

**Forschungsberichte aus dem DZFA**  
**- Nr. 20 (Mai 2005) -**

# **Gemeinschaftliches Wohnen im Alter: Von der Idee bis zum Einzug**

Annette Hieber  
Heidrun Mollenkopf  
Hans-Werner Wahl  
Frank Oswald



Deutsches Zentrum für Altersforschung  
an der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg,  
Abteilung für Soziale und Ökologische Gerontologie

**Empirisch gestützte Expertise im Auftrag der  
Georg Kraus Stiftung**



Bergheimer Strasse 20, 69115 Heidelberg  
Tel.: 0 62 21 - 54 81 11; Fax: 0 62 21 - 54 81 12  
E-Mail: [hieber@dzfa.uni-heidelberg.de](mailto:hieber@dzfa.uni-heidelberg.de)  
[www.dzfa.de](http://www.dzfa.de)

| <b>Inhalt</b>   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>Vorwort</b> .....  | <b>5</b>     |
| <b>1. Einführung</b> .....  | <b>6</b>     |
| <b>2. Theoretische Ansätze und Befunde mit Bedeutung für das<br/>Gemeinschaftliche Wohnen</b> .....         | <b>10</b>    |
| 2.1 Gerontologische Theorieansätze.....   | 10           |
| 2.2 Befunde aus der Literatur .....   | 11           |
| 2.2.1 Die Studie "Wohnen im Alter - Selbstorganisierte Wohnformen" .....                                    | 11           |
| 2.2.2 Weitere Befunde .....   | 13           |
| <b>3. Zielssetzung und Aufbau der Expertise</b> .....   | <b>18</b>    |
| <b>4. Methodisches Vorgehen</b> .....   | <b>19</b>    |
| 4.1 Datenerhebung.....  | 19           |
| 4.2 Stichprobe .....  | 21           |
| 4.3 Inhalte der Befragung .....   | 23           |
| 4.4 Datenauswertung und -analyse.....   | 24           |
| <b>5. Ergebnisse</b> .....  | <b>26</b>    |
| 5.1 Vorbemerkung: Persönliche Erfahrungen im Kontext der Befragung<br>Gemeinschaftlicher Wohnprojekte ..... | 26           |
| 5.2 Gemeinschaftliches Wohnen in Deutschland: Das Forum<br>Gemeinschaftliches Wohnen e.V. ....              | 27           |
| 5.3. Von der Idee zur Konkretisierung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte .....                                 | 31           |
| 5.3.1 Motive für das Interesse an Gemeinschaftlichem Wohnen .....   | 31           |
| 5.3.2 Entstehungshintergrund Gemeinschaftlicher Wohnprojekte.....   | 37           |
| 5.3.3 Zur subjektiven Bedeutung Gemeinschaftlichen Wohnens.....   | 37           |
| 5.4. Typischer Entwicklungsverlauf Gemeinschaftlicher Wohnprojekte.....                                     | 40           |
| 5.5 Gründung einer Initiativgruppe .....  | 42           |
| 5.6 Übergang von der Initiativgruppe zu einer Rechtsform .....  | 43           |
| 5.6.1 Gründe und Modalitäten des Übergangs .....  | 43           |

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 5.6.2  | Inhaltliche Schwerpunkte und Ziele der Rechtsform .....                                   | 44 |
| 5.7    | Projektgruppen .....  | 45 |
| 5.8    | Wohnprojektkonzeptionen .....   | 49 |
| 5.8.1  | Inhaltliche Aspekte von Wohnprojektkonzeptionen .....                                     | 50 |
| 5.8.2  | Soziale Aspekte von Wohnprojektkonzeptionen.....  | 50 |
| 5.9    | Projektrealisierung.....  | 51 |
| 5.9.1  | Grundstück-/Immobilienuche .....  | 52 |
| 5.9.2  | Planung des Gebäudes/ Neubau .....  | 53 |
| 5.9.3  | Umbau/ Bau des Wohnobjektes .....   | 54 |
| 5.10   | Begleitende Maßnahmen im Prozess der Entwicklung<br>Gemeinschaftlicher Wohnprojekte ..... | 56 |
| 5.10.1 | Regelmäßige Treffen .....   | 57 |
| 5.10.2 | Moderation des Gruppenprozesses.....  | 57 |
| 5.10.3 | Kooperation und Unterstützung .....   | 58 |
| 5.10.4 | Öffentlichkeitsarbeit .....   | 59 |
| 5.11   | Die Finanzierung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte .....                                    | 60 |
| 5.11.1 | Mietprojekte .....  | 60 |
| 5.11.2 | Eigentumsprojekte.....  | 61 |
| 5.11.3 | Mischformen.....  | 61 |
| 5.11.4 | Finanzierung von Gemeinschaftsräumen und -flächen .....                                   | 62 |
| 5.11.5 | Zuschüsse .....   | 63 |
| 5.11.6 | Wohnberechtigungsschein.....  | 64 |
| 5.12   | Gruppendynamische Aspekte der Entwicklung Gemeinschaftlicher<br>Wohnprojekte .....        | 65 |
| 5.12.1 | Kennenlernen und gemeinsame Aktivitäten.....  | 65 |
| 5.12.2 | Entwicklung von Zusammengehörigkeit.....  | 66 |
| 5.12.3 | Der gruppeninterne Prozess.....   | 67 |
| 5.12.4 | Positiv und negativ erlebte Eigenschaften der Gruppenmitglieder .....                     | 68 |
| 5.12.5 | Fluktuation.....  | 69 |
| 5.13   | Die Projektsituation nach dem Einzug .....  | 71 |
| 5.13.1 | Gemeinschaftliche Aktivitäten .....   | 73 |
| 5.13.2 | Kontakt zur Nachbarschaft .....   | 74 |
| 5.13.3 | Übereinstimmung von Wohnbedürfnissen und -bedingungen .....                               | 74 |
| 5.13.4 | Regelung der Nachfolge (Erst- oder Wiederbelegung von Wohnungen).....                     | 76 |

---

|            |   |            |
|------------|---|------------|
| 5.13.5     | Auseinandersetzung mit "Älter-Werden" und Hilfe- und Pflegebedarf.....  | 78         |
| 5.13.5.1   | Emotionale Bewältigung in der Gruppe .....  | 80         |
| 5.13.5.2   | Konsequenzen für die bauliche Gestaltung des Wohnobjektes.....  | 81         |
| <b>6.</b>  | <b>Erfolgsvoraussetzungen und Schwierigkeiten im<br/>Entwicklungsprozess Gemeinschaftlicher Wohnprojekte.....</b> | <b>82</b>  |
| <b>7.</b>  | <b>Persönlichkeitsaspekte von Wohnprojektinitiatoren .....</b>  | <b>87</b>  |
| <b>8.</b>  | <b>Ein Wohnprojekt in der Entstehung .....</b>  | <b>89</b>  |
| <b>9.</b>  | <b>Ein gescheiteres Wohnprojekt.....</b>  | <b>92</b>  |
| <b>10.</b> | <b>Zusammenfassung .....</b>  | <b>96</b>  |
| <b>11.</b> | <b>Gesamtresüme .....</b>   | <b>103</b> |
| 11.1       | Best Practise und Empfehlungen zu Gemeinschaftlichem Wohnen .....   | 103        |
| 11.2       | Chancen und Grenzen Gemeinschaftlichen Wohnens im Überblick .....   | 108        |
| <b>12.</b> | <b>Ausblick .....</b>   | <b>110</b> |
| <b>13.</b> | <b>Literatur und Literaturempfehlungen .....</b>  | <b>113</b> |
| <b>14.</b> | <b>Anhang.....</b>  | <b>119</b> |

**Tabellenverzeichnis****Seite**

|  |     |
|--|-----|
| Tabelle 1. Befragungsmethoden und geplante/durchgeführte Befragungen .....         | 21  |
| Tabelle 2. Merkmale der persönlich befragten Gemeinschaftlichen Wohnprojekte ..... | 22  |
| Tabelle 3. Persönlichkeitsaspekte ausgewählter Wohnprojektorganisatoren.....       | 88  |
| Tabelle 4. Mögliche Chancen und Grenzen Gemeinschaftlicher Wohnprojekte .....      | 108 |

**Abbildungsverzeichnis**

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 1. Wohnformen der über 65-Jährigen in Deutschland.....  | 7  |
| Abbildung 2. Spektrum an Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen, gegliedert<br>nach Entscheidungssituation ..... | 9  |
| Abbildung 3. Merkmale Gemeinschaftlicher Wohnprojekte .....   | 13 |
| Abbildung 4. Datenauswertung: Analyseschritte in Anlehnung an Mayring (2003).....                               | 25 |
| Abbildung 5. Entwicklungsprozess Gemeinschaftlicher Wohnprojekte.....   | 41 |

## **Vorwort**

Gemeinschaftliches Wohnen hat in den vergangenen Jahren als eine innovative und selbstbestimmte Wohn- und Lebensform älterer Menschen einen kontinuierlichen Bedeutungszuwachs erfahren. Die steigende Zahl an Interessenten, eine Vervielfachung realisierter Projekte, das Interesse der Wissenschaft und vor allem auch der Medien an diesem Thema sind Belege dafür.

Auf der Basis ausführlicher Interviews in unterschiedlichen Gemeinschaftlichen Wohnprojekten zeigt die hier vorgelegte Expertise charakteristische Entwicklungsstufen, wichtige Erfolgsvoraussetzungen und mögliche Schwierigkeiten im Verlauf der Realisierung solcher Projekte auf und möchte damit Interessentinnen und Interessenten an dieser neuen Wohnform Hinweise für eine effiziente eigene Planung von der ersten Idee bis zum Einzug geben.

An der Durchführung der Untersuchung waren eine Vielzahl von Kooperationspartnern beteiligt, bei denen wir uns herzlich bedanken möchten. An erster Stelle danken wir der Georg Kraus Stiftung, die diesen Bericht und die zugrundeliegende Studie durch ihre finanzielle Förderung ermöglicht hat. Wir danken ferner dem Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Hannover und dem Verein Neues Wohnen im Alter e.V., Regionalbüro Köln, die uns Adresslisten Gemeinschaftlicher Wohnprojekte zur Verfügung gestellt haben. Darüber hinaus war es möglich, im Rahmen eines persönlichen Gespräches mehr über die Arbeit des Forums zu erfahren. Unser Dank gilt schließlich ganz besonders auch den Teilnehmerinnen und Teilnehmern aus den befragten Wohnprojekten, die ihr Wissen und ihre zum Teil sehr persönlichen Erfahrungen an uns weitergegeben und somit entscheidend zum Gelingen der Untersuchung und vor allem zur Verbesserung der Informationslage über die Entstehungs- und Verlaufsbedingungen Gemeinschaftlicher Wohnprojekte beigetragen haben.

Wir hoffen und wünschen, dass "Gemeinschaftliches Wohnen im Alter" auch zukünftig ein Thema in Wissenschaft und Praxis sein wird und wir durch unseren Bericht die Verbreitung der Idee und die Realisierung weiterer Projekte unterstützen können.

Heidelberg, April 2005

Annette Hieber

Heidrun Mollenkopf

Hans-Werner Wahl

Frank Oswald

## 1. Einführung

Das Projekt "Gemeinschaftliches Wohnen im Alter" wurde vom 01. Juli 2004 bis 31.03.2005 am Deutschen Zentrum für Altersforschung im Auftrag und mit Förderung der Georg Kraus Stiftung durchgeführt.

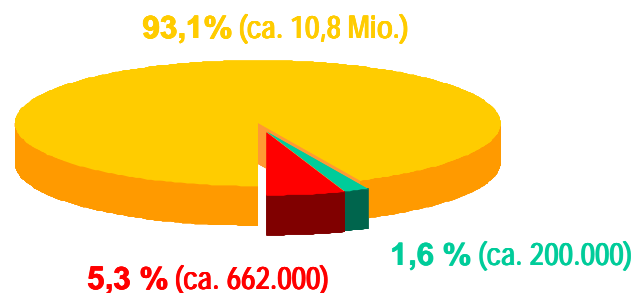
Unter Gemeinschaftlichen Wohnformen werden im Rahmen der vorliegenden Expertise solche Wohnformen verstanden, die autonom - entweder privat oder mit Unterstützung eines Wohlfahrtsverbandes bzw. einer Trägerorganisation initiiert und unter maßgeblicher und aktiver Beteiligung der späteren Nutzer in allen Phasen der Projektentwicklung - realisiert werden. Die Beteiligten versuchen dabei, ihre Ansprüche an Wohnen, Zusammenleben und nachbarschaftliche Beziehungen als Gruppe aktiv umzusetzen (s. auch Fedrowitz & Gailing, 2003). In den so definierten Projekten werden keine herkömmlichen Pflege- und Unterstützungsleistungen professioneller Art angeboten; die Klärung dieser Fragen wird eigeninitiativ von den Projektmitgliedern übernommen. Gemeinschaftliche Wohnformen in diesem Verständnis werden *nicht für* ältere Menschen entwickelt, sondern *von* älteren Menschen selbst aktiv gestaltet und von der ersten Idee, über die Realisierung bis zum Leben und Wohnen eigeninitiativ und selbstverwaltet organisiert.

Ziel der Studie war es, empirische Befunde zum Entwicklungsverlauf Gemeinschaftlicher Wohnprojekte zu gewinnen. Dieser Bericht stellt die Ergebnisse der Untersuchung vor. Neben der Darstellung des Entwicklungsprozesses wird Bezug genommen auf die subjektive Bedeutung Gemeinschaftlichen Wohnens, auf begleitende Faktoren wie regelmäßige Treffen, Gruppenmoderation, Unterstützung und Kooperation, Öffentlichkeitsarbeit, aber auch auf Finanzierung, Gruppendynamik und Aspekte der Projektsituation nach dem Einzug. Darüber hinaus werden Schwierigkeiten und Erfolgsvoraussetzungen der Projektentwicklung, Persönlichkeitseigenschaften von Wohnprojektinitiatoren sowie je ein Beispiel eines gescheiterten und eines noch im Entstehungsprozess befindlichen Gemeinschaftlichen Wohnprojektes vorgestellt.

Das Gemeinschaftliche Wohnen zählt zu den sogenannten "Neuen Wohnformen" für ältere Menschen, die sich im Laufe der vergangenen 20 bis 30 Jahre herausgebildet haben. Ein Blick auf die Wohnformen der über 65-Jährigen in Deutschland - das sind ungefähr 11,6 Millionen Menschen - zeigt, dass die Mehrzahl der Angehörigen dieser Altersgruppe

in einer Privatwohnung leben (ca. 10,8 Millionen). Ungefähr 662.000 Menschen über 65 Jahre leben in Einrichtungen der Altenhilfe (z.B. Alten- und Pflegeheime) und ungefähr 200.000 in speziellen Altenwohnungen (z.B. Betreutes Wohnen, Gemeinschaftliche Wohnformen). Die Zahlen, die dem 3. Altenbericht der Bundesregierung aus dem Jahr 2001 entnommen sind, besitzen auch heute im Wesentlichen noch Gültigkeit (s. Abbildung 1).

Abbildung 1. Wohnformen der über 65-Jährigen in Deutschland



- **Normale Privathaushalte**
- **Spezielle Altenwohnungen (Betreutes Wohnen; Gemeinschaftliches Wohnen)**
- **Einrichtungen der Altenhilfe (Pflegeheime / Altenwohnheime)**

Quelle: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.). (2001).

Auch wenn die speziellen Altenwohnungen die zahlenmäßig kleinste Gruppe der Wohnformen über 65-jähriger Menschen in Deutschland bilden, liegt gerade in den "Neuen Wohnformen" - insbesondere auch den gemeinschaftlich orientierten - ein enormes Entwicklungspotenzial, das die "Wohnformlandschaft" in Deutschland insgesamt in entscheidendem Maße beeinflusst und in den kommenden Jahren weiter beeinflussen wird. Verlässliche und allgemeingültige Angaben zur quantitativen Anzahl Gemeinschaftlicher Wohnprojekte gibt es derzeit (noch) nicht. Brech (1999) beispielsweise bezieht in seine Untersuchung 537 Projekte ein. Das Kuratorium Deutsche Altershilfe geht davon aus, dass ca. 250 Gemeinschaftliche Wohnprojekte realisiert sind und ca. 8000 über 65-jährige Menschen in einer solchen Wohnform leben (Kremer-Preiß & Stolarz, 2003). Die Angaben variieren zum Teil erheblich und es ist unklar, worauf diese Variationen zurückzuführen sind. Eine mögliche Erklärung könnte die Definition Gemeinschaftlicher Wohnformen sein, die ebenfalls nicht einheitlich ist und die Einbeziehung unterschiedlich definierter Arten Gemeinschaftlicher Wohnprojekte in



Befragungen und wissenschaftliche Untersuchungen zur Folge hat. Insgesamt gesehen scheinen in der Stadt Hamburg sowie im Land Nordrhein-Westfalen die Bedingungen hinsichtlich der Verwirklichung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte besonders günstig zu sein.

Der Wandel von Wohnformen steht in engem Zusammenhang mit gesamtgesellschaftlichen Veränderungen und dem Trend zur Entwicklung neuer Lebensstile. In der Literatur werden diesbezüglich verschiedene Argumente herausgearbeitet. Zum einen wird Bezug genommen auf die wachsende Zahl alter und sehr alter Menschen sowie die steigende Lebenserwartung. Gegenwärtig leben in der Bundesrepublik etwa 3 Millionen Menschen, die 80 Jahre und älter sind sowie ca. 19 Millionen Menschen, die 60 Jahre und älter sind. Es wird vorausgesagt, dass diese Zahlen in den kommenden Jahren weiter anwachsen werden. Im Jahr 2020 wird mit über 5 Millionen über 80-Jähriger gerechnet, die Zahl der über 60-Jährigen wird auf ca. 23 Millionen ansteigen. Im Jahr 2050 werden in der Bundesrepublik fast 8 Millionen Menschen 80 Jahre und älter sein und über 25 Millionen das 60. Lebensjahr erreicht oder bereits überschritten haben. Die durchschnittliche Lebenserwartung beträgt für Frauen 80,6 und für Männer 74,4 Jahre (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, 2002, S. 55ff.). Eng mit diesen demografischen Parametern ist das Phänomen der Singularisierung verbunden, das - aufgrund der unterschiedlichen Lebenserwartung von Männern und Frauen - vor allem Frauen betrifft. Gleichzeitig findet ein Wandel der Geschlechterrollen statt: Qualifizierte Ausbildung und Berufstätigkeit von Frauen, Kombination von Beruf und Familie sind nur einige Stichworte. Außerdem wird das Modell der "Bürgerlichen Kleinfamilie" zunehmend durch andere Lebensentwürfe ergänzt (z.B. Singles, Alleinerziehende, "Patchwork"-Familien). Dieser Trend schlägt sich in der Haushaltsform nieder, beispielsweise in der Zunahme von Einpersonenhaushalten. Bereits heute leben 52% der über 65-Jährigen in Einpersonenhaushalten, wobei der Anteil der Frauen mit 43,1% wesentlich höher liegt als der der Männer mit 9,3%. Ein Faktor, der konkret dem Wohnen zuzuordnen ist, wird mit "Bestandsmängel (Mängel der Wohnsubstanz) der funktionsgetrennten und an der klassischen Familie orientierten Stadt" beschrieben (Fedrowitz & Gailing, 2003). Ein weiterer Aspekt ist die wachsende Bedeutung von Kooperation und Zielgruppenorientierung in der Planung. Eine veränderte Erwartungshaltung älterer Menschen an das Wohnen im Alter wird ebenfalls beschrieben, was sich in konkreten Vorstellungen bezüglich Beibehaltung, aber auch Veränderung von

Wohnbedingungen ausdrückt (Brech, 1999; Fedrowitz & Gailing, 2003; Kremer-Preiß & Stolarz, 2003). Schließlich werden als Einflussfaktoren auch allgemein wachsende Unsicherheiten, eine Zunahme sozialer Subkulturen sowie eine verstärkte ökologische Problematik angeführt. "Wohnen wird so, das zeigen die Neuen Wohnformen, zu einer viele Lebensbereiche fokussierenden Formel" (Brech, 1999, S. 134).

Abbildung 2. Spektrum an Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen, gegliedert nach Entscheidungssituation

- **Solange wie möglich zu Hause bleiben**
  - Barrierefreie Wohnungen
  - Angepasste Wohnungen
  - Siedlungsgemeinschaften
  - Betreutes Wohnen zu Hause
  - Quartiersbezogene Wohn- und Betreuungskonzepte
- **Wohnsituation selbst verändern**
  - Altenwohnungen
  - Selbstorganisierte Wohn- und Hausgemeinschaften
  - Betreutes Wohnen
  - Wohnstifte/ Seniorenresidenzen
- **Wohnsituation verändern, weil es nicht mehr anders geht**
  - Alten- und Pflegeheime
  - KDA-Hausgemeinschaften (wohngruppenorientierte Betreuungsform, die vom Kuratorium Deutsche Altershilfe als Alternative zum traditionellen Pflegeheim entwickelt wurde)
  - Betreute Wohngemeinschaften

Quelle: Kremer-Preiß & Stolarz, 2003, S. 20

Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen können anhand der objektiv vorhandenen Angebotsstruktur klassifiziert werden: Privatwohnung, Betreutes Wohnen, Gemeinschaftliches Wohnen, Seniorenresidenz, Alten- und Pflegeheim usw.. Eine weitere Art der Systematisierung, die an den Entscheidungsmöglichkeiten älterer Menschen selbst orientiert ist, wird vom Kuratorium Deutsche Altershilfe vorgestellt (Kremer-Preiß & Stolarz, 2003, S. 20ff.). Abbildung 2 zeigt, dass selbstorganisierte Wohn- und Hausgemeinschaften, zu denen im Verständnis der vorliegenden Expertise auch das Gemeinschaftliche Wohnen gehört, der Kategorie "Wohnsituation selbst verändern" zugeordnet werden können. Darin spiegeln sich bereits zwei zentrale Aspekte

Gemeinschaftlicher Wohnformen wider: Der Aspekt der Selbstorganisation und der Aspekt des aktiven Veränderns der bisherigen Wohnsituation (s. Abbildung 2).

## **2. Theoretische Ansätze und Befunde mit Bedeutung für das Gemeinschaftliche Wohnen**

Im Folgenden geben wir einen kurzen Überblick über Gerontologische Theorieansätze, die für die Thematik relevant sind sowie Befunde aus der aktuellen Literatur zum Thema Gemeinschaftliches Wohnen.

### **2.1 Gerontologische Theorieansätze**

Die Wohnsituation selbst verändern, wie eine der Entscheidungsmöglichkeiten hinsichtlich des Wohnens im Alter vom Kuratorium Deutsche Altershilfe klassifiziert wird (vgl. noch einmal Abbildung 2), hat sehr viel mit Aktivität und Engagement des Einzelnen zu tun. Für die Thematik des Gemeinschaftlichen Wohnens sind deshalb insbesondere zwei theoretische Ansätze relevant: zum einen die sogenannte Aktivitätstheorie (Havighurst, 1972; Tartler, 1961), deren Grundannahme besagt, dass Aktivität im Alter mit hoher Lebenszufriedenheit einhergeht. Es wird angenommen, dass es für Anpassungsleistungen förderlich ist, das Aktivitätsniveau bzw. Rollen des mittleren Erwachsenenalters beizubehalten bzw. verloren gegangene zu ersetzen und so den bisher gepflegten Lebensstil beizubehalten. Praktisch bedeutet das zum einen Förderung der sozialen Integration älterer Menschen auf allen Ebenen bzw. die Suche nach neuen Rollen mit neuen Verantwortlichkeiten.

Ein zweiter Ansatz beschäftigt sich mit Wohnbedeutungen. Entwicklungsprozesse finden lebenslang - also auch bis ins höchste Alter - statt. "Wohnen" kann demnach als ein Entwicklungskontext verstanden werden, der im Verlauf des Alternsprozesses einem Bedeutungswandel unterliegt (Oswald, Schmitt, Sperling, & Wahl, 2000). Es wird davon ausgegangen, dass Lebensqualität im Sinne einer selbständigen Lebensführung, Zufriedenheit und Wohlbefinden mit zunehmendem Alter auch von der Qualität der Wohnung und des Wohnumfeldes abhängt. Dabei spielen unterstützende Aspekte der Ausstattung und des sozialen Umfeldes, aber auch Beibehaltungsmöglichkeiten und der Anregegehalt von Wohn- und Umweltbedingungen eine Rolle (Lawton, 1989). Zudem wird angenommen, dass ältere Menschen bis ins sehr hohe Alter ihrer Wohnumwelt, auch

wenn sie barrierebehaftet ist, nicht passiv ausgeliefert sind, sondern sich aktiv an deren Gestaltung und Veränderung beteiligen können (Lawton, 1985; Wahl, Mollenkopf, & Oswald, 1999).

In den Theorieansätzen finden sich zwei wesentliche Aspekte Gemeinschaftlicher Wohnprojekte wieder. Der Aspekt der Aktivität, der insbesondere für die Wohnprojektinitiatoren zutrifft, deutet darauf hin, dass das biografisch gewachsene Aktivitätsniveau des mittleren Erwachsenenalters erhalten bleibt oder dass sich durch das Engagement in einer Wohnprojektinitiative ein neues Aufgaben- und Aktivitätsfeld erschließt. Der Aspekt der Wohnbedeutungen (Unterstützung, Beibehaltung und Anregung) entspricht den Zielvorstellungen Gemeinschaftlicher Wohnprojekte und materialisiert sich im Zuge der Projektrealisierung mit der Schaffung entsprechender sozialer und räumlicher Bedingungen.

## **2.2 Befunde aus der Literatur**

Mit dem Bundesmodellprogramm "Selbstbestimmt Wohnen im Alter" (Laufzeit 1998 bis 2001) ging ein wachsendes öffentliches Interesse sowie eine zunehmende Zahl von Veröffentlichungen zum Thema Gemeinschaftliches Wohnen einher. Dabei handelt es sich nicht nur um wissenschaftliche Publikationen im engeren Sinne, sondern beispielsweise auch um journalistische Beiträge ([www.chrismon.de /ctexte/2004/7/7-2.html](http://www.chrismon.de/ctexte/2004/7/7-2.html)). Auch das Fernsehen liefert mit Dokumentationssendungen aus Wohnprojekten immer wieder Informationen zum Gemeinschaftlichen Wohnen. Im Februar 2005 wurde sogar eine Doku-Soap unter dem Titel "Silver-Girls - Die Alten-WG" ausgestrahlt (ARTE). In der Mehrzahl der Veröffentlichung finden sich neben allgemeinen Angaben zu Gemeinschaftlichen Wohnprojekten auch zahlreiche Beispiele von Projekten und Projektinitiativen. Eine Auswahl an Literatur wird im Folgenden vorgestellt.

### **2.2.1 Die Studie "Wohnen im Alter - Selbstorganisierte Wohnformen"**

Die Studie "Wohnen im Alter - Selbstorganisierte Wohnformen" wurde von der Landesbausparkasse in Zusammenarbeit mit der icon brand navigation, Nürnberg durchgeführt und zählt zu den wenigen quantitativen Untersuchungen, die sich mit dem Thema Gemeinschaftliches Wohnen beschäftigen. Im Rahmen dieser repräsentativen Studie wurden 77.401.621 Personen aller Altersgruppen, insbesondere auch 50- bis 59-Jährige, 60- bis 64-Jährige sowie über 65-Jährige, die noch nicht gemeinschaftlich

wohnen, befragt. Ziel der Untersuchung war es, Informationen über die Meinung dieses Personenkreises zu selbstorganisierten gemeinschaftlichen Wohnformen zu gewinnen.

Dass sie sich eine solche Wohnform vorstellen könnten, gaben in der Altersgruppe der 50 bis 59-Jährigen 11% der Befragten an, in der Altersgruppe der 60 bis 64-Jährigen waren es immerhin noch 5%. Über 65-jährige Befragte ziehen diese Wohnform kaum noch in Erwägung<sup>1</sup>. Während sich 18% der befragten Mieter eine Gemeinschaftliche Wohnform vorstellen können, waren es bei den Wohnungseigentümern nur 12% und bei den Hauseigentümern nur 10%. Stadtrandlage oder ein innerstädtisches Areal sowie eine kleine Wohnanlage bzw. ein Mehrfamilienhaus wurden von den älteren Befragten im Vergleich zu ländlichen Gegenden bzw. Einfamilienhaus und großen Wohnanlagen bevorzugt. Über 50% der Älteren präferierten eine "altersgerechte" Ausstattung der Immobilie. Mit steigendem Haushaltseinkommen stieg auch das Bedürfnis, gemeinschaftlich, aber im Eigentum zu leben. Die Infrastruktur wurde ebenfalls als ein wesentlicher Aspekt betrachtet, wobei vor allem Gesundheitsdienstleistungen sowie den täglichen Bedarf betreffende Aspekte im Vordergrund standen. An dieser Stelle wurde nicht nach Altersgruppen differenziert, es lässt sich aber vermuten, dass dies vor allem für ältere Befragte von Bedeutung ist. Im Hinblick auf das eigene Engagement in einer Wohngemeinschaft wären die Befragten am ehesten bereit, sich für Einkaufsservice, Blumen/Tierpflege, Hilfe im Haushalt sowie Kinderbetreuung einzusetzen. Auch hier wurde nicht nach Altersgruppen differenziert. Eine Mischung der Bewohner nach Altersgruppen wurde von jungen wie älteren Befragten gleichermaßen gewünscht. Als Vorteile einer Wohngemeinschaft wurden Aspekte wie: Man bekommt Hilfe, wenn man sie braucht (81%), man ist nicht mehr alleine (65%), erspart Umzug ins Seniorenheim (52%) sowie gemeinsame Unternehmungen (52%) genannt. Als Nachteile werden insbesondere Streit mit Mitbewohnern (59%), unpassende (58%) sowie unordentliche Mitbewohner (54%) befürchtet. Etwa 16% der Befragten, das entspricht etwa 12,6 Millionen Menschen, verfügen bereits über Erfahrungen mit gemeinschaftlichen Wohnformen und etwa ein Drittel dieses Personenkreises hat das auch in guter Erinnerung. Gemeinschaftliche Wohnformen wurden insbesondere von den Personen als

---

<sup>1</sup> In einer Befragung zur "Erhaltung von Mobilität im Alter", in der es unter anderem um die Frage bevorzugter Wohnformen im Falle gesundheitlicher Einschränkungen ging, wurden Gemeinschaftliche Wohnformen (hier Wohngemeinschaft, z.B. mit Freuden) von den 55 bis 64-jährigen Befragten weitaus weniger häufig als andere Wohnformen genannt. Dennoch können sich immerhin 5% dieses Personenkreises vorstellen, diese Wohnform für sich zu wählen (Mannheim), in den neuen Bundesländern (Chemnitz) sind es nur 1% (Mollenkopf & Flaschenträger, 2001).

beste Lösung für das Wohnen im Alter bewertet, die bereits über gemeinschaftliche Wohnerfahrungen in ihrer Biografie verfügen. Rund 40% aller Befragten, insbesondere auch Personen, die 65 Jahre und älter waren, vertreten schließlich die Meinung, dass Gemeinschaftliche Wohnformen zukünftig an Bedeutung gewinnen werden (Landesbausparkasse, 2000).

### 2.2.2 Weitere Befunde

Im Hinblick auf die vorliegende Expertise gilt es zunächst, Gemeinschaftliche Wohnformen zu spezifizieren und von anderen Wohnformen abzugrenzen. Die zentralen, in der Literatur genannten Merkmale sind in Abbildung 3 dargestellt (s. Abbildung 3) (Forum für Gemeinschaftliches Wohnen im Alter, 2000; Kremer-Preiß & Stolarz, 2003; Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes NRW, 1999).

Abbildung 3. Merkmale Gemeinschaftlicher Wohnprojekte

- **Mitwirkung der Bewohner bei der Projektentwicklung** (Planung, Organisation, Realisierung des Projektes, Gemeinschaftsleben, Selbstverwaltung, Alltag, Mitspracherecht bei der Belegung...)
- **Besondere Qualitäten des Zusammenlebens** (Gemeinschaft beginnt vor dem Einzug)
- **Raum für Gemeinschaft** (selbstorganisierte gemeinsame Aktivitäten)
- **Mischung der Bewohner** (Unterschiede nach Alter, Herkunft, Einkommen) **bei ähnlichen Wohnvorstellungen**
- **Wohnraumgestaltung** (Anpassungsfähigkeit an sich wandelnde Wohnbedürfnisse)
- **Angestrebte Integration in das umgebende Wohnquartier**
- **Bestandteil des Selbstverständnisses: Gegenseitige Hilfe**
- **Verwirklichung gemeinschaftsfördernder Baukonzepte**

Quelle: Forum für Gemeinschaftliches Wohnen im Alter, 2000; Kremer-Preiß & Stolarz, 2003; Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes NRW, 1999

Klassifikationsmerkmale Gemeinschaftlicher Wohnprojekte werden beispielsweise von Dettbarn-Reggentin, 2001, Kremer-Preiß & Stolarz, 2003 und Petersen, 1997 vorgestellt. Auf Grundlage dieser Einteilung wurde die Auswahl der von uns befragten Wohnprojekte getroffen. Dabei wurden folgende Aspekte unterschieden:

- Wohngemeinschaft, Hausgemeinschaft, Nachbarschaftsgemeinschaft
- Rolle der Bewohner bei der Projektentwicklung

- Rolle der Bewohner bei der Auswahl neuer Bewohner
- Neu oder Bestand/Umbau
- Standort, Infrastruktur
- Anzahl der Person im Projekt
- Anzahl der älteren Personen
- Alter der Personen (homogen ältere Menschen oder generationsübergreifend)
- Geschlecht (homogen oder Mix)
- Familienstand
- Nationalität
- Gesunde Menschen oder auch Menschen mit Krankheit/ Pflegebedarf/ Behinderung
- Rechtsform
- Finanzierung des Projektes
- Mieter/Eigentümer
- Haushaltsformen
- Gemeinschaftsraum
- Aktivitäten im nahräumlichen Umfeld des Projektes.

Zur subjektiven Bedeutung, die Gemeinschaftliches Wohnen für ältere Menschen allgemein haben kann, gibt es Informationen vom Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Hannover. Angaben zu Motiven und Gründen für das Engagement in einer Wohnprojektinitiative finden sich beispielsweise bei Behrens und Brümmer (1997) sowie Henckmann (1999). Gemeinsamkeit mit anderen - aber in der eigenen Wohnung, Geselligkeit, gegenseitige Hilfe, das Zusammenleben verschiedener Generationen, der Wunsch nach Selbständigkeit sowie berufliche und ideelle Aspekte werden als Motive angeführt.

Konsens besteht weitgehend darüber, dass es sich bei der Entwicklung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte um einen in verschiedene Phasen untergliederten Prozess handelt, den alle Wohnprojekte in ähnlicher Weise durchlaufen. Am Anfang steht die Initiativgruppe, in der erste Ideen gesammelt werden. Es folgt eine Phase der stärkeren Formierung, meist Gründung einer Rechtsform, mit der dann die weitere Entwicklung eines konkreten Projektes in Angriff genommen wird. In verschiedenen Fällen kommt es auch zur Gründung einer Projektgruppe. Im weiteren Verlauf folgt die konkrete Realisierung (Grundstücksuche, Planung, Bau/Umbau) und schließlich die Verwirklichung des Zieles: Gemeinschaftlich zusammen wohnen und leben (Brech, 1999; Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, 2001; Fedrowitz & Gailing, 2003; Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter - Bundesvereinigung 2001/ 2002; Fuchs & Orth, 2003; Narten &

Stolarz, 2000; Petersen, 1997). Hinsichtlich der Realisierung von Gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Form eines Neubaus (vor allem im Bereich Wohneigentum) geben Beiträge der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (2001), das Konzept "50+ - Projekte für einen neuen Markt" von Hater und Komes (2003) sowie der Tagungsband der Bauwohnberatung Karlsruhe und der Schader-Stiftung (2004) einen umfassenden Überblick. Letztgenannte Publikation enthält auch Informationen und Ideen zum Gemeinschaftlichen Wohnen im Bestand und zur Rolle der Wohlfahrtspflege.

Die Situation nach dem Einzug: Die Weiterentwicklung der Gruppe und die Organisation des Gemeinschaftslebens werden bei Behrens und Brümmer (1997), Henckmann (1999), Fuchs und Orth (2003), Narten und Stolarz (2000) sowie Petersen (1997) beschrieben. Mit der Konzeptentwicklung wird die Struktur der Organisation Gemeinschaftlicher Wohnprojekte auf inhaltlicher wie auf zwischenmenschlich-gruppensdynamischer Ebene zum ersten Mal in schriftlicher Form verfasst. Das ist ebenfalls ein Muster, das für alle Gemeinschaftlichen Wohnprojekte mehr oder weniger zuzutreffen scheint, denn immer geht es um die Inhalte und die interne Entwicklung der Gruppe vor dem Hintergrund der Verwirklichung der Inhalte. Hinweise dazu finden sich bei Fuchs & Orth, 2003, aber auch in den zahlreichen Schriften des Kuratoriums Deutsche Altershilfe, insbesondere Kremer-Preiß und Stolarz, (2003) sowie in der Studie der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (2001).

Als wichtige begleitende Maßnahmen des Entwicklungsprozesses Gemeinschaftlicher Wohnprojekte werden in der Literatur insbesondere Aspekte wie regelmäßige Gruppentreffen, Moderation der Gruppe (flankierend und/oder in schwierigen Situationen als Bewältigungshilfe), Kooperation und Unterstützung sowie Öffentlichkeitsarbeit angeführt. Zur Gestaltung und zum Verlauf des Gruppenprozesses liegen vielfältige Informationen vor (Fedrowitz & Gailing, 2003; Fuchs & Orth, 2003; Henckmann, 1999; Müller, 1993; Narten & Stolarz, 2000; Osterland, 2000; Otto, 1997; Petersen, 1997). Die Bildung eines "Netzwerkes zur Selbstorganisation" sowie Öffentlichkeitsarbeit - "Marketing, Information und Vernetzung" werden insbesondere von Helbig (2004) sowie Fedrowitz und Gailing (2003) vorgeschlagen.

Zur Auseinandersetzung mit Hilfe- und Pflegebedarf legen Behrens und Brümmer (1997) Ergebnisse vor. In den von ihnen befragten Wohnprojekten besteht nicht der Anspruch,



alle Hilfeleistungen selber zu erbringen, sondern auch die Unterstützung ambulanter Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen. Als Unterstützungsmöglichkeiten der Projektgemeinschaft werden insbesondere nichtpflegerische und seelische Hilfen hervorgehoben, wobei die Freiwilligkeit der Leistungserbringung betont wird. Darüber hinaus finden sich Informationen zur Akzeptanz von Hilfeleistungen (Geben und Nehmen) sowie Hinweise auf Grenzen der Unterstützung. Diese werden vor allem hinsichtlich des Nicht-Vorhandensein einer emotionalen Basis sowie hinsichtlich gesundheitlicher Einschränkungen der Mitbewohner genannt. Konsens bestand darin, dass "eine kurzfristige Erkrankung einer Mitbewohnerin/eines Mitbewohners immer aufzufangen sei" (Behrens & Brümmer, 1997, S. 70). Zu längerfristigen Einsätzen konnten aufgrund mangelnder Erfahrungen der befragten Projekte keine Aussage getroffen werden. Die architektonische Gestaltung der Immobilien kann nach Behrens und Brümmer (1997) in diesem Bereich ebenfalls eine Barriere darstellen. Müller (1993) verweist in bezug auf den Umgang mit Hilfe- und Pflegeleistungen auf die Klärung gegenseitiger Erwartungen, vorhandene Unterstützungspotenziale und die Inanspruchnahme ergänzender externer Hilfen.

Die Finanzierung bildet ein weiteres Kernstück des Entwicklungsprozesses Gemeinschaftlicher Wohnprojekte, für das in der Regel professionelle Unterstützung in Anspruch genommen werden sollte, sofern sie nicht in der Gruppe vorhanden ist. Die Frage der Finanzierung ist vor allem für Projekte entscheidend, die selber bauen, sowohl in Eigentum als auch im geförderten bzw. frei finanzierten Mietwohnungsbau. Bei Projekten, die ihre Immobilie von einem Unternehmen der Wohnungswirtschaft planen und erstellen lassen, liegt die Finanzierung in der Regel in Händen der professionellen Kooperationspartner. Es werden insgesamt zwei Formen der Finanzierung unterschieden: Finanzierung aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaus sowie freifinanzierter Wohnungsbau, wobei hier zwischen verschiedenen Möglichkeiten differenziert wird (Eigenkapital, Forschungsmittel, Stiftungsmittel; Private Darlehen usw.) (Novy-Huy, 2004). Daneben finden sich Mischformen. Die Finanzierung von Gemeinschaftsräumen ist von Projekt zu Projekt verschieden und unterschiedlich geregelt. Befunde zum Thema Finanzierung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte finden sich unter anderem bei der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (2001), Fedrowitz und Gailing (2003), Hater und Komes (2004), Kremer-Preiß und Stolarz (2000) und Novy-Huy (2004). Befunde zur Kooperation von Wohnungsbauunternehmen und Wohnprojekten werden bei Fedrowitz

und Gailing (2003), Fuchs und Orth (2003), Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes Nordrhein-Westfalen (2005), Pötter (1997), Robischon (2004) und Sack (2000) vorgestellt. Novy-Huy (2004) betont in seinem Beitrag zu Finanzierungs-, Träger- und Organisationsformen insbesondere den engen Zusammenhang von Projektziel, Rechtsform und Finanzierung und stellt in einer übersichtlichen Form die derzeit praktizierten Modelle vor. Ein Bericht von Kremer-Preiß und Stolarz im Rahmen des Modellprogramms "Selbstbestimmt Wohnen im Alter" zeigt darüber hinaus rechtliche Rahmenbedingungen und Förderbestimmungen in den einzelnen Bundesländern auf (Kremer-Preiß & Stolarz, 2000).

Über Schwierigkeiten bei der Projektentwicklung geben Fedrowitz und Gailing (2003) sowie Kremer-Preiß und Stolarz (2003) ausführlich Auskunft; sie berichten beispielsweise über Schwierigkeiten bei der Inanspruchnahme von Mitteln aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau, über Probleme bei der Finanzierung von Gemeinschaftseinrichtungen sowie mangelnde Unterstützung und fehlende geeignete Kooperationspartner. Empfehlungen für die Entwicklung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte finden sich bei Behrens und Brümmer (1997), Fedrowitz und Gailing (2003), Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes Nordrhein-Westfalen (1999) und Müller (1993).

Befunde zu Persönlichkeitseigenschaften der in Gemeinschaftlichen Wohnprojekten aktiv und verantwortlich tätigen Personen werden in der Literatur vor allem mit der Biografie dieser Personen in Zusammenhang gebracht (Henckmann, 1999; Osterland, 2000). Zur sozialstrukturellen Bedeutung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte, die über das einzelne Projekt hinausgehen, äußern sich beispielsweise Brech (1999) sowie Fedrowitz und Gailing (2003).

Als zentraler Aspekt, der sich in allen Veröffentlichungen findet und der die Realität der Entwicklung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte widerspiegelt, wird das Zusammenwirken inhaltlicher Faktoren und gruppeninterner Dynamik herausgestellt. Nur wenn beide Prozesse aufeinander abgestimmt sind, kann das Vorhaben erfolgreich gelingen. Das Zusammenwirken von Inhalt und Gruppe verweist zudem darauf, dass es sich beim Gemeinschaftlichen Wohnen nicht nur um eine *Wohnform* handelt, die inhaltlich erarbeitet

wird, sondern dass es sich gleichzeitig um eine *Lebensform* handelt, die durch die Entwicklung des Gruppenprozesses in entscheidendem Maße gestaltet wird.

### **3. Zielssetzung und Aufbau der Expertise**

Ziel der vorliegenden Expertise ist es, mittels empirischer Befunde den typischen Entwicklungsverlauf Gemeinschaftlicher Wohnprojekte von der Initiativgruppe über die Gründung einer Rechtsform und/oder einer Projektgruppe bis hin zu den Realisierungsbedingungen wie Grundstück- bzw. Immobiliensuche, Planung, Verwirklichung sowie Einzug und Wohnphase darzustellen.

Die Expertise ist so gegliedert, dass nach der Einführung und Angaben zum theoretischen und empirischen Hintergrund (Kapitel 1 und 2) zunächst die Zielsetzung und der Aufbau der Expertise (Kapitel 3) sowie die methodischen Grundlagen der Arbeit beschrieben werden (Kapitel 4). Kapitel 5 beinhaltet den Ergebnisteil, das heißt die Darstellung der empirischen Befunde. Einleitend werden dazu persönliche Erfahrungen im Kontext der Befragung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte und die Tätigkeit des Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Hannover sowie übergreifende Aspekte wie Motive, Entstehungshintergrund und subjektive Bedeutung Gemeinschaftlichen Wohnens vorgestellt. Den Schwerpunkt des Kapitels stellt die Darstellung von Befunden zum Entwicklungsverlauf Gemeinschaftlicher Wohnprojekte dar. In Kapitel 6 geht es um Schwierigkeiten und Erfolgsvoraussetzungen, die in Zusammenhang mit der Projektrealisierung stehen. In Kapitel 7 werden Persönlichkeitsaspekte der an der Realisierung aktiv und verantwortlich beteiligten Personen behandelt. Kapitel 8 und 9 geben einen Einblick in die spezielle Situation eines noch in der Entstehung begriffenen und eines gescheiterten Wohnprojektes. Die Expertise schließt mit einer Zusammenfassung, einem Gesamtresümee und einem Ausblick (Kapitel 10 bis 12). Im Anhang finden sich die Adressen der an der Entstehung der vorliegenden Studie beteiligten Institutionen und Gemeinschaftlichen Wohnprojekte sowie eine Fotodokumentation, die visuelle Eindrücke der befragten Gemeinschaftlichen Wohnprojekte vermittelt möchte.

## **4. Methodisches Vorgehen**

Im folgenden Kapitel werden die der Befragung zugrundeliegenden Methoden beschrieben. Am Anfang des Projektes stand eine umfangreiche Literaturrecherche, deren Ergebnisse als theoretische Grundlage für die Erstellung des Interviewleitfadens sowie des Fragebogens für die schriftliche Befragung herangezogen wurden. Das heißt, die in Kapitel 2 dargestellten theoretischen Grundlagen gingen auf diese Weise in den Interviewleitfaden bzw. in den Fragebogen ein. Die Datenerhebung fand sowohl in persönlicher, telefonischer als auch schriftlicher Form statt. Die Auswahl der Methode erfolgte vor dem Hintergrund logistischer, zeitlicher und inhaltlicher Überlegungen. Persönliche Interviews wurden schwerpunktmäßig in Nord- und Süddeutschland durchgeführt. Ziel der schriftlichen Befragung war die Informationsgewinnung in Ergänzung zu den Befunden der persönlichen Interviews. So wurden im Rahmen dieses Vorgehens beispielsweise auch Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Hamburg und Nordrhein-Westfalen befragt.

Kontakt- und Zielpersonen bzw. Interviewpartner<sup>2</sup> waren immer eine oder mehrere ältere Personen, die eine verantwortliche oder zumindest aktive Rolle bei der Entwicklung ihres Wohnprojektes innehatten bzw. noch ausfüllen und die den gesamten oder zumindest den überwiegenden Teil des inhaltlichen wie gruppendynamischen Prozesses miterlebt und mitgestaltet haben. Im Anschluss an die Erhebungsphase erfolgte die Auswertung der Interviews in Form von Transkription, Datenanalyse und Berichterstattung.

### **4.1 Datenerhebung**

Im Rahmen der Haupterhebung wurde die Methode des persönlichen Interviews angewendet. Die Auswahl der Erhebungsmethode erfolgte vor dem Hintergrund, dass mittels eines persönlichen Zugangs sowie einer problemzentrierten Herangehensweise bereits vorhandenes Wissen über Gemeinschaftliche Wohnprojekte ergänzt, erweitert bzw. gegebenenfalls modifiziert werden kann (Lamnek, 2005). Im Vorfeld der Interviews erfolgte eine umfangreiche Informationssammlung. Diese umfasste das Literaturstudium sowie die Erfassung erster Informationen über die zu befragenden Gemeinschaftlichen Wohnprojekte, die auf der Grundlage eines telefonischen Erstkontaktes unter Anwendung

---

<sup>2</sup> Im folgenden Verlauf des Textes wird ausschließlich aus Gründen der besseren Lesbarkeit nur noch die männliche Form verwendet; es sind aber immer Frauen und Männer gemeint.

eines Kurzfragebogens erfolgte. Das gesamte Material diente als Ausgangspunkt für die Erstellung des Interviewleitfadens, welcher ein die Befragung unterstützendes Instrument darstellt. Mit ihm wurden die besonders relevanten und durch das Vorstudium noch nicht ausreichend betrachteten Themenbereiche erfragt und in eine dem Inhalt der Befragung angemessene Reihenfolge gebracht. Die Interviews wurden mittels Tonband aufgezeichnet<sup>3</sup>. Die Datenerhebung beinhaltete neben dem Interview in den Wohnprojekten, das jeweils ca. drei bis vier Stunden dauerte, auch einen Rundgang im jeweiligen Projekt in Begleitung des Interviewpartners sowie das Erstellen einiger Fotografien (s. Anhang).

Als eine weitere Methode wurde die schriftliche Befragung eingesetzt. Dazu wurden Fragebögen an Gemeinschaftliche Wohnprojekte, die aus den genannten Gründen nicht persönlich befragt werden konnten, postalisch versendet. Die Methode der telefonischen Befragung wurde aus logistischen Gründe gewählt. In diesem Fall stand nicht so sehr die Entwicklung, sondern vielmehr das Scheitern eines Wohnprojektes thematisch im Vordergrund. Das beinhaltete zum Teil auch sehr persönliche Aspekte, die mit Hilfe eines - in diesem Falle - telefonischen Interviews besser abgebildet werden konnten als beispielsweise mittels Fragebogen.

Ergänzend zu diesen Materialien liegen Informationen einzelner Projekte in Form von Dokumenten vor (Wohnprojektkonzeptionen, Hausordnungen, Flyer usw.), die mit Hilfe der Dokumentenanalyse ausgewertet wurden.

Schließlich wurde der Versuch unternommen, mit Hilfe eines Fragebogens Kenntnisse über Persönlichkeitseigenschaften von Wohnprojektinitiatoren zu gewinnen. Wir haben uns für den Persönlichkeitsfragebogen NEO-FFI entschieden (Borkenau & Ostendorf, 1993), weil darin verschiedene Aspekte der Persönlichkeit umfassend abgedeckt sind und bereits positive Erfahrungen in der Anwendung bei älteren Menschen vorliegen (beispielsweise Martin et al., 2000). Die Skalen des NEO-FFI umfassen fünf Antwortmöglichkeiten von "starke Ablehnung" bis "starke Zustimmung" und beinhalten Fragen zu den Themenbereichen Neurotizismus (N), Extraversion (E); Offenheit (O); Verträglichkeit (V) und Gewissenhaftigkeit (G). Ein weiterer Ansatz, Persönlichkeitseigenschaften der befragten Personen zu erheben, bestand in der Analyse der im Interview

---

<sup>3</sup> Alle befragten Personen hatten im Vorfeld ihr Einverständnis zum Mitschnitt der Gespräche gegeben.

erfragten Wohnbiografie. Das gewählte Vorgehen stellt eine Möglichkeit des Zugangs zu Persönlichkeitsprofilen von Wohnprojektorganisatoren dar und wird als ein erster Schritt in diese Richtung verstanden. Grenzen ergeben sich aus dem verhältnismäßig geringen Stichprobenumfang, der eine statistische Auswertung und somit allgemeingültige Aussagen nicht zulässt. Die Aussagen sind daher nur für die im Rahmen der vorliegen Expertise untersuchten Personen gültig.

## 4.2 Stichprobe

Als Voraussetzung zur Durchführung der Befragung standen eine aktuelle Übersicht zu Gemeinschaftlichen Wohnprojekten im Bundesgebiet vom Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Hannover sowie eine Zusammenstellung der Regionalstelle Neues Wohnen e.V., Köln (insbesondere für die schriftliche Befragung) zur Verfügung. Die Auswahl der Projekte zielte darauf ab, eine möglichst große Vielfalt der unter maßgeblicher Beteiligung von älteren Menschen realisierten Gemeinschaftlichen Wohnprojekte abzubilden. Die Stichprobe umfasst insgesamt 21 Gemeinschaftliche Wohnprojekte; davon fand in dreizehn Projekten ein persönliches Interview statt, weitere acht Projekte wurden schriftlich befragt. Alle persönlichen Interviews sowie das Telefongespräch haben wie vereinbart stattgefunden. An der schriftlichen Befragung haben sich nur acht von zwanzig Gemeinschaftlichen Wohnprojekten beteiligt. Davon wiederum haben sechs Projekte den Fragebogen ausgefüllt. Zwei Projekte haben den Fragebogen nicht ausgefüllt, uns aber projektspezifisches Informationsmaterial zukommen lassen (s. Tabelle 1).

Tabelle 1. Befragungsmethoden und geplante/durchgeführte Befragungen

|   | <b>Befragungsmethoden</b>             |                        |   |                         |
|---|---------------------------------------|------------------------|---|-------------------------|
|   | Persönliches Interview (Wohnprojekte) | Schriftliche Befragung | Persönliches Interview (Forum; Wohnprojekt in Entstehung) | Telefonisches Interview |
| Zahl der geplanten (durchgeführten) Befragungen | 13 (13)                               | 8 (20)                 | 2 (2)   | 1 (1)                   |

Gründe für die Nichtteilnahme konnten im Rahmen eines nachfragenden Telefonates mit den entsprechenden Projekten ausfindig gemacht werden. Genannt wurde auf diesem Weg beispielsweise, dass das Projekt nicht die Bedingungen eines Gemeinschaftlichen Wohnprojektes in dem von uns definierten Sinne erfüllte, dass keine Motivation zur

Teilnahme aufgrund "zu persönlicher Fragen" bestand, dass der Fragebogen zu umfangreich erlebt wurde, dass das Projekt nicht mehr in der Form existierte, wie es einst geplant war - um nur einige zu nennen. Insgesamt gesehen ist die Motivation zur Teilnahme an der Studie jedoch als sehr hoch zu bewerten.

Ein Überblick über zentrale Aspekte der aus dreizehn Gemeinschaftlichen Wohnprojekten bestehenden Hauptstichprobe findet sich in Tabelle 2.

Tabelle 2. Merkmale der persönlich befragten Gemeinschaftlichen Wohnprojekte

|            | Rechtsform                      | Personenzahl | Alter                         | Geschlecht   | Miete/<br>Eigentum | Neubau/<br>Bestand |
|------------|---------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| Projekt 1  | Genossenschaft                  | Ca. 80       | Jung und Alt<br>(mit Kindern) | Mix          | Mix                | Neubau             |
| Projekt 2  | Eigent'gemeinschaft<br>(Verein) | 6            | Alt (50+)                     | Mix          | Eigentum           | Neubau             |
| Projekt 3  | Verein                          | 7            | Jung und Alt<br>(ohne Kinder) | Mix          | Miete              | Bestand            |
| Projekt 4  | Eigent'gemeinschaft<br>(Verein) | 12           | Alt (50+)                     | Mix          | Eigentum           | Neubau             |
| Projekt 5  | Genossenschaft<br>(Verein)      | 37           | Jung und Alt<br>(mit Kindern) | Mix          | Mix                | Neubau             |
| Projekt 6  | Keine                           | 20           | Jung und Alt<br>(mit Kindern) | Mix          | Miete              | Neubau             |
| Projekt 7  | Verein                          | 18           | Alt (50+)                     | Mix          | Miete              | Neubau             |
| Projekt 8  | GbR<br>(Verein)                 | 6            | Alt (50+)                     | Frauen       | Miete              | Bestand            |
| Projekt 9  | Verein                          | 5            | Alt (50+)                     | Mix (1 Mann) | Mix                | Bestand            |
| Projekt 10 | Verein                          | 11           | Alt (3. + 4.<br>Lebensalter)  | Mix (1 Mann) | Miete              | Bestand            |
| Projekt 11 | Genossenschaft<br>(Verein)      | 37           | Jung und Alt<br>(mit Kindern) | Mix          | Mix                | Neubau             |
| Projekt 12 | Verein                          | 17           | Jung und Alt<br>(mit Kindern) | Mix          | Miete              | Neubau             |
| Projekt 13 | Verein                          | 7 bzw. 6     | Alt (50+)                     | Mix          | Miete              | Bestand            |

Die erste Spalte gibt Auskunft über die Rechtsform der teilnehmenden Projekte; darunter finden sich drei Genossenschaften (eG), von denen zwei aus einem Verein hervorgegangen sind, sechs Vereine (e.V.), eine Gesellschaft Bürgerlichen Rechts (GbR), die aus einem Verein hervorgegangen ist, zwei Eigentümergemeinschaften, die jeweils aus einem Verein hervorgegangen sind sowie ein Projekt, das sich gegenwärtig (noch) keine Rechtsform gegeben hat. Die Anzahl der Personen in den einzelnen Projekten variiert beachtlich. Im zahlenmäßig größten Projekt leben ca. achtzig Personen, im zahlenmäßig kleinsten fünf. Die Zusammensetzung nach Alter variiert ebenfalls. In sieben der befragten Projekte leben ausschließlich ältere Menschen (als Altersgrenze gilt das 50. Lebensjahr), wobei in einem Projekt vor allem hochaltrige Personen wohnen. Sechs der befragten

Projekte sind altersgemischt, in fünf dieser sechs Projekte leben auch Kinder. Die überwiegende Mehrzahl der Projekte ist geschlechtsgemischt, in einem Projekt leben ausschließlich Frauen, in zwei Projekten leben deutlich mehr Frauen als Männer. Hinsichtlich des Verhältnisses Miete, Eigentum sowie Kombination beider Formen zeigt sich, dass es sich bei der Mehrzahl der befragten Projekte um Mietprojekte handelt. Die zahlenmäßig zweitstärkste Gruppe bilden Projekte, in denen sowohl Mieter als auch Eigentümer leben, gefolgt von Projekten, in denen es ausschließlich Eigentumswohnungen gibt. Acht der dreizehn Wohnprojekte sind als Neubau errichtet worden, fünf bestanden als Bausubstanz bereits vor der Nutzung durch das Wohnprojekt (Bestand) (s. Tabelle 2).

### 4.3 Inhalte der Befragung

Im Rahmen persönlicher und telefonischer Interviews sowie einer schriftlichen Befragung wurden unter anderem folgende Inhalte untersucht:

1. *Persönliches Interview mit Vertretern eines noch in der Entstehung begriffenen Wohnprojektes sowie mit dem Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Hannover*

Der Interviewleitfaden zur Befragung von Mitgliedern eines sich noch in der Entstehungsphase befindlichen Projektes enthält u.a. Fragen zur Wohnbiografie, zur aktuellen Projektsituation, zu den konkreten nächsten Schritten sowie zur unsicheren, bevorstehenden Zukunft. Das Interview mit dem Forum Gemeinschaftliches Wohnen beinhaltet unter anderem Informationen über Wesen und Aufgaben des Forums, neueste Entwicklungstrends sowie Empfehlungen im Hinblick auf die Realisierung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte.

2. *Persönliches Interview (Hauptstichprobe) in 13 Gemeinschaftlichen Wohnprojekten sowie schriftliche Befragung in weiteren Gemeinschaftlichen Wohnprojekten*

- Angaben zur Person
- Wohnbiografie
- Entwicklung des Wohnprojektes (Gesamtverlauf)
- Thematische Aspekte wie Hilfe, Unterstützung und Pflege
- Schwierigkeiten
- Erfolgsvoraussetzungen



- Spezielle Fragen zum Wohnprojekt
- Gruppendynamik
- Anhang: Fragebogen zum Persönlichkeitsprofil sowie zu Kontrollüberzeugungen im Wohnbereich (zum Selbstausfüllen)

### 3. Telefoninterview

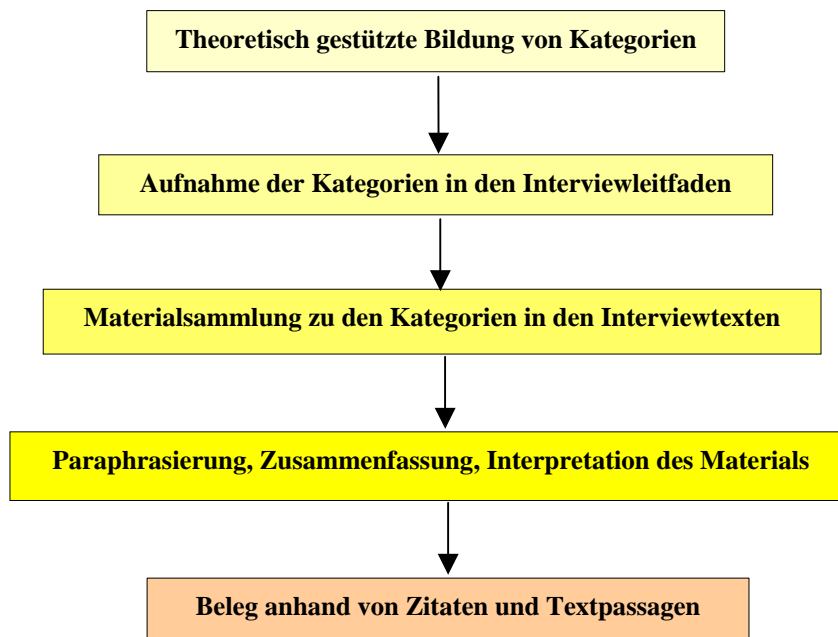
Der Interviewleitfaden zum Telefoninterview mit einem gescheiterten Projekt enthält neben Angaben zur Wohnbiografie vor allem Fragen zu den Hintergründen des Scheiterns sowie Konsequenzen und Empfehlungen für die eigene Projektinitiative sowie für andere Projektgruppen.

#### **4.4 Datenauswertung und -analyse**

Nach Abschluss der Erhebungsphase erfolgte die wörtliche Transkription (Protokollierung) der Interviews, das heißt, das Tonmaterial liegt zur Auswertung auch in Textform vor. Die Analyse der Manuskripte erfolgte in Anlehnung an die Inhaltsanalyse (Mayring, 2003). Dieses Verfahren eignet sich in besonderem Maße zur Strukturierung komplexen Datenmaterials. Ziel der Inhaltsanalyse, insbesondere der inhaltlichen Strukturierung ist es, "bestimmte Themen, Inhalte, Aspekte aus dem Material herauszufiltern und zusammenzufassen. Welche Inhalte aus dem Material extrahiert werden sollen, wird durch theoriegeleitet entwickelte Kategorien und (sofern notwendig) Unterkategorien bezeichnet" (Mayring, 2003, S. 89). In Abbildung 4 werden anhand eines Modells die im Rahmen dieser Studie angewandten Schritte dargestellt (s. Abbildung 4).

Die beiden ersten Schritte der Analyse beinhalten die theoretisch gestützte Bildung von Kategorien sowie die Aufnahme dieser Kategorien in den Interviewleitfaden. Das Material, das von den Befragten in den Interviews zu den jeweiligen Kategorien berichtet wurde, erfährt im dritten Schritt eine Zuordnung zu den vorgegebenen Kategorien. In einem vierten Schritt erfolgt die Paraphrasierung, Zusammenfassung und Interpretation des Materials. Auf dieser Basis werden in einem fünften Schritt für die Erstellung der Expertise ausformulierte Textpassagen mit Zitaten belegt (s. Abbildung 4).

Abbildung 4. Datenauswertung: Analyseschritte in Anlehnung an Mayring (2003)



Für den vorliegenden Bericht wurden aus der Fülle möglicher Zitate jeweils diejenigen ausgewählt, die einen Aspekt besonders charakteristisch und knapp zum Ausdruck bringen, insbesondere wenn es um subjektive Einschätzungen geht. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurden die Namen am Ende der Zitate anonymisiert.

## **5. Ergebnisse**

Im Ergebnisteil finden sich die zentralen Befunde der Befragung zum Thema Gemeinschaftliches Wohnen im Alter. Im Mittelpunkt steht die Darstellung des typischen Entwicklungsverlaufs Gemeinschaftlicher Wohnprojekte von der ersten Idee über die konkrete Realisierung bis zum Einzug und Wohnen. Ein Überblick über Trends Gemeinschaftlicher Wohnformen in Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft wird auf der Grundlage von Angaben des Forums Gemeinschaftliches Wohnen Hannover e.V. gegeben. Da diese Ausführungen zentral für das Verständnis der sich anschließenden empirischen Befunde zu Gemeinschaftlichen Wohnprojekten sind, werden sie dem Ergebnisteil vorangestellt. Zuerst jedoch seien noch einige zentrale persönliche Erfahrungen aus den Befragungen berichtet.

### **5.1 Vorbemerkung: Persönliche Erfahrungen im Kontext der Befragung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte**

Die Erhebungen in den Gemeinschaftlichen Wohnprojekten fanden insgesamt in einer sehr angenehmen und offenen Atmosphäre statt. Damit setzte sich ein positiver Kontakt fort, der bereits während der ersten Telefongespräche erfahrbar war. Alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer waren sehr offen und bereit, ihre Erfahrungen, ihr Wissen, aber auch ihr persönliches Erleben im Hinblick auf ihr Wohnprojekt weiterzugeben. In allen Wohnprojekten wurden wir gastfreundlich empfangen, in einigen sogar zum Essen eingeladen. Das war häufig auch mit dem Kennenlernen weiterer Mitglieder des Wohnprojektes und dem Erleben der Gemeinschaft verbunden. Als außerordentlich beeindruckend und interessant haben wir auch die verschiedenen räumlichen Ausdrucksformen erlebt, mit denen die Ideen realisiert wurden. Das bezieht sich sowohl auf einzelne Wohnungen, auf die Gemeinschaftsräume, aber auch auf die Gestaltung und Aufteilung der Objekte insgesamt - die Fotos in diesem Band zeugen davon. Spürbar war in den Gesprächen, dass das "Unternehmen" Gemeinschaftliches Wohnprojekt sehr viel Kraft und Mühe gekostet, andererseits aber auch viel Freude bereitet hat und mit bereichernden Erfahrungen einherging.

## 5.2 **Gemeinschaftliches Wohnen in Deutschland: Das Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.**

Das Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. in Hannover ist die zentrale Informationsstelle für Einzelpersonen, Initiativgruppen, Gemeinschaftliche Wohnprojekte oder auch interessierte Personen allgemein in der Bundesrepublik mit Außenstellen in einzelnen Bundesländern. Das Forum betont, dass das Interesse an dieser Wohnform im Vergleich zu den vergangenen Jahren gestiegen ist. Dabei ist nicht nur die Zahl der Interessierten gewachsen, sondern auch die Thematisierung dieser Fragestellungen in der gesellschaftlichen Diskussion. Geändert hat sich auch, dass der Zeitraum von der ersten Planung bis zur Realisierung deutlich kürzer geworden ist, was vor allem mit der Empfehlung externer Begleitung für Initiativgruppen, andererseits aber auch mit dem Wunsch an Wohnungsunternehmen verbunden ist, sich für neue Wohnformen zu öffnen. Eine weitere Tendenz, die im Forum beobachtet wird, ist die zukünftig stärkere Ausrichtung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte auf mögliche Änderungen der Bewohnerschaft. Dies wird vor allem durch die steigende berufliche Flexibilität begründet, die insbesondere für jüngere Menschen und Familien mit Kindern von Bedeutung ist:

*"Es hat sich sehr deutlich geändert, weil es also sehr viel mehr Interesse erfährt heutzutage. [...] Also einmal die Zunahme und ich denke auch die allgemeine gesellschaftliche Diskussion führt dazu, dass Menschen sich doch mehr interessieren, gar nicht unbedingt für das gemeinschaftliche Wohnen, aber sie haben das Gefühl, es muss doch noch was anderes geben. Das erfahren wir sehr deutlich [...]. Das andere, was sich geändert hat, dass Projekte heute in der Regel schneller zustande kommen als in der Vergangenheit, vorausgesetzt, sag ich mal, dass sie sich dieser Instrumente bedienen, dass sie externe Gruppenbegleitung haben, also dass das organisiert ist, strukturiert ist, und dass die Wohnungswirtschaft mitspielt, dass die also dann auch Wohnungen zur Verfügung stellen, sich öffnen für neue Wohnformen. Das hängt auch davon ab, [...] wie die Wohnungsunternehmen [...] ihre Wohnungen sonst noch los werden." Frau Müller*

*"Was sich verändert hat, [...] dass [...] diese Wohnprojekte [...] durchlässiger sein müssen, [...], dass man da auch wieder ausziehen kann, dass es nicht so eine [...] Gemeinschaft auf Gedeih und Verderb wird. Und grade für Jüngere,*

*die dann eventuell auch ihren Arbeitsplatz wechseln müssen oder ihre Lebensform noch mal ändern, andere Partner bekommen, [...], insofern müssen Wohnprojekte anders organisiert werden. [...] Und da sind wir auch dabei, neue [...] Rechts- und Finanzierungsformen zu finden, zu entwickeln."*

*Frau Müller*

Als Gründe für diese Entwicklung werden vor allem gesellschaftliche Entwicklungen genannt, aber auch die Arbeit des Forums und eine neue Generation älter werdender Menschen, die sich dem Thema Wohnen und Leben im Alter anders annähert als ältere Generationen zuvor. Den aktiven Part übernehmen oft Frauen, wobei auch eine Zunahme interessierter und aktiver Männer zu verzeichnen ist. Als Vorteil Gemeinschaftlichen Wohnens wird neben Selbständigkeit auch die Wahrscheinlichkeit eines längeren Verbleibens in der eigenen Wohnung vermutet, was durch das Vorhandensein einer unterstützenden Gemeinschaft gefördert werden kann. Eine Empfehlung gibt es in der Hinsicht, dass das beste Alter, um als älterer Mensch in ein solches Projekt einzusteigen, mit rund 50 Jahren angegeben wird. Als Gründe werden unter anderem die nachberuflichen Phase mit der spezifischen Situation des "empty nest" sowie Neuorientierung in der Partnerschaft angegeben. Für ältere Menschen geht es hierbei nicht nur um eine Altersvorsorge, sondern um eine Wohnform und zugleich Herausforderung für einen neuen Lebensabschnitt:

*"50+ [...] ist so 'nen Wendepunkt im Leben, im Allgemeinen, Kinder, wenn man welche hat, gehabt hat, die geh'n aus'm Hause, [...] im Beruf hat man auch so ein bisschen, is man nah an der Spitze, die man erreichen konnte oder wollte oder so, und die Partnerschaft ist dann vielleicht auch ein bisschen [...] steht auf dem Prüfstand zumindest. [...] Es geht, noch mal, hier nicht um die Altersversorgung ausschließlich, sondern, in erster Linie [...] um 'ne andere Wohnform, ne neue Herausforderung für einen neuen Lebensabschnitt." Frau Müller*

Die Aufgaben des Forums liegen vor allem im Bereich Öffentlichkeitsarbeit, den Gedanken, die Idee des Gemeinschaftlichen Wohnens weiter zu verbreiten. Eng damit verknüpft ist die politische Arbeit, ebenfalls ein wichtiges Anliegen des Forums:

*"Der Gedanke muss [...] viel verbreiteter werden, dass die Menschen auch wissen: Es gibt Alternativen und sie brauchen nicht alles neu zu erfinden. Und*

*die zweite Aufgabe ist eben, das auch [...] in das Bewusstsein der Politiker zu bringen." Frau Müller*

Personen oder Gruppen, die beim Forum anfragen, erhalten zunächst telefonisch ausführliche Auskünfte und umfassende Beratung, wie ein Wohnprojekt realisiert werden kann. Versucht wird darüber hinaus eine Vernetzung der Nachfragenden mit bereits bestehenden Initiativgruppen und Projekten. Das Angebotsspektrum des Forums umfasst auch Seminare. Diese werden beispielsweise für Gruppenleiter angeboten, aber auch für Fachleute aus der Wohnungswirtschaft, die gefragt sind, Gemeinschaftliche Wohnprojekte in ihren Beständen zu realisieren. Darüber hinaus finden Seminare für Projektgruppen statt. Die Veranstaltungen sind kostenpflichtig und werden in Modulform angeboten.

Schwerpunkt der Arbeit des Forums mit den Projektgruppen ist die Zeit nach der Gründung einer Initiativgruppe bis zu dem Punkt, an dem Fachleute hinzugezogen werden. Das Forum verfügt über Kontakte zu Fachleuten und kann diese gegebenenfalls weiterempfehlen. Die Hauptaufgabe des Forums besteht in der unterstützenden Begleitung auf dem Weg zu einer gefestigten Gruppenstruktur. Dazu zählen Aspekte wie Verhandlungsfähigkeit der Gruppe, Entscheidung über eine Rechtsform, Konzepterstellung, Zielvorstellungen usw.. Dabei ist auch wichtig, dass die Gruppe ihren Arbeitsprozess dokumentiert, dass Entscheidungen über die finanzielle Situation des Einzelnen und der Gruppe insgesamt getroffen werden und dass Klarheit darüber besteht, ob es ein Miet- oder Eigentumsprojekt werden oder beide Elemente enthalten soll. Als ganz wichtig wird die finanzielle Bindung der Mitglieder an die Gruppe erachtet. Mit dieser Geldeinlage soll die Verbindlichkeit der Gruppenzugehörigkeit erhöht und ein spontanes Ausscheiden aus der Gruppe erschwert werden.

Im Laufe der Zeit haben sich zwei Formen der Realisierung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte herausgebildet. Die erste und in der Vergangenheit häufig praktizierte Form ist die, dass sich zuerst eine Projektgruppe bildet, die inhaltlich arbeitet und sich gruppenspezifisch entwickelt und im Laufe der Zeit eine Immobilie sucht oder selbst baut. Die zweite Variante ist die, dass eine kleine Initiativgruppe ohne eine längere Gruppenphase durchlaufen zu haben ein Wohnobjekt in Aussicht hat bzw. plant und zu diesem konkreten Objekt weitere Interessenten und Bewohner sucht und somit die Gruppenbildung vorantreibt. Ein Vorteil der letztgenannten Variante ist, dass man weiß:

*"Hier steht das Haus, so wird es aussehen [...], da weiß man, wo die Straßenbahn fährt, da weiß man wo die Bäume stehen, da weiß man, was drum herum is, die Lage, die Gründe können alle nicht mehr kommen zum Ausstieg."*

*Frau Müller*

Die erstgenannte Variante kann unter Umständen sehr lange dauern, da sich die Gruppe erst finden und festigen muss, um arbeitsfähig zu sein. Erfahrungen aus der Vergangenheit zeigen:

*"Und dann haben se so lange Gruppenarbeit gemacht und nun müssen se das ideale Haus für alle finden. Das geht meistens schief. Das finden sie dann meistens nich, weil sie dann doch [...] immer noch unterschiedliche Vorstellungen haben." Frau Müller*

Aus der Sicht des Forums steigt die Wahrscheinlichkeit, dass ein Wohnprojekt entsteht und auch gelingt, zum einen mit Klärungsprozessen in der Gruppe. Zu diesem Themenbereich bietet das Forum beispielsweise einen Fragebogen an. Auch Fachberatung trägt zur erfolgreichen Realisierung eines Wohnprojektes bei. Wichtig ist darüber hinaus die Erstellung eines Zeitplanes, der enthält, ab wann man plant, das Projekt realisiert zu haben sowie die Planung der finanziellen Bindung des Einzelnen an die Gruppe. Von der zwischenmenschlichen Seite sind gute Realisierungsbedingungen für ein Gemeinschaftliches Wohnprojekt gegeben, wenn sich Menschen zusammenfinden, die in etwa den selben Hintergrund haben, die etwas miteinander zu tun haben wollen, die Lust haben, etwas Neues anzufangen, die bereit sind, die Herausforderung anzunehmen, die diesen Lebensabschnitt positiv angehen und etwas bewegen wollen. Ein gewisses Maß an Toleranz ist wichtig, aber auch Respekt vor der Andersartigkeit, anderen Lebensweisen Einzelner innerhalb ihrer eigenen Wohnung. Entscheidend ist nach Aussage des Forums auch, dass das Ziel der Gruppe von allen gewollt und jeder Einzelne auch bereit ist, sich dafür zu engagieren; die eigene Initiative ist dabei ein ganz wichtiger Aspekt, und zwar die eigene Initiative im individuell möglichen Rahmen.

Als Wunsch für die zukünftige Arbeit des Forums wird insbesondere der Aspekt der finanziellen Unterstützung erwähnt, die eine qualitativ hochwertige Arbeit und Beratung auch in Zukunft gewährleisten kann:

*"Geld. Ja, damit man einfach mehr machen kann. Wir brauchen einfach mehr Unterstützung, Fördermittel und Sponsoren, die sich dafür einsetzen, damit wir mehr Öffentlichkeitsarbeit machen können, das es alles etwas leichter wird. Dass wir auch wirklich mal jemanden für diese Beratung fest einstellen können." Frau Müller*

### **5.3. Von der Idee zur Konkretisierung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte**

Gemeinschaftliche Wohnprojektinitiativen waren in der Vergangenheit häufig durch eine lange Vorlaufphase gekennzeichnet, bevor überhaupt eine Projektidee realisiert werden konnte. Im folgenden Abschnitt werden Motive für die Realisierung eines Gemeinschaftlichen Wohnprojektes beschrieben, Ideen und Entstehungshintergrund sowie die Bedeutung Gemeinschaftlichen Wohnens für Menschen, die sich über Jahre intensiv - theoretisch *und* praktisch - mit dieser Thematik auseinandergesetzt haben erläutert und mögliche Veränderungen dieser Bedeutungen aufgezeigt.

#### **5.3.1 Motive für das Interesse an Gemeinschaftlichem Wohnen**

Als wesentliche Motive oder Gründe für das Interesse an Gemeinschaftlichen Wohnformen werden von den Befragten Gemeinschaft und Soziales Engagement, der Wunsch, nicht alleine zu leben und zu wohnen, persönliches Wachstum, das intergenerationelle Miteinander, aber auch gesundheitliche Beschwerden genannt. Die Frage: Wie will ich im Alter leben, persönliche Erfahrungen mit dem Thema "Pflege" und stationäre Einrichtungen, vor allem Altenheime sowie den eigenen Kindern nicht zur Last fallen zu wollen sind weitere Motive eigeninitiativ nach einer (Wohn)lösung für das Alter zu suchen. Befürchtungen hinsichtlich der Änderungen in der Sozialgesetzgebung, finanzielle Argumente sowie der Wechsel der räumlichen Umgebung, sei es vom Land in die Stadt, sei es innerhalb der Stadt in eine andere Wohnlage oder die Rückkehr an einen vertrauten Ort, spielen als Grund für das Engagement in einer Wohnprojektinitiative ebenfalls eine Rolle.

Bei dem Aspekt Gemeinschaft bzw. Soziales Engagement geht es vor allem darum, sich an der Realisierung eines Gemeinschaftlichen Wohnprojektes aktiv zu beteiligen. Es geht insbesondere darum, nicht alleine in einer schönen Wohnung zu leben, sondern sich mit anderen zusammen wohl zu fühlen. Die Realisierung eines Wohnprojektes bedeutet neben



der Arbeit an der Sache vor allem auch Spaß an Gemeinschaft und gemeinsame Erlebnisse. Gemeinschaft im Wohnbereich beinhaltet zudem auch Unterstützungspotenziale, Geben und Nehmen sowie "nützlich sein":

*"Es war mein Wunsch, nicht allein in einer süßen schnuckligen Wohnung auf dem Land zu leben und meine Ruhe zu haben, sondern ich bin immer nen Mensch, der sich unter Menschen auch wohlfühlt. Ich bin auch gerne ab und zu allein, aber ich brauch beides." Frau Meier*

*"Und dann eben der Gedanke, dass ich mich im Alter noch nützlich mach, wollte, also ich glaube an die Macht der Gedanken und hatte da also nich so die Idee, mich mal versorgen zu lassen, betreuen zu lassen, sondern ich wollte noch tätig sein, solange wies geht und das is in so ner Gemeinschaft eben am aller besten möglichst, also die Möglichkeiten bestehen da am aller besten, weil da gibt's also immer Aufgaben [...], es muss nicht immer alles bezahlt werden, sondern dass man auf Freiwilligkeit, dass ich meine Zeit mir selber einteilen kann und wo ich sehe, was nötig is, will ich da was machen." Herr Schulze*

*"Ja, das war [...] der Grundgedanke, dass man sich in einer Gemeinschaft, auch wenn's eine lockere Gemeinschaft ist, doch besser unterstützen kann." Frau Blum*

Zum Gemeinschaftsaspekt zählen auch Synergien zwischen bereits bestehenden Gruppen sowie interessierten Personen und Projektgruppen:

*"Und es wäre für mich eben rein grauslig gewesen, irgendwo in einer Wohnung ganz alleine zu sitzen, Tür zu und dann Einsamkeit. Und so wurde ich also per Zufall, oder halt auch nich per Zufall, vielleicht kommt's auf einen zu, was man möchte, wurde ich in der Richtung angesprochen von einer Bekannten hier in Y., dass so ein Kreis besteht und so bin ich dazugekommen." Frau Fischer*

*"Na, ich hatte eigentlich ursprünglich die Idee, selber ein Projekt zu gründen und bei der Suche nach Leuten, die mitmachen, bin ich eben auf das Projekt, was eben schon bestand, gestoßen, [...], auf die Gruppe, die bauen wollte und da hieß es: Jung und Alt und das hat mir noch viel mehr gefallen als nur Alte, dacht ich: Das is ja wunderbar, ne, das is noch ne viel bessere, nen schöneres*

*Ziel, mit jungen Leuten auch zusammenzuleben und das war dann das, wo ich dann auch ganz schnell sehr viel mich mit eingeklinkt habe." Frau Bauer*

In bezug auf die individuell-biografische Seite wird als Grund für das Engagement in einer Wohnprojektinitiative der Wunsch nach persönlichem Wachstum genannt. In der Zeit der Berufsaufgabe - vielleicht auch schon vorher - stellt sich zudem häufig die Frage des Wohnens im Alter in Zusammenhang mit der Frage: Wie will ich mein Alter gestalten, woraus sich Gründe für die Initiierung eines Wohnprojektes ergeben können:

*"Ich hab gewusst, ich muss mich, es wäre gut für mich, wenn ich mich noch mal so nem sozialen Abschiff aussetze. Wenn man lange alleine wohnt, kann man sich so Marotten leisten und so, ja, und hat wenig Anlass, an so persönlichen Problemstellungen zu arbeiten, ja. Ich werd ja oft als eher harsch und so erlebt, was ich eigentlich gar nich sein will, so was z.B., ja, da hab ich gewusst, da komm ich nur erfolgreicher dran und hab Anlass da dran zu arbeiten, wenn ich mich einfach auch noch mal mehr Kontakt aussetze. Das hat ne große Rolle gespielt für mich." Frau Barth*

*"Bewusst war mir: Aufgehört zu arbeiten, mit 60 schon, das fand ich gut [...] und jetzt noch was Sinnvolles tun und da war ich ganz offen. Ich wollte eigentlich gern mit Kindern zusammen arbeiten [...]. Also mit Jugendlichen, da war ich aber schon 60 und dachte, auch die Freunde sagten mir: Ja, mit Jugendlichen, das is vielleicht nich so das Richtige. War völlig offen und durch dies Gespräch und durch dieses Zusammentreffen mit dem Freund - kann man schon sagen - [...], der ist wesentlich jünger [...], da kam dann die Idee: Das ist wichtig." Frau Gärtner*

Aufgrund eigener familiärer Erfahrungen wird auch der Wunsch nach inter-generationellem Miteinander als Grund für das Engagement zum Aufbau eines Wohnprojektes angegeben:

*"Ja [...], dass ich mit Kindern noch zusammen bin. Also das erfreut mich immer wieder, wenn ich kleine Kinder sehe und das is eben so nen Manko bei mir jetzt in der Familie, der Älteste, der is 45, der Jüngste is 28, sind alle nich verheiratet und Enkel sind nich in Sicht." Herr Schulze*

Auch gesundheitliche Beschwerden geben Anlass, mit anderen Menschen über Gemeinschaftliche Wohnalternativen nachzudenken und an deren Umsetzung zu arbeiten:

*"Es war auch meine gesundheitliche Situation, die mir zeigte, dass es möglicherweise mit meiner Beweglichkeit mal seine Grenzen haben könnte, nicht gleich, aber doch immerhin, ich hab mich manchmal schon im Rollstuhl gesehn, geht [...], hat sich stabilisiert." Frau Meier*

*"Ja also ich hab von der Sache über die Zeitung erfahren [...] und das war in einem Moment, wo ich gerade eine künstliche Hüfte bekommen hatte und wo's mir auch psychisch sehr schlecht ging, [...] und ich wohnte in einem Haus ohne Aufzug im dritten Stock und hab mir dann so überlegt: Was machste, wenn jetzt wirklich ganz groß Not am Mann ist?" Frau Blum*

Den eigenen Kindern nicht zur Last zu fallen ist ein weiteres Motiv, das von den Befragten geäußert wird:

*"Ich hätte grundsätzlich wohl die Möglichkeit, bei meinen [...] Kindern aufgenommen zu werden, möcht ich auch nicht ganz ausschließen, aber ich möchte das auch meinen Kindern eigentlich nicht 'antun'. Besuchen is ja schön, aber, wenn irgend möglich, is mir diese jetzt gewählte Wohnform die viel nähere, die sympathischere." Herr Baum*

*"Wir ham alle Kinder und ham gedacht: Wir wolln uns unseren Kindern nich zumuten. So, und dann ham wir gesagt: Lasst uns mal überlegen, wies geht." Frau Spielmann*

Schließlich sind es Erfahrungen aus der eigenen Familiengeschichte, aber auch Erfahrungen in bezug auf das Thema "Pflege" und stationäre Einrichtungen, insbesondere Altenheime, die einen Grund für die Beschäftigung mit Gemeinschaftlichem Wohnen im Alter darstellen:

*"Das hatte ich beantwortet aus dieser Familiengeschichte heraus, weil Tanten von mir sagten: Also wir wollen nicht in eurer Familie leben mit Kind und sonst was [...], sondern wir wolln das als Älterengemeinschaft selber machen, das ham die dann auch getan [...]. Das hat mich sehr beeindruckt [...]. Das war*

*eigentlich so der Anlass, wo ich sagte: Na ja, gut, also dann müssen wir mal gucken, wie es für uns mal wird." Frau Schneider*

*"Dazu kommt noch, dass ich meine Eltern versorgt habe, die auch absolut nicht ins Altersheim wollten und ich mir gedacht habe: Das will ich meiner Tochter nicht zumuten, da muss ich was anderes machen." Frau Schön*

*"Na ja, so meine Erfahrung im Pflegeheim war da sicherlich ausschlaggebend. [...] Also für mich war das klar aus meinen Erfahrungen, wollte ich was anderes überlegen und das ist eigentlich allen so passiert. Entweder haben sie in diesem Bereich gearbeitet oder sie hatten da irgendwelche Angehörigen, die sie in nem Heim besucht haben, und wo sie also wirklich abgeschreckt worden sind, und das für sich auf gar keinen Fall in Anspruch nehmen wollten." Frau Kaufhold*

*"Bei mir kommts auch hauptsächlich durch den Beruf, weil ich in der ambulanten Krankenpflege tätig bin und sehe, wie einsam Menschen alt werden können und auch sehe, wo sie zuerst Hilfe brauchen und das ist, denk ich, etwas, was wir uns gegenseitig schon geben können, bis zu einem bestimmten Punkt natürlich. Aber das, was die Menschen zuerst brauchen, denk ich, ist möglich, das war so für mich eigentlich der Hauptgrund, dass ich so einsam auch nicht sein wollte." Frau Spielmann*

Die demografische Entwicklung und Befürchtungen hinsichtlich der Änderungen in der Sozialgesetzgebung, aber auch die individuellen finanziellen Ressourcen führen zu Überlegungen hinsichtlich Gemeinschaftlicher Wohnformen:

*"Die ganze Entwicklung in der Bundesrepublik und die Veränderungen der Gesetzgebung im Sozialen Bereich sehe ich sehr kritisch, um nicht zu sagen, misstrauisch, und all die Veränderungen, mögen sie notwendig sein oder nicht, sind meines Erachtens nicht klientenbezogen, sondern mehr institutionsbezogen." Herr Baum*

*"Und ja, dann gings um das Geld für die Miete, dass ich das lieber in ein Eigenheim stecke, das ist auch noch mal nen Punkt." Herr Schulze*

Der Wechsel der räumlichen Umgebung, sei es vom Land in die Stadt, sei es innerhalb der Stadt in eine andere Wohnlage oder auch die Rückkehr an einen vertrauten Ort, spielt als Grund für Engagement ebenfalls eine Rolle, wobei räumliche und soziale Bedingungen häufig zusammentreffen:

*"Also, ich habe auf dem Land gewohnt und wollte vor allen Dingen gern in die Stadt und mit Menschen auch zusammen leben. Ich habe eine kleine Wohnung gehabt in einem Dorf und merkte, dass ich, als ich älter wurde, dass mir also Vieles beschwerlicher wurde. Ich bin zwar noch Auto gefahren, auch, da konnte ich also in die Stadt und konnte Besorgungen machen und hab mir überlegt, also das muss ich verändern." Frau Amper*

*"Ja, ich hab gewusst, es is ganz sinnvoll, wenn ich vom Berg ins Tal ziehe, weil da oben bin ich doch ziemlich viel Auto gefahren, mit dem Bus, ich bin auch mit dem Fahrrad runtergefahren, aber das war schon eher selten, und es war verlockend, zentraler zu wohnen, 's war verlockend, wissen Se, das is oben [...], dieses Wohnviertel, das is so'n scheinototes Viertel, weil alle in ihren Häusern sitzen und rausgucken irgendwie." Frau Barth*

*"Ich hab in X. gewohnt [...] und wollte nach Y. ziehen, wo ich mal studiert hab [...] und für mich war also schon seit, vielleicht seit 15 Jahren klar, dass ich nach meiner Pensionierung nach Y. ziehen wollte." Frau Fischer*

In der schriftlichen Befragung werden neben den bereits genannten Aspekten gemeinsames Altwerden, selbstgewählte Nachbarschaft, stadtnahes und barrierefreies Wohnobjekt, in der eigenen Biografie bereits erlebte Wohngemeinschaftserfahrung und in einer neuen Gemeinschaft weiterleben aufgezeigt. Es wird auch hervorgehoben, dass die Realisierung eines Gemeinschaftlichen Wohnprojektes einen Beitrag zur Lösung der wachsenden Probleme der "ergrauenden" Gesellschaft leisten kann:

*"Für ein Verständnis vom Miteinander der Generationen, für ein neues Verständnis vom Miteinander unterschiedlicher Lebensformen, für ein neues Verhältnis vom Alter (als Zukunft für Alle)." Herr Reichardt*

### 5.3.2 Entstehungshintergrund Gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Zum Entstehungshintergrund gemeinschaftlicher Wohnprojekte zählen all jene Aspekte, die die Bildung einer Initiativgruppe in der Anfangszeit erst möglich gemacht haben. Meist ist die Idee bei den Initiatoren persönlich schon länger vorhanden und konkretisiert sich zum Beispiel durch die Bildung von Arbeitsgruppen, durch Kurse oder durch Kontakte interessierter Personen zu bereits bestehenden Projekten und Initiativen.

Entstehungshintergrund sind aber nicht ausschließlich von Anfang an eigeninitiierte Arbeitsgruppen. Vielmehr initiieren auch Wohlfahrtsverbände, Wohnungsbaunternehmen oder Vereine Projektgruppen, die später von den Mitgliedern eigenverantwortlich weitergeführt werden:

*"Da hatten wir eben Glück, dass die zwei jungen Frauen, also eine von der X. {Wohlfahrtsverband, I.}, eine von der Y. {Wohnungsbaugesellschaft, I.} so direkt zusammengearbeitet haben und eben jeweils ihre Organisationen motivieren konnten, etwas zu tun. [...] Wirklich, ein, insofern ein Gemeinschaftsprojekt von diesen beiden Institutionen, also ein echter Glücksfall." Frau Fischer*

*"Die X. {Wohlfahrtsverband, I.}, das war wirklich entscheidend, die haben das vorgegeben und da haben sich Leute dann getroffen, die ungefähr so was machen wollten. Keiner wusste ja genau, was das jetzt eigentlich gibt, aber Leute, die sich angesprochen gefühlt haben davon." Frau Barth*

Schließlich tragen die eigene berufliche Arbeit, vor allem im sozialen Bereich und in der Altenhilfe sowie Lebenserfahrungen dazu bei, aktiv nach alternativen und gemeinschaftlichen Wohnformen zu suchen:

*"Wie ich gesagt hab: Alles Menschen, warn fast alles Menschen im Sozialen Dienst, die das gesehn ham, wie es den älteren Menschen geht." Frau Schön*

### 5.3.3 Zur subjektiven Bedeutung Gemeinschaftlichen Wohnens

Der Begriff "Bedeutung" umschreibt die je individuelle Bedeutsamkeit, die das Gemeinschaftliche Wohnen für eine Person haben kann. Die Vielzahl von Bedeutungen deckt sich zum Teil mit den Motiven, die den Anlass für die Initiierung von

Wohnprojekten bilden, reichen aber tiefer und gehen noch darüber hinaus. Der soziale und zwischenmenschliche Aspekt der Gemeinschaft mit seinen unterschiedlichen Facetten steht auch hier im Vordergrund. Dazu zählt das soziale und zwischenmenschliche Miteinander, gegenseitige Hilfe und Unterstützung bis hin zur Mitbestimmung und Mitgestaltung. Dazu gehört aber auch, dass das Miteinander auf Freiwilligkeit beruht und kein Muss für alle und immer ist. In diesem Zusammenhang geht es auch um das Verhältnis von Individualität und Gemeinschaft:

*"Von Anfang an war'n wir uns darüber im Klaren: Es gibt keine Zwangsgemeinschaft, sondern man hat die Möglichkeit, und das war für mich ein Argument." Frau Barth*

Im Gegenzug dazu kann Gemeinschaftliches Wohnen auch bedeuten, Einsamkeit und Isolation vorzubeugen, keine Angst zu haben und in sicherer Umgebung geborgen zu sein. Gemeinschaftliches Wohnen kann weiterhin eine gute Nachbarschaft bedeuten, die in der Regel über die in "Normalwohnformen" gepflegten Nachbarschaftsbeziehungen hinausgeht. Das beinhaltet kleinere Gefälligkeiten im Alltag, aber auch spontane Freizeitaktivitäten mit den Mitbewohnern, die aufgrund der räumlichen Nähe schnell und zwanglos verabredet werden können. Eng mit der Nachbarschaft ist der Aspekt der gegenseitig Hilfe und Unterstützung innerhalb des Wohnprojektes verknüpft. Diese umfasst zumeist alle Arten gegenseitiger nachbarschaftlicher Hilfestellungen, die verbindlich, von Zeit zu Zeit und befristet gegeben und empfangen werden. Die Übernahme von längerfristigen Pflegeleistungen oder anderen zeitlich offenen Maßnahmen wird in den meisten Wohnprojekten ausdrücklich nicht unter nachbarschaftlicher Hilfe verstanden. In diesen Fällen wird auf ambulante Dienste zur Unterstützung des Nachbarschaftsnetzes zurückgegriffen:

*"Und ich habe das [...] am eigenen Leibe erfahren, wie andere für einen einstehen. Ich bin [...] sehr krank gewesen [...]. Und da haben sich also Einige [...] ganz rührend um mich gekümmert. In der Klinik mich besucht, für mich die Wäsche gewaschen, alles Mögliche besorgt, und als ich dann aus der Reha kam [...] mich einfach auch so aufgefangen." Frau Amper*

Als eine weitere Bedeutung Gemeinschaftlichen Wohnens wird die Mitbeteiligung der Bewohner im Gesamtprozess der Realisierung genannt sowie die Erfahrung, nützlich zu

sein und eine Aufgabe zu haben, in der die je individuellen Fähigkeiten und Kompetenzen zum Tragen kommen:

*"Gemeinschaftliches Wohnen bedeutet für mich: Leben, Lebendigkeit, also, ja, Aufgaben haben eben." Herr Schulze*

Gemeinschaftliches Wohnen kann auch Familienersatz bedeuten oder das starke Gefühl hervorrufen: Hier bin ich wirklich Zuhause. Als eine weitere Bedeutung Gemeinschaftlichen Wohnens werden schließlich "Leben" und "Sinnggebung" hervorgehoben:

*"Hilfe, ne Hilfe zum Leben, besseres Leben, interessanteres Leben, Gebrauchtwerten, Kommunikation, Gesprächspartner haben, eben nich allein sein [...]. Ja, vor allen Dingen sinnvolles Leben." Frau Gärtner*

Bedeutungszuschreibungen sind keine konstanten Größen, sondern können sich im Zeitverlauf verändern. Die subjektive Bedeutung, die Gemeinschaftliches Wohnen für die Befragten haben kann, hat sich im Verlauf der Projektentstehung nicht wesentlich verändert. Einige Befragte erleben überhaupt keine Veränderung. Andere berichten erlebte Veränderungen, die vor allem in Zusammenhang mit den Vorstellungen über Gemeinschaftliches Wohnen im Vorfeld der Projektrealisierung und dem Erleben nach dem Einzug in das Projekt thematisiert werden:

*"Sagen wir mal so, ich habe vielleicht ein bisschen geträumt, was die - zu sehr geträumt - was die Gemeinschaftlichkeit angeht. Aber, ich sehe jetzt, dass so eine Gemeinschaftlichkeit Geduld braucht, und dass sich etwas entwickeln muss. [...] Was ich noch stärker erhofft hatte, waren gemeinsame Unternehmungen. Ich denke, dass das auch noch mehr kommen wird." Frau Blum*

Ein weiterer Aspekt ist das eigene Mittun als Voraussetzung dafür, dass eigene Erwartungen auch erfüllt werden können. Gemeinschaftliches Wohnen wird darüber hinaus als neue Erfahrung erlebt, für die es in der eigenen Biografie kein Beispiel gibt. Es wird aber auch erwähnt, dass sich das Gemeinschaftliche Wohnen genau in die Richtung



entwickelt hat, die sich Befragte im Vorfeld vorgestellt haben. Die Aussagen zeigen insgesamt, wie eine Anpassung an erlebte Differenzen stattfinden kann:

*"Also ich hab früher den Wunsch gehabt und habe gedacht, wird schon irgendwie gut gehen. Und ich stelle fest, es is gut geworden, aber es hatte natürlich auch Anlaufzeiten und manchmal war's eben so, dass ich dachte: Mein Gott, es ist doch schwerer als ich dachte. [...] Man muss zusammen wachsen. Es sind ja ganz unterschiedliche Charaktere, die hier zusammen gekommen sind, mit ganz unterschiedlichen Lebensbezügen und Lebensläufen, und mit Vorurteilen [...]. Und das jetzt so hinzukriegen, das is nich einer, der das macht, sondern das müssen alle erkennen und das hat sich so im Laufe der Jahre so entwickelt, dass es, ja ich meine, gut geht." Frau Kaufhold*

In den Ergebnissen der schriftlichen Befragung wird neben den bereits genannten Aspekten gemeinsames Tun, das Lebensfreude erhält und noch vorhandene Kräfte aktiviert und sinnvoll nutzt, erwähnt. Des weiteren werden Anregung, Austausch und Diskussion, Wachbleiben, Vertrauen schaffen und Geborgensein sowie das Vorleben einer alternativen Wohnform hervorgehoben.

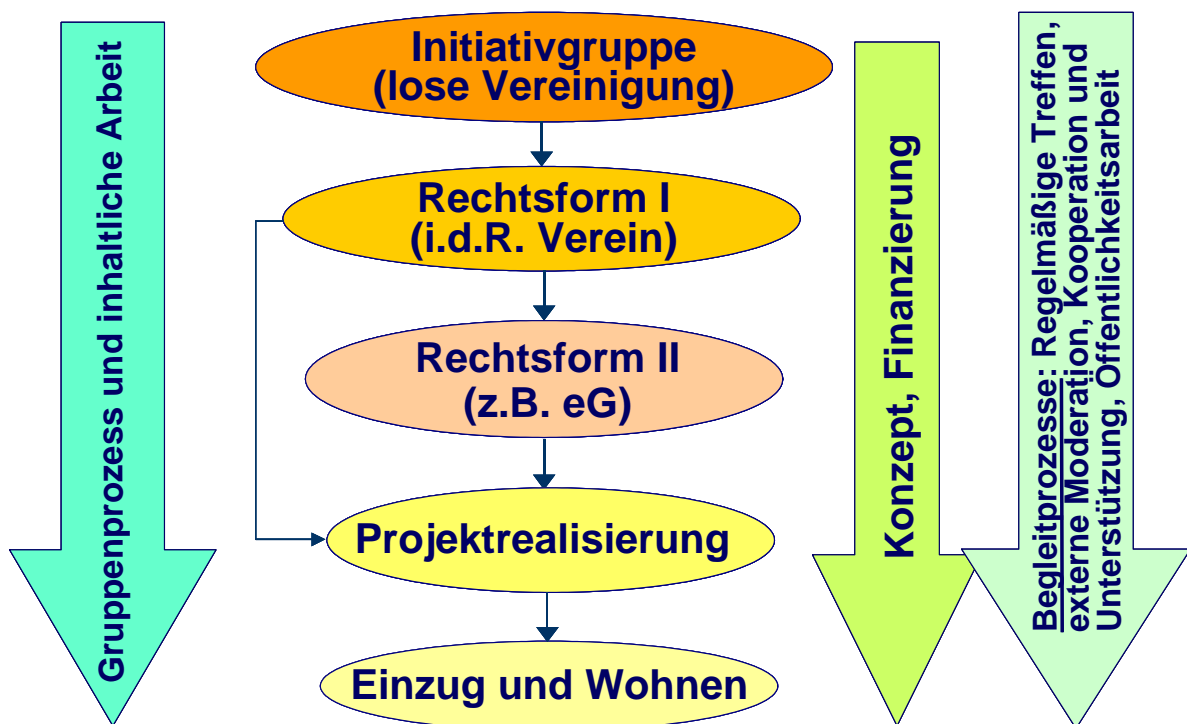
#### **5.4. Typischer Entwicklungsverlauf Gemeinschaftlicher Wohnprojekte**

Die Entwicklung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist ein Prozess, der sich in der Vergangenheit oft über einen sehr langen Zeitraum erstreckt hat. Berichtet wird von bis zu 10 Jahren. Abbildung 5 gibt einen Überblick über den typischen Entwicklungsverlauf Gemeinschaftlicher Wohnprojekte (s. Abbildung 5).

Am Anfang des Entwicklungsprozesses steht meist eine Wohnprojektidee bzw. Überlegungen in bezug auf das Leben und Wohnen im Alter ganz allgemein, die sich dann auf unterschiedliche Weise konkretisieren. Das geschieht entweder auf privatorganisierter Basis oder wird durch eine professionelle Organisation angestoßen und später von den Gruppenmitgliedern eigenverantwortlich weitergeführt. Wie die Erfahrungen aus den Wohnprojekten zeigen, ist die Gründung einer Initiativ-Gruppe ein erster wichtiger Schritt, um Ideen, Vorstellungen, Wünsche und Erwartungen der Mitglieder zu sammeln und für alle Beteiligten zugänglich und nutzbar zu machen. Die Erfahrungen zeigen aber auch, dass spätestens mit der Kontaktaufnahme zu externen Kooperations- und

Unterstützungspartnern die Gründung einer Rechtsform unumgänglich ist, da dafür in der Regel nicht nur konstante Ansprechpartner, sondern ebenso eine juristisch anerkannte Vereinigung im Hintergrund erforderlich ist. Im weiteren Entstehungsverlauf unterscheiden sich Gemeinschaftliche Wohnprojekte hinsichtlich der Rechtsform als Grundlage des Wohnprojektes. Einige Initiativen realisieren das Wohnprojekt mit der ursprünglich gewählten Rechtsform. Andere Initiativen gehen noch einen Schritt weiter und gründen, zumeist auf der Grundlage einer bereits bestehenden Vereinigung, eine weitere Rechtsform - z.B. eine Genossenschaft - vor allem als finanzielle Voraussetzung für die Projektrealisierung. Wenn ein konkretes Wohnobjekt in Aussicht bzw. zur Planung ansteht, werden häufig innerhalb der Rechtsform Subgruppen gebildet, die sich mit konkreten, die Realisierung des Vorhabens betreffenden Aufgaben beschäftigen. Der Einzug und das Wohnen als Ziel der gesamten Projektentwicklung stehen am Ende des Entwicklungsprozesses (s. Abbildung 5).

Abbildung 5. Entwicklungsprozess Gemeinschaftlicher Wohnprojekte



Die Entwicklung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte umfasst in jedem Schritt sowohl die inhaltliche Arbeit als auch den gruppeninternen Prozess. Sie umfasst darüber hinaus die Konzeptentwicklung (Ziele), die Finanzplanung sowie begleitenden Maßnahmen wie regelmäßige Gruppentreffen, Gruppenmoderation, Kooperation und Unterstützung sowie Öffentlichkeitsarbeit (s. Abbildung 5). Konsens besteht bei den Befragten in bezug darauf, dass es für die Vernetzung des Projektes mit anderen Initiativen sowie im Hinblick auf Unterstützung bedeutsam ist, sich einer Organisation wie dem Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. mit entsprechenden Regionalstellen in den Bundesländern, anzuschließen. Darüber hinaus berichten einige Befragte, dass es bereits zu Anfang der Wohnprojektrealisierung hilfreich sein kann, sich einem Wohlfahrtsverband anzuschließen, um auf diese Weise weiteren Zugang zu Beratung, Fördermitteln usw. zu erhalten.

## **5.5 Gründung einer Initiativgruppe**

Die Gründung einer Initiativgruppe umfasst den Prozess, in dem sich eine Gruppe von Interessenten um eine Wohnprojektidee bzw. Ideen über das Leben und Wohnen im Alter ganz allgemein versammelt. Die Befragten geben an, dass sie diese Phase der Formierung als weniger wichtig erlebt haben, weil sie aufgrund des vergleichsweise geringen Organisationsgrades (inhaltlich und gruppenbezogen) eher als Vorstufe und Vorbereitung zur Rechtsform angesehen werden kann. Für die Befragten lag die Zeit der Initiativgruppe zum Teil auch schon sehr lange zurück, so dass nur wenig detaillierte Angaben dazu gemacht werden konnten. Die ersten Gruppentreffen finden meist regelmäßig in einem öffentlichen Raum (Cafe, Bürgerzentrum usw.) statt. Gruppenbezogen geht es um das gegenseitige Kennenlernen. Zugleich stellen sich auch schon inhaltliche Fragen, Informationen werden eingeholt und erste Kontakte nach Außen geknüpft. Zu den Gruppentreffen versammeln sich häufig Menschen mit ganz unterschiedlichen Vorstellungen und Hintergründen, sie kommen aus beruflichem oder privatem Interesse, sind noch berufstätig oder schon im Ruhestand, sind alleinstehend oder mit Partner/Familie. Gerade im Hinblick auf diese Vielfalt tritt auch Unsicherheit auf in bezug auf das, was einen in und mit dieser Initiative erwartet - auch wenn sich erst einmal alle Teilnehmer gleichermaßen von der Idee angesprochen fühlen. Die Befragten berichten, dass gerade die Treffen in der Anfangszeit immer gut besucht waren, dass insbesondere nach einer öffentlichen Mitteilung immer viele Personen zu den Gruppentreffen kamen, dann aber auch schnell wieder wegblieben:

*"Na ja, da gings drum: Wie stellt man sich das vor, da sind so erste Brainstorming veranlasst worden, [...] Befürchtungen, Hoffnungen, so was [...] Wir haben dann auch [...] bald angefangen, Informationen einzuholen: Was es gibt, welche [...] praktischen Möglichkeiten [...]. Wir haben da drüber gesprochen: Wolln wir was mit Eigentum, Genossenschaft z.B. oder wolln wir Miete. Wir haben mit jemand, mit dem X. {Investor, I.} verhandelt, ob wir mit denen was machen können [...], solche Fragen sind dann diskutiert worden [...], relativ bald. [...]. Aber das war immer dann eher chaotisch, weil denn immer was dazwischen kam, immer wieder neue Leute." Frau Barth*

Die Fluktuation, das Kommen und Gehen innerhalb der Gruppe, wird in dieser Zeit als sehr ausgeprägt beschrieben, was das Zusammenwachsen und Zusammenfinden, die Entstehung einer team- und arbeitsfähigen Gruppe hinauszögert. Vor diesem Hintergrund, aber auch aufgrund weiterer Vorteile, die im folgenden Abschnitt beschrieben werden, wird in den meisten Initiativen dann relativ bald der Übergang zu einer formalen Rechtsform vollzogen.

## **5.6 Übergang von der Initiativgruppe zu einer Rechtsform**

Aufgrund der eben beschriebenen Situation in den Initiativgruppen mit hoher Fluktuation, geringer Organisationsstruktur und Verbindlichkeit, werden über Kurz oder Lang Überlegungen im Hinblick auf die Gründung einer Rechtsform angestellt.

### **5.6.1 Gründe und Modalitäten des Übergangs**

Gründe für den Übergang zu einer Rechtsform finden sich sowohl gruppenintern als auch in Zusammenhang mit der Öffentlichkeitswirksamkeit der Gruppe. Gruppenintern ist es insbesondere das ständige Kommen und Gehen von Interessierten, das eine kontinuierliche Arbeitsweise behindert. Hinsichtlich der Öffentlichkeitswirksamkeit werden vor allem von Seiten der Kooperationspartner, beispielsweise Stadtverwaltung oder Wohnungsunternehmen, Empfehlungen an Gruppen laut, sich eine Rechtsform zu geben, um als Ansprechpartner mit rechtlichem Hintergrund akzeptiert und ernstgenommen zu werden. Das folgende Zitat steht für viele andere:

*"Also wir mussten nen Verein gründen, wir wollten ja ursprünglich überhaupt keinen Verein gründen, aber überall, wo wir hingekommen sind, hat's*

*geheißen: Also wenn ihr kein Verein seid, wenn ihr hier Einzelleute her schickt, dann sprechen wir gar nich mit euch." Frau Kaufhold*

### **5.6.2 Inhaltliche Schwerpunkte und Ziele der Rechtsform**

Die Schwerpunkte der inhaltlichen Arbeit einer Rechtsformen umfassen die Gründungsmodalitäten wie die Wahl geeigneter Personen für Vorstand, Aufsichtsrat usw., Behördengänge und ähnliche Aufgaben, die Erstellung von Dokumenten, die Aussagen über die inhaltliche Arbeit und juristische Formierung der Rechtsform machen sowie erste strategische Öffentlichkeitsarbeit. Die Beschäftigung mit juristischen Inhalten wird vor allem dann als schwierig erlebt, wenn diesbezüglich nur wenig Vorerfahrung in der Gruppe vorhanden ist. Die Beispiele verschiedener Gruppen zeigen, dass es hilfreich sein kann, in diesem Falle auf juristische Unterstützung zurückzugreifen:

*"Ich weiß nur, es war furchtbar viel Arbeit, keiner wusste wie es geht, Bücher über Bücher gekauft, wie man einen Verein gründet." Frau Schön*

*"Ja, und dann haben wir Rechtsberater, d.h. einen Rechtsanwalt, der einmal ein Wochenendseminar und bei den Klärungen mitgeholfen, in dem Fall wars [...], der auch Jurist ist, der uns zur Seite gestanden ist und auch seine Meinung gesagt hat oder bei den Dokumenten Einblick genommen hat: Ist das so juristisch klar und fassbar." Herr Baum*

Die Ziele der Rechtsform sind im Allgemeinen darauf ausgerichtet, die Idee eines Gemeinschaftlichen Wohnprojektes sowohl auf inhaltlicher als auch auf praktischer Ebene weiter voranzutreiben. Dabei geht es zum einen um die kontinuierliche Arbeit an einer Wohnprojekt-Konzeption, zum anderen findet bereits die Suche nach konkreten Immobilienoptionen für das Wohnprojekt statt (Kontakte zu schon bestehenden Initiativen; Suche nach Immobilie, Bauplatz, Investoren, Architekten usw.):

*"Wir hatten doch immer nur das eine Ziel: Wohnen. Und es sollte nen Ende haben und wir sollten bitte endlich ne Wohnung finden und bitte auch endlich eine, wo wir reinkönnen. Wir hatten mehrere Angebote, aber es war immer alles nichts. Entweder konnten wirs nicht bezahlen, weil man sollte es kaufen, oder es war nich Platz für alle, es war immer leider nichts." Frau Schön*

## 5.7 Projektgruppen

Rechtsformen wie Vereine oder Genossenschaften haben eine unterschiedliche Zahl an Mitgliedern. Es können nur zehn oder zwanzig, es können aber auch fünfzig bis hundert sein. Hinsichtlich der Realisierung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte kommt es darauf an, wie groß das geplante Projekt sein soll und wie viele der Personen, die bereits in der Rechtsform organisiert sind, auch Interesse haben, in das zu realisierende Projekt einzuziehen. Die Erfahrung aus den befragten Wohnprojekten zeigt, dass - wenn ein konkretes Wohnobjekt, ein Bauplatz usw. in Aussicht steht oder eine bestimmte Motivation, z.B. der Wille zu Bauen, bei einer Anzahl von Personen vorhanden ist - innerhalb der bestehenden Rechtsform häufig eine, manchmal auch mehrere Projektgruppen gebildet werden oder sich aufgrund der aktuellen Situation bilden<sup>4</sup>. Die Mitglieder der letztgenannten Variante beschäftigen sich neben der Vernetzung im Verein mit konkreten, die Realisierung des Vorhabens betreffenden Aufgaben. Dabei wiederum kann eine Projektgruppe sozusagen ihr eigenes Projekt verwirklichen, das heißt, dass nur die Mitglieder dieser Gruppe dann auch in das Projekt einziehen. Eine Projektgruppe kann aber auch stellvertretend für die Rechtsform in dieser Sache agieren. Die Personen, die dann einziehen, sind nicht ausschließlich Mitglieder der Projektgruppe:

*"Nein, also wir ham uns ja abgelöst [...], ham uns von der übrigen Gruppe abgelöst, um einfach das schnell realisieren zu können." Frau Küster*

*"Die Architektinnen haben nen Plan und wir haben einen Bauausschuss gehabt {innerhalb der Genossenschaft, I.}. Also mindestens drei von uns Mitgliedern warn im Bauausschuss, und da ham wir uns wöchentlich getroffen und ham die Planung besprochen." Frau Bauer*

*"Dann sind wir durch unsere Nachbarin, die inzwischen auch [...] Mitglied is, hier auf dieses Haus aufmerksam geworden. Und dann ham wir wieder einen Rundruf gemacht: Hier is ein neues Objekt [...]. Ganz wenige sind diesem Ruf gefolgt und ham sich das angeschaut, im Grund genommen wir [...], die dann hier her kamen [...] und dabei isses dann geblieben, obwohl alle [...] die gleichen Chancen gehabt haben. Wir ham dann auch noch mal einen Rundbrief losgelassen." Herr Baum*

---

<sup>4</sup> Der Prozess verläuft nicht linear, die Übergänge sind fließend. Was für die Projektgruppe gesagt wurde, kann gleichermaßen auch für die Rechtsform gelten, wenn es keine Projektgruppe im engeren Sinne gibt.

Projektgruppen setzen sich in der Regel aus Mitgliedern der Rechtsform zusammen. Es können auch Interessierte hinzukommen, die erst zu einem späteren Zeitpunkt Kenntnis von dem Projekt erhalten haben und ihr Engagement und ihre Erfahrungen auf diese Weise in den Gruppenprozess einbringen möchten. Die Gruppe, die dann letztendlich in das Projekt einzieht, besteht somit aus Personen, die den Realisierungsprozess mitgestaltet haben, aus Personen, die zu einem späteren Zeitpunkt in die Gruppe gekommen sind sowie aus Personen, die erst durch eine Anzeige von der Projektrealisierung erfuhren und sich um eine Wohnung im Gemeinschaftlichen Wohnprojekt bewarben, die also den gesamten Prozess der Vorbereitung nicht miterlebt und mitgestaltet haben:

*"Denn zu Anfang, da sind also aus dieser ersten Gruppe [...] neun hier eingezogen, das waren neun und die anderen sind dann später dazugekommen und haben sich dann also auch sehr aktiv an der weiteren Entwicklung beteiligt, wir haben ganz zu Anfang noch ne Klausurtagung gemacht bevor wir hier eingezogen waren, da waren die zum Teil auch noch nicht dabei." Frau Kaufhold*

Wenn bereits eine Immobilienoption besteht, ist unter Projektgruppe die Gruppe derjenigen Personen zu verstehen, die sich - meist relativ kurzfristig - entscheiden, die konkrete Option weiter zu verfolgen:

*"Also eigentlich ging es, denke ich, sehr schnell. Weil erstens die, die Geld gegeben haben, die wollten auch rein, bis auf Herrn U., also wir wollten rein, das war klar, da warn zwei Wohnungen schon mal besetzt [...]. Und dann hat sich das relativ schnell getan. [...] Ich denk, das hat sich bis auf Y. relativ problemlos so raussortiert. Frau Y. war begeistert, die war ja sehr für dieses Haus. Erst war sie mit drin, also theoretisch mit drin, sie hatte schon die Gardinen genäht, ja, ja und dann kam diese Angst von der wir vorhin sprachen mit den Augen, dass sie dachte, da übernimmt sie sich, da hat sie Angst gekriegt." Frau Schön*

*"Wir waren dann drei Menschen, die wirklich wollten. Aber wir hatten eine Frist, wir mussten ja, wenn wir dies Haus haben wollten, mussten wir ja in Kürze den Vertrag machen [...] ein halbes Jahr haben sie uns dann noch gelassen. Aber sie haben immer geglaubt wir kriegen die {weitere Mitbewohner, I.} und die haben selber auch von sich aus ne Anzeige gestartet*

*und dann kamen ganz viele Menschen [...] in dies Haus und sagten: Oh ja ja, aber ist viel zu klein und waren wieder weg. Also es war eine sehr sehr schwierige Zeit. Wir mussten ja selber unsere Wohnungen kündigen, also mir ging es jedenfalls so, aber hier tat sich nichts. Und wir haben in allerletzter Minute wirklich sehr schwierig in allerletzter Minute unsere Menschen zusammengekriegt." Frau Reichel*

Die inhaltlichen Schwerpunkte einer Projektgruppe ergeben sich aus ihrem Entstehungshintergrund. Projektgruppen oder Rechtsformen, die als Planungs- oder Baugruppen arbeiten, um eine Immobilie zu planen und zu realisieren, beschäftigen sich in dieser Zeit vor allem mit Grundstücksuche, Grundstückkauf, im weiteren mit der Planung des Hauses sowie allen mit dem Bau verbundenen Formalitäten. Rechtsformen, die nicht bauen wollen, suchen für ihr Vorhaben eine bereits bestehende Immobilie. Mit diesem sehr konkreten Schritt sind wiederum Wandlungsprozesse innerhalb der Gruppe verbunden - auch Fluktuation kann immer wieder auftreten. Ein wichtiges Element in diesem Prozess ist der kontinuierliche Austausch mit der Gesamtgruppe:

*"Ja, es gab die Projektgruppe, sie war noch nicht voll. Und wir hatten das [...] Grundstück. [...] Und da fing's dann an zu bröckeln [...] wo's real war. Die Projektgruppe, die praktisch aus der Vereinsgruppe [...], das waren dann erst mal bloß 'n paar Leute und da haben wir dann weitergesucht." Frau Heger*

Insbesondere die Auseinandersetzung mit konkreten juristischen Schritten wie Verhandlungen um Grundstücke und Immobilien, Kaufverhandlungen sowie der Austausch mit Fachleuten aus diesen Bereichen verlangt ein hohes Maß an Fachkenntnis und die Bereitschaft, sich mit diesen Fragen auseinander zu setzen, sich einzudenken, Kenntnisse zu gewinnen, aber auch entsprechend erfahrene Experten hinzuzuziehen<sup>5</sup>.

#### Projektgruppe Neubau:

*"Die Projektgruppe, als es die schon gab, haben wir Architekten eingeladen, [...] und zwar solche, die in solchen [...] Gemeinschaftsprojekten schon gearbeitet hatten, ihre Projekte vorgestellt haben, und sich selbst vorgestellt haben, das [...] kam dann wieder der Projektgruppe zugute. Ja, und dann*

---

<sup>5</sup> Weitere Aspekte wie der Prozess der Projektrealisierung, (Grundstück-, Immobiliensuche, Planung, Bau, Anmietung usw., Öffentlichkeitsarbeit, Kooperation und Unterstützung werden an anderer Stelle ausführlich behandelt.



*wurde eben das Grundstück gekauft. [...] Und dann fingen auch wieder an einige bei uns die Nerven zu verlieren." Frau Heger*

*"Der Verein [...] hat sich ja einen Architekten gesucht, der hier tätig werden könnte [...]. Genau, der Verein hat sich damit befasst und die Gruppe vom Haus, hat sich ja extra noch mal getroffen. [...] Die hat sich dann zusammen getan. [...] Und der nächste Schritt war dann, dass man einen Förderverein gegründet hat - wo eben auch andere Mitglieder {des Vereins, I.} eingezahlt haben. [...] Und aus diesem Förderverein wurde dann die Genossenschaft {gegründet, I.}. Und das Geld, was in den Förderverein einbezahlt war, wurde dann gleich in Genossenschaftsanteile umgemünzt." Frau Bode*

#### Projektgruppe Bestand:

Der Prozess des Einzugs in eine bereits vorhandene Immobilie geschieht oft innerhalb eines kurzen Zeitraumes, da häufig auch noch andere Interessenten vorhanden sind und somit die Entscheidung für die Gruppe zügig herbeigeführt werden muss. Vor diesem Hintergrund liegen die Aufgabenschwerpunkte einer Projektgruppe in der Formierung der Gruppe, die einzieht, in der Planung des alltäglichen Gemeinschaftslebens, vor allem aber auch in der Klärung rechtlicher und vertraglicher Fragen:

*"Wir hatten eine Frist, wir mussten ja, wenn wir dies Haus haben wollten, [...] in Kürze den Vertrag machen [...], ein halbes Jahr haben sie uns dann noch gelassen." Frau Reichel*

*"Wir haben uns zusammenraufen müssen. Wie wir das mit dem Essen machen wolln oder wie wir das mit den Nebenkosten machen werden [...] und so Dinge mussten alle [...] besprochen werden. [...] Das war kurz vor dem Einzug, beim Einzug und dann vor allem nach dem Einzug. Wer wann einzieht, wer welche Aufgaben zunächst übernimmt, was Priorität hat, organisatorische Fragen. Das Haus hat der Verein gekauft, der is der Eigentümer und wir sind gewissermaßen Mieter. Und wir haben dann unter uns ausgerechnet, wie viel Wohnraum, wie viel Gemeinschaftsräume und haben dann [...] den Gesamtmietbetrag aufgeteilt unter uns [...]. Nicht zu gleichen Teilen, sondern schon den besonderen Umständen entsprechend, einmal der privaten Wohnfläche, aber auch den Einkommensverhältnissen etwas entsprechend." Herr Baum*

## 5.8 Wohnprojektkonzeptionen

Das Konzept ist neben der Rechtsform und den Finanzierungsmodalitäten eines der Kernstücke der Entwicklung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Im folgenden Abschnitt werden ohne Anspruch auf Vollständigkeit die zentralen Aspekte vorgestellt. Obwohl die inhaltlichen Bestandteile von Projekt zu Projekt variieren, scheint ein für alle Projekte mehr oder weniger stark ausgeprägtes Grundmuster erkennbar zu sein. Der Zeitpunkt des Beginns der Konzeptentwicklung ist bei jedem Projekt anders und kann nicht eindeutig bestimmt werden. Die wesentliche Entwicklung einer Konzeption scheint jedoch im Zuge der Festigung einer Gruppe zu erfolgen, wenn ihr durch die Gründung einer Rechtsform ein äußerer Rahmen gegeben wird bzw. im Hinblick auf eine konkrete Wohnoption.

Erste Ansätze von Wohnprojektkonzeptionen beinhalten Gedanken und Ideen zum Projekt, Vorstellungen, Wünsche, Träume, wie das Wohnen einmal werden soll, aber auch Ängste und Befürchtungen. Zumeist wird eine Arbeitsgruppe gebildet, die sich speziell mit der Konzeptentwicklung beschäftigt. Auch die Zusammenarbeit mit Fachleuten unterschiedlicher Branchen hat sich in diesem Kontext als wegweisend herausgestellt. Der Austausch zwischen der Arbeitsgruppe und den anderen Mitgliedern der Rechtsform ist ein weiterer wichtiger Schritt, um die Erarbeitung der Konzeption voranzutreiben. Dieser Prozess ist durch zahlreiche intensive und kontroverse Diskussionen geprägt, die die Klärung von Wünschen und Erwartungen sowie deren Realisierbarkeit vorantreiben. Den Rahmen für die Erarbeitung von Konzeptionen bilden regelmäßige Treffen der Arbeitsgruppe und intensive Arbeitsphasen der gesamten Gruppe in Form von ein- oder mehrtägigen Seminaren, Klausurtagungen usw.. In Zusammenhang mit der Entwicklung von Wohnprojektkonzeptionen findet die Methode der Zukunftswerkstatt häufig Anwendung. Mit Hilfe einer Fragebogenaktion zu Beginn des Prozesses können wesentliche Aspekte des zukünftigen Projektes von den Mitgliedern erfragt werden.

Wohnprojektkonzeptionen können allgemeine Angaben zum gesellschaftlichen Entstehungshintergrund und einer daraus resultierenden Notwendigkeit der Projektrealisierung beinhalten. Grundsätzlich kann zwischen inhaltlichen und sozialen Elementen unterschieden werden, wobei die Abgrenzung zwischen diesen Aspekten nicht immer eindeutig ist. Konzeptionen sind keine statischen Schriftstücke, die einmal niedergeschrieben, immer gültig sind: Sie sind veränderbar in dem Rahmen, in dem die Entwicklungsstufe bzw. die Realität im Wohnprojekt Veränderungen erforderlich machen.

Aus diesem Grund kann es sinnvoll sein, dass sich die Gruppe bzw. die für die Konzeption verantwortlich Zeichnenden in regelmäßigen Abständen mit der Überprüfung beschäftigen und gegebenenfalls Modifikationen im Diskurs anregen und umsetzen.

### **5.8.1 Inhaltliche Aspekte von Wohnprojektkonzeptionen**

Dem inhaltlichen Teil von Wohnprojektkonzeptionen sind Überlegungen bezüglich Rechtsform, Personenzahl, Altersstruktur (inter- bzw. intragenerationell, mit oder ohne Kinder), Sozialer Status, Integration von Menschen mit körperlichen, psychischen oder geistigen Behinderungen, Miete oder Eigentum, Finanzierung, Neu- oder Altbau bzw. Bauen oder Bestand, Stadt oder Land, Wohnumfeld (Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Apotheke, Kultur, Verkehrsanbindung; Natur) zuzurechnen. Darüber hinaus fließen räumliche Vorstellungen über das künftige Haus, einzelne Wohnungen, Gemeinschaftsräume, -flächen und deren Nutzung, Verwaltung und Pflege des Anwesens, ökologische und baubiologische, aber auch rollstuhlgerechte, barrierefreie und kinder- bzw. generationenfreundliche Aspekte des Bauens, Bequemlichkeit, Aspekte der Kostenersparnis durch gemeinsame Nutzung von Gebrauchsgütern usw. mit ein. In besonderer Weise zählen auch wohn- oder nicht-wohnbezogene Leitideen wie beispielsweise ökologisch-umweltspezifische, soziale, religiös-kulturelle oder unterstützungsrelevante Vorstellungen zu den inhaltlichen Schwerpunkten. Nachhaltigkeit, das heißt die Sicherung des Fortbestandes des Projektes als eine Gemeinschaftliche Wohnform bei einem Wechsel der Bewohnerschaft, bildet ebenfalls einen inhaltlichen Schwerpunkt.

### **5.8.2 Soziale Aspekte von Wohnprojektkonzeptionen**

Zu den sozialen Aspekten einer Konzeption gehört der gesamte Bereich des Gruppenlebens, des sozialen Miteinanders, des (zu planenden) gemeinschaftlichen Zusammenlebens. Dazu zählen zum einen Fragen der Gruppenstruktur und Organisation wie Mitgliedschaft, Konfliktbewältigung, Verantwortlichkeiten und Entscheidungsmodalitäten (z.B. Konsens, Mehrheit, Zweidrittelmehrheit). Zum anderen werden häufig Wertvorstellungen wie Toleranz, Akzeptanz, Konfliktfähigkeit, Offenheit für andere Meinungen, Einstellungen und Lebensweisen, verständnisvolles Miteinander, verlässliche Nachbarschaft, Verbindlichkeit, Vertrauen, Gemeinsamkeit bzw. Vermeidung von Einsamkeit, Geborgenheit, gegenseitige Bereicherung, Herausforderung, Anregung, Entwicklung usw. erwähnt. Themen wie gegenseitige Hilfe und Unterstützung,

verschiedene Krankheitsbilder (vor allem im Hinblick auf die Realisierbarkeit von Unterstützung seitens der Gruppe), die Definition von Unterstützungsarten und -modalitäten, beispielsweise nach dem Motto "Hilfe zur Selbsthilfe" zählen ebenfalls zu den Bestandteilen von Wohnprojektkonzeptionen. Ein Zitat soll die Bedeutsamkeit dieser Thematik verdeutlichen:

*"Ich sag: Es kann jeden treffen, eine Konzeption hilft uns immer. Wenn wir uns vorher Gedanken machen, wissen wir dann, was wir zu tun haben. Wenn wir dann erst anfangen, uns Gedanken zu machen, dann werden wir überfordert sein mit der Pflege und mit der Betreuung." Frau Kaufhold*

Das Thema Sterben und Tod findet ebenfalls Beachtung. So wird beispielsweise der Verbleib im Wohnprojekt möglichst bis zum Lebensende und die Vermeidung bzw. das Hinauszögern eines Aufenthaltes im Alten- und Pflegeheim in einigen Konzeptionen erwähnt. Auch soziale Regelungen, z.B. Ausgleichsmodalitäten, wenn ein Mitglied für den Gemeinschaftsraum weniger oder nichts zahlen kann, sind in Konzeptionen verankert. Regelmäßige Treffen sowie zusätzliche Zusammenkünfte in größeren Abständen (Zukunftswerkstatt, Klausurtagung, Seminare) werden erwähnt. Das Verhältnis von Individualität und Gemeinschaft bildet einen weiteren Schwerpunkt. Themen sind der Raum, den jeder Einzelne braucht, aber auch die Beteiligung des Einzelnen an der Gemeinschaft, an gemeinschaftlichen inner- und außerhäuslichen Aktivitäten und Unterstützungsleistungen sowie die Mitwirkung bei der Planung, Realisierung, Pflege und dem Erhalt des Objektes. Letztlich geht es um Aspekte wie Selbstverwaltung, Selbstverantwortung, Selbstorganisation, Selbständigkeit, Selbstbestimmung, Kreativität, Eigeninitiative, Gestaltungsspielraum und die Schaffung einer Umgebung, in der sich jedes Mitglied seinen Fähigkeiten entsprechend einbringen und entwickeln kann.

## **5.9 Projektrealisierung**

Die Projektrealisierung umfasst den konkreten Teil der Projektentwicklung. Dieser Prozess gliedert sich in das Suchen einer Immobilie bei Projekten, die nicht selber bauen bzw. das Suchen eines Grundstücks, in die anschließende Planung eines Wohnobjektes (Neubau) bzw. Planung von Veränderungen im Sinne von Sanierung und Umbau (Bestand) sowie die Bauphase (Neubau) bzw. Sanierungs- und Umbauphase (Bestand).

### **5.9.1 Grundstück-/Immobilienuche**

Die Suche einer Immobilie gestaltet sich häufig sehr schwierig und langwierig. Das liegt zum einen daran, dass es wenig geeignete Immobilien zu geben scheint, die den Ansprüchen Gemeinschaftlichen Wohnens von vornherein gerecht werden. Zudem stellt sich die Frage, ob es in einem eventuell vorhandenen Gebäude Wohnungen für alle Interessenten gibt und ob diese den individuellen und projektbezogenen Ansprüchen und Notwendigkeiten genügen, z.B. ob barrierefreie Wohnungen für körperlich eingeschränkte Personen vorhanden oder realisierbar sind bzw. ob Möglichkeiten der Errichtung eines Gemeinschaftsraumes bestehen. Eine weitere Frage betrifft die Finanzierung: Können sich alle Interessenten mit ihrem Einkommen eine Wohnung in diesem Haus leisten (Eigentumswohnung bzw. Mietwohnung) und wenn nicht, wie kann eine Klärung diesbezüglich in der Gruppe herbeigeführt werden? Eine Möglichkeit, eine Immobilie zu finden, ist der Weg über die Zeitung: auf Inserate reagieren bzw. selber inserieren. Weitaus häufiger findet sich eine Immobilie über Kontakte, die schon längere Zeit bestehen und regelmäßig gepflegt werden, beispielsweise zu Wohnungsunternehmen oder städtischen Behörden. Das bedeutet vor allem im Vorfeld, regelmäßigen persönlichen Kontakt zu halten sowie fundierte Informationen über die "suchende Wohnprojektinitiative" bei verschiedenen Entscheidungsträgern zu hinterlegen. Beides ist vor allem deshalb wichtig, weil immer auch andere Anwärter auf Immobilien und Grundstücke vorhanden sind und unter Umständen eine Entscheidung für das Wohnprojekt durch bekannte Kontaktpersonen und vorliegende Informationen mit beeinflusst werden kann.

Die Suche nach einem Grundstück gestaltet sich häufig ähnlich und wird in der Gruppe kontrovers diskutiert und ausgehandelt, da entweder unterschiedliche Meinungen zur Lage des Standortes vorhanden sind oder der Vorschlag eines Wohnungsunternehmens usw. auf Ablehnung in der Gruppe stößt. Von den Befragten wird mehrfach die Rolle von Landesbehörden, Kommunen, Wohnungsunternehmen sowie Architekturbüros hervorgehoben, denen Grundstücke gehören bzw. die die Suche, Vergabe und Preisgestaltung unterstützen. Parallel zur Grundstücksuche ist es außerdem wichtig, Fördermöglichkeiten abzuklären und den bestehenden Finanzierungsplan weiterzuentwickeln bzw. überhaupt einen Finanzierungsplan zu erstellen. Den Abschluss der Grundstücksuche als Voraussetzung für den Neubau eines Wohnobjektes bildet der Kaufvertrag. In einem der befragten Projekte war vertraglich ein Zeitraum von 2 Jahren gesetzt, innerhalb dem auf dem Grundstück ein Wohnobjekt entstehen musste, sonst hätte

das Grundstück zurückgegeben werden müssen. Auf der Grundlage der Befragungsergebnisse scheint es für die Suche einer Immobilie bzw. eines Grundstücks zur Verwirklichung der Projektidee unerlässlich zu sein, bereits frühzeitig den Aufbau eines Netzwerkes von Kontakt-, Kooperations- und Unterstützungspartnern voranzutreiben, in dem informelle und formelle Kontakte vereint sind.

### **5.9.2 Planung des Gebäudes/ Neubau**

Die Planung betrifft sowohl Projekte, die in eine bereits bestehende Immobilie einzuziehen beabsichtigen (vielfach handelt es sich um ältere Bausubstanz, die grundsätzlich saniert und umgebaut werden muss) als auch Projekte, die ein neues Wohnobjekt bauen. Das heißt (gemeinschaftliche) planerische Arbeit ist in dem einen wie dem anderen Fall notwendig. Die Planung wird insbesondere in Zusammenarbeit mit einem bzw. mehreren Architekten durchgeführt. Diese werden entweder formell oder informell gewonnen bzw. vom Bauträger vorgeschlagen. Mit der Planungsphase wird nicht nur inhaltlich, sondern auch gruppendynamisch eine neue Ebene beschritten, da nun regelmäßig eine "dritte Person" in den Entscheidungsprozess der Gruppe eingebunden ist, die - wenn sie Mitglied der Gruppe ist, zwar auch schon vorher dabei war - , aber in der Rolle als Fachfrau/-mann nun Klärungen bezüglich Vorstellungen und realistischem Vorgehen anregt. Von den Befragten wird beschrieben, dass in größeren Projekten ein Bauausschuss (auch Projektgruppe, Baugruppe, Planungsgruppe, Baugemeinschaft, Planungsgemeinschaft usw. genannt) gebildet wird, der für alle Belange die Planung und den Bau betreffend verantwortlich ist. Das findet zumeist so statt, dass sich dieser Ausschuss regelmäßig (Richtwert: wöchentlich) mit dem Architekten trifft, Vorschläge erarbeitet und diese dann in das Gremium der Gesamtgruppe zur Diskussion einbringt (Richtwert: ca. einmal im Monat). Dabei geht es vor allem um die Räume, die außerhalb der privaten Wohnungen liegen, beispielsweise Gemeinschaftsräume. Nebenher laufen die Gespräche mit Einzelnen für die individuelle Gestaltung der jeweiligen Wohnungen. Als sehr empfehlenswert hat sich die Anfertigung eines Modells erwiesen, das hilfreich sein kann, um über die vorliegenden Plänen hinaus eine räumliche Vorstellung vom entstehenden Projekt zu bekommen.

Ein weiterer Punkt in der Planungsphase ist die Anpassung der Vorstellungen, Wünsche und Träume an die vorhandenen finanziellen und baulich realisierbaren Möglichkeiten. Das führt häufig dazu, dass nur ein Teil der Vorstellungen verwirklicht werden kann (was

von der Größe der Wohnungen über Pflege-Räume bis hin zu Wellnessbereichen, Sauna usw. reicht). Schwierigkeiten vor allem im Hinblick auf ältere, älter werdende bzw. körperlich eingeschränkte Projektmitglieder können dann entstehen, wenn diesem Realisierungsprozess Aspekte der Barrierefreiheit zum Opfer fallen. Vor dem Hintergrund des möglichst langen Verbleibs im Wohnprojekt auch im hohen Alter ist es empfehlenswert, in der Gruppe Klärungsprozesse anzuregen und die Vorstellungen und Prioritäten verschiedener Alters- bzw. Mitgliedergruppen zu ermitteln und gemeinsam auszuhandeln. Das Ergebnis der Planungsphase sind schließlich konkrete Baupläne, anhand derer das Wohnobjekt umgestaltet bzw. neu errichtet wird.

### **5.9.3 Umbau/ Bau des Wohnobjektes**

Mit dem Umbau bzw. Bau des Wohnobjektes geht das Gemeinschaftliche Wohnvorhaben in die Endphase der räumlichen Realisierung. Für Neubauprojekte ist die Erteilung der Baugenehmigung die Voraussetzung, um mit dem Bau beginnen zu können. In dieser Zeit laufen für den Einzelnen wie für die Gruppe verschiedene Dinge parallel: Die Vorbereitung des eigenen Umzugs, die gedankliche Gestaltung der neuen Wohnung, weitere Gruppenzusammenkünfte, Besichtigungen und gegebenenfalls auch die Überwachung der Tätigkeit des Architekten und der Arbeiten auf der Baustelle, das Erbringen von Eigenleistungen, die Aufteilung der Wohnungen, falls nicht schon in der Planungsphase erfolgt usw.. Die Planung des eigenen Umzugs ist häufig mit Abwägungen verbunden (Was nehme ich mit? Was können vielleicht andere noch gebrauchen? Was kommt weg?), da die neue Wohnung zumeist nicht so groß ist wie die bisher bewohnte. Die Überwachung der Arbeiten bzw. die regelmäßige Anwesenheit einer oder mehrerer Personen auf der Baustelle hat sich in vielfacher Hinsicht bewährt:

*"Der hat auch sicher manche Katastrophe verhindert, indem er gesagt hat: Nee, nee, so war das nicht gedacht und dann Zeter und Mordio geschrien, also das muss man schon sagen, das war schon ne große Erleichterung, wenn Anlieferungen kamen und so was, [...] das war auf jeden Fall anders als bei anderen neuen Bauten." Frau Bode*

*"Und jeder ist auf die Baustelle gekommen und hat geguckt, ich bin halt auch mal gekommen und dann war der Heizkörper dort an der Wand, wobei ich ihn von Anfang an hier haben wollte [...]. Also solche Sachen, das war für mich ja auch neu. Ich musste das ja auch erst mal lernen, auch mit den Handwerkern*

*so umzugehen. Die Handwerker haben dann gesagt: [...] Na ja, das is ja so ne ganz schöne Idee, wenn da jeder seine Wohnung so kriegt, wie er se will, aber für uns isses schon ganz schön anstrengend." Frau Bode*

Das Engagement verweist auf ein hohes Maß an Eigeninitiative und Eigenverantwortlichkeit der Projektmitglieder, zeigt aber auch, dass der Umgang mit neuen Kooperationspartnern eine Herausforderung darstellt. Das Erbringen von Eigenleistungen während der Erstellung des Wohnobjektes ist sehr verbreitet. Dazu zählen Arbeiten in der zukünftigen Wohnung wie am gesamten Objekt: Renovieren, Streichen, Fußboden legen usw.. In bezug auf die Gestaltung der Wohnungen nach individuellen Wünschen - die je nach Umfang zwar individuell finanziert werden mussten, prinzipiell aber möglich waren - wird zum Teil ein großes Entgegenkommen der Bauträger berichtet:

*"Das war nen langer Prozess mit dem Bauträger, wo in vielen Wohnungen Details nach unseren Wünschen gemacht worden sind, z.B. in dem hinteren Zimmer hab ich auf der rechten Seite, is ne Nische entstanden für meine Schränke und die is entstanden durch die Innentreppe der unteren Wohnung, die hat ne Innentreppe, und die hat mir dann der Bauträger so groß gemacht, dass meine beiden Schränke da nebeneinander reinpassen." Frau Barth*

Des weiteren berichten Befragte, dass es in ihrem Projekt Standardvorschläge bezüglich der kostengünstigen Auswahl von Materialien gab (z.B. Fußbodenbelag, Tapeten, Fliesen usw.). Dieses Angebot konnte bei Bedarf genutzt werden, war aber nicht verpflichtend. Wer eine andere Ausstattung wünschte, konnte diese bei eigener Finanzierung bzw. bei Finanzierung des Differenzbetrages frei wählen. Wie von einer Befragten beschrieben, kann es im Zuge der Realisierung auch vorkommen, dass die Zusammenarbeit mit dem/den Architekten nicht (mehr) den Vorstellungen der Gruppe entspricht, beispielsweise wegen unerwarteter Preisanstiege, mangelhafter Arbeit, Verzögerung des Prozesses usw. mit Folgen wie Fluktuation, Unruhe und Unzufriedenheit in der Gruppe. Das erfordert meist einen Wechsel des Architekten, der die Gruppe in diesem ohnehin anspruchsvollen Prozess gruppendynamisch wie finanziell noch einmal in besonderer Weise beansprucht. Als eine weitere unvorhersehbare Begebenheit wird aus einem anderen Projekt berichtet, dass eine der geplanten Wohnungen nicht gebaut wurde:



*"Ich hatte mir die sehr bewusst ausgesucht [...], ich wollt so gern da oben wohnen und dann gings nich, da is die Wohnung gestrichen worden und dann hab ich so gedacht: Gottes Urteil. {Und Sie haben dann entschieden, die jetzige Wohnung zu nehmen?, I.}? Ja gut, es war ja nen Kompromiss, wenn ich's will, dann hab ich nur diese Möglichkeit." Frau Barth*

Im Vorfeld der Aufteilung der Wohnungen innerhalb der Gruppe haben sich üblicherweise die Personen zusammen gefunden, die auch tatsächlich bereit sind, den Einzug zu wagen. Von der Mehrzahl der Befragten wird der Prozess der Wohnungsverteilung als unproblematisch geschildert. Für Eigentümer hat sich diese Frage bereits in der Planungsphase gelöst. Die Einigung über Mietwohnungen erfolgt häufig auf der Grundlage unterschiedlicher Vorlieben und Bedürfnisse (z.B. Personenzahl, Größe und Lage der Wohnung im Haus), die aufgrund der Vertrautheit in der Gruppe bzw. aufgrund der gemeinsamen Besichtigung von Objekten häufig schon bekannt sind. Schwieriger als die Aufteilung der Wohnungen wird im Falle noch freier Wohnungen die Suche nach neuen Mitgliedern beschrieben, die bereit sind, sich auf ein Gemeinschaftliches Wohnprojekt einzulassen. Diese Situation ist nicht zuletzt eine Folge davon, dass Personen auch noch "kurz vor Schluss" ihre Entscheidung revidieren und den Einzug in das Objekt nicht mit vollziehen.

Mit dem Mietvertrag des einzelnen Mitglieds gegenüber einem Wohnungsunternehmen, einem Vertrag zur Gesamtmietung der Immobilie, einem Vertrag der Bewohner mit dem Rechtsträger usw., mit der Gründung einer Eigentümergemeinschaft und entsprechenden vertraglichen Regelungen usw. werden die Wohnverhältnisse vertraglich abgesichert.

## **5.10 Begleitende Maßnahmen im Prozess der Entwicklung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte**

Regelmäßige Treffen als Voraussetzung einer kontinuierlichen Arbeit am Wohnprojekt, die Moderation der Gruppe, Kooperation und Unterstützung sowie Öffentlichkeitsarbeit sind wichtige Maßnahmen, die eine erfolgreiche Projektrealisierung vorantreiben. Nach Aussagen der Befragten sollte so früh wie möglich begonnen werden, sich mit diesen Aspekten auseinander zu setzen.

### **5.10.1 Regelmäßige Treffen**

Regelmäßige Treffen der Gruppe werden als eine wichtige Maßnahme im Zuge der Realisierung eines Gemeinschaftlichen Wohnprojektes genannt. Regelmäßigkeit ist so zentral, weil die Projektrealisierung eine kontinuierliche inhaltliche Vorgehensweise erfordert, die ihrerseits wiederum sowohl von zwischenmenschlichen und gruppendynamischen Aspekten als auch von der internen Organisations- und Arbeitsstruktur der Gruppe (Entscheidungsfindungsmodalitäten, Diskussionskultur, Interessen bündeln usw.) beeinflusst wird. Die Inhalte der Treffen sind abhängig vom Entwicklungsstand des Projektes, beinhalten aber immer die beiden genannten Aspekte. Die Erfahrung der Projektgruppen zeigt, dass es vor allem in Zeiten, in denen eine Vielzahl organisatorischer Klärungen stattfindet, sinnvoll sein kann, verschiedene Termine für Organisatorisches und für die Gruppen- und Gemeinschaftsbildung anzubieten. In anderen Projekten werden die regelmäßigen Treffen mit bestimmten Ritualen wie einer gemeinsamen Mahlzeit oder einem "gemütlichen Ausklang", verbunden. Klausurtagungen, Seminare usw. über einen oder mehrere Tage können darüber hinaus den Zusammenhalt und die Arbeitsfähigkeit nachhaltig verbessern. Aus methodischer Sicht wird das Vorhandensein einer Diskussionsleitung und das Protokollieren der Sitzungen zur Dokumentation sowie als Information für fehlende Teilnehmer empfohlen.

### **5.10.2 Moderation des Gruppenprozesses**

Begriffe wie Moderation, Mediation, Projektsteuerung, Supervision usw. werden verwendet, um die Begleitung von Wohnprojektgruppen zu beschreiben. Sie findet auf inhaltlicher oder gruppendynamischer Ebene oder auch als Kombination beider statt. Eine Moderation kann ein wichtiges Instrument der Steuerung und Klärung eines Gruppenprozesses sein und auf verschiedene Art und Weise stattfinden. Zum einen kann sie bereits in der Gründungsphase der Gruppe erfolgen. Das ist beispielsweise der Fall, wenn die Initiierung einer Wohnprojektgruppe von einer Institution, z.B. einem Wohlfahrtsverband, ausgeht, der die Gruppe in der ersten Zeit begleitet mit dem Ziel einer zukünftigen Selbständigkeit der Gruppe. Eine Moderation inhaltlicher Art umfasst beispielsweise Elemente der Projektsteuerung wie das Führen von Verhandlungen für die Gruppe oder die Schaffung von Zugängen zu bestimmten Ressourcen, z.B. finanzielle Unterstützung. Auch die Begleitung bei der Erarbeitung von Konzepten zählt dazu. Eine Moderation im gruppendynamischen Sinne kann wesentliche Impulse im Hinblick auf

Kommunikations- und Diskussionskultur, Arbeitsstruktur und Rollenverteilung geben, sie kann neutral zwischen unterschiedlichen Positionen vermitteln und so die Gruppenarbeit entscheidend fördern. Gruppendynamische Moderation erfolgt häufig in Zusammenhang mit aufgetretenen Differenzen in der Gruppe und muss nicht immer die Gesamtgruppe umfassen. In speziellen Situationen, die nur zwei oder drei Mitglieder angehen, kann ein Gespräch mit diesen Personen einen ersten Schritt der Klärung herbeiführen. Wenn das nicht ausreicht, kann im Bedarfsfall die gesamte Gruppe mit einbezogen werden. Da nicht immer Konsens darüber besteht, eine Moderation für die Gruppe in Anspruch zu nehmen, kann dieser Prozess unter Umständen sehr lange dauern, manchmal auch gar nicht realisiert werden. Aus diesem Grund sind an dieser Stelle die Erfahrungen der Befragten, die positive Erfahrungen damit gemacht haben, besonders hervorzuheben. Sie betonen ausdrücklich, dass sich die finanzielle Investition, die oft auch schon im Vorfeld mit eingeplant wurde, lohnt und die konstruktive Arbeit und das Vorankommen der Gruppe im Hinblick auf das Wohnprojekt und die persönlichen Beziehungen untereinander fördert.

### **5.10.3 Kooperation und Unterstützung**

Kooperation und Unterstützung als weitere Voraussetzungen der erfolgreichen Realisierung einer Wohnprojektidee werden häufig gleichgesetzt mit finanziellem Input. Das ist sicherlich ein wichtiger Aspekt und die Erwartungen dahingehend sind hoch. Die Antworten der Befragten zeigen aber auch, dass Kooperation und Unterstützung im Hinblick auf die Realisierung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte weit über finanzielle Hilfen hinaus gehen. Als unterstützende Institutionen werden unter anderem das Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Hannover und dessen Regionalstellen, das Kuratorium Deutsche Altershilfe, Köln, das Novy-Institut, Köln sowie die Wohnbundberatung, Bochum genannt. Darüber hinaus zählen Institutionen und Vertreter kommunaler Einrichtungen zum Kreis der Kooperations- und Unterstützungspartner. Erwähnt werden unter anderem Liegenschaftsamt, Sozial- und Wohnungsamt, Stadtbauamt, Stadtplanungsamt, Denkmalschutz, Sanierungsbeauftragte, Sozialplaner, Sozialdezernat, Baubürgermeister, Frauenbeauftragte, der Seniorenrat bis hin zum Oberbürgermeister. Bedeutsam sind auch die Ratsfraktionen, in denen Projektinitiativen ihre Projektidee vorstellen können. Es wird geraten, nicht nur die Fraktionen aufzusuchen, die der Anschauung der Gruppe besonders entsprechen, sondern Informationen weiter zu verteilen, da es sich um ein parteiübergreifendes Thema handelt, das bei allen Parteien und

politischen Gremien Interesse finden sollte. Über die Kommune hinaus wird die Kontaktaufnahme mit Abgeordneten und Gremien der jeweiligen Landesregierungen berichtet, beispielsweise zu den Finanz- und Sozialministerien. Krankenkassen, Wohlfahrtsverbände und Vertreter der Kirchen werden als weitere Kooperations- und Unterstützungspartner genannt. Insbesondere die Rolle des Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverbandes wird im Zusammenhang mit Vermittlung von Unterstützung, Antragstellung und Beratung hervorgehoben. Auch das Vorbild bzw. der Kontakt zu bereits bestehenden Wohnprojektinitiativen wird in diesem Kontext genannt. Im Hinblick auf vertragliche Angelegenheiten werden Juristen (Rechtsanwalt, Notar) und Steuerfachleute erwähnt. Die baulich-architektonische Seite eines Projektvorhabens wird unter anderem durch Architekten/Architekturbüros, Baufirmen, Projektsteuerer, Bauberater sowie Wohnungsbauunternehmen unterstützt. In bezug auf finanzielle Unterstützung bzw. Vergünstigungen werden unter anderem Förderprogramme, Sponsoring, Spenden und Bußgelder sowie Banken und Sparkassen erwähnt.

#### **5.10.4 Öffentlichkeitsarbeit**

Öffentlichkeitsarbeit schließlich ist ein weiterer zentraler Aspekt der Wohnprojektarbeit. Sie richtet sich insbesondere an zwei Zielgruppen: An potenzielle Kooperations- und Unterstützungspartner für die Projektrealisierung sowie an Menschen, die sich für die Idee des Gemeinschaftlichen Wohnens interessieren. Darüber hinaus sollen potenzielle Unterstützungspartner und Menschen, denen Gemeinschaftliches Wohnen noch wenig bekannt ist, angesprochen werden. Öffentlichkeitsarbeit trägt insofern zur Bekanntmachung der Idee bei und schafft gleichzeitig neue Kontakte für den Aufbau eines Netzwerkes. Von den Befragten werden vielfältige Aktivitäten im Hinblick auf Öffentlichkeitsarbeit genannt. Der persönliche Kontakt, die persönliche Ansprache, die persönliche Überzeugung wird dabei als ein zentraler Bereich herausgestellt. Zudem erweist es sich als vorteilhaft, wenn eine Gruppe oder eine Person den Bereich Öffentlichkeitsarbeit schwerpunktmäßig für das Projektvorhaben verantwortet. Besonders geeignet sind dafür Personen, die über biografische Erfahrungen im Umgang mit Öffentlichkeit und somit über ein hohes Maß an Professionalität in diesem Bereich verfügen.

Einen Rahmen für persönliche Ansprache bieten beispielsweise Vorträge, Volkshochschul-Kurse, von anderen oder von der Projektgruppe organisierte

Veranstaltungen, insbesondere auch Podiumsveranstaltungen, Feste, Tage der Offenen Tür usw.. Bei von anderen organisierten öffentlichen Festen und Veranstaltungen bietet sich zudem oft die Möglichkeit, mit Vertretern wichtiger Behörden ins Gespräch zu kommen. So berichtet eine Befragte, dass sie auf dem Fest einer Partei die Gelegenheit wahrgenommen hat, mit dem Baubürgermeister der Stadt ins Gespräch zu kommen und sich über diesen Zugang weitere Kontakte ergeben haben. Veranstaltungen wie Öffentliche Sitzungen der Wohnprojektgruppe und Stände auf Messen und (Wochen)-Märkten werden als weitere Möglichkeit der Netzwerkbildung genannt. Von Wohnprojektgruppen organisierte Feste bieten Interessenten darüber hinaus Gelegenheit, mehr über die Gruppe sowie die vorhandenen persönlichen, sozialen, kommunikativen und kreativen Talente zu erfahren. Ein zweiter wichtiger Bereich der Öffentlichkeitsarbeit ist die Selbstdarstellung in Form einer Chronik oder in Form von Rundschreiben, Prospekten, Flyern, Handzetteln, Plakaten (z.B. Werbung in öffentlichen Verkehrsmitteln) bzw. einer Homepage. Ein dritter wichtiger Bereich sind die Medien ganz allgemein: Zeitungen, Zeitschriften, Rundfunk und Fernsehen und das Internet, das auch für Wohnprojektinitiativen an Bedeutung gewinnt. Eine gut organisierte und präsentierte Öffentlichkeitsarbeit kann bei Medienvertretern Interesse hervorrufen, so dass nicht mehr nur die Projekte um eine angemessene Darstellung in den Medien ersuchen, sondern umgekehrt auch als Experten für diese Wohnform angefragt werden.

## **5.11 Die Finanzierung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte**

Die Finanzierung kann neben den Zielen und der Bildung einer Rechtsform als weitere wichtige Säule der Entwicklung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte angesehen werden. Sie ist eng verknüpft mit der Frage nach Miete, Eigentum und Mischformen. Im Hinblick auf die Finanzierung erscheint es vor allem wichtig, möglichst schnell unterschiedliche Voraussetzungen in der Gruppe zu klären, einen vorläufigen Finanzplan zu erstellen sowie nach geeigneten Unterstützungspartnern zu suchen.

### **5.11.1 Mietprojekte**

Die befragten Projekte, in denen ausschließlich Mietwohnungen zur Verfügung stehen, sind entweder von einer Trägerorganisation initiiert bzw. auch im weiteren Projektverlauf begleitet und/oder in Zusammenarbeit mit einer Wohnungsbaugesellschaft errichtet worden. Die Wohnungen werden entweder durch Einzelverträge mit dem Vermieter vermietet oder durch Pachtung des gesamten Objektes mit Gesamtzahlung der Pacht an

den Vermieter bzw. durch Nutzungsverträge der Einzelnen mit Einzelzahlung des Zinses an den Vermieter. Kosten für die Errichtung bzw. Instandsetzung des Wohnobjektes entstehen den Projektmitgliedern bei dieser Finanzierungsform in der Regel nicht. In einem Fall, in dem die Immobilie der Rechtsträgerorganisation gehört, die gleichzeitig als Vermieter agiert, haben Mitglieder bzw. der Rechtsform nahestehende Personen ein Drittel des zu leistenden Betrages eingebracht, ein weiteres Drittel wurde über eine Spende und das dritte Drittel über Bankfinanzierung akquiriert. Der finanzielle Beitrag der Projektmitglieder beläuft sich somit in der Regel auf die Miete sowie die laufenden Kosten für den Gemeinschaftsraum und weitere gemeinschaftlich genutzte Flächen.

### **5.11.2 Eigentumsprojekte**

In Projekten, die ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert werden, bringen die Eigentümer ihr privates Kapital ein, um damit die Erstellung des Hauses zu ermöglichen. Für den Fall, dass bei der einen oder anderen Partei das Geld noch nicht verfügbar ist, können auch Vereinbarungen getroffen werden in der Hinsicht, dass andere Projektmitglieder, die das Kapital verfügbar haben, einen Vorschuss leisten, der dann im Laufe der Zeit wieder zurückgezahlt wird (gegenseitige Unterstützung)<sup>6</sup>.

### **5.11.3 Mischformen**

In sogenannten mischfinanzierten Projekten sind sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen verfügbar. Bei den befragten Projekten tritt die Mischfinanzierung vor allem in der Rechtsform der Genossenschaft auf. In einem weiteren Fall handelt es sich um ein durch einen privaten Investor mitfinanziertes Projekt, der eine bestimmte Anzahl an Wohnungen finanzierte und an Projektmitglieder vermietet.

Hinsichtlich der Vertragsformen in einer Genossenschaft kann zwischen Miete, genossenschaftlicher Dauernutzung sowie Nutzung durch den Eigentümer unterschieden werden. Die befragten Genossenschaften arbeiten mit unterschiedlichen finanziellen Grundlagen: zum einen mit dem Kapital der Eigentümer, zum anderen mit Beiträgen wie: Aufnahmebeitrag (einmalig), Mitgliedsbeiträge (jährlich), Vorauszahlungen zur

---

<sup>6</sup> Nach Novy-Huy (2004, S. 146 f.) können im Rahmen des freifinanzierten Wohnungsbau außer Eigenkapital weitere Finanzierungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen werden: Forschungsmittel (für Modellvorhaben); Stiftungsmittel (für Ökologie, Altenwohnen, Familien, Behinderte); Schenkungen und Erbschaften; private Darlehen (z.B. GLS Gemeinschaftsbank, "durchlaufender Kredit"); Grundschuld-/Hypothekendarlehen; Fonds; Bürgschaften und Leihgemeinschaften der GLS-Bank; eigener Projektparbrief; öffentliche Finanzierungsprogramme usw..

Realisierung, die auf die späteren Anteile angerechnet werden, Eigenheimzulage und Baukindergeld sowie Eigenleistungen. Darüber hinaus spielen Darlehen und Kredite sowie Zuschüsse für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau eine Rolle. Die Akquisition und Aushandlung entsprechender Konditionen verläuft nicht immer reibungslos und kann auch zum Wechsel des Finanzdienstleisters führen.

#### **5.11.4 Finanzierung von Gemeinschaftsräumen und -flächen**

Die Finanzierung von Gemeinschaftsräumen und -flächen, einem wesentlichen räumlichen Element Gemeinschaftlicher Wohnprojekte, wird unterschiedlich gehandhabt. Differenziert wird zwischen Erstellungskosten und den laufenden Nebenkosten. Finanzielle Unterstützung bzw. Zuschüsse zur Erstellung von Gemeinschaftsräumen sind eher selten, das heißt, das jeweilige Projekt ist für die Finanzierung bzw. für Miete und Nebenkostenerbringung selbst verantwortlich. Im Vergleich zu den Projekten im gesamten Bundesgebiet gab es in Nordrhein-Westfalen ein Modellprogramm des Ministeriums für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit, das unter anderem die Projektentwicklung sowie die Erstellung von Gemeinschaftsräumen unterstützt hat. Die Mehrzahl der teilnehmenden Projekte aus Nordrhein-Westfalen hat auch von diesem Programm profitiert.

Die Erstellungskosten sind zumeist in die zu zahlenden Beiträge im Rahmen der Vorfinanzierung integriert. Die Beträge für Miete und Nebenkosten werden über eine Umlage gedeckt, die an der Wohnungsgröße, an der in einer Wohnung lebenden Personenzahl oder an der Anzahl der Personen im Objekt insgesamt orientiert sein kann. In gleicher Weise werden die Nebenkosten für Gemeinschaftsräume in Eigentumsprojekten und mischfinanzierten Projekten abgerechnet. Eine finanzielle Entlastung der Gemeinschaft in bezug auf Gemeinschaftsräume wird beispielsweise durch die Vermietung derselben an externe Gruppen (regelmäßig oder sporadisch) erreicht. Dieses Vorgehen ist sehr verbreitet und beinhaltet zudem einen Austausch der Projekte mit den ins Haus kommenden Initiativen und Gruppen.

Schwierigkeiten können dann auftreten, wenn der Gemeinschaftsraum als reguläre Wohnung erstellt wird und aufgrund finanzieller Engpässe nicht mehr als solcher genutzt werden kann, sondern als Wohnung vermietet werden muss. Auch hier sind Absprachen im Vorfeld wichtig, um zu verhindern, dass dem Projekt irgendwann einmal kein Raum

mehr für gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung steht, was hohe Anforderungen an die Gruppe stellt.

#### **5.11.5 Zuschüsse**

Zuschüsse beziehen sich nicht nur auf Gemeinschaftsräume, sondern auf die Realisierung des Projektes insgesamt. Wie bereits erwähnt, sind Zuschüsse insgesamt eher selten, woraus sich ergibt, dass sich kein bestimmtes Förder- oder Unterstützungsmuster finden lässt, das für alle Projekte gleichermaßen zutrifft. Aus diesem Grund werden im Folgenden, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, einige Zuschuss- und Finanzierungsmodalitäten vorgestellt, wie sie in der vorliegenden Expertise beobachtet werden konnten.

Als Zuschussgeber scheinen insbesondere Landesregierungen, Kommunen und Kreditinstitute eine Rolle zu spielen. Hinsichtlich der Unterstützung bei der Akquisition und Antragstellung werden das Kuratorium Deutsche Altershilfe, Köln sowie der Deutsche Paritätische Wohlfahrtsverband, dem auch einige der befragten Projekte angehören, als Kooperationspartner genannt. Unter dem Begriff "Zuschüsse" werden sowohl bare Unterstützung als auch unterstützendes Entgegenkommen zur Projektförderung, beispielsweise die Aufhebung der Belegungsbindung für Projektwohnungen im Sozialen Wohnungsbau verstanden. Insgesamt schildern die Befragten nur wenig Schwierigkeiten im Umgang mit Zuschussgebern. In Fällen, in denen Ablehnung aufgrund fehlenden Wissens erfolgte, konnte durch Gespräche und Wissensvermittlung über Gemeinschaftliche Wohnprojekte eine Fortsetzung der Kooperation und Unterstützung erreicht werden. Das belegt wiederum die hohe Kompetenz der Wohnprojektverantwortlichen, eigene Interessen mit Fachwissen sowie Durchsetzungsvermögen und Überzeugungskraft gegenüber staatlichen bzw. institutionellen Barrieren zu vertreten.

Auf die Frage, welche Zuschüsse Gemeinschaftliche Wohnprojekte erhalten, werden zum einen Bundesmittel in Form der Eigenheimzulage genannt, die von einigen der befragten Projekte beantragt und bewilligt wurden.

Landeszuschüsse werden im Hinblick auf einen vergünstigten Grundstückspreis erwähnt (beispielsweise: Die Förderung hat die Kommune bekommen und an das Projekt weiter delegiert). Des Weiteren wird ein Landesswohnungsprogramm zur Unterstützung von



Familien erwähnt. Ein Kreditinstitut, das unter anderem Wohnprojekte unterstützt (GLS-Gemeinschaftsbank, Gesellschaft für Leihen und Schenken), übernahm die "Bündelung" staatlicher Zuschüsse (z.B. Eigenheimzulage, Baukindergeld usw.), mit denen dann die Abzahlung des Kredits vorangetrieben wurde. Weitere Landesmittel werden zur Förderung ehrenamtlicher Tätigkeit, beispielsweise im Rahmen von Vereinsarbeit (Erstattung von Sach-, Fahrtkosten usw.) sowie zur Finanzierung eines Projektberaters genannt. Unterstützende Landesmittel werden auch erwähnt in Zusammenhang mit der Entwicklung und Realisierung eines Pilotprojektes. Die Modellförderung in Nordrhein-Westfalen soll an dieser Stelle ebenfalls noch einmal erwähnt werden.

Finanzielle Unterstützung auf kommunaler Ebene umfasst zum einen die mehrfach genannte und zum Teil kostengünstigere Überlassung von Immobilien oder Grundstücken zur Errichtung einer Wohnprojektimmoblie. Zum anderen bezieht sie sich auf die Aufhebung der Belegungsbindung für Sozialwohnungen.

Als weitere Zuschussgeber bzw. Moderatoren bei der Zuschussvergabe werden Vereine und Initiativen wie der Deutsche Paritätische Wohlfahrtsverband sowie die Initiative "Access" zur Unterstützung behinderter Menschen erwähnt. Mit den letztgenannten Mitteln wurde vor allem die Sanierung einer Immobilie vorangetrieben. Eine weitere, wenn auch in der Gesamtbetrachtung verhältnismäßig geringe, für das einzelne Projekt aber wesentliche Rolle spielen Spenden privater Art (beispielsweise die Unterstützung jüngerer Menschen durch die Eltern) sowie amtliche Bußgelder (Vereinswesen) sowie Sponsoren, die die Projektrealisierung mit substanziellen Beiträgen fördern.

#### **5.11.6 Wohnberechtigungsschein**

Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau (verschiedene Förderstufen) finden sich in den Mietwohnprojekten sowie in den genossenschaftlichen Modellen mit Mischfinanzierung. Je nach Planung wird eine kleinere oder größere Anzahl an Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau errichtet. Die Zugänge zu diesen Wohnungen sind per Gesetz so geregelt, dass nur die Personen berechtigt sind, eine solche Wohnung zu beziehen, die einen Wohnberechtigungsschein besitzen. Dieser wiederum wird in den Grenzen bestimmter Einkommensverhältnisse ausgestellt. Für die im Sozialen Wohnungsbau errichteten Wohnungen gelten Belegungsbindungen, das heißt, diese Wohnungen können nur von dem oben genannten Personenkreis bezogen werden. Es besteht aber auch die Möglichkeit

einer Modifikation oder Aufhebung von Belegungsbindungen, die mit den entsprechenden Kooperationspartnern ausgehandelt werden müssen. So haben Wohnprojektgruppen mit dem Wohnungsunternehmen bzw. dem Wohnungsamt ein sogenanntes "Mitspracherecht" ausgehandelt, das es ihnen ermöglicht, entweder Personen vorzuschlagen oder eine vom Wohnungsunternehmen bzw. vom Wohnungsamt vorgeschlagene Person nur dann zu akzeptieren, wenn sie nach Meinung der Gruppe auch die Ziele und Ideen des Projektes unterstützt und akzeptiert. Konkret bedeutet das, dass in keinem der befragten Projekte externe Personen oder Institutionen wie das Wohnungsunternehmen bzw. das Wohnungsamt allein entscheiden können, welche neuen Bewohner in das Projekt einziehen - dies ist nur in Absprache mit der Gruppe möglich.

## **5.12 Gruppendynamische Aspekte der Entwicklung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte**

Wie bereits auf den vorangegangenen Seiten immer wieder angeklungen ist, sind es vor allem zwei Säulen, die die Entwicklung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte tragen: Die inhaltliche Arbeit und die zwischenmenschliche Arbeit - das Wachsen der Gruppe in diesem Prozess. Nicht zuletzt hängt es von den gruppeninternen Bedingungen ab, ob ein Wohnprojekt erfolgreich realisiert werden und auch nach der Realisierung im Alltag bestehen kann. Die Projektgruppe ist vielfältigen Wandlungsprozessen unterworfen, deren Ursache in der internen Struktur, aber auch in äußeren Bedingungen liegen kann. Im Folgenden wird der Gruppenprozess im Zeitraum von der Gründung der Gruppe bis zum Einzug der Gruppe in ein Wohnprojekt beschrieben.

### **5.12.1 Kennenlernen und gemeinsame Aktivitäten**

Das persönliche Kennenlernen ist Bestandteil des gesamten Prozesses, da immer wieder neue Personen in die Gruppe kommen. Das Kennenlernen findet zum einen bei gemeinsamen Arbeitstreffen statt, in denen es darum geht, das Wohnprojektvorhaben voranzutreiben. Zum anderen besteht die Möglichkeit, sich im Rahmen gemeinsamer Freizeitaktivitäten, z.B. bei gemeinsamen Wanderungen, Wochenenden, Urlaub usw. näher kennen zu lernen. Gemeinsame Gruppenwochenenden werden in der Regel im Sinne einer Stärkung beider Aspekte veranstaltet: Kennenlernen und Arbeit am Projektvorhaben. Aus einer Projektgruppe wird berichtet, dass seitens der Rechtsform sogar finanzielle Unterstützung für diese Treffen bereitgestellt wurde. Im Hinblick auf die Aspekte Kennenlernen und Vertrauensbildung wird von den Befragten erwähnt, dass es

auch Personen in der Gruppe gab, die zwar nicht einziehen wollten, aber dennoch mit ihrer finanziellen Unterstützung zum Gelingen des Projektes beitrugen. Als eine wichtige Voraussetzung des Kennenlernens wird die Regelmäßigkeit der Treffen in kontinuierlichen Abständen herausgestellt:

*"Also sehr sehr wichtig, denk ich, is eine Vertrauensbasis zu schaffen [...] durch Gespräche natürlich, durch Wochenenden, durch Reisen, durch Urlaube, aber auch durch Zusammenarbeiten [...] durch praktische Zusammenarbeit [...], aber auch, ja, durch solche Aktionen wie Privatdarlehen oder so was, das sind alles Dinge, die zum besseren Kennenlernen beitragen und zum Schaffen einer guten Vertrauensbasis." Herr Baum*

### **5.12.2 Entwicklung von Zusammengehörigkeit**

Zusammengehörigkeit und Kennenlernen stehen in enger Verbindung zueinander. Auch für die Entwicklung von Zusammengehörigkeit spielen die eben genannten Aspekte eine Rolle. Auf die konkrete Frage nach Zusammengehörigkeit in der Gruppe wird von den Befragten die Erarbeitung einer Gesprächskultur sowie die externe Begleitung der Gruppe genannt. Zudem geben die Befragten an, dass die Entwicklung des privaten Austauschs in der Gruppe über die Arbeitstreffen hinaus zur Entwicklung eines Zusammengehörigkeitsgefühls beigetragen hat. Zusammengehörigkeit entsteht darüber hinaus durch die gemeinsame Vision von einem Wohnprojekt, durch das gemeinsame Erleben und dadurch, dass jeder vor diesem Hintergrund seinen möglichen Beitrag leistet. Zusammengehörigkeit wird auch damit in Zusammenhang gebracht, dass man sich in der Gruppe nicht unbedingt von Anfang an sehr gut kennen muss, sondern dass die Person, die mitmacht, es auch wirklich will:

*"Ja, durch diese gemeinsame Vision und durch das gemeinsame Erleben. Die waren alle Singles, die hatten auch ihre Freundschaften, das schon, aber hier war jetzt was ganz Neues, nich, und jeder war daran interessiert, dass wir irgendwann mal zusammen leben und da hat jeder sein Bestes gegeben, sozusagen." Frau Kaufhold*

### 5.12.3 Der gruppeninterne Prozess

Im Folgenden werden Aspekte des gruppeninternen Prozesses, der Gruppendynamik, fördernde und hemmende Bedingungen des Gruppenprozesses sowie das Thema Fluktuation behandelt.

Die Gruppendynamik spielt sich vor dem Hintergrund der wechselvollen Geschichte einer jeden Gruppe ab. Höhen und Tiefen, menschliche und inhaltliche Enttäuschungen prägen diese Entwicklung. In bezug auf die Gruppendynamik wird von den Befragten ein wellenförmiger Verlauf beschrieben. Sie schildern ein stetes "Auf und Ab" in der Vorbereitungs- und Realisierungszeit, das vor allem mit Hoffnungen und enttäuschten Hoffnungen im Hinblick auf ein neues in Aussicht stehenden Grundstück oder Wohnobjekt verbunden ist. Dieser Prozess kann aber auch positive Effekte hervorbringen, beispielsweise, dass die Gruppe in einem solchen Prozess enger zusammenwächst und keine Kompromisse eingeht wie zum Beispiel im Hinblick auf bestimmte Immobilienangebote, die einzelne Mitglieder der Gruppe ausschließen würden:

*"Also wenn die Gruppe derartig frustriert wird bei jedem Gang, jedes Mal waren Hoffnungen [...] und das über nen so lange Zeit, da kann ne Gruppe auseinander fallen oder in der Regel fällt sie auseinander. Da unsere Gruppe nich auseinandergefallen is, is da schon ne ganze Menge passiert von Anfang an, und das war einfach nur deswegen möglich, weil wir viel miteinander gemacht haben, [...] es kann nich 14 Tage, alle 14 Tage ein Treffen [...] sein, es muss mehr passieren, da war's alle 8 Tage ein amtliches Treffen mit anschließendem Essengehen usw. [...]. Und so is ne Gruppendynamik zusammen gekommen, die also nachher für uns auch, als es dann geheißten hat von Investoren, ja, jetzt könnt ihr hier diese Wohnungen, dieses Haus haben, aber das is nur für Freifinanzierte, da ham wir gesagt: Nee, wir wolln aber unsere anderen Leute auch mit drin haben, also, wir warn inzwischen so zusammengewachsen, dass wir so was dann nicht gemacht haben." Frau Kaufhold*

Nach dem Einzug wird das Erleben von Enthusiasmus und Erschöpfung geschildert, das Eintreten von "Normalität", das sich näher Kennenlernen, aber auch das Auftreten "unterschwelliger" Dinge, die gesehen und bearbeitet werden müssen, um die Stabilität der Gruppe auf Dauer zu gewährleisten. Darüber hinaus wird ein "harter Kern" von Personen erwähnt, der die Belange der Gruppe vorantreibt, der motiviert und auch in

schwierigen Zeiten das Ziel des Gemeinschaftlichen Wohnens nicht aus dem Auge verliert.

Schließlich wird zum Ausdruck gebracht, dass es neben dem Prozess der Gruppe auch einen Prozess der je individuellen Dynamik und die Annäherung und Distanz jedes Einzelnen zum Wohnprojekt gibt. Beschrieben wird auch ein sehr vorsichtiger und vermeidender Umgang mit Konflikten. Eine Fragebogenaktion, die gruppendynamische Themen beinhaltet, kann Differenzen aufzeigen und zu deren Bearbeitung beitragen.

#### **5.12.4 Positiv und negativ erlebte Eigenschaften der Gruppenmitglieder**

Als eine positiv erlebte Eigenschaft der Gruppenmitglieder wird zum einen die Tatsache genannt, den gesamten Planungs- und Realisierungsprozess gemeinsam durchgestanden zu haben. Zum anderen wird der Wille hervorgehoben, nachbarschaftlich und gemeinschaftlich zu leben. Aber auch die Bereitschaft zur Auseinandersetzung mit anderen und deren Meinung wird als positive Eigenschaft herausgestellt. Darüber hinaus ergeben sich aufgrund der beruflichen Vergangenheit der Gruppenmitglieder und durch die Aufteilung von Kompetenzen innerhalb der Gruppe positive Effekte. Kreativität und gemeinsames Feiern und Beisammensein werden ebenfalls als positiv hervorgehoben. Ein weiterer Aspekt, der schließlich in diesem Kontext genannt wird, ist der Ausgleich von positiven und negativen Eigenschaften. Es wird erwähnt, dass jedes Gruppenmitglied positive und negative Eigenschaften hat, dass es Aktive und weniger Aktive gibt, dass sich dies aber aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen immer wieder auch ausgleicht:

*"Also [...] wir sagen immer: Jeder gibt das rein, was er hat und was er kann, ja, und der Eine is schwächer und der Andere is stärker, also wir gucken da nich so drauf. Also wir ham z.B. eine, die [...] kann also Krankenzimmer nich ertragen, [...] die könn' wir nich dazu verdonnern, da morgens runter zu gehen und ne Haferflockensuppe für die zu Betreuende zu kochen. [...] Aber die is dann einsetzbar, die fährt zum Arzt, die hat nen Auto, die fährt [...]. Also solche Ergänzungen gibt es denn, deswegen kann ich gar nich sagen, der eine hat Stärken, der andere hat Schwächen, des wird ausgeglichen." Frau Kaufhold*

Auf die Frage nach negativen Eigenschaften der Gruppenmitglieder oder Schwierigkeiten in der Gruppe wird Bezug genommen auf differenzierte Vorstellungen über das gemeinschaftliche Leben und die Schwierigkeit, die Andersartigkeit der anderen zu

akzeptieren. Es wird auch erwähnt, dass es Zeit braucht, über sich selbst reden zu können, sich aneinander zu gewöhnen und das, was andere als negative Eigenschaft, Schwäche oder Schwierigkeit auslegen könnten, nicht als solche zu erleben, weil man ja im Vorhinein wusste, worauf man sich einlässt:

*"Das braucht einfach Zeit, damit so was auch wirklich wächst, damit irgend ne Substanz da ist." Frau Fischer*

Als negative Eigenschaft wird auch zur Sprache gebracht, dass in bezug auf manche Dinge ein zahlenmäßiges Ungleichgewicht in der Gruppe besteht, vor allem ein Ungleichgewicht in der Hinsicht, dass einer Vielzahl sozial engagierter Frauen nur wenige Fachleute aus dem Finanz- und Bauwesen gegenüberstehen:

*"Sehr viele unserer [...] Mitglieder und das sind dann in der Mehrzahl Frauen kommen aus dem sozialen Bereich, [...] aber handfeste Leute, [...] also Banker oder Ingenieure oder [...] auch Handwerker, die handgreiflich werden können oder so, da sind wir etwas unterbesetzt." Herr Baum*

### **5.12.5 Fluktuation**

Die Fluktuation in der Gruppe zählt nach Aussagen der Interviewpartner mit zu den stärksten Belastungen, die Wohnprojektgruppen erleben. Problematisch ist vor allem, dass Fluktuation während des gesamten Prozesses auftritt und nicht nur phasenweise. So berichten alle befragten Gruppen eine mehr oder weniger starke Fluktuation ihrer Mitgliedschaft im Verlauf der Projektentwicklung. Die Gründe für die Fluktuation sind unterschiedlich und auch die Bewältigung der damit verbundenen Schwierigkeiten variiert von Gruppe zu Gruppe.

Als Gründe werden zum einen hohe Erwartungen im Vorfeld erwähnt, die sich im Verlauf der Realisierungsphase bzw. nach dem Einzug nicht erfüllen. Auch Wegzug durch veränderte Lebensbedingungen, Krankheit und Tod von Mitgliedern, ein schlechtes Gruppenklima sowie nachlassendes Interesse an der Konzeption des Projektes werden als Gründe für das Verlassen der Gruppe angegeben. Manchmal liegt auch Selbsttäuschung vor: 'Das ist toll, das gefällt mir, aber die Nähe des Miteinanders schreckt mich dann doch ab':

*"Dieser Schritt vom etwas gut finden bis zum es selbst tun, auch selbst wollen, der ist riesengroß. Bei den Jungen ist es 'nen bisschen anders. Aber bei den Älteren, da is es schon ein Stück Mut [...] diesen Schritt zu wagen." Frau Fischer*

Die oft lange Dauer des Realisierungsprozesses, zwischenmenschliche Differenzen und auch finanzielle Gründe können zum Ausstieg aus dem Projekt führen. Fluktuation scheint aber auch mit der Einstellung des Einzelnen zur Realisierung des Projektes mit allen Vor- und Nachteilen verbunden zu sein, ob beispielsweise der Mut vorhanden ist, seine Wohnung und die gewohnte Umgebung zu verlassen, sich mit anderen Menschen auf dieses "Wagnis", diese "Verunsicherung" einzulassen. Fluktuation ist auch bedingt dadurch, dass Menschen vielleicht nicht unbedingt ein Wohnprojekt, sondern eine Gruppe, eine Heimat suchen, ohne die Projektinhalte wirklich zu vertreten. Der Aspekt des Lebensalters wird als ein weiterer Grund für Fluktuation genannt: Manche Menschen fühlen sich noch zu jung, um an das Thema 'Wohnen im Alter' zu denken, anderen sind die anderen Gruppenmitglieder schon zu alt. Dass in einer Projektgruppe nicht nur Freizeit und lockeres Miteinander großgeschrieben wird, sondern dass auch Arbeit und Verantwortung eine wichtige Rolle spielen, kann Interessenten ebenfalls an einer dauerhaften Bindung hindern. Schließlich können es äußere Gegebenheiten der Wohnung oder der Immobilie sein, die stärker ins Gewicht fallen als Aspekte der Gruppe und die Menschen letztlich dazu bewegen, den Weg der Realisierung nicht bis zum Ende mit zu gehen:

*"Oder dass dann, wenn die Wohnung konkreter wird sie sagen: [...] Ich würde ja gerne und die Gruppe gefällt mir auch, ja, das hab ich öfters gehört, aber die Wand in dem Zimmer ist zu kurz, ich krieg meine Schrankwand nicht hin. Also zu sehn, dass Wohnen allein nicht genügt, zu sehn, dass der Wert der Gemeinschaft vielleicht wichtiger ist als die Schrankwand, das ist schwer zu vermitteln." Frau Gärtner*

Eine hohe Fluktuation wird häufig als "Krise" erlebt, die mit einem hohen Maß an Unsicherheit, aber auch mit einem Mehr an Arbeit verbunden ist, nämlich mit neuen Mitgliedern wieder einen neuen Einstieg zu finden. Die Bewältigung der Fluktuation kann emotionaler wie praktisch erfolgen. Auf der emotionalen Ebene wird zum Beispiel Trauer um ausgeschiedene Mitglieder zum Ausdruck gebracht:

*"Das war schlimm. Also das warn immer diese Punkte, wenn wieder zwei ausgetreten warn, wo wir dachten: Es hat gar keinen Sinn, weiterzumachen, das warn immer diese Einbrüche. [...] Das is immer schwierig von der Gruppe her das auszuhalten, es is immer 'ne Krise." Frau Küster*

Auf praktischer Ebene erfüllt die Bewältigung eine wichtige Funktion, um die Arbeitsfähigkeit der Gruppe dauerhaft zu gewährleisten. Sie umfasst deshalb neben der Suche neuer Mitglieder auch die Einführung neuer Formen der Sitzungskultur bzw. des Zugangs zur Rechtsform, so dass Interessenten an einer bestimmten Anzahl von Treffen teilnehmen können und sich dann aber entscheiden müssen, ob sie dabei bleiben oder gehen möchten:

*"Also bei den einzelnen Treffen war das schwierig, weil wenn da ein zwei neue Leute saßen, dann war man in seinem normalen Arbeitsprozess völlig behindert. [...] Später ham wir dann gesagt: Wir nehmen keine Rücksicht mehr auf denjenigen, der neu kommt, bis auf ne ganz kurze Vorstellung und dann machen wir unsere Arbeit weiter. Der neue Mensch soll einfach sehen, wie wir arbeiten. Wir gehen nich auf ihn ein und erzählen ihm alles, was wir gemacht haben, sondern wir gucken nach vorne. Und das fand ich dann besser, die Vorgehensweise." Frau Spielmann*

*"Wer sich dafür interessiert und mitmachen möchte, von dem erwarten wir, dass er - ich glaub mindestens sechs mal - zum Vereinstreffen kommt, regelmäßig, nach so ner Befragung, wo man Gelegenheit hat, sich kennen zu lernen und der Gelegenheit hat, sich zu überprüfen, ob er mit uns und so was will. Und dann gabs dann ne Sitzung, wo man sich dann noch mal in die Augen geschaut hat und noch mal Möglichkeit war, Fragen zu stellen, beiderseitig, und dann ist beschlossen worden: Also gut, der oder die kann, soll, darf mitmachen." Frau Barth*

### **5.13 Die Projektsituation nach dem Einzug**

Der Einzug in das Projekt - das Ziel ist erreicht?! Der Einzug bedeutet einen wichtigen Meilenstein - oft das Ende eines langen und nicht immer einfachen Prozesses. Die Stimmung in der Gruppe wird sehr unterschiedlich wahrgenommen. "Erschöpfung" wird von der Mehrzahl der Befragten genannt, aber auch "Enthusiasmus" und "große Freude":



*"Es war viel Enthusiasmus da, also es war schon große Freude über das Gelingen. Wir habens auch gefeiert." Frau Bauer*

Die Zeit, bis eine gewisse "Normalität" in den Alltag einkehrt, wird mit ein bis anderthalb Jahren angegeben. Jedes Gruppenmitglied ist erst einmal mit dem Einrichten der eigenen Wohnung und der Bewältigung des Umzugs beschäftigt, letzterer oft aus einer sehr viel größeren Wohnung oder einem Haus in das Gemeinschaftliche Projekt.

Inhaltlich-organisatorisch wird beschrieben, dass meist nicht alle Mitglieder gleichzeitig einziehen, weil noch gebaut wird oder für bereits fertiggestellte Wohnungen noch Mieter oder Eigentümer gesucht werden. Der Aufwand an Verwaltungsarbeit, vor allem bei Eigentumsprojekten, ist oft immens: Abrechnungen, Verträge, Gewährleistungsüberwachung usw.. Gerade Bauschäden bzw. Bauarbeiten, die auch nach dem Einzug in das Objekt noch anhalten und die Wohnqualität beeinträchtigen, werden als störend empfunden.

Die zwischenmenschliche Situation in der Gruppe ist gekennzeichnet durch "vorsichtiges miteinander Umgehen", Sich-Annähern und Integration der neuen Gruppenmitglieder, die den Prozess der Projektentwicklung nicht mit erlebt haben. Das Gremium, in dem die Klärung der genannten Aspekte und darüber hinaus die Organisation des alltäglichen gemeinschaftlichen Lebens geregelt werden kann, sind die regelmäßigen Gruppentreffen, an denen alle Projektbewohner teilnehmen sollten, was bis auf ganz wenige Ausnahmen auch geschieht. Die Gruppentreffen werden in der Anfangsphase vor allem für die Erstellung von Plänen (z.B. Reinigungsaktivitäten, Garten usw.), für die Organisation und Erledigung verschiedener Aufgaben (Verwaltung, Organisation von Aktivitäten, Freizeitgestaltung), Entwicklung verschiedener Rituale, aber auch für Klärung, Auseinandersetzung, Austausch und Anregung genutzt. Insgesamt wird es als hilfreich erachtet, Gruppen zu bilden bzw. "Ämter" zu vergeben, die für die Organisation bestimmter Bereiche verantwortlich sind. In einigen der größeren befragten Projekte gibt es beispielsweise eine Hausgruppe, Orga-Gruppe, Gemeinschaftsraumgruppe, Einrichtungsgruppe, Freizeitgruppe, Kochgruppen usw..

Die Gruppentreffen in der Zeit nach dem Einzug beinhalten über die Klärung organisatorischer Abläufe hinaus oft auch das mühsame Aushandeln von Verantwortlichkeiten, Ansprüchen an die Qualität und Quantität der erledigten Aufgaben, Über- oder Unterforderung, unklare Rollenverteilung usw..

### **5.13.1 Gemeinschaftliche Aktivitäten**

Gemeinschaftliche Aktivitäten sind ein wesentliches Kennzeichen Gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Sie finden regelmäßig oder spontan, unter Beteiligung aller oder nur mit einem Teil der Projektgruppe (z.B. Verabredungen einzelner Mitglieder), drinnen oder draußen, mit Nachbarn oder nur innerhalb des Projektes statt. Aufgrund des Zusammenwohnens nimmt insbesondere die Möglichkeiten zu spontanen Kontakten und Verabredungen (Kaffeetrinken, Reden usw.) einen hohen Stellenwert ein. Das wird von den Befragten als eine der Chancen Gemeinschaftlichen Wohnens angesehen. Die Organisation gemeinschaftlicher Aktivitäten ist abhängig von der Anzahl der Mitglieder eines Projektes. In größeren Projekten gibt es häufig Gruppen, die bestimmte Aktivitäten organisieren, in kleineren Projekten sind es statt einer größeren Gruppe häufig nur ein, zwei Mitglieder. Insgesamt werden die gemeinsamen Aktivitäten sehr offen und variabel gehandhabt: Es besteht die Möglichkeit dazu, aber kein "Muss". Die Teilnahme ist freiwillig, ebenso die Tatsache, selber bestimmte Aktivitäten anzubieten. Wichtig ist, dass ein ausgewogenes Verhältnis von Geben und Nehmen gewahrt wird. An Aktivitäten ist prinzipiell alles möglich, was in der Gruppe an Ideen und Vorschlägen vorhanden ist; hier ist die Kreativität der Gruppe wie die eines jeden Einzelnen gefragt.

Jedes der befragten Projekte hat einen Umgang mit Aktivitäten entwickelt, der nie endgültig, sondern immer auch offen für Neues bzw. für die Wiederaufnahme bereits einmal praktizierter Unternehmungen ist. Zu den eher regelmäßig stattfindenden und für alle offenen Aktivitäten gehören beispielsweise Feiern (Weihnachten, Silvester, Geburtstage), Kochen und Essen, Frühstücken, Fernseh-, Video-, Lieder- und Spieleabende, Gymnastik, Basteln und Handarbeiten, Theatervorführungen, Frauen- und Männergruppen, Riten wie Geburtstagsständchen, gemeinsame Ausflüge und Tagesfahrten (Wandern, Urlaub), aber auch Hausputzaktionen. Zu den eher spontanen Aktivitäten, die auch von Einzelnen in der Gruppe individuell verabredet werden können, zählen beispielsweise Konzert-, Kino-, Museums- und Theaterbesuche, Kaffeetrinken und "Klönen". In einigen Projekten haben sich Traditionen herausgebildet, beispielsweise

werden Aktivitäten von Projektmitgliedern mit Mitgliedern der Rechtsform, die nicht im Projekt wohnen, durchgeführt.

### **5.13.2 Kontakt zur Nachbarschaft**

Kontakte zur Nachbarschaft sagen etwas darüber aus, inwieweit das Projekt und die Idee des Gemeinschaftlichen Wohnens aus dem Wohnobjekt heraus in das unmittelbare Wohnumfeld wirkt. Keiner der Befragten berichtete dauerhafte Schwierigkeiten oder mangelnde Akzeptanz seitens der Nachbarschaft. Anfängliche Skepsis konnte meist durch Gespräche überwunden werden.

Nachbarschaftliche Kontakte reichen vom freundlichen Sich-Grüßen, über gegenseitige Einladungen bis hin zum Engagement im Stadtteil. Die Vielfalt der Aktivitäten, die von Wohnprojekten bzw. einzelnen Mitgliedern der Wohnprojekte im unmittelbaren Umfeld ausgeübt werden zeigt, dass Gemeinschaftliche Wohnprojekte das Leben im Stadtteil bereichern. Im Wohnobjekt selber zählen dazu Angebote wie thematische Abende, Konzerte oder regelmäßige Offene Angebote (Cafe), zu denen die Nachbarschaft ins Haus eingeladen wird. Ein weiteres Betätigungsfeld sind Unterstützung der Hausaufgabenhilfe und Kinderbetreuung im Stadtteil bzw. Mitarbeit in einer Stadtteilinitiative.

Eine wichtige Aktivität Gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist schließlich die aktive Teilnahme an Stadtteilsten bzw. die Organisation und Durchführung eigener Feste, die ebenfalls für die Nachbarschaft offen sind und die zum einen die Integration des Projektes in die Nachbarschaft fördern und zum anderen auch die Kontakte in der Nachbarschaft insgesamt anregen und intensivieren können.

Ein weiterer Aspekt von Nachbarschaft ist in einem der befragten Wohnprojekte zu finden. Dort zählen nicht nur die Personen zum Wohnprojekt, die mit im Haus wohnen, sondern es sind auch Personen in die Aktivitäten und in das Unterstützungsnetzwerk eingebunden, die der Rechtsform angehören und im unmittelbaren Umfeld des Wohnprojektes wohnen.

### **5.13.3 Übereinstimmung von Wohnbedürfnissen und -bedingungen**

Das Verhältnis von Wohnbedürfnissen und Wohnbedingungen lässt Aussagen darüber zu, inwieweit persönliche Wünsche, Bedürfnisse, Erwartungen (subjektiv) mit der Realität

(objektiv) übereinstimmen. Die Mehrzahl der Befragten gibt an, dass ihre Wünsche hinsichtlich des Gemeinschaftlichen Wohnens erfüllt worden sind. Einige Befragte berichten, dass sie im Vorfeld sehr hohe Erwartungen hatten, die nicht realisiert werden konnten. Das wird aber nicht nur negativ gesehen, sondern auch unter dem Aspekt, dass sich einige Erwartungen vielleicht erst im Laufe des Zusammenlebens erfüllen werden:

*"Dass ich vielleicht ein bisschen zu hohe Erwartungen hatte, [...] die ich auch für mich klug halte, ich bin auch schon vorher gewarnt worden. [...] Also ich bin ganz zuversichtlich. [...] Ich bin jetzt auch zufrieden. [...] Wie gesagt, ich bin zuversichtlich, dass sich noch mehr entwickeln wird." Frau Blum*

*"Ja, ich hatte ne sehr hohe Erwartung, ja, nicht nur eine sehr hohe, ich hatte eine zu hohe. Was ich alles hier verwirklicht haben wollte von all meinen Träumen, das geht fast nicht." Frau Schön*

In bezug auf den Aspekt der Entwicklung wird außerdem erwähnt, dass das Gemeinschaftliche Wohnen im Moment die richtige Wohnform für die betreffende Person ist, dass sich das aber auch ändern kann - beispielsweise im Falle erhöhten Unterstützungsbedarfs:

*"Also ich kann sagen, dass es im Augenblick das Richtige für mich ist. Und zwar einmal die Gemeinschaft, so wie sie gelebt wird, [...], nicht zu intensiv, aber doch als Grundlage für mein Leben, [...], so dass ich also mich hier wohlfühle, dann aber auch meine Tür zu machen kann bzw. meinen Aktivitäten nachgehen kann, [...], das ist eben das Problem wie es ist, wenn 10 Jahre vergangen sind, dann weiß ich es nicht, wenn ich mehr Hilfe brauche, dann weiß ich gar nicht mal, ob ich die Jüngeren auch so belasten möchte." Frau Fischer*

Aufgrund von Erfahrungen im Wohnprojekt wird als ein weiterer Aspekt geäußert, eine größere und andere Projektform zu bevorzugen, wenn man es noch mal von vorne beginnen könnte:

*"Also, wenn ich noch mal die Wahl hätte, würde ich mich mit einem größeren Projekt beschäftigen wollen, auch vielleicht wieder mit mehr Generationen [...]. Aber ich denke schon, dass eine größere Gruppe bei längeren Versorgungsphasen vielleicht etwas günstiger dran ist. Aber wir hatten ja*

*Zeiten, wo auch ein oder zwei Leute im Krankenhaus waren, das war dann schwierig hier, die ganzen Aufgaben, die anfallen." Frau Schneider*

Die Übereinstimmung von Wohnbedürfnissen und Wohnbedingungen wird auch in bezug auf räumliche und soziale Faktoren bewertet. Während die räumlichen Bedingungen meist mit den Bedürfnissen übereinstimmen, sind die Erwartungen an das soziale Miteinander teilweise höher als das, was real erlebt wird. Manchmal finden sich auch enttäuschte Erwartungen hinsichtlich beider Bereiche:

*"Also Wohnung, Garten, Lage des Hauses, also Infrastruktur so würd ich sagen: Hätten wir nich besser treffen können. [...] Und das persönliche, ich denke im Großen ja, mit leichten Abstrichen, aber im Großen ja, würd ich so sehn, für mich." Frau Spielmann*

*"Was ich vorher nich so gewusst habe, wie schwer es is, nur eine Himmelsrichtung zu wohnen, da hab ich mir vorher überhaupt nie nen Kopf drum gemacht. Ich habe noch nie im Parterr gewohnt und würd nie wieder ins Parterr gehn, auch ne Erfahrung [...]. Und mein Anspruch an das Wohnen hier untereinander [...] ich hab wirklich gedacht, wir machen mehr miteinander, ich habe immer gehofft bis zum heutigen Tag." Frau Schön*

Eine weiterer Aspekt ist die Zufriedenheit mit der Situation, auch wenn Träume im Detail nicht in Erfüllung gegangen sind:

*"Sie {die Realisierung, I.} entspricht nicht meinen Träumen. Aber ich bin sehr damit einverstanden und zufrieden, dass ich's gemacht habe [...]. Der Traum war einer von Übereinstimmung und Echo finden und Austausch haben und sich gegenseitig fördern und also vor allem irgendwie, glaub ich, so [...] Leute finden, die meine eigenen Vorlieben teilen." Frau Barth*

#### **5.13.4 Regelung der Nachfolge (Erst- oder Wiederbelegung von Wohnungen)**

Hinsichtlich des Vorgehens bei der Erstbelegung noch freier Wohnungen bzw. hinsichtlich der Regelung der Nachfolge, das heißt der Belegung von Wohnungen nach dem Ausscheiden eines oder mehrerer Projektmitglieder, lässt sich ein gewisses Grundmuster erkennen.

Die Suche neuer Mitglieder erfolgt zumeist mit den in Kapitel 5.10.4 beschriebenen Methoden; üblich sind persönliche Ansprache/Bekanntschaften, Zeitungsannoncen, Flyer, Wartelisten, in die Interessenten aufgenommen und bei Bedarf über eine freie Wohnung oder ein neues Projekt informiert werden können.

Die finanziellen Aspekte der Nachfolgeregelung stehen in Zusammenhang mit der Projektform bzw. zum Status der entsprechenden Wohnung (Miete bzw. Eigentum). Wichtig ist - und das wird vor allem von Befragten aus Projekten mit Mietwohnungen berichtet - eine Absicherung (finanzielle Einlage oder dergleichen) gegen Leerstand - zumindest für einen bestimmten Zeitraum bzw. eine Absprache mit dem Vermieter, damit die Gemeinschaft nicht für die Kosten einer leerstehenden Wohnung aufkommen muss. Im Todesfall eines Mitglieds liegt die Verantwortung für die Suche eines Nachfolgers bei den Erben.

Das formale Vorgehen ist in allen befragten Projekten so geregelt, dass die Projektgruppe zumindest ein Mitsprache- bzw. Vorschlagsrecht bei der Entscheidung für neue Mitglieder hat. In einem Projekt wird eine Frist von ca. drei Monaten beschrieben, innerhalb der ein neues Mitglied gefunden werden muss, ansonsten hat der Vermieter das Recht, einen Nachfolger zu bestimmen.

Die gruppeninterne Abstimmung über neue Mitglieder erfolgt zumeist so, dass die Kandidaten in das Projekt - zumeist in den Gemeinschaftsraum, in dem sich die Gruppe versammelt hat - eingeladen werden und dort die Möglichkeit eines ersten gegenseitigen Kennenlernens besteht. Im Anschluss an die "Vorstellungsrunde" findet dann in der Regel die Abstimmung für bzw. gegen den/die Kandidaten statt, die kürzer oder länger andauern kann und nicht immer einfach zu treffen ist. Die Abstimmungsmodalitäten sind unterschiedlich geregelt und zum Teil schriftlich festgehalten (z.B. in einer Satzung). Die Klärung von Abstimmungsmodalitäten im Vorfeld wird empfohlen und kann zur erheblichen Erleichterung dieses Prozederes beitragen.

Inhaltlich geht es darum, ob der Kandidat zur Gruppe passt und umgekehrt. Als Themen auf der Sachebene werden von den Interviewpartnern Aspekte wie Alter, Familienstand, Kinder, finanzielle Lage (Mietzahlung, Beteiligung an Sonderausgaben), berufliche Situation sowie Fragen in Richtung Gruppen- und Konfliktfähigkeit genannt. Als weitere

Gesichtspunkte können Ehrenamt und Mitgliedschaften, Hobbies, die Begründung des Aufnahmewunsches sowie schwere bzw. chronische Krankheiten thematisiert werden. Die emotionale Ebene (Stimmt die Chemie? Was sagt das Gefühl? Passt der/die zu uns? Liegt der/die auf meiner/unserer "Wellenlänge"?) scheint für die Entscheidung pro oder kontra mindestens ebenso wichtig zu sein wie die Sachebene. In einigen der befragten Projekte sind Fragebögen bzw. Fragenkataloge zu diesem Zwecke vorhanden bzw. es wird über die Entwicklung solcher Instrumente nachgedacht.

### **5.13.5 Auseinandersetzung mit "Älter-Werden" und Hilfe- und Pflegebedarf**

Die Themen "Älter-Werden" sowie Hilfe- und Pflegebedarf werden, mit unterschiedlicher Intensität, in fast allen befragten Projekten thematisiert: Entweder im Hinblick auf die Zukunft oder aber im Hinblick auf Erfahrungen mit einer erkrankten Person im Wohnprojekt. Während es in einigen Projekten "nur" die Älteren sind, die sich über das Thema austauschen oder zukünftig austauschen wollen, sind in anderen Projekten alle dort lebenden Generationen mehr oder weniger am Diskurs beteiligt. Von den älteren Befragten in generationsübergreifenden Projekten ("Jung und Alt") wird allerdings mehrfach geäußert, dass die jüngere Generation noch mehr Interesse an diesem Thema entwickeln könnte. Es wird aber auch darauf hingewiesen, dass aufgrund der Zugehörigkeit zu verschiedenen Altersgruppen unterschiedlichen Themen im Vordergrund stehen, die sich für Familien mit Kindern anders darstellen als für Alleinstehende im mittleren Erwachsenenalter und wieder anders für ältere Menschen mit und ohne Lebenspartner.

Hilfe und Unterstützung sind in der Mehrzahl der Projekt-Konzeptionen verankert, teilweise sehr konkret und ausführlich, teilweise als ein Punkt, der neben anderen zu den wichtigen Projektzielen gehört und im Bedarfsfall von der Gruppe konkretisiert wird. Die Entwicklung der Gruppe spielt vor dem Hintergrund dieses Themas eine zentrale Rolle. Einige Befragte weisen darauf hin, dass sich Beziehungen im Projekt unterschiedlich entwickeln und dass man sehen muss, wer bei wem welche Nähe zulassen kann. Thema ist somit nicht nur das Erbringen von Unterstützungsleistungen, sondern auch das Annehmen von Hilfe. Eine Garantie gibt es nicht. Denn ob Hilfeleistungen, die heute erbracht werden, auch morgen bei erhöhtem Hilfebedarf mehrerer Mitglieder bzw. einem Wechsel in der Gruppe durch Auszug, Tod usw. erbracht werden können, kann erst die Zukunft zeigen.

Konsens besteht darüber, dass gegenseitige Hilfe und Unterstützung wichtige Merkmale Gemeinschaftlicher Wohnprojekte sind. Konsens besteht auch darüber, dass die Unterstützung nur soweit gegeben werden kann, wie die Gemeinschaft sie zu geben in der Lage ist. Das heißt, die Unterstützungsaufgaben sollen den Einzelnen und die Gemeinschaft auf Dauer nicht überlasten. Bei der Mehrzahl der befragten Projekte beschränkt sich die Hilfe auf hauswirtschaftliche Dinge wie beispielsweise Unterstützung beim Putzen, Abwaschen, Essen richten, Einkaufen, Kleinreparaturen, Wäsche, Spazieren gehen, Vorlesen, Behördengänge, Haus- und Gartenarbeit oder zum Arzt begleiten. Eine zentrale Rolle spielt auch der soziale und emotionale Aspekt: Kommunikation, da sein und Zuhören. Als günstig hat es sich nach Angaben der Befragten erwiesen, die Unterstützung eines Mietglieds per Plan zu regeln, um Überforderung bzw. Unterstützungslücken zu vermeiden. Wichtig ist auch, diesen Plan in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Permanente Pflegeleistungen seitens der Projektmitglieder werden in allen befragten Projekten ausgeschlossen, wobei zeitlich befristete "Einsätze" sowie die Organisation ambulanter Dienste für derartige Leistungen durchaus in den Unterstützungskatalog einzurechnen sind. Unterstützend und Sicherheit gebend wirken auch bestimmte Riten wie die Hinterlegung des Wohnungsschlüssels, das tägliche Treffen eines Nachbarn oder gegenseitige Anrufe, um gegebenenfalls um Hilfe zu bitten.

Die Auseinandersetzung mit Themen wie Patientenverfügung sowie das Einladen fachkundiger Referenten verweist ebenfalls auf den kompetenten Umgang mit dieser Thematik. Ein Projekt beschreibt beispielsweise die Vorstellung, dass alle Mitglieder der (kleinen) Hausgemeinschaft ein und denselben Hausarzt haben könnten. In einigen Projekten ist für den Fall von Pflegebedarf im Zuge der Planung sogar ein extra Raum vorgesehen worden, der im anderen Fall als Gästeappartement genutzt wird.

Die Thematik des Wohnen in einem Gemeinschaftswohnprojekt bis zum Lebensende bzw. der Wechsel in eine andere Wohnform, beispielsweise im Falle eines sich verschlechternden Gesundheitszustandes, wird von den Befragten unterschiedlich wahrgenommen. Einige Befragte sehen keine Schwierigkeiten und gehen von einem Verbleib bis zum Lebensende aus. Andere haben sich informiert oder sich in der Nähe des Gemeinschaftlichen Wohnprojektes nach entsprechenden Möglichkeiten erkundigt, um für den Fall, dass ein Verbleib im Projekt nicht mehr möglich ist, auf die gewählte Form zurückgreifen zu können - bewusst und nicht erst in Anbetracht einer prekären Situation.



Diese Überlegungen finden nicht zuletzt auch statt, weil Unsicherheit bestehen kann hinsichtlich der zukünftigen Entwicklungen der eigenen Gesundheit, der eigenen Fähigkeit, um Hilfe zu bitten bzw. Hilfe anzunehmen, aber auch hinsichtlich der Situation im Projekt, welche Unterstützungsmodalitäten heute vereinbart sind und welche davon auch morgen - eventuell vor dem Hintergrund einer veränderten Bewohnerschaft - noch tragen. Aus diesem Grund wird es als wichtig erachtet, die Thematik insgesamt, vor allem aber die Befürchtungen, Ängste und Unsicherheiten, die damit verbunden sind, offen anzusprechen und in der Gruppe zu diskutieren. In einem der befragten Projekte wird die Angst vor "Überalterung" sowie den daraus entstehenden möglichen Schwierigkeiten genannt, in einem anderen wird bemerkt, dass an der Gestaltung des Gemeinschaftlichen Altwerdens noch gearbeitet werden muss. In einem Teil der befragten Projekte sind längere Krankheit, Hilfe- und Pflegebedarf und Todesfälle schon vorgekommen und Hilfe- und Pflegeleistungen bereits erbracht worden. Der Kontakt mit Pflegediensten bzw. anderen externen Dienstleistern ist entweder schon aufgenommen worden oder bereits geplant.

#### **5.13.5.1 Emotionale Bewältigung in der Gruppe**

Krankheit, Hilfe- und Pflegebedarf, Sterben und Tod sind Situationen, die vom Einzelnen wie von der Gemeinschaft Anpassungsleistungen erfordern: Hinsichtlich der eigenen Bereitschaft bzw. Fähigkeit, Unterstützung zu leisten, aber auch der Kraft, diese Grenzsituationen zu akzeptieren und zu bewältigen, sie in die eigene Geschichte und in die der Gruppe zu integrieren. Das variiert von Person zu Person, und jedes Gruppenmitglied wird diesen Prozess zu einem anderen Zeitpunkt bewältigen - oder auch nicht. Als ein erster Aspekt wird erwähnt, dass es wichtig ist, diese Themen in der Gruppe zu kommunizieren und nicht zu tabuisieren, ein Klima zu schaffen, in dem es kranken oder sterbenden Menschen möglich ist, im Projekt zu verbleiben und dass das von allen akzeptiert wird. Dazu gehören Anteilnahme und die Integration des Menschen mit seiner Krankheit in den Alltag, was nicht immer leicht fällt und zum Teil sehr viel Rücksichtnahme und persönliches Engagement erfordert. Krankheit, Pflegebedarf und Tod führen jedem unmittelbar vor Augen, dass zum Altern auch diese Facetten gehören, die es zu akzeptieren und anzunehmen gilt. Verschiedene Befragte berichten, dass gerade im Vergleich mit jüngeren oder gesünderen Personen auch eine Art "Wettbewerb" stattfinden kann: Wer dies und jenes noch kann usw., was das Sich-Eingestehen der eigenen nachlassenden Kräfte ein wenig ausblendet bzw. erst dazu anregt, darüber zu

reflektieren. Die genannten Grenzsituationen werden aber auch als persönlicher und gruppenbezogener Lern- und Übungsprozess wahrgenommen. Den "Helfern" kann das Tun sehr viel geben, beispielsweise wenn jemand das erste Mal im Leben erlebt, dass er für jemanden Unterstützung leisten kann. Kranke Gruppenmitglieder können "Lehrmeister" sein, sie können der Gruppe oder dem Einzelnen zeigen, wie man mit einem Kranken zusammen lebt. Die Gruppe und jeder Einzelne schließlich können dem kranken Mitglied das Gefühl geben, dazu zu gehören und mit der Krankheit angenommen zu sein.

#### **5.13.5.2 Konsequenzen für die bauliche Gestaltung des Wohnobjektes**

Als ein wichtiger Aspekt wird auch die bauliche Gestaltung des Wohnobjektes im Kontext der Auseinandersetzung mit Hilfe- und Pflegebedarf betrachtet. Die Thematik ist in allen befragten Projekten diskutiert worden, teilweise schon vor dem Hintergrund, dass Barrierefreiheit für kranke oder behinderte Gruppenmitglieder eine Voraussetzung war, um überhaupt in das Projekt einziehen zu können. Einige der besichtigten Projekte sind - zumindest teilweise - barrierefrei gestaltet. In anderen Projekten finden sich barrierefreie Elemente wie niedrige bzw. ebenerdige Duschwannen, erhöhte Toilettensitze, Haltegriffe, Türschwellen oder ein Lift, der einen schwellenlosen Übergang von der Wohnung zur Außenwelt ermöglicht. Gründe für eine nicht oder nur teilweise realisierte barrierefreie Bauweise liegen zum einen in einer bereits vorhandenen, älteren, teilweise denkmalgeschützten, Bausubstanz, die einen barrierefreien Umbau nur bedingt ermöglicht. Als ein weiterer Grund werden fehlende finanzielle Mittel genannt.

Barrierefreiheit erweitert den Bewegungsradius in der eigenen Wohnung und ermöglicht darüber hinaus einen lückenlosen Übergang zur Wohnumwelt. Sie ist deshalb zentral für den Verbleib im Projekt trotz körperlicher Einschränkungen. Die Befragungsergebnisse zeigen, dass im Hinblick auf Barrierefreiheit auch zukünftig erheblicher Beratungs- und Handlungsbedarf besteht, um eine Nachhaltigkeit Gemeinschaftlicher Wohnprojekte gerade auch vor diesem Hintergrund zu erreichen. Wichtig wäre auch, über finanzielle Unterstützung nachzudenken, die dazu beiträgt, das soziale Netzwerk eines Projektes und dessen Leistungen durch die Schaffung entsprechender räumlicher Voraussetzungen zu fördern.

## 6. **Erfolgsvoraussetzungen und Schwierigkeiten im Entwicklungsprozess Gemeinschaftlicher Wohnprojekte**

Schwierigkeiten und Erfolgsvoraussetzungen sind zwei wesentliche Pole, die das Gelingen Gemeinschaftlicher Wohnprojekte negativ oder positiv beeinflussen.

*Schwierigkeiten* werden von den Befragten zum einen im zwischenmenschlichen Bereich genannt (z.B. Kommunikation, Gruppendynamik, Zusammenwachsen und Sich-Annähern in der Gruppe, neue Mitglieder bzw. Projektbewohner):

*"Ja ja, also ganz stark hat sich ausgewirkt, dass der konkrete Organisationsteil, [...] dass da ganz starke Kommunikationsschwierigkeiten dann entstanden. [...] Nicht böswillig oder so, einfach durch die Bauerstellung kamen ganz andere [...] Dinge ins Blickfeld, so dass dann der soziale Teil irgendwo wegfiel oder sogar lästig wurde. Also wenn da Kommunikation [...] und Information verlangt wurden, dann war das also zeitmäßig nicht mehr drin. Und auch untereinander wurden, also ne zeitlang war das ganz ganz schwierig, auch noch längere Zeit, weil sich das dann so festgefahren hatte, da wurde das eine vollkommen vom anderen abgetrennt." Frau Meier*

*"Beeinträchtigt hat uns natürlich, aber das sind allgemeine Dinge: Unentschlossenheit Vieler, Wankelmütigkeit." Herr Baum*

Es wird auch erwähnt, dass früher getroffene Entscheidungen im Zeitverlauf kritisch hinterfragt und in der Gruppe thematisiert werden können:

*"Ich bin mir immer nicht sicher, aber da müssten wir auch irgendwann in der Runde darüber reden, das haben wir eigentlich auch noch nie gemacht, ob diese enge Wirtschaftsgemeinschaft positiv ist für eine Gruppe oder ob sie im Laufe der Jahre eher belastend wird? [...] Dass wir das ganze Management auf uns genommen haben, weil wir gesagt haben, das schaffen wir [...]. Dazu kommt bei uns auch noch, dass wir eben auch Großgeräte gemeinsam haben: Waschmaschinen, Herde, Gefrierschrank, die haben wir also gemeinsam, dafür müssen wir sorgen, dass die instand bleiben, und auch ersetzen. [...] Es ist beides, es ist förderlich, aber es gibt auch Schwierigkeiten, weil man durchaus nicht über alles einer Meinung ist." Frau Schneider*

Die zeitlich oft sehr lange Dauer der Realisierung wird ebenfalls als problematisch erlebt:

*"Die Länge der Zeit, es is fast nich auszuhalten. Dass wir überhaupt durchgehalten haben is nen Wunder." Frau Küster*

*"Also ich würde gern ner anderen Gruppe ersparen dieses Gerenne nach den 3000 verschiedenen Häusern, Objekten usw., weil das empfind ich im Nachhinein als so belastend, so schwierig, und so, dass man so flügelahm werden kann, aber das kann man ner andern Gruppe nicht ersparn, denk ich, da müssen se durch, die müssen auch ihre Objekte, [...] das is ja auch nen Findungsprozess, die müssen auch das angucken, ohne angucken geht's nicht."  
Frau Spielmann*

Insbesondere bei Projekten, die eine sehr lange Realisierungsphase durchlebt haben, wurde es als Problem empfunden, keine Lobby und wenig öffentliche Unterstützung, zum Teil auch wenig Unterstützung aus dem persönlichen Netzwerk erfahren zu haben:

*"Der Mangel an Unterstützung, Vorerfahrung, also wir sind wirklich Pioniere, wir sind im Neuland gewesen." Frau Küster*

*"Ja, vielleicht auch der Mangel an Unterstützung seitens der meisten Freunde und Verwandten [...]. Also ich hab eine Freundin, die permanent gesagt hat: So was kann doch gar nich gut gehen, und [...] jetzt auf einmal muss ich ihr alles schicken, was wir haben, weil sie halt auch in das Alter kommt so langsam, und sich zumindest Gedanken macht und sieht, dass sich's bewährt hier." Frau Küster*

Auch die finanziellen Bedingungen, unter denen Gemeinschaftliche Wohnprojekte entstehen, werden von einem Teil der Befragten als kritisch erlebt:

*"Ich würde sagen, man kann jeder Gruppe nur empfehlen, [...] auch die Finanzen offen zu legen, was man einbringen kann, und wie viel die andern noch für diejenigen, dies nich einbringen können, mittragen {können, I.} und da soll man sich nich scheuen. Und wir hatten jeder so seine Schwierigkeiten sich zu outen, was er mitbringen kann oder möchte oder [...] wieweit er sich belasten möchte." Frau Becker*

*"Mit sowenig Geld so nen Vorhaben durchboxen und mit am Anfang sowenig festen Käufern, das war doch sehr sehr mühsam. Aber wenn wir das nicht trotzdem versucht hätten, wärs ja nicht geworden, wenn wir nicht gesagt hätten: Wir machen's trotzdem, wir schaffen das." Frau Bauer*

Ebenso werden auf der baulichen Seite die individuellen Zuschnitte der Grundrisse und die Bauschäden, die nach dem Einzug auftreten und die Hausgemeinschaft in besonderem Masse herausforderten, als Schwierigkeiten auf dem Weg der Realisierung eines Wohnprojektes genannt:

*"Also was sehr aufwendig war, war{en, I.} eben die individuellen Zuschnitte der Grundrisse, also das war wahnsinnig zeitaufwendig, aber das habe ich nicht so erlebt, sondern die Architektin, die planende Architektin, für die war das sehr mühsam, die würde das sicher nicht noch mal machen." Frau Bauer*

*"Man könnte sagen, wir haben jetzt immer noch Bauprobleme, wir kommen fast nicht zum gemeinsam Wohnen im Moment, weil wir hier noch zu viele Probleme haben." Frau Blum*

In der schriftlichen Befragung werden neben den bereits genannten Aspekten zum einen der Wegfall einer ursprünglich geplanten Finanzierung, die langwierige Suche nach Interessenten und Rechtsform, Fehleinschätzungen und zu umfangreiche Eigenleistungen genannt. Des weiteren geben die Befragten Einwände der Nachbarn zum Bebauungsplanverfahren, Architektenwechsel sowie den Verzicht auf die vorgesehene Bildung einer Wohnungsbaugenossenschaft als problematisch an. Schwierigkeiten traten darüber hinaus auch bei der Zusammenarbeit von Wohnprojekten mit Behörden sowie durch die Insolvenz von Handwerkern auf.

Die *Erfolgsvoraussetzungen* für eine gelingende Entwicklung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte lassen sich aus den genannten Schwierigkeiten ableiten. Als eine Voraussetzung werden von den Befragten insbesondere Aspekte der Gruppe genannt. Dazu zählt zum einen die Tatsache, dass es sich häufig um einen harten Kern handelt, der die Gruppe aktiviert und vorantreibt:

*"Also unser kleiner harter Kern [...]. Ich bin selbst stolz drauf, dass ich die Kraft hatte, da sehr viel einbringen zu können und also, wir sind da auch dran geblieben und das hat sehr viel genützt." Frau Meier*

Wichtig sind im Hinblick auf die Projektrealisierung auch das erfolgreiche Miteinander Leben und Wohnen und die Regelmäßigkeit von Zusammenkünften, wobei damit nicht nur Arbeitstreffen, sondern vor allem auch Möglichkeiten des gemeinsamen Erlebens und Kennenlernens gemeint sind:

*"Und dann innerhalb der Gruppe, denk ich, wirklich, dass wir gewisse Erfahrungen hatten mit gruppendynamischen Prozessen und die Bereitschaft, auf das einzugehen. Was eben in der Anfangszeit gestört war, in der Anfangszeit warn zu viel Ängste da [...] Machtkämpfe und so was. [...] Aber als sich das mal so beruhigt hatte, ich denk, da war es wirklich die Bereitschaft, miteinander zu leben und den andern anzuerkennen." Frau Küster*

In Zusammenhang mit dem Gruppenprozess stehen auch Beratung, Begleitung und Supervision, die von fast allen Befragten als wichtig und notwendig angesehen werden und in die es sich von Anfang an zu investieren lohnt:

*"Ich würde jeder Gruppe, die so was vor hat sagen: Nehmt euch begleitend eine Psychologin, gleich zu Anfang, das Geld muss da sein für eine professionelle Kraft, die hilft, weil Schwierigkeiten gibt's in allen Gruppen. Das is ne Illusion zu glauben, es geht glatt." Frau Schön*

Auch Persönlichkeitsaspekte scheinen einen Beitrag zum Gelingen eines Wohnprojektes zu leisten. Dazu zählen Wille, Motivation, Durchhaltevermögen und Geduld. Ebenso werden Mut und Risikobereitschaft genannt:

*"Also, unser absoluter Wille, dass wir's machen wollten, das war vor allen Dingen." Frau Küster*

*"Und dass die Leute, die hier einziehen oder die hier wohnen, dieses Wohnen so wollen. Dass sie nicht sagen: Ach ich mach das mal, aber eigentlich nicht dahinter stehen, hinter der Idee. Ich finde immer noch die Idee dieses Wohnens Antriebfeder, um's klappen zu lassen." Frau Schneider*

*"Ja, also unser Durchstehvermögen, in jeder Beziehung. Also erst mal, dass wir überhaupt noch bestanden haben, als wir denn endlich nen Angebot gekriegt haben nach fünf Jahren." Frau Kaufhold*

*"Dass man also wirklich ne Motivation hat und vor allen Dingen, dass man selbst engagiert is und also für sich was macht, wenn man für andere was macht. Weil man braucht [...] Durchhaltevermögen, und wenn man für sich nichts macht, sondern nur für andere, dann is das, dann gleitet das manchmal ab. [...] Dann viel Geduld und ja und man soll sich von irgendwelchen Einbrüchen nich gleich unterkriegen lassen, weil es gibt viele Wege." Frau Meier*

*"Dass wir alle soviel Mut hatten (lachen) und uns nicht da von denen, die geunkt haben, dass wir das nicht angenommen haben und haben [...] gesagt: Wir bauen trotzdem, wir schaffen das." Frau Bauer*

Eine Vision, eine Idee zu haben sowie Toleranz, Einfühlungsvermögen und Fingerspitzengefühl scheinen ebenfalls Persönlichkeitsaspekte zu sein, die das Gelingen Gemeinschaftlicher Wohnprojekte fördern:

*"Also find ich ganz wichtig: Man muss ne Vision haben, man muss wissen, was man will und man muss tolerant sein, man muss Einfühlungsvermögen haben, nen bisschen Fingerspitzengefühl is nich schlecht, wenn man das also auch mitbringt. Frau Kaufhold*

Auch biografische Erfahrungen sind für das Gelingen Gemeinschaftlicher Wohnprojekte von Vorteil:

*"Ich war nützlich mit den lokalen Erfahrungen, die ich im Beruf gesammelt hatte mit städtischen Ämtern z.B. nen bisschen Umgang mit Öffentlichkeit, das hat uns genützt." Frau Barth*

*"Und dass, sicherlich, dass wir in unserm ganzen Leben irgendwo aktiv waren, denn den [...] X. {einen Kooperationspartner, I} haben wir ja auch nicht unbekannter Weise angesprochen." Frau Gärtner*

Der Kontakt zu Kooperationspartnern wird ebenfalls als bedeutsam für die erfolgreiche Realisierung eines Gemeinschaftlichen Wohnprojektes erachtet:

*"Es war bestimmt sehr gut, dass wir den Finanzberater hatten, und dass wir die Architekten, die auch hier wohnen wollten, dass die geplant haben und dass wir die immer ansprechen konnten für alles, das war sehr gut." Frau Bauer*

*"Na ja, dass es das Grundstück gab, dass der Sozialplaner sich dafür eingesetzt hat, dass wir das machen." Frau Barth*

Vorhandene oder fest vereinbarte Bedingungen wie ein Vertrag oder Belegungsmodalitäten wirken den Angaben der Befragten zufolge ebenfalls positiv im Hinblick auf eine erfolgreiche Projektrealisierung:

*"Ne Klarheit, ne Struktur. Ich denke, unser [...] Vertrag is ne ganz wichtige Richtlinie, die wir haben." Frau Schneider*

*"Ja, dass wir uns [...] so nen Belegungsraaster gemacht haben, wir gesagt ham: So und soviel aus der Altersgruppe, und soviel aus der und soviel von der Altersgruppe, das war bestimmt auch ne gute Grundlage." Frau Bauer*

In den schriftlichen Antworten werden ebenfalls die Festigung der Gruppe über die Zeit des Zusammenwohnens, das Vertrauen auf eigene Kräfte, Durchhaltevermögen und der Verzicht auf Führungsanspruch sowie der individuelle Zuschnitt der Wohnung durch gemeinsame Planung als Erfolgsvoraussetzungen genannt. Auch der Druck auf Architekten in bezug auf die rasche Fertigstellung der Anlage und die Unabhängigkeit von Geldgebern und Bauträgern mit Eigeninteressen scheinen einen Beitrag zur erfolgreichen Projektrealisierung zu leisten. Zudem wird die Möglichkeit zur freien Umsetzung der mit dem Wohnprojekt zusammenhängenden Ideen als positiv hervorgehoben.

## **7. Persönlichkeitsaspekte von Wohnprojektinitiatoren**

Der Blick auf Persönlichkeitsaspekte soll eine Antwort auf die Frage ermöglichen, welche persönlichen Eigenschaften dazu beitragen können, dass eine Person eine aktive, engagierte und leitende Funktion bei der Entwicklung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte übernimmt. Tabelle 3 zeigt die Persönlichkeitsaspekte ausgewählter Wohnprojekt-



initiatoren. In Spalte 1 finden sich die fünf Skalen, denen jeweils 12 Items (Fragen) zugeordnet sind. Die Spalten 2 und 3 zeigen die Normwerte für Frauen und Männer. In den folgenden Spalten sind beispielhaft für einige der befragten Personen die Mittelwerte für die einzelnen Aspekte angegeben. Die kursivgedruckten Felder zeigen an, dass sich der erhobene Wert unterhalb des Normwertes befindet, die fettgedruckten Felder zeigen an, dass sich der erhobene Wert oberhalb des Normwertes befindet. Auffällig ist, dass die Werte für Neurotizismus von sieben der elf Beispielpersonen unterhalb des Normwertes liegen. Das heißt, Neurotizismus scheint bei diesem Personenkreis eine weniger stark ausgeprägte Eigenschaft zu sein. Im Hinblick auf das Merkmal Offenheit zeigt sich genau eine umgekehrte Tendenz. Hier liegen die Werte von sechs der elf Befragten oberhalb des Normwertes. Das heißt, dass Offenheit ein Merkmal ist, das bei diesem Personenkreis in besonderem Maße ausgeprägt zu sein scheint. Es handelt sich bei den soeben beschriebenen Ergebnissen jedoch lediglich um Tendenzen, die statistisch nicht abgesichert sind und aus diesem Grund äußerst vorsichtig interpretiert werden sollten, zumal es sich um eine sehr kleine Stichprobe handelt (s. Tabelle 3).

Tabelle 3. Persönlichkeitsaspekte ausgewählter Wohnprojektorganisatoren

| Item NEO-FFI       | Mittelwerte |        |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|--------------------|-------------|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                    | Norm w      | Norm m | P 1         | P 2         | P 3         | P 4         | P 5         | P 6         | P 7         | P 8         | P 9         | P 10        | P 11        |
| Neurotizismus      | 1,99        | 1,84   | <i>1,66</i> | <i>1,25</i> | <i>1,25</i> | <b>2,40</b> | <i>1,42</i> | <i>1,42</i> | <i>1,08</i> | <i>0,58</i> | <b>2,33</b> | <b>2,33</b> | 2,00        |
| Extraversion       | 2,39        | 2,36   | <b>2,50</b> | <i>1,90</i> | <i>2,16</i> | <i>1,90</i> | <b>2,58</b> | <b>2,92</b> | <b>2,83</b> | <b>3,42</b> | <b>2,08</b> | <i>1,75</i> | <i>2,00</i> |
| Offenheit          | 2,75        | 2,71   | 2,75        | <b>3,25</b> | 2,75        | <b>3,08</b> | <b>2,92</b> | <b>2,82</b> | <b>3,08</b> | <b>3,25</b> | 2,75        | 2,25        | 2,42        |
| Verträglichkeit    | 2,53        | 2,44   | <b>2,90</b> | 2,50        | 2,50        | 2,58        | <i>2,08</i> | <b>3,17</b> | <b>2,92</b> | 2,58        | <b>2,75</b> | <b>2,58</b> | 2,42        |
| Gewissenhaftigkeit | 2,53        | 2,53   | <i>2,40</i> | <b>2,75</b> | <i>2,45</i> | <i>2,30</i> | <b>2,83</b> | <b>3,33</b> | <b>3,08</b> | <b>3,58</b> | <i>2,42</i> | <b>2,83</b> | <i>2,33</i> |

Als eine weitere Quelle, etwas über Persönlichkeitseigenschaften bzw. über das Werden der Persönlichkeit der Befragten zu erfahren, können Aspekte der am Anfang eines Interviews geschilderten Wohnbiografien genutzt werden. Die diesbezüglichen Aussagen lassen sich insgesamt in sechs Bereiche gliedern. Zum einen ist die Herkunftsfamilie von Bedeutung, die von vielen Befragten als "groß" beschrieben wird. Auch die Gründung einer eigenen "größeren" Familie oder das Erleben einer "erweiterten", offenen Familie, zu der auch Nicht-Familienmitglieder, Freunde und Bekannte gerechnet werden, wird erwähnt. Zum anderen wird das Erleben sozialer Beziehungen erwähnt, insbesondere bei

der Ausübung sozialer Hobbies oder im Hinblick auf einen großen, gewachsenen Freundeskreis. Des weiteren scheint soziales Engagement im Lebenslauf und vor dem Engagement in der Wohnprojektinitiative eine Rolle zu spielen. Veränderte Lebensumstände wie Scheidung oder Tod des Lebenspartners finden sich ebenfalls in den geschilderten Wohnbiografien. Die frühere berufliche Position, teilweise in leitenden Funktionen, wird ebenfalls genannt. Schließlich scheinen auch die in der Biografie erfahrenen Wohnverhältnisse zu einer Entscheidung für das Engagement in einem Gemeinschaftlichen Wohnprojekt beizutragen; erwähnt werden in diesem Zusammenhang auch das Erleben beengter Wohnverhältnisse und Gemeinschaftsunterkünfte nach Kriegsende (was aber in den genannten Fällen nicht ausschließlich negativ besetzt ist) sowie Wohnerfahrungen in Wohngemeinschaften.

## **8. Ein Wohnprojekt in der Entstehung**

Wie anhand der vorangegangenen Kapitel deutlich wurde, ist die Entstehungsphase eines Wohnprojektes (vor der konkreten Realisierung) ein ganz entscheidender Zeitraum während des gesamten Entwicklungsprozesses. Die Gruppe findet sich zusammen, eine Konzeption wird erarbeitet, es werden Kontakte nach Außen geknüpft. Deshalb wird im Folgenden ein Projekt näher vorgestellt, das sich gerade in dieser Phase befindet.

Die Idee zu dem hier beschriebenen Wohnprojekt geht auf eine Veranstaltung zurück, die vor ca. 5 Jahren im Rahmen eines Forschungsprogramms des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend stattfand, in welchem unter anderem auch Projektinitiativen für Gemeinschaftliches Wohnen ins Leben gerufen wurden. Im Anschluss an die genannte Veranstaltung bildete sich eine Gruppe, die in der Anfangszeit von einer Sozialarbeiterin begleitet wurde und sich einmal monatlich erst zu geselligen Treffen, später zu Arbeitstreffen, versammelte. In dieser Zeit fand auch die erste Kontaktaufnahme mit politischen Gremien und in Zusammenhang damit die Gründung einer Rechtsform statt, um als Ansprechpartner in politischen und öffentlichen Gremien ernst genommen zu werden.

Nach der Vereinsgründung, als die Sozialarbeiterin nur noch sporadisch die Gruppentreffen begleitete, wurde das Thema Öffentlichkeitsarbeit konkret geplant und umgesetzt. Ein wichtiger Meilenstein war dabei neben der Erstellung eines Flyers die Durchführung einer Podiumsdiskussion, an der auch Vertreter aus Politik und

Wohnungswirtschaft teilnahmen. Im Anschluss an diese Podiumsdiskussion wurde der Kontakt zu einer Wohnungsbaugesellschaft intensiviert, der bereits im Vorfeld der Veranstaltung geknüpft worden war und aus dem sich letztendlich die Option für ein Grundstück ergab. Das führte zu der Überlegung, eine Rechtsform für das konkret geplante Objekt zu finden und im Weiteren zum Eintritt interessierter Vereinsmitglieder in eine bereits bestehende Genossenschaft.

Der Beitritt zu dieser Genossenschaft hat neben den Voraussetzungen für den Erwerb des Grundstücks den Vorteil, dass Vertreter der Genossenschaft die Gruppe bei weiteren Verhandlungen unterstützen können. Die Gruppe selber knüpft aber auch eigeninitiativ Kontakte, zum Beispiel zu einer weiteren Projektgruppe oder Schlüsselpersonen aus dem näheren Umfeld.

Als Schritt in naher Zukunft steht an, sich in der Gruppe noch besser kennen zu lernen, so dass sich eine Gemeinschaft bildet, die dann in das Projekt einzieht. Dazu leisten die Regelmäßigkeit der gemeinsamen Treffen und Wochenendveranstaltungen einen wichtigen Beitrag. Weiterhin steht die Gründung einer Planungsgemeinschaft an, die sich aus dem Kreis der Gruppe zusammensetzt, die dann einziehen wird. Die Mitglieder dieser Planungsgemeinschaft bringen sich auch finanziell ein. Für die zukünftigen Wohnungseigentümer wird es darüber hinaus auch eine Baugruppe geben, die sich ebenfalls mit einem substanziellen finanziellen Beitrag einbringt:

*"Also wir sind im Moment einmal sehr beschäftigt mit dem Projekt, was entsteht hier, [...] inzwischen ist der Verein auf etwa 34 Leute angewachsen [...], auch inzwischen junge Familien, die dazu gekommen sind, die jetzt zunehmend mehr dazustoßen, nachdem was klar in Aussicht ist und die wir auch noch nicht so gut kennen, d.h. es also einfach notwendig ist, dass wir uns untereinander intensiver auch kennenlernen, damit die Gruppe auch wirklich zu einer Gemeinschaft wird, die da einzieht. Wir haben jetzt [...] ein ganzes Wochenende verbracht miteinander in einem Bildungszentrum [...], wo wir miteinander auch drum gerungen haben: Welche Gemeinschaftsräume solls denn geben, wie soll das konkret aussehen, wie groß soll das Projekt überhaupt werden, wir haben also so, ich denke, die Größenordnung spielt auch noch eine große Rolle natürlich, wie groß wird das Ganze." Frau Lenz*

Das Finanzierungsmodell insgesamt sieht vor, dass jeder zukünftige Projektbewohner neben dem Genossenschaftsbeitrag noch weitere Beiträge zahlt, um den Bau des Wohnobjektes zu realisieren ("Eintrittsgeld" in die Genossenschaft, den Genossenschaftsbeitrag, den Eigenanteil sowie Beiträge für Mitglieder der Planungsgemeinschaft oder Baugruppe). Einige dieser Beträge, z.B. die Selbstbeteiligung, können auch durch Eigenleistungen an Wohnung, Haus oder Grundstück abgearbeitet werden. Der Grund für die verhältnismäßig intensive Eigenbeteiligung ist nach Meinung der Projektinitiatorinnen, dass:

*"Wenn ich mich mit Finanzen beteiligen muss und beteiligen werde, bin ich damit anders drin und es soll keinen Unterschied zwischen Mietern und Eigentümern geben. [...] Jeder hat die gleiche Stimme, die solln auf dem gleichen sozusagen Level, einfach beteiligt sein an dem Ganzen. Und die sind auch genauso an der Planung, an allem genauso, jeder is gleichberechtigt und gleichbeteiligt." Frau Lenz*

Das Finanzierungsmodell wurde in dieser Weise in der Gruppe abgestimmt, so dass es der Mehrzahl der Gruppenmitglieder möglich ist, sich an diesem Modell zu beteiligen. Einigen wenigen Interessenten ist es derzeit aufgrund finanzieller Schwierigkeiten noch nicht möglich, dem zuzustimmen, aber die letzte Entscheidung darüber steht noch aus.

Was die Dauer des Realisierungsprozesses angeht, werden verschiedene Gründe angegeben, die ihn beeinflussen. Zum einen sind die Mitglieder in der Gruppe größtenteils Laien, die sich zum Teil zum ersten Mal in ihrem Leben überhaupt mit einem Bau- oder Wohnprojekt beschäftigen. Zum anderen wird das Geschlechterverhältnis thematisiert: Die Mehrzahl der Gruppenmitglieder sind ältere Frauen, die im Vergleich zu Männern gleichen Alters eher weniger in Netzwerke integriert sind, in denen es um Macht, Geld und Durchsetzung geht, wohingegen die Entscheidungsträger in Gremien häufig Männer sind. Schließlich wird erwähnt, dass es sich um einen längeren Lernprozess handelt, in dem die Gruppe sich mit diesen Themen vertraut macht, Ansprechpartner sucht und an der Erfahrung wächst.

Eine Frage, die sich in Zusammenhang mit der Realisierung von Wohnprojekten ganz allgemein stellt, ist die relative Ungewissheit dessen, was auf jeden Einzelnen und die

Gruppe zukommt und die Ungewissheit, ob das, worauf man sich einlässt, auch tatsächlich entstehen wird:

*"Also ich bin eigentlich jemand, der immer sehr gerne irgendwelche neuen Sachen angefangen hat, ich bin eigentlich jemand, der immer irgendwie, was weiß ich, entweder irgendwo hin gegangen is oder auch Reisen macht, wo ich nich weiß: Wo endet das, wo is das? Und da geh ich Risiken ein [...]. Insofern würde ich das auch machen, ich bin da eigentlich eher optimistisch und denk: Wir werden da irgendwie ne Lösung finden." Frau Lenz*

Die Erfahrungen eines in Entstehung begriffenen Projektes zeigen, dass sich eine professionelle Begleitung zu Beginn des Gruppenprozesses stabilisierend auf die Gruppenentwicklung auswirken kann. Eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit unter Einbeziehung von für die Projektrealisierung wichtigen Schlüsselpersonen fördert die Bildung eines Netzwerkes. Im Hinblick auf die Rechtsform muss nicht immer eine Neugründung erfolgen. Der Anschluss der Gruppe an eine bereits bestehende Rechtsform kann die Zielerreichung sogar beschleunigen, weil ein Großteil der Aufgaben mit Unterstützung dieser Institution bewältigt werden kann. Die Entwicklung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte beinhaltet einen ständigen Lernprozess aller Beteiligten, der auch den Umgang mit einer diesem Prozess innewohnenden Ungewissheit beinhaltet. Risikobereitschaft und Optimismus werden als Bewältigungsansätze herausgestellt.

## **9. Ein gescheiteres Wohnprojekt<sup>7</sup>**

Gemeinschaftliche Wohnprojekte entwickeln sich, sie werden geplant und realisiert, müssen sich aber auch in der realisierten Form bewähren. Das heißt, das Zusammenleben und Zusammenwohnen fordert noch einmal eine ganz neue und andere Art von Auseinandersetzung in der Gruppe und hinsichtlich der Idee des Gemeinschaftlichen Wohnens. Vielen Projekten gelingt auch dieser Schritt wie auf den vorangegangenen Seiten ausführlich beschrieben. Weniger Kenntnis gibt es über Projekte, die nur eine kurze Zeit lang bestehen und über die Gründe ihres Scheiterns. Deshalb wird im Folgenden von Schwierigkeiten berichtet, die zum Scheitern eines (generationsübergreifenden) Projektes

---

<sup>7</sup> Dieses Wohnprojekt hat einer Veröffentlichung der Adresse nicht zugestimmt und ist deshalb im Anhang nicht aufgeführt.

geführt haben. Außerdem werden Rückschlüsse und Empfehlungen aus dieser Erfahrung beschrieben, die für einen Neuanfang nützlich und hilfreich sein können.

Als Gründe für das Scheitern eines Gemeinschaftlichen Wohnprojektes werden zum einen äußere Umstände wie eine aktuell gegebene Wohnungsnot berichtet. In einer solchen Situation finden sich nicht nur Menschen in einer Initiativgruppe zusammen, für die das Gemeinschaftliche Wohnen im Mittelpunkt steht, sondern auch Menschen, die einfach nur auf der Suche nach einer Wohnung sind. Diese Menschen befürworten und unterstützen nicht unbedingt die Idee und das Konzept der Initiative:

*"Und es hat damals ja noch ne Wohnungsnot bestanden, da haben sich natürlich auch einige [...] angeschlossen, die im Grunde genommen nur ne schöne neue Wohnung wollten und uns praktisch Aktivitäten vorgetäuscht haben, die sie nachher dann also nich mehr gemacht haben. Das war eigentlich das, was uns praktisch also nachher die Beine weggehauen hat, denn das innere Mitgefühl war nicht da." Frau Fröhlich*

Als weiterer Grund wird die Differenz zwischen Erwartungen im Vorfeld und der erlebten Realität im Wohnprojekt genannt:

*"Man muss den Leuten klar machen, wer in ein solches Projekt einzieht, der muss auch mal nen Kindergeschrei vertragen, denn es heißt ja generationsübergreifend. Wir wolln ja auch, dass Leute ihre Tiere mitbringen können, Katze und Hund, was auch wichtig is grad für ältere Menschen. Wenn dann mal ne Katze in das Blumenbeet des andern reinläuft, na ja gut, dann is das nich sehr schön. Aber das führte dann eben auch zu den Schwierigkeiten." Frau Fröhlich*

Differenzen zwischen Personen mit unterschiedlichem Einkommen werden ebenfalls in Zusammenhang mit dem Scheitern eines Wohnprojektes genannt:

*"Es war ja [...] Sozialer Wohnungsbau, erster Förderweg, es gab ja gesetzliche Vorgaben dafür. Wir haben dann Ausnahmeregelungen bekommen, weil sich von den Mitgliedern nicht nur Kleinverdiener oder Sozialhilfeempfänger um eine Wohnung bewarben, sondern auch Besserverdienende wir darum mit reinnehmen konnten [...] Und dann [...]"*

*haben sich nach einiger Zeit zwei Gruppen gebildet, die sich nicht mehr annähern konnten. Einige verdienten eben mehr als die andern, das führte auch zu Schwierigkeiten." Frau Fröhlich*

Auf die Frage, was getan wurde, um den negativen Prozessverlauf aufzuhalten, werden insbesondere Gespräche und dabei auch die Rückbesinnung auf die ursprüngliche Konzeption genannt:

*"Sicher, wir ham ja auch mit denen gesprochen, wir ham ja auch Zusammenkünfte gemacht und [...] versucht, also da unsern Einfluss geltend zu machen. [...] Und ham ja auch auf die Konzeption hingewiesen [...]. Aber wenn's erst mal etwas eingeknickt is, dann is das schlecht wieder auszuräumen." Frau Fröhlich*

Unterstützung von Außen wurde in dieser speziellen Situation nicht in Erwägung gezogen:

*"Nachdem der Wunsch geäußert wurde, eine von der Trägerorganisation unabhängige Hausgemeinschaft zu sein und wir gesehn haben, dass also wir als Verein den Einfluss nicht mehr so hatten, da war'n wir der Meinung, dass es auch besser is, wenn man [...] dann eben dem Wunsch nachkommt. Da haben wir auch nicht groß um irgendwelche Hilfe gebeten, weil das für unsere Begriffe [...] sinnlos gewesen wäre." Frau Fröhlich*

Schlussfolgerungen für ein eventuelles Folgeprojekt aus den Erfahrungen, die im Prozess des Scheiterns erlebt wurden, sind zum einen, den Interessenten klar zu machen, was in der Realität auf sie zukommen kann und zum anderen im Vorfeld das intensive Kennenlernen der zukünftigen Hausgemeinschaft untereinander:

*"Also Leuten klarmachen, was auf sie zukommen könnte in so einem Projekt. Auf die Vor- und Nachteile hinweisen und dann eben vorher gut kennenlernen, das is [...] eigentlich auch das Sinnvolle." Frau Fröhlich*

Als Empfehlungen werden vor dem Hintergrund des Scheiterns folgende Aspekte genannt: Zu schauen, ob Interessenten auch wirklich gemeinschaftlich wohnen wollen, ob sie sich eine solche Wohnform für sich selbst vorstellen und sich bei einem

generationsübergreifenden Projekt das Zusammensein von Jung und Alt auf engem Raum vorstellen können:

*"Drauf achten, dass das auch wirklich Leute sind, die so etwas wünschen, die nich zwangsläufig vielleicht in so was einziehn. Also es muss die Bereitschaft da sein, sich mit so einer Konzeption [...] zu identifizieren [...]. Wenn man von vornherein das Positive und auch Negative jemand erläutert, müsste sich der Betreffende dann auch selber seine eigenen Gedanken machen [...], ob {das, I.} jetzt dann doch noch das Ideale für ihn is." Frau Fröhlich*

Die Erfahrungen eines gescheiterten Projektes machen deutlich, dass der Auftrag von Wohnprojektverantwortlichen unter anderem darin bestehen kann, interessierte Personen über die Vor- und Nachteile der Wohnform aufzuklären. Erwartungen und Vorstellungen sollten im Vorfeld offen angesprochen und auf ihre Realisierbarkeit hin überprüft werden. Ebenso sollte die individuelle und gruppenbezogene Finanzplanung als ein zentraler Gesichtspunkt ausführlich thematisiert werden. In Zeiten, in denen Wohnraum knapp ist, kann es im Hinblick auf die Auswahl neuer Projektmitglieder wichtig sein, deren Motivation ausführlich zu erfragen.



## **10. Zusammenfassung**

Im Mittelpunkt der vorliegenden Expertise stand die Frage nach fördernden und behindernden Bedingungen für die Entwicklung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte vor dem Hintergrund einer sich wandelnden Gesellschaft und vor dem Hintergrund sich wandelnder Ansprüche an das Leben und Wohnen im Alter. Auf der Grundlage ausführlicher persönlicher Interviews und einer schriftlichen Befragung wurden dazu die verschiedenen Phasen der Entwicklung in ihrem Gesamtverlauf dargestellt.

### *Gesellschaftlicher Wandel und die Entstehung neuer Wohnformen*

Ein auf verschiedenen Ebenen stattfindender gesellschaftlicher Wandel, insbesondere die demografische Entwicklung sowie die daraus resultierenden Konsequenzen tragen zunehmend zur Entwicklung neuer Wohnformen bei, die als eine Antwort auf den Wandel und als Alternative zu bestehenden Wohnkonzepten gesehen werden können. Neben dem Prozess der sich verändernden gesellschaftlichen Bedingungen ist auch der individuelle Umgang mit diesen Modifikationen zu nennen, beispielsweise die Veränderung von Lebensstilen oder das Vorhandensein größerer Entscheidungsmöglichkeiten, die ältere Menschen heute im Hinblick auf eine von ihnen bevorzugte Wohnform haben.

### *Theoretische Hinleitung*

Gemeinschaftliches Wohnen wird im Rahmen dieser Expertise vor dem Hintergrund gerontologischer Theorieansätze, der Aktivitätstheorie sowie Aspekten der Wohnbedeutung (Anregung, Beibehaltung und Unterstützung), betrachtet. Auf der Basis aktueller Literatur werden zudem Verknüpfungen zwischen schon vorhandenem Wissen zum Thema Gemeinschaftliches Wohnen und den Inhalten der Expertise vorgenommen. Zu den zentralen Inhalten der Expertise, insbesondere zu den einzelnen Stufen des typischen Entwicklungsprozesses Gemeinschaftlicher Wohnprojekte, zu Erfolgsvoraussetzungen und möglichen Schwierigkeiten, finden sich in der Literatur bereits Ansatzpunkte.

### *Methodisches Vorgehen*

Die Arbeit an der Studie begann mit einer umfangreichen Literaturrecherche, deren Ergebnisse als theoretische Grundlage für die Erstellung des Interviewleitfadens sowie des Fragebogens für die schriftliche Befragung herangezogen wurden. Die Datenerhebung erfolgte in Form persönlicher, telefonischer und schriftlicher Befragungen. Diese Methode

wurde aufgrund logistischer, zeitlicher und inhaltlicher Überlegungen gewählt. Die persönlichen Interviews fanden schwerpunktmäßig in Nord- und Süddeutschland statt. Ziel der schriftlichen Befragung war die Informationsgewinnung in Ergänzung zu den Befunden der persönlichen Interviews. So wurden im Rahmen der schriftlichen Befragung beispielsweise auch Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Hamburg und Nordrhein-Westfalen befragt. Kontakt- und Zielpersonen bzw. Interviewpartner waren immer eine oder mehrere ältere Personen, die eine verantwortliche oder zumindest aktive Rolle bei der Entwicklung ihres Wohnprojektes innehatten bzw. noch ausfüllen und die den gesamten bzw. den überwiegenden Teil des inhaltlichen wie gruppendynamischen Prozesses miterlebt und mitgestaltet haben.

Die Stichprobe umfasst insgesamt 21 Gemeinschaftliche Wohnprojekte. In dreizehn Projekten fand ein persönliches Interview statt, acht weitere (von 20 angeschriebenen) wurden schriftlich befragt.

Der inhaltliche Schwerpunkt der Befragung lag auf der Erhebung des Entwicklungsprozesses Gemeinschaftlicher Wohnprojekte sowie den damit einhergehenden Erfolgsvoraussetzungen und möglichen Schwierigkeiten. Die Interviews mit dem Forum Gemeinschaftliches Wohnen sowie einem in der Entstehung begriffenen und einem gescheiterten Projekt beinhalteten dem jeweiligen Hintergrund angemessene Aspekte.

Im Anschluss an die Erhebungsphase erfolgte in Anlehnung an die Inhaltsanalyse (Mayring, 2003) die Auswertung der Interviews in Form von Transkription und Datenanalyse. Ergänzend dazu wurden die schriftlich ausgefüllten Fragebögen sowie Informationsmaterialien der Wohnprojekte (Konzeptionen, Hausordnungen, Flyer usw.) mit Hilfe der Dokumentenanalyse ausgewertet.

#### *Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Hannover*

Das Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Hannover spielt als Informations- und Vermittlungsstelle der Bundesrepublik mit Außenabteilungen in den einzelnen Bundesländern eine zentrale Rolle im Kontext der Entwicklung Gemeinschaftlicher Wohnformen. Durch öffentlichkeitswirksame und politische Arbeit ist dieses Gremium bestrebt, die Idee des Gemeinschaftlichen Wohnens und deren Mehrwert für die Gesellschaft zu verbreiten. Nach Angaben des Forums hat das Interesse an

Gemeinschaftlichen Wohnformen in den vergangenen Jahren weiter zugenommen. Auch die Entstehungszeiträume der Realisierung von Projekten haben sich deutlich verkürzt. Als Gründe für diese Entwicklung werden die Arbeit des Forums, aber auch die Veränderungen innerhalb der Generation der Älteren genannt. Ebenso spielt der Aspekt der Gruppenbegleitung eine Rolle. Vorteile des Gemeinschaftlichen Wohnens gegenüber anderen Wohnformen scheinen insbesondere im langen Verbleib in der eigenen Wohnung zu liegen, was durch die vorhandene Gemeinschaft unterstützt wird. Empirische Befunde dazu liegen unseres Wissens bislang noch nicht vor.

Als "bestes" Alter, um sich in einer Wohnprojektinitiative zu engagieren, wird ca. 50 Jahre angegeben. Das Thema Gemeinschaftliches Wohnen interessiert ältere Menschen nicht nur vor dem Hintergrund einer Altersvorsorge, sondern vor allem auch im Hinblick auf eine Wohn- und Lebensform sowie als Herausforderung für den neuen Lebensabschnitt. Als Einflussfaktoren, die das Gelingen eines Wohnprojektvorhabens fördern, werden seitens des Forums Klärungsprozesse in der Gruppe, Fachberatung, das Vorhandensein eines Zeitplanes, die rechtzeitige finanzielle Bindung der Einzelnen an die Gruppe sowie Interesse an Gemeinschaft und Toleranz und Offenheit für andere Menschen und deren Lebensweise genannt. Um auch zukünftig in dieser Richtung erfolgreich weiterzuarbeiten, ist die Nutzung und Verbreitung der Kompetenzen und langjährigen Erfahrungen der Mitarbeiter eine wichtige Aufgabe in Gegenwart und Zukunft. Als eine wesentliche Grundlage dafür wird der Wunsch nach finanzieller Unterstützung der Arbeit des Forum betont.

#### *Motive für ein aktives Engagement in einer Wohnprojektinitiative*

Die Gründe und Motive für die Entstehung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte sind vielfältig. So wird der Aspekt der Gemeinschaft und des Sozialen Engagements von den Interviewpartnern hervorgehoben. Biografische Motive (persönliches Wachstum, familiärer Hintergrund), Gesundheit, die Auseinandersetzung mit Fragen des Lebens und Wohnens im Alter und persönliche oder berufliche Erfahrungen im Bereich Pflege und stationärer Einrichtungen spielen ebenfalls eine Rolle. Zudem werden sozialstrukturelle und finanzielle Aspekte als Motive für aktives Engagement genannt. Ein angestrebter Wechsel der räumlichen Umgebung (Stadt-Land und umgekehrt) oder die Rückkehr an einen bereits vertrauten Ort können ebenfalls ein Motiv für Engagement darstellen.

Die Initiatoren Gemeinschaftlicher Wohnprojekte beschäftigen sich inhaltlich meist schon längere Zeit vor dem eigentlichen Start der Initiative mit der Thematik. Durch das Zusammentreffen mit anderen Interessierten werden Ideen weiterentwickelt und strukturiert. Auch aus privaten Lebensumständen und der beruflichen Arbeit heraus (vor allem im sozialen Bereich und in der Altenhilfe) können Ideen zu Wohnprojekten entstehen. Der Kontakt interessierter Personen zu Projekten und Initiativen, die bereits realisiert sind, ist ebenfalls ein wichtiger Auslöser für Engagement.

### *Subjektive Bedeutung Gemeinschaftlichen Wohnens*

Das Gemeinschaftliche Wohnen hat für die Befragten eine Vielzahl von Bedeutungen. Auch hier steht das soziale und zwischenmenschliche Miteinander deutlich im Vordergrund. Zudem werden gegenseitige Hilfe und Unterstützung bis hin zu Mitbestimmung und Mitgestaltung genannt. Betont wird auch das Miteinander als eine Möglichkeit zu Gemeinschaft, die auf Freiwilligkeit beruht und kein Muss für alle und immer ist. Zentral ist die Frage nach dem Verhältnis von Individualität und Gemeinschaft. Eine gute Nachbarschaft, die in der Regel über die in "Normalwohnformen" gepflegten Nachbarschaftsbeziehungen hinausgeht, wird als eine weitere Bedeutung Gemeinschaftlichen Wohnens genannt. Dazu zählen insbesondere kleinere Gefälligkeiten im Alltag und spontane Freizeitaktivitäten mit Mitbewohnern. In engem Zusammenhang damit steht der Aspekt der gegenseitigen Hilfe und Unterstützung. Er beinhaltet zumeist alle Arten gegenseitiger nachbarschaftlicher Hilfestellungen, die verbindlich und zeitlich begrenzt ausgetauscht werden. Längerfristige Unterstützungsleistungen oder andere zeitlich offene Maßnahmen werden in der Regel nicht unter nachbarschaftlicher Hilfe verstanden. In diesen Fällen wird meist auf ambulante Dienste oder andere externe Unterstützungsangebote zurückgegriffen. Die Mitbeteiligung der Bewohner im Gesamtprozess der Projektentwicklung sowie die Erfahrung, nützlich zu sein und eine Aufgabe zu haben, werden als weitere Bedeutungszuschreibungen genannt. Einige Befragte berichten, dass Gemeinschaftliches Wohnen für sie in starkem Masse mit Familie bzw. Familienersatz sowie einem Gefühl des Zuhause-Seins verbunden ist. Als Bedeutung Gemeinschaftlichen Wohnens werden schließlich auch "Leben" und "Sinnggebung" hervorgehoben. Veränderungen der Bedeutung Gemeinschaftlichen Wohnens grundsätzlicher Art treten im Verlauf nicht auf. Die wenigen genannten Veränderungen stehen vor allem in Zusammenhang mit hohen persönlichen Erwartungen, die sich im Projektalltag nicht erfüllt haben.

*Entwicklungsverlauf (Formierung der Gruppe, Konzept, Realisierung, begleitende Maßnahmen und Finanzierung, Situation nach dem Einzug, inkl. Hilfe und Pflege)*

Die Entwicklung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte hat in der Vergangenheit oft sehr viel Zeit in Anspruch genommen. Entscheidend sind dabei die Aspekte Ziele (Konzept), Rechtsform und Finanzierung. Der Entwicklungsverlauf im engeren Sinne beginnt damit, dass am Anfang eine Projektidee steht, die im Rahmen einer Initiativgruppe aufgegriffen und weiterentwickelt wird. Das kann privat organisiert oder von einer professionellen Organisation angestoßen und später von den Gruppenmitgliedern eigenverantwortlich weitergeführt werden. Meist folgt im Anschluss an diese Phase die Gründung einer Rechtsform. Aus der Rechtsform kann sich im weiteren Verlauf eine Projektgruppe entwickeln, die speziell an der Realisierung des Projektes arbeitet. In engem Zusammenhang mit der Gruppe ist auch die Arbeit an einer Wohnprojektkonzeption mit inhaltlichen und gruppenspezifischen Aspekten zu sehen. Zum Entwicklungsverlauf gehört des weiteren die konkrete Projektrealisierung, die "Verwirklichung" der Idee: Grundstück- oder Immobiliensuche, Planung des Gebäudes bzw. des Gebäudeumbaus sowie der Bau bzw. Umbau als letzter Schritt der Realisierung. Die Projektentwicklung umfasst in jedem Schritt sowohl die inhaltliche Arbeit als auch den Gruppenprozess. Wichtige Begleitmaßnahmen sind regelmäßige Gruppentreffen, Gruppenmoderation, Kooperation und Unterstützung sowie Öffentlichkeitsarbeit. Die Finanzplanung (Miete, Eigentum oder Mischform) ist ein weiterer zentraler Bestandteil des Entwicklungsprozesses.

Der Einzug in das Wohnobjekt kann als vorläufiges Erreichen des Ziels verstanden werden. Nach dem Einzug können Themen wie Alltagsorganisation, gemeinschaftliche Aktivitäten, Kontakt zur Nachbarschaft, Übereinstimmung von Wohnbedürfnissen und Wohnbedingungen, Regelung der Nachfolge, Älter-Werden, Hilfe und Pflege sowie deren Bewältigung im Vordergrund stehen.

*Gruppendynamik*

Die Gruppendynamik ist zentraler Bestandteil des Entwicklungsprozesses Gemeinschaftlicher Wohnprojekte und kann nur im Kontext der inhaltlichen Arbeit verstanden werden. Zu den im Rahmen der vorliegenden Expertise betrachteten gruppendynamischen Aspekten zählt das persönliche Kennenlernen in der Gruppe, was in der Regel in kontinuierlichen Arbeitstreffen und in gemeinsamer Freizeitgestaltung

(punktuell oder regelmäßig) erfolgt. Das Kennenlernen findet während des gesamten Entwicklungsprozesses (auch nach dem Einzug) statt und wird durch die Regelmäßigkeit der Gruppentreffen gefördert. Ein Gefühl der Zusammengehörigkeit in der Gruppe entwickelt sich aus Sicht der Befragten insbesondere durch die Pflege einer Gesprächskultur, externe Begleitung, privaten Austausch, gemeinsames Erleben und durch das Vorhandensein einer gemeinsamen Vision und dem Willen zur Projektrealisierung. Als positive Eigenschaften der Gruppenmitglieder werden wiederum eine gemeinsame Vision und der Wille zur Durchführung thematisiert, ebenso wie die Bereitschaft zur Auseinandersetzung mit anderen Menschen und deren Meinung, berufliche Erfahrungen sowie die Aufteilung von Kompetenzen und der Ausgleich positiver und negativer Eigenschaften innerhalb der Gruppe. In bezug auf die relative Ungewissheit im Hinblick auf die Zukunft werden Optimismus, Risikobereitschaft und der Wille, zu einer Lösung zu kommen auch in dem Interview mit einem noch in der Entstehung befindlichen Wohnprojekt als wichtige Punkte herausgestellt.

Als negative Eigenschaften der Gruppenmitglieder kommen das Zusammentreffen unterschiedlicher Vorstellungen über gemeinschaftliches Leben sowie mangelnde Akzeptanz der Andersartigkeit Anderer zur Sprache. Auch die Schwierigkeit, über sich selbst zu sprechen, ein zahlenmäßiges Ungleichgewicht in der Gruppe (sozial engagierte Frauen vs. Fachleute für bestimmte Bereiche) sowie permanente Fluktuation werden in diesem Zusammenhang thematisiert. Der Prozess der Gruppendynamik im engeren Sinn wird von den Befragten von der Idee bis zur Zeit nach dem Einzug als "wellenförmig", als "Auf und Ab" beschrieben. Ein sogenannter "harter" Kern scheint für den Erhalt der Gruppe Sorge zu tragen und dafür, dass diese im Verlauf des Entwicklungsprozesses nicht auseinander bricht. Das "Auf und Ab" wird nicht nur negativ, sondern auch positiv erlebt; beispielsweise besteht durch das kollektive Erleben von Rückschlägen auch die Chance einer weiteren Annäherung der Gruppenmitglieder untereinander. Neben der Dynamik, die die Gruppe als Ganze erlebt, wird auch die Dynamik des Einzelnen in bezug zum Wohnprojekt thematisiert. Die permanente Fluktuation wird von allen Befragten als eine der belastendsten Begleiterscheinungen des gesamten Entwicklungsprozesses erwähnt. Die Gründe sind vielfältig, die Folgen nicht immer leicht zu bewältigen. Aus diesem Grund scheint es wichtig zu sein, in der Gruppe Bewältigungsstrategien zu entwickeln, beispielsweise in Form einer neuen Sitzungskultur bzw. in Form von bestimmten Zugangsmodalitäten zur Rechtsform.

### *Schwierigkeiten und Erfolgsvoraussetzungen bei der Realisierung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte*

Schwierigkeiten werden von den Befragten vor allem hinsichtlich zwischenmenschlicher Aspekte genannt. Von Befragten, die eine lange Realisierungsphase ihres Projektes durchlebt haben, wird insbesondere das Fehlen einer Lobby bzw. das Fehlen von öffentlicher, teilweise auch persönlicher Unterstützung als problematisch hervorgehoben. Die finanziellen Bedingungen, unter denen Gemeinschaftliche Wohnprojekte entstehen, werden ebenfalls von einem Teil der Befragten als kritisch erlebt. Im Hinblick auf die bauliche Realisierung finden sich zum einen Schwierigkeiten, die im Vorfeld der Realisierungsphase auftreten, beispielsweise was die Größe der Wohnungen und individuelle Zuschnitte der Grundrisse betrifft. Zum anderen werden Bauschäden erwähnt, die die Hausgemeinschaft nach dem Einzug in besonderem Masse belasten. Von einem gescheiterten Wohnprojekt werden Wohnungsmangel, hohe Erwartungen im Vorfeld, die sich in der Realität nicht erfüllen sowie zwischenmenschliche, z.B. auf sozialen Unterschieden beruhende, Differenzen als Gründe für das Scheitern aufgeführt.

Als Erfolgsvoraussetzung für das Gelingen Gemeinschaftlicher Wohnprojekte wird insbesondere das Vorhandensein einer stabilen und funktionierenden Projektgruppe hervorgehoben. Um eine solche zu realisieren, werden Beratung, Begleitung und Supervision empfohlen, die von fast allen Befragten in diesem Prozess als wichtig und notwendig erachtet und von den Projektinitiativen, die sie in Anspruch genommen haben, als hilfreich erlebt wurden. Zudem scheinen Persönlichkeitseigenschaften einzelner Gruppenmitglieder, insbesondere der Funktionsträger und Hauptverantwortlichen, zur erfolgreichen Projektrealisierung beizutragen. Gute Kontakte zu Kooperationspartnern, vor allem das Vorhandensein eines Kontaktnetzwerks, wird darüber hinaus als erfolgsfördernd beschrieben. Selbstgeschaffene Bedingungen wie interne vertragliche Regelungen oder Belegungsmodalitäten wirken den Angaben der Befragten zufolge ebenfalls förderlich hinsichtlich einer erfolgreichen Projektrealisierung. Darüber hinaus werden Bedingungen wie die Festigung der Gruppe, die Möglichkeit des individuellen Zuschnitts der Wohnungen durch gemeinsame Planung, das Vertrauen auf eigene Kräfte, der Verzicht auf Führungsanspruch, die Unabhängigkeit von Geldgebern und Bauträgern mit Eigeninteressen sowie die Möglichkeit zur freien Umsetzung der Wohnprojektideen positiv hervorgehoben.

### *Persönlichkeitsaspekte von Wohnprojektinitiatoren*

Persönlichkeitseigenschaften von Wohnprojektinitiatoren wurden im Rahmen der vorliegenden Expertise durch einen Persönlichkeitsfragebogen sowie durch biografische Daten erfasst. Die Auswertung des Fragebogens zeigt, dass die Werte für Neurotizismus bei sieben von elf Beispielpersonen unterhalb des Normwertes liegen. Für das Merkmal Offenheit ist eine genau umgekehrte Tendenz zu beobachten. Hier liegen die Werte bei sechs von elf Befragten oberhalb des Normwertes. Es kann vermutet werden, dass Neurotizismus bei diesem Personenkreis eine weniger stark ausgeprägte, Offenheit hingegen eine in besonderem Maße ausgeprägte Eigenschaft zu sein scheint. Da die Ergebnisse an einer sehr kleinen Anzahl befragter Personen gewonnen wurden und es sich lediglich um Tendenzwerte handelt, die statistisch nicht abgesichert sind, sollte die Interpretation mit äußerster Vorsicht erfolgen. Im biografischen Teil der Interviews finden sich weitere Hinweise auf persönliche Voraussetzungen. Insbesondere eine große Herkunftsfamilie, das Erleben sozialer Beziehungen (soziale Hobbies, großer Freundeskreis), soziales Engagement im Lebenslauf vor der Wohnprojektinitiative, veränderte Lebensumstände, frühere berufliche Position sowie im Lebenslauf erfahrenen Wohnverhältnisse scheinen eine Rolle zu spielen.

## **11. Gesamtresümee**

Die Auswertung der Interviews hat deutlich gemacht, dass es sich beim Gemeinschaftlichen Wohnen nicht nur um eine *Wohnform* handelt. Gemeinschaftliches Wohnen ist vor allem auch eine *Lebensform*, für die sich die Projektmitglieder bewusst entscheiden. Das zeigt sich auch in der Koexistenz inhaltlicher und gruppenspezifischer Aspekte im Entwicklungsprozess Gemeinschaftlicher Wohnprojekte.

### **11.1 Best Practise und Empfehlungen zu Gemeinschaftlichem Wohnen**

Das Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Hannover betont die Bedeutsamkeit der Verbreitung der Idee des Gemeinschaftlichen Wohnens in das öffentliche Bewusstsein. Im Hinblick auf Politik und Wohnungswirtschaft wird der Wunsch geäußert, sich zukünftig in noch stärkerem Masse dem Gemeinschaftlichen Wohnen als einer Neuen Wohnform für ältere Menschen zu öffnen. Die Politik könnte beispielsweise ein wichtiger Multiplikator sein, während die Wohnungswirtschaft im Hinblick auf Grundstücke, Immobilien und Gruppeninitiierung eine zentrale Rolle spielen kann. Um Beratung und Unterstützung



auch zukünftig in hoher Qualität leisten zu können, wäre eine kontinuierliche Unterstützung des Forums in ideeller und finanzieller Sicht ein zukunftsweisender Schritt.

Das "beste" Alter, sich in einer Initiative zur Entwicklung eines Gemeinschaftlichen Wohnprojektes zu engagieren, wird mit ca. 50 Jahren angegeben. Um Informationen zu bekommen und Ansprechpartner zu finden, kann es für Projektgruppen hilfreich sein, sich zu vernetzen, sich beispielsweise dem Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Hannover oder einer anderen Dachorganisationen anzuschließen.

Als ein zentrales Element der Entwicklung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte wird der Gruppenprozess identifiziert. Er verläuft nicht linear und ist zahlreichen Wandlungen unterworfen. Aus diesem Grund kann es wichtig sein, die als wellenförmig beschriebene Gruppenentwicklung zu antizipieren. Häufig ist es ein "Harter Kern", der die Gruppe inhaltlich und gruppendynamisch trägt und voranbringt. Die Hartnäckigkeit und Energie Einzelner, insbesondere der Verantwortlichen, wird besonders betont. Dieser Aspekt steht in engem Zusammenhang mit persönlichen Eigenschaften, die den Entwicklungsprozess Gemeinschaftlicher Wohnprojekte zu fördern scheinen: Der Wille zur Realisierung, eine Vision, eine Idee, ein gemeinsames Ziel, die Bereitschaft zur Auseinandersetzung mit anderen, Akzeptanz, Toleranz und Respekt, die Hoffnung, dass es gelingen kann, und die Zuversicht, dass es gelingen wird. Als Persönlichkeitsaspekte der Verantwortlichen im engeren Sinne werden insbesondere Offenheit für neue Erfahrungen, soziale Beziehungen, soziales Engagement im Vorfeld der Wohnprojektinitiative sowie berufliche Erfahrungen hervorgehoben. Beachtenswert erscheint auch die Tatsache, dass es neben der Dynamik der Gruppe auch eine Dynamik jedes Einzelnen im Hinblick auf das Wohnprojekt zu geben scheint, die es zu identifizieren gilt.

Empfehlenswert ist des weiteren die Schaffung einer internen Struktur, die in der Regel mit der Gründung einer Rechtsform ihren Anfang nimmt. Dazu zählt die Entwicklung einer Versammlungskultur (Diskussionsleitung, Abstimmungsmodalitäten, Protokollierung der Sitzungen und Materialsammlung) ebenso wie die Anregung von Klärungsprozessen in der Gruppe (beispielsweise im Hinblick auf Themen wie Vorstellungen über Gemeinschaftliches Leben und Wohnen; Hilfe und Unterstützung, Älter-Werden usw. usf.). Das fördert zugleich das gegenseitige Kennenlernen, das Erlernen von Verständnis, Toleranz, Akzeptanz und Respekt vor der Meinung und den

Ansichten der anderen Gruppenmitglieder. Da teilweise ein Ungleichgewicht im Hinblick auf das Vorhandensein von Kompetenzen in der Gruppe besteht (beispielsweise Vorhandensein von mehr sozialer Kompetenz im Vergleich zu finanziellem oder juristischem Know-how) kann die Aufteilung von Zuständigkeiten empfohlen werden, mit der auch ein Ausgleich von positiv und negativ erlebten Eigenschaften innerhalb der Gruppe erreicht werden kann. Gelingt das nicht, werden ergänzende externe Kompetenzen erforderlich. Eng damit in Zusammenhang steht die Arbeitsorganisation bzw. das Aufteilen der Arbeit. Die Bildung von Arbeitsgruppen bzw. die Benennung von verantwortlichen Personen mit unterschiedlichen Aufträgen (Konzeptentwicklung, Öffentlichkeitsarbeit usw. usf.) hat sich als hilfreich herausgestellt.

Das "Reden über sich selbst" wird von den Befragten mehrfach als schwierig erlebt. Von daher kann es förderlich sein, bei den Gruppenzusammenkünften gezielt auf diesen Aspekt hinzuarbeiten, beispielsweise durch eine "Runde", in der jede Person zu Wort kommen und inhaltliche wie persönliche Dinge zur Sprache bringen kann.

Als förderlich hat sich neben der Regelmäßigkeit von Treffen das Vorhandensein einer festen Räumlichkeit für die Treffen herausgestellt. Das gegenseitige Kennenlernen in Form von Arbeitstreffen wie gemeinsam erlebten Freizeitaktivitäten, Sympathie untereinander und Ermutigung von Außen schaffen ein positives Klima. Hinsichtlich der Problematik der Fluktuation werden von den Befragten neue Formen der Sitzungskultur bzw. des Zugangs zur Rechtsform angeregt. Im Hinblick auf die Planung kann neben den vorliegenden Plänen ein Modell der entstehenden bzw. umzubauenden Immobilie die räumliche Vorstellung unterstützen. Darüber hinaus ist es wichtig, Ideen und Vorstellungen an die Realität des Planungsprozesses anzupassen.

Als wichtige Begleitinstrumente des Entwicklungsprozesses Gemeinschaftlicher Wohnprojekte haben sich die Gründung einer Rechtsform, die Entwicklung eines Konzeptes und eines Finanzplanes sowie regelmäßige Treffen, Gruppenmoderation, Kooperation und Unterstützung sowie Öffentlichkeitsarbeit herausgestellt.

Die Gründung einer Rechtsform ist Voraussetzung für die Entwicklung einer internen Gruppenstruktur sowie eines planmäßigen und gezielten Vorgehens. Zugleich wird eine Verbindlichkeit nach Außen geschaffen, was sich durch gewählte Ansprechpartner, ein

inhaltliches Konzept, Arbeitspapiere usw. zeigt. Für die Entwicklung eines Konzeptes sollte viel Zeit verwendet und gründlich über das Für und Wider bestimmter Inhalte diskutiert werden. Eine Konzeption sollte sowohl inhaltliche als auch soziale Aspekte des geplanten Vorhabens beinhalten. Als förderlich hat sich die Bildung einer speziell dafür verantwortlichen Arbeitsgruppe herausgestellt, sowohl im Hinblick auf die Konzeptentwicklung als auch im Hinblick auf mögliche Modifikationen im Entwicklungsverlauf.

Ein solider Finanzplan stellt eine weitere Grundlage der Entwicklung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte dar. Er beinhaltet die Ergebnisse der Klärung im Hinblick auf die Finanzlage des Einzelnen wie der Gruppe. Die Entscheidung über die Projektform (Miete, Eigentum, Mischform) steht damit in Zusammenhang. Nicht zuletzt geht es um die Klärung der Finanzierung von Gemeinschaftsräumen und -flächen und die Bewerbung um Zuschüsse (Bund, Land, Kommunen; Verbände, Vereine und Initiativen; Banken; Spenden, Sponsoren). Ein Element, das vor allem in jüngster Zeit an Bedeutung gewonnen hat, ist die frühzeitige finanzielle Bindung der Mitglieder an die Gruppe mit dem Ziel stärkerer Verbindlichkeit und geringerer Fluktuation.

Regelmäßige Treffen sowie Sonderformen (Wochenenden, Seminare, Klausurtagungen usw.) haben sich als wegweisend herausgestellt. Die Moderation des Gruppenprozesses auf inhaltlicher Ebene in Form von Projektsteuerung bzw. auf gruppendynamischer Ebene als präventiv-begleitende oder intervenierende Maßnahme ist ebenfalls ein zentrales Kriterium des Gelingens Gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Eine frühzeitige finanzielle Investition in diese Richtung wird von darin erfahrenen Projekten dringend empfohlen.

Kooperation und Unterstützung beinhaltet den Aufbau eines Netzwerkes auf verschiedenen Ebenen (Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Hannover, Kuratorium Deutsche Altershilfe, Kommunen; Länder; Krankenkassen, Wohlfahrtsverbände, Kirchen; bereits bestehende Wohnprojekte; Juristen, Steuerfachleute, Architekten, Baufirmen, Projektsteuerer; Bauberater; Wohnungsunternehmen; Förderprogramme, Sponsoring, Spenden; Bußgelder, Banken, Sparkassen usw. usf.). Kooperation und Unterstützung bedeutet aber auch, Unterstützung anzunehmen, zum einen, um die Dauer des Prozesses zu verkürzen und zum anderen, um auftretende Schwierigkeiten beispielsweise im Umgang mit Kooperationspartnern und Entscheidungsträgern zu bewältigen. Kooperation

umfasst schließlich auch die Hinterlegung von Informationen der Projektinitiative bei potenziellen Partnern.

Die Öffentlichkeitsarbeit richtet sich insbesondere an zwei Zielgruppen: Interessierte Personen sowie Kooperations- und Unterstützungspartner. Vor allem die persönliche Ansprache, die Selbstdarstellung und die Nutzung von Medien haben sich als wichtig erwiesen.

Nach dem Einzug sollten die regelmäßigen Gruppentreffen fortgesetzt werden. Dabei geht es um die Planung des gemeinsamen Lebens und Wohnens, die trotz noch störender Außenfaktoren in Angriff genommen werden sollte, um die Integration neuer Mitglieder, um weiteres Kennenlernen sowie um Organisation und Verwaltung. Nach dem Einzug hat es sich auch als förderlich herausgestellt, erste Kontakte zur Nachbarschaft zu knüpfen und das Projekt und die Bewohner vorzustellen. Engagement in der Nachbarschaft, das von vielen der befragten Projekte bzw. von einzelnen Projektmitgliedern praktiziert wird, ist eine wichtige Komponente der Belebung des Stadtteils. Wohnprojekte existieren nicht nur "für sich", sondern leisten auch einen Beitrag zum Klima im Stadtteil. Für die Regelung der Nachfolge empfiehlt sich ein in der Gruppe erarbeiteter und abgestimmter "Kriterienkatalog".

Die Auseinandersetzung mit Hilfe und Pflegebedarf stellt eine weitere Herausforderung dar. Das Thema sollte zu einem möglichst frühen Zeitpunkt in der Gruppe angesprochen werden, um gegenseitige Erwartungen, aber auch Leistbarkeit der Unterstützung abzuklären und architektonische Voraussetzungen für den Verbleib des Kranken im Projekt bzw. für das Erbringen von Hilfeleistungen zu schaffen.

Von den Befragten eines noch in der Entstehung befindlichen Projektes wird in bezug auf die Wahl einer Rechtsform zur Projektrealisierung der Beitritt zu einer bereits bestehenden Organisation empfohlen. Aus einem gescheiterten Projekt wird berichtet, dass insbesondere die Aufklärung interessierter Personen im Vorfeld sowie die Ergründung ihrer Motive einen Beitrag zum Weiterbestehen des Projektes hätte leisten können.

## 11.2 Chancen und Grenzen Gemeinschaftlichen Wohnens im Überblick

Im Folgenden werden vor dem Hintergrund der Ergebnisse der vorliegenden Expertise mögliche Chancen und Grenzen des Gemeinschaftlichen Wohnens dargestellt. Ein Überblick findet sich in Tabelle 4 (s. Tabelle 4).

Tabelle 4. Mögliche Chancen und Grenzen Gemeinschaftlicher Wohnprojekte

| Chancen  | Grenzen   |
|--|---|
| Gemeinsames Wohnen <i>und</i> gemeinsames Leben mit Gleichaltrigen und/oder generationenübergreifend             | Zwischenmenschliche Schwierigkeiten (z.B. wenn nicht alle Mitglieder wirklich gemeinsam leben wollen)         |
| Gegenseitige verbindliche Hilfe und Unterstützung (i.d.R. im nicht-pflegerischen und sozial-emotionalen Bereich) | Mangelnde Sozialkompetenz   |
| Gemeinschaftliche Aktivitäten (spontan oder regelmäßig)  | Unregelmäßige oder keine Gruppentreffen, insbesondere nach dem Einzug   |
| Eine sinnvolle Aufgabe finden und diese gemeinsam mit anderen realisieren  | Schwere Krankheit und dauerhafter Pflegebedarf  |
| Selbstbestimmung und Selbstverwaltung  | Infrastrukturelle und bauliche Barrieren (vor allem auch aufgrund fehlender finanzieller Mittel)              |
| Wirtschaftliche Vorteile für den Einzelnen und die Gemeinschaft  | Mangelnde Zukunftsplanung (hohes Alter; Pflegebedarf; Nachfolgeregelung für ausgeschiedene Gruppenmitglieder) |

Als Chance kann zum einen das gemeinsame Wohnen *und* Leben genannt werden. Dieses findet entweder mit Gleichaltrigen oder generationenübergreifend statt. Gegenseitige verbindliche Hilfe und Unterstützung, die in der Regel im nicht-pflegerischen Bereich und sozial-emotionalen Bereich erbracht wird, kann als weitere Chance Gemeinschaftlicher Wohnprojekte herausgestellt werden. Nicht nur Hilfe und Unterstützung, sondern auch spontane und regelmäßige Aktivitäten, die aufgrund der räumlichen Nähe unkompliziert verabredet werden können, zählen zu den Chancen. Im Hinblick auf das Individuum scheint das Finden einer sinnvollen Aufgabe und deren Realisierung mit anderen einen hohen Stellenwert einzunehmen. Selbstbestimmung und wirtschaftliche Vorteile für den Einzelnen wie für die Gruppe sind ebenfalls den Chancen Gemeinschaftlicher Wohnprojekte zuzurechnen.

Grenzen Gemeinschaftlicher Wohnprojekte zeigen sich im Kontext der Projektgruppe beispielsweise in unüberwindbaren Differenzen oder der Tatsache, dass nicht alle Mitglieder das Projektziel wirklich verfolgen. Unregelmäßige oder keine Gruppentreffen scheinen hinsichtlich des gruppeninternen Austauschs problematisch zu sein. Gemeinschaftliches Wohnen erfordert von den Mitgliedern ein hohes Maß verschiedener, insbesondere auch sozialer Kompetenzen. Das heißt, für Menschen, die darüber weniger verfügen, ist diese Wohnform unter Umständen nicht die geeignete. Schwere Krankheit oder dauerhafter Pflegebedarf, die die Leistungsfähigkeit der Gruppe übersteigen, stellen ebenfalls eine Grenze Gemeinschaftlicher Wohnprojekte dar. Architektonische und infrastrukturelle Barrieren können den Zugang zum und den Verbleib im Projekt erschweren oder unmöglich machen. Eine mangelnde Zukunftsplanung in bezug auf hohes Alter, Hilfe- und Pflegebedarf, Nachfolgeregelungen für ausgeschiedene Gruppenmitglieder usw. kann die Nachhaltigkeit und das Fortbestehen Gemeinschaftlicher Wohnprojekte gefährden (s. Tabelle 4).

Vor diesem Hintergrund sollen abschließend noch einige Aussagen zum Mehrwert Gemeinschaftlicher Wohnformen im Vergleich zu anderen Wohnformen älterer Menschen gemacht werden.

Das Gemeinschaftliche Wohnen ist eine Wohnform, deren Zielsetzung zentral mit den Aspekten "Gemeinschaft" und "sozialer Austausch" verbunden ist. Zwischenmenschliche und praktische Unterstützung, die durch das nähräumliche Zusammenleben und -wohnen in einer Gruppe möglich werden, können als eine wesentliche Komponente gemeinschaftlicher Wohnprojekte im Vergleich zum "Normalwohnen" angesehen werden. Diese Unterstützung, die zeitlich zumeist vor der Inanspruchnahme von Pflegeleistungen benötigt wird, kann schneller, besser, persönlicher und verbindlicher organisiert werden als in einer "normalen" Wohnung, da in der Nachbarschaft vertraute Menschen wohnen, die diese leisten können. Das fördert in der Regel den Austausch, das Geben und Nehmen von Unterstützung. Auch hier wird der Aspekt der Netzwerkbildung deutlich. Es ist nicht nur ein Netzwerk nötig, um ein Gemeinschaftliches Wohnprojekt zu realisieren, es entsteht im Verlauf dieses Prozesses auch ein Netzwerk der Beziehungen untereinander, das den Transfer von Leistungen fördert. Ein solches Netzwerk hat noch einen weiteren Vorteil, nämlich dass externe Unterstützung unter Umständen im Rahmen eines Gruppenwohnprojektes begutachtet und im negativen Fall bemängelt werden kann. In

einer normalen Wohnung, in der ein alleinstehender älterer Mensch ohne Angehörige lebt, die die Qualität eines Pflegedienstes beurteilen könnten, dauert es oft länger, bis Mängel aufgedeckt werden. Aufgrund der Möglichkeit, ein Netzwerk zu bilden, kann vermutet werden, dass die Übersiedlung in ein Alten- und Pflegeheim hinausgezögert werden kann.

Aus diesem Szenario ergeben sich zwei Vorteile, die als Mehrwert Gemeinschaftlicher Wohnprojekte herausgestellt werden können. Der erste Vorteil ist sozialer und persönlicher Art: Personen, die beispielsweise ambulante Dienstleistungen in Anspruch nehmen und zusätzlich von der Hausgemeinschaft unterstützt werden, können längstmöglich in der Projektgruppe bzw. ihrem Umfeld verbleiben. Der zweite Vorteil ist finanzieller Art, nämlich ein Beitrag zur Kostenersparnis, den ein informelles Netzwerk im Hinblick auf die Hinauszögerung von Pflegekosten erbringen kann. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle explizit auf die Notwendigkeit hingewiesen, genau diesen Faktor noch mehr in das Zentrum wissenschaftlicher und sozialpolitischer Betrachtungen zu rücken, um fundierte Aussagen darüber treffen zu können, welchen sozialen und finanziellen Mehrwert Gemeinschaftliche Wohnprojekte für eine "alternde" Gesellschaft leisten können.

## **12. Ausblick**

Neue Wohnformen im Alter, zu denen auch die Gemeinschaftlichen Wohnformen zählen, weisen derzeit in der Bundesrepublik noch einen vergleichsweise geringen Verbreitungsgrad auf. Nur etwa 1,6% der über 65-Jährigen, das sind ca. 200.000 Menschen, leben in einer sogenannten "Neuen Wohnform". Dennoch gewinnen diese Wohnformen an Bedeutung, was sich beispielsweise an der in den vergangenen Jahren kontinuierlich zunehmenden Zahl Gemeinschaftlicher Wohnprojekte bzw. an der Zahl der an solchen Projekten interessierten Personen zeigt. In einer Studie zum Thema Gemeinschaftliche Wohnformen gaben 40% der Befragten und insbesondere auch die älteren Befragten an, dass sie der Meinung sind, dass Gemeinschaftliche Wohnformen zukünftig noch an Bedeutung gewinnen werden. Etwa 16% der Befragten verfügen bereits über Wohnenerfahrungen gemeinschaftlicher Art, ca. ein Drittel davon hat dies in guter Erinnerung. Personen, die gemeinschaftliche Wohnenerfahrungen in ihrer Biografie erlebt haben, sehen diese Wohnform als die beste Lösung für das Wohnen im Alter an (Landesbausparkasse, 2000).

Gemeinschaftliches Wohnen entwickelt sich weiter. Soeben ist vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (2005) eine Broschüre mit dem Titel "Wohnen im Alter. Neue Wohnmodelle in Nordrhein-Westfalen" herausgegeben worden. Es werden Neue Wohnformen beschrieben, Förderangebote an der Schnittstelle von Wohnen und Pflege in NRW sowie Anregungen für eine qualitätvolle Projektentwicklung gegeben. Zahlreiche Projektbeispiele sowie Kontaktadressen, Beratungsinstitutionen und eine Literaturliste runden den Bericht ab.

Gemeinschaftliches Wohnen kann aus unterschiedlicher Perspektive betrachtet werden. Im Rahmen der vorliegenden Expertise wird es als eine Wohnform für Menschen verstanden, die im "Dritten Lebensalter" stehen, das heißt, die den Prozess des "normalen Alterns" erleben, in dem über Themen wie "Pflegebedarf" und "Demenz" allenfalls diskutiert wird, was aber für die Mehrzahl dieses Personenkreises (noch) keine praktische Relevanz hat.

Aufgrund der kontinuierlich wachsenden Zahl von Menschen mit Hilfe und Pflegebedarf kann allerdings vermutet werden, dass gerade auch für den Kreis hochaltriger Personen ("Viertes Lebensalter") das Angebot an gemeinschaftlich orientierten Wohnformen steigen wird. Generationsübergreifende Wohnprojekte könnten dann ältere und hochaltrige Menschen zusammen bringen und einen Austausch ermöglichen. Es wird argumentiert, dass gerade die Generation der 55- bis 70 Jahre alten Menschen noch leistungsfähig ist und neue Aufgaben sucht. Ausgangspunkt eines solchen Ansatzes könnte die Gründung einer Seniorengruppe sein, die von einem Projektkoordinator bei der Gewinnung und Einweisung von Nachbarschaftshelfern, der "Dienstplanerstellung" sowie der Organisation von gemeinsamen Aktivitäten unterstützend begleitet wird. Die Verknüpfung von freiwilligem und professionellem Engagement kann in diesem Rahmen eine zukunftsweisende Entwicklung bedeuten.

Zum Abschluss möchten wir betonen, dass es sich beim Gemeinschaftlichen Wohnen, in welcher Form und Ausprägung auch immer, um eine Wohnform handelt, die *nicht für*, sondern *von* älteren Menschen selbst initiiert und verwirklicht wird.

Die Chance Gemeinschaftlichen Wohnens besteht darin, Selbstbestimmung und Aktivität im Alter in Gemeinschaft mit anderen zu leben. Das Engagement, die Kraft, das Durchhaltevermögen und der Wille zur Verwirklichung der Beteiligten kann nicht hoch



genug eingeschätzt werden. Das zeigt sich insbesondere darin, dass die "Pioniere" der Wohnprojektentwicklung diesen langen und oft mühsamen Weg in der Regel mit wenig Unterstützung gegangen sind. Sie haben dazu beigetragen, die Idee des Gemeinschaftlichen Wohnens zu verbreiten, und sie leben sie am Beispiel ihres Projektes vor. Die Vielzahl existierender Wohnprojekte zeigt, dass sich das Engagement lohnt, dass das gemeinschaftliche Wohnen und Leben mit Nicht-Familienmitgliedern gelingen kann. Sie zeigt auch, dass gemeinsame Aktivitäten Freude bereiten, dass Unterstützung praktizierbar ist und dass das Miteinander verschiedener Generationen eine Bereicherung für Jung und Alt darstellt.

### 13. Literatur und Literaturempfehlungen

- Bauwohnberatung Karlsruhe (BWK), Schader-Stiftung, Darmstadt (Hg.) (2004). *Neues Wohnen fürs Alter: Was geht und wie es geht*. Frankfurt am Main: Anabas-Verlag.
- Behrens, M. & Brümmer, A. (1997). *Selbstinitiierte Hausgemeinschaften - eine Antwort auf gesellschaftliche Veränderungen?* Köln: Kuratorium Deutsche Altershilfe.
- Blonski, H. (Hg.) (1997). *Wohnformen im Alter: Ein Praxisberater für die Altenhilfe*. Weinheim, Basel: Beltz.
- Borkenau, P. & Ostendorf, F. (1993). *NEO-Fünf-Faktoren Inventar (NEO-FFI) nach Costa und McCrae*. Göttingen: Hogrefe.
- Brech, J. (1999). In Wüstenrot Stiftung (Hg.). *Neue Wohnformen*. Stuttgart: Kohlhammer, S. 81-151.
- Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (Hg.) (2001). *Wohnprojekte für Jung und Alt. Generationen übergreifende Baugemeinschaften*.
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) (Hg.). (2002). *Vierter Bericht zur Lage der älteren Generation. Lebensqualität und Versorgung Hochaltriger - uner besonderer Berücksichtigung demenzieller Erkrankungen*. Bonn: Eigenverlag.
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) (Hg.). (2001). *Dritter Bericht zur Lage der älteren Generation. Alter und Gesellschaft*. Bonn: Eigenverlag.
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) (Hg.). (1998). *Zweiter Bericht zur Lage der älteren Generation. Wohnen im Alter*. Bonn: Eigenverlag.
- Bura, J., & Kayser, J. (1992). *Miteinander wohnen - Wohnprojekte für jung und alt*. Darmstadt: Verlag für Wissenschaftliche Publikationen.
- Cummings, E. & Henry, W. E. (1961). *Growing old: The process of disengagement*. New York: Basic Books.
- Dettbarn-Reggentin, J. (2001). Gemeinschaftliches Wohnen im Alter, eine Standortbestimmung. In R. Narten & S. Tischer (Hg.). *Gemeinschaftliches Wohnen im Alter. Workshop in Hannover am 23./24.11.1999*. Berlin: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, S. 13-26.
- Deutsches Zentrum für Altersfragen (Hg.) (1998). *Wohnformen älterer Menschen im Wandel. Expertenband 3 zum Zweiten Altenbericht der Bundesregierung*. Frankfurt/ New York: Campus.

- Fedrowitz, M. & Gailing, L. (2003). *Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung*. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 112. Institut für Raumplanung, Fakultät für Raumplanung Universität Dortmund.
- Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter - Bundesvereinigung (2001/ 2002). *Forum Aktuell, Mitteilungsblatt Nr. 14/ 15 (Doppelheft)*. Hannover: Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter.
- Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter (2000). *Zusammen planen - gemeinsam Wohnen. Wohnprojekte von Jung und Alt*. Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter, Bundesvereinigung, Hannover.
- Fuchs, D. & Orth, J. (2003). *Umzug in ein neues Leben. Wohnalternativen für die zweite Lebenshälfte*. München: Kösel.
- Hater, K. & Komes, U. (2003). *Gemeinschaftlich Wohnen 50+: Projekte für einen neuen Markt*. Aachen: Aachener Stiftung Kathy Beys.
- Havighurst, R. J. (1972). *Developmental tasks and education (3. Auflage)*. New York: Mc Kay.
- Helbig, G. (2004). Altersgerecht wohnen, selbstbestimmt bleiben, gemeinschaftlich leben Netzwerke zur Selbstorganisation. In Bauwohnberatung Karlsruhe (BWK), Schader-Stiftung, Darmstadt (Hg.). *Neues Wohnen fürs Alter: Was geht und wie es geht*. Frankfurt am Main: Anabas-Verlag, S. 63-72.
- Henckmann, A. (1999). *Aufbruch in ein gemeinsames Alter. Neue Wohnformen im Alter*. Opladen: Leske + Budrich.
- Höpflinger, F. (2004). *Traditionelles und neues Wohnen im Alter*. Zürich: Seismo-Verlag.
- Kremer-Preiß, U. & Stolarz, H. (2000). *Wohnen in Gemeinschaft - Datenlage und Entwicklungsstand. Sonderanalyse aus der KDA-Daten- und Informationsbank "Wohnen im Alter"*. Köln: Kuratorium Deutsche Altershilfe.
- Kremer-Preiß, U. & Stolarz, H. (2003). *Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrungen bei der Umsetzung - eine Bestandsanalyse*. Zwischenbericht im Rahmen des Projektes "Leben und Wohnen im Alter" der Bertelsmannstiftung und des Kuratoriums Deutsche Altershilfe.
- Kricheldorf, C. (2004). Gemeinschaftliches Wohnen im Alter - Wünsche, Bedürfnisse, Hoffnungen. In Bauwohnberatung Karlsruhe (BWK), Schader-Stiftung, Darmstadt (Hg.). *Neues Wohnen fürs Alter: Was geht und wie es geht*. Frankfurt am Main: Anabas-Verlag, S. 159-164.

- Kuratorium Deutsche Altershilfe (2000a). *Vom Idealismus zum Realismus. Über fünfzehn Jahre gemeinschaftliches Wohnen älterer Menschen in den Niederlanden*. Köln: Kuratorium Deutsche Altershilfe.
- Kuratorium Deutsche Altershilfe (2000b). *Wohnen in Gemeinschaft. Dokumentation des deutsch-niederländischen Experten-Workshops 20. und 21. Januar 2000 in Königswinter*. Köln: Kuratorium Deutsche Altershilfe.
- Lamnek, S. (2005). *Qualitative Sozialforschung, Lehrbuch*. 4. Auflage. Weinheim, Basel: Beltz.
- Landesbausparkasse (2000). *Wohnen im Alter - Selbstorganisierte Wohnformen*. LBS-Blitz - 4. Quartal 2000. Eine Untersuchung der icon brand navigation, Nürnberg.
- Lawton, M. P. (1985). Housing and Living Environments of Older People. In R. H. Binstock & E. Shanas (Hg.), *Handbook of Aging and the Social Sciences* (2nd ed.) (S. 450-478). New York: Van Nostrand Reinhold.
- Lawton, M. P. (1989). Three functions of the residential environment. In L. A. Pastalan & M. E. Cowart (Hg.), *Lifestyles and housing of older adults: The Florida experience* (S. 35-50). New York: Haworth.
- Lehr, U. (2000). *Psychologie des Alterns*. 9. Auflage. Wiebelsheim: Quelle & Meyer.
- Martin, P., Ettrich, K.-U., Lehr, U., Roether, D., Martin, M. & Fischer-Cyruilies, A. (Hg.) (2000). *Aspekte der Entwicklung im mittleren und höheren Lebensalter. Ergebnisse der Interdisziplinären Längsschnittstudie des Erwachsenenalters (ILSE)*. Darmstadt: Steinkopff.
- Mayring, P. (2003). *Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken*. 8. Auflage. Weinheim, Basel: Beltz.
- Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) (2005). *Kooperation zwischen Wohngruppen und Wohnungsbauunternehmen. Ein Leitfaden für die gemeinsame Realisierung neuer Wohnformen*. Düsseldorf: Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes Nordrhein-Westfalen (erstellt durch die Wohnbund-Beratung NRW GmbH, Bochum).
- Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) (1999). *Neue Wohnprojekte für ältere Menschen. Gemeinschaftliches Wohnen in Nordrhein-Westfalen*. Düsseldorf: Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes Nordrhein-Westfalen.

- Mollenkopf, H., & Flaschenträger, P. (2001). *Erhaltung von Mobilität im Alter* (Bd. 197 - Schriftenreihe des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend). Stuttgart: Kohlhammer.
- Müller, M. (1993). *Neue Chancen für Gemeinschaftswohnprojekte von Jung und Alt - Erfahrungen und praktische Tips schon bestehender Projektgruppen*. Eine Dokumentation des Forums für Gemeinschaftliches Wohnen im Alter e.V..
- Narten, R. & Stolarz, H. (2000). *Neue Wohnmodelle für das Alter. Dokumentation des Expertenworkshops am 11./12. Juni 1997 in Bonn-Oberkassel*. Berlin: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.).
- Narten, R. & Tischer, S. (2001). *Gemeinschaftliches Wohnen im Alter. Workshop in Hannover am 23./24.11.1999*. Berlin: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.).
- Narten, S. & Tischer, S. (1999). *Raumkonzepte für Wohngemeinschaften selbständig lebender alter Menschen - Erfahrungen aus niederländischen Wohnprojekten*. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.
- Nier, H. (2004). Neues Wohnen im Alter - Wo steht die freie Wohlfahrtspflege? Bestandsaufnahme, innovative Ansätze, Zukunftsperspektiven. In Bauwohnberatung Karlsruhe (BWK), Schader-Stiftung, Darmstadt (Hg.). *Neues Wohnen fürs Alter: Was geht und wie es geht*. Frankfurt am Main: Anabas-Verlag, S. 133-140.
- Novy-Huy, R. (2004). Finanzierungs-, Träger- und Organisationsformen für selbstbestimmte Wohnprojekte. In Bauwohnberatung Karlsruhe (BWK), Schader-Stiftung, Darmstadt (Hg.). *Neues Wohnen fürs Alter: Was geht und wie es geht*. Frankfurt am Main: Anabas-Verlag, S. 141-157.
- Osterland, A. (2000). *Nicht allein und nicht ins Heim: Alternative Alten-WG*. Paderborn: Junfermann.
- Oswald, F., Schmitt, M., Sperling, U., & Wahl, H.-W. (2000). Wohnen als Entwicklungskontext: Objektive Wohnbedingungen, Wohnzufriedenheit und Formen der Auseinandersetzung mit dem Wohnen in Ost- und Westdeutschland. In P. Martin, K. U. Ettrich, U. Lehr, D. Roether, M. Martin, & A. Fischer-Cyrulies (Hg.), *Aspekte der Entwicklung im mittleren und höheren Lebensalter. Ergebnisse der Interdisziplinären Längsschnittstudie des Erwachsenenalters (ILSE)* (S. 201-219). Darmstadt: Steinkopff.

- Otto, U. (1997). Begleitung und Beratung gemeinschaftlicher Wohnprojekte. In Blonski, H. (Hg.). *Wohnformen im Alter: Ein Praxisberater für die Altenhilfe*. Weinheim, Basel: Beltz, S. 155-173.
- Petersen, U. (1997). Idee und Praxis gemeinschaftlicher Wohnformen im Alter - Wohnen im Wandel. In Blonski, H. (Hg.). *Wohnformen im Alter: Ein Praxisberater für die Altenhilfe*. Weinheim, Basel: Beltz, S. 134-154.
- Pötter, P. (1997). Siedlungsmodernisierung als humanes Wohnen für ältere Menschen. In Blonski, H. (Hg.). *Wohnformen im Alter: Ein Praxisberater für die Altenhilfe*. Weinheim, Basel: Beltz, S. 174-200.
- Reinig, J. (2004). Baugemeinschaften für Jung und Alt - Das Beispiel Hamburg. Architektur, Wohnqualitäten, Integrationsmodelle. In Bauwohnberatung Karlsruhe (BWK), Schader-Stiftung, Darmstadt (Hg.). *Neues Wohnen fürs Alter: Was geht und wie es geht*. Frankfurt am Main: Anabas-Verlag, S. 108-121.
- Robischon, T. (2004). Gemeinschaftliches Wohnen im Bestand. Was in Wohngebieten mit älter werdender Bewohnerschaft geht. In Bauwohnberatung Karlsruhe (BWK), Schader-Stiftung, Darmstadt (Hg.). *Neues Wohnen fürs Alter: Was geht und wie es geht*. Frankfurt am Main: Anabas-Verlag, S. 122-131.
- Sack, K. (2000). Kooperation zwischen Wohngruppen und Wohnungsunternehmen. In R. Narten & S. Tischer. *Gemeinschaftliches Wohnen im Alter. Workshop in Hannover am 23./24.11.1999*. Berlin: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.), S. 45-51.
- Tartler, R. (1961): *Das Alter in der modernen Gesellschaft*. Stuttgart: Enke.
- Wahl, H.-W., Mollenkopf, H., & Oswald, F. (Hg.), (1999). *Alte Menschen in ihrer Umwelt*. Opladen/Wiesbaden: Westdeutscher Verlag.
- Weeber, R., Wölfle, G, & Rösner, V. (2001). *Gemeinschaftliches Wohnen im Alter*. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.
- Wüstenrot Stiftung (Hg.) (1999). *Neue Wohnformen*. Stuttgart: Kohlhammer.
- [www.chrismon.de/ctexte/2004/7/7-2.html](http://www.chrismon.de/ctexte/2004/7/7-2.html) (Bastar, T. Vom Glück im Alter)
- [www.diss.fu-berlin.de/2005/10](http://www.diss.fu-berlin.de/2005/10) (Zundel, I. H. D. Kommunitarismus in einer alternden Gesellschaft Neue Lebensentwürfe Älterer in Tauschsystemen)



## 14. Anhang

### Adressen teilnehmender Institutionen und Wohnprojekte

Forum  
Gemeinschaftliches Wohnen e.V.,  
Bundesgeschäftsstelle  
Hohe Straße 9  
30449 Hannover  
Tel.: 0511 - 924001-827 o. 6045955  
[www.fgwa.de/](http://www.fgwa.de/)

Neues Wohnen im Alter e.V.  
Regionalbüro Rheinland  
Marienplatz 6  
50676 Köln  
Tel.: 0221 - 2407075 o. 215086  
[www.nwia.de](http://www.nwia.de)

Generationsübergreifendes  
ökologisches Wohnprojekt  
Granseer Str. 36  
16775 Grosswoltersdorf

Forum für gemeinschaftliches Wohnen  
im Alter e.V. Tübingen  
Gölzstr. 17  
72072 Tübingen

Wohnprojekt Wabe Burgholzhof 1  
Mahatma-Ghandi-Str. 17  
70376 Stuttgart

Der Hof e.V.  
Am Rennerweiher 3  
90562 Heroldsberg

Integrativ Wohnen "Zu neuen Ufern"  
Walkersbrunn 44  
91322 Gräfenberg

Baugenossenschaft Neue Wege eG  
Max-Gutmann-Str. 8a  
86159 Augsburg

Genossenschaft Alternativ Wohnen  
2000 eG  
Julie-von-Kästner Str. 30-38  
34131 Kassel

WoGe Wohnen für Generationen  
Auf dem Wehr 9  
35037 Marburg

Aktionsgemeinschaft Alt und Jung in  
Hannover e.V.  
Eichstr. 35  
30161 Hannover

Verein Freie Altenarbeit  
Göttingen e.V. und Wohnprojekt  
Am Goldgraben 14  
37073 Göttingen



|  |   |
|--|---|
| Hausgemeinschaft 'Alt und Jung'<br>Rügener Ring 35-39<br>26131 Oldenburg                                       | Gemeinsam statt einsam e.V.<br>Sticksfeld 17<br>30539 Hannover                                  |
| Unter einem Dach gemeinsam leben<br>Jordanstr. 29<br>38114 Braunschweig  | Anders Leben - Anders Wohnen für<br>Jung und Alt e.V.<br>Am Laubacher Feld 66<br>40822 Mettmann |
| Projekt Ägidienhof<br>Stavenstr. 4a<br>23552 Lübeck  | Alt-Werden in Gemeinschaft (AWIG)<br>Hohe Str. 102<br>01187 Dresden                             |
| Stadthaus statt Haus e.V.<br>Gemeinschaftliches Wohnen von Jung<br>und Alt<br>Friedlandstr. 12<br>52064 Aachen | Altes Wasserwerk - Binnerfeld<br>Seniorenwohnanlage<br>Blumenstr. 10d<br>59755 Arnsberg         |
| Gemeinschaftliches Wohnen und<br>Leben im Alter e.V.<br>Liverpool Str. 33<br>45470 Mühlheim/ Ruhr              | Gemeinschaftliches Wohnen<br>Karmelkloster e.V.<br>Karmeliterstr. 1<br>53229 Bonn               |
| Aktives Leben e.V.<br>- Wohnpark Junkersdorf -<br>Wiener Weg 8<br>50858 Köln                                   | OASE e.V.<br>Wohnprojekt für Gemeinschaftliches<br>Leben Heidelberg                             |

## Impressionen - Wohnobjekte und Gärten<sup>8</sup>



<sup>8</sup> Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Fotos anonymisiert abgebildet.





## Impressionen - Gemeinschaftsräume

