

# NIEDERSACHSENBÜRO

## NEUES WOHNEN IM ALTER

Dr. Albrecht Göschel,  
1. Vorsitzender Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

### **Neue Wohnformen – die Anforderungen und Möglichkeiten für die Kommune und die Wohnungspolitik**

#### **1. Der Begriff des „Gemeinschaftlichen“ im Gemeinschaftlichen Wohnen**

Im Begriff des „Gemeinschaftlichen“ liegt leicht ein potentiell Missverständnis, wenn man sich unter „Gemeinschaft“ eine konfliktfreie, harmonische, gewachsene, durch vorgegebene Zusammengehörigkeit geprägte Menschengruppe vorstellt. Gemeinschaftliche Wohngruppen basieren im Gegensatz zu diesem tradierten Bild von Gemeinschaft auf vertraglichen Verabredungen zwischen Einzelnen, die in gewissem Sinne ihre Interessen verfolgen. Es handelt sich also um „Interessen- oder Zweckgemeinschaften“ aus rationalen Erwägungen von Interessen der Beteiligten.

#### **2. Gemeinschaftliches Wohnen als Lebensform**

In den Projekten gemeinschaftlichen Wohnens verwirklichen die Beteiligten Wünsche, Vorstellungen oder Interessen in Bezug auf ihr privates Leben, auf die Art und Weise, wie sie dies in optimaler Weise führen wollen. Sie realisieren also eine Lebensform, die sie für sich als angemessen empfinden. Ein „Gemeinwohl“ oder das „bürgerschaftliche Engagement“ im Sinne eines Ehrenamtes oder karitativen Einsatzes für andere spielen dabei entweder gar keine oder eine sehr untergeordnete Rolle. Aber gerade deswegen ist das gemeinschaftliche Wohnen Ausdruck einer Bürgerschaftlichkeit, die zwar auf die Realisierung privater Lebensvorstellungen zielt, gleichzeitig aber Allgemeinwohlaspekte erreicht, allerdings, wie noch zu zeigen sein wird, eher „Hinter dem Rücken“ der Beteiligten, als „Nebenfolge“ einer privat gewählten Lebensform.

Die Formen, in denen das gemeinschaftliche Wohnen realisiert wird, sind außerordentlich vielfältig und unterscheiden sich zwischen den verschiedenen Gruppen nach dem Ausmaß

---

Seminar: „**Das Initiieren von alternativen Wohnformen als kommunale Aufgabe**“

29. Mai 2009 in Hannover – Haus der Region

der Verbindlichkeit, die zwischen den Mitgliedern einer Gruppe für gegenseitige Hilfeleistungen eingegangen wird. In jedem Fall aber lassen sich die Lebensvorstellungen der Mitglieder, die hier als private Interessen bezeichnet werden, nur in der Kooperation von Privaten realisieren, in der Zusammenarbeit mit Anderen, die die gleichen Vorstellungen, die gleichen Interessen verfolgen, und diese Kooperation führt zwar zur Verbesserung der jeweils eigenen Lebensbedingungen, tut dies aber niemals auf Kosten Anderer, die nicht beteiligt sind, auch dies vermutlich ein ausgesprochen seltener Fall in der gegenwärtigen Realisierung von Lebensvorstellungen und Interessen. Im Gemeinschaftlichen Wohnen verfolgen die Beteiligten zwar ihre persönlichen Interessen, und dennoch sind sie im landläufigen Sinne egoistisch, wenn damit eine Durchsetzung eigener Wünsche gegen Andere gemeint ist, die dadurch wie in normalen Konkurrenzverhältnissen geschädigt werden. Die kooperative Realisierung von Lebensvorstellungen im Gemeinschaftlichen Wohnen nützt denjenigen, die es praktizieren, ohne deswegen anderen, die nicht beteiligt sind oder keine entsprechenden Lebensformen anstreben, zu schädigen. Und darüber hinaus bewirkt es „allgemeinen Nutzen“ durch Entlastung öffentlicher Dienstleistungseinrichtungen.

### **3. Bedrohungen, Krisen und Herausforderungen, auf die das gemeinschaftliche Wohnen reagiert.**

Die meisten Mitglieder von gemeinschaftlichen Wohngruppen sind – vermutlich zu Recht – überzeugt, dass demographische und ökonomische Entwicklungen zu einer Dienstleistungskrise besonders bei den geschlossenen Institutionen der Altenpflege führen werden. Sie beabsichtigen daher, sich aus der Abhängigkeit von diesen Institutionen zu lösen und in wechselseitiger Selbsthilfe die Leistungen für sich und die Mitglieder einer Gruppe zu erbringen, die weder den öffentlichen noch den privaten Trägern in angemessener Weise zugetraut werden. Gemeinschaftliches Wohnen stellt damit implizit eine Kritik an den Wohlfahrtsverbänden bzw. den Gebietskörperschaften und ihren Einrichtungen der Altenpflege aber auch der Kinderversorgung u. a. dar. Sowohl eine Bevormundung, ein Autonomieverlust für den Nutzer, also auch völlig unzureichende Qualitäten werden den öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen der Versorgung vermutet, wahrscheinlich nicht ganz zu Unrecht.

Dass eine Dienstleistungskrise bevorsteht, folgern die Gruppen des gemeinschaftlichen Wohnens und das FGW zum einen aus dem demographischen Wandel, zum anderen aus bestimmten Bedingungen der Dienstleistungsökonomie (uno-actu-Prinzip). In dieser Dienstleistungskrise werden sich die negativen Merkmale der institutionellen Dienstleistungen noch verstärken oder sie werden so teuer werden, dass sie selbst für

Bezieher mittlerer Einkommen unerschwinglich werden. Den Projekten des gemeinschaftlichen Wohnens erscheint es daher als dringend, sich von einer Angewiesenheit auf diese Dienstleistungen zu lösen und nach grundsätzlichen Alternativen zu suchen, wie sie in der informellen Selbsthilfe in einem Wohnprojekt gesehen werden.

#### **4. Allgemeinwohlpotentiale des Gemeinschaftlichen Wohnens**

Auch wenn dies von den Gruppen nicht intendiert wird, kann aus Gemeinschaftlichem Wohnen Allgemeinwohl resultieren, das sich gleichsam „Hinter dem Rücken“ der Gruppen und ihrer Mitglieder durchsetzt und aus dem Argumente für eine Förderung des Gemeinschaftlichen Wohnens durch Kommunen und die Wohnungswirtschaft gewonnen werden können. Werden Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens in größerem Umfang realisiert, können damit Einsparungen bei diversen öffentlichen, institutionellen Dienstleistungen (Pflegeheime, Altenheime, Sozialstationen, Seniorenbetreuung, Kinderhorten etc.) erreicht werden. Damit entspricht Gemeinschaftliches Wohnen in jeder Hinsicht klassischer Bürgerschaftlichkeit. In der Verfolgung privater Lebensvorstellungen verwirklichen Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens Gemeinwohl, ohne es programmatisch zu intendieren. Privates und öffentliches Interesse fallen zusammen, ein rarer Fall in der gegenwärtigen Gesellschaft.

Allerdings muss man bei einer Förderung davon ausgehen, dass die Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens realisierte, konkrete Kritik an bestehenden sozialen Dienstleistungen darstellen, also an Strategien, wie sie die großen Träger und Verbände praktizieren. Für die öffentlichen Träger, die ihre Förderleistungen nach messbaren Quantitäten ausrichten wollen, erscheinen diese Institutionen der öffentlichen Wohlfahrtspflege häufig sehr viel einfachere Partner zu sein, da sich in erstellten Kapazitäten oder in Zahlen von behandelten Klienten die Leistung der Einrichtung messen lässt. Gemeinschaftliche Wohnprojekte erbringen – wenn auch nicht als Gemeinwohl intendiert – die gleichen Leistungen und sie erbringen sie, wie man sicher annehmen darf, auf besserem, wenn auch ganz anderen Standard, aber ihre Leistungen sind nicht in diesem Sinne messbar. Institutionen der Wohlfahrtspflege und Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens stehen in einem konzeptionellen Gegensatz, und eine Förderungspolitik muss sich im Zweifelsfall zwischen zwei nicht nur verschiedenen, sondern eindeutig gegensätzlichen Konzepten entscheiden.

Neben Förderungsgründen aus der Leistung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte in der Produktion neuer Dienstleistungsformen besteht ein weiteres, zumindest zu vermutendes Förderungsargument in der Tendenz zur „Re-Urbanisierung“, die von dem Projekten ausgehen kann. Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens sollten in einem urbanen Umfeld angesiedelt sein, das sie dann, wenn sie bestehen, durch ihre Existenz weiter beleben. Sie strahlen in der Regel auf ihr Umfeld aus, tragen also, wenn sie erfolgreich sind, zu einer Belebung von Quartieren oder Stadtteilen bei.

Aus allen diesen Förderungsargumenten darf aber nicht gefolgert werden, dass sich Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens ohne weiteres für kommunalpolitische Ziele instrumentalisieren ließen. Dazu ist der „Eigensinn“ dieser Projekte zu ausgeprägt. Vorrangig sind sie private Initiativen, denen nicht diktiert werden kann, wo oder in welcher Größe und Zusammensetzung ein Projekt verwirklicht werden soll.

## **5. Wohnungswirtschaftliche Potentiale Gemeinschaftlicher Wohnprojekte**

Angesichts der demographischen Veränderungen werden nennenswerte Anteile des Wohnungsbestandes vor allem im Geschosswohnungsbau in absehbarer Zeit nur noch schwer verwertbar sein. Bei entsprechenden Umbaumaßnahmen können Geschosswohnungen zumindest in kleinen Anteilen in Wohnformen umgewandelt werden, die für Gemeinschaftsprojekte tauglich sind. Allerdings darf man auch hier keine allzu großen Hoffnungen hegen. Die überwiegende Anzahl der Gemeinschaftsprojekte wird kaum bereit sein, in absehbarer Zeit z.B. in periphere Geschosswohnbauten des sozialen Wohnungsbaus zu ziehen, auch wenn in diesen entsprechende Wohnungsformen geschaffen werden könnten. Auch hier gilt, dass Gemeinschaftsprojekte nicht ohne weiteres für die Zwecke der Wohnungswirtschaft instrumentalisiert werden können.

In keiner Weise eine rettende Nutzungsform stellen Gemeinschaftsprojekte für einfachere Einfamilienhausgebiete z.B. aus den 1950er-Jahren dar. Deren Bestand wird in nächster Zeit erheblich an Wert verlieren, ohne das Gemeinschaftsprojekte diesen Wertverlust, der überwiegend private Einzeleigentümer trifft, verhindern könnten.

Vorteile für die Wohnungswirtschaft bieten Wohnprojekte vermutlich durch ihre hohe Konstanz, also durch das geringe Mietausfallwagnis und durch ihren vermutlich sorgfältigen Umgang mit einer Immobilie. Allerdings dürften diese Risiken für die Wohnungswirtschaft bei

den Standorten und Immobilien, die für Gemeinschaftsprojekte in Frage kommen, auch bei Einzelmietern gering sein.

Vorteile für die Wohnungswirtschaft bieten Gemeinschaftsprojekte darüber hinaus, wenn sie sich als Genossenschaften organisieren und auf diese Weise jüngeren Paaren oder Familien mit Kindern relativ früh Wohnungseigentum verschaffen. Der Wohnungswirtschaft entstehen dadurch langfristig verlässliche Eigentümer mit langfristig überschaubarer Zahlungsfähigkeit.

Dennoch sind die Vorteile aus dem Gemeinschaftlichen Wohnen für die Wohnungswirtschaft vermutlich geringer als für die Kommunalpolitik und Stadtentwicklung.

## 6. Rechtsformen

Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens erscheinen in verschiedenen Rechtsformen als Genossenschaften, Gesellschaften bürgerlichen Rechts oder als Vereine etc. Die Entscheidung für eine solche Rechtsform erweist sich in der Regel als mühsamer, langwieriger Prozess. Verständlich ist das, weil die Rechtsform in der Regel zwei grundsätzlich unterschiedlichen Bedingungen genügen muss. Sie muss die Außen- und die Innenbeziehungen einer Wohngruppe regeln; Außenbeziehungen z.B. zu Banken, Beratern, Architekten etc.; Innenbeziehungen der Mitglieder untereinander in Hinsicht auf Verbindlichkeit und Umfang der gegenseitigen Hilfen und Kooperationen. Beide Dimensionen der Rechtsform können weitgehend unabhängig von einander sein, es besteht aber der Eindruck, dass viele Projekte große Sorgfalt auf die Rechtsform für die Außenbeziehungen verwenden, die Innenbeziehungen aber nicht hinreichend bedenken und vereinbaren. Das Missverständnis des „Gemeinschaftlichen“ zeigt sich hier auch bei den Projekten, nicht nur in der Öffentlichkeit. Dennoch sollten Wohnprojekte oder Initiativgruppen nicht davon ausgehen, ihre internen Kooperationsbeziehungen in der gleichen Klarheit, Detailgenauigkeit und Präzision rechtlich regeln zu können, wie ihre Außenbeziehungen. Das Alltagsleben eines Projektes kann nicht bis ins Kleinste juristisch fixiert werden. Man sollte also nur möglichst großzügige Rahmenregeln fixieren, in denen sich der Alltag des Projektes eher frei entfalten kann.

Je mehr in einem Projekt die Wohnungsbeschaffung im Zentrum steht, um so eher wird eine Projektgruppe zur Genossenschaft oder zur GbR tendieren. Werden dagegen eher die wechselseitigen Dienstleistungen betont, besteht die Tendenz zum Verein als Rechtsform.

---

Seminar: „**Das Initiieren von alternativen Wohnformen als kommunale Aufgabe**“

29. Mai 2009 in Hannover – Haus der Region

## 7. Finanzierungsfragen

Das Grundproblem der Finanzierungsüberlegungen eines Gemeinschaftlichen Wohnprojektes besteht in der Individualorientierung der Wohnungsfinanzierung, die sowohl für freie Finanzierung als auch für Förderungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gilt. Immer bildet die einzelne Familie, der rechtlich definierte Haushalt die Basis. Daher sind Wohngruppen gezwungen, eine Rechtsform zu bilden, die sie als juristische Person konstituiert, um zumindest Verhandlungspartner von Banken zu werden. Ein Weg in die Förderung durch sozialen Wohnungsbau eröffnet sich damit aber noch nicht, da das Haushaltseinkommen hierfür die Basis bildet. Wohngruppen bestehen aber auch dann, wenn sie eine juristische Person werden, aus mehreren Haushalten mit in der Regel unterschiedlichen Einkommen, die auch nicht zu einem Einkommen zusammengefasst werden können. Wohngruppen können untereinander nicht die rechtlichen Beziehungen herstellen, die eine Familie kennzeichnen, obwohl sie unter Umständen nicht weniger stabil sind als Familien. Die Vermittlung und Verbindung individualisierter Finanzierungsprinzipien mit den Bedingungen einer möglicherweise einkommensheterogenen Gruppe erweist sich daher als der Anspruch einer professionellen Finanzberatung. Wenn Kommunen oder Träger der Wohnungswirtschaft Beratungsleistungen anbieten, sollten sie sorgfältig erwägen, ob ihr Personal die Qualifikationen besitzt, solche Projektberatungen vorzunehmen oder ob es nicht angemessener ist, der Projektgruppe verlässliche und vertrauensvolle Finanzberater zu empfehlen.

## 8. Bedingungen und Formen der Förderung von Projekten des gemeinschaftlichen Wohnens

Es lassen sich drei Ebenen der Förderung unterscheiden, wenn man denn unter den gegebenen Umständen eine Förderung als öffentliche Aufgabe anerkennen will:

- Materielle Förderung durch preisgünstige Überlassung geeigneter Grundstücke oder Immobilien;
- Einzelfallberatungen und Begleitung von Wohnprojekten;
- Allgemeine Informationen zum Gemeinschaftlichen Wohnen einschließlich der Vermittlung von interessierten potentiellen Mitgliedern einer Gruppe oder der Vermittlung verlässlicher Experten.

## 9. Präferenz für „kommunale Förderung“

Unter den gegebenen Bedingungen erscheint es wenig sinnvoll, auf staatliche Fördermodelle für Gemeinschaftliches Wohnen zu setzen, zumindest wenn diese über allgemeine Informationen hinausgehen, da staatliche Förderung sich immer nur im Rahmen von Gesetzen vollziehen kann, die einen allgemeinen Zweck oder Nutzen formulieren. Die Lebensform des Gemeinschaftlichen Wohnens ist aber, auch wenn sich durch sie ein Allgemeinwohl verwirklicht, vermutlich – noch – nicht in Gesetzesform zu fassen. Mit derartigen Gesetzesversuchen wären immer Auflagen für die Projekte z.B. über den Umfang der gegenseitig zu erbringenden Hilfen verbunden, die die freie Entscheidung der Projekte, ihren „Eigensinn“ beschränken, und das würde der Idee des Gemeinschaftlichen Wohnens zurzeit vermutlich eher schaden als nützen. Auch die Integration des Gemeinschaftlichen Wohnens in bestimmte Förderprogramme, aus denen dann Finanzierungen entstehen könnten, sollte man mit Vorsicht verfolgen. Die Gemeinschaftsprojekte unterwerfen sich auch dabei immer bestimmten Funktions- oder Leistungsanforderungen, wie sie in den Programmen verfolgt werden, und das kann die freie und ungehinderte Verwirklichung einer Lebensform, wie es das Ziel des gemeinschaftlichen Wohnens darstellt, behindern.

Sehr viel sinnvoller erscheint es dagegen, Kooperationen mit den Kommunen zu suchen. Im Rahmen ihrer politischen Autonomie können die Kommune Einzelförderungen vornehmen, ohne dafür verallgemeinernde Gesetzesgrundlagen zu benötigen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte können sich als je eigene Gruppen einbringen, ohne den normierenden Bedingungen unterworfen zu werden, die staatliches Handeln nun einmal auszeichnen muss. Da es sich bei Gemeinschaftlichen Wohnprojekten um typisch bürgerschaftliche Lebensformen und Problemlösungsstrategien handelt, sollte nicht der Staat sondern die vorstaatliche Gebietskörperschaft der Kommune, selbst eine bürgerschaftliche Institution, auf längere Sicht als der wichtigste Ansprechpartner und Förderer des Gemeinschaftlichen Wohnens angesehen werden. Das bedeutet natürlich nicht, dass nicht in Einzelfällen auch Kooperationen mit staatlichen Programmen vor allem auf Landesebene nach sorgfältiger Prüfung möglich sein sollten.

## 10. Institutionen des Gemeinschaftlichen Wohnens

In den letzten Jahren hat sich eine ganze Reihe von Verbänden oder Vereinen gebildet, die sich die Förderung des Gemeinschaftlichen Wohnens zur Aufgabe gemacht haben. So spielt das Gemeinschaftliche Wohnen im „Deutschen Werkbund“, zumindest in einigen Landesverbänden mehr als nur eine marginale Rolle. Auch im „Wohnbund“ findet das

---

Seminar: „**Das Initiieren von alternativen Wohnformen als kommunale Aufgabe**“

29. Mai 2009 in Hannover – Haus der Region

Gemeinschaftliche Wohnen hohe Aufmerksamkeit. Alleiniger Vereinsgegenstand ist das Gemeinschaftliche Wohnen zumindest bei bundesweit agierenden Institutionen allerdings nur beim „Forum gemeinschaftliches Wohnen e.V.“ mit Sitz in Hannover.

Das „Forum gemeinschaftliches Wohnen e.V.“ (FGW) versteht sich zum einen als Netzwerk bestehender Projekte, Interessenten und Initiativgruppen mit dem Ziel gegenseitiger Unterstützung bei der Entwicklung und Realisierung von Projekten; zum anderen sieht sich das FGW als Lobby, als Interessenvertretung dieser neuen Wohnform gegenüber der Politik, sowohl der kommunalen wie der staatlichen Politik.

Damit ist auch gesagt, was das FGW nicht ist. Es ist keine Dienstleistungsinstitution, es erbringt also außer Informationen im Normalfall keine materiellen Leistungen für seine Mitglieder oder für Außenstehende. Es ist keine NGO, kein Ausbildungsträger, der etwa „hoheitliche“ oder öffentliche Aufgaben in staatlichem oder kommunalem Auftrag wahrnimmt, auch wenn zurzeit Kooperationsprojekte mit Landes- und Bundesministerien durchgeführt werden. Das FGW ist auf Bundesebene das, was auch jedes einzelne Projekt ist, bürgerschaftliche Selbsthilfe nach innen und Interessenvertretung nach außen. Auch wenn es als Verein organisiert ist, versteht sich das „Forum gemeinschaftliches Wohnen“ als ein Netzwerk von Akteuren im Feld des gemeinschaftlichen Wohnens, und solche Netzwerke sind so gut oder aktiv, wie es die Mitglieder sind. Deren Interessen und Ansprüche an Verbindung, Austausch und öffentlicher Darstellung werden vom FGW wahrgenommen.