gruppen einteilen: Erstens werden als Treiber eine wachsende Bekanntheit des gemeinschaftliches Wohnens und eine Veränderung von Wohnwünschen angeführt. Zweitens wird in dem Thema eine Antwort auf den demografischen Wandel gesehen, indem die Auflösung traditioneller Familienstrukturen über selbst gewählte Nachbarschaft und generationenübergreifendes Wohnen aufgefangen wird. Der dritte Komplex betrifft den steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnen und sieht im gemeinschaftlichen Wohnen eine Reaktion auf steigende Mieten und Bodenpreise.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Welches Bild die Kommunen von der Leistungsfähigkeit der gemeinschaftlichen Wohnprojekte haben, wird in starkem Maße von der lokalen Projektlandschaft geprägt. Übergreifend erwarten alle Kommunen einen Beitrag zur Diversifizierung des Wohnungsangebots, indem individuellere Wohnvorstellungen zur Umsetzung kommen. Generell trauen die Städte, in denen es bereits Wohnprojekte gibt, diesen mehr zu als Städte ohne Wohnprojekte. Von ersteren bescheinigt die Hälfte den Wohnprojekten in gesellschaftlich relevanten Feldern einen Beitrag zu leisten. Dieser ist zum einen nach innen gerichtet und besteht im Aufbau informeller Unterstützungsstrukturen zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern selbst. Zum anderen wirken die Projekte nach außen und tragen zur sozialen Stabilisierung von Quartieren bei. Ein Drittel der Kommunen (mit Wohnprojekten) sieht zudem, dass die Projekte auch Modelle zur Sicherung des preiswerten Wohnens sind. Zu der Einschätzung von Wohnprojekte gehört auch die realistische Bewertung dessen, was nicht geleistet werden kann. Dazu gehören für die Hälfte der Kommunen die Entwicklung schwieriger Grundstücke (Lage, Altlasten etc.) und die Nachnutzung von Nichtwohngebäuden und Brachen. Das bedeutet nicht, dass es keine Beispiele für beides gäbe, denkt man nur an das Baumhaus in Weimar, wo in einem ehemaligen Gewerbeobjekt im Modell des Mietshäusersyndikats acht Wohneinheiten geschaffen wurden (vgl. [7]). Ein schwieriges Grundstück entwickelt momentan auch Hausprojekt NiKa im Frankfurter Bahnhofsviertel – ebenfalls unter dem Dach des Mietshäusersyndikats (siehe [8]).

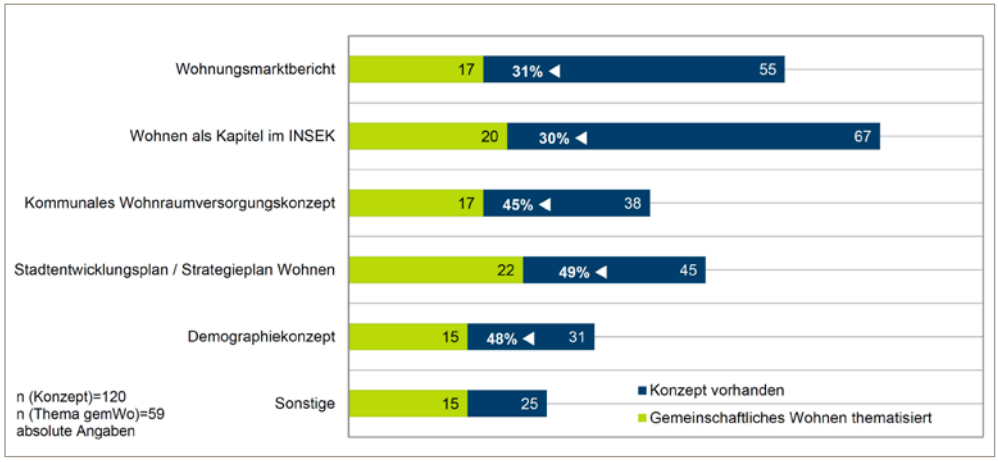


Bild 3: Gemeinschaftliches Wohnen in kommunalen Konzepten [Quelle: Kommunalbefragung Gemeinschaftliches Wohnen, 2017]

Der Stellenwert neuer, innovativer oder gemeinschaftlicher Wohnformen lässt sich auch daran ablesen, inwiefern diese einen Niederschlag in kommunalen Konzepten finden (vgl. Bild 3). Die Angaben der Städte dokumentieren, dass das Thema inzwischen häufig zum festen Bestandteil bei strategischen Plänen zum Wohnen sowie bei Demografiekonzepten gehört. Allerdings wird auch deutlich, dass die Konzeptdichte zum Wohnen ihre Lücken hat. So verfügt ein Viertel der Städte über keines der zur Auswahl gestellten Konzepte. Eine wie auch immer programmatisch

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

angelegte Beschäftigung mit dem Thema Wohnen (respektive mit neuen Wohnformen) ist aber zumeist Voraussetzung, damit die Stadtverwaltungen unterstützend tätig werden (können) (vgl. Bild 4).

Wege und Formen der Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Ihren Weg in die politischen Gremien, auf die Schreibtische der Stadtverwaltungen und in die Konzepte findet das Thema Wohnprojekte meist durch Anfragen seitens interessierter Bürgerinnen und Bürger oder aufgrund von Impulsen aus den Netzwerken für Wohnprojekte heraus. Besonders zu nennen ist hier das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., dass neben der Geschäftsstelle in Hannover ein Netz von Regionalstellen unterhält. Daneben treten in einigen Städten Initiativen aus der Lokalen Agenda 21 oder auch Gruppen aus der Transition-Town-Bewegung. In selteneren Fällen ist es die Verwaltung selbst, die das Thema auf die Tagesordnung hebt. Von den Städten mit Wohnprojekten gaben 69 % an, diese auch zu unterstützen. Weitere 7 % beabsichtigen eine solche Unterstützung zukünftig umzusetzen. Es zeigt sich dabei ein Unterschied zwischen den verschiedenen Gemeindegrößenklassen: 92 % der Kommunen mit über 200 000 Einwohnern unterstützen Wohnprojekte, bei den Städten zwischen 40 000 und 200 000 sind es noch 63 %, bei den kleineren Städten (20 000 bis 40 000) dagegen nur 40 %. Da aber die jeweilige Zahl der Wohnprojekte mit der Gemeindegröße sinkt (vgl. Bild 1) würde eine regelhafte Unterstützung vielleicht auch nicht an jeder Stelle nachgefragt werden.

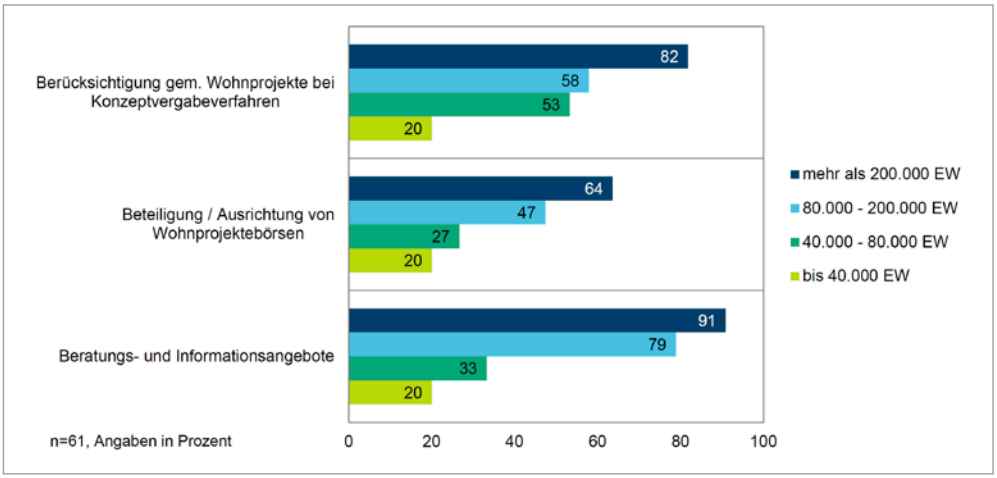


Bild 4: Kommunale Unterstützungsformen nach Gemeindegrößenklassen [Quelle: Kommunalbefragung Gemeinschaftliches Wohnen, 2017]

Die kommunale Unterstützung prägt sich dabei jedoch unterschiedlich aus. Die häufigste Form besteht in Beratungs- und Informationsangeboten (41 Städte). In 25 Städten wurde bereits eine Beratungs- oder Koordinierungsstelle eingerichtet, bei der die Unterstützungsaktivitäten gebündelt werden. Neun weitere Städte bereiten ein solches Angebot vor. In den meisten Fällen

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

sind die Beratungsstellen innerhalb der Verwaltung angesiedelt. Erfahrungen in diesen Stellen zeigen, dass es notwendig ist, alle beteiligten Ressorts (Wohnungswesen, Stadtplanung und Liegenschaften) in einer solchen Beratung zusammenzubinden, um das Thema breit zu verankern. München macht zum Beispiel gute Erfahrungen mit der Beauftragung einer externen Beratung (Mitbauzentrale), die Projekteinteressenten berät, Konzepteinreichungen vorbereitet und auch in den lokalen und überregionalen Netzwerken verankert ist.

Insgesamt 28 Städte gaben an, sich an Wohnprojektbörsen zu beteiligen bzw. diese auch selbst auszurichten. Solche Netzwerkangebote (vgl. [9]) haben einen Doppelcharakter, indem sie zum einen Interessierte zusammenbringen und Fachwissen vermitteln. Auf der anderen Seite sind sie angelegt, den Kreis der Interessierten zu erweitern, indem etwa Besichtigungen und Gespräche in bewohnten Beispielen des Themas angeboten werden.

In den Städten mit angespannten Wohnungs- und Bodenmärkten wird im Zugang zu Grundstücken (oder auch Bestandsgebäuden) das wichtigste Scharnier zwischen Beratung und Umsetzung gesehen, da diese Wohnformen in spekulativ geprägten Märkten sonst keine Chance haben. In der Befragung gaben 38 Städte an, gemeinschaftliche Wohnformen im Rahmen von Konzeptvergabeverfahren für kommunale Grundstücke zu berücksichtigen. Das ist eine hohe Zahl, bedenkt man, dass die Abkehr vom Höchstpreisverfahren beim Verkauf von Grundstücken in vielen Städten noch nicht lange zurückliegt. Tübingen machte es vor: Dort erhalten Baugemeinschaften bereits seit 1998 den Vorzug bei der Grundstücksvergabe. Die Ergebnisse sprechen für sich und lauten: bezahlbares Bauen für mittlere Einkommen, Innovationskraft, Identifikation mit den neuen Quartieren, Gemeinschaftsbildung und Nutzungsmischung (vgl. [10]). Die Tübinger Konsequenz in der Anwendung des Verfahrens wird bisher in den wenigsten Städten an den Tag gelegt, aber es finden zunehmend Weichenstellungen statt, indem zumindest Quoten für genossenschaftliches Wohnen festgelegt, Konzeptkriterien verbindlich und transparent verabschiedet oder auch Fristen für Anhandgaben angepasst werden.

Potenziale konsequenter ausschöpfen – ein Zwischenfazit

Das Thema des gemeinschaftlichen Wohnens spielt in den wohnungspolitischen Diskussionen der Kommunen zumeist eine marginale Rolle. Dies lässt sich auch auf die mangelnde (lokale) Evidenz zurückführen. Es gibt eine wachsende Zahl von Autoren, die architektonische und gesellschaftliche Innovationen der neuen Wohnformen beschreiben (vgl. [11]). Wie passen aber die oft kleinteiligen und partizipativ anspruchsvollen Projekte zu der Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum – vor allem in quantitativer Hinsicht – zu bauen? Was können die Projekte wirklich für die Stadt und das Quartier leisten? Unterstützt die Stadt, die öffentliche Hand, vielleicht auf dem Weg die Versorgung von Mittelschichten mit Wohnraum, die das auch alleine stemmen könnten – und es fehlen in der Konsequenz Ressourcen für die wirklich Bedürftigen? Mit Blick auf diese und weitere Bedenken mag eine Blickveränderung die Auseinandersetzung neu befördern:

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die Wirkung von Wohnprojekten für Stadt und Quartier wird wahrnehmbarer, wenn es gelingt, gemeinschaftliches Wohnen in größeren Maßstäben zu denken. Gemeinschaftsräume, die zumeist als Bindeglied ins Quartier wirken, werden auf alle Haushalte umgelegt. Sicher leisten Wohnprojekte mit acht bis 20 Wohnungen eine Menge, das würde sich in größeren Zusammenhängen allerdings potenzieren. Für Vorhaben wie die europaweit gewürdigten Züricher Beispiele Kalkbreite (97 WE) oder Hunziker-Areal (370 WE) braucht es den Dreiklang von Akteuren, Vertrauen in deren Organisationsfähigkeit und natürlich den Zugang zu entsprechend geeigneten Flächen.

Diese Projekte entstehen allerdings nicht über Nacht, sondern deren Humus wird über Jahre aufgebaut. Entsprechend braucht es Zeit, über die nach und nach aktive Kooperationsbeziehungen zwischen gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen entstehen, sich Netzwerke ausbilden und Akteure entstehen, die in unterschiedlichen Konstellationen zusammenarbeiten sowie den Kreis der Aktiven kontinuierlich erweitern. Aufbauend auf einer solchen Landschaft der Aktivität können sich größere Projekte herausbilden, die auf Erfahrungen und Aufgeschlossenheit aufbauen.

Klar ist, dass beileibe nicht jede Gruppe, die sich für gemeinschaftliches Wohnen interessiert, immer weiter wachsen will. Viele suchen stabile nachbarschaftliche Beziehungen, wollen einfach ankommen. Aber auch sie verdeutlichen, dass gemeinschaftliches Wohnen eine gesellschaftliche Relevanz hat. Sie sind gebaute Zeugnisse dessen, das andere Formen des Zusammenlebens und Zusammenwohnen nicht nur vorstellbar, sondern auch realisierbar sind und helfen, dass sich die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen auch in der Breite artikulieren kann.

Zur Selbstverständlichkeit von Wohnprojekten sollte allerdings die offensive Kommunikation der Projektprinzipien gehören: Wie hoch ist der individuelle Flächenverbrauch, was leisten die Gemeinschaftsflächen, welche sozialen und ökologischen Ziele wurden umgesetzt? etc. Gemeinschaftliche Wohnformen sind darüber hinaus auch Symbol und ein Modell, mit dem eine Stadt Imagearbeit betreiben kann. Sie können Zeugnis für den Innovationsgrad einer Kommune sein. Sie helfen aufzuzeigen, dass ein modernes und aufgeschlossenes Klima in der Stadtgesellschaft vorhanden ist und können als Indiz für verschiedene weiche Standortfaktoren dienen und wahrgenommen werden.

Solche und andere in gemeinschaftlichen Wohnprojekten erprobten Wohninnovationen sollten auch von anderen Wohnungsunternehmen stärker genutzt werden. In der Umsetzung sozial geförderter Wohnungen wird momentan vor allem der Wohnungsmix – Mischung unterschiedlicher Einkommensgruppen als Garant der Vermeidung zukünftiger Problemquartiere – hoch gehalten. Doch könnten nicht auch aktiv bespielte Gemeinschaftsräume, gemeinschaftlich genutzte Infrastrukturangebote und vieles mehr, Impulse in den Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus setzen? Es gilt den sich öffnende Gap zwischen quantitativer Wohnungsproduktion auf der einen und qualitativen Ansprüchen an Lebensräume zu überbrücken. Auch dieser Erfahrungstransfer gehört zu dem Weg aus der Nische.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Literatur

[1] Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Gebäude und Wohnungen. Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden, Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden, Lange Reihen ab 1969 bis 2016. Bonn, 2017

[2] Papazoglou, Liza: Wohnexperiment über den Tramgleisen. Wohnen, Nr. 5, 2014, S. 23–28; Zimmerli, Joëlle: Akzeptanz städtischer Dichte. Erwartungen und Prioritäten zum Wohnen in der Stadt Zürich. Zürich, 2016

[3] Abt, Jan und Ricarda Pätzold: Neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens – Definition des Forschungsgegenstands, Arbeitspapier im Rahmen des BMBF-Forschungsvorhabens ›Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demographischer und sozialer Herausforderungen‹. URL: https://projekt.izt.de/projekt-gemeinschaftlich-wohnen/veroeffentlichungen [Stand 25.10.2017]

[4] Ginski, Sarah, Barbara Koller und Gisela Schmitt: Besondere Wohnformen. Studie der RWTH Aachen für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin im Rahmen der IBA Berlin 2020, Aachen, 2012, S. 56 ff.; InWIS Forschung & Beratung GmbH (Hrsg.): Großfamilie Wohnungsgenossenschaft? Gemeinschaftliche Wohnformen in Genossenschaften. Praxishilfen und Best-Practice-Beispiele in Nordrhein-Westfalen. Hrsg.: Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V., Wohnen in Genossenschaften e.V.. Bochum, 2012

[5] Kiehle, Wolfgang und Marlo Riege: Wohnprojekte – gesellschaftliche und politische Aspekte. wohnbund-informationen, Nr. 1, 2011, S. 4–7

[6] Battke, Kathleen, Brigitte Karhoff, Rosemarie Oltmann und Heike Skok (Hrsg.): Wir wohnen anders. München: Selbstverlag, 2013

[7] BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Baumhaus Weimar. Ein Modellvorhaben im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes ›Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien‹. URL: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/BBSROnline_node.html (BBSR-Online-Publikation Nr. 09/2017) [Stand: 25.10.2018]

[8] NiKa: Unverkäuflich und solidarisch wohnen im Frankfurter Bahnhofsviertel: Hausprojekt NiKa e.V. & GmbH. URL: https://nika.haus/ [Stand: 25.10.2017]

[9] Fedrowitz, Micha: Wohnprojektetage in Deutschland. wohnbund-informationen, Nr. 1, 2011, S. 42–43

[10] FORUM – Gemeinschaftliches Wohnen e. V. Bundesvereinigung (Hrsg.): Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen. Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere. Hannover, 2016, S. 5 f

[11] LaFond, Michael und Larissa Tsvetkova (Hrsg.): CoHousing inclusive. Selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle, Bearb.: id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit. Berlin; Ring, Kristin und SenStadtUm (Hrsg.): Selfmade City. Berlin, Jovis 2013; Vitra Design Museum und Ruby Press (Hrsg.): Together! Die neue Architektur der Gemeinschaft, Bearb.: Katalog der Ausstellung im Vitra Design Museum vom 3. Juni bis zum 10. September 2017. Weil am Rhein: Ruby Press, 2017

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Madlen Kratzsch, Heidi Sinning

Sharing meets Platte – Wohnen mit Gemeinschaftsräumen in der Rigaer Straße der WBG Zukunft in Erfurt

Problemviertel, Anonymität, Betonklötze – dieses Image eilt häufig den Plattenbausiedlungen voraus. Auch der Stadtteil Moskauer Platz in Erfurt ist von der Plattenbauweise geprägt. Zwischen vorrangig elfgeschossigen Wohnscheiben, erheben sich weitere 17-geschossige Punkthochhäuser. Ein Stadtteil so einwohnerstark wie eine Kleinstadt. Ein in sich funktionierendes System: Anbindung an Straßen- und ÖPNV-Netz, Einkaufszentrum sowie soziale und medizinische Versorgungseinrichtungen im Quartier. Und trotzdem spielt der Aspekt der Anonymität und Vereinsamung eine besondere Rolle in Großwohnsiedlungen. Um diesem entgegenzuwirken, intakte Nachbarschaften zu schaffen und soziale Kontakte aufzubauen, setzen viele Wohnungsunternehmen auf besondere Serviceleistungen für ihre Mieterschaft. Auch die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG hält in den Liegenschaften in der Rigaer Straße Erfurt Sharing-Angebote für die Bewohnerinnen und Bewohner vor und arbeitet dialogorientiert mit ihnen zusammen.

Wohnen in der Platte – wieder attraktiv

Erfurt verzeichnet als Landeshauptstadt Thüringens sowie durch seine geografisch günstige Lage und Anbindung in der Mitte Deutschlands einen stetigen Einwohnergewinn. In den letzten Jahren konnten besonders die Altstadt sowie die zentralen Gründerzeitquartiere Bevölkerung gewinnen. Durch den steigenden Wohnraumbedarf in Erfurt werden aber auch sanierte Plattenbauwohnungen zunehmend nachgefragt. Besonders die Stadtteile im Erfurter Norden – Roter Berg, Moskauer Platz, Berliner Platz, Rieth, Johannesplatz – sind von der Plattenbauweise geprägt. Das Image und die Wohnqualitäten der Platte sind bis heute differenziert: von problembehafteten Siedlungen mit hohem Anteil Älterer und Transferleistungsempfänger, über Symbol des Scheiterns einer sozialistischen Utopie [5] bis hin zu attraktiven Wohnquartieren in grüner Umgebung und gut ausgestatteten Wohnungen für verschiedene Haushaltstypen. Trotz unterschiedlicher Qualitäten sind Plattenbausiedlungen durch bestimmte Charakteristika gekennzeichnet: Eigentümer sind häufig größere (private, kommunale, genossenschaftliche) Wohnungsunternehmen; die Wohnungsgrößen entsprechen zumeist häufig nachgefragten Wohnraum, die Lage der Plattenbausiedlungen ist überwiegend am Stadtrand und kann daher Lagenachteile aufweisen und im Vergleich zu anderen Quartier-

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

typen sind die Mieten in Plattenbausiedlungen tendenziell günstiger (vgl. [5]). Um negativen Images entgegenzuwirken und die Platte auch in Zukunft als attraktiven Wohnstandort zu vermarkten, sind Maßnahmen im Bestand bedeutsam, zum Beispiel bauliche Interventionen und eine Aufwertung des Wohnumfeldes. Besonders Wohnungsunternehmen, wie die Wohnungsbaugenossenschaft WBG Zukunft eG in Erfurt, setzten auf Sanierung der Bestände und Service für die Mieterschaft, sodass die Platte zum attraktiven Wohnraum wird.

Wohnen in der WBG Zukunft eG – Miteinander der Generationen, bezahlbar und aktive Teilhabe

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG in Erfurt besteht seit über 100 Jahren und verwaltet und betreut ca. 5 600 Wohnungen vornehmlich in den Plattenbausiedlungen Roter Berg, Rieth, dem Nordhäuser Gebiet sowie am Johannesplatz.

Für die über 6 100 Mitglieder der WBG Zukunft bietet das genossenschaftliche Wohnen guten und preiswerten Wohnraum sowie aktive Teilhabe an der Entwicklung der Genossenschaft. Auch ein Miteinander innerhalb der Häuser wird durch Wohngebiets- und Mieterfeste, Seniorenfeiern sowie gemeinsame Aktionen und Ausflüge praktiziert. Gemeinschaftsangebote sind seit über zehn Jahren Teil der WBG Zukunft. Der erste Impuls zur Implementierung erfolgte durch die Genossenschaft selbst. Mit der ersten sozialen Konzeption aus dem Jahr 2004 wurden in allen Großobjekten Gemeinschaftsräume eingerichtet, bei denen zunächst die Herausforderung bestand, sich innerhalb der Mitgliederschaft zu etablieren. Der Fokus lag anfangs besonders auf älteren und hochbetagten Nutzern, um deren Wünsche und Bedarfe im Bereich Wohnen und Wohnumfeld im gemeinsamen Austausch zu erheben. In den letzten Jahren gewinnen aber auch Familien zunehmend an Priorität in der Angebotsstruktur der Genossenschaft, ohne jedoch die älteren Bewohnerinnen und Bewohner aus dem Blick zu verlieren. Ein Miteinander der Generationen ist ein wichtiges Credo und Ziel der Gemeinschaftsangebote (vgl. [6]).

Die Organisation und Koordinierung wird vornehmlich durch die WBG Zukunft übernommen. Mit der DIZ-Immobilienmanagement GmbH steht der WBG Zukunft ein Tochterunternehmen zur Seite, welches das soziale Management übernimmt, die Dienstleistungsangebote bereut und weiterentwickelt. Durch die Vor-Ort Präsents der Mitarbeiter werden die Bedarfe der Bewohnerschaft erkannt und die Verbindung zwischen Genossenschaft und Mieterschaft gewährleistet und gestärkt.

Sharing meets Platte – Gemeinschaftsräume in der Rigaer Straße

Schon von weiten sind die riesigen Wohnscheiben der Rigaer Straße sichtbar. Elf Geschosse mit rund 730 Wohneinheiten zwischen 30 und 120 qm mit Balkon. Die Komplexität der Platte führt jedoch schnell zu Anonymität innerhalb der Mieterschaft. Um diesen entgegenzuwirken und die Hausgemeinschaft zu stärken, hat die WBG Zukunft eG verschiedene Gemeinschafts-

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

angebote und Serviceleistungen initiiert. Als Motto dabei gilt: alles darf, nichts muss genutzt werden (vgl. [6]).

Als Service für die Nutzerinnen und Nutzer hält die WBG in der Wohnscheibe Rigaer Straße zwei ihrer insgesamt fünf Gästewohnungen bereit. Die Wohnungen bieten jeweils Platz für bis zu sechs Personen. Der Mietpreis variiert je nach Personenanzahl zwischen 30 bis maximal 70 Euro pro Übernachtung. Nicht nur der günstige Mietpreis, sondern auch die wohnliche Einrichtung und die technischen Ausstattungen machen die Gästewohnung zu einer komfortablen Möglichkeit, Gäste der Mitglieder unterzubringen. Die Buchungsanfrage kann sowohl telefonisch als auch über ein Online-Formular auf der Website der WBG Zukunft oder die WBG Zukunfts-App erfolgen. Die Schlüsselübergabe erfolgt jeweils nach Vorlage der Nutzungsvereinbarung über den Concierge des Hauses.

Bild 1: Gästewohnung in der Rigaer Straße [Quelle: WBG Zukunft, 2015]

Der Concierge des Hauses ist direkter Ansprechperson für Nutzerinnen und Nutzer. Er bzw. sie steht als Ansprechpartner für Fragen und Anliegen bereit, organisiert Unterstützung und sorgt für Sauberkeit, Ordnung und größere Sicherheit im Gebäude: von der Überwachung des Eingangsbereiches, der Leerung des Briefkastens während des Urlaubes, dem Entgegennehmen von Paketen bis hin zur Organisation von Dienstleistungen, Taxiservice und weiteren Anfragen, steht der Concierge für alle Ersuche zur Verfügung. Allgemein lädt der gestaltete Eingangsbereich der Wohnscheibe mit Sofalandschaft, Zeitschriften und Wasserspender zum Verweilen und zur Begegnung der Bewohnerschaft ein. Von hier aus zeigen Hinweisschilder den Weg zu weiteren Gemeinschaftsangeboten der WBG auf.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bild 2: Eingangsbereich mit Aufenthaltsqualität [Quelle: ISP, 2015]

Den Nutzerinnen und Nutzern steht beispielsweise ein Computerraum zur kostenfreien Nutzung zur Verfügung. Der Raum ist mit vier PC-Arbeitsplätzen, einem Drucker sowie WLAN-Anschluss ausgestattet. Auch ein fachkundiger Ansprechpartner steht bei Bedarf unterstützend zur Seite. Mit dem Computerraum bietet die WBG ihren Mitgliedern nicht nur eine Serviceleistung, sondern auch Zugang zu digitalen Medien und Technik, welche vielleicht nicht jede Bewohnerin oder Bewohner besitzt.

Auch mit dem Fitnessraum eröffnet die Genossenschaft eine günstige Alternative, um sich sportlich zu betätigen. Geräte, wie ein Crosstrainer, Halbliege-Ergometer, Laufband, Gymnastikbänder und -bälle werden von der WBG gegen ein Entgelt von 1,50 Euro pro Stunde bereitgestellt, die Reinigung wird durch die Genossenschaft organisiert.

Wer in der eigenen Wohnung zu wenig Platz für Geburtstagsfeiern, Familientreffen oder fröhliche Abende unter Freunden hat, kann den Gemeinschaftsraum in der Wohnscheibe anmieten. Dieser bietet Platz für insgesamt 15 Personen und verfügt über eine voll ausgestattete Küche. Im Gemeinschaftsraum finden auch Angebote, wie Kaffeenachmittage und Kreativgruppen zu festen Zeiten statt, welche allen interessierten Bewohnerinnen und Bewohnern offenstehen. Zudem bietet die WBG Zukunft eG einen weiteren Raum an, in welchem wöchentliche Dienste, wie Physiotherapie und Podologie oder ein Friseurtermin arrangiert werden können. Die Kosten für den Computer-, Fitness- und Gemeinschaftsraum werden nicht auf die Miete angerechnet. Die WBG Zukunft eG finanziert die Räumlichkeiten über ein eigenes Budget (vgl. [7]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Das Ohr an der Mieterschaft – Wünsche und Bedarfe der Mieterschaft erkennen

Bei der Initiierung der Gemeinschaftsangebote setzt die WBG Zukunft eG zunächst auf die eigenen Expertisen und Erfahrungen. Durch die Vor-Ort Präsenz der Mitarbeiter hat die WBG das Ohr am Mieter ([7]). Wünsche, Bedarfe und Ideen werden unmittelbar in Gesprächen mit Genossenschaftsmitgliedern erfasst und an den Vorstand der Genossenschaft weitergeleitet. Partizipation erfolgt zudem auch mittels Fragebögen. In regelmäßigen Abständen befragt die WBG ihre Mitglieder. Hierbei werden die bestehenden Angebote reflektiert und neue Vorschläge erhoben. Die Genossenschaft ist offen für Wünsche und Inspirationen der Mitglieder. Nichtsdestotrotz beobachtet sie die Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit der einzelnen Angebote.

Partizipation der Mitglieder und Kooperationspartner – Beispiel Zukunftskonferenz Zukunft des Wohnens im Alter

Ein Beispiel für die Offenheit für Partizipation der Mitglieder und auch ihrer Kooperationspartner ist die Zukunftskonferenz Zukunft des Wohnens im Alter, die im Rahmen des BMBF-Forschungsprojekts Nachfrageorientierte Bestandsentwicklung in der Wohnungswirtschaft (NaBeWo) durchgeführt und ausgewertet wurde (vgl. u. a. [2]; [3]; [4]).

Die Zukunftskonferenz fand zur Fragestellung ›Wohnen in Zukunft – was gehört für Sie im Alter dazu?‹ mit der Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG in Erfurt und rund 70 Teilnehmenden statt. Vor dem Hintergrund einer alternden Bewohnerschaft, der Zunahme einkommensschwächerer Haushalte und der Anpassung des Wohnangebotes auf die veränderten Bedürfnisse war es Ziel der Genossenschaft, Konzepte und Maßnahmen für Wohnungsbestände in der Rigaer Straße zu diskutieren und Strategien zur weiteren Entwicklung, insbesondere auch im Hinblick auf mehr Service, zu erarbeiten. Die Teilnehmenden setzten sich aus Bewohnerschaft, Wohnungsbaugenossenschaft, Dienstleistungssektor, sozialen Trägern, Stadtverwaltung und -politik, Wohnungsverband, Beratungsbüros, Wissenschaft und Interessenvertretern aus der Seniorenarbeit zusammen. Durch die intensive Zusammenarbeit und Diskussion über das Wohnen im Alter aus unterschiedlichen Akteursperspektiven kamen zahlreiche umsetzungsorientierte Ergebnisse zusammen. Im Bereich der Dienstleistungen bzw. Sharing-Ansätze waren dies beispielsweise ein Concierge als Anlauf- und Servicestelle, Gemeinschaftsräume, Car-Sharing, gemeinsame Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Rollatoren und Kinderwagen, Einrichtung einer Nachbarschaftsbörse. In der Folge gingen die Anregungen und Wünsche, aber auch konkrete Handlungsansätze, Veränderung der Prioritätensetzungen sowie Denkanstöße an die Wohnungsgenossenschaft, die diese in die Sanierung und Entwicklung des Bestandsobjektes und die Umsetzung eines serviceorientierten Wohnprojekts bis Ende 2011 einfließen ließ. Ergänzend wurden neue Partnerschaften und Zusammenarbeiten geschlossen, die auch langfristig eine zusätzliche Qualität für die Bestandsentwicklung der WBG Zukunft erwarten lassen.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bild 3 und 4: Zukunftskonferenz der WBG Zukunft eG in Erfurt [Quelle: ISP, 2009]

Exkurs: Zukunftskonferenz

»Die Zukunftskonferenz stellt eine Großgruppenmethode dar, bei der 64 Akteure (acht mal acht Akteursgruppen) zu ausgewählten Zukunftsfragen diskutieren. In etwa 20 Stunden – verteilt auf drei Tage – werden mit Hilfe von Kreativitätstechniken neue (auch visionäre) Ideen entwickelt, vor dem Hintergrund der Umsetzungsmöglichkeiten diskutiert und gemeinsame Umsetzungsschritte erarbeitet. Neben dem inhaltlichen Auseinandersetzen mit einem Thema nimmt der Gruppenprozess eine wichtige Rolle ein. Der Prozess ist ergebnisoffen und von den Ansichten, Einschätzungen und Vorschlägen der Teilnehmenden sowie deren Engagement abhängig.

Das Ziel der Zukunftskonferenz ist entsprechend der Aufgabenstellung zu sehen und kann von Bedarfsermittlung, Akzeptanzprüfung, Maßnahmenentwicklung bis hin zu Netzwerkbildung reichen.

Der Ablauf sieht idealtypisch fünf Arbeitsphasen vor: (1) Der »Rückblick in die Vergangenheit« ermöglicht gemeinsam zu reflektieren und eine gemeinsame Basis herzustellen. (2) Die Betrachtung der »Gegenwart und Außensicht« stellt eine Prüfung des Umfeldes dar. Dabei werden die aktuellen Herausforderungen aufgezeigt. (3) Die Diskussion der »Innensicht« stellt eine Bewertung der Situation dar und bildet damit als Identifikation mit der Aufgaben- und Problemstellung die Basis für die weitere Zusammenarbeit. (4) Der »Entwurf einer visionären Zukunft« bildet die Grundlage für die Entwicklungslinie und den Konsens für ein gemeinsames Handeln. (5) Die »Maßnahmenplanung« dient der Entwicklung konkreter Umsetzungsmaßnahmen und legt Zuständigkeiten, den zeitlichen Rahmen u. ä. fest. In allen Phasen werden unterschiedliche Fragestellungen durch die Teilnehmenden diskutiert, kreative Entwürfe erstellt und konkrete Umsetzungsmaßnahmen erarbeitet. Dabei ändert sich die Zusammensetzung der Gruppen von Phase zu Phase, so dass durch die Diskussion zwischen verschiedenen Interessenvertretern (zum Beispiel aus der Stadtverwaltung, der Bewohnerschaft, dem Wohnungsunternehmen, sozialen Einrichtungen) die unterschiedlichen Sichtweisen aufgezeigt werden« (vgl. [3]; [1]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Sharing-Angebote als Teil der sozialen Verantwortung der Genossenschaft

Durch die Gemeinschaftsangebote hält die WBG Zukunft eG nicht nur Serviceleistungen für ihre Mitglieder vor. Vielmehr leisten die Angebote auch einen Beitrag zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität, vor allem zu einer intakten Hausgemeinschaft, zum gesellschaftlichen Miteinander und schließlich auch zur Entwicklung des Quartiersimages. Zweifellos nutzen nicht alle Bewohnerinnen und Bewohner die Sharing-Angebote der WBG Zukunft eG. Je nach Offenheit, Interesse und Lebenssituation wollen und können nicht alle Genossenschaftsmitglieder die Angebote in ihren Alltag integrieren. Für die Nutzerinnen und Nutzer tragen die gemeinschaftlichen Sharing-Möglichkeiten aber zu mehr Kontakt und mehr Zusammengehörigkeit in den Wohnobjekten bei. Besonders Wohnscheiben, mit vielen Wohneinheiten, wie es in der Rigaer Straße der Fall ist, sind häufig durch Anonymität und geringe nachbarschaftliche Beziehungen geprägt. Die Gemeinschaftsangebote bieten einen Ort der Begegnung, des Kennenlernens und des Austausches sowie der Verantwortungsübernahme für die Gemeinschaft. Die WBG Zukunft eG als Initiator und Koordinator der einzelnen Sharing-Leistungen sieht sich hierbei auch immer mehr in der sozialen Verantwortung. Wohnungsunternehmen übernehmen zunehmend neben der Verwaltung der Bestände und Wohnungen, auch die soziale Betreuung der Mieterschaft. Alle Belange, die die Lebens- und Wohnqualität verbessern, sieht die WBG Zukunft eG als weiteren Aufgabenbereich an. Ein Teil dessen sind die Gemeinschaftsangebote und Serviceleisten, welche stetig erweitert und qualifiziert werden (vgl. [7]). Partizipationsangebote können dabei helfen, nachfrageorientiert zu agieren und das Produkt Wohnen den Wünschen und Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner entsprechend anzupassen. Dies gilt besonders für Sharing-Ansätze, da sie im Optimum von der Bewohnerschaft selbst getragen werden sollen. Die vorgestellte Zukunftskonferenz ist dazu ein hilfreiches partizipatives Instrument. Gängige Möglichkeiten zur Erfassung und Weiterentwicklung von Wünschen und Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter aus der Marktforschung sind Beobachtungen und Bewohnerbefragungen. Diese erreichen aber häufig artikulationsschwache Bewohnergruppen nicht, so dass qualitative, dialogorientierte und auf Zielgruppen ausgerichtete Partizipationsformate wie neben der Zukunftskonferenz beispielsweise Fokusgruppen, Zukunftswerkstätten, Workshops und zielgruppenspezifische Veranstaltungen eine wichtige Ergänzung darstellen. Nicht zuletzt können diese Partizipationsmethoden auch als Innovationsmotor dienen und sind in anderen Wohnungsbeständen bzw. von anderen Wohnungsunternehmen einsetzbar.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Literatur

[1] Eizenhöfer, Rebecca; Sinning, Heidi; Ziervogel, Daniela: Nachfrageorientierte Bestandsentwicklung. Anpassungsstrategie für die Wohnungswirtschaft im demografischen Wandel. In: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Vielfalt des Demografischen Wandels. Eine Herausforderung für Stadt und Land. BBSR-Online-Publikation. Berlin, 2010, S. 109–119

[2] Eizenhöfer, Rebecca; Sinning, Heidi; Ziervogel, Daniela: Wohnungswirtschaftliche Dialoge als Beitrag zu einer nachfrageorientierten Bestands- und Stadtentwicklung. In: Kuder, Thomas (Hrsg.): Vhw Schriftenreihe Dialog. Berlin, 2011 (3), S. 88–93

[3] Röber, Manfred; Sinning, Heidi (Hrsg.): Wohnen im Bestand, Nachfrageorientierung als Perspektive. Anforderungen, Konzepte und Good Practices für Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung, Detmold: Rohn, 2010

[4] Sinning, Heidi; Brinker, Dörthe; Gädker, Julia; Schneider, Andreas: Wohnen in Plattenbausiedlungen. Wohnqualität bei niedrigen Kosten – Konzepte, Strategien und Handlungsansätze auf dem Prüfstand (Kurztitel: WIP). Schlussbericht, Erfurt, 2014

[5] WBG Zukunft eG: Fachgespräch mit Silke Wuttke, Sprecherin des Vorstands am 26.07.2017

[6] WBG Zukunft eG (Hrsg.): WBG Zukunft. URL: https://www.wbg-zukunft.de/ueberuns/philosophie.php [Stand: 20.07.2017]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Heidi Sinning

Gelebte Nachhaltigkeit in der 2000-Watt-Gesellschaft?

Ein neues Stück Stadt im Quartier der Genossenschaft Kalkbreite in Zürich

In der Stadt Zürich gehen Wohnungsbaugenossenschaften vor dem Hintergrund der wachsenden Wohnungsnachfrage und den Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung neue Wege. Ein hoher Anteil an Allmende- bzw. Gemeinschaftsflächen und ein reduzierter individueller Wohn- und Lebensraum ermöglichen innovative Wohnkonzepte, die gleichzeitig dem umfassenden Ansatz der Nachhaltigkeit weitgehend nachkommen. Bei dem Projekt Kalkbreite handelt es sich nicht um ein isoliertes gemeinschaftliches Wohnprojekt. Vielmehr besteht der Anspruch, ein neues Stück Stadt, ein Teil des Quartiers, offen für nicht nur die eigene Bewohnerschaft und durch Nutzungsmischung eine Bereicherung und Impulsgeberin für das Quartier zu sein. Durch vielfältige Sharing-Ansätze, unter anderem in den Bereichen gemeinschaftliches Wohnen, Co-Working, Mobility-Sharing und Urban Gardening, wird im Projekt und im Quartier gezeigt, wie Wohnen in der 2 000-Watt-Gesellschaft aussehen kann. Die weitreichenden Erfahrungen aus Zürich setzen Maßstäbe für Innovationen in Deutschland und in anderen Ländern. In der Schweiz haben inzwischen auch andere Wohnbaugenossenschaften und öffentlich-rechtliche Wohnbauträger die erprobten Modelle für eigene Projektentwicklungen aufgegriffen. Zu fragen ist allerdings, ob es nur unter derart angespannten Wohnungsmarktbedingungen, wie sie für Zürich kennzeichnend sind, gelingen kann, einen größeren Anteil der städtischen Bevölkerung für weniger individuelle Wohnfläche und gemeinschaftliche Wohn-, Arbeits- und Lebensmodelle zu gewinnen.

Genossenschaftliches Wohnen und nachhaltige(re) Stadtentwicklung

Gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen ist kein neues Phänomen, sondern hat eine lange Tradition, insbesondere in der Schweiz und in Zürich. Denn als Schweizerische Eidgenossenschaft impliziert die Schweiz gemeinschaftliches Denken als Staatsform, und als Rechtsform hat das Modell Genossenschaft hier bereits eine über 150 Jahre alte Tradition [1]. Der Ursprung des Modells liegt zwar in Deutschland, doch die Schweiz kann ebenfalls auf eine lange Tradition zurückschauen. Die ersten Wohngenossenschaften entstanden in der Folge schlechter Wohnbedingungen in städtischen Lagen insbesondere zwischen 1890 und dem ersten Weltkrieg in Basel, Bern, Biel, St. Gallen, Zürich und Winterthur. Nach dem

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

zweiten Weltkrieg folgte eine zweite Gründungs- und Bauwelle der Genossenschaften, da Wohnungsnot herrschte. Ab den 1980er Jahren kamen dann zahlreiche Neugründungen von Wohnbaugenossenschaften mit Selbstverwaltungscharakter hinzu [2]. Insbesondere in Stadt und Großraum Zürich sind die Wohnungsbaugenossenschaften sehr aktiv, häufig in Partnerschaft mit den städtischen Behörden.

Die Genossenschaft ist eine Rechtsform, die auf demokratischen Prinzipien, auf Selbstverantwortung, Selbstverwaltung und Selbsthilfe der Genossenschaftsmitglieder aufbaut. Wer in einer Genossenschaft wohnt, kann über die Geschicke der eigenen Genossenschaft mitbestimmen. Dem genossenschaftlichen Wohnen als Wohnform zwischen Eigentum und Miete werden verschiedene Vorteile zugeschrieben, wie unter anderem eine quasi insolvenzsichere Geschäftsform, vergleichsweise preiswertes Wohnen sowie sicheres Wohnen mit einem lebenslangen Nutzungs- bzw. Wohnrecht (vgl. [3]; [4]; [5]). Dies macht Genossenschaften gerade in einem sehr angespannten Wohnungsmarkt wie in Zürich und in einem Mieterland wie der Schweiz besonders attraktiv.

In der Schweiz gibt es rund 1 500 Wohnungsbaugenossenschaften mit insgesamt 150 000 Wohnungen, damit gehört jede zwanzigste Wohnung in der Schweiz (…) einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft (vgl. [6]). 18 % des Anteils an Wohnungen in Zürich gehören rund 90 Wohnbaugenossenschaften (vgl. [7], [8]; zum Vergleich: der Anteil der Wohnungen in Deutschland liegt bei rund 6 %, Stand: 2017, vgl. [9]). Dieser Anteil soll, auch unter der Prämisse, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ausgebaut werden (vgl. [10]). Die Zürcher Stadtregierung ist durch eine, in einer Volksabstimmung beschlossene Gesetzesvorlage beauftragt, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen bis zum Jahr 2050 von gegenwärtig 25 % auf ein Drittel des Mietwohnungsbestandes zu erhöhen [11]. 2011 wurde dieser wohnpolitische Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung verankert. 2016 legte der Stadtrat erstmals Rechenschaft ab und hält auch weiterhin an der Zielsetzung fest.

An den Vorteilen der Genossenschaften und ihrem Anspruch, das Wohnen gemeinschaftlich in der Rechtsform der Genossenschaft zu organisieren, werden bereits erste Bezüge zur Nachhaltigkeit deutlich. Darüber hinaus haben sich viele, insbesondere der jüngeren Wohnungsgenossenschaften in Zürich der Nachhaltigkeit im umfassenden Sinne als Herausforderung und Leitbild für ihre Neubauprojekte sowie Wohn- und Lebensformen verschrieben, wie dies auch in der Realisierung zu sehen ist. Sie verfolgen dabei das Ziel, allen drei Dimensionen der Nachhaltigkeit nachzukommen. Dies bedeutet neben der Ressourcenschonung (neben energetischen Maßnahmen u. a. auch Reduktion des individuellen Flächenverbrauchs) auch bezahlbares Wohnen (die Wohnpreise der Genossenschaften liegen ca. 30 % unter den Durchschnittsmieten) mit demokratischen und sozialen Ansprüchen (u. a. soziale Durchmischung, partizipative Planung) zu realisieren. Bei dem Thema Nachhaltigkeit spielt in der Schweiz bzw. in Zürich zugleich das Konzept der 2 000-Watt-Gesellschaft eine Rolle. Was dies konkret bedeutet, soll im Folgenden näher ausgeführt werden, bevor es dann um das Beispiel des genossenschaftlichen Wohnungsbauprojekts Kalkbreite und den spezifischen Beitrag der dortigen Sharing-Ansätze zur Nachhaltigkeit geht (vgl. [12]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Stadtpolitischer Rückenwind für die 2 000-Watt-Gesellschaft in Zürich und die Zertifizierung von 2 000-Watt-Arealen

2008 beschlossen die Stimmberechtigten der Stadt Zürich in einer Volksabstimmung, die Nachhaltigkeit als Zielsetzung für die Stadtentwicklung zu verankern und dies unter Nutzung des Konzepts der 2 000-Watt-Gesellschaft bis 2050 umzusetzen. In der Folge wurde dies in der Gemeindeordnung verbindlich verankert (vgl. [13]). Das ehrgeizige Ziel beinhaltet, dass der Energieverbrauch bis 2050 auf 2 000 Watt Dauerleistung pro Person und Jahr und der CO_2-Ausstoß auf eine Tonne pro Person und Jahr gesenkt wird (vgl. [14]). Zum Vergleich: 2015 betrug die individuelle Bilanz der Schweizer im Durchschnitt 6 900 Watt/Person (inkl. importierte und exportierte Konsumgüter; vgl. [15]). Gleichzeitig sollen die Energieeffizienz und die erneuerbaren Energiequellen gefördert sowie auf neue Kernenergiebeteiligungen und Bezugsrechte verzichtet werden. Dazu wird die Stadt vor allem in den Bereichen Konsum, Siedlung, Gebäude, Energieversorgung und Mobilität aktiv. CO_2-Reduktionspotenziale sollen vor allem durch folgende Strategien ausgeschöpft werden:

- Fossile Wärmeversorgung ersetzen: durch dezentrale Systeme mit erneuerbaren Energien oder durch Fernwärme- und Energieverbunde, die Abwärme oder Umweltwärme nutzen.
- Ausschließlich Strom aus erneuerbaren Quellen nutzen.
- Energieverbrauch von Gebäuden reduzieren: durch effizientere Geräte und Beleuchtung, energetische Sanierungen und effiziente Neubauten sowie durch geringere Platzansprüche für Wohnen und Arbeiten.
- Mobilität klimafreundlicher gestalten: durch geringere CO_2-Emissionen beim motorisierten Individualverkehr und beim Flugverkehr und durch eine vermehrte Nutzung des öffentlichen Verkehrs.
- Graue Energie einsparen: durch vermehrtes Recycling, bewussten Konsum und eine nachhaltigere Ernährung (vgl. [16]).

Der Stand der Umsetzung der 2 000-Watt-Gesellschaft wird durch eine Zertifizierung gemessen und bewertet. Anhand einheitlicher Indikatoren ist das Zertifizierungsverfahren transparent gestaltet. Nachdem sich die 2 000-Watt-Zertifizierung ursprünglich nur auf Gebäude bezogen hatte, wurden später Quartiere bzw. Siedlungen ergänzt, so dass auch Dichte, Nutzungsmischung und induzierte Mobilität bewertet werden. Damit ist das 2 000-Watt-Areal *»mehr als die Summe der einzelnen Gebäude«* (vgl. [17]). Die Vergabe erfolgt befristet, so dass die Zertifizierung periodisch erneuert werden muss (vgl. ebd.).

Der Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite ist eines der ersten fünf Areale in der Schweiz, die seit Anfang 2017 als 2 000-Watt-Areal zertifiziert wurden. Das Diagramm in Bild 1 stellt dar, welchen Anteil (in %) seines energetischen Handlungspotenzials das Kalkbreite Areal erzielt. Erreicht ein Areal 50 % seines Potenzials, wird es 2 000-Watt-zertifiziert. Das Kalkbreite Areal erreichte bei der Erstzertifizierung 2016 78 %, was einen überdurchschnittlichen, guten Erfüllungsgrad darstellt (vgl. Bild 1; [18]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bild 1: Ergebnis der 2000-Watt-Zertifizierung Kalkbreite [Quelle: Bundesamt für Energie (BFE) 2016]

Nachhaltige Siedlungsentwicklung in Zürich und der Schweiz – ein Dauerthema

Die Siedlungsfläche in der Schweiz hat innerhalb der letzten Jahre deutlich zugenommen. In Szenarien wird davon ausgegangen, dass das Mittelland der Schweiz bei Fortführung des gegenwärtigen Flächenverbrauchs in rund 400 Jahren komplett zugebaut wäre (vgl. [19]). Die Diskussion über die Zunahme der Siedlungsfläche in der Schweiz hat u. a. dazu geführt, dass dem weiteren Flächenverbrauch bei der Novellierung des Raumplanungsgesetzes der Schweiz 2013 eine Absage erteilt wurde (vgl. [20]). Ergebnis eines Volksentscheids zur Revision des Raumplanungsgesetzes war ein eindeutiges Ja, das sich auf die folgenden Inhalte bezog: Keine weitere Zersiedelung, Verdichtung nach innen, Kulturland schützen, bedürfnisorientiertes Wachstum und Maßnahmen gegen Hortung von Bauland. Die erste Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG I) wurde am 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt. Kritikern ging diese Änderung nicht weit genug, weshalb 2016 die so genannte Zersiedelungsinitiative gestartet wurde, die forderte, dass Bauzonen nicht weiter zunehmen. Die Initiative wurde aber vom Bundesrat wiederum abgelehnt.

In Zürich, wo die rasante Siedlungsentwicklung in der Vergangenheit Flächenpotenziale deutlich minimiert hat, verlagerte sich das Wachstum von der Fläche in die Vertikale. *»Die mittlere Gebäudehöhe stieg* [so] *von 6,9 Metern auf 17,1 Meter an«* [21]. Mit über 400 000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Zürich die größte Stadt der Schweiz (Stand: 2016, vgl. [22]). Zu der Stadt Zürich kommt der Metropolitanraum Zürich mit acht Kantonen und rund 1,6 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern hinzu, davon hat der Kanton Zürich 1 482 003 Einwohnerinnen und Einwohner (vgl. [23]).

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Da die Wohnungsbaugenossenschaften maßgeblich zur gemeinnützigen Wohnraumversorgung beitragen und gleichzeitig die Ziele der Nachhaltigkeit verfolgen, unterstützt die Stadt diese im Rahmen der Wohnbaupolitik durch verschiedene Förderinstrumente. Dazu zählen u. a. die Beteiligung der Stadt am Genossenschaftskapital, zinsgünstige Darlehen, Verbürgung von Anleihen, Architekturwettbewerbe als baurechtliche Bedingung für Neubauten, die Übernahme des Anteilscheinkapitals an eine Genossenschaft für einkommensschwache Haushalte; vgl. [11].

Nachhaltige Wohn- und Lebensweisen in der Genossenschaft Kalkbreite

Das Areal des Wohn- und Gewerbebaus Kalkbreite der gleichnamigen Wohnungsbaugenossenschaft, die 2007 gegründet wurde, ist in einem innerstädtischen Quartier im Kreis 4 der Stadt Zürich, das durch dichte Bebauung und hohe Bodenpreise geprägt ist, gelegen und infrastrukturell gut erschlossen. Das Projekt begann 2006, als eine Reihe von Quartiersbewohnerinnen und -bewohner sowie Fachleute in einem partizipativen Prozess die Vision einer nachhaltigen Siedlung entwarfen. Im Sommer 2017 zählte die Wohnungsbaugenossenschaft Kalkbreite rund 1 500 Mitglieder (vgl. [24]).

Städtebaulich bestand für die Kalkbreite eine hohe Herausforderung darin, das von der Stadt Zürich in Baurecht (in Deutschland Erbbaurecht genannt) zur Verfügung gestellte Grundstück zu überbauen. Denn bei der Erstellung des rund 2 500 qm großen Tramdepots verblieben von dem 6 350 qm großen Grundstück lediglich zwei schmale von drei Seiten durch Verkehr begrenzte Landstreifen, die aus Immissionsgründen für den Wohnbau als ungeeignet erachtet wurden (s. Bild 2). Dies war auch der Grund, warum für die mögliche innere Verdichtung trotz der zentralen Lage lange Zeit kein geeigneter Investor gefunden werden konnte.

Bild 2:
Wohnungsbauprojekt – Luftbild (ohne Maßstab) Areal Kalkbreite [Quelle: Eigene Darstellung nach Google Kartendaten 2018]

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Im Rahmen der Bebauung durch die Genossenschaft Kalkbreite, gemeinsam mit der Stadt Zürich, der Verkehrsbetriebe Zürich und weiteren Partnern, wurde für ihr erstes Bauprojekt schließlich eine neue Tramabstellanlage mit der neu entstandenen 2500 qm großen Terrasse als grünem Erholungsraum über den Gleisen überdeckt. Grundlage war ein öffentlicher Architekturwettbewerb und ein Nutzungsprogramm, das eine ideale Nutzung der Restfläche ermöglichen sollte. Die Terrasse bietet heute eine besondere Wohnqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner und ist auch für die Öffentlichkeit zugänglich (siehe Bild 3). Der Wohn- und Gewerbebau besteht aus einer Kombination unterschiedlicher Gebäudetypologien und fügt sich als ortstypische Blockrandbebauung und Scharnier zwischen den angrenzenden Bezirken in das Quartier ein.

Die Genossenschaft verfolgte das Ziel, eine innovative Siedlung mit hohen sozialen, ökonomischen und ökologischen Ansprüchen zu realisieren. Im Einzelnen bedeutete dies:

- Urbanes Zentrum und belebtes Quartier,
- Nutzungsdurchmischung mit Quartierbezug,
- günstige Mieten,
- Flexibilität in der Gebäudestruktur,
- geringer Ressourcenverbrauch,
- qualitativ hochwertige Gemeinschaftsflächen,
- Einbezug der zukünftigen Mieterinnen und Mieter in den Planungs- und Betriebsprozess sowie
- Projektentwicklung in Zusammenarbeit mit Stadt Zürich, VBZ – Verkehrsbetriebe Zürich und dem Quartier (vgl. [25]).

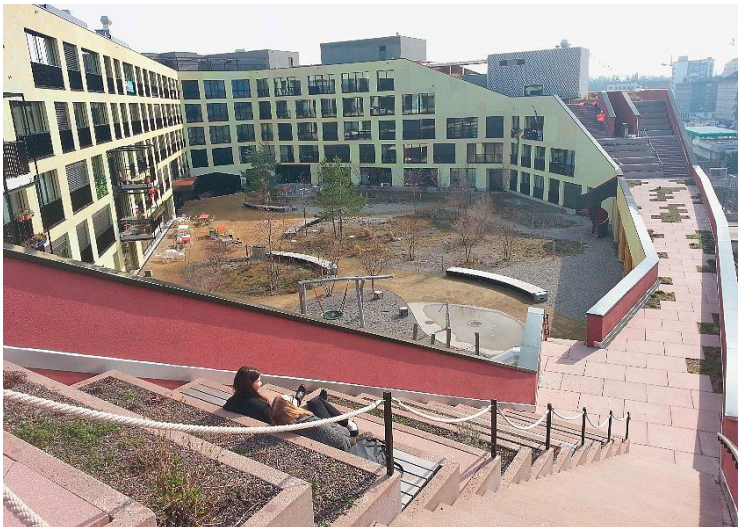


Bild 3: Öffentliche Dachterrasse des Projekts Kalkbreite [Quelle: ISP, 2016]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Das Nutzungskonzept sah 5 000 qm kleinteilige Gewerbe- und Geschäftsräume mit Arbeitsplätzen für rund 200 Personen, gekoppelt mit 7 500 qm Wohnfläche für rund 250 Bewohnerinnen und Bewohner und dazu 600 qm Gemeinschaftsfläche, bei einer durchschnittlichen individuellen Wohnfläche von 32 qm, vor. Erklärtes Ziel war es, Menschen unterschiedlicher Einkommen, Nationalitäten, Altersgruppen und Haushaltskonstellationen zu berücksichtigen, denn diese Vielfalt ist charakteristisch für den Kreis 4 (vgl. [26]).

Bis 2014 entstanden auf dem 6 350 qm großen Areal der Stadt Zürich 88 Wohnungen für derzeit insgesamt 258 Menschen (Stand: 2017), zudem 4 000 qm Büro- und Gewerbeflächen, gemeinschaftliche Cafeteria, ein Waschsalon, Schulungs- und Sitzungsräume, eine Kinderkrippe sowie ein differenziertes Freizeit- und Freiraumangebot. Herzstück ist die öffentlich zugängliche große Terrasse, die auch als Wohnzimmer des Quartiers bezeichnet wird, da hier sozialer Austausch stattfindet, sich die Bewohnerschaft mit den Angestellten des Gewerbes sowie Anwohnerinnen und Anwohnern aus dem Kreis 4 trifft und die Fläche intensiv nutzt. Sie ist über einen Aufgang von der anliegenden Straße mit den gemeinschaftlichen Räumen verknüpft. An der Terrasse befindet sich auch der Hauptzugang zum Gebäude mit Rezeption, Briefkästen, Cafeteria, Bibliothek und Waschsalon. Zusätzlich wird die Terrasse durch eine Kinderkrippe, einige Wohnungen sowie den Essraum eines Großhaushaltes, der sich aus mehreren Wohnungen zusammensetzt, belebt (siehe Bilder 4 bis 7).

Bild 4: Desk Empfangsbereich Kalkbreite [Quelle: ISP, 2016]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bild 5: Gemeinschaftsraum Cafeteria Kalkbreite [Quelle: ISP, 2016]

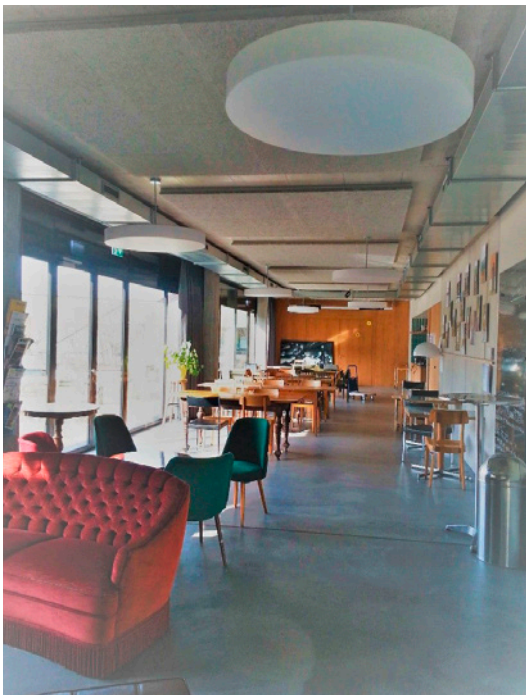
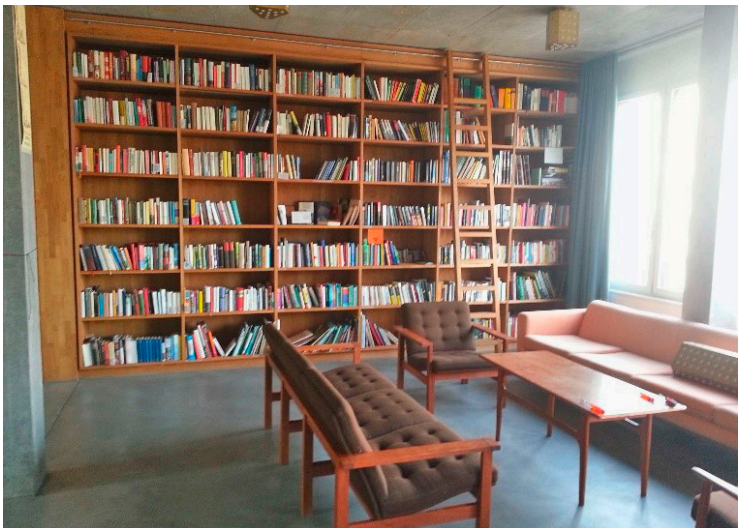


Bild 6: Gemeinschaftliche Bibliothek Kalkbreite [Quelle: ISP, 2016]



Langfristige Flexibilität ist ein wesentliches Prinzip des Projekts Kalkbreite, was vor allem in der Vielzahl von Grundrissen, Wohnungsgrößen und Nutzungen sichtbar wird. Die Mietobjekte reichen von 25 bis 900 qm, sind ein- bis dreigeschossig, haben verschiedene Raumhöhen und zum Teil Galerien (vgl. [26]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

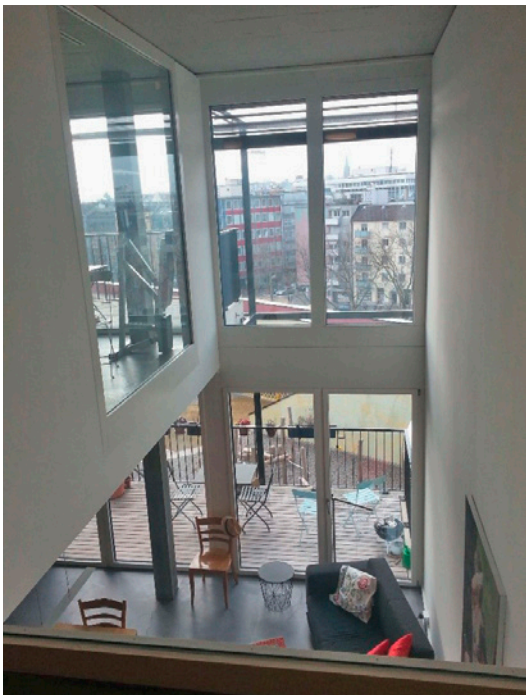


Bild 7: Clusterwohnung Kalkbreite [Quelle: ISP, 2016]

Als Grundprinzip der Genossenschaft fand von Anfang an eine intensive Partizipation statt. Die Internetplattform Anleitung Kalkbreite wurde bereits in der Entstehungsphase des Projekts von zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern über einen partizipativen Prozess über WikiSpace entwickelt. Dort wurde auch das Nutzungskonzept der gemeinschaftlichen Räume entwickelt. Neun Gruppen interessierter Genossenschaftsmitglieder erarbeiteten zudem eine Betriebsanleitung für die nicht-privaten Räume und für die Aufgabenbereiche des zukünftigen Betriebs der gesamten Anlage (vgl. [27]). Neben den Genossenschaftsmitgliedern des Neubauprojekts wurden Quartiersbewohnerinnen und -bewohner, soziale Initiativen und Stiftungen in den Entwicklungsprozess des Areals eingebunden. Eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft steht auch Bewohnerinnen und Bewohnern außerhalb des Gebäudes offen. Diese können sich am partizipativen Entwicklungsprozess und an der Generalversammlung beteiligen und so die Grundlagen der Genossenschaft mitbestimmen. Die Mitnutzung von Räumen ist zwar nur in Bereichen vorgesehen, die auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Allerdings genießen Genossenschaftsmitglieder Rabatte bei der Miete von Pensions- sowie Kurs- und Sitzungszimmern. Die zukünftige Bewohnerschaft in den Planungs- und Bauprozess einzubinden, wurde als grundlegend gesehen, um ihr Wissen und ihre Erfahrungen für die Planung und Bewirtschaftung zu berücksichtigen und die angestrebten Nachhaltigkeitsziele, sowohl in sozialer und ökologischer als auch in wirtschaftlicher Sicht, realisieren zu können.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die Ansprüche des Projekts Kalkbreite zur Nachhaltigkeit sind hochgesteckt: Für eine kompakte Bauweise wurde die private Nutzfläche gegenüber dem Schweizer Durchschnitt um 15 auf 32 qm pro Person vermindert (vgl. [26]). Hinzu kommen zumietbare Joker-Räume, zum Beispiel für Gäste oder als Trennungswohnung, sowie ein zentraler Gefrierraum und Wasch- und Trockenräume, welche die Reduzierung der privaten Nutzfläche kompensieren. Der individuelle Mietpreis wurde niedrig gehalten und somit eine soziale Durchmischung erreicht. Eine Reihe von Räumen ist nutzungsneutral, so dass sie den Bewohnerinnen und Bewohner im Laufe der Zeit ermöglichen, sich das Gebäude anzueignen. Bezogen auf Energie und Ökologie im Sinn des Minenergie-P Eco Standards (Nachweisverfahren für ein Nachhaltigkeitslabel: Minergie ist der höchste Energiestandard in der Schweiz für Niedrigenergiehäuser; Minergie-P ist der Nachfolgestandard und dem Passivhaus-Standard in Deutschland vergleichbar), dessen Bilanz gemeinsam mit der Prozessbewertung in die 2 000-Watt-Zertifizierung einfließt, wurden hohe Anforderungen realisiert. Dazu gehört auch die Bauweise, die den Energieverbrauch in allen Bereichen zu minimieren sucht, unter anderem durch Solarenergie, Grundwasserpumpe für Heizung und Warmwasser, kontrollierte Lüftung, Dämmung, Skelettbau mit vorgehängter Holzfassade. Für das Projekt gilt der Niedrigenergiestandard mit geringen Lebenszykluskosten. Außerdem handelt es sich um eine auto-arme Siedlung. In der Siedlung gibt es nur zwei Autoparkplätze für Personen mit Behinderung, jedoch rund 300 Fahrradparkplätze. Für Besucherinnen und Besucher (Gewerbe, Pension, Sitzungszimmer) mussten jedoch zehn zusätzliche Parkplätze in einer benachbarten Siedlung dauerhaft gemietet werden.

Bild 8: Gemeinschaftlicher Waschsalon Kalkbreite [Quelle: ISP, 2016]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

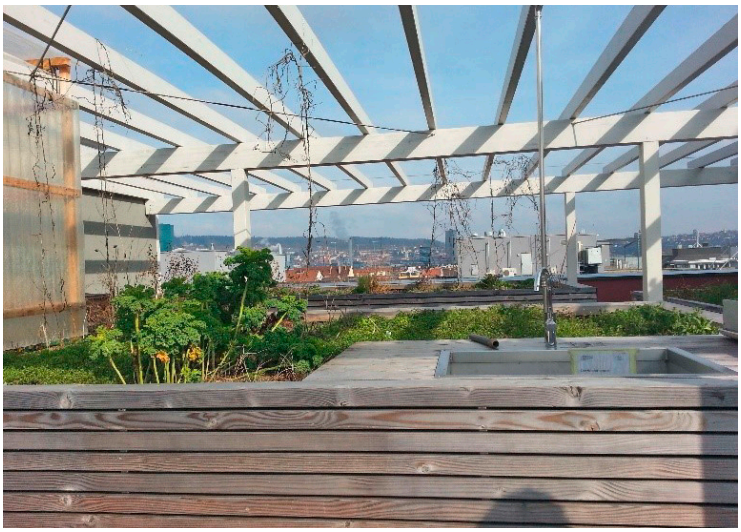


Bild 9: Urban Gardening Kalkbreite [Quelle: ISP, 2016]

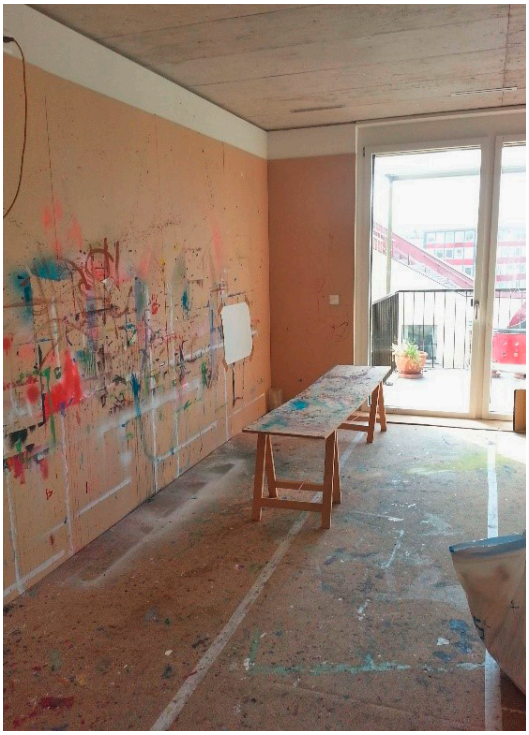


Bild 10: Kunst- und Malbox, Gememeinschaftsraum für Bewohnerinnen und Bewohner [Quelle: ISP, 2016]

https://doi.org/10.5202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

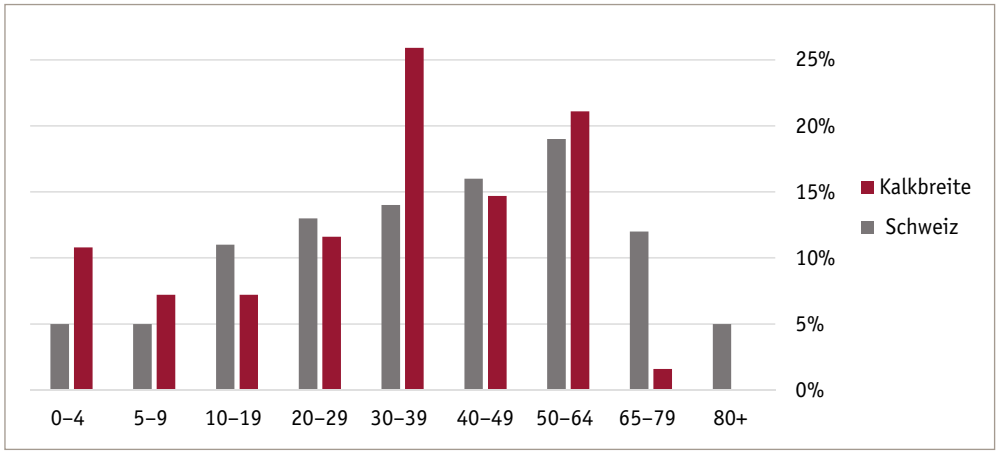


Bild 11: Soziale Durchmischung – Alter und Nationalität [Quelle: Eigene Darstellung 2018 nach Genossenschaft Kalkbreite 2015]

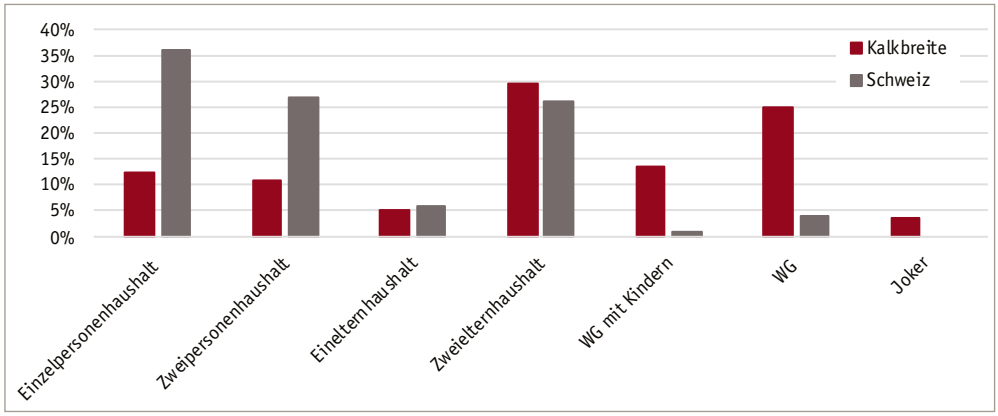


Bild 12: Wohnformen [Quelle: Eigene Darstellung 2018 nach Genossenschaft Kalkbreite 2015]

Zum sozialen Anspruch trägt zum einen die soziale Mischung bei (s. Bild 11), zum anderen ist Solidarität ein maßgebliches Prinzip der Genossenschaft. Die Miete enthält sowohl einen Beitrag für einen Solidaritätsfonds als auch an die Grundkosten für den Betrieb der Gemeinschaftsräume für alle Mieterinnen und Mieter. Die Umlage erfolgt pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Solidaritätsfonds unterstützt Mieterinnen und Mietern in Notlagen und Haushalte mit einer hohen Belastung des Haushaltsbudgets mittels einer vorübergehende Reduktion der Miete resp. durch den Erwerb von Pflichtanteilen. Der Solidaritätsfonds ist somit keine Finanzierungsalternative, sondern eine Ergänzung oder Überbrückung von Unterstützungsangeboten öffentlicher und privater Institutionen. Wer ein entsprechendes Gesuch für eine Solidaritätsleistung stellt, muss deshalb im Rahmen des Zumutbaren Bemühungen für alternative und/oder ergänzende Unterstützungsleistungen nachweisen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die Fülle an Sharing-Ansätzen, die sich in dem Projekt Kalkbreite wiederfindet, ist vielfältig und verdeutlicht die spezifische Wohn- und Lebensweise der Bewohnerschaft, die stark auf Commons bzw. Gemeingüter – in der Schweiz auch Allmende genannt – beruht (vgl. [28]). Die gemeinschaftlichen Angebote des Teilens, Tauschens und Leihens reichen von Flächen für Urban Gardening, Gemeinschaftsräume zum Feiern, Tagen, Werken und Sport, über Werkzeugverleih, Tauschbörsen und Co-Working-Räume bis hin zu Mobility-Sharing (E-Bike und Veloanhänger) wie die folgende Übersicht zu Sharing in der Kalkbreite zusammenfasst:

Sharing in der Kalkbreite

Wohnräume und -konzepte

- 10 Joker-Räume, u. a. als Trennungswohnungen und Zuschalt-Räume für Familien und Wohngemeinschaften, die vorübergehend mehr Platz benötigen
- 27 1 bis 1,5-Zimmerwohnungen, die zu 3 Clustern mit Gemeinschaftsküche zusammengefasst sind – 9 davon gehören zum Großhaushalt
- 3 große Wohngemeinschaften mit bis zu 16 Zimmern, eine davon explizit für Familien
- 1 Großhaushalt mit 21 Wohnungen, inklusive einem Gemeinschaftsraum zum Essen und Wohnen, einer Großküche (in der abends durch eine Köchin/einen Koch für alle gekocht wird)
- 10 Gästezimmer in der Pension Kalkbreite
- 5 Wohnungen reserviert für Migrantinnen und Migranten

Veranstaltungs-/Freizeit-/Arbeits- und Gemeinschaftsräume

- Flexible Gemeinschaftsräume:
  a) Flex-Räume: Kurs- und Sitzungszimmer unterschiedlicher Größe, die stunden- und tageweise dazu gemietet werden können;
  b) Boxen: »weiße Räume«, offen für unterschiedliche Nutzungen, durch Partizipation der Bewohnerinnen und Bewohner, zum Beispiel Malatelier, Kraftraum und Leerraum für Yoga, Tai-Chi, Nähatelier und Bügelraum, Zahlung der Boxen über allgemeine Umlage der Gemeinschaft, Nutzungsregelung über Absprachen, Reservierung;
  c) Gemeinschaftsbüro, Sauna und Terrassenküche für private Feste gegen nutzungsbezogenes Entgelt.
- Selbstverwaltete Cafeteria mit Gemeinschaftsküche zum Selberkochen, Kaffeemaschine, 60–70 Plätze, max. 120 bei Reihenbestuhlung, zudem Küche bei Dachterrasse (offen für alle, keine Reservierung, Nutzungsbedarf kann vorgemerkt werden, wenn eine etwas größere Veranstaltung geplant ist, es gelten die Prinzipien: man darf niemanden ausschließen, nach der Nutzung ist selbst aufzuräumen)
- Werkstatt, bestückt mit Handwerks, – und Holzbearbeitungsmaschinen, die von Mietenden gespendet wurden; Velowerkstatt zur Förderung des Langsamverkehrs
- Spiel- und Werkstatträume: auf dem Hof und angrenzend an den Hof, halb offen, sogenannte Schöpfe für u. a. Spielen, Werken, Food-Cooperative (Lagerung von Lieferung und Abholung Vertragslandwirtschaft)

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

- Foyer mit öffentlicher und durch Mieterinnen und Mieter aus dem Haus bewirtschafteter Bibliothek (kein Ausleihsystem, bewusst für internen Gebrauch, Bücher flexibel ausleihbar, können auch behalten werden)
- Wasch- und Trockenraum: zwölf Waschmaschinen, auch Trockner, hell und zentral im Erdgeschoss gelegen, neben Bibliothek, Cafeteria und Office, zusätzliche Trockenräume, auch Dachgarten zum Trocknen nutzbar
- Gewerbliche Restaurants, Bistros und Cafés, wie auch ein Bioladen, ein Kino und zahlreiche Verkaufslokale im Erdgeschoß

Tausch-/Leihbörse (auch online)

- Möbelbörse im Keller: zum Beispiel in der Einzugsphase des Projektes spendeten die Mieterinnen und Mieter viele Möbel zum Gratistausch oder für gemeinschaftliche Nutzungen
- Tausch- und Leihbörse: Ausleihboard im Foyer, u. a. Verleih elektrischer Geräte, Sportartikel, Musikinstrumente, Haushaltwaren oder Werkzeug
- Desk: Informations- und Koordinierungsdrehscheibe, verschiedene Dienstleistungen, auch Rezeption für Pension

Gemeinschaftsgarten/Nachbarschaftsgarten

- Dachflächen: Hof bzw. Terrasse im Eingangsbereich (auch öffentlich zugängig), verschiedene Dachgärten mit unterschiedlichen selbstverwalteten Nutzungsformen, auch gemeinschaftliche Hochbeete oder Pflanzkästen
- Balkone: individuell in Wohnungen, auch Clusterwohnungen, mit gemeinschaftlicher Nutzung
- Garten-Infrastruktur: Bereitstellung von u. a. Gartengeräten, Wasseranschluss, Geräteschuppen (»Schöpfe«), Sitzmöglichkeiten (überwiegend Ausstellungsmobiliar des Möbelgeschäfts im Erdgeschoss der Kalkbreite oder von Bewohnerschaft gespendet)

Mobilität

- Carsharing: über Schweizerischen Anbieter Mobility im Quartier
- Stellplätze: Autos nur bei Mobilitätsbeeinträchtigung zulässig, alle übrigen Mietenden unterzeichnen eine Autoverzichtserklärung
- Fahrrad: Lastenanhänger verleihbar, Kinderanhänger privat organisiert
- Velo-Räume: rund 300 Stellplätze mit Velo-Reparaturwerkstatt

Recycling

- Sammelstellen/Lagerraum (zum Beispiel für Flaschen, Beutel, Kartons u. ä.): städtisches System der Getrenntsammlung gilt auch für Kalkbreite, Kompostsammelstelle

Energie

- Freeze: Tiefkühlung, gemeinschaftlich organisiert mit kleinen, mietbaren Schließfächern

Bild 13: Übersicht Sharing in der Kalkbreite [Quelle: ISP, 2018]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Förderliche Faktoren für die Kalkbreite – von einem ambitionierten Projekt lernen

Bei der Analyse, welche Faktoren zum Gelingen des neuen Stücks Stadt beigetragen haben, lassen sich eine Reihe von Faktoren identifizieren, die von kooperativen Vorgehensweisen, über besondere Rahmenbedingungen bis zu ökonomischen Instrumenten der Stadtentwicklung reichen.

Für die Projektentwicklung kam der Kooperation mit der Stadt Zürich eine besondere Bedeutung zu, da die Wohnungsgenossenschaften durchweg darauf angewiesen waren und sind, bezahlbares Bauland zu angemessenen Preisen pachten zu können (Baurechtsvertrag, wie deutscher Erbbaurechtsvertrag). Auf dem herausfordernden Standort, der für Wohnen nicht einfach zu entwickeln war, konnte die Genossenschaft sich besonders unter Beweis stellen. Daneben schufen die angespannte Wohnungsmarktsituation in Zürich und der entsprechende Handlungsdruck der Stadtpolitik Rahmenbedingungen, die als ein Möglichkeitsfenster (Window of Opportunity) dazu beitrugen, dass ein genossenschaftliches Wohnmodell entwickelt und realisiert werden konnte. Den überwiegend hochpreisigen Angeboten auf dem Wohnungsmarkt sollte so eine bezahlbare Alternative entgegengesetzt werden.

Förderlich war auch, dass Stadtverwaltung und -politik in Zürich das Projekt Kalkbreite im Rahmen der Wohnungsbaupolitik durch entsprechende ökonomische Förderinstrumente unterstützten, u. a. durch die Vergabe des Grundstücks im Baurecht (bzw. Erbbaurecht), die Vorfinanzierung des öffentlichen Architekturwettbewerbs, durch zinsgünstige Darlehen, der Verbürgung von Anleihen und der Übernahme des Anteilscheinkapitals an die Genossenschaft für einkommensschwache Haushalte (siehe oben). Dieses Förderinstrumentarium ist Ergebnis von demokratischen Beschlüssen zur Wohnbaupolitik in Zürich in den letzten Jahren. Diese Politik sieht in den Genossenschaften einen Partner, der zu ihrer Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, substanziell beitragen kann.

Zugleich kann die Bewegung der jungen Züricher Genossenschaften inzwischen auf langjährige Erfahrungen, auf Wissen über Prozesse und Institutionen sowie auf gewachsene Netzwerke zu Verwaltung, Politik und Banken zurückgreifen. So waren die frühen Genossenschaftsprojekte Wegbereiter unter anderem im Umgang mit Verwaltung und Banken. Ausgehend von der Protestbewegung in Zürich in den 1980er Jahren und den Genossenschaften gibt es gewachsene Strukturen, Akteure und Netzwerke, so dass ein förderliches Umfeld entstanden ist. Nicht zuletzt hat dies auch Spuren in Züricher Institutionen hinterlassen, unter anderem als Folge von entsprechenden Stellenbesetzungen oder politischen Entscheidungen. Ein Erfolgsfaktor ist dabei allerdings auch, dass aus dem Kreis der Engagierten zahlreiche Personen bereit waren, Verantwortung zu übernehmen, wenn es beispielsweise um die Vorstandspositionen bei den jungen Genossenschaften und das Management der Wohnungsbauprojekte ging.

Bei den Partnern der Genossenschaft zeigt sich, dass das Vertrauen in die Wohnungsbauprojekte unter anderem bei Banken (bei der Kreditvergabe), Stadtverwaltung, Politik und weiteren Einrichtungen gewachsen ist. Hierzu hat beigetragen, dass die umgesetzten Bauprojekte ein positives mediales Echo erfahren und vielfältige Preise erhalten haben, was auch

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

für die Kalkbreite gilt, die 2016 zum Beispiel mit dem Goldenen Ginkoblatt für Building Healthy Places, dem Kantonaler Architekturpreis Beste Bauten 2013–2015, von der Stadt Zürich für Gute Bauten der Stadt Zürich 2011–2015 und dem Hans-Sauer-Preis als Social Design in der Kategorie Neubau, ausgezeichnet wurde (vgl. [29]). Dass die Wohnbaugenossenschaften und auch die Kalkbreite ein hohes Eigenkapital durch Einlagen ihrer Mitglieder und durch erfolgreiche Projekte (Gegenwert der Wohn- und Gewerbebauten) vorweisen können, erhöht ihre Kreditwürdigkeit und ermöglicht ihnen so, neue Wohnungsbauprojekte umzusetzen.

Durch die partizipative Projektentwicklung während des Planungsprozesses ist zudem eine förderliche Voraussetzung für ein gutes Miteinander in der Kalkbreite geschaffen worden. Denn bereits vor Einzug konnten Strukturen für eine umfassende Nachhaltigkeit und für Bürgerengagement geschaffen werden, die sich an den Bewohnerinteressen und -fähigkeiten orientieren und langfristig die Identifikation stärken sollen.

Nicht zuletzt ist das anspruchsvolle Projekt erfolgreich, da die Wohnbaugenossenschaften auf die Rendite verzichten – also zur Kostenmiete vermieten und vor allem deshalb günstiger sind als andere Investoren.

Bild 14 und Bild 15: Informationsplakate der AG Leicht leben zur Energiewende [Quelle: ISP, 2016]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Hindernisse und Konflikte im Alltag – oder: ein Lernprozess, der nicht endet

Das Modell des gemeinschaftlichen Wohnens in der Kalkbreite erscheint als eine plausible Lösung und Antwort auf aktuelle, drängende Fragen der Stadtplanung und des Wohnungsbaus, wie bezahlbares, nachhaltiges und generationenübergreifendes Wohnen und Leben funktionieren kann. Da liegt es nahe zu fragen, wo Hindernisse und Konflikte liegen und warum das Modell nicht mehr Nachahmer findet. Eine Grundvoraussetzung des Lebens in der Kalkbreite ist die Bereitschaft, ein anderes Modell des Miteinanders und des nachhaltigen Wohnens anzustreben. Nicht für Jede und Jeden ist es aber vorstellbar und ohne Auto, auf 32 qm individueller Wohnfläche zu wohnen sowie die Waschmaschine und vieles mehr mit anderen zu teilen. Für diejenigen, die als Genossenschaftsmitglieder in der Kalkbreite leben, war dies jedoch eine bewusste Entscheidung. Dies bedeutet aber nicht, dass es im Alltag keine Konflikte gibt. Vielmehr steht in der Genossenschaft das Selbstverständnis im Vordergrund, dass man mit Konflikten umgehen kann. Kommunikation und gemeinsame Lösungsfindung sind Grundvoraussetzungen für das gemeinschaftliche Wohnen in der Kalkbreite (vgl. [30]).

Für klassische Familienkonflikte, etwa wenn die Tochter oder der Sohn nicht mehr unmittelbar mit der Familie zusammenleben möchte oder die Eltern sich auseinandergelebt haben und Abstand benötigen, wurde beispielsweise durch Joker-Räume vorgesorgt. Sie verfügen über ein eigenes Badezimmer und sind auf maximal vier Jahre begrenzt mietbar.

Konflikte werden in der Kalkbreite offen und kommunikativ ausgetragen. Beispielsweise wurde in einem Dialog mit Jugendlichen, die nachts auf der gemeinschaftlichen Terrasse der Genossenschaft zu laut waren, gemeinsam eine Lösung gefunden. Das Prinzip reden und es selbst in die Hand nehmen führte bisher in allen Fällen zu Lösungen.

Eine Herausforderung besteht darin, die Bevölkerungszusammensetzung der Schweiz auch in der Kalkbreite abzubilden. So sind beispielsweise im Moment etwas zu wenig Jugendliche in der Kalkbreite vertreten. Ein Grund liegt darin, dass der Umzug von Familien erfolgte, als die Kinder noch klein waren, folglich mit dem Erstbezug weniger Jugendliche in die Kalkbreite kamen. Auch die ältere Generation ist bisher noch weniger vertreten und zeigt eine eher abwartende Haltung.

Kalkbreite – ein Modell auch für Deutschland?

Im Hinblick auf die Übertragbarkeit des Wohnmodells Kalkbreite auf die Bundesrepublik Deutschland sind die Merkmale Bezahlbarkeit, soziale Mischung und das genossenschaftliche Wohnprinzip von besonderem Wert. Hinsichtlich der ökologischen Nachhaltigkeit bleibt der Aspekt des Flächensparens sicherlich die größte Herausforderung, da eine Reduzierung des zumeist hohen Niveaus der individuellen Wohnfläche erforderlich ist. Der Durchschnittswert der Pro-Kopf-Wohnfläche lag in Deutschland 2015 bei rund 47 qm, und er steigt nach wie vor weiter an (vgl. [31] und [32]). Folglich bedarf es – nicht nur in den Großstädten mit ihrem oftmals angespannten Wohnungsmarkt – einer deutlichen Änderung der Einstellung und des

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bewusstseins in Bevölkerung und Politik. Einschätzungen aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft gehen zwar davon aus, dass die Nachfrage nach Wohnraum derzeit noch zu gering sei, um in vergleichbare Modelle zu investieren. Sharing-Ansätze in Beständen der Wohnungsunternehmen, wie sie aktuell unter anderem in dem BMBF-Forschungsprojekt KoSEWo – Nachhaltige Konsummodelle der Share Economy in der Wohnungswirtschaft untersucht werden, deuten jedoch Trends und Veränderungen in eben diese Richtung an (vgl. Baldin, Heinze, Sinning, ab S. 71).

In Zürich wurden vielfältige Instrumente angewendet, die in Deutschland in Bezug auf eine sozialgerechte Boden- und Wohnungsbaupolitik von Interesse sein könnten. Zum Beispiel ist das Erbbaurecht, anders als in Zürich, in Deutschland kaum im Einsatz, obwohl es ermöglicht, dass Kommunen ein Verfügungsrecht über den Boden behalten und so ihren Steuerungsanspruch auf dem kommunalen Wohnungsmarkt erhalten können.

Die Genossenschaft Kalkbreite zeigt, wie eine Genossenschaft zur sozialen Mischung beitragen kann und sich so für einkommensschwache Haushalte einsetzt. Inwiefern sich Wohnungsgenossenschaften in Deutschland stärker auch für eine soziale Durchmischung in ihren Beständen und Quartieren engagieren können, ist eine Debatte, die zwar begonnen hat, aber noch intensiviert und mit guten Beispielen angereichert werden sollte. Anhand der Züricher Beispiele (s. auch Sinning, ab S. 243) könnten Erfahrungen ausgewertet werden und neue Wege weisen. Denn hinsichtlich der demografischen Mischung der Bewohnerschaft hat das Projekt Kalkbreite die Zielsetzung bereits recht weitgehend erreicht, wenngleich der Zuspruch bei der älteren Generation noch zögerlich ist. Derartige Wohnmodelle bieten aber gerade für diese Generation die Chance, so lange wie möglich selbstständig in der eigenen Wohnung zu bleiben, da Nachbarschaft und Gemeinschaft sowie unterstützende Infrastrukturen und Serviceangebote vorhanden sind.

Das Wohnprojekte Kalkbreite zeigt, dass genossenschaftliches Wohnen eine zukunftsweisende Verbindung von Individualität und Gemeinschaft sein kann. Gemeinschaft schließt dabei zugleich auch das Quartier mit ein und vernetzt so die verschiedenen Akteure einer nachhaltigen Quartiersentwicklung. Zudem scheint das Modell bewusst mit dem Thema Gentrifizierung umzugehen. Denn das Quartier hat zwar eine Aufwertung durch die Kalkbreite erfahren, diese hat aber (bisher) nachweislich keine Verdrängung bewirkt.

Auch wenn zu dieser Thematik eine dezidierte Untersuchung noch aussteht, um valide Aussagen treffen zu können, kann resümiert werden, dass durch die Kalkbreite neuer Wohnraum in bezahlbarer Qualität mit sozialer Mischung entstanden ist, für das Quartier passendes Gewerbe ausgewählt und etabliert werden konnte. Solche behutsamen Strategien für die Weiterentwicklung städtischer Quartiere sind nachahmenswert und können auch für Städte in Deutschland Vorbildcharakter haben.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Literatur

[1] Habermann-Nieße, Klaus; Klehn, Kirsten: Der Beitrag von Wohnungsgenossenschaften zur Quartiersentwicklung«, Informationen zur Raumentwicklung, 2007, H. 4, S. 223–232

[2] Schmid, Peter: »Die Wohnungsgenossenschaften in der Schweiz«. URL: http://www.wbg-zh.ch/wp-content/uploads/2012/04/Die-Wohnbaugenossenschaften-der-Schweiz.pdf [Stand: 11.06.2014]

[3] BMVBW (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen) (Hrsg.): »Wohnungsgenossenschaften – Potenziale und Perspektiven«, Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, Empfehlungen, Berlin: Fraunhofer, 2004

[4] Beuerle, Iris: Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel. URL: http://edoc.sub.uni-hamburg.de/hcu/volltexte/2014/115/pdf/Dissertation_Beuerle_final.pdf [Stand: 15.03.2018]

[5] Röber, Manfred; Sinning, Heidi: Nachfrageorientierte Bestandsentwicklung in der Wohnungswirtschaft. In: Röber, Manfred; Sinning, Heidi (Hrsg.): Wohnen im Bestand: Nachfrageorientierung als Perspektive. Anforderungen, Konzepte und Good Practices für Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung, S. 9–28, Detmold: Rohn-Verlag, 2010

[6] Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Hrsg.): Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz. URL: https://www.wbg-schweiz.ch/ [Stand: 20.03.2018]

[7] Stadt Zürich Präsidialdepartement (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2017. Kapitel 9. Bau- und Wohnungswesen, Wohnungsbestand 2016, S. 224. URL: https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/Jahrbuch/statistisches-jahrbuch-der-stadt-zuerich_2017/JB_2017_kapitel-09.html [Stand: 20.03.2018]

[8] Stadt Zürich (Hrsg.): Büro für Wohnförderung. Adressliste der Baugenossenschaften, Stiftungen und Vereine. URL: https://www.google.de/search?q=Z%C3%BCrich+Anzahl+Baugenossenschaften&ie=utf-8&oe=utf-8&client=firefox-b&gfe_rd=cr&dcr=0&ei=JTyxWvbYLPTBXrXtlZgE [Stand: 20.03.2018]

[9] BMU (Hrsg.): Wohnungswirtschaft. Genossenschaftlich Wohnen in Deutschland. Berlin. URL: http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/genossenschaftlich-wohnen/genossenschaftlich-wohnen-in-deutschland/ [Stand: 20.03.2018]

[10] Harlander, Tilmann; Kuhn, Gerd; Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): Soziale Mischung in der Stadt. Case Studies – Wohnungspolitik in Europa – Historische Analyse. Stuttgart/Zürich: Krämer-Verlag, 2012

[11] Hugentobler, Margrit: Zürich: Was tun, wenn Wohnraum knapp und teuer ist. RaumPlanung, 2013, Heft 4, S. 9–13

[12] Sinning, Heidi: Cooperative Housing Models in Zurich. Or: Can sustainable, affordable and socially-mixed housing be realised together? In: Sustainable Built Environment Conference 2016 in Hamburg. Strategies, Stakeholders, Success factors, 7th – 11th March 2016, Conference Proceedings, Karlsruhe Institute of Technology (KIT), ZEBAU – Zentrum für Energie, Bauen, Architektur und Umwelt GmbH (Hrsg.). Hamburg. 2016, pp. 266–275

[13] Stadt Zürich (Hrsg.): Umwelt- und Gesundheitsdepartement. 2 000-Watt-Gesellschaft. URL: https://www.stadt-zuerich.ch/gud/de/index/umwelt_energie/2000-watt-gesellschaft.html [Stand: 09.02.2018]

[14] Stadt Zürich (Hrsg.): Departement der Industriellen Betriebe. 2 000-Watt-Gesellschaft. Wegweisender Volksentscheid. URL: https://www.stadt-zuerich.ch/dib/de/index/energieversorgung/2000-watt-gesellschaft.html [Stand: 09.02.2018]

[15] Fachstelle 2 000-Watt-Gesellschaft (Hrsg.): Wie viel ist 2000 Watt? Zürich. URL: http://www.2000watt.ch/fuer-mich/wo-stehe-ich/ [Stand: 20.03.2018]

[16] Stadt Zürich (Hrsg.): Umwelt- und Gesundheitsdepartement. Wie lassen sich die Ziele erreichen? Wo liegen die grössten Reduktionspotenziale? URL: https://www.stadt-zuerich.ch/gud/de/index/umwelt_energie/2000-watt-gesellschaft/zielerreichung.html [Stand: 09.02.2018]

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

[17] Fachstelle 2000-Watt-Gesellschaft (Hrsg.): Zertifikat für 2000-Watt-Areale. URL: http://www.2000watt.ch/fuer-areale/2000-watt-areale/ [Stand: 09.02.2018]

[18] Fachstelle 2000-Watt-Gesellschaft (Hrsg.): Kalkbreite: Ein neues Stück Stadt. Faktenblatt erstellt am 15.01.2017. URL: http://www.2000watt.ch/fileadmin/user_upload/2000Watt-Gesellschaft/alle_sprachen/faktenblaetter/Faktenblat_Kalkbreite-de.pdf [Stand: 09.02.2018]

[19] Schweizer Radio und Fernsehen SRF Online (Hrsg.): In 405 Jahren wäre das Mittelland verbaut. Philipp Burkhardt, 22.11.2013, 15:22 Uhr. URL: https://www.srf.ch/news/schweiz/in-405-jahren-waere-das-mittelland-verbaut [Stand: 09.02.2018]

[20] ZEIT ONLINE GmbH (Hrsg.): Schweizer Raumplanungsgesetz: Endlich klüger bauen. Das neue Raumplanungsgesetz ist ein Schritt zu einer aufgeräumten Schweiz. Bleibt nur etwas zu klären – der Preis. Matthias Daum, 17. Januar 2013. URL: http://www.zeit.de/2013/04/Schweiz-Raumplanungsgesetz [Stand: 09.02.2018]

[21] Stadt Zürich Präsidialdepartement (Hrsg.): Zürich wächst in die Breite und in die Höhe. Gebäude werden immer höher. URL: https://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2018-01-30_Zuerich-waechst-in-die-Breite-und-in-die-Hoehe.html [Stand 03.04.2018]

[22] Statistisches Amt Kanton Zürich (Hrsg.): Wohnbevölkerung nach Heimat und Geschlecht, langfristige Entwicklung. Jahrbuchtabelle A1-101. Volkszählung, ab 2010 STATPOP, Bundesamt für Statistik. URL: https://statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/daten/tabellen.html?tbname=A1-101 [Stand 26.10.2017]

[23] Statistisches Amt Kanton Zürich (Hrsg.): Gemeindeporträt Kanton Zürich. Bevölkerungsbestand. URL: https://statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/daten/gemeindeportraet_kanton_zuerich.html#a-content [Stand 26.10.2017]

[24] Geschäftsstelle der Genossenschaft Kalkbreite (Hrsg.): Die Genossenschaft Kalkbreite. URL: https://www.kalkbreite.net/genossenschaft/ueber_die_genossenschaft_kalkbreite [Stand 26.10.2017]

[25] Geschäftsstelle der Genossenschaft Kalkbreite (Hrsg.): Die Zielsetzungen der Genossenschaft Kalkbreite haben die Stadt Zürich überzeugt. URL: https://www.kalkbreite.net/projekt/2000_Watt_Areal/Praes_Zielkatalog_091127_web.pdf [Stand 26.10.2017]

[26] Genossenschaft Kalkbreite (Hrsg.): Kalkbreite. Ein neues Stück Stadt, Zürich, 2015.

[27] Geschäftsstelle der Genossenschaft Kalkbreite (Hrsg.): Anleitung Kalkbreite. URL: http://anleitung.kalkbreite.net/ [26.10.2017]

[28] Verein Neustart Schweiz (Hrsg.): Nach Hause kommen. Nachbarschaften als Commons, bearbeitet von Kim Jana Degen, Gabor Doka, Fred Frohofer, Thomas Gröbly, Silke Helfrich, Andreas Hofer, Werner Vontobel, Hans E. Widmer, Sulgen, 2016.

[29] Geschäftsstelle der Genossenschaft Kalkbreite (Hrsg.): Jahresbericht 2016, Genossenschaft Kalkbreite, Diversität. Ausgezeichnet. URL: https://www.kalkbreite.net/jahresbericht_2016 [Stand 03.04.2018]

[30] Schneider, Nina 2017: Interview zur Wohnbaugenossenschaft Kalkbreite, am 17.10.2017

[31] Statista GmbH (Hrsg.): Wohnfläche je Einwohner in Wohnungen in Deutschland von 1999 bis 2016 (in Qmn). URL: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/36495/umfrage/wohnflaeche-je-einwohner-in-deutschland-von-1989-bis-2004/ [Stand: 20.03.2018]

[32] Statista GmbH (Hrsg.): Prognose zur Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland bis zum Jahr 2030 nach Regionen (in Qm). URL: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155747/umfrage/prognose-der-wohnflaechenentwicklung-bis-2030/ [Stand: 20.03.2018]

https://doi.org/10.5102/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Nachhaltige Mobilität

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Hendrik Kortz, Madlen Kratzsch

Zusammen fährt man weniger allein – Mobilitätskonzept der WOGENO München eG als neuer Ansatz für die Mobilitätsbedürfnisse der Mieterschaft

Die Wohngenossenschaft (WOGENO München eG) ist seit ihrer Gründung im Jahr 1993 um verschiedene Sharing-Ansätze im Bereich der Mobilität bemüht. Gemeinsam mit Kooperationspartnerschaften des Car-Sharings und des öffentlichen Personennahverkehrs entwickelte das Unternehmen Mobilitätszentralen in seinen Beständen. Der Mieterschaft sowie Interessierten werden hierbei diverse Mobilitätsformen vom ÖPNV-Ticket über Lastenfahrräder bis hin zum E-Carsharing als Alternative zum privaten Besitz und Gebrauch eines Fahrzeugs angeboten. Das vorgestellte Mobilitätsprojekt der WOGENO München eG bindet hierbei alle Quartiere ein, in denen sich Liegenschaften des Unternehmens befinden. Perspektivisch ist das Ziel, durch das Mobilitätsangebot den vorgeschriebenen Stellplatzschlüssel zu minimieren und somit Kosten für die Bereitstellung von Stellplatzflächen sparen zu können. Gleichzeitig besteht die Motivation, die Bewohnerschaft für alternative Mobilitätsformen zu sensibilisieren und so eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung voranzutreiben.

Münchens Wachstum als Herausforderung

Der Großraum München gilt als eine wachsende Region in Deutschland. Dies spiegelt sich nicht nur in der Bevölkerungsentwicklung wider, sondern auch in der wirtschaftlichen Entwicklung, welche unter anderem durch einen Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung gekennzeichnet ist. Diese Veränderungen führen zu einer verschärften Konkurrenz über die noch verfügbaren Flächenreserven, was erhebliche Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt mit sich bringt. Problematische Begleiterscheinungen sind dabei insbesondere der Rückgang preisgünstiger Mietwohnungen, ein Mietniveau, welches weit über dem deutschen Mittelwert liegt sowie steigende Immobilienpreise, die im Zusammenhang mit einem zunehmenden Interesse von Privatanlegern und Investoren stehen. Aus diesen Gründen erschwert sich besonders für einkommensschwächere Haushalte einerseits der Zugang auf den Wohnungsmarkt, andererseits aufgrund von Mietpreissteigerungen der Verbleib in den eigenen Wohnungen (vgl. [1]). Um diesen Herausforderungen zu begegnen, pflegt die Stadt München seit mehr als 25 Jahren die Fortschreibung ihres wohnungspolitischen Handlungsprogramms »Wohnen in München«, welches in seiner aktuellsten Fassung verschiedene Ziele und Hand-

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

lungsschwerpunkte für den Wohnungsmarkt, wie die Erhöhung der Zielzahlen für die Baurechtschaffung oder den Ausbau der energetischen Bestandssanierung, bis 2021 festlegt (vgl. [2]).

Neben den konkreten wohnungspolitischen Aufgaben ergeben sich aus dem Wachstum der Stadt im Hinblick auf das Bestreben nach einer nachhaltigen Stadtentwicklung, welche seit 2010 im Stadtentwicklungskonzept verankert ist, weitere Anforderungen. Der Bereich der Mobilität soll dabei stadt- und klimaverträglich gestaltet werden und alle Bevölkerungsgruppen berücksichtigen (vgl. [3]). Das Kreisverwaltungsreferat der Landeshauptstadt hat hierzu das Mobilitätsmanagement-Programm Gscheid Mobil entwickelt, das mit spezialisierter Beratung, Ratgebern und passenden Angeboten für Jugendliche, Familien oder Senioren aufwartet (vgl. [4]). Speziell für Firmen bietet die Landeshauptstadt seit 2003 Beratungen zum betrieblichen Mobilitätsmanagement an. Ziel ist hierbei die unternehmerischen Verkehrsabläufe zu optimieren und so unnötigen Verkehr zu vermeiden (vgl. [5]).

Neben der Stadt sehen sich allerdings auch Akteurinnen und Akteure der Wohnungswirtschaft in der Verantwortung, einen Beitrag zu einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung zu leisten. Eine Wohnungsgenossenschaft, welche den Herausforderungen des angespannten Wohnungsmarkts sowie den städtischen Ansprüchen einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit moderner Mobilität begegnet, ist die WOGENO München eG. Die als selbstverwaltete Hausgemeinschaft gegründete Wohnungsgenossenschaft verfügt über 20 Bestandshäuser mit rund 550 Wohnungen (vgl. [6]). Zusammen mit verschiedenen Neubauvorhaben wird sich die Anzahl in den nächsten Jahren auf ca. 670 Wohnungen erhöhen. Das Unternehmen orientiert sich an nachhaltigen sowie solidarischen Wohnprojekten mit dem Ziel, ein selbstbestimmtes, soziales und ökologisches Wohnen zu ermöglichen. Im Bereich der Ökologie setzt die WOGENO München eG deshalb neben der Reduktion individueller Flächen durch die Schaffung von Gemeinschaftsflächen auf effiziente Energiekonzepte (vgl. [7]) und die Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplungs- und Fotovoltaikanlagen (vgl. [8]). Dass die Genossenschaft damit die richtige Strategie verfolgt, zeigte sich unter anderem 2011, als sie für ein solches Energiekonzept vom Bundesumweltministerium und dem Umweltbundesamt als Vorreiter bei der Anpassung an den Klimawandel mit dem Blauen Kompass ausgezeichnet wurde (vgl. [9]). Zur eingangs erwähnten nachhaltigen Mobilitätsentwicklung trägt das Unternehmen insbesondere durch die Verminderung individueller Mobilität bei. Das Instrument hierfür ist ein umfassendes Mobilitätskonzept, welches den gesamten Bestand einbindet und auch bei jeglichen Neubau-Projekten ein fester Bestandteil ist (vgl. [10]). Auch dieser Ansatz der Genossenschaft wurde durch eine weitere Auszeichnung gestärkt. Gemeinsam mit dem Kreisverwaltungsreferat der Stadt München erhielt die WOGENO 2012 den europäischen Mobilitätspreis für das Pilotprojekt Mobilität aus einer Hand. Es zeigte auf, dass ein eigenes Fahrzeug nicht zwingend notwendig ist, um sich gemäß den eigenen Bedürfnissen in der Stadt zu bewegen (vgl. [11]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Kooperationen ermöglichen die Nutzung alternativer Mobilitätsformen

Das Mobilitätskonzept der WOGENO München eG verfolgt die Idee, an von ihnen bestimmten Mobilitätsstationen bzw. Mobilitätszentralen unterschiedliche Angebote bereitzuhalten, die von den Mieterinnen und Mietern bzw. Mitgliedern der Genossenschaft gegen Bezahlung nach festgelegten Tarifen genutzt werden können (vgl. [12]). Die Genossenschaft schließt zu diesem Zweck für die Nutzung der Mobilitätsmittel, die von ihrer Seite gestellt werden, Nutzerverträge ab. Aktuell beläuft sich die Zahl der teilnehmenden Mieterinnen und Mieter auf ungefähr 146 Personen (vgl. [10]). Zu den Mobilitätsangeboten zählen E-Bikes, Lastenanhänger für Fahrräder, (E-)Lastenräder, Abo-Tickets für den städtischen öffentlichen Nahverkehr, (E-)Car-Sharing sowie E-Scooter (vgl. [13]). Informationen zu den Angeboten erfolgen zum größten Teil über die Internetauftritte der WOGENO München eG und von STATTAUTO. In unregelmäßigen Abständen finden allerdings auch Informationsveranstaltungen für Interessentinnen und Interessenten vor Ort statt. Zudem besteht an den Mobilitätsstationen die Möglichkeit, Serviceleistungen rund um das Fahrrad wahrzunehmen (vgl. [7]). Des Weiteren sind dort Ladestationen für Elektromobilität installiert. Neben den Angeboten an den von der Genossenschaft etablierten Stationen gibt es auch Stationen mit Fortbewegungsmitteln, die auf Eigeninitiative der Nachbarschaft angeschafft und angeboten werden. Da diese, sofern sie keine finanzielle Unterstützung der WOGENO München eG benötigen, auf privater Basis verwaltet werden, sind sie auch nicht zwingend der Genossenschaft bekannt. Dies erschwert eine Verortung und Aufnahme. Deswegen stellen die in dem nachfolgenden Bild 1 aufgezeigten nachbarschaftlichen Mobilitätsstationen nicht die Gesamtheit dieser dar. Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass es an den Mobilitätsstationen auch oft eine Kombination aus dem seitens der Genossenschaft etablierten Angebot und einem eigeninitiativ durch die Mieterinnen und Mieter vor Ort geschaffenen Angebot gibt. Als Beispiel ist hier das Quartier am Reinmarplatz zu nennen, wo die Mieterschaft mit Unterstützung der WOGENO München eG ein hausinternes Lastenfahrrad erworben hat, um es unkompliziert nutzen zu können (vgl. [10]).

Ein äußerst umfangreiches Angebot an unterschiedlichen Verkehrsträgern wird den Bewohnerinnen und Bewohnern beispielsweise an der Mobilitätsstation im Domagkpark in der Fritz-Winter-Straße geboten. Sie wurde mithilfe von städtischen Fördermitteln entwickelt (vgl. [15]) und gilt als *»die erste E-Mobilitätsstation Münchens«* [16]. Damit sich die E-Mobilität nicht auf fossile Energieträger stützt, was dem Ziel einer CO_2-freien Mobilität widersprechen würde, wird Strom über eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach des anliegenden Gebäudes gewonnen, welcher für die Stromversorgung der einzelnen Wohnungen und die Ladestationen genutzt wird. Da die Speicherung von überschüssiger Energie aktuell noch zu große finanzielle Verluste mit sich bringt, plant die Wohnungsgenossenschaft ab 2018, vor allem bei den E-Autos die Idee eines intelligenten Buchungssystems praktisch umzusetzen. Dieses ist dadurch gekennzeichnet, dass nicht mehr ein bestimmtes Auto, sondern allgemein ein E-Auto gebucht wird. Zur Verfügung gestellt wird das E-Auto, dessen Batterie am stärksten geladen ist, damit alle anderen Fahrzeuge am effektivsten von dem überschüssigen Strom profitieren können (vgl. [10]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

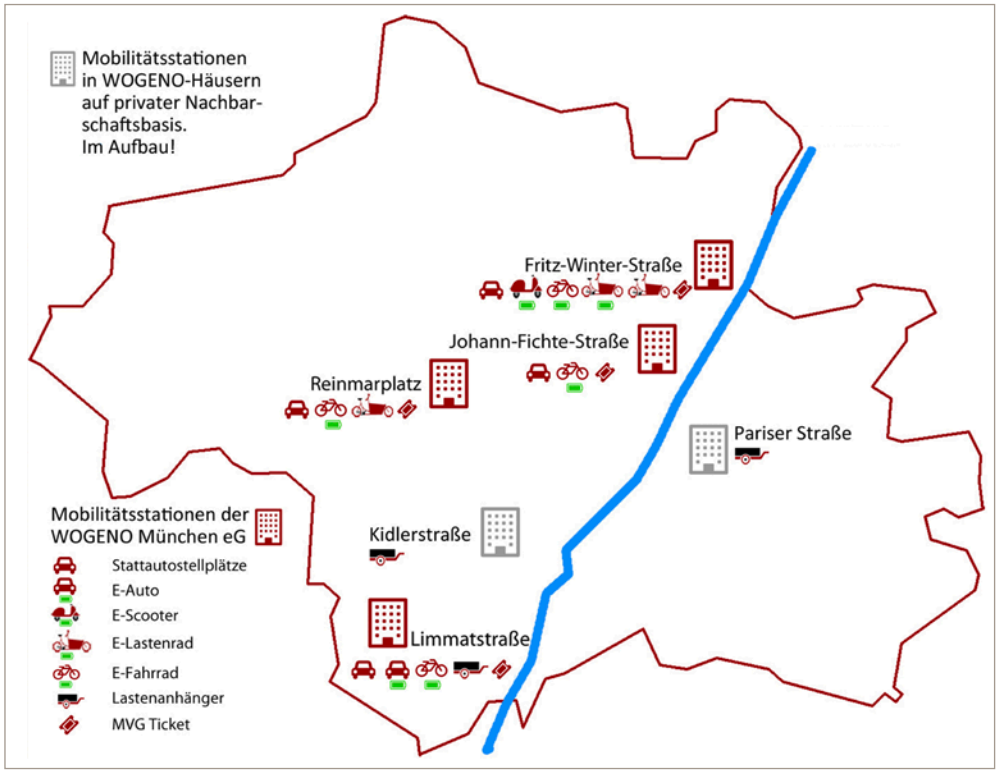


Bild 1: Mobilitätsstationen der WOGENO München eG [Quelle: [14]]

Mit dem Mobilitätskonzept verfolgt die Genossenschaft zum einen das Ziel, Kosten aufgrund eines gesenkten Stellplatzschlüssels zu sparen: Die Erfahrungen auf Seiten der WOGENO eG München zeigen, dass die von der Stadt festgelegten Kennzahlen zu hoch angesetzt wurden und nicht den tatsächlichen Praxisanforderungen entsprechen (vgl. [15]). Dass dieses Ziel erreicht werden kann, zeigt das oben erwähnte Beispiel der Mobilitätsstation im Domagkpark. Durch diese konnte der Stellplatzschlüssel beim Bau auf bis zu 0,5 gesenkt werden und die Kosten eben jener Mobilitätsstation mit den eingesparten Aufwendungen für die Stellplätze anteilig gedeckt werden (vgl. [17]). Zum anderen sieht die Genossenschaft das Mobilitätskonzept als Motivationsanreiz für die Mieterinnen und Mieter, ihr Mobilitätsverhalten von einer individuelle Fortbewegung mit einem eigenen Fahrzeug hin zu einer komplexen, kollaborativen Nutzung verschiedener Mobilitätsformen zu ändern (vgl. [15]) und so den *»Weg für eine ökologisch-nachhaltige Lebensweise zu bereiten«* [15]. Dass diese Strategie aufgehen kann, zeigte sich beispielsweise 2015 an der Mobilitätsstation Reinmarplatz. Eine Befragung der dort ansässigen Haushalte der WOGENO München eG, sechs Monate nach Bezug, hatte ergeben, dass mindestens die Hälfte aller PKW, die noch vor dem Bezug im Besitz der Bewohnerschaft waren, bereits abgeschafft worden waren bzw. in den nächsten Monaten abgeschafft werden sollten (vgl. [18]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bild 2: Mobilitätsstation am Reinmarplatz [Quelle: [18]]

Die komplexe Kombination von individuellen sowie öffentlichen Mobilitätsangeboten erfordert eine starke Vernetzung aller beteiligten Akteurinnen und Akteure. Als Initiator übernimmt die WOGENO München eG vornehmlich die Rolle des Hauptakteurs und des Koordinators. Die Genossenschaft ist die Schnittstelle zwischen verschiedenen gewerblichen Partnerschaften und der Stadt München auf der einen Seite sowie den Nutzenden auf der anderen. Im Bereich des Car-Sharings kooperiert sie mit dem Münchener Anbieter STATTAUTO, welcher an allen Mobilitätsstationen der WOGENO München eG vertreten und so für die Mieterinnen und Mieter unkompliziert zu erreichen ist. Zudem haben diese den Vorteil, dass ihnen bei der Kaution und der Aufnahmegebühr ein Nachlass von 50 % gewährt wird (vgl. [7]). So wird insbesondere für die Mitglieder der Wohngenossenschaft ein Anreiz geschaffen, vom eigenen Auto auf die gemeinsame Nutzung von Fahrzeugen umzusteigen. Vorteile für das Unternehmen STATTAUTO liegen in der langfristigen Kundenbindung sowie einer größeren potenziellen Kundengruppe, da es bei Planungen zu Neubauvorhaben durch die WOGENO München eG frühzeitig eingebunden wird (vgl. [17]). Eine Kooperation, die im Rahmen der Serviceleistungen rund um das Fahrrad zum Tragen kommt, besteht mit dem Dynamo Fahrradservice Biss e. V.. Insbesondere die Mobilitätsstation in der Fritz-Winter-Straße profitiert von dieser Zusammenarbeit, da sich der Fahrradladen des Vereins genau gegenüber der Station befindet und so für Reparaturen schnell Personal zur Verfügung steht. Da der Dynamo Fahrradservice e. V. aber auch eine Werkstatt betreibt, die zentraler gelegen ist und der Verein auch einen Abhol- und Bringservice anbietet, werden die anderen Stationen zum großen Teil ebenfalls durch ihn betreut (vgl. [10]). Schlussendlich ist die Zusammenarbeit mit der Stadt München bzw. der Genehmigungsbehörde von hoher Bedeutung. Erst im Aushandlungsprozess mit dieser ist es möglich, von den durch die Stellplatzsatzung festgelegten Stellplatzzahlen auf Basis des Mobilitätskonzeptes abzuweichen, den Stellplatzschlüssel anzupassen und so Einsparungen vorzunehmen (vgl. [15]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die Verwaltung der Mobilitätsstationen, die von der Genossenschaft aufgebaut wurden, wird auch von dieser übernommen. Besteht allerdings der Wunsch der Hausgemeinschaft, die Organisation eigenverantwortlich durchzuführen, wird diese Möglichkeit den Mieterinnen und Mietern eingeräumt. Ausgenommen davon sind allerdings die Buchung und Abrechnung der Fahrzeuge von STATTAUTO (vgl. [10]). Trotzdem zeigt sich an dieser Stelle eine unternehmerische Prämisse der Wohnungsgenossenschaft, welche auf die Förderung von funktionierenden Selbstverwaltungsstrukturen abzielt (vgl. [7]).

Durch frühzeitige Partizipation nah an den Bedürfnissen der Mieterschaft

Die Genossenschaft verfolgt die Leitlinie, ihre Mieterinnen und Mieter schon zu einem frühen Zeitpunkt in die Planungen von Neubauten einzubeziehen (vgl. [7]). Aus diesem Grund werden zu Beginn verschiedene Arbeitsgruppen gebildet, in denen sich die Bewohnerinnen und Bewohner mit Fragestellungen zu Themen, wie der Außengestaltung des Wohnumfelds, Gemeinschaftsräumen, Energie oder Mobilität, auseinandersetzen. Diese Gruppen bestehen aus drei bis acht Personen und sollen im Ergebnis verschiedene Ideen und Vorschläge produzieren. Die Arbeitsgruppe Mobilität beschäftigt sich dabei insbesondere mit hausinternen Mobilitätsangeboten, die innerhalb der Nachbarschaft organisiert werden sollen. Vorschläge, die die Angebote der WOGENO eG betreffen, werden als Anregungen aufgenommen und versucht, mit zu berücksichtigen. Ein weiteres Instrument, das die Genossenschaft als Möglichkeit zur Mitgestaltung in unregelmäßigen Abständen einsetzt, ist das der Befragung. Oftmals werden diese vor und nach Bezug der Wohnungen durchgeführt und sollen vor allem weiche Faktoren ermitteln, die allein mit Aussagen zur Auslastung des jeweiligen Angebots nicht erfasst werden können. Inwiefern von einer Befragung eine Mitwirkung ausgehen kann, zeigt sich beispielsweise im Quartier am Domagkpark. Dort wurde zwei Jahre nach Bezug eine Befragung durchgeführt, welche unter anderem die Bekanntheit der Mobilitätsstation vor Ort ermitteln sowie untersuchen sollte, warum bestimmte Angebote angenommen werden und andere nicht in Betracht kommen. Ein Ergebnis war dabei beispielsweise, dass sich die Mieterschaft für die Lastenfahrräder bessere Mitfahrmöglichkeiten für Kinder wünschten. Da die Zahlen zur Auslastung des Lastenfahrrads belegen, dass dieses oft genutzt wird, wurde dieser Wunsch bei der Anschaffung eines weiteren Lastenrads berücksichtigt (vgl. [10]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Mobilitätskonzept für eine höhere Lebensqualität im Quartier

Welche Auswirkungen das Projekt auf die unterschiedlichen Quartiere hat, zeigt sich in der Wohn- und Lebensqualität im Quartier, die durch die verschiedenen Mobilitätsangebote zugenommen hat bzw. zunimmt. Hierzu bedarf es zunächst einer Unterscheidung, aus welcher Motivation heraus die Personen der Genossenschaft beitreten. Bei Mieterinnen und Mietern, die sich aufgrund des Mobilitätskonzeptes bewusst für die WOGENO München eG entschieden haben, kommt es umgehend zu einer Steigerung der Wohn- und Lebensqualität, da sie sich nach ihren Vorstellungen von Mobilität in der Stadt bewegen können (vgl. [15]). Es ist allerdings anzunehmen, dass diese Gruppe einen sehr geringen Anteil in der Mieterschaft darstellt. Grund hierfür ist, dass es München auch unabhängig von den Mobilitätsstationen der Wohnungsgenossenschaft viele Sharing-Angebote für Fahrräder und Autos gibt. Beispielsweise ist für das Car-Sharing über STATTAUTO nicht zwingend eine WOGENO München eG -Mitgliedschaft notwendig (vgl. [10]). Überwiegend entscheiden sich Mieterinnen und Mieter aus anderen Gründen für die WOGENO München eG, der Zugewinn offenbart sich ihnen also nicht sofort. Das Projekt schafft hier allerdings eine Annäherung an die alternativen Mobilitätsformen und gibt den jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohnern die Gelegenheit, einen Umgang mit diesen kennen zu lernen. Dadurch können auch solche Mietergruppen im Laufe der Zeit die langfristige Möglichkeit einer gesteigerten Lebensqualität wahrnehmen. Hinsichtlich der Auswirkungen des Projekts auf das Zusammenleben im Quartier kann angenommen werden, dass es den Aufbau von nachbarschaftlichen Beziehungen unterstützt, da das Teilen von Gegenständen, in diesem Fall von unterschiedlichen Fahrzeugen, einen gemeinschaftsfördernden Prozess darstellt. Ein positiver Effekt ausgehend vom Mobilitätskonzept wird vor allem auf die Images der jeweiligen Quartiere erwartet. Hierfür wird der Grund insbesondere in der öffentlichkeitswirksamen Präsentation und Begleitung der Mobilitätsstationen gesehen (vgl. [15]). So wurde beispielsweise die Mobilitätszentrale am Domagkpark durch den Oberbürgermeister Münchens persönlich eröffnet (vgl. [16]). Ein umfassendes Mobilitätskonzept ergänzt zudem das Angebot der Wohnungsgenossenschaft um wohnfremde Dienstleistung, was zum einen als Wettbewerbsvorteil betrachtet werden kann, zum anderen aber auch die WOGENO München eG als ein Wohnungsunternehmen präsentiert, welches über die Vermietung von Wohnraum hinaus aktiv ist. Insgesamt kann festgehalten werden, dass das Mobilitätskonzept zu einer Förderung der Diskussion und des Austausches über Mobilität, ihre Formen und ihre Nutzung führt. Die genannten möglichen Effekte und Auswirkungen des Projekts auf der Ebene des Quartiers können allerdings bisher nicht abschließend beurteilt werden, da dieses hierfür noch nicht lang genug etabliert ist, und es noch eine weitere Verstetigung benötigt (vgl. [15]).

Im Hinblick auf die Frage, inwiefern das Mobilitätskonzept der WOGENO München eG als nachhaltig bezeichnet werden kann, gebietet sich sowohl eine Betrachtung des Projekts auf der ökologischen als auch auf der sozialen sowie der ökonomischen Ebene. Die Untersuchung zeigt, dass die Nachhaltigkeit des Konzepts vor allem auf der ökologischen Ebene liegt. Durch die Motivation mittels des vielfältigen Mobilitätsangebots den Individualverkehr innerhalb der Mieterschaft zu vermindern, besteht die Chance, den Schadstoffausstoß in der Stadt München

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

zu verringern (vgl. [15]), was eine Verbesserung der Luftqualität zur Folge hat und zusätzlich dem fortschreitenden Klimawandel entgegen wirkt. Hinzu kommt die Möglichkeit an vielen Mobilitätsstationen Fortbewegungsmittel zu nutzen, die elektronisch angetrieben oder unterstützt werden. Da der Anteil des dafür genutzten Stroms durch erneuerbaren Energien schon sehr groß ist, ergeben sich auch hieraus CO_2-Einsparungen (vgl. [10]). Ein weiterer Aspekt ist, dass durch das gemeinsame Nutzen von verschiedenen Verkehrsträgern insbesondere der Parkraum-Suchverkehr durch Autos eingeschränkt wird, was positive Auswirkungen auf die Lärmbelastung innerhalb des Quartiers mit sich bringt (vgl. [17]). Bei der Überprüfung der Nachhaltigkeit auf der sozialen Ebene ist auf den bereits angeführten möglichen Beitrag des Projektes auf die Quartiersentwicklung zu verweisen. Von dem Prozess des Teilens und der Verwaltung des Mobilitätsangebots durch die Mieterschaft selber, was anteilig schon geschieht, kann eine Stärkung der Nachbarschaft und des sozialen Zusammenhalts ausgehen. Schlussendlich steht die Frage, inwiefern das Projekt auch aus einer ökonomischen Perspektive als nachhaltig bezeichnet werden kann. Dafür spricht der Umstand, dass die erwirtschafteten Gewinne unmittelbar in die Weiterentwicklung des Konzepts zurückfließen. Zudem geht von dem minimierten Stellplatzschlüssel eine Kostenersparnis für das Wohnungsunternehmen aus (vgl. [15]).

Bild 3: Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung in der Fritz-Winter-Straße [Quelle: [16]]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Projekterfahrungen der WOGENO München eG – Mobilitätskonzept nur ein Modell für München?

Das Mobilitätskonzept der WOGENO München eG wird vor allem im direkten Umfeld der jeweiligen Mobilitätsstation nachgefragt. Das bedeutet, dass insbesondere die Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses, an der sich die Station befindet, sowie die Nachbarschaft in unmittelbarer Umgebung das Angebot oft und regelmäßig nutzen. Ihr Anteil liegt bei ungefähr 85 bis 90 % aller Nutzenden der Sharing-Angebote (vgl. [10]). Damit sich dieses Konzept zu einem funktionierenden Bestandteil des Wohnungsangebots etablieren konnte, erforderten der Aufbau und die Entwicklung einen umfassenden Koordinations-, Finanz- und Zeitaufwand. Dazu zählt sowohl die Abstimmungsarbeit zur Schaffung des Kooperationsnetzwerkes als auch die Bereitstellung der technischen Voraussetzungen, wie Ladestationen oder Fotovoltaikanlagen zur Energiegewinnung für Elektromobilität. Der Umfang der erforderlichen und aufgewendeten Ressourcen ist seitens der WOGENO München eG bisher nicht evaluiert worden. In Bezug auf die zu Beginn genannten Ziele des Mobilitätskonzeptes kann in der Gesamtbetrachtung festgehalten werden, dass diese erreicht wurden, da sich der benötigte Stellplatzschlüssel in den Beständen minimiert hat und bereits einige Mieterinnen und Mieter auf ihr privates Auto verzichtet haben (vgl. [15]). *»In den WOGENO -Häusern am Domagkpark haben [beispielsweise] nur noch vier von zehn Haushalten einen eigenen PKW«.* [19]

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor bei der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes liegt aus Sicht der Genossenschaft in einem mutigen Vorgehen, welches eher durch einfaches Ausprobieren als durch die Abwägung sämtlicher Optionen und Probleme im Vorfeld gekennzeichnet ist. Die Idee ist hierbei, dass erst im Zuge dieser Pionierarbeit die für das Projekt wichtigen Fragen aufkommen und Antworten darauf durch das eigene Handeln entstehen (vgl. [15]). Ein weiterer Erfolgsfaktor ist die umfassende Einbeziehung aller am Mobilitätskonzept Beteiligten. Hier ist sowohl die frühzeitige Partizipation der Mieterschaft bei der Frage der Ausstattung der Mobilitätsstationen (vgl. [10]) als auch die beständige Netzwerkarbeit mit den unterschiedlichen Kooperationspartnern zu nennen (vgl. [15]). Die Vielzahl der Akteure sowie der erforderliche Koordinationsaufwand wird von der WOGENO München eG jedoch auch teilweise als ein Hindernis wahrgenommen, da der Abstimmungsaufwand zum Teil unterschätzt wird.

Neben der Verstetigung der Arbeitsabläufe, welche auf den gesammelten Erfahrungen im Projekt aufbaut und das Mobilitätskonzept noch effektiver gestalten soll (vgl. [10]), bestehen zusätzliche Aufgaben, die bei der Weiterentwicklung des Konzeptes von Bedeutung sind. Zum einen ist dies die quantitative Ausstattung der Mobilitätsstationen (vgl. [15]), zum anderen die Unterstützung bei der Anschaffung unterschiedlicher Fahrzeuge für Bestandshäuser, die keine Station am Haus oder in der unmittelbaren Umgebung vorfinden (vgl. [20]). Des Weiteren gilt es, das Konzept auf weitere Bereiche auszuweiten. So soll beispielsweise in der Zukunft die Idee einer flexiblen Tiefgaragennutzung verfolgt werden. Die Überlegung ist dabei, dass nicht mehr jeder Mieterin bzw. jedem Mieter ein bestimmter Stellplatz zugeordnet wird. Stellplätze können stattdessen an sich gemietet werden, sodass die Mieterin bzw. der Mieter jenen Stellplatz nutzt, der zum jeweiligen Zeitpunkt frei ist. Auf diesem Weg soll eine

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

höhere Auslastung der Tiefgarage erreicht werden. Ein weiterer Ansatz ist die Etablierung von Schnellladepunkten für E-Autos an den Mobilitätsstationen, welche Bewohnerinnen und Bewohner für einen bestimmten Zeitraum buchen können, um dort das Auto, ähnlich wie an einer Tankstelle, laden zu können. Schlussendlich sollen perspektivisch in allen Häusern der Genossenschaft Monitore angebracht werden, die anzeigen lassen, welche Fahrzeuge aktuell gebucht sind bzw. welche zur Verfügung stehen, sowie über die Stromerzeugung des Hauses informieren. Auf diesem Weg soll die Mieterschaft dazu bewegt werden, auch zu ungewohnten Zeiten das E-Auto zu laden oder Haushaltsgeräte, wie z. B. die Waschmaschine, zu verwenden, wenn die hausinterne Stromerzeugung in diesem Moment übermäßig viel Strom produziert (vgl. [10]). So kann *»das Verständnis für die Synergie von Mobilität und Energie [vorangetrieben werden]«* [15].

Das Projekt des Mobilitätskonzepts der WOGENO München eG ist prinzipiell auch auf andere Standorte übertragbar, unabhängig davon, ob es sich dabei um Bestandsgebäude oder Neubauvorhaben handelt. Grund dafür ist, dass die erfolgreiche Umsetzung in erster Linie stark von der Motivation und dem Durchhaltevermögen des Wohnungsunternehmens bzw. der Initiatorinnen und Initiatoren abhängig ist sowie der Bereitschaft der Kooperationspartnerinnen und -partner im Zusammenspiel mit dem Engagement der Mieterschaft. Bei der Übertragung des Konzeptes auf einen anderen Gebietszusammenhang sollte allerdings darauf geachtet werden, dass sich dieses an den lokalen Rahmenbedingungen orientiert und gegebenenfalls Teilaspekte herausgegriffen werden. Im Einzelnen kann dies bedeuten, dass nur Car-Sharing oder lediglich Fahr- und Lastenräder an verschiedenen Häusern des jeweiligen Wohnungsunternehmens angeboten werden, wenn es sich um eine kleinere Mieterschaft handelt oder die zur Verfügung stehenden monetären Mittel ein breiteres Angebot nicht erlauben.

Trotz der klaren Erkenntnis, dass es sich bei dem Mobilitätskonzept der WOGENO München eG um ein Good-Practice Beispiel für innovative Ansätze zur Etablierung alternativer Mobilitätsformen handelt, bleibt schlussendlich die Frage offen, inwiefern diese Formen *»tatsächlich mit weniger Autos auf den Straßen und geringerer Schadstoffbelastung einhergehen«* [15]. Weiterführende Untersuchungen könnten hierüber Aufschluss geben und aufzeigen, wie groß der Einfluss solcher Mobilitätskonzepte auf eine nachhaltige Stadtentwicklung ist.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Literatur

[1] Landeshauptstadt München (Hrsg.): Bericht zur Wohnungssituation in München 2014 – 2015, München, 2016. URL: https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:f3293bdc-0e6 f-4a71-abdf-d680128de37b/LHM_Wohnungsbausituation_Web.pdf [Stand: 09.01.2018]

[2] Portal München Betriebs-GmbH & Co. KG (Hrsg.): Wohnungsbaupolitik. URL: https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Grundlagen/Wohnungspolitik.html [Stand: 09.01.2018]

[3] Landeshauptstadt München (Hrsg.): Nachhaltigkeitsbericht München, München, 2014. URL: https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:a40d64a3-8178-40c0-a5e8-058094aae897/Nachhaltigkeitsbericht_2014.pdf [Stand: 09.01.2018]

[4] Kreisverwaltungsreferat München (Hrsg.): EU-Auszeichnung: Münchener Mobilitätsprogramm herausragend. Pressemitteilung vom 16.06.2017, 2017. URL: https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kreisverwaltungsreferat/Wir-ueber-uns/Pressemitteilungen/06-2017/EU-Auszeichnung.html [Stand: 09.01.2018]

[5] Portal München Betriebs-GmbH & Co. KG (Hrsg.): Betriebliches Mobilitätsmanagement (BMM). URL: https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Arbeit-und-Wirtschaft/Wirtschaftsfoerderung/Grundlagen/bmm.html [Stand: 09.01.2018]

[6] WOGENO München eG (Hrsg.): Aktuelle Daten. URL: https://www.WOGENO München eG .de/haeuser/aktuelle-daten.html [Stand: 09.01.2018]

[7] Außmann, Yvonne: Share Economy in der Wohnungswirtschaft. Nachhaltige Konsummodelle, Vortrag im Rahmen des Expertenworkshops zum Forschungsprojekt »Nachhaltige Konsummodelle der Share Economy in der Wohnungswirtschaft« am 22.06.2016, Erfurt, 2016

[8] WOGENO München eG (Hrsg.): Kraftwerkspool mit WOGENO München eG -Beteiligung. URL: https://energie.WOGENO München eG .de/strom/kraftwerkspool.html [Stand: 09.01.2018]

[9] Umweltbundesamt (Hrsg.): Klimawandel: ›Anpassungspioniere gesucht« und gefunden. »Blauer Kompass‹ prämiert Vorreiter bei Anpassung an den Klimawandel. Pressemitteilung vom 12.12.2011, 2011. URL: http://www.umweltbundesamt.de/presse/pressemitteilungen/klimawandel-anpassungspioniere-gesucht-gefunden [Stand: 09.01.2018]

[10] WOGENO MÜNCHEN EG München eG: Fachgespräch mit Johanna Schäfer, WOGENO München eG am 21.09.2017

[11] Freistaat Bayern (Hrsg.): Europabericht des Freistaats Bayern bei der EU. Nr. 21, 2012. URL: https://www.bayern.de/wp-content/uploads/2014/06/Europabericht-21-2012-vom-30.11.2012.pdf [Stand: 09.01.2018]

[12] WOGENO München eG (Hrsg.): Unsere Tarife. URL: https://energie.WOGENO .de/mobilitaet/tarife.html [Stand: 09.01.2018]

[13] WOGENO München eG (Hrsg.): Ihre Möglichkeiten. URL: https://energie.WOGENO.de/mobilitaet/teilnehmen.html [Stand: 09.01.2018]

[14] WOGENO München eG (Hrsg.): Ausstattung unserer Mobilitätszentralen. URL: https://energie.wogeno.de/mobilitaet/standorte.html [Stand: 09.01.2018]

[15] WOGENO München eG: Fachgespräch mit Yvonne Außmann, Vorstand, WOGENO München eG am 07.07.2016

[16] DomagkPark Genossenschaft eG (Hrsg.): Mobilität der Zukunft – ausprobieren und mitmachen. URL: https://www.domagkpark.de/mobilitaet-informationen.html [Stand: 09.01.2018]

[17] Verkehrsclub Deutschland e. V. (Hrsg.): Integriert in Wohnanlage – Die Mobilitätstation im Domagkpark. URL: https://www.vcd.org/themen/multimodalitaet/beispiele/WOGENO -muenchen/ [Stand: 09.01.2018]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

[18] WOGENO München eG (Hrsg.): Erfolgreiches Mobilitätskonzept Reinmarplatz. URL: https://www.WOGENO.de/aktuelles/news/news-detail/erfolgreiches-mobilitaetskonzept-reinmarplatz.html [Stand: 09.01.2018]

[19] WOGENO MÜNCHEN EG München eG (Hrsg.): Cohaus Energie-Rundbrief Juni 2016. URL: https://energie.WOGENO.de/netzwerk/energie-rundbriefe.html?file=files/WOGENO-energie/Downloads/Rundbriefe/Cohaus-Energie-Rundbrief-2016-06.pdf [Stand: 09.01.2018]

[20] WOGENO München eG (Hrsg.): Cohaus Energie-Rundbrief Juni 2017. URL: https://energie.WOGENO.de/netzwerk/energie-rundbriefe.html?file=files/WOGENO-energie/Downloads/Rundbriefe/Cohaus-Energie-Rundbrief-2017.pdf [Stand: 09.01.2018]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Marie Luise Grenzdörfer, Madlen Kratzsch

Auf das eigene Auto bewusst verzichten – Wohnen und Leben in der autofreien Mustersiedlung Wien-Floridsdorf

Die autofreie Mustersiedlung Floridsdorf ist ein Modellprojekt für autofreies Wohnen in der österreichischen Hauptstadt Wien. Die Siedlung wurde im Jahr 1999 fertiggestellt und stellt das erste und einzige autofreie Wohnprojekt in Wien dar. Die Verwaltung des Wohnprojektes, das insgesamt 244 Mietwohnungen mit mehreren Gemeinschaftsräumen, Büros und Lokalen umfasst, erfolgt durch die GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH (vgl. [1]). Das Besondere an der autofreien Siedlung ist, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner zum Zeitpunkt ihres Einzuges vertraglich verpflichten, ein *»mehrspuriges Kraftfahrzeug weder zu halten, noch zu leasen, noch unter irgend einem sonstigen Rechtstitel zu besitzen oder ständig zu benützen«* [2]. Diese Verzichtserklärung ermöglicht in Kombination mit einer Änderung des Wiener Garagengesetzes, dass lediglich für jede zehnte Wohneinheit ein Stellplatz errichtet werden muss. Der auf diese Weise eingesparte Bau von Garagen und Stellplätzen setzte zweckgebundene Mittel der Wiener Wohnbauförderung frei, die in Gemeinschaftseinrichtungen sowie eine umfangreiche Grünraumgestaltung investiert wurden (vgl. [3]).

Gesamtstädtische Rahmenbedingungen in Wien

Wien ist die zweitgrößte Stadt im deutschsprachigen Raum und die siebtgrößte Stadt der Europäischen Union. Die Donaumetropole gilt als eine wachsende Stadt und wird in den nächsten Jahren zusätzlich noch stärker als alle anderen europäischen Stadtregionen wachsen (vgl. [4]). Das Wiener Stadtgebiet erstreckt sich gegenwärtig über eine Gesamtfläche von 414,87 km² mit einer Bevölkerungsdichte von 1 760 Personen pro km² (vgl. [5]). 2016 zählte Wien 1 840 226 Einwohnerinnen und Einwohner, doch da die natürliche Bevölkerungsentwicklung und das Wanderungssaldo positiv verlaufen, wird die Stadt Prognosen zufolge bereits im Jahr 2023 zwei Millionen Personen zählen (vgl. [5]); (vgl. [6]). 2017 wurde Wien bereits zum achten Mal in Folge als lebenswerteste Stadt weltweit ausgezeichnet. Ausschlaggebend für diesen Titel waren die Bewertung der Sicherheit, die hohen sozialen Standards, der vergleichsweise günstige Wohnraum, die Infrastruktur und das vielfältige kulturelle Angebot, welches von den Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohnern geschätzt wird (vgl. [7]). Neben dem Status als lebenswerteste Stadt belegte Wien außerdem im Jahr 2015 den dritten Platz des Innovation Cities Global Index und zählt somit zu den innovativsten Städten weltweit (vgl. [5]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Floridsdorf als wachsender und attraktiver Stadtteil

Die autofreie Mustersiedlung befindet sich in Floridsdorf, dem zweitgrößten Wiener Gemeindebezirk. Am nördlichen Stadtrand gelegen wird er im Süden durch die Donau begrenzt. Insgesamt leben hier auf einer Fläche von 44,52 Quadratkilometern 158 712 Personen (vgl. [8]). Der autofreie Teil nimmt dabei nur einen kleinen Abschnitt der Siedlungsfläche des Bezirks ein. Er erstreckt sich über neun Baukörper, welche um zwei partiell offene Höfe angeordnet sind und auf diese Weise an die traditionellen Wiener Wohnhöfe erinnern (siehe Bild 1).

Bild 1: Einblick in die autofreie Mustersiedlung Floridsdorf [Quelle: [9]]

Der Bezirk Floridsdorf erfreut sich immer größerer Beliebtheit, was unter anderem auf die gute Verkehrsanbindung und die Lage am Wasser in Verbindung mit dem Naherholungsgebiet Alte Donau zurückzuführen ist. Zum Ende des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts galt Floridsdorf als wichtiges Industrie- und Verkehrszentrum, wurde jedoch im Zweiten Weltkrieg stark beschädigt, sodass die Siedlungsstrukturen heute eher dörflich geprägt sind. Winzerhäuser, Kellergassen, große Gemeindebauten und zahlreiche Grünflächen prägen das Bild des Stadtteils (vgl. [6]). In Floridsdorf befinden sich außerdem ein Bezirksgericht, ein Krankenhaus, Hallenbäder, ein Schulzentrum, zahlreiche Kirchen, ein Haus der Begegnung, ein Zentralfriedhof sowie ein Bezirkszentrum (vgl. [10]). In der näheren Umgebung der autofreien Siedlung sind zudem verschiedene Geschäfte, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Spielplätze und Sportanlagen angesiedelt. Die Anbindung an das städtische ÖPNV-Netz ist ebenfalls sehr gut: Über zwei Straßenbahnlinien können die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung zur U- und S-Bahn und so schließlich in die Innenstadt gelangen (vgl. [1]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die Wanderungsbilanz des Bezirks ist seit längerem, analog zu den Entwicklungen in der Gesamtstadt, positiv, was sich in den Einwohnerzahlen widerspiegelt (vgl. [2]): Prognosen zufolge wird die Bevölkerung im Bezirk im Jahr 2029 auf 171 619 Menschen anwachsen, was einem Wachstum von ca. 8 % in zwölf Jahren entspricht (vgl. [11]). Der Altersdurchschnitt beträgt in Floridsdorf 40,7 Jahre und bewegt sich hierbei auf ungefähr demselben Niveau wie die Gesamtstadt. Der Ausländeranteil liegt dagegen mit 18,5 % weit unterhalb des Wiener Durchschnitts von 25,6 % (vgl. [5]).

Die Entstehungsgeschichte der autofreien Siedlung

Exkurs: Die autofrei-Bewegung in Deutschland

Während der Ökologiebewegung der 1980er Jahre wurden in verschiedenen Bereichen des täglichen Lebens Umdenkprozesse angestoßen und die Priorität des Autos zunehmend in Frage gestellt. Anfang der 1990er Jahre nahm die Idee des autofreien Wohnens schließlich klare Formen an. Mit den Gründungsversuchen autofreier Siedlungen wurden hitzige Debatten angestoßen, welche bis heute nicht an Geltung verloren haben. Autofreie Projekte sind nach wie vor umstritten und die Initiatoren müssen häufig gegen Widerstände ankämpfen. Das Ur-Projekt des autofreien Wohnens in Deutschland, welches 1992 in Bremen-Hollerland initiiert wurde, ist nach vierjähriger Planungsphase schließlich an diesen Hürden gescheitert. Dennoch gilt es als Impulsgeber für unterschiedlichste autofreie Projekte. Im Zeitraum von 1995 bis 2000 etablierten sich vermehrt selbst-organisierte Projekte, ab 2001 griffen ebenso Wohnungsunternehmen die Idee des autofreien Wohnens auf. Auch gegenwärtig verfügen in Deutschland zahlreiche Haushalte über kein eigenes Auto. Für diese Haushalte soll gemäß des Grundgedankens der autofrei-Bewegung ein Wohnumfeld geschaffen werden, das auf die Auswirkungen des Autos, sprich Verkehrslärm, Schmutz, Abgase und Unfallgefahr, verzichtet (vgl. [14]).

Autofreie Wohnprojekte können in verschiedenen Formen in Erscheinung treten, wobei der Grad der Autofreiheit variiert. Allen Projekten gemein ist der Verzicht auf Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus. Abweichungen bestehen bspw. bei Zufahrtsregelungen oder bei rechtlichen Vereinbarungen zum PKW-Besitz. Während autofreie Wohnquartiere ausschließlich autolose Haushalte und nur einzelne Stellplätze für Car-Sharing oder Besucher zulassen, verlangen autoarme Quartiere keine Verzichtserklärung und setzen stattdessen auf Anreizsysteme. Stellplatzfreie Wohnquartiere sind hingegen nur optisch autolos. Diese Quartiere sind häufig mit Tiefgaragen nach dem ortsüblichen Stellplatzschlüssel ausgestattet und setzen keine Anreize zum Autoverzicht (vgl. [15]). In Deutschland ist die autoarme Siedlung Freiburg-Vauban wohl das prominenteste Beispiel für den Autoverzicht im eigenen Wohnumfeld. Daneben gibt es bspw. auch in Münster, Köln und München autofreie Wohnprojekte.

https://doi.org/10.5202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die ersten Überlegungen zur Etablierung eines autofreien Wohnprojektes traten in Wien in den frühen 1990er Jahren in Erscheinung, während in Freiburg und Bremen zeitgleich konkrete Konzepte für autoreduzierte Siedlungen entstanden. Die Planung der autofreien Mustersiedlung Floridsdorf wurde maßgeblich durch den Stadtrat der Partei Die Grünen, Christoph Chorherr, vorangetrieben. Im Dezember 1992 stellte die Fraktion der Grünen im Gemeinderat schließlich einen Antrag für die Errichtung einer autofreien Siedlung, wodurch ein intensiver Diskussionsprozess unter den Verantwortlichen der Wiener Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik angeregt wurde, welche sich schlussendlich für das Projekt aussprachen. Ab dem Jahr 1994 erfolgten die ersten Anmeldungen für die autofreie Siedlung (vgl. [12]) und ab September 1995 wurden die Planungen von einem Projektteam begleitet. Das Projektteam band die verschiedenen Magistratsabteilungen der Stadtverwaltung Wien, die Bezirksvorsteher des 21. Bezirks sowie die Bauträger in den Planungsprozess ein. Ab 1996 wurden erste Informationsveranstaltungen für interessierte Bürgerinnen und Bürger abgehalten (vgl. [13]). Weiterhin wurde, aufbauend auf der Änderung des Wiener Garagengesetzes als Rechtsgrundlage im Jahr 1996 und der Flächenwidmung in demselben Jahr, ein Bauträger- und Architekturwettbewerb durchgeführt. Nach Erteilung der Baubewilligung im Juli 1997 folgte im Oktober 1997 die Grundsteinlegung, sodass die autofreie Mustersiedlung Floridsdorf im Dezember 1999 bezugsfertig war (vgl. [12]).

Angepasste Stellplatzregelung und Umverteilung von Fördermitteln als Antriebe

Ziel der autofreien Mustersiedlung Floridsdorf ist es, die Auswirkungen des zunehmenden Autoverkehrs einzugrenzen und die Attraktivität von Wohnformen, welche auf dem Verzicht eines eigenen Autos beruhen, zu steigern (vgl. [12]). Autolosigkeit sowie die Gemeinschaftseinrichtungen in Selbstorganisation und ein hohes Maß an Mitbestimmung sind hierbei die zentralen Leitmotive der Siedlungsbewohnerschaft (vgl. [3]).

Die rechtliche Absicherung der Autofreiheit bildet den Grundstein der Siedlung: Im Rahmen der Projektplanungen wurde im Jahr 1996 durch den Wiener Landtag das Garagengesetz, welches die Garantie eines Stellplatzes pro Wohneinheit fordert, eigens für das Projekt in Floridsdorf geändert (vgl. [1]). Die autofreie Mustersiedlung galt in den 1990er Jahren in Österreich als *»einzigartiges Pilotprojekt«* [2], für das die rechtlichen Rahmenbedingungen erst noch geschaffen werden mussten. Bis dato gab es in Österreich keine autofreien Wohnsiedlungen und der Gesetzgeber bot hierfür auch keine rechtliche Absicherung. Die Änderung des Wiener Garagengesetzes war folglich notwendig, um das Projekt überhaupt realisieren zu können. Mit der Novellierung konnte die Zahl der Pflichtstellplätze auf das Minimum von 10 % (ein Stellplatz für je zehn Wohneinheiten) gesenkt werden, woraus sich in der autofreien Mustersiedlung ein Stellplatzkontingent von 24 Stellplätzen ergibt (vgl. [2]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Diese vorhandenen Stellplätze werden zurzeit jedoch primär zum Abstellen von Fahrrädern sowie Gerätschaften der Hausverwaltung genutzt; außerdem wird einer der Stellplätze für ein Car-Sharing-Angebot verwendet. Zusätzlich müssen sich die Bewohnerinnen und Bewohner beim Einzug in die Siedlung verpflichten, keine eigenen mehrspurigen Kraftfahrzeuge zu besitzen oder dauerhaft zu nutzen. Für die nach dem alten Stellplatzregulativ zu errichtenden Stellplätze sieht das Wiener Wohnbauförderungsgesetz finanzielle Unterstützungen vor. Nach der Novellierung des Garagengesetzes konnten diese Fördermittel jedoch anderweitig eingesetzt werden (vgl. [3]), bspw. für die Ausgestaltung der Gemeinschaftsräume und Freiflächen, den Einsatz ökologischer Bauelemente und Betriebssysteme sowie zur Errichtung der Fahrradabstellanlagen (siehe Bild 2) (vgl. [1]).

Bild 2: Fahrradgarage [Quelle: [9]]

Die Investitionen in die Gemeinschaftsräume dienten hierbei als Grundlage für eine lebendige und aktive Gemeinschaft in der Siedlung. Das Herzstück dieser Gemeinschaft bilden die verschiedenen ehrenamtlichen Arbeitsgruppen, welche sich bereits zu Beginn der Planungs- und Bauphase zusammenfanden und so die Nutzung der Gemeinschaftsräume maßgeblich mitbestimmten. Sie kümmern sich außerdem um die Belebung der Gemeinschaftsräume und sorgen für die Einhaltung der festgesetzten Nutzungsregelungen. Zu den gemeinschaftlich genutzten Räumen zählen unter anderem ein Fitnessraum, ein Kleinkinderraum, ein Jugendraum, eine Sauna, ein Veranstaltungsraum, ein Waschsalon, eine Werkstatt für Holz- und Metallarbeiten sowie ein Wohnzimmer als Aufenthaltsort für die gesamte Bewohnerschaft der Siedlung. Darüber hinaus befinden sich auf den Gebäuden ein Kinderdach sowie Hochbeete (siehe Bild 3), die zur eigenen Bewirtschaftung angemietet werden können. Im hauseigenen Biolager werden außerdem Biolebensmittel verschiedener Hauszusteller zwischengelagert. Neben den gemeinschaftlich genutzten Räumen findet sich die Siedlungsbewohnerschaft bei verschiedenen Initiativen und Veranstaltungen zusammen, bspw. beim autofreien Kino, auf

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Flohmärkten, bei Siedlungsfesten, Spieleabenden, im Chor oder auf dem Abenteuerspielplatz (vgl. [9]). Die Kostenaufteilung zur Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen erfolgt je nach Art der Einrichtung entweder aus den allgemeinen Betriebskosten der Siedlung oder aus einem Selbstbehaltsanteil bei individuellen Nutzungen (vgl. [3]).

Bild 3: Hochbeete auf dem Hausdach [Quelle: [9]]

Partizipation und Mitbestimmung als Grundbausteine des Zusammenlebens

Die wichtigsten Akteure der Gestaltung der autofreien Siedlung sind die Bewohnerinnen und Bewohner selbst, die durch ihr Engagement zur Belebung und Lebensqualität des Quartiers beitragen. Sie beteiligen sich bspw. ehrenamtlich in Arbeitsgruppen zur Selbstverwaltung der Siedlung und Pflege der Gemeinschafts- und Freiräume, oder bei anderen Aktivitäten wie Siedlungsfesten (vgl. [12]).

Die Einbindung der Bewohnerschaft auf unterschiedliche Arten und Weisen begann bereits während des Planungsprozesses. Während der Bauphase konnten die zukünftigen Mieterinnen und Mieter in Informationsveranstaltungen über die Ausgestaltung der Gemeinschafts- und Freiräume mitbestimmen (vgl. [12]). Im November 1998 wurden die Interessen der Bewohnerschaft sowie weiterer am Projekt beteiligter Akteure im Rahmen einer schriftlichen Befragung erfasst (vgl. [13]). Die Umwidmung der Wohnbauförderungsmittel war überdies an die Bedingung geknüpft, dass das Projekt im Rahmen einer Evaluierungsstudie reflektiert wird, weswegen die Bewohnerinnen und Bewohner auch nach der Projektumsetzung weiterhin beteiligt wurden (vgl. [16]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Neben der Autofreiheit bilden Mitbestimmung und Selbstverwaltung der Bewohnerschaft die wichtigsten Charakteristika und Pfeiler der Siedlung. Selbstverwaltung meint hierbei eine *»beständige, von der Siedlergesellschaft implementierte Einrichtung, die von den Personen zum dauerhaften Nutzen für die Gemeinschaft geschaffen und auch von den Personen selbst betrieben wird«* [3]. Die Beteiligung der Mieterinnen und Mieter sowie der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer geht in der autofreien Siedlung Floridsdorf weit über die Beteiligung während des Planungsprozesses hinaus und ist auch Jahre nach der Errichtung der Siedlung Grundlage des gemeinschaftlichen Lebens. Die Kompetenzen der Interessenvertretungsorgane der Bewohnerschaft beschränken sich nicht nur auf die Mitgestaltung des Wohnumfeldes, sondern reglementieren beispielsweise auch die Gemeinschaftsbereiche. Da die gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten der gesamten Bewohnerschaft zur Verfügung stehen, bedarf es einer demokratischen Legitimation und Kontrolle dieser Bereiche. An dieser Stelle greifen die Mietermitbestimmungsorgane der autofreien Siedlung in Form des Bewohnendenbeirats und der Bewohnendenversammlung. Der Beirat setzt sich aus zehn Personen zusammen, welche für jeweils drei Jahre gewählt werden. Er vertritt die Interessen der Bewohnerschaft gegenüber der Hausverwaltung und setzt die Beschlüsse der Bewohnendenversammlung um. Den Kern der selbstverwalteten Strukturen bilden die ehrenamtlichen Arbeitsgruppen, denn ohne sie wäre die Umsetzung der zahlreichen Aktivitäten und Einrichtungen nicht möglich gewesen (vgl. [3]).

In Ergänzung zu den genannten Mitbestimmungsorganen können sich die Bewohnerinnen und Bewohner im Verein zur Kommunikation und Kooperation (KOKOS) einbringen. Der Verein regelt die interne und externe Kommunikation und Kooperation der Gemeinschaft innerhalb der Siedlung und darüber hinaus. Er unterstützt die Siedlungsaktivitäten finanziell und tätigt Anschaffungen, die nicht durch den Erhaltungs- und Verbesserungsfonds der Hausverwaltung GEWOG abgedeckt werden. Bei organisatorischen Fragen steht er außerdem beratend zur Seite (vgl. [9]).

Beitrag der autofreien Mustersiedlung Floridsdorf zu Quartiersentwicklung und Nachhaltigkeit

Innerhalb der Siedlung wird durch den Autoverzicht die Wohn- und Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner gesteigert. Die Geräuschbelastung durch motorisierte Fahrzeuge im unmittelbaren Wohnumfeld nimmt ab und die Sicherheit der Siedlungsgesellschaft und insbesondere der spielenden Kinder wird maßgeblich erhöht. Die Schaffung von Begegnungsräumen und die Durchführung von umfangreichen Begrünungsmaßnahmen tragen zur Aufwertung des Wohnumfeldes bei (siehe Bilder 4 und 5).

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bild 4: Begrünung in der Siedlung [Quelle: [9]]

Bild 5: Sitzmöglichkeit [Quelle: [9]]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Exkurs: Autoverzicht als Beitrag zur nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung

Bei der Bewältigung des Klimawandels spielt der Verkehr in Städten eine wichtige Rolle. Allein in Berlin sind 25 % der städtischen CO_2-Emissionen auf Verkehr zurückzuführen. Der Ausstoß klimaschädlicher Gase, der hohe Flächenbedarf für Verkehrsanlagen, Lärmemissionen und ein erhöhtes Unfallrisiko beeinträchtigen die Lebensqualität in der Stadt.

Durch den Verzicht auf einen privaten PKW kann sowohl die städtebauliche Qualität gesteigert als auch ein Beitrag zu einer nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung geleistet werden. Städte und ihre Bewohnerinnen und Bewohner profitieren gleichermaßen vom Rückbau von Straßeninfrastrukturen und Stellplätzen: der Flächenanteil für Grün- und Gemeinschaftsanlagen wird erhöht und die Zugänglichkeit des öffentlichen Raumes wird gesteigert. Bestimmte Effekte sind auch bereits im kleinräumigen Kontext ablesbar. So können durch den Wegfall von Stellplätzen bspw. die Baukosten gesenkt werden (vgl. [15]).

Grundsätzlich lassen sich durch den Autoverzicht und das ausgeprägte Bürgerengagement Nachhaltigkeitstendenzen in allen drei Dimensionen (Soziales, Ökonomie, Ökologie) in der autofreien Mustersiedlung Floridsdorf feststellen. Das gemeinschaftliche Zusammenleben und die Nutzung gemeinschaftlicher Räume zeigen, dass der sozialen Nachhaltigkeitskomponente im Bewusstsein der Siedlungsbewohnerinnen und -bewohner eine große Bedeutung beigemessen wird. Im Bereich der Ökologie sprechen der Einsatz ökologischer Baustoffe sowie der umweltschonende Autoverzicht für nachhaltiges Verhalten. Die durch die Umwidmung der Wohnbaufördermittel erzielten Kosteneinsparungen bei der Errichtung der Siedlung zeigen schließlich, dass auch die ökonomische Dimension der Nachhaltigkeit innerhalb der autofreien Siedlung Floridsdorf beachtet wurde und wird.

Erfolgsfaktoren, übertragbare Ansätze und Innovationen für die Wohnungswirtschaft

Die autofreie Siedlung in Floridsdorf zeichnet sich durch eine hohe Wohnzufriedenheit und eine aktive Gemeinschaft aus, weshalb sie als beliebter Wohnort mit einer langen Warteliste für Interessierte gilt (vgl. [13]). Das Wiener Modell stellt ein seltenes Beispiel für die privatrechtlich organisierte Anknüpfung eines autolosen Lebensstils an einen Nutzungsvertrag dar. Die Kombination aus Gemeinschaftseinrichtungen, Mitbestimmung und Selbstverwaltung im Rahmen einer Wohnanlage dieser Größe verfügt dabei durchaus über Modellcharakter. Insbesondere die aus der Umwidmung von Wohnbauförderungsmitteln bereitgestellten Mittel für die Ausgestaltung der Gemeinschaftsräume und des Wohnumfeldes gelten als beispiellose Innovation (vgl. [3]). Die Mischung aus Ehrenamt und vergüteten Tätigkeiten zur Pflege und Führung der Gemeinschaftsräume, die sowohl intern als auch extern vergeben werden, hat sich zusätzlich bewährt. Durch die Betreuung der Gemeinschaftsräume seitens der Bewohnerinnen

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

und Bewohner reduziert sich außerdem das Risiko der mutwilligen Beschädigungen der Einrichtungen im Vergleich zu anderen Wohnanlagen (vgl. [9]).

Die Änderung des Wiener Garagengesetzes im Jahr 1996 stellt sicherlich den größten Erfolgsfaktor der autofreien Mustersiedlung Floridsdorf dar. Im Zuge dieser Änderung konnten die Stellplatzverpflichtungen flexibilisiert und Fördermittel zugänglich gemacht werden. Die Verwendung dieser Fördermittel für den Ausbau der Gemeinschaftseinrichtungen stieß auf breite Zustimmung bei den Siedlungsakteuren, was ebenfalls einen grundlegenden erfolgsfördernden Faktor darstellt. Unter den Erstbesiedelnden war der Anteil bereits autoloser Haushalte überproportional hoch, weswegen die Idee einer autolosen Wohnanlage von Beginn an auf breite Zustimmung stieß (vgl. [3]). Die Sharing-Angebote innerhalb der Siedlung wurden von Gremien der Politik, der Genossenschaft, von den verschiedenen Arbeitsgemeinschaften und externen Dienstleistern realisiert. Diese Anbieterkonstellation konnte eine hohe Qualität der Angebote sichern und führt gleichermaßen zur Steigerung der Akzeptanz der Siedlungsgesellschaft (vgl. [9]). Das Management der Gemeinschaftsbereiche in Form der Selbstverwaltung stellt einen weiteren Erfolgsfaktor dar, da auf diese Weise eine intensive Nutzung, kostengünstige Wartung und ein sorgsamer Umgang mit den Gemeinschaftsbereichen gewährleistet werden können. Den erfolgsfördernden Faktoren zum Trotz bestehen in der autofreien Siedlung auch Hemmnisse: Obwohl der überwiegende Teil der Bewohnerschaft die Autofreiheit vorlebt und an diesem Ideal festhält, birgt diese Zielgruppenorientierung die Gefahr einer Art dogmatischen Verhaltenskodexes, welcher sich negativ auf die Gemeinschaft bzw. ihre Wirkung nach außen auswirken könnte. Das individuell unterschiedliche Maß an Engagement stellt ein zusätzliches Hemmnis dar: Nicht alle Siedlungsbewohnerinnen und -bewohner engagieren sich gleichermaßen an den Siedlungsaktivitäten, sodass auf diese Weise ebenfalls Spannungen innerhalb der Bewohnerschaft auftreten können (vgl. [3]).

Zielgruppenorientierte Wohnanlagen, wie die autofreie Mustersiedlung Floridsdorf, können grundsätzlich auch an anderen Standorten realisiert werden. Hierfür sind jedoch einige wichtige Voraussetzungen zu berücksichtigen: So muss eine autofreie oder autoreduzierte Siedlung gut an ein öffentliches Verkehrssystem angebunden sein, welches für Fußgänger und Radfahrer sicher erreichbar ist. Der Standort der Siedlung sollte außerdem über fußläufigen Zugang zu Infrastrukturen der täglichen Versorgung verfügen. Da in autofreien Siedlungen der Anteil Radfahrender im Gegensatz zu konventionellen Siedlungen erwartungsgemäß höher ist, sind bereits in der Planung ausreichend Flächen und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu berücksichtigen. Die Größe der Anlage sollte weiterhin eine kritische Mindestgröße nicht unterschreiten, damit die Möglichkeit zur Selbstverwaltung nach dem Vorbild in Floridsdorf gegeben ist. Gleichermaßen darf auf der anderen Seite auch eine bestimmte Maximalgröße der Siedlung nicht überschritten werden, da die Einbeziehung der Bewohnerschaft ansonsten nicht mehr gewährleistet wäre. Die Einbindung Interessierter und zukünftiger Bewohnerinnen und Bewohner gilt es, bereits während der Planungsphase umzusetzen. Eine Zielorientierung oder ein gemeinsames Leitbild wie bspw. die Autofreiheit sind für diesen Prozess förderlich (vgl. [3]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Literatur

[1] KOKOS – Verein zur Förderung der Kommunikation und Kooperation in der autofreien Siedlung Floridsdorf (Hrsg.): Unsere Siedlung. URL: http://www.autofrei.org/unsere-siedlung/ [Stand: 01.09.2017]

[2] GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau Ges.m.b.H (Hrsg.): Modellprojekt Autofreie Mustersiedlung. Projektinformation, Wien, 2000. URL: http://www.gewog-wohnen.at/media/1044/af_broschure.pdf [Stand: 05.09.2017]

[3] Moser, Peter; Stocker, Eva: Autofreies Wohnen. Evaluierung der Mustersiedlung in Wien Floridsdorf. Endbericht, Wien, 2008. URL: https://wohnbau-mobilitaet.ch/fileadmin/user_upload/Literatur/Wien-Floridsdorf_Evaluation.pdf [Stand: 01.09.2017]

[4] Melzer, Anja: Kopf-an-Kopf-Rennen um stärkstes Wachstum. URL: http://derstandard.at/2000005162883/Kopf-an-Kopf-im-Rennen-um-das-staerkste-Wachstum [Stand: 01.09.2017]

[5] Magistrat der Stadt Wien MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Hrsg.): Wien in Zahlen 2016, Wien, 2016. URL: https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wieninzahlen-2016.pdf [Stand: 01.09.2017]

[6] BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, EHL Immobilien GmbH (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht. Ausgabe 2016, Wien, 2016. URL: https://www.buwog.com/de/unternehmen/wohnungsmarktbericht#2016 [Stand: 01.09.2017]

[7] Stadt Wien (Hrsg.): Lebensqualität – Wien ist und bleibt Nummer eins. URL: https://www.wien.gv.at/politik/international/wettbewerb/mercerstudie.html [Stand: 01.09.2017]

[8] Stadt Wien (Hrsg.): Bezirkssteckbrief Floridsdorf. URL: https://www.wien.gv.at/bezirke/floridsdorf/ [Stand: 01.09.2017]

[9] Mattenberger, Harald: Praxisbeispiel »Autofreie Siedlung« in Wien. Gemeinschaftliche Angebote und Erfahrungen der BewohnerInnen, Vortrag im Rahmen des Expertenworkshops zum Forschungsprojekt »Nachhaltige Konsummodelle der Share Economy in der Wohnungswirtschaft« am 22.06.2016, Erfurt, 2016

[10] Stadt Wien (Hrsg.): Floridsdorf. URL: https://www.wien.gv.at/wiki/index.php?title=Floridsdorf [Stand: 01.09.2017]

[11] Stadt Wien (Hrsg.): Bevölkerungsentwicklung in Wien nach Bezirken – Prognoseergebnisse. URL: https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bev-bez-prog-projektion-14-34.html [Stand: 01.09.2017]

[12] KOKOS – Verein zur Förderung der Kommunikation und Kooperation in der autofreien Siedlung Floridsdorf (Hrsg.): Geschichte. URL: http://www.autofrei.org/unsere-siedlung/geschichte/ [Stand: 01.09.2017]

[13] Chorherr, Christoph: Der Weg zur »Autofreien Siedlung« Wien-Floridsdorf, o. O., o. J. URL: https://static.twoday.net/chorherr/files/AutofreieSiedlungWienChronologie.pdf [Stand: 01.09.2017]

[14] Byzio, Andreas; Heine, Hartwig; Mautz, Rüdiger: Zwischen Solidarhandeln und Marktorientierung. Ökologische Innovation in selbstorganisierten Projekten – autofreies Wohnen, Car Sharing und Windenergienutzung, Göttingen: SOFI, 2002 (SOFI-Berichte)

[15] Stein, Thomas: Autofreies Wohnen im Bestand. Das Beispiel Berlin, Berlin, 2016. URL: https://www.ivp.tu-berlin.de/fileadmin/fg93/Dokumente/Discussion_Paper/DP7_Stein_Autofreies_Wohnen_final.pdf [Stand: 01.09.2017]

[16] Wiener Wohnbauforschung (Hrsg.): Autofreies Wohnen – Evaluierung der Mustersiedlung in Wien-Floridsdorf – wiener wohnbauforschung. URL: http://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=351 [Stand: 01.09.2017]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Gemeinschaftsgärten

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Marie-Luise Baldin, Marie Luise Grenzdörfer

Mit dem E-Bike durch die Gartenstadt – Wohnen, Gärtnern und Leben im Hamburger Stadtteil Farmsen

In der Gartenstadt Farmsen leben Mieterinnen und Mieter inmitten einer grünen Insel in der Metropole Hamburg. Die Siedlung aus den 1950er Jahren ist heute ein energetisch saniertes, vorbildliches Quartier, in dem bis heute der Gartenstadtgedanke gelebt wird und das 4 600 Menschen qualitativ hochwertigen und naturverbundenen Wohnraum bietet. Neben einem umweltfreundlichen Mobilitätskonzept und verschiedenen Gemeinschaftseinrichtungen hat die Bewohnerschaft der Gartenstadt die Möglichkeit, an zahlreichen Sharing-Initiativen teilzunehmen und sich sozial zu engagieren. Die mgf Gartenstadt Farmsen eG Mieter- und Wohnungsgenossenschaft legt in ihrer Arbeit großen Wert auf soziales Engagement und Nachhaltigkeit und agiert als ein wichtiger Akteur im gesamten Stadtteil Farmsen.

Bild 1: Wohnhäuser in der Gartenstadt Farmsen [Quelle: ISP, 2016]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Sharing unter den Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes

Die Freie und Hansestadt Hamburg befindet sich im Norden Deutschlands, umgeben von den Bundesländern Schleswig-Holstein im Norden und Niedersachsen im Süden. Auf einer Gesamtfläche von 755,2 km² leben in der Kernstadt 1 787 408 Menschen (vgl. [1]; [2]). Hamburg ist Mittelpunkt einer Metropolregion mit insgesamt fünf Millionen Menschen und gilt als Wissensstandort mit starker Infrastruktur (vgl. [3]).

Die Bevölkerungsstruktur Hamburgs ist relativ ausgeglichen; der Anteil der über 65-Jährigen betrug 2015 18,7 %, die Altersgruppe der 45–65-Jährigen ist mit einem Anteil von 26,5 % vertreten und die Altersgruppe der 20–45-Jährigen bildet 36,6 % der Hamburger Gesamtbevölkerung ab. Der Anteil der Altersgruppe der unter-20-Jährigen ist mit einem Prozentsatz von 18,2 % vertreten (vgl. [4]). Hamburg ist eine wachsende Stadt mit positiven Bevölkerungs- und Wanderungssalden (im Jahr 2015 19 998 Zuzüge (vgl. [2])), und wird bis zum Jahr 2030 auch weiterhin wachsen, da vor allem junge Menschen nach Hamburg zuziehen (vgl. [5]). Im Jahr 2015 verfügten 16,1 % der Bevölkerung über einen ausländischen Pass und insgesamt 30 % der Gesamtbevölkerung über einen Migrationshintergrund (vgl. [4]).

Hamburg gilt zudem als viertattraktivster Immobilienstandort in Europa. Mehr als die Hälfte aller Wohnungen werden zu einem Quadratmeterpreis von über 10 Euro angeboten, die durchschnittliche Angebotskaltmiete beträgt 10,23 Euro pro Quadratmeter. Die Leerstandsquote liegt bei 0,7 %, wodurch sich ein hoher Nachfrageüberhang an Wohnraum ergibt (vgl. [3]).

Geschichte des Quartiers Farmsen und die Idee der Gartenstadt

Unter dem Leitspruch Licht, Luft und Sonne für jede Wohnung wurde in den Jahren 1953 bis 1954 die Hamburger Gartenstadt Farmsen errichtet (vgl. [6]). Das Gestaltungskonzept der Siedlung basierte auf dem Grundsatz der gegliederten, aufgelockerten Stadt und zeichnete sich durch eine herabgesetzte Bebauungsdichte und weitläufige Grünflächen zwischen den einzelnen Gebäuden aus (vgl. [7]). Die Bewirtschaftung der Gartenstadt Farmsen erfolgt heute durch die mgf Gartenstadt Farmsen eG Mieter- und Wohnungsgenossenschaft die sich 1988 aus einer Mieterinitiative gegen den baulichen Verfall der Gartenstadt gründete (vgl. [6]). Die Gartenstadtsiedlung befand sich zur Gründungszeit im Eigentum des gewerkschaftseigenen Wohnungsbaukonzerns Neue Heimat, welcher die Bestände aufgrund finanzieller Probleme verkaufen wollte. Unter großem Protest der Bewohnerschaft gründete sich deshalb im Jahr 1985 aus einer Mieterinitiative heraus eine Mietergenossenschaft, welche 1992 einen Genossenschaftsvertrag mit der Stadt Hamburg abschließen konnte und die Wohnungen bis heute selbstständig verwaltet (vgl. [7]). Der Gebäudebestand befindet sich jedoch nicht im Eigentum der Mietergenossenschaft Farmsen, sondern wird dem Wohnungsunternehmen im Rahmen eines Treuhand- und Pachtvertrags durch die Stadt Hamburg zur Bewirtschaftung bereitgestellt (vgl. [9]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die in Form eines Ahornblatts entworfene Siedlung bietet insgesamt 4 600 Bewohnerinnen und Bewohnern auf einer Fläche von 50 Hektar naturverbundenen Wohnraum in einem denkmalgeschützten Ensemble (vgl. [10]). Das Wohnungsangebot umfasst 2 558 Wohneinheiten in vorwiegend dreigeschossigen und teilweise fünfgeschossigen Gebäuden (vgl. [9]). Das städtebauliche Konzept der Siedlung sieht zur Vermeidung von Durchgangsverkehr Stichstraßen und Schleifen vor. Auf diese Weise besteht eine Funktionstrennung von Fußwegen und Autoverkehr. Die parkähnlich angelegten und mit Fußwegen ausgestatteten Grünzüge führen zu wichtigen zentralen Einrichtungen wie Schulen oder Einkaufsmöglichkeiten. Einst wurde die Gartenstadt ›auf die grüne Wiese‹ gebaut, heute bildet sie den Mittelpunkt des lebendigen und wachsenden Stadtteils Farmsen (vgl. [11]). Zu Beginn des Jahres 2018 sollen 58 neue Wohneinheiten auf einer Fläche von 3 470 m² den Bestand der mgf ergänzen (vgl. [9]).

Bild 2: Orientierungsplan [Quelle [9]]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Exkurs: Die Gartenstadtidee nach Ebenezer Howard

Mit dem Aufkommen der industriellen Massenproduktion um 1900 verzeichneten die europäischen Städte ein enormes Wachstum. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt stieg und in kurzer Zeit mussten in großer Zahl neue Wohnungen errichtet werden. Infolgedessen herrschte in den Städten eine renditeorientierte Bodenpolitik und gesundheitliche Aspekte wurden im Wohnungsbau stark vernachlässigt (vgl. [12]). Ebenezer Howard schuf mit seiner Idee der Gartenstadt einen Gegenentwurf zur überlasteten und lebensfeindlichen Stadt des frühen 19. Jahrhunderts. Nach seiner Vorstellung sollte die Gartenstadt die Vorzüge einer Stadt mit denen des Landlebens vereinen (vgl. [13]). Howard beschreibt in seinem Modell von 1902 die Gartenstadt als eine Kleinstadt mit städtischer Dichte, differenzierten Freiräumen und geordneten Verkehrsverhältnissen. Er sieht einen runden Stadtgrundriss vor, in dessen Innenbereich sich voneinander unabhängige Quartiere zusammenschließen, die in fußläufiger Entfernung an Arbeits- und Erholungsstätten anschließen. Innerhalb der Siedlungen gibt es private Freiräume, zwischen den Siedlungsbereichen befinden sich großzügige öffentliche Freiräume und Grüngürtel. Zur Versorgung der Stadtbewohnerschaft dienen im Außenbereich ein Ring aus Kleingärten sowie ein landwirtschaftlich genutzter Gürtel (vgl. [12]). Neben diesen städtebaulichen Gestaltungsprinzipien ist die Gartenstadt jedoch vielmehr als sozialreformistisches Modell zu verstehen (vgl. [13]), welches sich durch ein größtmögliches Maß an Selbstverwaltung und Selbstverantwortung auszeichnen sollte. Zur Umsetzung dieses Ziels diente Grunderwerb, welcher der Gemeinschaft dauerhaft zur Bewirtschaftung zur Verfügung gestellt wurde. Die aus den Pachten erworbenen finanziellen Mittel kamen gemeinschaftlichen Zwecken zugute (vgl. [14]), wie beispielsweise dem Bau von Bildungseinrichtungen oder Kulturstätten. Um eine soziale Mischung in den Siedlungsbereichen zu gewährleisten sah Howard die Errichtung verschieden großer Häuser vor, wodurch Arm und Reich innerhalb einer Gemeinschaft zusammengebracht werden konnten (vgl. [15]). Die erste Gartenstadt nach dem Modell Howards wurde 1905 in Letchworth in der Nähe von London erbaut (vgl. [13]). In Deutschland befindet sich die einzige ›echte‹ Gartenstadt in Dresden-Hellerau (vgl. [14]).

In der Stadtplanung des 21. Jahrhunderts wird die Idee der Gartenstadt erneut diskutiert. Sich wandelnde Arbeitswelten und Lebensstile, neue Formen der Mobilität und die Belastung der Städte sind wie bereits zu Lebzeiten Howards Themen, welche die gegenwärtige Stadtentwicklung beeinflussen. Gerade in Ballungszentren treten Nutzungskonflikte aufgrund der hohen baulichen Dichte in den Siedlungsbereichen zu Tage, welche nicht selten zu Lasten der Grün- und Freiflächenversorgung ausfallen. Der Wunsch nach neuen Formen städtischen Lebens weist durchaus Parallelen zur Gartenstadtidee des frühen 20. Jahrhunderts auf und bietet als städtebauliches Leitbild nach wie vor Potenzial (vgl. [13]). Die Gartenstadtidee und ihre Gemeinsamkeiten mit den genossenschaftlichen Grundgedanken von gemeinschaftlicher Selbsthilfe und preisgünstiger Versorgung mit Wohnraum ist vor dem Hintergrund einer zunehmenden Verknappung günstigen Wohnraums bei gleichzeitig wachsenden Einkommensdisparitäten auch heute noch ein attraktives Modell (vgl. [14]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die Altersstruktur der Bewohnerschaft der Gartenstadt Farmsen entspricht in etwa dem Hamburger Altersdurchschnitt. Der durchschnittliche Mietpreis beträgt 6,50 € je Quadratmeter und liegt damit deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt (vgl. [9]). Die günstige Miete ist allerdings nur einer der Gründe, warum die Gartenstadt Farmsen als vorbildliches Quartier gilt. In der Vergangenheit erhielt die mgf zahlreiche Preise auf Bundes- sowie Landesebene für ihre modernen und energetisch sanierten Wohnungen. Neben Auszeichnungen wie dem Architekturpreis, dem Genossenschaftspreis Wohnen oder dem Deutschen Solarpreis darf sich die Gartenstadt Farmsen mit dem Titel Familienfreundliches Wohnquartier und die mgf selbst als Fahrradfreundliches Wohnungsunternehmen schmücken. Die Gartenstadt Farmsen Mieter – und Wohnungsbaugenossenschaft eG legt großen Wert auf Nachhaltigkeit und soziales Engagement, so werden beispielsweise gemeinsam mit zwei Sozialarbeiterinnen einkommensschwache oder hilfsbedürftige Haushalte unterstützt. Einige der zahlreichen Sharing-Angebote richten sich außerdem gezielt an Asylsuchende und Geflüchtete, um das Zusammenleben der unterschiedlichen Kulturen zu fördern (vgl. [9]).

Sharing-Angebote zur Stärkung der Gemeinschaft und Interkulturalität in Hamburg-Farmsen

Der Gebäudebestand der Genossenschaft ist zur Energiegewinnung mit Solarkollektoren und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen ausgerüstet. Den Mieterinnen und Mietern stehen außerdem in insgesamt drei Gebäuden gemeinschaftlich nutzbare Waschhäuser mit je drei bis vier Waschmaschinen zur Verfügung. Zur Unterbringung von Familie und Freunden der Genossenschaftsmitglieder steht eine Gästewohnung bereit. In der ansässigen Flüchtlingsunterkunft befindet sich ein 130 m² großer Veranstaltungsraum, welcher wahlweise als Kantine, Ausstellungsraum, Filmsaal oder gelegentlich auch für private Feiern genutzt wird (vgl. [11]; [9]).

Das Areal der Gartenstadtsiedlung gleicht einer grünen Insel mitten in der Großstadt (vgl. [16]). Das 50 Hektar große Areal ist mit etwa 2 500 Bäumen bewachsen und bietet somit ausreichend Raum für Erholung und Entspannung. Zusätzlich wurden auf den Flächen der mgf mehrere Erlebnispfade zu den Themen Körperbewusstsein, Schönheit der Natur und Spuren der Vergangenheit eingerichtet. Einzelne Pfadabschnitte sind zudem mit Fitnessgeräten ausgestattet und können dadurch als Fitnessparcours genutzt werden (vgl. [9]). Taucht man entlang des Archäologiepfades in die Vergangenheit ein, bietet sich die Möglichkeit, Brot in einem nachgebauten Lehmbackofen der Eisenzeit zuzubereiten (siehe Bild 3). Dieses Angebot wird vor allem von Kindergruppen genutzt und richtet sich gezielt an die Schulen in Hamburg (vgl. [9]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bild 3: Lehmbackofen
[Quelle: ISP, 2016]

Für die Kinder der Siedlung steht ein erst kürzlich aufgewerteter und mit neuen Spielgeräten ausgestatteter Spielplatz zur Verfügung, die Errichtung eines zweiten Quartiersspielplatzes ist für die Zukunft angedacht. Das Modell der Gartenstadt nach Ebenezer Howard sah die Freihaltung großzügiger Flächen für Landwirtschaft und Gärtnereien vor, die der Selbstversorgung der Bewohnerschaft dienen sollten. In Anlehnung an diesen Grundgedanken wird bis heute Gartenbau in Farmsen betrieben. Eine Möglichkeit zum Gärtnern bietet ein Kräutergarten (siehe Bild 4), eine Streuobstwiese oder verschiedene Pflanzboxen, welche nach unterschiedlichen Themen bepflanzt (beispielsweise Rohkost und Salat, siehe Bild 5) und auf dem gesamten Gelände verteilt wurden. Die Pflanzboxen stellte die Mietergenossenschaft bereit, Saatgut und Pflanzen wurden von einer ortsansässigen Bio-Gärtnerei angeliefert und von der mgf gesponsert. Leider musste die mgf das Projekt Pflanzboxen einstellen, da sich die Suche nach Paten für die einzelnen Boxen als zu schwierig und die gärtnerische Betreuung als zu aufwendig herausstellte. Neben den Pflanzboxen befinden sich noch weitere Nutzpflanzen über das gesamte Areal verteilt. Für das nächste Jahr plant die mgf diese Nutzpflanzen zu erfassen und in einem Lageplan zu verorten, um die Wahrnehmung der Bewohnerinnen und Bewohner für diese Pflanzen zu fördern.

Damit die Erträge aus den Pflanzboxen auch verwertet werden, brachte die mgf an die einzelnen Boxen thematisch abgestimmte Rezeptideen an, die die Genossenschaftsmitglieder dazu inspirieren sollten, die Kräuter und Salate in ihren Speiseplan zu integrieren. Neben der Idee der Versorgung der Bewohnerschaft mit frischen Kräutern, Obst und Gemüse in Bio-Qualität verfolgte die Mietergenossenschaft mit dem urbanen Gärtnern noch ein anderes Ziel: An gemeinschaftlichen Erntetagen soll durch das Gärtnern das Zusammenleben von Genossenschaftsmitgliedern und Geflüchteten in Farmsen gefördert und die unterschiedlichen Kulturen einander näher gebracht werden. Die gemeinschaftlich geernteten Gartenerzeugnisse sollen

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

zukünftig sogar direkt vor Ort verwertet werden können. Die Mietergenossenschaft plant dafür in Zusammenarbeit mit Öko-Landwirten aus der Region die Anschaffung einer mobilen Kochstation und eines Saftmobils (vgl. [9]).

Bild 4: Kräutergarten [Quelle: ISP, 2016]

Bild 5: Erläuterungstafel einer Pflanzbox [Quelle: ISP, 2016]

Zur Reduzierung des Parkplatzdrucks im Wohngebiet bietet die mgf in Kooperation mit dem Carsharing-Anbieter Cambio ihren Genossenschaftsmitgliedern ein stationsbasiertes Carsharing-Konzept mit zwei Elektrofahrzeugen an. Dieses Angebot wird beim Ausfall der S-Bahn besonders stark angenommen, aber auch die Anwohnerinnen und Anwohner aus dem nachbar-

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

schaftlichen Umfeld der Gartenstadt nutzen das Angebot. Das umweltfreundliche Mobilitätskonzept wird durch vier E-Bikes sowie Kinder- und Lastenanhänger ergänzt, die die Genossenschaftsmitglieder bei Bedarf kostenfrei nutzen können (siehe Bild 6). Die E-Bikes werden von der mgf derzeit geleast und sollen in einigen Jahren für den Restwert angekauft werden und in den Besitz des Wohnungsunternehmens übergehen. Für ihre privaten Fahrräder können die Genossenschaftsmitglieder den Service des Radretters in Anspruch nehmen, einem Fahrradmonteur, der mehrmals im Jahr die Räder der Mitglieder repariert und auf Mängel überprüft. Auch dieses Angebot ist für die Genossenschaftsmitglieder kostenfrei. Neben dem Verleih von Elektromobilen und E-Bikes stehen den Genossenschaftsmitgliedern außerdem Werkzeuge und Gartengeräte zur temporären Nutzung zur Verfügung. Fahrräder werden auch in der quartierseigenen Fahrradwerkstatt repariert, einer Initiative, die sich gezielt an Geflüchtete richtet. In dieser Werkstatt werden gebrauchte Fahrräder gesammelt, gemeinsam von Geflüchteten und Genossenschaftsmitgliedern repariert und anschließend an die Geflüchteten weitergereicht. Ziel dieser Initiative ist die Stärkung von handwerklichen Fähigkeiten, Sprachkenntnissen und die Vermittlung sowie Stärkung des Bewusstseins für Verkehrsregeln. Sportinteressierte können sich einmal in der Woche einer Laufgruppe anschließen (vgl. ebd.).

Bild 6: Fahrradstellplatz mit E-Bikes und Kinderanhänger [Quelle: ISP, 2016]

Mietergenossenschaft als Treiber für Nachhaltigkeit und Engagement im Stadtteil

Die mgf Gartenstadt Farmsen eG Mieter- und Wohnungsgenossenschaft sieht sich selbst als einen wichtigen Akteur im Stadtteil und fördert unterschiedliche Projekte in Farmsen. Sie veranstaltet Nachbarschaftsfeste oder unterstützt die ansässigen Sportvereine durch Sponsoring und beteiligt sich beim Bau von Sportanlagen (vgl. [16]). Eine weitere Initiative ist das Erzählcafé: Unter dem Motto ‚weißt du noch, damals' lädt die Genossenschaft zum gemeinsamen Erzählen und Erinnern mit Mieterinnen und Mietern der ersten Stunde ein (vgl. [17]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die mgf Gartenstadt Farmsen eG Mieter- und Wohnungsgenossenschaft hat alle genannten Projekte und Initiativen aus der Motivation heraus geschaffen, die Nachhaltigkeit im Quartier zu fördern und der Bewohnerschaft Kosten zu ersparen. Darüber hinaus sollen Ältere, Einkommensschwache und Familien gefördert und junge Menschen angezogen werden. Die Evaluierung der laufenden Projekte ermöglicht es der mgf hierbei, ihre Angebote stetig anzupassen, zu verbessern und auszubauen (vgl. [9]).

Beitrag des Projektes zur Nachhaltigkeit und Quartiersentwicklung

Der Gebäudebestand der Gartenstadt Farmsen ist energetisch saniert und modernisiert. Zur Wahrung energetischer Standards sind die einzelnen Gebäude mit Solarkollektoren, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Wärmedämmungsmaßnahmen und energieeffizienten Heizsystemen ausgestattet (vgl. [10]). Der Kohlenstoffdioxidausstoß soll in der gesamten Siedlung gemindert werden, sodass *»maximale Energieeffizienz (mit) einem minimalen (ökologischen) Fußabdruck«* (vgl. [10]) vereint werden kann. Die Nebenkosten bleiben hierbei für die Mieter erschwinglich, sodass sie preiswerten und dennoch hochwertigen Wohnraum nutzen können (vgl. ebd.).

Die Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft Farmsen knüpft mit der Ausgestaltung der grünen Freiräume und den Angeboten zum Gärtnern an die Grundidee der Gartenstadt des 19. Jahrhunderts an. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung erhalten die Möglichkeit, innerhalb ihres Wohnumfeldes eigens angepflanztes Obst, Gemüse und Kräuter in ihren täglichen Speiseplan zu integrieren. So fördert die Mietergenossenschaft eine gesunde Ernährung und nachhaltige Lebensweise ihrer Genossenschaftsmitglieder. Durch das Vorhalten von Sharing-Angeboten bemüht sich die Mietergenossenschaft den Lebenszyklus bestimmter Gebrauchsgüter zu erhöhen und trägt damit zur Ressourcenschonung bei. Möglicherweise kann sie ihre Mitglieder sogar dazu anregen, selbst weitere Sharing-Handlungen zu nutzen oder zu initiieren und so den nachhaltigen Konsum voran zu treiben. Außerdem ermöglicht es die mgf den Genossenschaftsmitgliedern Kosten einzusparen, indem sie Fahrzeuge, Fahrräder, Lastenanhänger oder Veranstaltungsräume zur gemeinsamen Nutzung anbietet. Integrative Sharing-Angebote wie die gemeinsamen Erntetage oder die Näh- und Fahrradwerkstatt fördern die Eingliederung der in Farmsen lebenden Geflüchteten. Darüber hinaus engagiert sich die Genossenschaft auch über die Grenzen der eigenen Bestände hinweg, bspw. bei Stadtteilfesten oder der finanziellen Unterstützung der ortsansässigen Vereine. Mit der grünen Gestaltung des Wohnumfeldes, dem vielfältigen Sharing-Angebot, der Nutzung erneuerbarer Ressourcen und einer offenen Einstellung gegenüber technischer Innovationen leistet die Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft Farmsen einen wertvollen Beitrag zu einer zukunftsweisenden und ganzheitlichen Quartiersentwicklung in Hamburg-Farmsen.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Literatur

[1] Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.): Bodenflächen in Hamburg am 31.12.2015 nach Art der tatsächlichen Nutzung. Statistische Berichte Kennziffer AV1-j15 HH, Hamburg, 2016. URL: https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/andere_statistiken/A_V_1_H_gebiet_flaeche/A_V_1_j15_HH.pdf [Stand: 31.08.2017]

[2] Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.): Bevölkerungsentwicklung in Hamburg 2015. Fortschreibung zum 31.12.2015 auf Basis des Zensus 2011. Statistische Berichte Kennziffer: A I 1 – 15 HH. Hamburg, 2016 [Stand: 31.08.2017]

[3] Vonovia SE (Hrsg.): Wohnungsmarktreport Deutschland 2016, Bochum, 2016. URL: https://www.vonovia.de/~/media/vonovia/pressebereich/pressemitteilungen-bilder/pm-2016/160516_marktbericht/vonovia_wmr_2016_de_rgb.pdf?la=de-de [Stand: 31.08.2017]

[4] Handelskammer Hamburg (Hrsg.): Bevölkerung. URL: https://www.hk24.de/blob/hhihk24/produktmarken/beratung-service/konjunktur-statistik/downloads/3129900/d39407d4b522e3e9c2e8f7579917e86e/pdf02---Bevoelkerung-data.pdf [Stand: 31.08.2017]

[5] Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.): Grüne, gerechte, wachsende Stadt am Wasser. Perspektiven der Stadtentwicklung für Hamburg, Hamburg, 2014. URL: http://www.hamburg.de/contentblob/4309812/72bbf7e42477706605e49ed206a8e7a2/data/broschuere-perspektiven.pdf [Stand: 31.08.2017]

[6] mgf Gartenstadt Farmsen eG Mieter- und Wohnungsgenossenschaft (Hrsg.): Geschichte. URL: https://www.mgf-farmsen.de/de/Geschichte [Stand: 01.09.2017]

[7] Mietergenossenschaft Farmsen e. G. (Hrsg.): Der Kampf ums grüne Paradies. Die Geschichte der Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen, Hamburg, 1999

[9] mgf Gartenstadt Farmsen eG Mieter- und Wohnungsgenossenschaft: Fachgespräch mit Herrn Jentz, Vorstand der mgf Gartenstadt Farmsen. Hamburg, 2016

[10] mgf Gartenstadt Farmsen eG Mieter- und Wohnungsgenossenschaft (Hrsg.): Geschäftsbericht 2015, Hamburg, 2016. URL: https://www.mgf-farmsen.de/file/15101_mgf_gb_2015_web_gesamt.pdf [Stand: 31.08.2017]

[11] mgf Gartenstadt Farmsen eG Mieter- und Wohnungsgenossenschaft (Hrsg.): Kurzbeschreibung. URL: http://www.aareon-forum.de/sixcms/media.php/1199/dwzp201044.pdf

[12] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Gartenstadt 21. Ein neues Leitbild für die Stadtentwicklung in verdichteten Ballungsräumen – Vision oder Utopie? Band 1: Die Entwicklung der Gartenstadt und ihre heutige Relevanz. Bon, 2017

[13] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Gartenstadt 21. Ein neues Leitbild für die Stadtentwicklung in verdichteten Ballungsräumen – Vision oder Utopie? Band 2: Gartenstadt 21 Grün – Urban – Vernetzt. Ein Modell der nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung. Bonn, 2017

[14] Will, Thomas; Lindner, Ralph (Hrsg.): Gartenstadt. Geschichte und Zukunftsfähigkeit einer Idee. Dresden, 2012

[15] Wilkinson, Philip: 50 Schlüsselideen Architektur. Berlin, 2013

[16] mgf Gartenstadt Farmsen eG Mieter- und Wohnungsgenossenschaft (Hrsg.): Geschäftsbericht 2014, Hamburg, 2015. URL: https://www.mgf-farmsen.de/file/mgf_geschaeftsbericht_2014_web.pdf [Stand: 31.08.2017]

[17] WBV Wochenblatt Verlag GmbH (Hrsg.): »Weißt du noch, damals?«. URL: http://www.hamburger-wochenblatt.de/wandsbek/lokales/weisst-du-noch-damals-d18817.html [Stand: 01.09.2017]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Michael Heinze

Käthes Garten – Gemeinschaftsgarten der degewo in der Berliner Gropiusstadt

2013 hat die Berliner degewo begonnen, das Pilotprojekt Käthes Garten zu planen und ab 2015 gemeinsam mit Mietern umzusetzen. Die bewirtschaftete Fläche umfasst ca. 500 qm und liegt im Innenhof der Wohnhäuser am Käthe-Dorsch-Ring in der Gropiusstadt. Der Gemeinschaftsgarten umfasst einzelne Parzellen für die Nutzerinnen und Nutzer sowie einen gemeinschaftlichen Bereich (Plaza) mit Sitzgelegenheiten.

Der Beitrag für die Quartiersentwicklung liegt vor allem in der Initiierung des besseren Austausches zwischen den Mieterinnen und Mietern in der Gropiusstadt. Generell ist die Fluktuation in der Gropiusstadt eher gering. Aufgrund des demografischen Wandels findet aber ein natürlicher Wechsel der Mieterschaft statt, der dazu führt, dass derzeit vor allem ältere Menschen in der Gropiusstadt wohnen und in letzter Zeit vermehrt Familien in die Großwohnsiedlung ziehen. Der Gemeinschaftsgarten trägt dazu bei, dass der Austausch zwischen diesen beiden Gruppen verbessert wird. Konkret zeigt sich dies u. a. in der Weitergabe von gärtnerischen Wissen der älteren Bewohnerschaft, die früher Kleingärten besaßen, und den jüngeren Familien, mit geringen Erfahrungen. Derzeit sind ca. 20 Personen in dem Gemeinschaftsgarten aktiv.

Wohnraum wird in Berlin knapper

Den Berliner Wohnungsmarkt kennzeichnet seit einigen Jahren eine enorme Nachfrage, die auf einen leichten Geburtenüberschuss aber vor allem auf eine anhaltend hohe Zuwanderung zurückzuführen ist. Zwischen 2012 und 2014 ist die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner um ca. 144 000 auf 3 469 849 Einwohnerinnen und Einwohner (Bevölkerung am Hauptwohnort) angewachsen. Alle Bezirke der Stadt profitieren von dem Bevölkerungswachstum, insbesondere die Bezirke Mitte und Pankow. Vor allem Personen zwischen 20 und 30 Jahren ziehen nach Berlin. Der Trend zu immer kleineren Haushalten (1,81 Personen pro Haushalt; 53,9 % Einpersonenhaushalte) verstärkt die Nachfrage nach Wohnraum weiter. Die Ausweitung des Wohnungsangebotes ist daher dringend notwendig.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Der Ausbau des Wohnungsangebotes ist auch deswegen erforderlich, um den Anstieg der Miet- und Kaufpreise zu dämpfen. Die Medianmiete lag 2015 bei 8,80 Euro/qm . Dies entspricht einem Anstieg um 6,7 % gegenüber dem Jahr 2014. Insbesondere die ausreichende und angemessene Versorgung mit preiswertem Wohnraum stellt derzeit eine der wichtigsten Herausforderungen dar. Über 51 % der Berliner Haushalte wären aufgrund ihrer Einkommenssituation berechtigt, eine Sozialwohnung zu beziehen. Die Bestände an Sozialwohnungen nehmen allerdings immer weiter ab: Von den 1 602 100 Mietwohnungen sind 135 346 noch Sozialwohnungen (8,4 %). Gegenüber dem Jahr 2014 hat sich die Zahl der Sozialwohnungen aber um 4,8 % verringert (vgl. [1]).

Die Gropiusstadt ist in den 1960er Jahren von dem Bauhaus-Architekten Walter Gropius geplant worden und liegt im Bezirk Neukölln. Die Gropiusstadt ist die erste Großwohnsiedlung Berlins. Sie ist nach dem Leitbild der offenen Stadtlandschaft gebaut worden. Charakteristisch für die Gropiusstadt ist das Nebeneinander von Einfamilienhäusern, drei- bis sechsgeschossigen Wohngebäuden und Hochhäusern mit bis zu 28 Geschossen. Prägend sind auch die zahlreichen Grünflächen, die sich zwischen den Häusern ausdehnen. Die Berliner **degewo** als Initiatorin des Gemeinschaftsgartens verwaltet gut 4 300 Wohnungen in diesem Quartier und unterhält ein eigenes Stadtteilmanagement.

Degewo setzt Gemeinschaftsgarten mit professioneller Unterstützung um

Die Idee des Gemeinschaftsgartens geht zurück auf einen Masterplan für die Umgestaltung der Grünflächen, der im Zuge der Modernisierung des Quartiers entstanden ist. Die Empfehlung des Masterplans war es, einige der ungenutzten Spielplätze zugunsten moderner Spiellandschaften und neuer Nutzungen zusammenzufassen (vgl. [2]).

Die ursprüngliche Idee des Gemeinschaftsgartens stammt aus Skandinavien bzw. den Community Gardens aus New York, um die Bewohnerschaft zu aktivieren und sich gegenseitig kennenzulernen. Dadurch identifizieren diese sich stärker mit ihren Wohnungen, der Vandalismus geht zurück und die Fluktuation kann ggf. gesenkt werden (vgl. [3]). Für die Wohnungsunternehmen kann daraus ein betriebswirtschaftlicher Vorteil entstehen, da Kosten für die Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungen und des Wohnumfeldes gesenkt werden können.

Die degewo ist Initiatorin des Gemeinschaftsgartens, stellt das Grundstück zur Verfügung und finanzierte die Investitionskosten. Ebenso finanziert sie die fachliche Betreuung des Gartens sowie anteilig die partizipativen Maßnahmen (vgl. [4], [3]). Insbesondere zu Beginn des Projektes war sie stark in die Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern eingebunden. In die gestalterischen Fragen war die degewo nicht eingebunden und hat der Mieterschaft freie Hand gelassen. Für die Kommunikation mit der Mieterschaft waren vor allem das Kundenbüro und die dort ansässige Quartiersmanagerin verantwortlich, die auch treibende Kraft für den Gemeinschaftsgarten innerhalb des Wohnungsunternehmens war (vgl. [3]). Sie hat auch die Zusammenarbeit der Mieterinnen und Mietern mit Common grounds und Himmelbeet organisiert.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Gefördert wurde der Beginn des Gemeinschaftsgartens auch vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit sowie dem Umweltbundesamt im Rahmen des von common grounds e.V. initiierten Projekts LebensMittelPunkt – Integration von Gemeinschaftsgärten in Lebens- und Wohnräume. Ziel des Projektes ist es, die Idee des Gemeinschaftsgartens in Kooperation mit Wohnungsbaugesellschaften und sozialen Träger umzusetzen. Unabhängig davon kam die degewo auf den Verein mit der Bitte zu, einen solchen Gemeinschaftsgarten in der Gropiusstadt umzusetzen. Common grounds war ein Jahr mit den Partizipationsprozessen betraut, die im Zuge der Planung und Umsetzung mit den Mieterinnen und Mietern durchgeführt wurden und werden. 2014 hat common grounds e. V. der degewo ein Konzept für die Umsetzung eines Gemeinschaftsgartens vorgelegt. Dieses bezog sich vor allem auf die partizipativen Elemente eines solchen Gemeinschaftsgartens. Anschließend wurden ca. 5 000 Bewohnerinnen und Bewohner sowie weitere Institutionen aus dem Quartier angeschrieben, um die Projektidee vorzustellen. Die Bewohnerschaft und Institutionen hatten bei der Befragung ihrerseits die Möglichkeit, eigene Ideen einzubringen oder auch ihre Bedenken gegenüber dem Garten anzubringen. Anschließend wurden die Idee und die ersten Beteiligungsergebnisse im lokalen Einkaufszentrum im Rahmen der wechselnden Ausstellung in der Wutzkygalerie vorgestellt. Die detaillierte Ausarbeitung des Gemeinschaftsgartens erfolgte in vier Terminen vor Ort (zum Beispiel zu Fragen der zu verwendenden Materialien, der Gestaltung der Aufenthaltsflächen, Zäunen oder der Kommunikation der Beteiligten untereinander etc.).

Die Himmelbeet gGmbH übernahm Anfang 2017 die praktische gärtnerische Begleitung und Beratung der Mieterschaft. Himmelbeet hat unter anderem den interkulturellen Gemeinschaftsgarten in Berlin Wedding einschließlich Café sowie verschiedene Schulgärten aufgebaut. Himmelbeet ist zunächst bis 2019 mit der Begleitung des Gemeinschaftsgartens betraut. Die partizipativen Maßnahmen sind weitgehend abgeschlossen. Die Bepflanzung mit den Mieterinnen und Mietern hat im März 2016 begonnen. Die gärtnerische Beratung erfolgt aber weiterhin ein Mal pro Woche innerhalb der Gartensaison (vgl. [3]).

Gemeinschaftsgarten stärkt die Nachbarschaften und das Quartiersimage

Die Gropiusstadt zeichnete sich über viele Jahre durch die sehr geringe Fluktuation der Mieterinnen und Mieter aus. Aufgrund des demografischen Wandels findet aber ein natürlicher Wandel der Mieterschaft statt. Dieser Wandel führt dazu, dass derzeit viele ältere Menschen die Gropiusstadt verlassen und vermehrt junge Familien in die Großwohnsiedlung ziehen. Das Ziel des Gemeinschaftsgartens war und ist es daher, den kommunikativen Austausch zwischen den angestammten Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den neuen Mieterinnen und Mietern zu verbessern und damit stabile nachbarschaftliche Beziehungen zu stiften. Dieser Austausch soll u. a. durch die Weitergabe von gärtnerischen Wissen der älteren Bewohnerschaft an die jüngeren Familien erfolgen. Derzeit engagieren sich aktiv ca. 20 Personen in dem Gemeinschaftsgarten.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bild 1: Erster Spatenstich [Quelle: degewo, 2015]

Ein weiterer positiver Effekt ist die Verbesserung des Quartiersimages nach innen, d. h. für die Mieterinnen und Mieter sowie die Institutionen, die in dem Quartier leben und arbeiten. Nach außen, also über die Grenzen hinaus wird ein relativ kleines Projekt wie der Gemeinschaftsgarten eher eine geringe Wirkung erzielen. Dafür ist das Bild der Gropiusstadt nach außen hin zu stark determiniert (vgl. [3]).

Darüber hinaus wird das Bewusstsein für die Produktion von lokalen Lebensmitteln gestärkt. Inwieweit dies auch zu Verhaltensänderungen im Alltag beiträgt, zum Beispiel Kauf von regionalen oder biologisch erzeugten Lebensmitteln, kann aufgrund der Kürze des Projektes noch nicht abschließend beantwortet werden.

Quartiersmanagerin unterstützt bei der Umsetzung

Wichtig für die Umsetzung eines Gemeinschaftsgartens ist die klare personelle Verantwortung innerhalb des Wohnungsunternehmens. Im vorliegenden Fall hat diese Aufgabe die Quartiersmanagerin der degewo übernommen und mit den unterschiedlichen Fachabteilungen (zum Beispiel Grünflächen) des Wohnungsunternehmens die Umsetzung organisiert.

Für die Startphase waren die Beteiligungsprozesse mit den Mieterinnen und Mietern und den Institutionen im Quartier wichtig, um die Bedürfnisse und Anforderungen an den Garten zu klären sowie gärtnerisches Know-how zu vermitteln. Die fachliche Begleitung und die Partizipationsprozesse sind allerdings zeitlich bis zum Jahr 2019 befristet. Innerhalb dieses Zeitraums soll die Mieterschaft befähigt werden, den Gemeinschaftsgarten in Eigenleistung zu pflegen und auch die organisatorischen Fragen (Verteilung der Parzellen, Pflege des gemeinschaftlichen Teils des Gartens etc.) eigenständig zu klären.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Anfang September 2015 startete das Projekt mit einem Nachbarschaftsfest und einem Planungsworkshop mit den Anwohnerinnen und Anwohnern, in dessen Rahmen sie Ideen und Anregungen für die Gartengestaltung einbringen konnten. Die Resonanz seitens der Mieterinnen und Mieter war sehr positiv: Zu dem Workshop hatten sich 70 Personen angemeldet. Um im Vorfeld die Akzeptanz und das Interesse an einem Gemeinschaftsgarten zu prüfen, wurde der Mieterbeirat befragt, der eine positive Rückmeldung gab (vgl. [4]).

Bild 2 bis 4:
Planungsworkshop zum Gemeinschaftsgarten
[Quelle: degewo, 2015]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Zukünftig ist die Einbeziehung von lokalen Institutionen wie ein Demenzwohnheim sowie ein Wohnheim für Menschen mit Behinderung geplant. Im Zuge von Planungsworkshops sollen verschiedene Themen erörtert werden, wie zum Beispiel der Garten ein Gesundheitsort werden kann oder wie andere sinnliche Erfahrungen durch den Garten erzeugt werden können, um den Garten nicht nur für Mieterinnen und Mieter, sondern auch für Demenzkranke oder Behinderte erfahrbar zu machen. Langfristig soll die Pflege des Gartens in die Hände der Mieterschaft übergeben werden, so dass bei der degewo lediglich die Kosten für kleinere Instandhaltungsmaßnahmen und die Bewässerung verbleiben (vgl. [3], [5]).

Gute Praxis des Gemeinschaftsgartens ist übertragbar

Grundsätzlich bestehen sehr gute Chancen, die Idee des Gemeinschaftsgartens auch auf andere Wohnungsunternehmen zu übertragen. Die technischen Voraussetzungen sind vergleichsweise gering. Das Wohnungsunternehmen stellt den Boden zur Verfügung sowie eine Möglichkeit, den Garten zu bewässern. Darüber hinaus sind Investitionen in eine grundlegende Infrastruktur notwendig: unter anderen Boden, ggf. Zäune, Materialien für Hochbeete, Gewächshäuser. Die Höhe der Kosten hängt von der jeweiligen Ausgestaltung der Gärten ab.

Die Erfahrung mit dem Garten der degewo zeigt, wie wichtig für die Akzeptanz und die Inanspruchnahme des Gartens durch die Bewohner die Begleitung in der Startphase ist. In dieser Startphase werden die grundlegenden konzeptionellen Ideen an den Garten gelegt oder auch Konflikte mit der Mieterschaft, die gegen eine gemeinschaftliche Nutzung der Wohnumfeldes sind, ausgetragen. Konfliktär ist unter Umständen auch, dass das Wohnungsunternehmen seinen Mieterinnen und Mietern ein starkes Mitspracherecht einräumt, welches aber nicht in den üblichen Umgang des Wohnungsunternehmens gegenüber seinen Mieterinnen und Mietern passt. Eine gewisse Offenheit der Geschäftsleitung bzw. des Vorstandes des Wohnungsunternehmens ist daher unumgänglich.

Wer diese Begleitung durchführt, ist grundsätzlich offen. Denkbar ist sowohl eine unternehmensinterne Begleitung als auch die Vergabe an Externe, wie in dem Beispiel der degewo. Denkbar wäre auch eine Moderation durch ein städtisches Quartiersmanagement.

Die Innovation eines Gemeinschaftsgartens liegt im Grunde in der Renaissance einer älteren Idee: Mietergärten waren und sind in der Wohnungswirtschaft durchaus üblich. In der Vergangenheit wurden diese Mietergärten aber häufig zu Gunsten (preisgünstiger) Rasenflächen und gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen zurückgebaut. Häufig wurden auch schlechte Erfahrungen mit den Mietergärten gemacht. So waren die Gestaltung und/oder der Pflegezustand nicht akzeptabel oder die Zugänglichkeit für andere Mieterinnen und Mietern eingeschränkt. Innovativ ist die gemeinschaftliche Verantwortung für einen Garten und dessen Nutzung. Diese kann dazu führen, dass unterschiedliche Zielgruppen in einen besseren Austausch treten und dadurch das nachbarschaftliche Miteinander gestärkt wird.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Literatur

[1] Investitionsbank Berlin (Hrsg.): IBB Wohnungsmarktbericht 2015. Berlin: o. V., 2016
[2] Degewo (Hrsg.): Mittendrin, Magazin für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, 3. Ausgabe, 2015
[3] Elizabeth Calderón Lüning, Vorstand von common grounds e. V., Interview am 16.08.2016
[4] Degewo: Urban Gardening in der Gropiusstadt, Pressemitteilung vom 08.03.2016
[5] Christine Meinhold-Gerth, Stadtteilmanagerin der degewo, Interview am 26.08.2016

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Michael Heinze

Landeier in München Riem – Urban Gardening in der Genossenschaft

2009 wurde die Wohnanlage Wagnis 3 der Wohnungsgenossenschaft Wagnis errichtet. Integrierter Bestandteil der Außenflächen sind sogenannte Landeier. Dabei handelt es sich um Grabeland, das den Mitgliedern der Genossenschaft zur Verfügung gestellt wird, die nicht über einen direkten Zugang zum Garten verfügen. Ziel der Genossenschaft ist es, den Bewohnerinnen und Bewohnern befristet für die Dauer von einem Jahr die Möglichkeit zu geben, Obst und Gemüse für den Eigenbedarf anzubauen und zu ernten. Aktuell sind ca. 300 qm Grabeland, verteilt auf gut 10 Parzellen, an die Bewohner vergeben.

Hohe Nachfrage am Münchner Wohnungsmarkt

Der Münchener Wohnungsmarkt erfährt seit vielen Jahren eine enorme Nachfrage, die sowohl auf einen hohen Geburtenüberschuss als auch die hohen Zuwanderungsraten zurückzuführen sind. Allein zwischen Januar 2014 und Januar 2016 wuchs die Einwohnerzahl um etwa 83 446 auf 1 524 024 Einwohnerinnen und Einwohner an. Besonders die Bezirke Allach-Untermenzing und Altstadt-Lehel sind von dem Bevölkerungswachstum positiv betroffen (vgl. [1]). Typisch für Großstädte erfährt München vor allem einen Zuzug an jungen Erwachsenen im erwerbsfähigen Alter. Ebenso verzeichnet die Stadt eine Tendenz zu kleineren Haushalten, jedoch findet zusätzlich auch ein Anstieg der größeren Haushalte (vier oder mehr Personen pro Haushalt) statt. Alle genannten Faktoren führen dazu, dass die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigt und die Erweiterung des Wohnungsangebots daher dringend notwendig ist.

Dies ist auch geboten, um dem kontinuierlichen Anstieg der Miet- und Kaufpreise entgegenzuwirken. So liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete (Wiedervermietung) im Jahr 2015 bei einem bundesweiten Höchstwert von 15,57 Euro/qm, was einem Anstieg von 2,3 % gegenüber dem Vorjahr 2014 entspricht (vgl. [2]). Der Sozialwohnungsbestand in der Landeshauptstadt München lag im Jahr 2014 bei etwa 47 300 Wohneinheiten (6 % des gesamten Wohnungsbestandes). Allerdings ist der Bestand an Sozialwohnungen rückläufig. Zwischen 2010 und 2014 sank die Anzahl um 23,5 % (vgl. [3]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Der Wohnungsbestand der Wagnis 3 umfasst fünf Häuser und ist Teil des Entwicklungsgebietes Messestadt Riem. Auf einer Fläche von ca. 560 ha entsteht hier ein neuer Stadtteil, der nach dem ökologisch orientierten Leitbild kompakt, urban, grün geschaffen wird.

Alle Häuser der Wagnis 3 haben Niedrigenergiestandard bzw. sind als Passivhaus konzipiert. Die Gebäude verfügen über 7 577 qm Nutzfläche und bieten Raum für 97 Wohnungen, drei Gästeapartments, ein Öko-Speise-Restaurant, einen Bewohnertreff, Gemeinschaftsräume, eine Gemeinschaftsterrasse sowie Einzel- und Gemeinschaftsgärten. Die Wohnanlage wurde im Herbst 2009 fertiggestellt. Geplant und gebaut wurde die Wohnanlage durch die Münchner Architekten bogevischs buero (vgl. [4]).

Beteiligung der Nutzer von Anfang an

Die Wohnanlage ist ein Neubauprojekt aus dem Jahr 2009. Bei der Planung und Erstellung der Außenanlagen wurde von Anfang an darauf geachtet, einen Teil der Flächen für Urban Gardening zu nutzen. Diese gemeinschaftliche Nutzungsform wurde bereits bei älteren Wohnanlagen der Wohnungsgenossenschaft als integrierter Bestandteil der Freiflächen umgesetzt.

Exkurs: Urban Gardening als globaler Trend

Die Renaissance des Urban Gardening hat seinen Ursprung in den USA. Die ersten innerstädtischen Gärten auf Dächern und Brachflächen entstanden in den 1970er Jahren in New York. Gegründet wurden diese sogenannten Community Gardens von Liz Christy, von Grown NYCs. Bis heute hat die Grown NYCs über 90 Gärten im Stadtgebiet von New York ins Leben gerufen (vgl. [5]).

In den europäischen Städten boomt das Urban Gardening seit etwa 15 Jahren. In Europa wurden erste Gemeinschaftsgärten in Skandinavien umgesetzt. Das städtische Gärtnern dient der Produktion gesunder Lebensmittel und hat eine starke soziale Komponente, d. h. hier geht es vor allem um die Initiierung von Nachbarschaften und Kontakten. Dadurch identifizieren sich die Bewohner stärker mit ihren Wohnungen, der Vandalismus geht zurück und die Fluktuation kann ggf. gesenkt werden.

In Deutschland wurden in den 1990er Jahren die ersten interkulturellen Gärten initiiert. Diese sollen die Verständigung von Menschen verschiedener Kulturen stärken. Die Motivation für das Urban Gardening geht aber noch weiter*: »Der gemeinschaftlich organisierte Gemüsegarten bietet die Möglichkeiten selber zu gestalten und Freiräume zu schaffen, die sich außerhalb einer vorgefertigten Warenwelt bewegen«* [2]. Die Stadtgärtner möchten einen ökologischen Beitrag liefern, indem sie das Mikroklima verbessern und zur Artenvielfalt beitragen. Lokal produzierte Lebensmittel erzeugen weniger Transporte und sind damit ressourcenschonender. Lebensmittel mitten in der Stadt anzubauen, sie zu teilen, zu tauschen oder gemeinsam zu verzehren wird damit zum Gegenentwurf einer Welt, die sich zunehmend globalisiertet und virtualisiert (vgl. [6]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

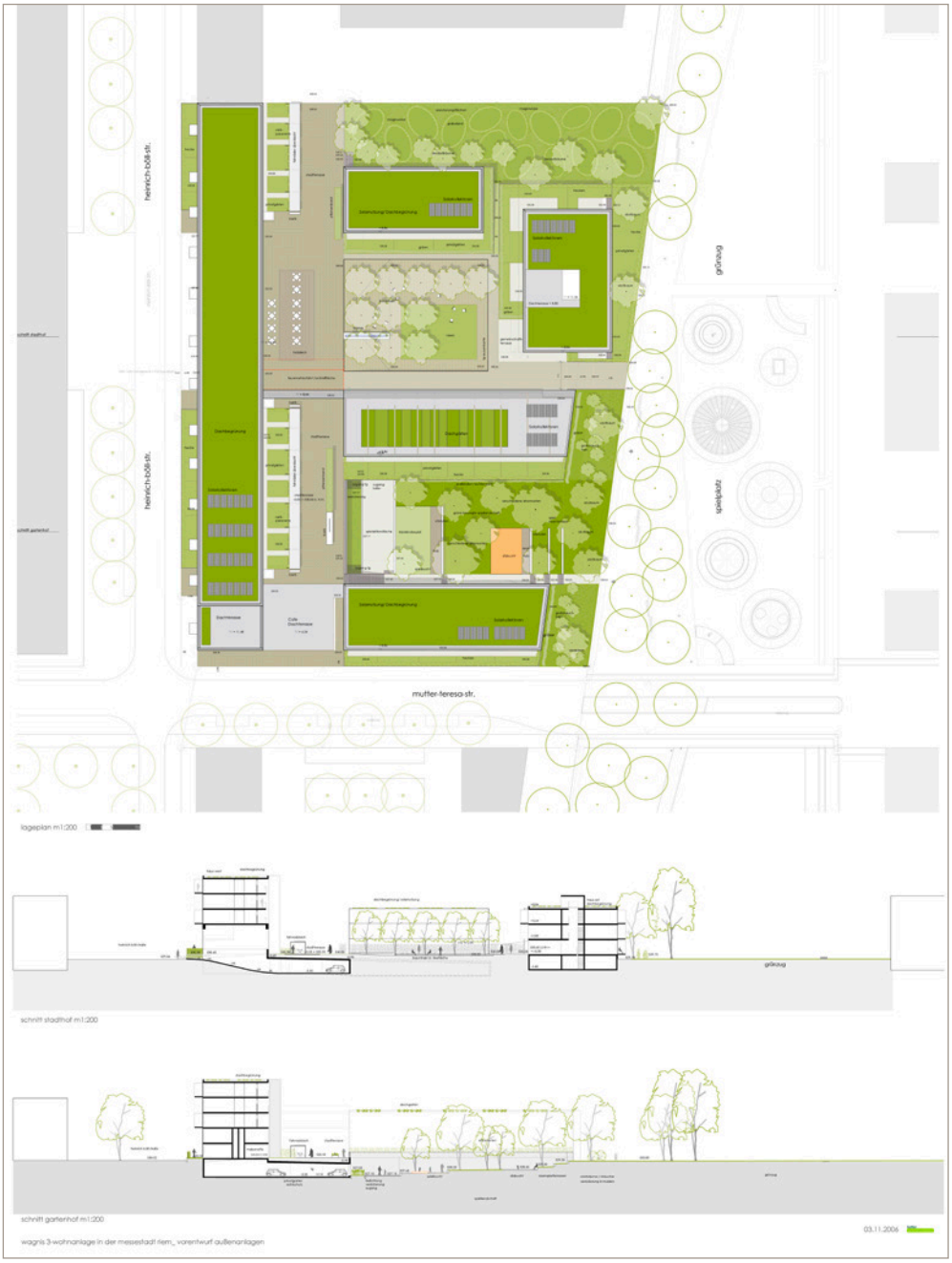


Bild 1: Städtebaulicher Plan Wagnis 3 in der Messestadt München Riem [Quelle: Wohnbaugenossenschaft Wagnis eG, 2016]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die Gartennutzung erfolgt einerseits auf sogenannten Landeiern. Diese sind jeweils ca. 30 qm groß und rund angelegt. Im Prinzip handelt es sich dabei um ein gemeinsames Grabeland (nördlich von Haus Nord). Weiterhin steht auf dem Dach des Hauses Mitte den Bewohnerinnen und Bewohnern ein Dachkräutergarten zur Verfügung.

Die Wohnungsgenossenschaft ist Initiatorin des Wohnprojektes Wagnis 3 und damit auch der gemeinschaftlich genutzten Gartenflächen. Die Wohnungsgenossenschaft übernahm während des Planungs- und Bauprozesses die Rolle des Projektentwicklers und des Bauträgers. Während dieser Zeit wurden aber die späteren Nutzerinnen und Nutzer (Baugruppe) bereits eng in die Planung der Gebäude und Außenanlagen mit eingebunden, d. h. die Partizipation der Bewohnenden ist ein wichtiger Bestandteil des Planungsprozesses. Nutzerinnen und Nutzer der Urban Gardening-Flächen bzw. des Grabelandes sind die jeweiligen Genossenschafter der Wohnanlage. Bei geringer Nachfrage bestünde aber auch die Möglichkeit das Grabeland an Interessenten aus der Nachbarschaft zu vermieten (vgl. [7]).

Die Landeier werden durch die Außenraumgruppe (vier Personen) der Bewohnerschaft organisiert, d. h. Interessenten aus der Wohnanlage können das Grabeland für die Dauer von einem Jahr mieten und den Ertrag ernten. Zwei Landeier sind an die Kinder der Wohnanlage vergeben, die darauf Gemüse anpflanzen und später nach der Ernte weiter nutzen oder verarbeiten.

Wagnis eG betreibt Quartiersentwicklung

Generell ist das Hauptziel der Genossenschaft die Schaffung von preiswertem Wohnraum. Dies ist in einer Stadt wie München, die einen sehr starken Nachfrageüberhang hat, von besonderer Bedeutung. Darüber hinaus verfolgt die Genossenschaft aber auch soziale, ökologische und quartiersbezogene Ziele. Für die Wagnis eG ist die Quartiersentwicklung integrierter Teil der Genossenschaftsphilosophie (vgl. [7]). Zu den quartiersbezogenen Zielen zählen der Aufbau und die Pflege einer guten Nachbarschaft innerhalb der Genossenschaft, aber auch darüber hinaus. Hierzu wurden Gemeinschaftsräume (zum Beispiel Veranstaltungsraum, Werkstatt, Bibliothek) eingerichtet, die originär für die Mitglieder der Genossenschaft zur Verfügung stehen. Andere Aktionen wie die Hofflohmärkte richten sich aber auch an die Quartiersbewohnenden, die nicht der Genossenschaft angehören.

Die Nutzung eines Teils der Freiflächen für den Obst- und Gemüseanbau trägt dazu bei, das Bewusstsein für die Produktion von lokalen Lebensmitteln zu stärken. Ob dies zu Verhaltensänderungen im Alltag beiträgt (zum Beispiel Kauf von regionalen oder biologisch erzeugten Lebensmitteln), kann nicht abschließend beantwortet werden. Trotzdem ist davon auszugehen, dass insbesondere die Kinder, die sich in der Gartennutzung engagieren, ein gewisses Bewusstsein für die Produktion und über der Wert von Obst und Gemüse erlangen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bild 2: Landeier [Quelle: Wohnbaugenossenschaft Wagnis eG, 2016]

Eigenverantwortung für Urban Gardening notwendig

Die gemeinschaftlichen Außenanlagen werden insgesamt durch ca. 15–20 Personen betreut, die zum Beispiel die Pflege der Rasenflächen, Sträucher und Obstbäume übernehmen. Die Genossenschaft selbst hat den Außenraum an die Bewohnenden der Wohnanlage übergeben und überprüft lediglich, ob die Flächen in einem gepflegten Zustand sind und die gesetzlichen Auflagen eingehalten werden. Ein Eingriff würde nur im Falle der Verwahrlosung erfolgen. Für die Bewohnenden ergeben sich aus der eigenen Pflege der Außenanlagen niedrigere Betriebskosten, da die Pflege nicht durch beauftragte Firmen durchgeführt wird.

Die Wagnis eG vertritt die Philosophie, dass jedes Mitglied sich aktiv an Genossenschaftsbelangen beteiligen kann. Dies kann zum Beispiel in der Bauphase Fragen der Architektur oder der Innenausstattung betreffen. Im Betrieb der Immobilien können die Genossenschafter sich um die Gemeinschaftsräume kümmern oder kulturelle und soziale Ereignisse organisieren. Speziell für die Fragen der Gartengestaltung und -nutzung gibt es in der Wagnis 3 eine Projektgruppe Außenraum, die unter anderem für die Auswahl der Bäume und Sträucher, die Ausstattung der Spielplätze und -flächen, die Außenbeleuchtung oder Fahrradständer zuständig ist.

In Kooperation mit den Nutzenden der Landeier werden diese gemeinsam geplant und genutzt, das heißt dass die Urban Gardening-Flächen ausschließlich durch die Mitglieder der Genossenschaft selbst organisiert werden.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bild 3: Kartoffelernte [Quelle: Wohnbaugenossenschaft Wagnis eG, 2016]

Organisationsmodell der Wagnis 3 übertragbar?

Grundsätzlich lässt sich das Organisationsmodell der Wagnis 3 übertragen. Wichtig ist eine organisatorische Begleitung des Urban Gardening-Projektes, die eine gemeinschaftliche Planung und später auch die Unterhaltung der Flächen ermöglicht. Das Genossenschaftsmodell erweist sich hierbei als besonders geeignet, da die Mitglieder der Genossenschaft als Miteigentümerinnen und -eigentümer des Wohnungsunternehmens ein ureigenes Interesse an der Pflege und der Nutzung der gemeinschaftlichen Flächen haben. Die Genossenschaft ist dann selbst eher die Initiatorin dafür, dass ihre Mitglieder Verantwortung übernehmen. Dies gilt insbesondere für jüngere Wohnungsgenossenschaften, die nicht die Schaffung preiswerten Wohnraums zum Ziel haben, sondern auch gemeinschaftliche Angebote für ihre Mitglieder schaffen wollen. Alternativ zu den Genossenschaften sind aber auch Quartiersgenossenschaften oder Nachbarschaftsvereine in der Lage, solche Projekte auf die Beine zu stellen und organisatorisch zu begleiten (vgl. [7]).

Eine Miete für die Landeier wird durch die Genossenschaft nicht erhoben, aber die Nutzenden haben untereinander eine informelle Kasse, aus der kleinere Investitionskosten getragen werden. Die Art der Investitionen wird innerhalb eines Plenums der Bewohnerschaft diskutiert und abgestimmt. Für die Pflege der Gemeinschaftsflächen entstehen nur geringe Kosten, die vor allem in Form von Arbeitsleistungen der Nutzenden erbracht werden. Die Kosten für Saatgut oder Pflanzen werden ebenfalls durch die Nutzenden getragen, so dass für die Genossenschaft keine Kosten entstehen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Literatur

[1] Landeshauptstadt München. Statistisches Amt (Hrsg.) (2014, 2016): Bevölkerungsbestand, URL: https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtinfos/Statistik/Bev-lkerung/Monatlicher-Bestand.html [Stand: 05.10.2016]

[2] Landeshauptstadt München. Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.): Wohnungsmarktbarometer 2015. Perspektive München. Analysen, 2015a

[3] Landeshauptstadt München. Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.): Wohnungsbauatlas für München und Region, 2015b

[4] Wagnis (Hrsg.): Wagnis 3 in der Messestadt Riem. URL: http://www.Wagnis.org/Wagnis/wohnprojekte/Wagnis-3.html [Stand: 10.10.2016]

[5] GrowNYC (Hrsg.): GrowNYC's Garden Program. URL: https://www.grownyc.org/gardens, GrowNYC [Stand: 10.10.2016]

[6] Müller, Christa: Urban Gardening. Grüne Signaturen. In: Christa Müller (Hrsg.), Urban Gardening. Über die Rückkehr der Gärten in die Stadt. München: Oekom Verlag, 2011

[7] Miller, Christoph, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft und Bewohner von Wagnis 3, Interview am 16.09.2016

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Gemeinschafts-aktivitäten

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Marie-Luise Baldin, Mira Evers, Marie Luise Grenzdörfer

Von der Kaserne zum Kletterbunker – Transformation der Pendleton Barracks Gießen in ein innovatives und nachhaltiges Wohnquartier

Die Projekte der Gesellschaft für soziales Wohnen in Gießen mbH (GSW) im Quartier der Pendleton Barracks umfassen vor allem Sharing-Angebote für die Freizeitgestaltung. Die hauptsächlich aus Studierenden und Einkommensschwachen bestehende Mieterschaft organisiert seit dem Jahr 1993 ehrenamtlich und eigenverantwortlich mit Unterstützung der GSW gemeinschaftlich nutzbare Räumlichkeiten, beispielsweise einen Umsonstladen, ein Café und eine Töpferwerkstatt. Auch elektrische Haushaltsgeräte und Werkzeuge werden geteilt und in nachbarschaftlich-unternehmerischer Kooperation entstanden verschiedene Freizeitmöglichkeiten, wie beispielsweise ein Kletterbunker oder ein Gartenprojekt. Die hauptsächliche Motivation des Projektes besteht darin, sich gegenseitig zu unterstützen, aktiv zur Steigerung der Wohnqualität beizutragen und gemeinsam sowie nachhaltig zu konsumieren.

Demografie und Wohnungsmarkt in der Universitätsstadt Gießen

Die Universitätsstadt Gießen liegt zentral im Bundesland Hessen, ca. 50 Kilometer nördlich von Frankfurt am Main. Mit einer Fläche von 72,55 qkm ist Gießen die drittgrößte Stadt in Hessen (vgl. [1]). Im Juni 2017 zählte die Stadt 84 677 Einwohnerinnen und Einwohner (vgl. [2]). Der Anteil nichtdeutscher Einwohnerinnen und Einwohner ist mit 15,6 % im Gesamtvergleich mit dem Bundesland Hessen überdurchschnittlich hoch (vgl. [1]). Außerdem weist die Stadt Gießen eine erhöhte Betroffenheit von Einkommensarmut und deren Folgen auf. Fast ein Viertel der Stadtbevölkerung kann als einkommensschwach bezeichnet werden und ist somit auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen (vgl. [3]). Die hohe Zahl einkommensschwacher Haushalte kann zum Teil auf den extrem hohen Studierendenanteil in Gießen zurückgeführt werden: Die ca. 31 000 Studierenden der Technischen Hochschule Mittelhessen und der Justus-Liebig-Universität bilden insgesamt 37 % der Stadtbevölkerung (vgl. [4]). Diese Bevölkerungsgruppe entspricht zu großen Teilen der Altersgruppe der 20- bis 40- Jährigen (35,7 % der Gesamtbevölkerung), für die bis zum Jahr 2030 ein geringfügiger Rückgang prognostiziert wird. Der Anteil der Personen über 60 Jahre wird hingegen stark wachsen (vgl. [5]). Im Jahr 2014 verzeichnete die Stadt, wie in den Vorjahren, sowohl einen positiven Wanderungssaldo

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

als auch eine höhere Geburten- als Sterbezahl, sodass die Bevölkerungszahl in Gießen anstieg (vgl. [1]). Auch für die kommenden Jahre wird diese Entwicklung vorausgesagt (vgl. [3]).

Die Vielzahl an einkommensschwachen Haushalten und die wachsende Bevölkerungszahl stellen vor allem den kommunalen Wohnungsmarkt vor Herausforderungen. Mit dem Bevölkerungswachstum steigt die Nachfrage nach Wohnraum an, was sich in der Zahl der Baufertigstellungen deutlich niederschlägt. Diese hat sich zwar seit 2010 um das Viereinhalbfache erhöht, jedoch bleibt die Nachfrage nach Wohnraum für einkommensschwache Haushalte davon unberührt, da vor allem im Segment der Mehrfamilienhäuser und Eigenheime neue Gebäude errichtet werden (vgl. [3]).

Ansätze sozial nachhaltiger Stadtentwicklung in Gießen

Im Hinblick auf eine sozial nachhaltige Stadtentwicklung im Bereich Wohnen setzt die Stadt Gießen auf den Entwurf eines Wohnraumkonzeptes, welches die genannten Problemlagen herausarbeitet und integrierte Lösungsansätze präsentiert (vgl. [3]). Auch im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit ist die Stadt mit einem in Kooperation mit dem Landkreis erarbeiteten, integrierten Klimaschutzkonzept aktiv (vgl. [6]). Einen Überblick über die Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung in Gießen gibt der Nachhaltigkeitsbericht der Lokalen Agenda 21, der über die Entwicklung verschiedener Indikatoren die Fortschritte und zukünftigen Handlungsfelder in den Nachhaltigkeitsteilbereichen Ökologie, Ökonomie, Gesellschaft/Soziales und dem zusätzlichen vierten Handlungsfeld Partizipation der Bürgerschaft niederschreibt (vgl. [7]).

Das Wohnungsunternehmen Gesellschaft für soziales Wohnen in Gießen mbH (GSW) widmet sich dem Anspruch der sozialen Kompetenz im Rahmen der Nachhaltigkeit, um hierbei insbesondere den Wohnbedürfnissen von Studierenden und einkommensschwachen Haushalten qualitativ nachzukommen. Die GmbH wurde im Jahr 1993 anlässlich des Umbaus des ehemaligen US-Militärstandorts Pendleton gegründet (vgl. [9]). Mit der Gründung der Wohnungsgesellschaft im Auftrag der Stadt sollte vermieden werden, dass das ehemalige Kasernengelände von einem Investor entwickelt, und auf diese Weise gewinnorientiert veräußert werden konnte. Die Mietpreise liegen in den Pendleton Barracks mit einer Spanne von 5,00–5,50 Euro je qm weit unter dem Gießener Durchschnitt von 10 Euro je qm und sollen so den Wohnbedürfnissen der Studierenden und einkommensschwachen Haushalte gerecht werden (vgl. [10]). An der Gründung sowie dem Unternehmen selbst waren zu je einem Drittel die Stadt Gießen, die Projektgruppe und Partner GbR (ein Zusammenschluss sozialer Vereine und Verbände aus Gießen) sowie der Mieterverein der GSW-Wohnungen Miteinander Wohnen und Leben e.V. (MiWoLe e.V.) als Gesellschafter beteiligt (vgl. [9]). Das Quartier im Osten der Stadt bietet heute auf ca. 1,5 ha Fläche rund 220 Erwachsenen sowie ca. 40 Kindern und Jugendlichen in 89 Wohneinheiten Lebens- und Wohnraum (vgl. [11]). In den Beständen sind Bewohnerinnen und Bewohner aus unterschiedlichen Einkommensklassen mit Studierendenwohngemeinschaften und Sozialwohnungen gemischt untergebracht, sodass die Segregation einzelner Gruppen vermieden und die Bildung von Hausgemeinschaften gefördert wird (vgl. [10]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Exkurs: Global denken, lokal handeln – nachhaltige Stadtentwicklung in Gießen

2010 präsentierte Gießen den ersten Nachhaltigkeitsbericht, in dem Indikatoren vorgestellt werden, anhand derer die Stadtentwicklung in Zukunft ausgerichtet werden soll. Der Nachhaltigkeitsbericht geht aus der Lokalen Agenda 21 hervor und dient der Umsetzung des auf der Rio-Konferenz 1992 unterzeichneten Aktionsprogramms für Umwelt und Entwicklung (Agenda 21). Unter dem Slogan ‚global denken, lokal handeln' wurden Kommunen im Rahmen der Lokalen Agenda 21 dazu aufgefordert, ihre Stärken und Schwächen hinsichtlich der Nachhaltigkeit unter anderem in den Bereichen Klima- und Energiepolitik, Veränderung von Konsumgewohnheiten und Siedlungsentwicklung zu evaluieren. Der Nachhaltigkeitsbericht bezieht in den Bereichen Ökologie, Ökonomie, Soziales und Partizipation Stellung und bewertet diese anhand verschiedener Indikatoren. Die Evaluierung zeigt, dass das Ziel der Nachhaltigkeit in den verschiedenen Themenbereichen in Gießen bisher unterschiedlich umgesetzt wurde. Sechs Indikatoren wurden als durchweg positiv bewertet, darunter der niedrige Wasserverbrauch privater Haushalte oder die geringe PKW-Dichte sowie die Vielzahl kultureller Angebote. In diesen Bereichen heißt es weiter so! ([8]). Die Bewertung der übrigen 30 Indikatoren fordert hingegen zusätzlichen Handlungsbedarf, damit die Lebensbedingungen in Gießen im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung weiter voran gebracht werden können. Die für das vorliegende Fallbeispiel relevanten Themenbereiche nachhaltiger Konsum und Ehrenamt wurden unter der Betrachtung von Nachhaltigkeitsaspekten als ausbaufähig bewertet. Die aus dem Nachhaltigkeitsbericht gewonnenen Ergebnisse werden mit dem Leitbild für nachhaltige Stadtentwicklung abgeglichen und dienen der Stadt als Orientierung für die Stadtentwicklungspolitik der nächsten Jahre (vgl. [8]).

Bei genauer Betrachtung fällt auf, dass in den Pendleton Barracks einige der Indikatoren des Nachhaltigkeitsberichts bereits erfolgreich umgesetzt werden. Der Indikator geringer Energieeinsatz verfolgt das Ziel, den Energieverbrauch pro Kopf gering zu halten. Durch die Bereitstellung von energetisch sparsamen Haushaltsgeräten für die Mieterinnen und Mieter trägt die GSW zur Absenkung des Energieverbrauchs in ihren Beständen bei. Im Handlungsfeld Ökonomie wird der Indikator ‚hoher Grad an nachhaltigem Konsum' unter anderem durch den Umsonstladen oder den Werkzeugverleih erfüllt. Die bisher aufgezeigten Initiativen und Projekte in den Pendleton Barracks würden nicht ohne ehrenamtliches Engagement und Eigeninitiative bestehen, auch diese Indikatoren werden im Nachhaltigkeitsbericht als wesentlich für die Umsetzung der Lokalen Agenda 21 identifiziert (vgl. [8]).

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Aktive Unterstützung von Mieterideen zur Verbesserung des Wohnumfeldes

Mit der Übernahme der ehemaligen Kasernengebäude durch die GSW war die Idee verbunden, Wohnraum entstehen zu lassen, der ein gemeinsames Miteinander fördert und für alle Gesellschaftsschichten offen steht (vgl. [12]). Besonderes Augenmerk wurde hierbei stets auf die nachhaltige und ökologische Entwicklung des Gesamtprojekts gelegt (vgl. [11]). Mit dieser Fokussierung entstand im Laufe der Jahre eine Vielzahl an Einzelprojekten, die zum Großteil bis heute bestehen.

Eines der ersten realisierten Projekte ist das Mieter-Café Toller, das den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht und durch den Mieterverein betrieben wird. Das Café wird zum nachbarschaftlichen Austausch, für private Feierlichkeiten, gemeinsame Aktivitäten wie Public Viewing oder gemeinschaftliches Kochen sowie für Ausstellungen oder Musikveranstaltungen genutzt. Seit dem Jahr 2003 wird das Angebot des Cafés durch einen Umsonstladen ergänzt, welcher gemeinschaftliches Tauschen fördert (vgl. [13]).

Die Möglichkeit, nicht benötigte Gegenstände an Interessierte weiterzugeben, besteht zusätzlich auch in mehreren Tauschregalen in den Treppenhäusern der einzelnen Wohngebäude. Neben dem Tauschen von nicht mehr benötigten Gegenständen, Büchern und anderen Dingen haben die Bewohnerinnen und Bewohner verschiedene weitere Möglichkeiten, um selten benötigte Gegenstände gemeinsam zu nutzen. So besteht bei Bedarf die Option, Werkzeuge aus einem zentralen Lager von der GSW auszuleihen. In den Wohngemeinschaften werden vom Wohnungsunternehmen weiterhin qualitativ hochwertige elektrische Haushaltsgeräte (zum Beispiel energieeffiziente Kühlschränke und Geschirrspüler) gegen ein geringes in der Miete einkalkuliertes Entgelt bereitgestellt (vgl. [14]). Die Sharing-Angebote der GSW werden um einen gemeinschaftlich nutzbaren interkulturellen Garten, eine Töpferwerkstatt, einen Fahrradkeller und Möglichkeiten zum Wäschetrocknen ergänzt (vgl. [12]).

Auf dem Gelände der Pendleton Barracks befinden sich zwei Hochbunker aus dem Zweiten Weltkrieg. Einer der Bunker wurde ausgehend von einer Initiative Gießener Lehramtsstudierender als Kletterbunker umfunktioniert und auf diese Weise Kletterbegeisterten aus der gesamten Stadt öffentlich zugänglich gemacht (vgl. [10]). Der Innenraum des Kletterbunkers dient zudem als Verteilzentrum der Ernte aus der sogenannten solidarischen Landwirtschaft, bei der engagierte Bewohnerinnen und Bewohner einen Teil der Erträge erhalten, wenn sie die landwirtschaftlichen Betriebe der Region bei ihrer Arbeit unterstützen (vgl. [15]).

Die Zielsetzung des Wohnprojektes der GSW war in der Planungs- und Konzeptphase zunächst nicht direkt mit dem Sharing-Gedanken verbunden, sondern stellte die Ausbildung sozialer Kompetenzen und ökologischen Handelns in den Vordergrund (vgl. [9]). Jedoch ließ sich bereits beim Einzug beobachten, dass es den Studierenden und Sozialmieterinnen und -mietern immer wieder an Werkzeugen oder anderen Haushaltsgeräten fehlte. Gerade die Studierenden verfügten nicht über die finanziellen Mittel, um hochwertige elektrische Haushaltsgeräte käuflich zu erwerben. In der Konsequenz entstanden der Werkzeugverleih und die Möglichkeit der Miete von Haushaltsgeräten. Insgesamt folgt die GSW mit ihren zahlreichen Projekten den

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Grundsätzen, gemeinsam etwas zu teilen, soziale Zusammenhalte zu stärken und einen aktiven Beitrag zur Qualität des Wohnumfeldes zu leisten (vgl. [14]). An die einzelnen Angebote besteht dabei stets der Anspruch der Niedrigschwelligkeit, um möglichst vielen Bewohner- und Bevölkerungsgruppen einen Zugang zu ermöglichen. Die Töpferwerkstatt wird beispielsweise besonders gut von den Kindern Geflüchteter aus der näheren Umgebung angenommen, deren Eltern über die Töpferwerkstatt wiederum mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der Pendleton Barracks in Kontakt treten. Die einzelnen Angebote sollen zudem ökonomisch sinnvoll und auf gewisse Weise als Leuchtturm bzw. Impulsgeber funktionieren. Die Besinnung auf den genossenschaftlichen Grundgedanken, also das Teilen im ureigentlichen Sinn, macht einen weiteren wichtigen Grundbaustein der Motivation des Wohnungsunternehmens aus (vgl. [10]).

Die verschiedenen Projekte in den Pendleton Barracks werden in der Mehrzahl durch die Bewohnerschaft initiiert und durch die GSW im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützt. Bei einigen Projekten, wie beispielsweise dem interkulturellen Garten, bedurfte es jedoch einer Impulssetzung durch das Wohnungsunternehmen. Besondere Bedeutung in der Umsetzung der Projekte nimmt der ehrenamtlich organisierte, ausschließlich aus der Quartiersbewohnerschaft bestehende Mieterverein MiWoLe e. V. ein. Dieser sichert mit seinem Engagement beispielsweise den Betrieb des Cafés und des Umsonstladens (vgl. [14]).

Bild 1: Mietercafé Toller [Quelle: Grenzdörfer, 2016]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die für die verschiedenen Projekte aufzubringenden Ressourcen werden durch die GSW nicht erfasst, denn nach Auffassung des Unternehmendes gehört das *»Engagement für unsere Mieter, deren Interessen und weiterführenden Projekte* […] *für uns zum Alltag eines Wohnungsunternehmens wie das Übergeben einer Wohnung«* ([14]). Eine Einschätzung der Gesamtkosten der GSW-Projekte durch die Geschäftsführung beläuft sich auf ca. 15 000 Euro im Jahr, wobei einzig die Bereitstellung der elektrischen Haushaltsgeräte kostendeckend möglich ist (vgl. [14]). Die Nebenkosten für die Räume der einzelnen Initiativen fallen mit etwa 3 000 Euro pro Jahr relativ gering aus und können aus den laufenden Kosten gedeckt werden. Lediglich die Instandsetzungsmaßnahmen belasten das Budget des Unternehmens. Das Wohnungsunternehmen ist durch den Bau von Sozialwohnungen jedoch ohnehin dazu verpflichtet, Gemeinschaftsräume in ihren Beständen zu errichten, welche den Bewohnerinnen und Bewohnern kostenfrei zur Verfügung gestellt werden. Auf diese Weise wurden die Kosten für die Gemeinschaftsräume von Beginn an einkalkuliert (vgl. [10]).

Bild 2: Kletterbunker [Quelle: Grenzdörfer, 2016]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bild 3: Interkultureller Garten [Quelle: Grenzdörfer, 2016]

Partizipation der Mieterinnen und Mieter über eine Vielfalt von Projekten

Die Projekte der GSW richten sich an alle Mieterinnen und Mieter sowie die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Quartiere. Aufgrund der breit gefächerten Angebote im Bereich Sharing bzw. Wohnumfeldgestaltung und der Vielzahl an Projekten können sich Interessierte aus allen Altersgruppen je nach persönlichem Interesse und Kapazitäten einbringen. Weiterführende bzw. neue Ideen der Mieterschaft zur weiteren Verbesserung des Wohnumfelds und der Nachhaltigkeit im Wohngebiet berücksichtigt der Mieterverein jederzeit und leitet sie gebündelt an die GSW weiter. So besteht für alle Mieterinnen und Mieter unbürokratisch die Möglichkeit, eigene Ideen und Angebote einzubringen. Eine regelmäßige Mitgliederversammlung bietet zusätzlich Möglichkeiten, miteinander in Kontakt zu treten und neue Projekte vorzustellen (vgl. [14]). Außerdem können sich die Mieterinnen und Mieter auf der Internetseite der GSW über Neuigkeiten im Quartier sowie aktuelle Projekte informieren. Die GSW wirbt mit ihrer Internetpräsenz weiterhin mit den vielfältigen Sharing-Möglichkeiten im Quartier und bietet digitale Sprechstunden via Skype an, sodass sich die Bewohnerinnen und Bewohner mit geringem Aufwand informieren und mit der Hausverwaltung Kontakt aufnehmen können (vgl. [16]). Diese kurzen (Organisations-)Wege im vergleichsweise kleinen Quartier der Pendleton Barracks sorgen für ein großes Vertrauen der Bewohnerinnen und Bewohner zur GSW sowie für ein Gefühl der Zusammengehörigkeit und Gemeinschaft. Somit wird die Barriere für den Einstieg in neue Projekte gering gehalten, sei es zum Mitmachen oder zum Umsetzen der eigenen Ideen (vgl. [15]).

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

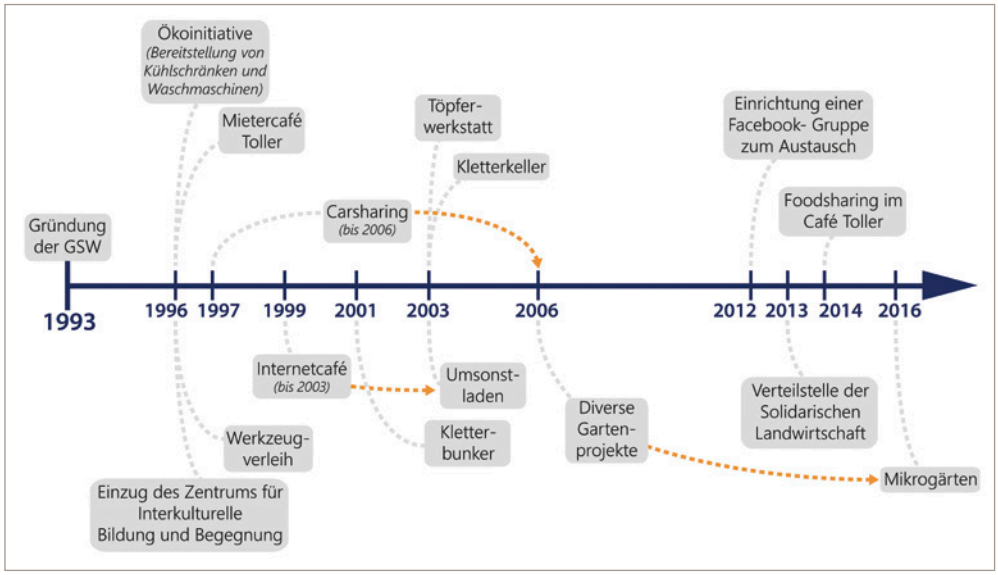


Bild 4: Übersicht über die Entwicklung der einzelnen Projekte [Quelle: eigene Darstellung, 2017]

Beitrag des Projektes zur Quartiersentwicklung und Nachhaltigkeit

Die Projekte der Pendleton Barracks leisten einen großen Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität im Quartier, da den Mieterinnen und Mietern zahlreiche Gelegenheiten geboten werden, gemeinsam etwas zur Entwicklung des Wohnumfelds beizutragen. Insbesondere das Mietercafé leistet einen besonderen Beitrag zur Vernetzung im Quartier, der bis heute anhält und durch die weiterführenden Angebote unterstützt wird. Unter den bestehenden Angeboten ist der Umsonstladen gesondert hervorzuheben, da er Anrainerinnen und Anrainer, weitere Sozialmieterinnen und Sozialmieter außerhalb des GSW-Bestandes und geflüchtete Menschen einer nahen Gemeinschaftsunterkunft in die Pendleton Barracks einlädt und ihnen die Möglichkeit gibt, zweimal pro Woche kostenlose Lebensmittel zu erhalten (vgl. [14]).

In der Bewertung der Nachhaltigkeit ist in der sozialen Dimension eine Erhöhung des Wohlfühlfaktors der Mieterinnen und Mieter zu beobachten. Das Einbringen von eigenen Ideen und Wünschen fördert zudem die Identifikation des Einzelnen mit dem Wohnumfeld. Im ökonomischen Bereich entsteht für das Unternehmen kein unmittelbarer Mehrwert, da die Sharing-Angebote zum großen Teil entgeltfrei sind bzw. maximal die aufgewendeten Kosten decken. Weiterhin können die Angebote auch nicht, wie bei ähnlichen Beispielen aus anderen Quartieren, die anhaltende Mieterfluktuation aufhalten oder verringern, da die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter in den Pendleton Barracks Studierende sind, welche erfahrungsgemäß zeitlich begrenzt in ihrer Mietdauer sind. Die Bekanntheit des Projektes kann in Zukunft durchaus für eine gesteigerte Nachfrage nach Wohnungen führen. Da allerdings alle Wohnungen der

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

GSW vermietet sind, kann hierdurch kein ökonomischer Vorteil für das Wohnungsunternehmen erzielt werden.

Die GSW zielt bei der Etablierung der genannten Angebote des kollaborativen Konsums allerdings auch nicht auf einen ökonomischen Vorteil ab, sondern sieht das Engagement für seine Bewohnerschaft als selbstverständlich an und stellt die Lebensqualität der Anwohnerinnen und Anwohner anstelle von Profiten als ihr höchstes Ziel dar.

Die ökologische Dimension wird in den Projekten vor allem durch die gesteigerte Energieeffizienz aufgrund eines unternehmenseigenen Blockheizkraftwerks und den von der Gesellschaft bereitgestellten hochwertigen und energieeffizienten Haushaltsgeräten umgesetzt. Auch der Umsonstladen und die Tauschregale leisten einen Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit, da sie das nachhaltige Konsumieren fördern (vgl. [14]).

Erfahrungen, übertragbare Ansätze und Innovationen für die Wohnungswirtschaft

Die Besonderheit der Sharing-Ansätze in den Pendleton Barracks ist, dass die Initiative für neue Projekte und Umsetzungsideen hauptsächlich von der Bewohnerschaft selbst ausgeht. Die GSW als Wohnungsunternehmen bringt daher auch nur verhältnismäßig geringe organisatorische und finanzielle Mittel zur Unterstützung auf. Nach Einschätzung des Wohnungsunternehmens ist die Haltung aller Akteure, also der Verwaltung und des Wohnungsunternehmens an sich, sowie der Bewohnerinnen und Bewohner entscheidend für den Erfolg oder Misserfolg einer Initiative. Das betreuende Wohnungsunternehmen muss Geduld und die Bereitschaft zur Kommunikation mitbringen, um die Bewohnerschaft zu motivieren eigene Projekte zu initiieren (vgl. [10]).

Die GSW erkennt die Potenziale, die die einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner der Pendleton Barracks für das gemeinschaftliche Zusammenleben haben, an und spricht ihnen eine gewisse Mündigkeit und Eigenverantwortung für die Projekte zu (vgl. [15]). Dieses Selbstverständnis führt einerseits zu einer stärkeren Bindung der Bewohnerinnen und Bewohner an ihre eigenen Initiativen, andererseits zu einer gelassenen und unkomplizierten Haltung gegenüber Projekten, die anfangs eventuell nicht erfolgversprechend waren oder sogar wieder eingestellt werden mussten.

Als Hemmnis identifiziert die GSW vor allem, dass eine Vielzahl der Sharing-Projekte nicht kostendeckend funktioniert und teilweise wieder aufgegeben werden muss. Beispielhaft dafür ist das bereits 1997 eingeführte Car-Sharing, dass die Autozahl im Quartier nicht minimieren konnte und nicht kostendeckend arbeitete, sodass es im Jahr 2006 wieder aufgegeben wurde (vgl. [14]). Außerdem sind bestimmte Projekte an einzelne Bewohnerinnen und Bewohner, die

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

sie initiieren oder organisieren, gebunden, was bedeutet, dass diese mit dem Auszug der Initiatoren auch wieder verschwinden können. Die GSW betrachtet solche Prozesse jedoch nicht als Scheitern, sondern zieht daraus Erkenntnisse, welche sie der Bewohnerschaft beratend weiterleitet, wenn diese mit dem Wunsch nach bestimmten Initiativen an die GSW herantreten. Nach Einschätzung von Geschäftsführer Reiner Stoodt erfordert die Arbeit mit selbst initiierten Projekten auch immer den Mut, Projekte wieder abzuschaffen (vgl. [10]). Weiterhin besteht zeitweise sogar das Problem, dass die Nachfrage nach neuen Projekten so hoch ist, dass die GSW keine weiteren Kapazitäten (räumlich und finanziell) für diese bereitstellen kann und somit Projekte bereits im Keim erstickt werden (vgl. [15]).

Das Beispiel der Pendleton Barracks zeigt dennoch, dass mit relativ einfachen Mitteln und einem großen gemeinschaftlichen Engagement eine Vielzahl von Angeboten geschaffen werden kann, die den nachhaltigen Konsum befördern. Die Sharing-Angebote in den Pendleton Barracks verdeutlichen, dass ein Fokus auf die Umsetzung ideeller Ziele und Werte zum Nutzen der Mieterinnen und Mieter große Erfolge erzielen kann und deshalb im Selbstverständnis der Wohnungsunternehmen integriert sein sollte, ohne es als bloßen Attraktivitätsfaktor im Kampf um neue Mieterinnen und Mieter zu betrachten. Der große Vorteil der Pendleton Barracks besteht in der breiten Aufstellung und guten Vernetzung der einzelnen Angebote, statt in einer Konzentration auf Einzelprojekte. Durch diese Vielfalt wird gewährleistet, dass viele Bewohnerinnen und Bewohner mit unterschiedlichen Interessen angesprochen werden und sich für das Quartier engagieren. Sie stärkt den Zusammenhalt im Quartier und verringert die Schwelle für die Umsetzung weiterer Projekte (vgl. [17]). Die wichtigste Voraussetzung für ein derart gut ausgebautes Netz an Aktivitäten ist eine engagierte Bewohnerschaft, die einerseits ihre Ideen einbringt, aber andererseits auch gewillt ist, diese in Eigenregie umzusetzen. Trifft dieses Engagement der Bewohnerschaft auf den Möglichkeitsraum eines aufgeschlossenen und experimentierfreudigen Wohnungsunternehmens mit entsprechenden Infrastrukturen, können Projekte nach Vorbild der Pendleton Barracks vielerorts fruchten.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Literatur

[1] Hessisches Statistisches Landesamt (Hrsg.): Hessische Gemeindestatistik 2015. Ausgewählte Strukturdaten aus Bevölkerung und Wirtschaft 2014, Wiesbaden, 2016. URL: http://www.statistik-hessen.de/publikationen/download/496/index.html [Stand: 19.09.2017]

[2] Universitätsstadt Gießen (Hrsg.): Gießen in Zahlen. Kennzahlen und Fakten 2017/2018, Gießen. URL: https://www.giessen.de/media/custom/684_5261_1.PDF?1449678904 [Stand: 22.09.2017]

[3] Höbel, Regina; Leidecker, Malin: Wohnraumversorgungskonzept für die Universitätsstadt Gießen, 1. Meilenstein, Gießen, 2016. URL: https://www.giessen.de/media/custom/684_14856_1.PDF?1457622866

[4] Universitätsstadt Gießen (Hrsg.): Warum ein Studium in Gießen? URL: https://www.giessen.de/index.phtml?La=1&sNavID=1894.111&mNavID=1894.111&object=tx,1894.565.1&kat=&kuo=1&sub=0 [Stand: 19.09.2017]

[5] Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (Hrsg.): Datenbank zum demografischen Wandel in den hessischen Gemeinden. Datenblatt für Gießen, Universitätsstadt. URL: https://www.giessen.de/media/custom/1894_788_1.PDF?1319625814

[6] Universitätsstadt Gießen (Hrsg.): Stadt präsentiert das Thema Klimaschutz und Energiewende auf der BAUExpo. URL: https://www.giessen.de/index.phtml?object=tx%7C2253.1.1&ModID=7&FID=684.12182.1&sNavID=2253.3&mNavID=2253.1&La=1 [Stand: 19.09.2017]

[7] Magistrat der Universitätsstadt Gießen (Hrsg.): Lebenswertes Gießen. Indikatoren für eine nachhaltige Stadtentwicklung. 1. Nachhaltigkeitsbericht der Lokalen Agenda 21 für die Universitätsstadt Gießen, Gießen, 2010. URL: https://www.giessen.de/media/custom/684_6486_1.PDF?1285596493 [Stand: 19.09.2017]

[8] Magistrat der Universitätsstadt Gießen (Hrsg.): 1. Nachhaltigkeitsbericht der Lokalen Agenda 21 für die Universitätsstadt Gießen. Indikatoren für eine nachhaltige Stadtentwicklung, Gießen, 2010. URL: https://giessen.de/media/custom/684_6486_1.PDF?1285596493

[9] Gesellschaft für soziales Wohnen in Gießen mbH (GSW) (Hrsg.): GSW Gießen Hausverwaltung, Vermietungen, Konfliktmanagement, Über die GSW. URL: http://gsw-giessen.de/gsw/ueber-die-gsw [Stand: 19.09.2017]

[10] Stoodt, Rainer: Vortrag »Sharing-Ansätze und Bewohnerbeteiligung im Quartier Pendleton Barracks in Gießen« auf der Fachtagung »Urbane Transformation: nachhaltig und partizipativ« am 14.09.2017. Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der Fachhochschule Erfurt, Erfurt, 2017

[11] Dangschat, Jens; Baumgartl, Vera: Kasernen-Konversionen – Schließung schafft neue Räume (KaKo), Wien, 2007. URL: http://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=362 [Stand: 19.09.2017]

[12] Gesellschaft für soziales Wohnen in Gießen mbH (GSW) (Hrsg.): Wohnprojekt Pendleton Barracks. URL: http://gsw-giessen.de/wohnprojekt-pendleton [Stand: 19.09.2017]

[13] Gesellschaft für soziales Wohnen in Gießen mbH (GSW) (Hrsg.): Essen, Kultur und Mehr. URL: http://gsw-giessen.de/wohnprojekt-pendleton/essen-kultur-und-mehr [Stand: 19.09.2017]

[14] Gesellschaft für soziales Wohnen in Gießen mbH (GSW): Fachgespräch mit Rainer Stoodt, Vorstand, am 24.04.2016, 2016

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

[15] Grenzdörfer, Marie Luise: Kollaborativer Konsum in der Wohnungswirtschaft. Förderliche Kriterien zur Etablierung von Modellen des Kollaborativen Konsums aus der Bewohnerperspektive am Beispiel des Wohnprojekts Pendleton Barracks in Gießen. Bachelorarbeit. Fachhochschule Erfurt, Erfurt, 2016

[16] Gesellschaft für soziales Wohnen in Gießen mbH (GSW) (Hrsg.): Teilen/Sharing. Sharing-Angebote im Wohnprojekt Pendleton-Barracks. URL: http://gsw-giessen.de/teilen-sharing [Stand: 20.09.2017]

[17] Gruner, Sabine; Hinding, Barbara: Nachbarschaftskontakte und nachhaltiges Konsumverhalten. In: Harloff, Hans J.; Christiaanse, Kees; Dienel, Hans-Liudger; Wendorf, Gabriele; Zillich, Klaus (Hrsg.): Nachhaltiges Wohnen. Befunde und Konzepte für zukunftsfähige Stadtquartiere. Berlin/Heidelberg: Physica-Verlag HD, 2002 (Nachhaltigkeit und Innovation), S. 73–103

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Marie-Luise Baldin, Lukas Eiserbeck

Ehrenamtliches Bürgerschaftsengagement zur Gestaltung und Erhaltung eines Quartiersparks in Berlin – kiezPARK Marzahn-Hellersdorf

Der kiezPARK, ein zwischen 2009 und 2012 von der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG initiiertes Projekt, ist eine großflächige Park-und Freizeitanlage im Berliner Stadtteil Marzahn-Hellersdorf. Auf dem ehemaligen Schulgelände findet man heute unter anderem Anwohner-Gartenbeete, einen Teich mit Bachlauf und einen Wasserspielplatz. Die Besonderheit des Quartiersgartens besteht darin, dass bei der Planung und Umsetzung eine starke und generationenübergreifende Einbindung der Anwohnerschaft erfolgte.

Heute bildet der kiezPARK im Verbund mit dem anliegenden Nachbarschaftszentrum und einem Seniorenklub einen attraktiven und häufig genutzten Treffpunkt und Kommunikationsraum. Das Nachbarschaftszentrum bietet beispielsweise Hilfe im Haushalt, Nachhilfeunterricht sowie PC- und Nähkurse an, während der Seniorenklub Angebote stellt, die sich speziell an die älteren Quartiersbewohnerinnen und -bewohner richten (z. B. Sport- und Gesangstreffen).

Der Zweck der Parkanlage und der Nachbarschafts- und Seniorenprojekte der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG ist die Stärkung des Nachbarschaftsgefüges. Außerdem sollen die Projekte der Wohnungsgenossenschaft einen Wettbewerbsvorteil verschaffen und das Quartiersimages des vorurteilsbehafteten Bezirks Marzahn-Hellersdorf aufwerten.

Stabilisierung der Demografie in Marzahn-Hellersdorf

Der Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf befindet sich im Osten Berlins und ist Wohnort von 262 000 Einwohnerinnen und Einwohnern, wobei sich die Wohnstruktur im Bezirk sehr unterschiedlich darstellt. Einerseits befindet sich die einwohnerstärkste Großwohnsiedlung Deutschlands hier, andererseits prägen großflächige Einfamilienhausgebiete den Bezirk.

Nach dramatischen Bevölkerungsverlusten wird seit fünf Jahren ein leichter Zuwachs verzeichnet, der sich vor allem auf den Zuzug junger Familien mit Kindern zurückführen lässt.

Der Altersdurchschnitt des Bezirks liegt trotz dessen mit 43,3 Jahren leicht über dem städtischen Durchschnitt (vgl. [1]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Zudem steigt der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund: Momentan zählen 13 % der gesamten Einwohnerschaft in Marzahn-Hellersdorf und über 25 % – auf kleinräumiger Ebene bis zu 40 % – der unter 18-Jährigen als Personen mit Migrationshintergrund, was seitens des Bezirks als große Herausforderung für die interkulturellen Kompetenzen der Einwohnerinnen und Einwohner betrachtet wird (vgl. [1]).

Entwicklung des Marzahner Wohnungsmarkts bis 2010

Der Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf verzeichnete seit dem Jahr 1993 einen massiven Bevölkerungsrückgang. Lag die Einwohnerinnen- und Einwohnerzahl in Marzahn-Hellersdorf zu Beginn der 1990er Jahre noch bei 297 394, so schrumpfte sie bis ins Jahr 2009 auf einen Tiefststand von 244 165 Personen, was einem Rückgang von 18 % entspricht (vgl. [2]). In der Folge wurden zahlreiche Infrastruktureinrichtungen geschlossen und abgerissen. Es kam zu einer Leerstandsquote von 7,5 %, die im Bezirksvergleich den zweithöchsten Berliner Wert darstellt. Außerdem lag das durchschnittliche Mietniveau mit unter fünf bis sieben Euro im niedrigpreisigen Mietsegment, was das Profil des Bezirks mit seinem überdurchschnittlich hohen Anteil an Bedarfsgemeinschaften nach SGB II widerspiegelt (vgl. [3]).

Im Gegensatz zu den Entwicklungen zwischen 1990 und 2010 in Berlin-Marzahn gilt der Berliner Wohnungsmarkt heute im Allgemeinen als sehr angespannt. Durch die voranschreitende demografische Entwicklung, den Trend zu kleineren Haushaltsformen, die anhaltend hohe Zuzugsrate, den Mietpreisanstieg, die Unterbringung von Geflüchteten und die Förderung des sozialen Wohnungsbaus bestehen viele Herausforderungen für die lokale Wohnungswirtschaft in der gesamten Stadt (vgl. [4]). Diese Prozesse können auch im Bezirk Marzahn-Hellersdorf beobachtet werden.

Der kiezPARK entsteht – Anwohnerinnen und Anwohner gestalten eine multifunktionale Freifläche für Marzahn-Hellersdorf

Für die FORTUNA Wohnungsunternehmen eG steht *»die Zufriedenheit der Mieterschaft im Mittelpunkt«* (vgl. [5]). Diesem Leitbild getreu, errichtete das Unternehmen in den Jahren 2009 bis 2013 eine ca. 11 000 qm große Park-und Freizeitanlage in der Großsiedlung Sitzendorfer Straße/Ecke Schwarzburger Straße (vgl. [6]; vgl. [7]). Der kiezPARK entstand in enger Zusammenarbeit mit den Quartiersbewohnerinnen und -bewohnern (vgl. [6]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Exkurs: Die Entstehungsgeschichte des kiezPARKs – partizipative Gestaltung als Credo

Der heutige kiezPARK war früher Standort von zwei Schulen und einer Turnhalle im Berliner Plattenbauviertel Marzahn. Die Schulen, die zu diesem Zeitpunkt die Mittelpunkte des Quartierslebens darstellten, wurden im Jahr 2005 geschlossen und im Jahr 2006 abgerissen. Damit fiel auch ein wichtiger Treffpunkt im Quartier weg. Gleichzeitig entstand eine Brachfläche, die aufgrund von fehlenden öffentlichen Geldern nicht bewirtschaftet werden konnte, obwohl der umgebende Gebäudebestand mit ca. 1 500 Wohneinheiten zu diesem Zeitpunkt bereits neu saniert war (vgl. [8]).

Da diese Brachfläche von den Bewohnerinnen und Bewohnern nicht aktiv genutzt werden konnte, erwarb die FORTUNA Wohnungsunternehmen eG das Grundstück zur eigenen Entwicklung vom Land Berlin (vgl. [9]). Im Frühjahr 2010 beschlossen die FORTUNA Wohnungsunternehmen eG mit der Architektin Susanne Schnorbusch und der Landschaftsarchitektin Almuth Krause sowie interessierten Anwohnerinnen und Anwohnern eine Kooperation zur Entwicklung des Geländes.

Die beiden Fachplanerinnen hatten in Leipzig-Grünau mit den Kolonnaden Alte Salzstraße bereits ein ähnliches Projekt im Rahmen des Experimentellen Wohn- und Städtebau (ExWoSt)-Forschungsfelds *»Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere«* betreut und umgesetzt (vgl. [10]). Der kiezPARK fußte auf demselben partizipativen Ansatz und konnte daher auf die Erfahrungen des Leipziger Projekts zurückgreifen und dessen Erfolge für sich nutzen, sodass auch der Berliner Senat den kiezPARK finanziell unterstützte (vgl. [11]).

In jeweils zweiwöchig stattfindenden Stammtischen wurden entsprechend des Planungs- und Baufortschrittes Arbeitsstände, neue Ideen und Wünsche und Gestaltungsideen diskutiert. Diese intensive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, sozialer Träger und anderer interessierter Personen wurde durch Workshops ergänzt, die sich der kreativen (Eigen-)Gestaltung der einzelnen Elemente des Parks widmeten und vor allem bei Kindern und Jugendlichen auf großes Interesse stießen (vgl. [12]). Jeder dieser Stammtische und Workshops wurde öffentlichkeitswirksam dokumentiert und auf der Internetseite des kiezPARKs eingestellt.

Wesentlich war dabei der Einbezug des anliegenden Nachbarschaftszentrums sowie des Seniorenklubs, die schon vor der Eröffnung des Parks durch ihren kommunikativen und vernetzenden Charakter dazu beitrugen, dass ehrenamtliche und partizipative Strukturen im Quartier erfolgreich aufgebaut werden konnten (vgl. [11])

Fördermittel erhielt der kiezPARK ab September 2010 aus dem Stadtumbau Ost- Programm sowie aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE). Der kreativ-partizipative Planungsprozess setzte sich über zwei Jahre kontinuierlich fort, bis der kiezPARK am 25. August 2012 endgültig öffnete und seitdem für die Öffentlichkeit benutz- und erlebbar ist. Der Park verfügt zudem über eine Internetpräsenz (www.fortuna-kiezpark.de), auf der über aktuelle Entwicklungen und Veranstaltungen informiert wird.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bei der Konzeption des Parks wurde auf ein vielfältiges, für alle Altersgruppen ansprechendes Angebot geachtet (vgl. [7]), um die oft künstlich wirkende Atmosphäre durch eine entsprechende Freiraumgestaltung in der Großwohnsiedlung zu vermeiden (vgl. [11]):

Die Wildobsthecke am südwestlichen Rand des Parks schafft eine deutliche optische Abgrenzung zur Straße und den angrenzenden Nahversorgern hin. Weiterhin wurden hier eine Streuobstwiese sowie mehrere Wildwiesen entlang des Weges angelegt. Zentral im südöstlichen Teil des Parks entstand ein Wasserspielplatz. Ein Bach und ein dazu gehöriger Teich bilden den Übergang in den mittleren Teil des Parks. Dieser ist einerseits durch die zentral gelegene Ruheinsel, andererseits durch die angrenzenden kleinteiligen Anwohner-Gartenbeete, die gemeinschaftlich genutzten Kräuter-Hochbeete und die ebenfalls anliegenden Platzfläche gekennzeichnet. Dieses Nebeneinander verschiedener Nutzungs- und Erholungsfunktionen sorgt für einen urbanen und gemeinschaftlichen Charakter. Zu diesem tragen insbesondere auch die Anwohner-Gartenbeete bei, die in Eigenregie von interessierten Bewohnerinnen und Bewohnern bewirtschaftet werden. Spontane Gespräche und der Erfahrungsaustausch unter den Gärtnerinnen und Gärtnern sowie mit anderen Parknutzenden über die Bewirtschaftung der Beete schaffen so einen Ort des Austauschs und der Kommunikation. Neben der Erholungs- und Freizeitfunktion erfüllt der Park damit eine weitere Funktion: Er fungiert als wichtiger Ort der Kommunikation unter Bewohnerinnen und Bewohnern im Quartier und kann damit wiederum weitergehendes Engagement befördern (vgl. [11]).

Das sogenannte Gartenzimmer wird einerseits als Treffpunkt für gemeinsame Feierlichkeiten oder Stammtische genutzt und dient andererseits als Lagerraum für die Gartengeräte und -möbel (vgl. [13]). Eine Pergola mit integriertem Drehwürfelspiel für Kinder bietet hierbei einen Design- und Architekturhöhepunkt. Im Nordwesten des Parks wurden weitere Anwohner-Gartenbeete und Wildwiesenhügel geschaffen und zusätzlich eine Frühblüherinsel angelegt, sodass der Park ganzjährig optisch ansprechend mit Blumen gestaltet ist (vgl. [13]).

Das anliegende Nachbarschaftszentrum und der Seniorenklub tragen mit zahlreichen Freizeitangeboten ebenfalls zur Vernetzung im Quartier bei. Das Nachbarschaftszentrum der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG bietet Hilfestellungen im Alltag (z. B. Hol- und Bringdienste, Hilfe im Haushalt etc.) sowie Nachhilfeunterricht, PC-Kurse und Nähkurse an. Zusätzlich können die Räumlichkeiten für gemeinsame Frühstücke oder Geburtstagsfeiern genutzt werden (vgl. [14]). Der Seniorenclub hingegen organisiert speziell für ältere Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers Tagesausflüge, Englischsprachkurse sowie Sport- und Gesangstreffen (vgl. [15]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bild 1: Plan des kiezPARKs mit den unterschiedlichen Gestaltungselementen und Angeboten (vgl. [16])

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bild 2: Einblick in den kiezPARK (vgl. [18])

Stärkung des sozialen Quartierszusammenhalts durch den kiezPARK

Die Angebote an der Sitzendorfer Straße/Ecke Schwarzburger Straße wurden primär eingerichtet, um ein aktiv und engagiert agierendes Nachbarschaftsgefüge zu schaffen (vgl. [7]) und so *»auch in der Großraumsiedlung den Begriff Nachbarschaft (wieder) zum Leben zu erwecken bzw. stärker in den Vordergrund zu rücken«* (vgl. [6]).

Das durch den kiezPARK geschaffene Gemeinschaftsgefühl und der soziale Zusammenhalt erhöhen die Zufriedenheit der Bewohnerschaft und lassen eine soziale Stabilität im Wohnumfeld entstehen (vgl. [17]). Insbesondere älteren Bewohnerinnen und Bewohnern soll durch Hilfsangebote ermöglicht werden, möglichst lange im gewohnten Lebensumfeld bleiben zu können (vgl. [17]). Andererseits wurde darauf geachtet, gezielt ältere Menschen in den kommunikativen Prozessen sowie bei der ehrenamtlichen Gestaltung der Parkflächen anzusprechen, da in der (partizipativen) Freiraumplanung die Belange älterer Menschen oftmals vernachlässigt werden. Es ist im kiezPARK deutlich erkennbar, dass diese Strategie des generationenübergreifenden Planungsansatzes fruchtet, da das meiste Engagement für die Fläche einerseits von den älteren Menschen und andererseits von den sozialen Trägern, wie dem Jugendclub oder der nahen Kindertagesstätte, ausgeht (vgl. [11]).

Von den Auswirkungen der Angebote der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG profitieren allerdings nicht nur die Mieterinnen und Mieter. Durch die Gemeinschaftsangebote findet eine zusätzliche Quartiersaufwertung durch die Bindung der Einwohnerinnen und Einwohner an das Viertel statt (vgl. [17]). In der Folge erhöhen sich die Chancen auf langfristige Bestandsmieterinnen und -mieter und für die FORTUNA Wohnungsunternehmen eG entsteht ein Wettbewerbsvorteil gegenüber konkurrierenden Wohnungsunternehmen (vgl. [17]).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Der partizipative Ansatz und die konsequente Einbeziehung der Anwohnerinnen und Anwohner seit Beginn der Planung tragen ebenfalls zu einem Gefühl der Zusammengehörigkeit und der Anerkennung der individuellen stadtgestalterischen Leistung bei. Für die partizipative Planungsphilosophie wurde dem kiezPARK im Jahr 2013 eine Würdigung im Sonderpreis Wohnumfeld des Deutschen Landschaftsarchitekturpreises zuerkannt (vgl. [9]). Außerdem zeichnete der Rat für Nachhaltige Entwicklung den kiezPARK als ein Werkstatt N (für Nachhaltigkeit, Anm. d. Verf.) -Projekt 2013 aus (vgl. [9]).

Ehrenamtliches Engagement und Partizipation unterstützen bestehende Trägerstrukturen im kiezPARK

Das Projekt kiezPARK wurde von der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG in Kooperation mit dem zuständigen Bezirksamt, dem ansässigen Kindergarten sowie gemeinnützigen Vereinen innerhalb des Quartiers initiiert (vgl. [17]). Allerdings ist dieses Netzwerk zwischenzeitlich nicht mehr existent, da politische Entscheidungen die Tragfähigkeit des Netzwerkes minderten (vgl. [17]). Seither werden die Quartiersprojekte ausschließlich von der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG und deren Tochterfirma FORTUNA KIEZnet GmbH finanziert (vgl. [17]). Für Neuanschaffungen und die Entlohnung des Personals (sieben Arbeitskräfte zu je 35 Stunden pro Woche) werden hier ca. 200 000 Euro im Jahr benötigt (vgl. [17]). Aufgrund der finanziellen Belastung ist das Wohnungsunternehmen hierbei auf ehrenamtliche Helfer angewiesen: *»Im kiezPARK werden die Möglichkeiten des ehrenamtlichen Engagements gut angenommen und die Nachfrage ist stabil – wir schafften sogar zusätzliche Flächen«,* so Peter Schümann, Vorstandsmitglied der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG (vgl. [17]).

Auch nach der Fertigstellung der Parklandschaft wird das partizipative Konzept fortgeführt: Wünsche und Anregungen können jederzeit der FORTUNA KIEZnet GmbH mitgeteilt und ebenso in Abstimmung eigenständig umgesetzt werden (vgl. [17]). Dies gilt nicht nur für den kiezPARK, sondern auch für das Nachbarschaftszentrum und den Seniorenklub. So übernimmt zwar die FORTUNA KIEZnet GmbH den überwiegenden Teil der Organisation des Nachbarschaftstreffs, jedoch werden zusätzlich ehrenamtliche Quartiersbewohnerinnen und -bewohner eingebunden, die beispielsweise Kunst- oder PC-Kurse leiten (vgl. [17]).

Exkurs: Anwohner-Gartenbeete

Eine besondere Form der Mitgestaltung des Parks durch ehrenamtliche Helferinnen und Helfer sind die sogenannten Anwohner-Gartenbeete, die auch schon im Kolonnadengarten in Leipzig angelegt wurden. Gemeinsame Exkursionen zu den urbanen Gärten in Berlin (z. B. dem Interkulturellen Garten Lichtenberg oder der Prinzessinnengarten Kreuzberg) bestätigten den Ansatz. Die vorbereiteten Beete können jeweils von den Selbstnutzerinnen und -nutzern im Rahmen einer einjährigen verpflichtenden Patenschaft übernommen und individuell gestaltet werden. So entstehen gänzlich unterschiedliche Blumen- und Gemüsebeete, aber auch Kräuterhochbeete wurden angelegt. Interessierte

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

aller Generationen konnten zu Beginn an einem Gartenseminar teilnehmen, aus welchem eine feste Gartengruppe entstand. Diese trifft sich regelmäßig, um sich über neue Entwicklungen, die Nutzung von Gartengeräten oder gemeinschaftliche Aktivitäten auszutauschen. Somit wurde ebenfalls ein Beitrag zur Vernetzung der Bewohnerinnen und Bewohner und dem Entstehen eines Gemeinschaftsgefühls geleistet (vgl. [19]). Anders als in den urbanen Gärten Berlins sind die Anwohner-Gartenbeete im KiezPARK nicht umzäunt. Trotz der Bedenken vor Vandalismus wurden die Flächen bepflanzt. Die letzten Jahre haben gezeigt, dass sich der Vandalismus in Grenzen hält und sich das Risiko gelohnt hat (vgl. [11]).

Die Nachfrage nach den Anwohner-Gartenbeeten war in der Folge so hoch, dass bereits zeitnah nach der Eröffnung weitere Flächen für die Beetnutzung geschaffen wurden (vgl. [17]). Die individuelle Gestaltung der Beete trägt einerseits zu einem urbanen Erscheinungsbild der Fläche bei und bietet andererseits eine Plattform für den Austausch von Anregungen und Ideen zwischen den Selbstnutzerinnen und -nutzern (vgl. [19]). Außerdem stellen die Beete eine konsequente Fortsetzung des partizipativen Gedankens zur Mitbestimmung und -Gestaltung durch die Anwohnerschaft aus der Planungsphase dar.

Beitrag des kiezPARKs zu Quartiersentwicklung und Nachhaltigkeit in Marzahn-Hellersdorf

Die Umsetzung des Projekts kiezPARK (im Verbund mit dem Nachbarschaftszentrum und Seniorenklub) hat einen insgesamt positiven Effekt auf die Quartiersentwicklung in Marzahn-Hellersdorf: Durch die zusätzlichen Angebote wird das gesellschaftliche Zusammenleben in der Bewohnerschaft gefördert und der Altersvereinsamung entgegengewirkt. Die zahlreichen Angebotsstrukturen sind einer der Gründe, warum die Großwohnsiedlung bei der Wohnungssuche im Vergleich zu ähnlichen Siedlungen in Berlin bevorzugt wird. Doch die Imageverbesserung wirkt nicht nur auf dem Wohnungsmarkt, auch in Fachkreisen wird das Projekt des Quartiersgartens gut angenommen: Ein Bild des kiezPARKs wurde in die Datenbank der Deutschen Presseagentur (dpa) übernommen und unterstreicht positive Nachrichten aus Marzahn-Hellersdorf. Des Weiteren wurde die Park- und Freizeitanlage in die Internationale Gartenschau 2017 in Marzahn-Hellersdorf integriert und für Veranstaltungen und Feste genutzt (vgl. [17]).

Bei der Information der Anwohner über den Quartierspark setzt die FORTUNA Wohnungsunternehmen eG vermehrt auf neue Medien, vor allem die Internetseite des kiezPARKs (https://www.fortuna-kiezpark.de) spielt dabei eine große Rolle. Es wird eine schnelle, universelle, ressourcenarme und zeitgemäße Verfügbarkeit der Informationen gewährleistet. Dies senkt die persönliche Hürde zum Einstieg in die ehrenamtliche Quartiers- und Parkpflege deutlich. Außerdem erfolgt über die Internetseite eine dauerhafte Speicherung aller Aktivitäten, sodass alle Bemühungen der Anwohnerschaft von Beginn an übersichtlich und konzentriert dokumentiert werden. Damit bleibt die Transformation des kiezPARKs auch langfristig sichtbar, der Wert

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

der Arbeit der Anwohnerinnen und Anwohner wird gewürdigt und das Gemeinschaftsgefühl in der Nachbarschaft gestärkt.

Durch die Umnutzung eines ehemaligen, nicht mehr benötigten Schulgeländes in einen Quartiersgarten konnte die FORTUNA Wohnungsunternehmen eG außerdem einen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung des Quartiers leisten, da eine Entsiegelung und Nachnutzung ehemals brachliegender Flächen vorgenommen wurde, um einen qualitativen Freiraum zu schaffen. Vor allem durch den momentanen Druck auf eine Nachverdichtung in den Berliner Großwohnsiedlungen – bedingt durch die rasant wiederansteigende Wohnungsnachfrage der letzten Jahre – kann der kiezPARK einen starken Gegenpol und attraktiven, unversiegelten Freiraum bieten (vgl. [11]). Aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive bewirken Gemeinschaftsangebote wie der kiezPARK außerdem eine sinkende Fluktuationsrate, da auch die bisherige Bestandsmieterschaft wieder enger an das Quartier gebunden werden kann (vgl. [17]).

Projekterfahrungen, übertragbare Ansätze und Innovationen für die Wohnungswirtschaft

Das Projekt kiezPARK hat gezeigt, dass die Einbindung von Bewohnerinnen und Bewohnern in wohnungswirtschaftliche Vorhaben der Quartiersentwicklung erfolgversprechend sein kann. Die gelungene Partizipation aller Altersgruppen sowie das starke Engagement des Wohnungsunternehmens zeichnen das Projekt aus und stellen einen wesentlichen Erfolgsfaktor dar. Wie sich gezeigt hat, ist auch nach der Errichtung des kiezPARKs das Engagement der Bürgerinnen und Bürger groß (vgl. [17]). Um die Park-und Freizeitanlage langfristig zu erhalten, wird eine solche dauerhafte ehrenamtliche Beteiligung (vgl. [17]) auch benötigt. Allerdings meint Peter Schümann, Vorstandsmitglied der FORTUNA Wohnungsunternehmen eG, hierzu: *»Potenziale sehe ich in der ehrenamtlichen Beteiligung. Es ist schwer, hierfür langfristig regelmäßige und verpflichtende Vereinbarungen zu treffen. Besonders die Älteren trauen sich eine regelmäßige Tätigkeit mit Verbindlichkeiten nicht mehr zu«* (vgl. [17]). Durch die steigende Gesundheit im Alter und neue Vorstellungen des Alterns kann für die Zukunft allerdings eine Verbesserung der Situation des ehrenamtlichen Engagements prognostiziert werden (vgl. [20]). So lag im Jahr 2009 die Engagementquote der Älteren (65–74 Jahre) bundesweit bei 33 % mit einer steigenden Tendenz über die letzten zehn Jahre hinweg (vgl. [20]). Die Gruppe der ‚Jungen Alten' (50–64 Jahre) liegt hierbei sogar über dem Durchschnitt der Gesamtbevölkerung (vgl. [20]), sodass das Ansprechen älterer Bevölkerungsschichten für ehrenamtliches Engagement ein erfolgreiches Mittel der Quartierspflege und -entwicklung darstellen kann.

Der kiezPARK Marzahn-Hellersdorf war trotz seiner vielseitigen und multifunktionalen Nutzungen durch eine schlichte und einfache Gestaltung ein kostengünstiges Projekt (in der Planung und Anschaffung). Um die Finanzierung der Anlage mit ca. 50 Euro/qm im Rahmen zu halten, wechseln sich intensiv angelegte Flächen (Teich und Bachlauf) und extensive Flächen (Wildwiesenhügel, Obstwiese) ab (vgl. [11]).

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die Kooperation mit bereits im Quartier ansässigen ehrenamtlichen Strukturen und sozialen Trägern stellt einen weiteren Erfolgsfaktor des kiezPARKs dar. So konnte auf bereits existierende Quartiersnetzwerke zurückgegriffen werden und engagierte Anwohnerinnen und Anwohner konnten für die Beteiligung an der Planung und Umsetzung des Parks gewonnen werden.

Die FORTUNA Wohnungsunternehmen eG benennt als Herausforderung die Genehmigungsverfahren, die im Laufe der Umsetzung eines solchen Konzeptes eingegangen werden müssen (vgl. [17]), auch wenn diese im Vergleich zu konventionellen Quartiersgestaltungsprojekten im kiezPARK sehr reduziert durchgeführt werden konnten (vgl. [11]). Außerdem soll vor dem Projektbeginn eine Prüfung erfolgen, die die Kosten, den Nutzen, den möglichen Grad ehrenamtlichen Engagements und die mögliche Dimensionierung der Freiflächen gegeneinander abwägt (bestenfalls bereits in einem partizipativen Prozess mit interessierten Anwohnerinnen und Anwohnern und anderen Gruppen). So können Möglichkeiten und Grenzen eines solchen Projektes eingeschätzt werden (vgl. [11]). Bereits dieser erste gemeinsame Planungsschritt kann ein gemeinschaftliches Gefühl der Verbindung erzeugen, aus welchem später die fest verankerten ehrenamtlichen Strukturen und Vernetzungen der Bürgerinnen und Bürger im Quartier entstehen.

Weiterhin kann die einfache Möglichkeit der Auskopplung bestimmter Projektteile des kiezPARKs, wie zum Beispiel der Anwohner-Gartenbeete oder der langfristig regelmäßig stattfindenden Quartiersstammtische, ein probates und simpel übertragbares Mittel zur Aufwertung des Quartiersbildes und der besseren Vernetzung der Bewohnerstrukturen sein.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Literatur

[1] Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf: Marzahn-Hellersdorf – Kurzporträt. URL: http://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/ueber-den-bezirk/kurzportraet/ [Stand: 06.09.2017]

[2] Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (Hrsg.): Demographiebericht 2015 Marzahn-Hellersdorf, Berlin, 2016. URL: https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/service-und-organisationseinheiten/qualitaetsentwicklung-planung-und-koordination-des-oeffentlichen-gesundheitsdienstes/downloads/ [Stand: 17.10.2017]

[3] Investitionsbank Berlin (Hrsg.): IBB Wohnungsmarktbericht 2006. Inklusive Schwerpunktthema »Wohnen im Alter«, Berlin, 2006. URL: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarktbericht/pdf/wohnungsmarktbericht_2006.pdf [Stand: 17.10.2017]

[4] Investitionsbank Berlin (Hrsg.): IBB Wohnungsmarktbericht 2015, Inklusive Schwerpunktthema: Durch Umnutzung neuen Wohnraum schaffen, Berlin, 2016. URL: https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2015.pdf [Stand: 06.09.2017]

[5] FORTUNA Wohnungsunternehmen eG (Hrsg.): Herzlich Willkommen! URL: http://www.fortuna-eg.de/ [Stand: 06.09.2017]

[6] FORTUNA Wohnungsunternehmen eG: Über kiezPARK & seine Partner. URL: http://www.fortuna-kiezpark.de/kiezpark-und-partner [Stand: 06.09.2017]

[7] FORTUNA Wohnungsunternehmen eG (Hrsg.): Unser kiezPARK wächst. URL: http://www.fortuna-kiezpark.de/unser-kiezpark-waechst/ [Stand: 06.09.2017]

[8] FORTUNA Wohnungsunternehmen eG (Hrsg.): Unser Platz hat eine Geschichte. URL: https://www.fortuna-kiezpark.de/historie/ [Stand: 06.09.2017]

[9] Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (Hrsg.): kiezPARK FORTUNA Marzahn-Hellersdorf. URL: https://www.berlin.de/projekte-mh/netzwerke/erlebnisstadtnatur/natur-erleben/erlebnisraeume/artikel.151444.php [Stand: 06.09.2017]

[10] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Stadtquartiere für Jung und Alt. Das ExWoSt-Forschungsfeld »Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere«, Berlin, Bonn, 2007

[11] SU Schnorbusch Architektur und Urban Design: Fachgespräch mit Susanne Schnorbusch, Architektin am 11.10.2017

[12] FORTUNA Wohnungsunternehmen eG: Stammtisch. URL: https://www.fortuna-kiezpark.de/mitmachen/stammtisch [Stand: 06.09.2017]

[13] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (Hrsg.): Kiezpark im Quartier Oberweißbacher Straße. URL: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/kiezPARK-PDF.6027.0.html [Stand: 06.09.2017]

[14] FORTUNA Wohnungsunternehmen eG (Hrsg.): NachbarschaftsZentrum FORTUNA. URL: http://www.fortuna-eg.de/nachbarschaft/nachbarschaftszentrum-fortuna [Stand: 06.09.2017]

[15] FORTUNA Wohnungsunternehmen eG (Hrsg.): Seniorenclub der FORTUNA. URL: http://www.fortuna-eg.de/nachbarschaft/seniorenclub [Stand: 06.09.2017]

[16] Berliner Ratschlag für Demokratie (Hrsg.): Projektplattform »Respekt gewinnt« – kiezPARK der FORTUNA. URL: http://www.berlinerratschlagfuerdemokratie.de/projekte/kiezpark-der-fortuna/ [Stand: 06.09.2017]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

[17] FORTUNA Wohnungsunternehmen eG (Hrsg.): Fachgespräch mit Peter Schümann, Vorstand, am 17.05.2016, 2016

[18] SU Schnorbusch Architektur und Urban Design (Hrsg.): kiezPARK FORTUNA. URL: http://www.su-schnorbusch.de/img/164_kP_perspektive.jpg [Stand: 06.09.2017]

[19] FORTUNA Wohnungsunternehmen eG (Hrsg.): Anwohner-Gartenbeete und Kräuterhochbeete im kiezPARK. URL: https://www.fortuna-kiezpark.de/unser-kiezpark-waechst/anwohner-gartenbeete/ [Stand: 06.09.2017]

[20] Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.): Monitor Engagement: Wie und wofür engagieren sich ältere Menschen? Ausgabe Nr. 4, Berlin, 2011. URL: https://www.bmfsfj.de/blob/94372/390e22aa8a484c4be0ae989d3de66ee5/monitor-engagement-nr-4-data.pdf [Stand: 12.09.2017]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Folgerungen und Perspektiven

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Marie-Luise Baldin, Madlen Kratzsch, Michael Heinze, Heidi Sinning, Guido Spars

Sharing-Ansätze in Wohnungswirtschaft und Quartier
Effekte und Anforderungen

Dieser Beitrag beleuchtet die Effekte, die Sharing-Angebote sowohl für Wohnungsunternehmen als auch für Mieterinnen und Mieter haben können und resümiert dazu die Ergebnisse der vorhergehenden Beiträge des vorliegenden Bandes. Im Hinblick auf eine nachhaltige Wohnungswirtschaft lassen sich dabei soziale, ökologische als auch ökonomische Auswirkungen identifizieren. Darüber hinaus werden Anforderungen für eine erfolgreiche und nachhaltige Integration von Sharing-Angeboten in den wohnungswirtschaftlichen Alltag formuliert, die auf Basis der Ergebnisse des Forschungsprojektes KoSEWo abgeleitet werden. Abschließend wird dann resümiert, welchen Beitrag Sharing in der Wohnungswirtschaft zur sozialen Integration von Bewohnerinnen und Bewohnern in Nachbarschaft und Quartier leisten kann.

Sharing-Ansätze zu Wohnen und Quartier: Kontext Forschungsprojekt KoSEWo

Die Sharing Economy fordert die bisherigen, traditionellen Konsummodelle heraus, neue Wege einzuschlagen. Die Nachfrage nach zu teilenden Gegenständen, Flächen bzw. Räumen, Wissen und Informationen, die selbst organisiert oder mit Hilfe Dritter (zum Beispiel Intermediäre, digitale Plattformen) angeboten werden, wächst: nicht jeder strebt mehr nach Besitz. Dabei rückt der Nutzen der Produkte sowie der nachhaltige Umgang mit Ressourcen in den Fokus – wie es Rachel Botsman einmal sagte: *»We don't need to own a drill we just want a hole in the wall«* ([1]; vgl. [2]). Die Bandbreite der kollaborativen Konsummodelle hat sich in den letzten Jahren ausgeweitet. Die Bereiche, in welchen Sharing präsent ist, reichen von Wohnen und Mobilität über Unterhaltung und Freizeit, Ökologie und Ernährung bis hin zu Finanzen, Wissen und Energie (siehe Löbe, Sinning, S. 57).

Mit dem Forschungsprojekt Nachhaltige Konsummodelle der Share Economy in der Wohnungswirtschaft (kurz: KoSEWo) wurden der aktuelle Stand und die zu erwartenden Entwicklungen der Potenziale sowie die zukünftigen Trends von kollaborativen Innovationsprozessen in der Wohnungswirtschaft im Hinblick auf das nachhaltige Konsumverhalten von Bewohnerinnen und Bewohnern städtischer Wohnquartiere analysiert. Hierbei wurden besonders Effekte und Anforderungen bei der Anwendung von neuen Konsum- und Eigentumsmodellen in der Wohnungswirtschaft für Wohnungsunternehmen und Mieterschaft in den Fokus genommen. Die Chancen für Wohnungsunternehmen, das Konsumverhalten der Quartiersbewohnerschaft

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

mithilfe von Sharing-Modellen nachhaltig zu verändern sowie Wohlstand und Lebensqualität zu verbessern, spielten dabei für die Forschungserkenntnisse eine wesentliche Rolle, ebenso wie die anhaltende Diskussion um die Versorgung mit bezahlbaren Wohnraum. Im Mittelpunkt der Untersuchungen standen neben den positiven Effekten, aber auch Hemmnisse und Konflikte, welche beim Einsatz kollaborativer Konsummodellen und der Versorgung mit bezahlbaren Wohnraum bestehen.

Mithilfe der Ergebnisse der bundesweiten Online-Befragung (s. Baldin, Heinze, Sinning, S. 71), der vier Fallstudien (s. Baldin, Sinning, Kratzsch, S. 153; Baldin, Kratzsch, Sinning, S. 171; Heinze, S. 187; Heinze, S. 205) sowie von Workshops mit Expertinnen und Experten aus Praxis und Wissenschaft, in denen die Forschungsergebnisse diskutiert und reflektiert wurden, konnten sowohl Potenziale als auch Anforderungen an die Wohnungsunternehmen sowie weiterführende Handlungsempfehlungen für die Förderung und Etablierung von kollaborativen Konsummodellen generiert werden (siehe S. 359).

Aus der Praxis lässt sich zudem auf Erfahrungen und Expertisen durch eine Vielzahl an Good Practices zurückgreifen (siehe auch in vorliegender Publikation). In vielen Wohnungsunternehmen haben sich Sharing-Ansätze, vor allem in den Bereichen gemeinschaftliches Wohnen, nachhaltige Mobilität, gemeinschaftliches Gärtnern sowie Gemeinschaftsaktivitäten im Angebotssegment der Wohnungswirtschaft etabliert.

In diesem Beitrag werden zunächst die wesentlichen positiven Effekte des gemeinsamen Nutzens statt Besitzens aus den empirischen Erkenntnissen des Forschungsprojekts KoSEWo aufgezeigt. Darauf aufbauend werden die Anforderungen, welche sich sowohl für Wohnungsunternehmen als auch für die Mieterschaft bzw. an förderliche Rahmenbedingungen stellen, um kollaborative Konsummöglichkeiten zu befördern, abgeleitet und erörtert.

Positive Effekte kollaborativer Ansätze und Anforderungen an Wohnungswirtschaft und Mieterschaft

Zunächst stellt sich die Frage, welche konkreten **positiven Effekte** sich aus der Empirie des KoSEWo-Forschungsprojekts für die Wohnungswirtschaft und die Mieterschaft bzw. die Mitglieder von Genossenschaften ableiten lassen. Zentrale positive Effekte werden im Folgenden dargelegt und auf möglicherweise auftretende widersprüchliche Aspekte hin untersucht.

Sharing fördert das Image der Wohnungsunternehmen, stärkt die Mieterbindung sowie die Wohn- und Lebensqualität der Mieterschaft

Die Etablierung und das Vorhalten von Sharing-Angeboten erzielen positive Effekte für die Wohnungsunternehmen, wie dies bereits in den Ergebnissen der Online-Befragung der Wohnungsunternehmen deutlich wurde (siehe Baldin, Heinze, Sinning, S. 71 ff). Annähernd 80 % der befragten Wohnungsunternehmen hält Sharing-Angebote als Service für die Mieterinnen und Mieter vor. Dies ist ein erstaunlich hoher Wert. 64 % bieten hierbei mindestens

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

vier Sharing -Angebote an, 28,5 % mehr als zehn. Dabei ergeben sich konkrete positive Effekte für die Wohnungsunternehmen. Mit dem Anbieten von kollaborativen Konsummodellen gehen eine positive Imageaufwertung des Wohnungsunternehmens (52,1 % Zustimmung) und des Quartiers sowie die Erhöhung der Kundenbindung (28,8 % Zustimmung) einher.

Wohnungsunternehmen stehen – insbesondere auch in Wohnungsmärkten mit einem Angebotsüberhang – im Wettbewerb um Mieterinnen und Mieter. Ein positives Image und das Angebot besonderer Services können hierbei entscheidende Wettbewerbsvorteile, ja sogar Alleinstellungsmerkmale im lokalen oder regionalen Markt sein. Als Alleinstellungsmerkmal gelten hierbei speziell die innovativen Sharing-Angebote, welche über die traditionellen Serviceleistungen und Angebote der Wohnungswirtschaft hinausgehen, aber dafür seltener verbreitet sind: beispielsweise Tausch- und Leihbörsen (13,2 %), Elektro-Car- und -Bike-Sharing (ca. 10 %), Repair-Cafés (2 %), Food-Sharing (4,7 %) oder auch Co-Working Spaces. Traditionelle Sharing-Angebote wie Gemeinschaftsräume, -gärten und gemeinschaftliche Wohnformen sind hingegen zu ca. 50–70 % bei den Unternehmen verbreitet.

Mit diesen wohnbegleitenden Serviceangeboten wird zudem die Wohn- und Lebensqualität für Mieterinnen und Mieter gesteigert, die enorm zur Mieterzufriedenheit beiträgt. Für die Wohnungsunternehmen bedeutet dies eine stärkere Mieterbindung und eine geringere Fluktuationsrate bis hin zu einer Verbesserung der Hausgemeinschaft und Nachbarschaft (Zustimmung 45,6 %). Besonders eine stärkere Mieterbindung sorgt für geringere Bewirtschaftungskosten seitens der Wohnungsunternehmen, da seltener Wohnungen verlassen werden und Mieteinnahmen durch Leerstand bis zur Wiedervermietung verloren geht. Auch ist ein gewisser Aufwand mit der Abnahme der Wohnung und der Wiedervermietung selbst verbunden. Mit der Etablierung kollaborativer Konsummodelle leisten die Wohnungsunternehmen zudem einen substanziellen Beitrag für die integrierte Quartiersentwicklung und deren Image. Besonders die quartiersendogenen Faktoren, welche zur Imagebildung beitragen, werden durch Wohnungsunternehmen beeinflusst. Dazu zählen die baulich-physische Dimension (zum Beispiel Baustruktur und Bausubstanz), die funktionale Dimension (zum Beispiel soziale, kulturelle, technische und Freiraum-Infrastruktur) sowie die soziale Dimension (Sozialstruktur der Bewohnerschaft, Nachbarschaftsgefüge, Veranstaltungen im Quartier) (vgl. [3]). Die Aufwertung der Liegenschaften (beispielsweise energieeffizient oder altersgerecht) und das Vorhalten verschiedener Serviceleistungen und Aktivitäten, wie zum Beispiel Sharing, haben einen positiven Einfluss auf die (Neu-) Vermietung der Bestände, auf das Quartiersimage insgesamt und begünstigen somit auch die gesamte Quartiersentwicklung.

Wohnungsunternehmen als Impulsgeber für ein nachhaltiges Leben der Bewohnerschaft

Werden die positiven Effekte der Sharing-Angebote für die Mieterschaft betrachtet, geht es um alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit. In Bezug auf die ökonomische Nachhaltigkeit steht vor allem die Kostenersparnis im Mittelpunkt, denn durch die Nutzung der Gemeinschaftsangebote sparen Haushalte Geld. Viele Konsumgüter lassen sich teilen, leihen, mieten statt sie selbst besitzen zu müssen. Eine gemeinsame Nutzung mit der Nachbarschaft und

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Hausgemeinschaft anstelle des eigenen Besitzes ist möglich und lässt finanzielle Ersparnisse zu. Dieses Argument wurde von vielen Befragten auch in den Fallstudienstädten mehrheitlich bestätigt. Darüber hinaus erhalten auch einkommensschwächere Haushalte Zugang zu bestimmten Leistungen und Gütern, welche sonst nur schwer oder auch gar nicht erschwinglich wären (beispielsweise ein Auto, E-Bike oder Freizeitaktivitäten) und ermöglichen Zeit- und Kostenersparnisse. Nicht zuletzt wird auch eine gute Nahversorgung gewährleistet (siehe Baldin, Kratzsch, Sinning zu den Fallstudien Neustrelitz und Frankfurt am Main sowie Baldin, Grenzdörfer mgf Farmsen, S. 291).

Im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit fungiert Sharing vornehmlich als Impulsgeber für neue bzw. verbesserte soziale Kontakte in der Hausgemeinschaft und im Quartier. Auch das haben die Fallstudien eindrucksvoll belegt. Mithilfe der Gemeinschaftsangebote kommt die Haus- und Quartiersbewohnerschaft vermehrt in Kontakt miteinander und nachbarschaftliche Beziehungen werden neu aufgebaut oder bestehende gepflegt. Auch die Integration von Personen mit Migrationshintergrund und Handicap kann durch Gemeinschaftsangebote erleichtert werden. Hierbei sind besonders Angebote, wie Bürger- oder Nachbarschaftstreffs, Stadtteilfeste oder bestimmte Kursangebote förderlich, wie sie vom Spar- und Bauverein Solingen eG (siehe Heinze, Spars, S. 205) oder der neuwo in Neustrelitz angeboten werden (siehe Baldin, Kratzsch, Sinning, S. 153). Aus Sicht der befragten Mieterinnen und Mieter in den vier Fallstudien sind die ökonomischen und sozialen Aspekte des Sharing sicherlich die wichtigsten Motive, Sharing-Angebote in Anspruch zu nehmen.

Im Hinblick auf die ökologische Nachhaltigkeit ist der Beitrag der Share Economy in der Wohnungswirtschaft vor allem durch die Schonung der Umwelt und die Öffnung von Wertschöpfungsprozessen gekennzeichnet, wenngleich Rebound-Effekte eintreten können (siehe Sinning, Spars, S. 11). Durch das gemeinsame Nutzen statt Besitzen besteht die Möglichkeit, Ressourcen einzusparen bzw. ungenutzten Gegenständen wieder einer Funktion zuzuführen und somit deren Nutzungs- und Lebensdauer zu verlängern. Darüber hinaus konnte anhand der Mieterbefragung in Neustrelitz-Kiefernheide gezeigt werden, dass es einen signifikanten Zusammenhang zwischen der Nutzung von Sharing-Angeboten und umweltrelevanten alltäglichen Verhaltensweisen gibt (siehe Baldin, Kratzsch, Sinning, S. 153).

Ein Beitrag zur Schonung der Umwelt und zur ökologischen Nachhaltigkeit kann aber auch durch Suffizienzstrategien erfolgen. Beispielhaft hierfür ist eine wohnortnahe Freizeitgestaltung, welche die Fahrten mit dem eigenen Pkw reduziert, wie es unter anderem im kiezPARK Marzahn-Hellersdorf gemacht wird. Die FORTUNA Wohnungsunternehmen eG gestaltete dabei gemeinsam mit Bewohnerinnen und Bewohnern eine ehemals brachliegende Fläche zu einer attraktiven Park- und Freizeitanlage im Quartier (siehe Eiserbeck, Baldin, S. 331). Auch der bewusste Verzicht auf das eigene Auto, wie beispielsweise in der Autofreien Siedlung Floridsdorf in Wien, leistet einen Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit. Die Bewohnerinnen und Bewohner verpflichten sich mit dem Einzug keinen eigenen Pkw zu besitzen, stattdessen stehen ihnen vielfältige, gemeinschaftlich nutzbare Mobilitätsangebote zur Verfügung (siehe Grenzdörfer, Kratzsch, S. 277).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Durch die Nutzung von Sharing-Angeboten kann zudem ein stärkeres Bewusstsein für Nachhaltigkeit und das eigene Konsumverhalten geschaffen und die persönliche Lebenssituation geändert werden. Die Wohnungsunternehmen, welche die Hauptinitiatoren von Sharing-Angeboten darstellen (siehe Baldin, Heinze, Sinning, S. 71), geben somit entscheidende Impulse für mehr Nachhaltigkeit und einen bewussteren Ressourcenumgang innerhalb ihrer Mieterschaft. Sie erreichen über ihre Wohnbestände eine Vielzahl an Personen. Diesen gebündelten Zugang gilt es allerdings auch zu nutzen um Mieterinnen und Mieter an den kollaborativen Konsum heranzuführen und somit einen entscheidenden Beitrag zu leisten, den Ressourcenverbrauch in Privathaushalten zu senken. Hierbei kann es helfen, wenn die Unternehmen die Nachhaltigkeit im Unternehmensleitbild verankert haben.

Sharing für viele Zielgruppen von Interesse

Entgegen den Erkenntnissen aus der Forschung zu plattformbasierten Sharing-Angeboten, die zumeist von jüngeren Menschen mit relativ hohen Einkommen genutzt werden, die zudem bestimmte Lebensstile pflegen oder bestimmten Milieus angehören (vgl. [4], [5]), konnte anhand der vier Fallstudienuntersuchungen des Forschungsprojektes KoSEWo gezeigt werden, dass diese Annahmen für die Angebote der Wohnungsunternehmen nicht zutreffen. Vielmehr findet die Nutzung der Sharing-Angebote in den vier Fallstudien unabhängig von Alter, Geschlecht oder Lebensstil statt und lässt damit eine umfassende Anbindung von verschiedensten Zielgruppen an nachhaltige Konsumweisen zu, als dies konventionelle, plattformbasierte Sharing-Angebote tun (siehe Baldin, Sinning, S. 89).

Dies konnte unter anderem durch die verschiedenen Ausprägungen der Lebensstile in den Bewohnerschaften der vier Fallstudienquartieren gezeigt werden. So sind unter den Befragten der neuwo vor allem Traditionelle Arbeiter und Konventionalisten die dominierenden Lebensstiltypen der Bewohnerschaft, in Solingen und Frankfurt am Main bewohnen vor allem Liberal Gehobene und Aufstiegsorientierte die Bestände der beiden Wohnungsunternehmen und in Bad Kreuznach herrschen Aufstiegsorientierte und Heimzentrierte vor.

Daraus wird nicht zuletzt auch die Bedeutung von Sharing-Angeboten für einkommensschwache Haushalte deutlich (siehe Baldin, Kratzsch, Sinning, Neustrelitz, S. 153). Die breite Angebotspalette der Wohnungswirtschaft im Bereich des Sharing bietet damit einen idealen Rahmen, den nachhaltigen Konsum von Bewohnerinnen und Bewohnern und die soziale Integration in Zusammenhänge von Quartier und Nachbarschaft zu fördern.

Auch in Quartieren mit hohen Anteilen von Bewohnerinnen und Bewohnern mit Migrationshintergrund spielen Sharing-Angebote eine wichtige Rolle.

So wurden in Bad Kreuznach durch das kommunale Wohnungsunternehmen Sharing-Angebote initiiert (z. B. Stadtteilfeste), um die Integration von Migrantinnen und Migranten zu unterstützen. Inwieweit tatsächlich die Integration gestärkt wird, kann nicht geklärt werden. Es zeigt sich aber, dass das Nutzungsverhalten im Hinblick auf die Sharing-Angebote von Bewohnerinnen und Bewohnern mit und ohne Migrationshintergrund keine wesentlichen Unterschiede zeigt (siehe Heinze, S. 187).

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Sharing als positiver Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum und die Förderung einkommensschwacher Haushalte

Grundsätzlich helfen gemeinschaftlich genutzte Wohn- oder Nutzflächen, den Wohnraum pro Person und damit die Wohnkosten zu reduzieren. Insbesondere beim Neubau können der Grundriss der Wohnung oder des Gebäudes dahingehend optimiert und die Flächeninanspruchnahme pro Person reduziert werden, wenn weniger privater Raum zur Verfügung steht und mehr Gemeinschaftsflächen existieren. Dies kann zu niedrigeren Mieten führen, wenn die Summe aller eingesparten privaten Flächen größer ist als die Summe der zusätzlichen Gemeinschaftsflächen. Damit entstehen auch bei einer Umlage der Angebotskosten auf die Miete keine Mehrkosten für die Mieterschaft. Durch Sharing-Angebote (z. B. Gemeinschaftsräume zum Feiern und Spielen, Gästewohnungen) können somit Mieterinnen und Mieter im Wohnungsbestand im Vergleich zum individuellen Wohnraum in der Summe mehr Flächen zu gleichen Wohnkosten nutzen. Im Beispiel des Genossenschaftsprojekts Hunziker Areal in Zürich ist dies beispielsweise in hohem Maße realisiert worden. Rund 34 qm Wohnfläche pro Bewohnerin bzw. Bewohner kann individuell genutzt werden, während rund 300 qm gemeinschaftliche Nutzfläche vorhanden sind (siehe Sinning, S. 243). Ähnliche Werte wurden auch im Genossenschaftsprojekt Kalkbreite erzielt (siehe Sinning, S. 243). Dass eine Realisierung von gemeinschaftlich genutzten Angeboten auch im bezahlbaren Wohnraumbestand möglich ist, zeigt das Beispiel der WBG Zukunft eG in Erfurt (siehe Kratzsch, Sinning, S. 235).

Es entsteht ein höheres Nutzenniveau bei den einzelnen Bewohnerinnen und Bewohnern, sofern diese die Angebote in Anspruch nehmen. Zu beachten ist hierbei das Problem der angebotsinduzierten Nachfrage: Ein Teil der Mieterschaft zahlt indirekt auch für jene Flächen mit, die sie selber gar nicht nutzen möchten (Beispiele: Fahrradkeller, Waschraum, Gemeinschaftsküche), wenn diese nicht ihren Nutzungsgewohnheiten entsprechen. Mittlerweile bestehen allerdings einige Fördermodelle, welche die Etablierung und Umsetzung von gemeinschaftlichen Serviceangeboten unterstützen (u. a. die Wohnraumförderbestimmungen in Nordrhein-Westfalen; siehe Baldin, Sinning, S. 89) und die die ökonomische Vorteilhaftigkeit auf Seiten der Mieterschaft zusätzlich begünstigen.

Darüber hinaus eröffnen sich durch die Share Economy Potenziale für die Förderung einkommensschwacher Haushalte. Mit der Etablierung nachhaltiger Konsummodelle können Wohnungsunternehmen zur Schaffung von gleichwertigen Lebensverhältnissen und einer sozialen Durchmischung beitragen und stabile Nachbarschaft schaffen. Dies ist in den beiden Züricher Wohnungsgenossenschaftsbeispielen Hunziker Areal und Kalkbreite durch die Zielsetzung, dass in den neuen Siedlungen die gleiche soziale Durchmischung wie im Kanton Zürich erreicht werden soll, realisiert worden (siehe Sinning, S. 243).

Besonders einkommensschwache Haushalte profitieren vom Zugang zu neuen Serviceleistungen und Produkten, welche sie ohne die Möglichkeit des Sharings nicht in ihren Alltag integrieren könnten. Dies wurde insbesondere am Beispiel der neuwo in Neustrelitz deutlich, in deren Beständen ein hoher Anteil von einkommensschwachen Haushalten leben, die vor allem die Freizeitangebote des dortigen Bürgertreffs nutzen (siehe Baldin, Kratzsch, Sinning, S. 153).

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Flexibler Konsum durch Sharing-Optionen für Bewohnerschaft

Obwohl die ökologische Nachhaltigkeit der Sharing-Praktiken schwer nur nachgewiesen werden kann, steigern Sharing-Angebote doch zumindest die Flexibilität der Konsumentscheidungen ihrer Nutzerschaft. Ihnen obliegt beispielsweise die Entscheidung, ein kommerzielles Freizeitangebot in Anspruch zu nehmen oder aber Freizeitangebote der Wohnungsunternehmen gemeinsam mit anderen zu nutzen. Auch die Wahlmöglichkeit zwischen der Benutzung einer Gästewohnung oder der Anmietung eines Hotelzimmers für die Unterbringung von Gästen erhöht die Konsumflexibilität von Mieterinnen und Mietern. Andererseits kann diese Flexibilisierung auch als Ermöglichung verstanden werden, aus der neue Konsumwünsche erst erwachsen, die bislang nicht umgesetzt wurden.

Durch das Sharing-Prinzip entstehen also neue Möglichkeiten und Aktionsradien. Die Nutzenden haben – sofern es ihnen ihr Budget ermöglicht – die Wahl, kommerzielle Angebote oder – ohne Zusatzkosten – kollaborative Konsummodelle zu nutzen. Im Genossenschaftsprojekt Kalkbreite wird beispielsweise ein offenes Bücherregal im Foyer des Genossenschaftsgebäudes angeboten. Hier können Bewohnerinnen und Bewohner sich ein Buch ausleihen, behalten oder zur Verfügung stellen. Eine verantwortliche Bewohnergruppe sorgt für eine geordnete Bibliothek und entscheidet, welche der gespendeten Bücher hinzugenommen werden (siehe Sinning, S. 243).

Auch die Möglichkeit, eines der Sportangebote aus dem Bürgertreff Kiefernheide der neuwo in Neustrelitz zu nutzen, oder sich in einem Fitnessstudio kostenpflichtig anzumelden und dort Angebote in Anspruch zu nehmen, stellt eine Flexibilisierung des Konsums der Bewohnerschaft der neuwo dar (siehe Baldin, Kratzsch, Sinning, S. 153). Die GEWOBAU in Bad Kreuznach kooperiert mit den örtlichen Stadtwerken und bietet Car-Sharing-Parkplätze im eigenen Wohnungsbestand an und damit eine Alternative zum eigenen PKW-Besitz (siehe Heinze, S. 187).

Welche Anforderungen lassen sich nun aus den bereits vorhandenen Erfahrungen ableiten und stellen sich sowohl für Wohnungsunternehmen als auch für die Mieterschaft bzw. an förderliche Rahmenbedingungen, um kollaborative Konsummöglichkeiten zu befördern?

Partizipation, Mitbestimmung und Bewohnerselbstverwaltung als Schlüssel zum Erfolg

Die Erfahrungen in der Praxis zeigen, dass es beim Thema Sharing in der Wohnungswirtschaft auf Partizipation und Teilhabe ankommt. So wurden beispielsweise 40 % der Kinderbetreuungsmöglichkeiten und 33 % der Werkstattangebote, sowie 25 % der Fitnessräume von Mieterinnen und Mietern initiiert. Für Wohnungsunternehmen ist es daher wichtig, gut erreichbar zu sein und den Kontakt zur Mieterschaft zu pflegen: Internetpräsenz, vor-Ort-Ansprechpartner, Skype-Sprechstunden oder auch regelmäßige Mieterversammlungen sorgen für kurze Informationswege, welche das Vertrauen innerhalb der Bewohnerschaft stärken und den Informationsstand anheben. Immerhin haben in den Fallstudien Neustrelitz und Bad Kreuznach um die 40 % der Befragten ihre Unkenntnis hinsichtlich der vorhandenen Sharing-An-

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

gebote geäußert. Eine Kombination aus Gemeinschaftsangeboten, Mietermitbestimmung und Selbstorganisation führt erfahrungsgemäß zu positiven Erfolgen. Hierbei sind Geduld und Bereitschaft zur Kommunikation seitens der Wohnungsunternehmen wichtig, um die Bewohnerinnen und Bewohner zu motivieren, sich aktiv zu beteiligen und eigene Projekte vorzuschlagen und zu initiieren.

Das Good Practice Beispiel der Pendelton Barracks zeigt, dass die Wohnungsunternehmen sowohl als Initiatoren von Projekten, Impulsgeber für neue Angebote oder auch als Unterstützer von bürgerschaftlichen Ideen fungieren können. Die GSW in Gießen hat eine Vielzahl an Sharing-Projekten für und mit der Bewohnerschaft initiiert. Eine vielfältige Auswahl sowie eine gute Erreichbarkeit der Angebote sorgen dafür, dass sich viele verschiedene Bewohnergruppen davon angesprochen fühlen. Eine entscheidende Bedeutung in der Umsetzung der Projekte in Gießen spielt der ehrenamtlich organisierte, hauptsächlich aus der Quartiersbewohnerschaft bestehende Mieterverein, welcher als Bindeglied und Vermittler zwischen Mieterschaft und Wohnungsunternehmen fungiert (siehe Baldin, Evers, Grenzdörfer, S. 319).

Am Beispiel der neuwo Neustrelitz konnte zudem gezeigt werden, wie Wohnungsunternehmen Sharing für die Beförderung von Teilhabechancen an ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit, insbesondere auch für einkommensschwache Haushalte unterstützen kann (vgl. [6]). Geldersparnisse durch kostengünstige Freizeit- und Sportangebote in Nachbarschaftstreffs oder durch die Nutzung von Gästewohnungen gehören ebenso dazu, wie vermehrte soziale Kontakte durch die Teilnahme an den Angeboten (siehe Baldin, Kratzsch, Sinning, S. 153).

Nutzerinteresse, finanzielle Anreize und die Etablierung der Share Economy für mehr nachhaltige Konsummodelle in der Wohnungswirtschaft

Aus den Erhebungen der Online-Befragungen der Mitgliedsunternehmen des GdW wird deutlich, dass die Gründe für das Vorhalten von Sharing-Angeboten vielfältig sind: Bereitstellung zusätzlicher Serviceleistungen für die Mieterschaft, Schaffung einer lebendigen Hausgemeinschaft, Stärkung der Images von Quartier und Wohnungsunternehmen oder auch einen Beitrag zur ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit zu leisten. Dem gegenüber stehen auch Gründe, warum einige Unternehmen (bisher) keine Angebote vorhalten. Hierbei wurden vor allem ein in den Augen der Unternehmen nicht angemessenes Kosten-Nutzen Verhältnis sowie ein generelles Desinteresse seitens der Mieterschaft benannt. Es stellt sich die Frage, unter welchen Voraussetzungen Wohnungsunternehmen vermehrt Sharing-Angebote initiieren würden bzw. was die Treiber für mehr Innovation und nachhaltigen Konsum sind. Im Rahmen der Erhebungen zeigte sich, dass einige Unternehmen bereit sind kollaborative Angebote einzuführen, wenn seitens der Bewohnerinnen und Bewohner mehr Interesse und Nutzungsbereitschaft signalisiert würde. Diese könnte durch unterstützende Strukturen zur Bewohneraktivierung und -sensibilisierung von Seiten der Stadt- und Quartiersentwicklung (Quartiersmanagement, städtische Beteiligungs- und Informationsprojekte etc.) befördert werden. Stadt- und Quartiersentwicklung sowie Wohnungswirtschaft sind gefordert, noch intensiver als bisher stärker Synergien in diesem Themenfeld herzustellen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Wie bei jedem neuen Trend, gibt es auch im Bereich der Share Economy kritische Einstellungen und vorsichtige Beobachter: Handelt es sich nur um einen schnellen Hype oder liegen tatsächlich Potenziale im gemeinsamen Nutzen statt Besitzen? Einige der befragten Unternehmen können sich daher vorstellen, Sharing-Möglichkeiten anzubieten, wenn sich der Trend zum Teilen, Tauschen und Leihen in der Gesellschaft weiter durchgesetzt hat. Obwohl etliche traditionelle Angebote schon seit Jahrzehnten praktiziert werden, sind doch viele Angebote eher neueren Datums und aus der Perspektive der eher noch beobachtenden Unternehmen mehr oder weniger »auf dem Prüfstand«. Es ist also damit zu rechnen, dass eine erfolgreiche Fortführung der bislang nur von wenigen Wohnungsunternehmen praktizierten neueren Sharing-Angebote andere zum Nachahmen animieren und die Anzahl der Angebote durch die Wohnungswirtschaft deutschlandweit weiter steigen werden. Letztlich dient auch eine Publikation wie die hier vorgelegte dazu, diesen Trend in der Wohnungswirtschaft stärker bekannt zu machen und gute Beispiele zum Nachmachen aufzuzeigen.

Aber auch finanzielle Aspekte sind entscheidende Stellschrauben bei der Initiierung derartiger Angebote. In eine Serviceleistung zu investieren, bei welcher nicht von vornherein klar ist, ob sie angenommen wird, stellt für Wohnraumanbieter ein gewisses Risiko dar. Zuschüsse oder Fördermittel können daher neue Anreize für eine Umsetzung und Erprobung bedeuten, aber auch um die Befragung der Bewohnerschaft hierüber in die Wege zu leiten. Beispiele dafür gibt es bereits in der Praxis. So können Sharing-Angebote, wie Gemeinschaftsräume in Wohngebäuden im Rahmen der Wohnraumförderbestimmungen in Land Nordrhein-Westfalen gefördert werden (vgl. [7]). Daneben sollten weitere Förder- oder Sponsoring-Möglichkeiten geprüft werden. Auch die Kooperation mit beispielsweise Stadtteilvereinen kann ggf. helfen, die Kosten der Einführung und Bereitstellung im Rahmen halten.

Sharing und Nachhaltigkeit nur mit Rebound-Effekten?

Eine hohe Anforderung in Bezug auf Sharing-Angebote besteht in der Vermeidung von Rebound-Effekten, die dem Anspruch der Nachhaltigkeit entgegenstehen.

Anhand der Daten aus den Mieterbefragungen der Fallstudie in Neustrelitz konnte, wie oben bereits erwähnt, ein statistisch signifikanter Zusammenhang zwischen dem umweltrelevanten Handeln der Mieterinnen und Mieter und der Nutzung von Sharing-Angeboten festgestellt werden. Je umweltfreundlicher sich eine Bewohnerin oder ein Bewohner verhält, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass es sich um einen Nutzer bzw. eine Nutzerin der Sharing-Angebote handelt (siehe Baldin, Sinning, S. 89). Wie bereits ausgeführt, kann dieser Effekt am ehesten über die gesteigerte soziale Integration in Nachbarschaft und Quartier erklärt werden, die Sharing-Nutzerinnen und Nutzer erreichen und die die Offenheit gegenüber Umweltthemen steigert (vgl. [8]). Sharing kann also auch einen Einfluss auf das nachhaltige Verhalten von Bewohnerinnen und Bewohnern ausüben.

Der Beitrag von Baldin, Kratzsch und Sinning in diesem Band (siehe S. 153) hat allerdings auch gezeigt, dass Umweltschutz- und Nachhaltigkeitsgründe bei den Befragten der vier Fallstudien nur eine nachgeordnete Rolle spielen. Gleichzeitig sind finanzielle Einsparungen

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

eine der wichtigsten Motivationen für die Sharing-Nutzenden. Ob dadurch auch finanzielle oder psychologische Rebound-Effekte entstehen, wurde zwar nicht untersucht, dennoch ist anzunehmen, dass nicht jeder, der teilt und tauscht auch ein nachhaltigkeitsbewussteres Leben führt.

Doch was sind die Auswirkungen dieser neuen Lebensweise? Gelingt der Beitrag der Sharing-Economy zur Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft nur unter Inkaufnahme von Rebound-Effekten? Führen Geldersparnisse, Ressourceneinsparungen durch gemeinsames Nutzen statt Besitzen automatisch zu einer suffizienten, nachhaltigen Lebensweise oder werden stattdessen vermehrt andere Produkte und Dienstleistungen konsumiert und so der ökologische Nutzen des Sharing wieder vermindert (finanzielle Rebounds) (vgl. [9])? Ermöglicht beispielsweise die kostengünstige Anmietung einer Gästewohnung einer Wohnungsgenossenschaft in einer anderen Stadt oder eines Zimmers über AirBnB erst manche Reise und die damit entstehenden Energie- und Umweltverbräuche der Mobilität? Ein anderes Beispiel für Rebound-Effekte ist, dass durch Kosteneinsparung das schlechte Umweltgewissen geringer wird und die Hemmschwelle für mehr Konsum sinkt und eingespartes Geld an anderer Stelle wieder ausgegeben wird (psychologischer Rebound). Des Weiteren gibt es den materiellen Rebound-Effekt. Durch das Teilen und Tauschen kann ein erhöhter Transportaufwand entstehen, welcher die Umweltbelastung zusätzlich erhöht. Auch das Sharing von älteren, wenig effizienten Geräten birgt negative Umwelteffekte. Der Nutzungskreislauf der Produkte verlängert sich, jedoch möglicherweise mit negativen ökologischen Folgen durch den höheren Energieverbrauch der Altgeräte (vgl. [9]).

Sowohl der materielle Wohlstand der Haushalte (Geldersparnis, sinkende Lebenshaltungskosten, günstiger Zugang zu neuen Produkten und Services) als auch der immaterielle Wohlstand (mehr soziale Kontakte, Zugang zu Bildung, Wissen und Kultur) kann durch Sharing vorangetrieben und begünstigt werden.

In jedem Fall ist es sowohl für Wohnungsunternehmen als auch für die engagierte Mieterschaft für nachhaltigkeitsorientiertes Verhalten eine wesentliche Anforderung, mögliche Rebound-Effekte im Blick zu haben und ihnen im Rahmen ihrer Möglichkeiten entgegenzuwirken.

Hoher Aufwand und wenig Resonanz: Ängsten der Wohnungsunternehmen entgegentreten

Auch wenn Serviceleistungen bereits zur Tradition der Wohnungswirtschaft gehören und sich über viele Jahre etabliert haben, eröffnet die Share Economy mit ihren Angeboten doch eine neue Ebene in Bezug auf wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen und Kundennähe. Das Sharing hat das Potenzial das leicht hierarchische Geschäftsverhältnis von Unternehmen und Kunden auf eine neue Stufe zu stellen und die partnerschaftlichen und gemeinschaftlichen Elemente der Beziehung stärker in den Vordergrund zu rücken. Mieterinnen und Mieter können ihre Wünsche äußern, selber initiieren und letztlich gemeinsam nutzen, was das Unternehmen ihnen ermöglicht. Hierüber kann das Unternehmen wiederum seine Kunden besser kennen lernen und Gewünschtes von Unerwünschtem besser trennen lernen und damit auch

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

seine unternehmerische Strategie besser schärfen. Die Einführung von Innovationen und die damit einhergehende Veränderung der Geschäftspolitik verlangen jedoch immer auch Mut. Da die Einführung neuer kollaborativer Konsummodelle zumeist auf Initiative der Unternehmen stattfindet, tragen diese auch ein gewisses Risiko: Werden die Angebote von der Mieterschaft akzeptiert und angenommen und welcher Aufwand hinsichtlich Koordination und Finanzierung kommt da auf das Wohnungsunternehmen zu?

Aus der bundesweiten Online-Befragung wird deutlich, dass das größte Hemmnis seitens der Wohnungsunternehmen im hohen Koordinierungsaufwand (26 %) der Angebote besteht. Auch Bedenken, dass die Mieterschaft kein Interesse an den Angeboten zeigt (22,8 %) oder eine Beteiligung an der Organisation ausbleibt (20,9 %), werden in den Antworten deutlich. Um bereits im Vorfeld Risiken und Ängste vor Fehlentscheidungen abzubauen, ist ein direkter Austausch mit der Bewohnerschaft, das bessere Kennenlernen der Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter unabdingbar. Nur wer die Belange und Wünsche der potenziellen Nutzerinnen und Nutzer kennt, kann bedarfsgerecht und erfolgreich Handeln.

Die Auswertung der Good Practices zeigt überdies, dass regelmäßige Mieterversammlungen, Bewohnerfeste, Befragungen aber auch direkte Ansprechpartner vor Ort helfen, die Mieterschaft ins Boot zu holen und ihr eine aktive Rolle bei der Organisation und Umsetzung zukommen zu lassen. Mit einem aktiven Netz aus Kümmerern im Hintergrund, können Verantwortlichkeiten abgegeben und der Koordinierungsaufwand verringert werden. Auch die Kooperation mit professionellen Partnern und Partnerinnen (zum Beispiel beim Car-Sharing) kann eine Möglichkeit sein, Organisationsaufwand zu verringern. Rechtliche Fragen, die sich aus der Einführung von Sharing-Angeboten ergeben, sollten gegebenenfalls unter Zuhilfenahme einer rechtlichen Beratung geklärt werden. Generell gilt es, eine gute Kommunikationsstruktur zwischen Wohnungsunternehmen, Mieterinnen und Mietern sowie Zivilgesellschaft und Kommune aufzubauen. Dies dient auch dem langfristigen betriebswirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens im originären Vermietungsgeschäft. Ein Mieter oder eine Mieterin, die registriert vom Unternehmen regelmäßig befragt wird, dem oder der innovative Sharing-Angebote bereit gestellt wird, fühlt sich vom Unternehmen wahrgenommen und gut versorgt. Das hierbei entstehende Vertrauen ist ein wichtiges Kapital im Kundenverhältnis und kann dann auch an anderen Stellen (z. B. bei originären Vermietungsfragen) seine positive Wirkung entfalten.

Es zeigte sich in den Mieterbefragungen und Zukunftswerkstätten jedoch häufig ein Informationsdefizit auf Seiten der Mieterschaft: Oftmals sind Angebote gänzlich unbekannt. Hier können neue Informationsstrategien Abhilfe schaffen. Regelmäßige und kontinuierliche Hinweise in Mieterzeitschriften, auf der Unternehmenswebsite, am Schwarzen Brett bzw. auf der elektronischen Haustafel oder im persönlichen Gespräch sind Möglichkeiten, Mieterinnen und Mieter mit den Angeboten vertraut zu machen.

Die Planung von flexiblen Nutzungsmöglichkeiten (flexibel nutzbare Gemeinschaftsräume oder Flächen im Außenbereich) können überdies die Risiken einer Nichtnutzung von Angeboten

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

helfen zu reduzieren: Wird ein Angebot nicht angenommen, können solche flexiblen Räume oder Flächen schnell anderen Bedarfen gewidmet werden.

Nicht zuletzt können das Eigenengagement der Mieterschaft und der Aufbau selbsttragender Strukturen dadurch unterstützt werden, dass gemeinsame Spielregeln aufgestellt werden. So kann beispielsweise ein Gärtner oder eine Gärtnerin eine Anleitung zum Urban Gardening geben und den interessierten Bewohnerinnen und Bewohner darüber nicht nur Kompetenzen und die Spielregeln vermitteln, sondern sie auch motivieren, das begonnene Engagement fortzuführen. Stellt das Wohnungsunternehmen zudem geeignete, gute Gartengeräte und Werkzeuge sowie Wasser zur Verfügung, kann dies ebenfalls den Prozess unterstützen. Um das Engagement der Gärtnerinnen und Gärtner und die Abstimmung in der Gruppe zu erleichtern, wurden bereits in erfolgreichen Projekten gemeinsame Spielregeln bzw. Prinzipien aufgestellt (u. a. Heinze S. 301 (degewo), Urban Gardening Manifest (vgl. [10]), Handbuch für Nutzerinnen und Nutzer).

Fazit und Ausblick: Sharing-Angebote für ökologische und solidarische Quartiersentwicklung und Wohnungswirtschaft?

Die Erkenntnisse des BMBF-Forschungsprojektes KoSEWo zeigen den großen Beitrag auf, den Sharing in der Wohnungswirtschaft zur sozialen Integration von Bewohnerinnen und Bewohnern in Nachbarschaft und Quartier erbringen kann. Auch die vorhandenen Einflüsse des Sharing auf eine ökologisch nachhaltige Lebensweise sind deutlich geworden. Neben Ressourcen-Einsparpotenzialen und der Verbesserung der Kundenbindung ergibt sich damit ein perspektivisches Potenzial für den weiteren Ausbau von Sharing in der Wohnungswirtschaft.

Mit der branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (vgl. [12]) hat sich die Wohnungswirtschaft bereits in einem ersten Schritt den Aufgaben, die aus der Agenda 2030 resultieren, angenähert. Aus den Zielen, Lebensqualität und Sozialverträglichkeit von Quartieren zu steigern, soziale Integration zu fördern und Beiträge zum Gemeinwesen in Form von Engagement im Quartier zu leisten, ergeben sich zahlreiche Überschneidungen mit den Potenzialen von Sharing-Angeboten. Nicht zuletzt zeigen die vielfältigen Potenziale des Sharings auf, wie eine Positionierung und Entwicklung der Wohnungswirtschaft im Sinne einer ökologisch Nachhaltigkeit, aber auch im Sinne einer solidarischeren Wirtschaftsweise gelingen kann.

Die Anbieterstrukturen am deutschen Wohnungsmarkt sind differenziert. Neben Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen agieren Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft, Wohnungsinitiativen, kirchliche Wohnungsunternehmen, private Wohnungseigentümer sowie sonstige weitere Wohnraumanbieter am Markt. Deutlich dominant sind allerdings die privaten Wohnungsunternehmen.

Die Online-Befragung hat gezeigt, dass grundsätzlich kaum Zusammenhänge zwischen der Rechtsform des Wohnungsunternehmens und den vorgehaltenen Sharing-Angeboten bestehen (s. Baldin, Heinze, Sinning, S. 71).

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Das zugrunde liegende Forschungsprojekt hat gezeigt, dass der allgemeine Sharing-Trend nicht unterscheidet zwischen der Unternehmensgröße oder auch der Rechtsform. Zwar hat die Erhebung aufgrund des GdW-Zugangs zu den befragten Unternehmen ein leichtes Übergewicht bei der Befragung der kommunalen bzw. öffentlichen Unternehmen (s. Baldin, Heinze, Sinning, S. 71), dennoch lässt sich die Befragung sehr gut als Beleg für die weite Verbreitung des Trends in der deutschen Wohnungswirtschaft heranziehen.

Das Thema ist also in der Branche angekommen und sollte in den nächsten Jahren weiterentwickelt und die Weiterentwicklung forschend begleitet werden.

Bei weiteren Forschungen gilt es dabei, auch vermehrt die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen in den Fokus zu nehmen.

Allgemein ist festzustellen, dass es auch in der Wohnungswirtschaft nicht immer leicht ist, Nachhaltigkeitsstrategien umzusetzen und kollaborative Konsummodelle ohne Zielkonflikte zu initiieren. Hierbei spielen die Unternehmensform sowie -größe wieder eine bedeutende Rolle.

Aus der Sicht des Forschungsprojektes sind die Wohnungsunternehmen, egal welcher Rechtsform, die geborenen Paten für die Einführung und Pflege von Sharing-Angeboten. Sie entwickeln über die Jahre ein dauerhaftes Geschäftsverhältnis zu ihren Mieterinnen und Mietern und können deren Sharing-Bedürfnisse regelmäßig erfragen und bedienen. Hierin stecken auch Wettbewerbschancen für die Unternehmen, das haben sie bereits erkannt. Sie können Kunden besser binden, ihr Image verbessern und für sich werben. Allerdings sollten die Unternehmen ihre Kraft nur in diejenigen Sharing-Angebote investieren, die auf Gegenliebe bei den Nutzerinnen und Nutzern stoßen. Hierfür muss das Unternehmen jedoch in einen intensiveren Austausch mit seinen heutigen – und vielleicht auch zukünftigen – Kunden treten.

Die Verknüpfung der anzubietenden Sharing-Angebote mit dem Nachhaltigkeitsmanagement des Unternehmens (corporate sustainable development) erscheint hier als ein notwendiger Schritt, um die Nachhaltigkeitspotenziale durch Sharing auch tatsächlich zu heben. Hierbei können Wohnungsunternehmen und Bewohnerschaft gemeinsam in einen Prozess des nachhaltigen kollaborativen Konsums einsteigen und sich gegenseitig helfen, Chancen der gemeinsamen Nutzung und des Ressourcensparens zu erkennen. Die Fallstudien und die Befragungen haben gezeigt, dass die Nachhaltigkeit zwar nicht das vorderste Ziele ist, dass die Beteiligten erreichen wollen, dass es aber im Ergebnis des Sharing anfallen kann, wenn einige Weichen hierfür richtiggestellt werden.

Über diese Weichenstellung sollten die Unternehmen regelmäßig mithilfe fachlich kompetenter Berater und Moderatoren mit ihrer Mieterschaft ins Gespräch kommen und gemeinsame Maßnahmen entwickeln und umsetzen und diese dann immer wieder neu evaluieren und verbessern.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Literatur

[1] Smith, Rachel: Underspent. How I broke my shopping addiction & buying habit without dramatically changing my life, Teneriffe, Qld.: Rachel Ann Smith, 2015

[2] Botsman, Rachel; Rogers, Roo: What's mine is yours. How collaborative consumption is changing the way we live. Rev. and updated edition, London: Collins, 2011

[3] Berndt, Patricia; Sinning, Heidi: Images innenstadtnaher Wohnquartiere. Strategien zur Steuerung von Images als kooperative Aufgabe der Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung. ISP-Schriftenreihe, 2016

[4] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.): Umweltbewusstsein in Deutschland 2014. Ergebnisse einer repräsentativen Bevölkerungsumfrage. URL: https://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pools/Broschueren/umweltbewusstsein_in_d_2014_bf.pdf [Stand: 13.10.2017]

[5] Kleinhückelkotten, Silke: Konsumverhalten im Spannungsfeld konkurrierender Interessen und Ansprüche: Lebensstile als Moderatoren des Konsums. In: Heidbrink, Ludger; Schmidt, Imke; Ahaus, Björn (Hrsg.): Die Verantwortung des Konsumenten. Über das Verhältnis von Markt, Moral und Konsum. Frankfurt/M.: Campus Verlag, 2011, S. 133–156

[6] Baldin, Marie-Luise; Sinning, Heidi: Sharing in der Wohnungswirtschaft als Beitrag zu Green Economy. Ansätze, Motive und Wirkungen am Beispiel neuwo – Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH. In: RaumPlanung 191 (2017), Nr. 3, S. 17–23

[7] VdW Rheinland Westfalen (Hrsg.): Wohnraumförderung – Leichter gemacht! Ein Wegweiser durch die komplexen Förderbestimmungen des Neubaus (WFB) und der Modernisierung (RLBestandsInvest) des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf. URL: http://www.stadtumbaunrw.de/pdf/dokumente/Wohnraumfoerderung-leichter_gemacht.pdf [Stand: 17.11.2017]

[8] Danner, Michael; Hoch, Hans: Die Wirkung von Umweltkommunikation und Sozialer Arbeit. Ergebnisse der Vergleichsuntersuchung. In: Maier, Konrad; Michelsen, Gerd (Hrsg.): Nachhaltige Stadtentwicklung. Eine Herausforderung für Umweltkommunikation und Soziale Arbeit. Frankfurt am Main: VAS Vlg f. Akad. Schriften, 2004 (Innovationen in den Hochschulen – Nachhaltige Entwicklung, Sonderband), S. 94–128

[9] Clement, Reiner; Schreiber, Dirk (Hrsg.) (2016): Internet-Ökonomie. 3. Aufl. 2016, 2., vollst. überarb. u. erweit. Aufl., Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg; Imprint: Springer Gabler

[10] Stiftungsgemeinschaft anstiftung & ertomis: Urban Gardening Manifest. URL: http://urbangardeningmanifest.de/ [Stand: 01.02.2018]

[11] Behrendt, Siegfried; Henseling, Christine; Flick, Christian; Ludmann, Sabrina; Scholl, Gerd: Zukünfte des Peer-to-Peer Sharing. Diskurse, Schlüsselfaktoren und Szenarien, Berlin, 2017. URL: http://www.peer-sharing.de/data/peersharing/user_upload/Dateien/PeerSharing_AP_5.pdf [Stand: 06.12.2017]

[12] GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. (Hrsg.): Wohnungswirtschaftliche branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK), Berlin, 2014. URL: http://web.gdw.de/uploads/pdf/publikationen/GdW_Branchenergaenzung_DNK_digital.pdf [Stand: 25.10.2017]

[13] GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. (Hrsg.): Jahresstatistik 2013. URL: http://web.gdw.de/uploads/pdf/jahresstatistik_kompakt/GdW_Jahresstatistik_2013_k.pdf [Stand: 24.10.2017]

[14] NAI – apollo valuation & research GmbH: Wohnmarktbericht Deutschland 2015, Frankfurt am Main, 2015. URL: www.nai-apollo.de/…/NAI_apollo_Wohnmarktbericht_Deutschland_2015_HQ.pdf [Stand: 17.10.2017]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Marie-Luise Baldin, Michael Heinze, Heidi Sinning, Guido Spars

Wohnen, Teilen, Tauschen – Sharing in Wohnungsunternehmen erfolgreich umsetzen

Im Forschungsprojekt Nachhaltige Konsummodelle der Share Economy in der Wohnungswirtschaft (KoSEWo) wurden Sharing-Angebote von Wohnungsunternehmen eingehend analysiert. Aus den Erkenntnissen wurden Empfehlungen entwickelt, die dazu beitragen sollen, kollaborative Konsummodelle in der Wohnungswirtschaft stärker zu etablieren. Im Einzelnen flossen Ergebnisse aus Fachgesprächen, Expertenworkshops und Zukunftswerkstätten mit Bewohnerinnen und Bewohnern in den vier Fallstudienstädten Bad Kreuznach, Frankfurt am Main, Neustrelitz und Solingen sowie aus der Reflexion von Umsetzungsmaßnahmen am Beispiel des Neubauprojekts der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KOWO) ein. Die folgenden Empfehlungen sollen Wohnungsunternehmen bei der erfolgreichen Entwicklung, Initiierung, Umsetzung und Verstetigung von Sharing-Angeboten unterstützen.

Sharing als Thema in der Wohnungswirtschaft

In der bundesweiten Befragung im Rahmen des BMBF-Forschungsprojektes KoSEWo haben knapp 80 % der befragten Wohnungsunternehmen bestätigt, dass sie bereits Sharing-Angebote für ihre Mieterinnen und Mieter oder Mitglieder vorhalten. Die meisten Wohnungsunternehmen bieten Mieter- und Gemeinschaftsgärten sowie die dazugehörige Infrastruktur an. Weit verbreitet sind auch Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume sowie gemeinschaftliche Wohnformen. Immerhin noch über die Hälfte der Wohnungsunternehmen halten Angebote im Bereich der Mobilität vor. Über ein Drittel der befragten Wohnungsunternehmen bieten ihrer Mieterschaft vier und mehr Sharing-Angebote an (vgl. [1], s. Baldin, Heinze, Sinning, S. 71).

Das Engagement für Sharing zahlt sich aus: Unternehmen verbessern durch Sharing ihr Image, stärken ihre Nachbarschaften und damit die Bindung der Mieterinnen und Mieter an das Quartier, gewinnen sogar neue hinzu und ermöglichen ihnen Geld zu sparen (s. Baldin, Heinze, Sinning, S. 71). Aber auch die Mieterschaft profitiert: Sharing-Angebote helfen, soziale Kontakte aufzubauen oder erhöhen die allgemeine Lebensqualität.

Generell stehen die Wohnungsunternehmen vor der Herausforderung, ihren Wohnraum aufgrund der sich verändernden Nachfrage, stetig anzupassen. Die wesentlichen Trends sind der demografische Wandel, die Zuwanderung von Migrantinnen und Migranten sowie die Indivi-

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

dualisierung der Lebensstile. Begleitet werden diese Trends durch die fortschreitende Digitalisierung und die Notwendigkeit, mit den natürlichen Ressourcen sparsam umzugehen. Damit verknüpft ist auch die Einführung von Sharing-Angeboten, die wichtige Beiträge zum Umgang mit diesen Herausforderungen leisten kann (vgl. [2]). Die Potenziale zur Umsetzung von Sharing-Ansätzen in der Wohnungswirtschaft sind noch nicht ausgeschöpft und ermöglichen, mehr Wohn- und Lebensqualität für die Bewohnerschaft zu schaffen. Die Wohnungswirtschaft hat sich zudem 2014 einen eigenen Nachhaltigkeitskodex auferlegt (vgl. [3]). Sharing-Angebote können dazu beitragen, einige Anforderungen dieses Nachhaltigkeitskodex zu erfüllen. Beispielsweise können Umweltziele erreicht werden, indem Ressourcen geschont oder der Flächenverbrauch durch gemeinschaftliche Wohnformen gesenkt werden. Ebenso können durch nachhaltige Mobilitätsangebote, wie z. B. Lastenfahrräder, Emissionen gesenkt und damit Klimaziele besser erreicht werden. Sharing-Angebote helfen mit, die Zukunftsfähigkeit der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu sichern und einen gesamtgesellschaftlichen Nutzen zu stiften.

Empfehlungen für Wohnungsunternehmen zur Etablierung von Sharing-Ansätzen

Die folgenden Ausführungen sind an die Broschüre Wohnen Tauschen Teilen – Leitfaden zur erfolgreichen Umsetzung von Sharing in Wohnungsunternehmen angelehnt, die als Download mit weiteren Ergebnissen aus dem Forschungsprojekt unter https://www.fh-erfurt.de/fhe/isp/forschung/projekte/kosewo/ verfügbar ist.

Die im Forschungsprojekt abgeleiteten Empfehlungen für die Praxis richten sich in erster Linie an Wohnungsunternehmen, die sich bisher nicht oder kaum mit dem Thema Sharing in der Wohnungswirtschaft befasst haben bzw. solchen Angeboten zurückhaltend gegenüberstanden. Die Empfehlungen sollen den Nutzen von Sharing aufzeigen, mögliche Bedenken abbauen und Hinweise für den Einstieg in Sharing-Ansätze geben.

Mit den Empfehlungen sollen aber auch Wohnungsunternehmen angesprochen werden, welche bereits erste Berührungspunkte mit Sharing gemacht haben und ihre Angebote ausweiten möchten.

Die Kapitel zur Umsetzung und Qualifizierung sowie Verstetigung von Angeboten bieten auch erfahrenen Unternehmen Ideen und Hinweise, die ihnen die Umsetzung von Sharing erleichtert.

Aufgebaut sind die Empfehlungen anhand der drei Phasen:

Bild 1: Phasen der Etablierung von Sharing-Angeboten [Quelle: ISP/BUW 2018]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Die drei Phasen beschreiben den (ideal-)typischen Ablauf für die Einführung und Umsetzung von Sharing-Angeboten. Angereichert sind die Handlungsempfehlungen jeweils mit Beispielen, die die Realisierung von Sharing in der Praxis illustrieren.

Sharing im Neubau oder Bestand?

Sharing lässt sich sowohl im Neubau als auch im Bestand etablieren. Sharing im Bestand heißt in der Regel, dass die Wohnungsunternehmen gefordert sind, sich mit den baulichen Gegebenheiten vor Ort zu arrangieren und die Sharing-Angebote in bestehende Nutzungsstrukturen zu etablieren. Daraus ergeben sich spezifische Möglichkeiten oder Grenzen für die Sharing-Angebote. Die städtebaulichen und Gebäudestrukturen sind bereits vorhanden. Sharing-Angebote sind in die bestehenden räumlichen Strukturen zu integrieren. Ebenso steht die Bewohnerschaft und damit der Nutzerkreis möglicher Sharing-Angebote im Prinzip fest und Bedarfe lassen sich gemeinsam mit Mieterinnen und Mietern feststellen, weil die Menschen dort bereits leben. Dagegen ergibt sich die Schwierigkeit, dass die gefundenen räumlich-baulichen Flexibilitäten und Potenziale nicht zwangsläufig an den Orten liegen müssen, wo auch die betreffenden Zielgruppen wohnen. Es benötigt somit intelligente Umsetzungskonzepte, die diese beiden Aspekte übereinbringen.

Die Berücksichtigung von Sharing-Angeboten in Neubauvorhaben stellt sich hingegen etwas einfacher dar, da das Sharing sowohl auf der städtebaulichen Planungsebene, als auch auf der Ebene der Gebäudearchitektur bereits mitgedacht werden kann. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass das Unternehmen diese Grundsatzentscheidung der Einbeziehung der Sharing-Parameter bei Neubauvorhaben auch tatsächlich trifft. Für den Neubau ist es wichtig, sich zunächst grundlegende Gedanken zu den angestrebten Zielgruppen der neuen Wohnungen sowie deren Bedürfnisse im Hinblick auf Sharing-Angebote zu machen. Vor allem Sharing-Angebote im Bereich der gemeinschaftlichen Wohnformen oder auch der gemeinschaftlich genutzten Räume sind im jeweiligen Raumprogramm zu berücksichtigen. Hierfür bietet es sich an, flexible Nutzungen durch variable Grundrisse zuzulassen. Im Falle einer Nutzungsänderung können somit die Umbaukosten deutlich gesenkt werden. Die Erkenntnisse aus der Überprüfung von Umsetzungsmöglichkeiten im Neubau der KOWO in Erfurt zeigen, dass eine frühzeitige Berücksichtigung der Etablierung von Sharing-Angeboten im Neubau zu empfehlen ist. Ein Neubauprojekt ist für jedes Unternehmen eine Herausforderung. Werden Sharing-Angebote in der Planungsphase nicht bereits zu einem frühen Zeitpunkt mitgedacht, können entsprechende Potenziale nicht voll ausgeschöpft werden. Beispielsweise erfordert eine barrierefreie und flexibel gemeinschaftlich nutzbare Gestaltung von Eingangsbereichen (s. Sinning, S. 243) bereits eine entsprechende Planung der Grundrisse.

Gemeinsam ist allen Vorhaben, dass der Erfolg wesentlich vom Einbezug der Mieterinnen und Mieter sowohl in die Planungsprozesse sowie in die darauffolgende Umsetzungs- und Verstetigungsphase abhängt: Je zielgerichteter Sharing-Angebote die Bedürfnisse ihrer Nutze-

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

rinnen und Nutzer abbilden, desto besser die Nutzungsintensität. Dies gilt sowohl für den Neubau als auch die Maßnahmen in bereits bestehenden Strukturen.

Sinnvoll erweist sich dabei auch ein Blick ins Quartier, um bereits im Vorfeld Synergien und Anschlusspotenziale zu erwägen. Beispielsweise hat die Münchener Genossenschaft Wagnis eG in einem Neubau der Genossenschaft in München Riem ein Restaurant mitgebaut, das der Quartiersbewohnerschaft als öffentliches Wohnzimmer dienen soll (vgl. [4]). In einem Stadtteil, der in den vergangenen Jahren weitgehend neu entwickelt wurde, stellt das Restaurant einen wichtigen Treffpunkt dar, der die Etablierung neuer nachbarschaftlicher Beziehungen unterstützen kann.

Sharing im Neubau – Reflexion der Einbindung von Sharing-Angeboten am Beispiel eines Neubauprojekts der KOWO Erfurt am Berliner Platz

Ein Bestandteil des Forschungsprojektes KoSEWo war die modellhafte Entwicklung von Ansätzen zur Integration kollaborativer Konsummodelle in einem Neubauprojekt der KOWO Erfurt. Dazu fand ein Workshop zu den Forschungsergebnissen gemeinsam mit der KOWO statt und die Übertragbarkeit an einem geplanten Neubauprojekt erörtert. Die quartiersspezifischen Voraussetzungen, Besonderheiten und Anforderungen wurden dafür als Ausgangspunkt einer Bestandsanalyse unterzogen. Das Erfurter Plattenbau-Quartier Berliner Platz, in dem das Neubauvorhaben geplant ist, zeichnet sich dabei durch ein seit 2008 wieder ansteigendes Wanderungssaldo, einen relativ hohen Ausländeranteil (12 %), einen hohen Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern über 65 Jahre sowie einen hohen Anteil von Sozialleistungsempfängern aus. Um den zukünftigen Bedarf an Sharing-Angeboten zu ermitteln, wurden zudem die bereits vorhandenen Gemeinschaftsangebote im Stadtteil erhoben, damit ein Überangebot für bestimmte Zielgruppen vermieden werden kann und sich Angebote möglichst gegenseitig ergänzen und nicht miteinander konkurrieren. Auch die Defizite der bereits vorhandenen Angebote, wie beispielsweise die ungünstigen Öffnungszeiten des örtlichen Jugendtreffs, wurden dabei thematisiert. Eine solche Defizitanalyse wurde als sinnvoll eingeschätzt, um Anschlusspotenziale ableiten zu können.

Anhand eines Ausblicks auf zukünftige Trends des Wohnens, wie beispielsweise kollaborative, flexible und dezentrale Wohnformen und Wohnstrukturen, wurden sowohl bauliche als auch organisatorische Voraussetzungen für Sharing-Angebote diskutiert. Dabei standen sowohl die Flexibilisierung von Wohnstrukturen, wie flexible Wände und Mobiliar, als auch der Trend zu smarten, gesunden und nachhaltigen Lebensumgebungen im Blickpunkt (vgl. [5]). Insbesondere die baulichen Voraussetzungen, die im Rahmen eines Neubaus für Sharing-Angebote berücksichtigt werden sollten, standen dabei im Fokus. So bieten beispielsweise geständerte Erdgeschosse die Möglichkeit, durch mobile Wände flexible Räume für Sharing-Angebote zu schaffen bzw. zu ändern. Für Urban Gardening-Angebote auf Dachterrassen, im Wohnumfeld oder auf gemeinschaftlich genutzten Balkonen sollten schon in der Planungsphase die entsprechenden Wasseranschlüsse und Pflanzkübel

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

u. ä. m. berücksichtigt werden. Je nachdem, welche Urban Gardening-Variante (Dachterrasse, Balkon oder Wohnumfeld) angestrebt wird, werden damit auch unterschiedliche Effekte erzielbar: Dachterrassen werden eher positive Effekte für die Hausgemeinschaft erbringen, während das gemeinschaftliche Gärtnern (Gardening) im Wohnumfeld darüber hinaus auch nachbarschaftliche Kontakte im Quartier stärken kann. In Hinblick auf Mobilitätsangebote, wie Carsharing, bieten Kooperationen mit gewerblichen Anbietern einen wesentlich geringeren Organisationsaufwand für das Wohnungsunternehmen. Wird zudem Elektromobilität berücksichtigt, sollten Stromtankstellen ebenfalls bereits in der Planungsphase baulich berücksichtigt werden. Bei der Einführung von smarten Anwendungen, wie elektronische Haustafeln, sollten Sharing-Optionen, wie Tausch- und Leihbörsen, ebenfalls bedacht werden.

Darüber hinaus hält die KOWO eine Bedarfsanalyse in Form einer Befragung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Neubaus für unabdingbar, da bisherige Erfahrungen gezeigt haben, dass eine Gestaltung der Angebote nach den Bedürfnissen der Bewohnerschaft zielführend ist. Nicht zuletzt ist auch die flexible Gestaltung von Angeboten ein wichtiger Ansatz, da so – bei ausbleibender Nachfrage – Angebote mit geringerem Aufwand verändert oder auch eingestellt werden können.

Handlungsfelder der Sharing-Ansätze in der Wohnungswirtschaft

Die Möglichkeiten, sich im Bereich des Sharing zu engagieren, sind zahlreich. Im Rahmen des Forschungsprojektes KoSEWo wurden zehn Handlungsfelder identifiziert, in denen Wohnungsunternehmen bereits Sharing anbieten (s. Bild 2).

Bild 2: Handlungsfelder des Sharing [Quelle: ISP/BUW 2018]

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Handlungsfeld Gemeinschaftliche Wohnformen

Im Bereich der Gemeinschaftlichen Wohnformen gibt es traditionelle Angebote wie Wohngemeinschaften (Studierende, Alten-WGs) oder das Mehr-Generationen-Wohnen. Neuere Angebote sind die Gästewohnungen oder auch Trennungswohnungen.

Unter einer Gäste- bzw. Trennungswohnung ist ein (kurzzeitiges) befristetes Mietverhältnis gegen Entgelt zu verstehen, das für Bewohnerinnen und Bewohner eine preisgünstige und wohnortnahe Alternative zum Hotel und für die Wohnungsunternehmen eine zusätzliche Serviceleistung für Bewohnerinnen und Bewohner darstellt. Bauliche Voraussetzungen sind nach Bestand und Neubau zu unterscheiden. Bei einem vorhandenen Wohnungsbestand eignen sich leer stehende Wohnungen, um diese zu Gästewohnungen um zu nutzen. Handelt es sich um einen Neubau, ist es wichtig, Gästewohnungen bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind infrastrukturelle Voraussetzungen wie Möblierung für Küche, Wohn- und Schlafzimmer, Anschlüsse für Wasser, Strom und Internet, sanitäre Anlagen und smarte Schließsysteme (z. B. schlüssellose Schließsysteme) einzuplanen, die eine vereinfachte Übergabe ermöglichen. Die Verwaltung, Organisation und Kosten, z. B. für die Ausstattung und zusätzlich entstehende Nebenkosten, sollten frühzeitig berücksichtigt werden. Möglichkeiten zur Zeit- und Kostenreduzierung wären beispielsweise, die Mieterschaft als Kümmerer, z. B. für Schlüsselverwaltung und Endreinigung, mit einzubeziehen oder selbstverwaltete Gäste-Appartements anzubieten, bei denen die Hausgemeinschaft die Verwaltung übernimmt und die Verteilung der Einnahmen unter den Bewohnerinnen und Bewohnern erfolgt. Gästewohnungen bietet beispielsweise der Spar-und Bauverein Solingen eG oder die neuwo in Neustrelitz an (vgl. Heinze, S. 205; vgl. Baldin, Sinning, S. 89).

Handlungsfeld Gemeinschaftsräume

Traditionelle Angebote im Handlungsfeld Gemeinschaftsräume sind Wasch- und Trockenräume sowie Veranstaltungs- und Lagerräume. Zu den neueren Angeboten zählen beispielsweise Co-Working Spaces, Werkstätten, Sport- und Fitnessräume oder Gemeinschafts-, Veranstaltungs- und Freizeiträume.

Bei Gemeinschafts-, Veranstaltungs- und Freizeiträumen bestehen viele verschiedene Ausgestaltungsmöglichkeiten, sich an den Bedarfen der Mieterschaft zu orientieren. Auch eine Kombination von verschiedenen Nutzungen ist dabei möglich. Die Etablierung von Gemeinschaftsräumen im Wohnungsbestand gelingt meist, indem ungenutzte oder leer stehende Räume, Wohnungen oder Liegenschaften umfunktioniert werden. Handelt es sich um einen Neubau, sind eine modulare Bauweise und mobile Wände, die je nach Bedarf eine Vergrößerungs- oder Verkleinerungsmöglichkeit bieten, eine gute Grundlage. Bautechnisch kann eine flexible Nutzung zudem durch Außenstützen im Erdgeschoss ermöglicht werden. Auch sind infrastrukturelle Bedingungen wie Wasser- und Stromanschluss, sanitäre Anlagen, smarte Schließsysteme die eine vereinfachte Übergabe ermöglichen, und je nach Funktion des Raumes, die Ausstattung mit Stühlen bzw. Sitzmöglichkeiten, Tischen und technischen Geräten

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

einzuplanen. Verwaltung, Organisation und Kosten, die durch das Anbieten von Räumlichkeiten, die Ausstattung und zusätzliche Nebenkosten entstehen, sind weiterhin zu berücksichtigen. Denkbar sind hierbei Kooperationen mit sozialen Trägern und Vereinen, der Einsatz der Mieterschaft als Kümmerer und die Selbstverwaltung durch engagierte Bewohnerinnen und Bewohner. Einen Nachbarschaftstreff bietet beispielsweise die GEWOBAU Bad Kreuznach an (s. Heinze, S. 187), in dem die Mieterinnen und Mieter unter anderem Freizeitaktivitäten nachgehen oder Feste feiern können. Der Nachbarschaftstreff verfügt über verschiedene Räume, die eine zeitlich parallele Nutzung ermöglichen. Ausgestattet ist er mit einer Küche, Toiletten sowie einer Bestuhlung bzw. Tischen, die flexibel nutzbar sind. Im Kiefernheidetreff der neuwo in Neustrelitz finden auch Veranstaltungen und Kurse der AWO (Arbeiterwohlfahrt) und des DRK (Deutsches Rotes Kreuz) statt (s. Baldin, Kratzsch, Sinning, S. 153).

Handlungsfeld Tausch- und Leihbörsen

Zu den traditionellen Angeboten im Handlungsfeld Tausch- und Leihbörsen zählen Flohmärkte, die Nachbarschaftshilfe, z. B. haushaltsnahe Dienstleistungen, das Verleihen von Werkzeugen, oder das schwarze Brett. Neuere Angebote sind z. B. der Spielzeugverleih, Umsonstläden und -schränke und offene Bücherschränke. Vermittelt werden die Angebote unter anderem über elektronische Haustafeln oder Apps.

Tauschbörsen bieten die Möglichkeiten, ungenutzte bzw. wenig genutzte Gegenstände weiterzugeben, zu verleihen oder zu tauschen sowie Dienstleistungen und Fähigkeiten zu teilen bzw. weiterzugeben. Wirkungen zeigen Tauschbörsen, indem sie z. B. helfen, soziale Kontakte zu knüpfen, einen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten und die Nachbarschaft zu stärken. Impulse für Tausch- und Leihbörsen können von der Mieterschaft oder von dem jeweiligen Wohnungsunternehmen ausgehen. Der bauliche Aufwand hierfür ist relativ gering, eventuell könnten Räumlichkeiten für die (Zwischen-)Lagerung vorgehalten werden. Infrastrukturell sind analoge oder digitale Plattformen zum Teilen, Leihen und Tauschen, Pinnwände, elektronische Haustafeln und Wohnungsunternehmen-Apps sinnvoll. Außerdem ist eine Selbstorganisation von Tausch- und Leihbörsen durch die Bewohnerinnen und Bewohner denkbar.

Handlungsfeld Mobilität

Das Handlungsfeld Mobilität bietet bereits viele traditionelle Ansätze wie Stellplätze für Autos, Fahrräder, Kinderwagen oder Rollatoren. Neuere Angebote sind hingegen (noch) vergleichsweise selten. Hierzu zählen das (Elektro-)Car- und Bike-Sharing, Lastenfahrräder, -anhänger, Mitfahrbörsen sowie Mobilitätsstationen.

Als Car-, Bike-Sharing und Sharing von weiteren Mobilitätsformen kann das gemeinsame Nutzen von Verkehrsmitteln (u. a. Autos, Fahrräder, Lastenräder, Fahrradanhänger, Einkaufstrolleys, Kinderanhänger, Fahrrad-Kindersätze und Tritt-Roller) verstanden werden. Für eine Etablierung im Bestand sind das Ausweisen eines Car-Sharing-Stellplatzes und das Nachrüsten von Fahrradboxen notwendig. Bei einem Neubau sollten ein Car-Sharing Stellplatz und eine

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

gemeinschaftliche Fahrradabstellmöglichkeit (z. B. Fahrradboxen im Haus mit barrierefreiem Zugang) direkt im Planungsprozess berücksichtigt werden. Allgemein ist bei den Mobilitätsangeboten auf eine fußläufige und barrierefreie Erreichbarkeit zu achten. Im Falle von Elektromobilität ist darüber hinaus die Installation von Stromtankstellen erforderlich.

Die GEWOBAU in Bad Kreuznach kooperiert mit den lokalen Stadtwerken, die ein Car-Sharing-Angebot vorhalten. Das Wohnungsunternehmen bietet sowohl in Bestandsquartieren als auch in einem Neubaugebiet Stellplätze für die Nutzer des Car-Sharing (s. Heinze, S. 187).

Handlungsfeld Recycling

Zu den etablierten Recycling-Angeboten zählen beispielsweise Sammelstellen oder Lagerräume u. a. für Flaschen, Altpapier, Kartons, Sperrmüll oder Kompost. Neuere Angebote sind Repair-Cafés oder temporäre Aktionen wie beispielsweise die Sammlung und Wiederverwendung von Plastiktüten.

Mit dem gemeinsamen Engagement für Recycling kann ein wertvoller Beitrag zur Ressourcenschonung geleistet werden. Für die Etablierung im Bestand ist beispielsweise bei einem Repair-Café eine geeignete Räumlichkeit nötig, die gegebenenfalls mit Werkzeug ausgestattet sein sollte. Im Zuge der Renaissance des gemeinschaftlichen Gärtnerns kann die Kompostierung organischer Abfälle einen Beitrag zum Recycling leisten. Nötig hierfür sind geeignete Flächen im Wohnumfeld, die gut zugängig sind und gleichzeitig aufgrund der möglichen Geruchsbelästigung nicht zu nah an den Wohnungen liegen.

Im Neubau besteht die Anforderung, dass entsprechende Gemeinschafts- oder Lagerräume mit barrierefreiem Zugang geplant werden. Eine personelle Unterstützung und technisches Know-how ist vor allem bei der Etablierung eines Repair-Cafés erforderlich. Ehrenamtlich Interessierte können hier selbstorganisierten Projekte gelingend etablieren.

Handlungsfeld Wissen

Im Handlungsfeld Wissen gibt es, bis auf einige Bibliotheken, relativ wenige tradierte Angebote. Neuere Angebote sind beispielsweise die Hausaufgabenhilfe in der Nachbarschaft, Miet-Oma- bzw. -Opa zum Vorlesen oder Lehrpfade durchs Quartier.

Angebote im Bereich des Wissens erfordern außer freiwilligem Engagement der Bewohnerschaft im Grunde meist keinerlei bauliche Voraussetzungen. Sofern Gemeinschaftsräume vorhanden sind, können diese natürlich für Hausaufgabenhilfen oder die Betreuung von Kindern durch die Mietgroßeltern genutzt werden. Diese Angebote können auch in Selbstorganisation durch die Bewohnerinnen und Bewohner in deren Wohnungen bzw. auf Freiflächen betrieben werden. Eine Bibliothek lässt sich leicht in andere vorhandene Gemeinschaftsräume integrieren. Aufwändiger ist die Gestaltung eines Lehrpfades durch das Quartier. Eine Zusammenarbeit mit beispielsweise Schulen oder Universitäten und der Bewohnerschaft ist hier zielführend, um eine inhaltliche Qualität zu gewährleisten (s. Baldin, Grenzdörfer, S. 291).

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Prozessgestaltung zur Entwicklung, Etablierung und Ergänzung von Sharing-Ansätzen

Wie bereits beschrieben, durchläuft die Entwicklung und Umsetzung von Sharing drei Phasen. Diese sind die Orientierungs- und Entwicklungsphase, die Umsetzungsphase sowie die kontinuierliche Qualifizierung und Verstetigung von Sharing.

Orientierung und Entwicklung

In der Orientierungs- und Entwicklungsphase sollte das Wohnungsunternehmen Möglichkeiten für Gemeinschaftsangebote abwägen und Voraussetzungen für deren Initiierung schaffen. Auch die grundsätzliche Nachfrage der Mieterschaft nach Sharing sowie deren Bereitschaft zur Mitwirkung sollten in dieser Phase geklärt werden.

Bereitschaft der Geschäftsführung und Interesse der Mieterinnen und Mieter abklären

Die Erfahrungen aus den Fallbeispielen, die im Rahmen des Forschungsprojekts KoSEWo untersucht wurden, zeigen: Es ist wesentlich, dass das Thema Sharing durch die Geschäftsführung bzw. die Vorstände der Wohnungsunternehmen (mit-)getragen wird. Nur so werden Sharing-Ansätze mit dem erforderlichen Engagement umgesetzt. Im Mittelpunkt steht dabei auch die Frage, ob das Unternehmen personelle und finanzielle Ressourcen investieren will und kann, um einzelne Angebote umzusetzen. Es sind also folgende Fragen zu klären:

- Besteht eine grundsätzliche Bereitschaft bei den Vorständen bzw. den Geschäftsführungen der Wohnungsunternehmen, Sharing umzusetzen?
- Welche Investitions- und Unterhaltungskosten entstehen für das Wohnungsunternehmen, wenn bestimmte Sharing-Angebote umgesetzt werden?
- Welcher Nutzen soll für das Wohnungsunternehmen und/oder die Mieterschaft durch das Sharing entstehen?
- Gibt es seitens der Mieterinnen und Mieter Ideen für Angebote und lassen sich diese mit den Vorstellungen der Geschäftsführung vereinbaren?

Es bietet sich an, diese Fragen im Beisein von Bewohnervertretungen und den Aufsichtsgremien zu erörtern, um hier einen entsprechenden Rückhalt sicherzustellen und nicht an den Bedarfen der Nutzerinnen und Nutzern vorbeizuplanen.

Kosten- und Zeitplan im Blick behalten

Mithilfe einer Kostenkalkulation und eines Zeitplans sollten im Vorfeld die finanziellen Aufwendungen sowie zeitlichen Rahmenbedingungen geplant werden. Zu berücksichtigen sind der Personalaufwand und die daraus entstehenden Personalkosten sowie die Investitions- und Unterhaltungskosten.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Fördermöglichkeiten und Sponsoring prüfen

Die Investitionen der Wohnungsunternehmen für Sharing-Angebote können gesenkt werden, wenn entsprechende Fördermöglichkeiten ausgeschöpft werden. Beispielsweise können im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen zinsgünstige Darlehen für den Umbau von Räumen oder Wohnungen im Erdgeschoss zu Abstellräumen oder Gemeinschaftsräumen in hochverdichteten Wohnungsbeständen beantragt werden. Gefördert wird auch die Schaffung von Wohn- und Gemeinschaftsräumen, die für neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens in Einrichtungen der vollstationären Pflege geeignet sind. Einen ersten Überblick über Förderprogramme bietet beispielsweise die Internetseite foerderdatenbank.de des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie. Möglicherweise können auch Sponsoren für einzelne Angebote gewonnen werden, wie beispielsweise städtische Tochterunternehmen oder andere lokale Unternehmen.

Beispiel aus der Praxis – Sharing im Rahmen der Wohnraumförderbestimmungen NRW

Im Land Nordrhein-Westfalen können Gemeinschaftsräume in Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit zehn oder mehr Mietwohnungen gefördert werden, die der ausschließlichen Nutzung durch die Mieterinnen und Mieter vorbehalten sind. Mit der Vorlage eines Nutzungskonzeptes können zudem *»Räume zum Zwecke der Verbesserung der wohnortnahen sozialen Infrastruktur gefördert werden«* (vgl. [6]).

Rechtliche Fragen klären

Bei einzelnen Sharing-Angeboten ergeben sich unter Umständen rechtliche Fragen, die im Vorfeld zu klären sind. Wichtig ist, dass Wohnungsunternehmen einfach verständliche aber eindeutige Nutzungsbedingungen für die Sharing-Angebote erstellen, die den Nutzern nicht zu kompliziert erscheinen und damit nicht abschreckend wirken. Innerhalb der Nutzungsbedingungen sind zum Beispiel Fragen der Haftung zu klären. Dies ist der Fall, wenn es beispielsweise zu einem unsachgemäßen Umgang, zu Beschädigungen oder Ähnlichem kommt. Bei der Klärung rechtlicher Fragen bietet sich der Austausch mit anderen Wohnungsunternehmen an, die bereits Erfahrungen mit Sharing gesammelt haben.

Was möchten die Mieterinnen und Mieter?

Damit die Angebote den Interessen und Bedarfen der Bewohnerschaft entsprechen und von diesen auch genutzt werden, ist es ratsam, die Wünsche der Zielgruppen zu erheben und zu analysieren. Dazu eignen sich schriftliche Befragungen bzw. Interviews mit der Mieterschaft, Bewohnerwerkstätten, Befragungen auf Stadtteilfesten oder Interviews mit Schlüsselpersonen (z. B. Beiräte und/oder Bewohnervertreter) in den Quartieren. Aus den Ergebnissen der Erhebungen lassen sich Rückschlüsse auf geeignete Angebote ziehen und die Bereitschaft zur Eigeninitiative der Mieterinnen und Mieter abklären. Zielgruppen für Angebote sind beispielsweise Kinder, Familien, Rentnerinnen und Rentner, Migrantinnen und Migranten oder Haushalte mit geringem Einkommen.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Bereitschaft und Offenheit gegenüber der Mieterschaft signalisieren

Seitens des Wohnungsunternehmens ist es wichtig, Offenheit gegenüber den Anregungen der Bewohnerschaft zu signalisieren. Dies kann beispielsweise durch einen Aufruf auf der Internet-Seite des Wohnungsunternehmens geschehen oder durch die Bereitschaft von Quartiershausmeistern, Ideen entgegenzunehmen.

Identifikation guter Sharing-Beispiele

Wohnungsunternehmen können sich bei der Auswahl und Initiierung von Sharing-Angeboten an anderen Wohnungsunternehmen orientieren (siehe Beiträge dieses Bandes). Viele innovative Wohnungsunternehmen werben heute bereits offensiv mit ihren Sharing-Angeboten.

Bestandsaufnahme durchführen und Kooperationsmöglichkeiten ausloten

Es ist empfehlenswert, eine Bestandsaufnahme durchzuführen, bei welcher zum einen bereits vorhandene Infrastrukturen und Angebote im Quartier erhoben werden sowie zum anderen mögliche Kooperationspartnerschaften zwischen dem Wohnungsunternehmen und Akteuren vor Ort ausgelotet werden. Soziale Träger, zivilgesellschaftliche Akteure, Vereine oder Unternehmen, die bereits im Quartier aktiv sind, können solche potenziellen Kooperationspartner sein. Über die Abstimmung und Kooperation mit anderen Akteuren lässt sich nicht nur ein Überangebot von Sharing-Angeboten für verschiedene Zielgruppen (z. B. Ältere) vermeiden, die gemeinsame Nutzung von Infrastrukturen reduziert auch die Kosten und stellt damit eine Win-win-Situation für alle Beteiligten dar.

Beispiel aus der Praxis – Kooperation zwischen STADTBAU Würzburg GmbH und scouter

Die STADTBAU Würzburg GmbH kooperiert mit dem Car-Sharing-Anbieter scouter und sichert ihrer Mieterschaft somit Sonderkonditionen. Der Kooperationspartner scouter hält in Würzburg rund 30 Fahrzeuge an verschiedenen Standorten bereit. Das Angebot hält dabei sowohl Kleinwagen als auch Transporter vor. Die Mieter der STADTBAU profitieren von preiswerten Nutzungsbedingungen: keine Registrierungsgebühr, reduzierter monatlicher Grundpreis von zwei Euro (statt 5 Euro) sowie keine Zusatzkosten für einen CO_2 Ausgleich (vgl. [7]).

Bild 3: Car-Sharing-Wagen von scouter [Quelle: xtrakt media/Ferdinand Elfert]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Sharing-Exposé als Orientierungsrahmen

Nach der Erhebung der Bedarfe und der Identifikation guter Beispiele ist es ratsam, im Rahmen eines Sharing-Exposés alle Ideen für Gemeinschaftsangebote zu sammeln. Dabei sollten Zielgruppen, Umsetzungszeiträume und -aufwand, Kosten sowie die räumliche Verortung der Angebote aufgeschlüsselt werden. Besonders die Erhebung der zielgruppenspezifischen Bedarfe kann hierbei entscheidende Informationen liefern.

Das Exposé dient als Orientierungsrahmen für das Wohnungsunternehmen. Aus diesem sind die Angebote auszuwählen, die prioritär umgesetzt werden sollen. Die zeitnahe Umsetzung erster Sharing-Angebote ist auch für die Motivation der Nutzerinnen und Nutzer wichtig. Denn um diese interessiert zu halten, aufgebaute Erwartungen nicht zu enttäuschen und zu zeigen, dass es das Wohnungsunternehmen mit den Sharing-Angeboten ernst meint, sind sichtbare Erfolge entscheidend.

Umsetzung

An die Orientierungs- und Entwicklungsphase schließt sich die Umsetzungsphase an. Nachdem das Wohnungsunternehmen gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie möglichen Kooperationspartnern Ideen für Sharing-Angebote entwickelt hat, gilt es diese zu realisieren. Um das Angebot möglichst erfolgreich zu initiieren und eine intensive Nutzung zu gewährleisten, können folgende Empfehlungen helfen.

Tue Gutes und sprich darüber

Sowohl neu initiierte Gemeinschaftsangebote, als auch bestehende Sharing-Möglichkeiten sind über verschiedene Informationsquellen (z. B. Webseite, Aushänge, Mieterzeitung) aktiv zu bewerben. Dadurch steigt das Wissen über die Angebote und das Interesse, diese aktiv zu nutzen. Erfahrungen aus den Fallbeispielen des Forschungsprojekts KoSEWo zeigen, dass ein Informations- bzw. Wissensdefizit häufig zur Nicht-Nutzung der Angebote führt.

Gelegenheiten zur Nutzung bieten

Stadtteilfeste, Aktionstage und andere Beteiligungsveranstaltungen können genutzt werden, um die Angebote einer größeren Öffentlichkeit zu präsentieren und weiteres Engagement zu initiieren bzw. Kümmerer für die Sharing-Angebote zu finden (z. B. für den Bau eines Bücherschranks).

Darüber hinaus können neue Mieterinnen und Mieter mit einem Starterpaket begrüßt werden, welches alle Informationen zu den Angeboten enthält. Auch eine vergünstigte Nutzung in den ersten Wochen oder Probemitgliedschaften beispielsweise im Nachbarschaftsverein sind denkbar.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Niederschwellige Nutzbarkeit

Für die niedrigschwellige Nutzung sollte die Organisation des Angebotes möglichst transparent und einfach gestaltet sein. Dazu gehört es beispielsweise, eindeutige und einfach verständliche Nutzungsbedingungen zu schaffen (s. o.) und die Sharing-Angebote innerhalb des Wohnungsunternehmens transparent zu organisieren sowie konkrete Ansprechpartner für die Mieterinnen und Mieter zu benennen. Mithilfe einer Informationsstelle für die Sharing-Angebote bzw. einem oder mehreren konkreten Ansprechpersonen können Wissen und Informationen über Angebote und deren Funktionsweise vermittelt und neue Nutzerinnen und Nutzer angesprochen werden.

Nutzerinnen und Nutzer ins Boot holen

Im Rahmen des Forschungsprojektes KoSEWo wurde deutlich, dass sich bewohnergetragene Angebote häufig bewährt haben. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass die Verantwortung von den Nutzenden selbst getragen wird, beispielsweise bei Freizeitangeboten oder bei der gemeinsamen Bewirtschaftung von Gärten. Das Wohnungsunternehmen kann hierbei die Rolle des Koordinators und Ermöglichers im Hintergrund übernehmen.

Beispiel aus der Praxis – Partizipationskonzept des Fortuna Wohnungsunternehmens Eg

Bereits in der Planungsphase des Projektes kiezPARK der Fortuna Wohnungsunternehmen eG wurde die Bewohnerschaft aktiv einbezogen. Nach der Fertigstellung der Parklandschaft wird das Partizipationskonzept fortgeführt. So können Bewohnerinnen und Bewohner im Rahmen einer einjährigen Patenschaft ehrenamtlich tätig sein, sich an der Gestaltung und Pflege des kiezPARKS beteiligen oder selbst als Gärtner auf einem Anwohnerbeet aktiv werden (s. Baldin, Eiserbeck, S. 331).

Erreichbarkeit der Angebote

Die Standorte für die Sharing-Angebote sollten für die angestrebte Zielgruppe von ihrer Wohnung aus gut, am besten fußläufig, erreichbar sein. Das bedeutet auch, dass eine zentrale Lage oder die gute Erreichbarkeit über ÖPNV und MIV wichtig ist.

Einbindung neuer, digitaler Medien

Zu überlegen ist zudem, wie digitale Lösungen eingebunden werden können (z. B. eine Unternehmens-App), die die Nutzung des Sharing-Angebotes erleichtern. Konkret könnten dies beispielsweise die Anmietung und der Zugang zu Gemeinschaftsräumen über das Smartphone der Nutzenden sein.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Beispiel aus der Praxis App to Date des Quartiers Schwabinger Tor

Das Quartier Schwabinger Tor in München setzt auf eine moderne und digital vernetzte Nachbarschaft. Einen Beitrag leistet dabei die Schwabinger Tor App. Die App unterstützt die Kommunikation innerhalb der Nachbarschaft und legt den Grundstein für eine Sharing-Community. Die Bewohnerinnen und Bewohner erhalten die Möglichkeit, über ein digitales schwarzes Brett Angebote oder Gesuche einzustellen bzw. über Direktnachrichten untereinander zu kommunizieren. Darüber hinaus informiert die App auch über Aktivitäten im Quartier, Serviceanfragen können gestellt bzw. Kontakt zur Hausverwaltung hergestellt werden und auch Dokumente, wie Nebenkostenabrechnungen, Hausordnungen oder Mietverträge können online abgerufen werden. Auch das im Quartier geplante Car-Sharing wird per App buchbar sein. Die App ist nach dem Bezug der Wohnung verfügbar (vgl. [8]).

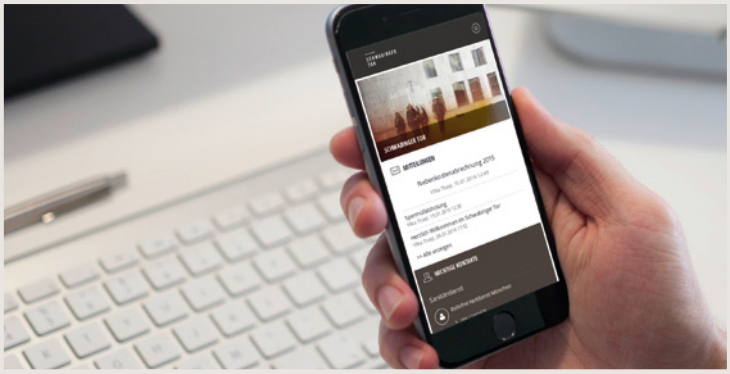


Bild 4: Oberfläche der App to Date des Quartieres Schwabinger Tor [Quelle: Jost Hurler Gruppe 2017]

Qualifizierung und Verstetigung

Die Nachfrage nach Sharing-Angeboten wird sich im Laufe der Zeit verändern. Dies kann dazu führen, dass Angebote eingestellt, verändert oder ausgeweitet werden müssen. Das Wohnungsunternehmen sollte einen Schwerpunkt darauf legen, derartige Veränderungsnotwendigkeiten frühzeitig zu erkennen und die finanziellen sowie personellen Ressourcen des Unternehmens entsprechend optimal nutzen. Folgende Empfehlungen ergeben sich daraus:

Regelmäßige Evaluation

Die bestehenden Angebote sollten regelmäßig evaluiert werden. Aus der Evaluation kann hervorgehen, wie Angebote angenommen werden, wo Verbesserungsbedarf besteht und ob neue Angebote die alten gegebenenfalls ablösen sollten. Darüber hinaus sollte auch die Organisation des Angebotes auf den Prüfstand gestellt werden. Kann oder sollte beispielsweise eine Kooperation eingegangen werden, um das Angebot aufrechtzuerhalten bzw. zu verbessern?

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Wichtig ist, dass die Evaluation immer unter Beteiligung der Nutzerinnen und Nutzer erfolgt. Diese können z. B. über die persönliche Ansprache erreicht und im Rahmen eines Workshops in die Evaluation eingebunden werden.

Was, wenn es nicht funktioniert?

Trotz aller Bemühungen kann es passieren, dass die geplanten Sharing-Angebote nicht angenommen werden bzw. in der Praxis nicht so funktionieren, wie geplant. An dieser Stelle gilt es Mut zu beweisen und nicht-funktionierende Angebote auch wieder aufzugeben.

Auch die sich ändernden Bewohnerstrukturen müssen beachtet werden: jüngere Mieter ziehen nach, welche sich durch ein anderes Sharing-Verhalten auszeichnen als ältere Bewohnerinnen und Bewohner. Somit müssen evtl. neue Angebote etabliert und alte Angebote aufgegeben werden.

Fazit – Sharing erfordert Innovationsbereitschaft

Kollaborative Lebens- und Konsumformen gelten in der Zukunftsforschung als bedeutender Trend. Im Bereich des Wohnens werden insbesondere zusätzliche Nutzungsoptionen und flexible Wohnformen, beispielsweise zusätzlich buchbare Räume oder flexibel verschiebbare Wände, als bedeutsame Entwicklungen für die Zukunft thematisiert (vgl. [5]). Die Good-Practice-Beispiele in diesem Band zeigen die vielfältigen Möglichkeiten auf, die das Sharing bietet und die Vorteile, die sich daraus für die Mieterschaft auf der einen Seite und die Wohnungsunternehmen auf der anderen Seite ergeben.

Sharing ist aber keine Einbahnstraße, das heißt passende Angebote sollten im Zusammenspiel der Unternehmensleitung mit den Mieterinnen und Mietern entwickelt werden. Hier gilt es, die Nachfrage und Interessen der Mieterschaft zu berücksichtigen, um nicht an ihnen vorbeizuplanen. Dies setzt voraus, dass die Wohnungsunternehmen offen sind für einen Dialog mit der Mieterschaft und die Bereitschaft zeigen, neue Ideen und Anregungen umzusetzen.

Erfolgreiche Sharing-Angebote sind einfach organisiert und für die Mieterinnen und Mieter leicht zugänglich. Dies bezieht sich sowohl auf die Spielregeln im Umgang mit dem Sharing-Angebot als auch auf die klare Zuständigkeit für die Organisation des Angebotes innerhalb des Wohnungsunternehmens (Kümmerer).

Wie bereits eingangs erwähnt, gibt es viele gute Sharing-Beispiele. Die jeweiligen Wohnungsunternehmen haben in Bezug auf die Zielgruppen oder die Organisation der Angebote eine Vielzahl von Erfahrungen gemacht und können diese gut an andere Wohnungsunternehmen weitergeben, die noch in der Ideenfindung oder in der Planungsphase für Sharing-Angebote sind. Ein Erfahrungsaustausch zwischen den Wohnungsunternehmen kann helfen, Fehler zu vermeiden und optimierte Angebote zu schaffen.

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Nicht alle Sharing-Angebote werden von Anfang an erfolgreich sein oder manchmal auch gar nicht erfolgreich werden. Für die Wohnungsunternehmen bedeutet dies, dass sie eine gewisse Fehlertoleranz zeigen müssen und die Bereitschaft, Angebote gegebenenfalls auch wieder zurückzuziehen oder den Bedürfnissen der Mieterschaft besser anzupassen.

Eine wichtige Chance für die Umsetzung von Sharing ist die zunehmende Digitalisierung der Gesellschaft. Für die Wohnungsunternehmen bietet sich die Möglichkeit, ihr Angebotsspektrum über die verschiedenen digitalen Kanäle (z. B. Social Media, Homepage, digitale Infotafeln) intensiver zu bewerben und damit die spezifischen Bedürfnisse ihrer Mieterschaft besser berücksichtigen zu können. Die Digitalisierung bietet aber auch die Chance, den Zugang zu einzelnen Sharing-Angeboten zu erleichtern. Ein Beispiel hierfür könnte ein digitales Buchungssystem für Gemeinschaftsräume sein, welches über eine unternehmenseigene App zur Verfügung gestellt wird. Eine solche technische Lösung kann auch die Abrechnung von zusätzlichen Dienstleistungen für die Wohnungsunternehmen erleichtern.

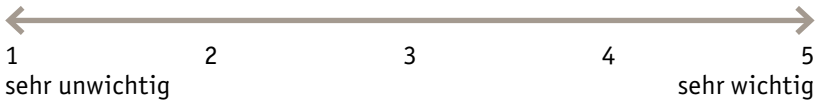
Beispielfragebogen Bedarfsanalyse

Mit diesem kurzen Fragebogen soll der Bedarf an Gemeinschaftsangeboten (z. B. Carsharing, Nachbarschaftstreffs, Tausch- und Leihbörsen usw.) in Ihrem Quartier ermittelt werden. Ihre Antworten werden dazu beitragen, das Angebot zu verbessern.

1. Haben Sie die Gemeinschaftsangebote (wie bspw. Tauschbörse des Wohnungsunternehmens XY) schon genutzt? (nur eine Antwort möglich)

   ☐ ja ☐ nein ☐ bislang nicht

2. Wie wichtig sind Ihnen Gemeinschaftsangebote im Quartier? Bitte markieren Sie eine Zahl (1 = sehr unwichtig; 5 = sehr wichtig)



https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

3. Wie wichtig sind Ihnen bei Gemeinschaftsangeboten folgende Aspekte? Bitte kreuzen Sie an.

Ich finde es …, dass	gar nicht wichtig	weniger wichtig	eher wichtig	sehr wichtig
die Angebote gut verfügbar sind (z. B. hinsichtlich ihrer Anzahl, Größe und Öffnungszeiten)	☐	☐	☐	☐
die Angebote gut zugänglich sind (z. B. in der Nähe der Wohnung liegen)	☐	☐	☐	☐
die Räumlichkeiten der Angebote angemessen sind (z. B. hinsichtlich der Gestaltung und Ausstattung)	☐	☐	☐	☐
ich durch die Nutzung der Angebote Geld sparen kann	☐	☐	☐	☐
ich durch die Nutzung mehr sozialen Kontakt habe	☐	☐	☐	☐
ich durch die Nutzung der zum Umweltschutz beitragen kann	☐	☐	☐	☐
ich dadurch Neues ausprobieren kann	☐	☐	☐	☐

4. In welchen Kategorien würden Sie sich verstärkt Gemeinschaftsangebote wünschen? (Mehrfachantworten möglich)
   - ☐ gemeinschaftliche Wohnangebote
   - ☐ Gemeinschafts- und Mietgärten
   - ☐ Freizeit (Treffs, Sportgruppen)
   - ☐ Energie (Bürgersolaranlagen)
   - ☐ Ernährung (gemeinschaftliches Kochen, Lebensmitteltausch)
   - ☐ Wissen (Sprachkurse)
   - ☐ Veranstaltungs-, Arbeits- und Gemeinschaftsräume
   - ☐ Mobilität (Carsharing, E-Bike-Verleih)
   - ☐ Tausch- und Verleihbörsen (Hofflohmärkte, Werkzeugverleih)

Weitere Beispielfragen für offene Antworten

5. Welche konkreten Angebote würden Sie sich wünschen?
6. Kennen Sie weitere Gemeinschaftsangebote im Quartier/Wohngebiet? Wenn ja, was wird dort getauscht, geteilt oder veranstaltet und von wem werden Sie angeboten?
7. Haben Sie weitere Verbesserungsvorschläge oder Anregungen?

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Beispielfragebogen Evaluation

Mit diesem kurzen Fragebogen sollen die aktuellen Gemeinschaftsangebote (z. B. Carsharing, Nachbarschaftstreffs, Tausch- und Leihbörsen usw.) in Ihrem Quartier beurteilt werden. Ihre Antworten werden dazu beitragen, die Angebote an Ihre Bedürfnisse anzupassen.

1. Ist Ihnen bekannt, dass Ihr Wohnungsunternehmen (Name des WU) Angebote im Bereich des Teilens, Tauschens und Leihens anbietet? (nur eine Antwort möglich)

   ☐ ja ☐ nein

2. Wie bewerten Sie die folgenden Angebote hinsichtlich der genannten Kategorien? Bitte nur bei Angeboten antworten, die Sie bereits genutzt haben. (eine Antwort je Kategorie)

Angebot x				
Ich finde …	gar nicht gut	weniger gut	eher gut	sehr gut
die Verfügbarkeit (z. B. Anzahl, Größe, Öffnungszeiten)	☐	☐	☐	☐
die Zugänglichkeit (z. B. Nähe zur Wohnung)	☐	☐	☐	☐
die Informationen über das Angebot	☐	☐	☐	☐
der Räumlichkeiten (z. B. Qualität, Gestaltung und Ausstattung)	☐	☐	☐	☐

3. Welche Verbesserungsvorschläge haben Sie?

   _____

4. Wie sind sie auf die Angebote aufmerksam geworden? (* Mehrfachantworten möglich)

   ☐ durch Bekannte/Nachbarn
   ☐ Internetauftritt
   ☐ Plakate
   ☐ schwarzes Brett
   ☐ Aushänge im Hauseingang
   ☐ App des Wohnungsunternehmens
   ☐ Sonstiges: _____

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

5. Aus welchen Gründen nutzen Sie die folgenden Gemeinschaftsangebote nicht? (falls zutreffend/Mehrfachantworten möglich)

Ich nutze die Angebote nicht, weil …	Angebot x
sich bislang keine Möglichkeit ergeben hat	☐
ich nicht wusste, dass das Angebot existiert	☐
ich keine Zeit dafür habe/hatte	☐
ich nicht weiß, wie die Angebote funktionieren oder an wen ich mich wenden soll	☐
das Angebot nicht gut erreichbar ist	☐
die Formalitäten lästig sind	☐
ich keinen Bedarf an diesen Angeboten habe	☐
Anderer Grund und zwar:	☐

Literatur

[1] Sinning, Heidi; Baldin, Marie-Luise; Löbe, Luciana; Spars, Guido; Heinze, Michael: Share Economy in der Wohnungswirtschaft. Ergebnisbericht zur Online-Befragung 2016, Erfurt, 2016. URL: https://www.fh-erfurt.de/fhe/index.php?eID=tx_nawsecuredl&u=0&file=fileadmin/Material/Institut/ISP/PDFs/OnlineBefragung_Endbericht.pdf&t=1487320842&hash=5b1e16faeda9d78cc13c771b653392de [Stand: 16.02.2017]

[2] GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. (Hrsg.): Wohntrends 2030, Studie – Kurzfassung, Berlin, 2013 (GdW Branchenbericht, 6)

[3] GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. (Hrsg.): Wohnungswirtschaftliche branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK), Berlin, 2014. URL: http://web.gdw.de/uploads/pdf/publikationen/GdW_Branchenergaenzung_DNK_digital.pdf [Stand: 25.10.2017]

[4] Wohnbaugenossenschaft wagnis eG (Hrsg.): Das Wohnzimmer. URL: http://www.wagnis.org/wagnis/wohnprojekte/wagnis-3/cafe-restaurant-in-wagnis-3.html [Stand: 14.02.2018]

[5] Baumgartner, Michael; Gatterer, Harry; Lanzinger, Christof: Zukunft des Wohnens. Die zentralen Trends bis 2025. Leseprobe, Kelkheim: Zukunftsinstitut, 2013

[6] VdW Rheinland Westfalen (Hrsg.): Wohnraumförderung – Leichter gemacht! Ein Wegweiser durch die komplexen Förderbestimmungen des Neubaus (WFB) und der Modernisierung (RLBestandsInvest) des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf. URL: http://www.stadtumbaunrw.de/pdf/dokumente/Wohnraumfoerderung-leichter_gemacht.pdf [Stand: 17.11.2017]

[7] Stadtbau Würzburg GmbH (Hrsg.): Carsharing. URL: https://www.stadtbau-wuerzburg.de/aktuelles/849.Carsharing.html [Stand: 14.02.2018]

[8] Jost Hurler Gruppe (Hrsg.): Sharing ist das Prinzip im Schwabinger-Tor, 2017. URL: http://www.schwabinger-tor.de/de/besonderheiten-sharing/#app [Stand: 14.02.2018]

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Verzeichnis der Autorinnen und Autoren

Jan Abt, Dipl.-Ing.	Städtebau/Stadtplanung Wissenschaftler am Deutschen Institut für Urbanistik, Berlin Arbeits-/Forschungsschwerpunkte: Urbane Sicherheit, kinder- und jugendgerechte Stadtplanung, Beteiligung
Marie-Luise Baldin, M.A. marie-luise.baldin@fh-erfurt.de	Studium Soziologie an der TU Dresden und der TU Chemnitz Seit 2015 wissenschaftliche Mitarbeiterin des Instituts für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP) der Fachhochschule Erfurt, u. a. im Projekt KoSEWo »Nachhaltige Konsummodelle der Share Economy in der Wohnungswirtschaft«
Katrin Bienge, Dipl.-Ing. katrin.bienge@wupperinst.org	Projektleiterin, Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie gGmbH Arbeits-/Forschungsschwerpunkte: ökologische und soziale Nachhaltigkeitsbewertung, Ressourceneffizienz, Nachhaltigkeitsmanagement
Bettina Brohmann	Sozialwissenschaftlerin, Forschungskoordinatorin Transdisziplinäre Nachhaltigkeitswissenschaften am Öko-Institut. Arbeitsschwerpunkte: Transformationsforschung mit den Handlungsfeldern Konsumenten-, Motivations- und Partizipationsforschung, sowie Stadtentwicklung
Jens Clausen, **Dr. rer. pol. Dipl. Ing.** clausen@borderstep.de	Maschinenbauingenieur Senior Researcher beim Borderstep Institut für Innovation und Nachhaltigkeit gGmbH Arbeits-/Forschungsschwerpunkte: Innovations- und Diffusionsforschung, Gründungsforschung, Energie, Mobilität, Digitalisierung
Sara D'Onofrio, **MSc Business Administration** sara.pamela.donofrio@gmail.com	Schwerpunkt Wirtschaftsinformatik Doktorandin am Human-IST Institut der Universität Freiburg i. Üe., Schweiz Arbeits- und Forschungsschwerpunkte: Soft and Cognitive Computing, Computing with Words and Perceptions, Smart and Cognitive Cities

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Lukas Eiserbeck, B.Sc. lukas.eiserbeck@fh-erfurt.de	Masterstudium Stadt- und Raumplanung an der Fachhochschule Erfurt Mitarbeiter des Instituts für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP) der Fachhochschule Erfurt
Mira Evers, B.Sc.	Studium Stadt- und Regionalplanung an der Technischen Universität Berlin Ehemalige Mitarbeiterin des Instituts für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP) der Fachhochschule Erfurt
Christoph Graf, Prof. Dr. phil. hist. graf_christoph@bluewin.ch	Historiker und Archivar, ehem. Direktor des Schweiz. Bundesarchivs, emeritierter Honorarprofessor für Geschichte und Archivwissenschaft an der Universität Bern, ehem. Studienleiter des Weiterbildungsprogramms für Archiv-, Bibliotheks- und Informationswissenschaft an den Universitäten Bern und Lausanne, Mitglied des Freiwilligen-Netzwerks Innovage, Präsident des Fördervereins Generationenwohnen Bern-Solothurn
Marie Grenzdörfer, B.Sc. marie.grenzdoerfer@fh-erfurt.de	Masterstudium Stadt- und Raumplanung an der Fachhochschule Erfurt Mitarbeiterin des Instituts für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP) der Fachhochschule Erfurt
Martin Gsell, Diplom-Volkswirt	sozialwissenschaftliche Richtung, wissenschaftlicher Mitarbeiter des Bereichs Ressourcen und Mobilität am Öko-Institut Arbeits- bzw. Forschungsschwerpunkte: Abfallvermeidung (insbes. Reparatur/Re-Use), lokale Stoff- und Wertschöpfungsketten, ökologische Transformation, nachhaltige digitale Ökonomie
Bettina Harms, Dipl. Soziologin harms@analyse-konzepte.de	Geschäftsführerin Analyse und Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH Schwerpunkte: Strategische Beratung von Wohnungsunternehmen u. a. zukünftigen Herausforderungen, Entwicklung Wohnungsmarkt, Organisation Wohnungsunternehmen
Michael Heinze, Dipl.-Ing. heinze@iri-dortmund.de	Wissenschaftlicher Mitarbeiter der Bergischen Universität Wuppertal, Fachgebiet Ökonomie des Planens und Bauens Mitgründer des Instituts für Raumforschung und Immobilienwirtschaft in Dortmund Forschungsschwerpunkte: im Bereich der Stadtentwicklung und der Wohnungswirtschaft Zahlreiche Forschungsprojekte geleitet sowie Kommunen und Unternehmen beraten

https://doi.org/10.5120/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Hendrik Kortz, B.Sc. hendrik.kortz@fh-erfurt.de	Masterstudium Stadt- und Raumplanung an der Fachhochschule Erfurt Mitarbeiter des Instituts für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP) der Fachhochschule Erfurt
Madlen Kratzsch, M. Sc. madlen.kratzsch@web.de	Studium Stadt- und Raumplanung an der Fachhochschule Erfurt Ehemalige wissenschaftliche Mitarbeiterin des Instituts für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP) der Fachhochschule Erfurt im Projekt KoSEWo »Nachhaltige Konsummodelle der Share Economy in der Wohnungswirtschaft«. Seit November 2017 Städtebaureferendarin in Berlin
Luciana Löbe, M.Sc. luciana.loebe@fh-erfurt.de	Studium Stadt- und Raumplanung an der Fachhochschule Erfurt Seit 2013 wissenschaftliche Mitarbeiterin des Instituts für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP) der Fachhochschule Erfurt, u. a. im DBU-Modellprojekt Energieeffizienz und Wohnungswirtschaft – Erprobung von Umweltkommunikationskonzepten zum energieeffizienten Bewohnerverhalten in Bestandssiedlungen in Erfurt und Kassel (EnWoKom) sowie im BMBF-Projekt Nachhaltige Konsummodelle der Share Economy in der Wohnungswirtschaft (KoSEWo)
Ricarda Pätzold, Dipl.-Ing. paetzold@difu.de	Stadt- und Regionalplanung Wissenschaftlerin am Deutschen Institut für Urbanistik in Berlin Arbeits-/Forschungsschwerpunkte: Wohnungsbau, Wohnungspolitik, Stadt- und Quartiersentwicklung
Edy Portmann, Prof. Dr. sc. Inf. edy.portmann@unifr.ch	Informatikprofessor und Förderprofessor der Schweizerischen Post am Human-IST Institut der Universität Freiburg i. Üe., Schweiz Arbeits-/Forschungsschwerpunkte: Fuzzy, Soft und Cognitive Computing angewandt auf Städte Lehrtätigkeiten an den Hochschulen Bern, Fribourg und Luzern
Martina Schmitt, **Dipl. Sozialwissenschaftlerin** martina.schmitt@wupperinst.org	Wissenschaftliche Mitarbeiterin/Projektleiterin Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie gGmbH Arbeits-/Forschungsschwerpunkte: nachhaltiger Konsum und eigentumsersetzende Dienstleistung, nutzerintegrierte Nachhaltigkeits-innovationen (LivingLabs), Bildung für Nachhaltigkeit

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Heidi Sinning, Prof. Dr.-Ing. sinning@fh-erfurt.de	Professorin der Fakultät Architektur und Stadtplanung, Prodekanin Forschung, Leiterin des ISP – Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der Fachhochschule Erfurt und Gesellschafterin von KoRiS – Kommunikative Stadt- und Regionalentwicklung, Hannover. Forschungsschwerpunkte: Nachhaltige Stadt(teil)- und Siedlungsentwicklung, Wohnen, Klimaschutz, Governance und Planungskommunikation Mitglied in zahlreichen Beiräten und Verbänden (u. a. vhw, IWU, ARL, IfR, SRL, siehe auch www.fh-erfurt.de/isp)
Guido Spars, Prof. Dr.-Ing. spars@uni-wuppertal.de	Lehrstuhlinhaber Ökonomie des Planens und Bauens und Prodekan Forschung der Fakultät Architektur und Bauingenieurwesen der Bergischen Universität Wuppertal Arbeits-/Forschungsschwerpunkte: Stadt- und Regionalökonomie, Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung Mitglied der wissenschaftlichen Beiräte des Deutschen Instituts für Urbanistik (difu), des Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) und des Zentralen Immobilienausschusses sowie des Kuratoriums des Bundesverbandes für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (vhw)
Marcel Wehrle, **MSc Kommunikationswissenschaft** marcel.wehrle@emonitor.ch	Inhaber Emonitor GmbH, Doktorand am Institut Information Systems der Universität Freiburg i. Üe., Schweiz Arbeits- und Forschungsschwerpunkte: Granular Computing, Knowledge Databases, Knowledge Structuring and Visualization

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.

Heidi Sinning, Guido Spars (Hrsg.)

Sharing-Ansätze für Wohnen und Quartier

Nachhaltigkeitstransformation, kollaborative Konsummodelle und Wohnungswirtschaft

Cluster-Wohnungen, Coworking Space, Shared Mobility - Sharing-Ansätze gelten als Zukunftstrend in der Wohnungswirtschaft und bieten zugleich zahlreiche Ansatzpunkte für eine nachhaltige Quartiersentwicklung.

Doch wie sieht die Umsetzung in der Praxis der Wohnungswirtschaft in Deutschland aus? Lassen sich soziale gemeinsam mit ökologischen und ökonomischen Anforderungen der Nachhaltigkeit durch neue Modelle der Share Economy realisieren? Und welche Treiber und Hemmnisse der Transformation gibt es? Zahlreiche Praxisbeispiele zeigen, wie Sharing bereits vielfältig in Wohnkonzepte eingeflossen ist. Handlungsfelder sind etwa Wohnen, Wohnumfeld, Energie und Mobilität. Wohnungsunternehmen unterstützen Mieterinnen und Mieter, wenn sie kollaborative und nachhaltige Konsummodelle entwickeln. Sharing kann hier in vielen Fällen eine Win-win-Situation für Unternehmen und Mieterschaft bieten, zum Beispiel wenn mit Hilfe gemeinschaftlich nutzbarer Räume und optimierter Grundrisse niedrigere Wohnkosten möglich sind. Für manche Sharing-Innovation ist es jedoch notwendig, dass sich die Denk- und Verhaltensmuster bei Unternehmen wie Mieterschaft verändern.

25 Beiträge aus Wissenschaft und Praxis bieten einen breiten Einblick in das Themenfeld Wohnen und Share Economy. Sie diskutieren unter anderem, welche Wirkungen von Sharing-Ansätzen ausgehen und inwiefern sie die Transformation zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beflügeln können.

Frau Prof. Heidi Sinning ist Leiterin des ISP – Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der Fachhochschule Erfurt. Forschungsschwerpunkte sind nachhaltige Stadt- und Siedlungsplanung, Wohnen und Quartiersentwicklung, Governance und Planungskommunikation.

Herr Prof. Guido Spars ist Lehrstuhlinhaber Ökonomie des Planens und Bauens der Fakultät Architektur und Bauingenieurwesen der Bergischen Universität Wuppertal. Forschungsschwerpunkte sind Stadt- und Regionalökonomie, Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung.

ISBN 978-3-7388-0045-6

9 783738 800456

Fraunhofer IRB Verlag

https://doi.org/10.51202/9783738801736 - Generiert durch IP 216.73.216.60, am 24.01.2026, 12:26:28. © Urheberrechtlich geschützter Inhalt. Ohne gesonderte Erlaubnis ist jede urheberrechtliche Nutzung untersagt, insbesondere die Nutzung des Inhalts im Zusammenhang mit, für oder in KI-Systemen, KI-Modellen oder Generativen Sprachmodellen.