

# Gemeinschaftliches Wohnen – Stand und Entwicklung in Deutschland

Das „gemeinschaftliche Wohnen“ ist ein Trend, dem sich aktuell kaum eine Kommune und kaum ein Wohnungsunternehmen entziehen kann. Gleichzeitig ist die absolute Zahl solcher Projekte immer noch gering. Die zu verzeichnende Dynamik in der Entwicklung und der medial und in wohnungswirtschaftlichen Befragungen immer wieder geäußerte Wunsch nach einem Leben „im Wohnprojekt“ lassen jedoch vermuten, dass die Relevanz dieser Wohnform in Zukunft noch wachsen wird.

In diesem Artikel wird nach einer einleitenden Definition die Entwicklung des gemeinschaftlichen Wohnens in Deutschland umrissen und der aktuelle Stand skizziert.

Die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Wohnprojekte wünschen sich einen Kontakt zu anderen Menschen, der intensiver und verbindlicher ist als in einer „normalen“ Wohnumgebung. Wer in ein solches Projekt zieht, entscheidet sich bewusst für die gegenseitige Unterstützung und das gemeinschaftliche Leben. Dabei wollen die Bewohner im Rahmen einer Hausgemeinschaft – oder auch in einer Siedlung – von gemeinschaftlichen Aktivitäten, gegenseitiger Hilfe und einer verlässlichen Nachbarschaft profitieren (vgl. auch Phillipsen 2014: 57 f.). Eng verknüpft ist dies mit der gemeinsamen Klärung der Ausgestaltung des Zusammenlebens: Nähe und Distanz, gemeinsame und individuelle Aktivitäten, Entscheidungsfindung und Konfliktlösung.

## Was sind gemeinschaftliche Wohnprojekte?

In gemeinschaftlichen Wohnprojekten leben Menschen, die sich bewusst für die gegenseitige Unterstützung und das gemeinschaftliche Leben entschieden haben.



© Sabine Matzke

Amaryllis eG Bonn

Förderlich für den Aufbau und die Pflege einer Gemeinschaft ist die frühzeitige Einbindung der zukünftigen Bewohnerschaft in die Planung des Projektes – soweit die Gruppe das Projekt nicht ohnehin vollständig selbst plant. Zentrale Elemente in der Nutzungsphase sind die Selbstverwaltung des Projektes durch die Bewohnerinnen und Bewohner oder zumindest die Mitbestimmung. Ganz wesentlich ist dabei die Mitsprache bei der Suche und Auswahl neuer Mitbewohnerinnen und Mitbewohner. Im gemeinsamen Tun konstituiert, erhält und erneuert sich die Gemeinschaft: von der Selbstverwaltung des Projektes über die Grünanlagenpflege bis zum gemeinsam verbrachten Feierabend im Garten und zur Organisation und Durchführung von Festen und Veranstaltungen.

Der Herausforderung des gemeinschaftlichen Lebens begegnen die meisten Projekte durch Möglichkeiten des individuellen Rückzugs. Meist hat jeder Haushalt eine eigene abgeschlossene Wohnung, die zusammen mit einem Balkon oder einer Terrasse als individueller Rückzugsort den „privaten“ Teil des Wohnens darstellt.

Komplementär zu diesen sozialen Charakteristiken hat die bauliche Form für das Leben in gemeinschaftlichen Wohnprojekten eine wichtige Bedeutung. Sie spiegelt den gewählten Rahmen der Gemeinschaft wider und unterstützt im besten Fall die Gemeinschaftskonzeption. Gemeinschaftlich genutzte bzw. verwaltete Bereiche sind ein zentrales Element dieser Projekte: Gemeinschaftsräume und -küchen, Gemeinschaftsgärten, gemeinschaftliche Waschmaschinenräume, eine Gästewohnung oder eine Werkstatt. Die Gestaltung des Zugangs ins Projekt und der inneren Erschließung spielt ebenfalls eine wichtige Rolle. Diese Bereiche stellen Begegnungs- und Kommunikationszonen dar, in denen sich die Bewohnerschaft auch ohne explizite Verabredung trifft. Dies kann als wichtige Voraussetzung für die tägliche Erneuerung der Gemeinschaft gesehen werden.

Projekte, bei denen lediglich die Synergieeffekte des gemeinschaftlichen Bauens genutzt werden, um kostengünstig individuelles Eigentum zu schaffen, eine gemeinschaftliche oder nachbarschaftliche Wohnform aber nicht Ziel und Ergebnis des Projektes ist (reine Baugruppen bzw. Baugemeinschaften), sollten dagegen nicht als „gemeinschaftliche Wohnprojekte“ bezeichnet werden.

## Gemeinschaftliche Wohnformen – eine völlig neue Entwicklung?

Menschliches Wohnen ist jahrhundertlang immer auch „gemeinschaftliches Wohnen“ gewesen. Im Zuge der Industrialisierung wurden gemeinschaftliche Elemente im Wohnen jedoch stark zurückgedrängt. Die Bedeutung von Nachbarschaft und Gemeinschaft als strukturelle Elemente ging weitgehend verloren (vgl. Fedrowitz/Gailing 2003: 19 f.). Erst vor diesem Hintergrund bekommt

die Idee einer aktiven Konzeption und Gestaltung von Gemeinschaft im Wohnbereich überhaupt Relevanz.

Außer in den Konzepten der Frühsozialisten Charles Fourier (1772–1837) und Robert Owen (1771–1885), deren Ziel die „Konstruktion einer idealen Gemeinschaft“ (Fedrowitz/Gailing 2003: 21) war, finden sich auch in Ebenezer Howards Idee der Gartenstadt gemeinschaftliche Elemente, die aber im Zuge der konkreten Realisierung meist aufgegeben wurden. Eine weitere Wurzel des kollektiven Wohnens liegt in den ersten Genossenschaftsgründungen Ende des 19. Jahrhunderts. Für das Wohnen in Deutschland hatten diese Ansätze in Richtung gemeinschaftlicher Wohnformen allerdings bis in die 1970er Jahre hinein kaum Relevanz. Die heutigen Formen des gemeinschaftlichen Wohnens in Deutschland haben sich aus unterschiedlichen Richtungen und Strömungen entwickelt, die im Folgenden umrissen werden.

## Richtungen und Strömungen des gemeinschaftlichen Wohnens

Ausgehend von der Kommunebewegung seit den 1960er Jahren haben sich neben Wohngemeinschaften, in denen alle Bewohnerinnen und Bewohner in einer gemeinsamen Wohnung leben, auch erste Wohnprojekte entwickelt (vgl. Phillipsen 2014: 30 ff.). Ein wichtiger Bezugspunkt dieser Projekte ist der politische und emanzipatorische Ansatz: Hier erproben Pioniere ein Gegenmodell zum gesellschaftlichen Mainstream, zur Kleinfamilie, zur Einbindung in kapitalistische Zusammenhänge und zur Ökonomisierung von immer mehr Lebensbereichen. In diesen Kontext sind auch die „Kommune“-Projekte einzuordnen, die ab den 1980er Jahren entstanden (vgl. Kommuja 2014; [www.eurotopia.de](http://www.eurotopia.de)). Diese sehr weitgehende Form des Zusammenlebens ist insbesondere durch das gemeinsame Wirtschaften gekennzeichnet sowie durch den Versuch, Entscheidungen hierarchiefrei und im Konsens zu treffen (Beispiel: Kommune Niederkaufungen bei Kassel).

Anfang der 1980er Jahre wurden erste *Wohnprojekte für Frauen* gegründet (vgl. [www.frauenwohnprojekte.de](http://www.frauenwohnprojekte.de)). Eine neue Dynamik erfährt dieser Projekt-Typus seit etwa den 2000er Jahren durch sog. *Beginen-Projekte*, die von und für Frauen unter Rückgriff auf die Tradition der „*Beginenhöfe*“ im Mittelalter gegründet werden (vgl. [www.dachverband-der-beginen.de](http://www.dachverband-der-beginen.de)).

Seit den 1980er Jahren kam es auch zur Gründung von „*Ökosiedlungen*“, die soziale mit ökologischen Zielen verbunden und geprägt waren vom wachsenden Bewusstsein für ökologische Zusammenhänge und die „*Grenzen des Wachstums*“ (vgl. [www.oekosiedlungen.de](http://www.oekosiedlungen.de)). Treibende Kräfte waren hier meist Familien, die eine gesündere und kinderfreundlichere Wohnumgebung suchten. Neben der gemeinschaftlichen Realisierung mit Gruppenselbsthilfe verfügen diese Projekte oft auch





Wohngut eG Potsdam

über Gemeinschaftshäuser und eine gemeinschaftliche Organisation von Haustechnik und Verwaltung. Mit der Erprobung neuer Bauweisen und -verfahren haben diese Projekte einen wichtigen Impuls gegeben für die spätere Anpassung gesetzlicher Vorgaben und Standards.

Die „neue“ *Genossenschaftsbewegung* seit Mitte der 1980er Jahre griff die ursprünglichen Ideen dieser Organisationsform auf und belebte sie im Sinne gemeinschaftlicher selbstorganisierter Wohnprojekte in Deutschland neu. Zu nennen sind hier insbesondere Klaus Novy als Vordenker dieser Bewegung und die Gründung des wohnbund e. V. als Verband, der diese Idee bis heute weiter bearbeitet (vgl. [www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de)). In diesem Zusammenhang steht auch die Legalisierung von gemeinschaftlichen Hausbesetzerprojekten. So ist in Hamburg in diesem Kontext die Schanze eG als sog. Dachgenossenschaft gegründet worden (vgl. [www.schanze-eg.de](http://www.schanze-eg.de)).

Seit Anfang der 1990er Jahre gewinnen Projekte an Bedeutung, deren inhaltlicher Ausgangspunkt die Suche nach anderen *Lebensformen für ältere Menschen* ist. Neben Wohngemeinschaften („Nicht allein und nicht ins

Heim“, vgl. Osterland 2000) sind dies z. B. gemeinschaftliche Wohnprojekte mit mehreren separaten Haushalten. In der ersten Zeit oft initiiert durch Personen oder Institutionen, die im Bereich der Seniorenarbeit aktiv sind, werden diese Projekte mittlerweile auch durch Bewohnergruppen in Gang gebracht. Die gegenseitige Hilfe im Alter und die Gestaltung der Lebensphase nach dem Beruf stehen hier im Mittelpunkt. Teilweise sind die Projekte kombiniert mit Pflegeeinheiten.

Seit den 2000er Jahren werden neue Wohnprojekte immer öfter mit dem Ziel des *Mehrgenerationenwohnens* gegründet. Die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Projekte erhoffen sich gegenseitige Unterstützung und Hilfe. Dies kommt sowohl älteren Menschen zugute als auch jüngeren, insbesondere Familien mit Kindern (vgl. Fedrowitz 2010).

### Gemeinschaftliche Wohnprojekte heute: Anzahl und Verortung

Als Ergebnis von über 40 Jahren „Renaissance“ gemeinschaftlicher Wohnformen in Deutschland existiert heute eine große Bandbreite von Wohnprojekten, die alle Formen der seit den 1970er Jahren entstandenen Typen sowie Mischformen umfasst. Grundsätzlich kann dabei beobachtet werden, dass neue Projekte heute weniger als Experiment mit politischem Anspruch gegründet werden, sondern vielmehr als „normale Wohnform“, in der die Synergieeffekte der gegenseitigen Hilfe und Unterstützung sowie die Möglichkeiten der Selbstgestaltung des eigenen Wohnumfeldes genutzt werden.

Eine genaue Angabe zur Gesamtzahl der Projekte ist nicht möglich, weil es keine zentrale Erfassung oder verbandliche Organisation von Projekten gibt. In verschiedenen Projekt-Datenbanken werden Wohnprojekte jedoch erfasst bzw. können sich dort registrieren. Viele Projekte betreiben auch eigene Internetseiten, die meisten Wohnprojekte treten jedoch nicht in dieser Form an die Öffentlichkeit. Außerdem gibt es eine Reihe von Publikationen, in denen (Modell-)Projekte vorgestellt werden. Das Wohnprojekte-Portal als deutschlandweit führendes Portal für das gemeinschaftliche Wohnen ([www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)) listet aktuell fast 750 Projekte auf. Im Rahmen meines laufenden Forschungsprojektes habe ich bisher 550 Projekte erfasst, in denen insgesamt etwa 25.000 Personen leben (vgl. [www.gemeinschaftswohnprojekte.de](http://www.gemeinschaftswohnprojekte.de); Fedrowitz 2011). Es gibt in Deutschland aktuell vermutlich mindestens 2.000 bis 3.000 gemeinschaftliche Wohnprojekte.

Abgesehen von den ländlichen Kommune-Projekten waren gemeinschaftliche Wohnprojekte zunächst ein urbanes Phänomen. In größeren Städten und Metropolen ist die Zahl an „Pionieren“ für diese Wohnform ausreichend groß oder die Rahmenbedingungen für besondere inhaltliche Schwerpunkte der Projekte sind gegeben (vgl. auch Beitrag von Metzger dazu in diesem

Heft). Noch heute ist ein Schwerpunkt der Projekte in den Ballungsräumen erkennbar: Hamburg, Berlin, das Ruhrgebiet, München, aber auch Hannover, Freiburg und Rhein-Main (vgl. Fedrowitz 2011). Das gemeinschaftliche Wohnen ist aber mittlerweile ebenso in kleineren Städten und „auf dem Land“ angekommen. Auch dort suchen Menschen nach neuen Möglichkeiten für Unterstützung und Gemeinschaftlichkeit, weil diese oft nicht mehr in der Form existieren wie früher.

Heutige Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnprojekten stellen einen Querschnitt breiter Bevölkerungsschichten dar. Förderlich ist in diesem Zusammenhang, dass es immer mehr Wohnungsunternehmen gibt, die Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens realisieren, wodurch sich für zukünftige Bewohner sowohl der finanzielle Aufwand als auch der Planungsaufwand deutlich reduziert. In diesem Sinne kann auch von einem Weg „raus aus der Nische, rein in den Markt“ (vgl. Schader-Stiftung/Stiftung trias 2008) gesprochen werden.

## Literatur

- Fedrowitz, Micha (2010): Gemeinschaft in der Stadt – Das Modell des Mehrgenerationenwohnens. In: RaumPlanung 149, 75-80.
- Fedrowitz, Micha (2011): Gemeinschaftliches Wohnen in Deutschland. In: Nationalatlas aktuell 9 (09/2011) [21.09.2011]. Leipzig: Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL). [http://aktuell.nationalatlas.de/wohnprojekte-9\\_09-2011-0-html](http://aktuell.nationalatlas.de/wohnprojekte-9_09-2011-0-html).
- Fedrowitz, M.; Gailing, L. (2003): Zusammen wohnen – Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung. Dortmund. = Dortmunder Beiträge zur Raumplanung. Blaue Reihe 112.
- Kommuja (2014): das kommunebuch – utopie.gemeinsam.leben. Berlin.
- Osterland, Astrid (2000): Nicht allein und nicht ins Heim – Alternative: Alten-WG. Freie Altenarbeit Göttingen e. V. und Eva Meurer Stiftung.
- Phillipsen, Christine (2014): Soziale Netzwerke in gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Opladen, Berlin, Toronto.
- Schader-Stiftung/Stiftung trias (Hrsg.) (2008): Raus aus der Nische, rein in den Markt. Hattingen/Darmstadt.

## Weitere Informationen

[www.dachverband-der-beginen.de](http://www.dachverband-der-beginen.de)  
[www.eurotopia.de](http://www.eurotopia.de)  
[www.frauenwohnprojekte.de](http://www.frauenwohnprojekte.de)  
[www.gemeinschaftswohnprojekte.de](http://www.gemeinschaftswohnprojekte.de)  
[www.oekosiedlungen.de](http://www.oekosiedlungen.de)  
[www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)  
[www.syndikat.de](http://www.syndikat.de)  
[www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de)  
[www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)

*Micha Fedrowitz hat an der TU Dortmund Raumplanung studiert und ist ausgebildeter Mediator. Er arbeitet bei der WohnBund-Beratung NRW, schwerpunktmäßig in der Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Laufende Promotion zum gemeinschaftlichen Wohnen.*

### Kontakt:

Micha Fedrowitz  
 ☎ 0234 90440-21  
[micha.fedrowitz@wbb-nrw.de](mailto:micha.fedrowitz@wbb-nrw.de)  
[www.gemeinschaftswohnprojekte.de](http://www.gemeinschaftswohnprojekte.de)

