

## Liebe Leserinnen und Leser,

Das Lawaetz-Info widmet sich dieses Mal einem Schwerpunktthema: dem 3. Hamburger Baugemeinschaftsforum. Wie die vorangegangenen Foren war es sehr gut besucht. Eine Besonderheit war in diesem Jahr die Kombination mit der Demographie-Plattform Hamburg. Durch die Verbindung gab es bereits am Vormittag ein Fachprogramm, in dem die aktuelle Hamburger Wohnungsbauentwicklungsplanung vorgestellt und diskutiert wurde. Die Grundzüge des Wohnungsbauentwicklungsplanes stellen wir Ihnen in dieser Ausgabe vor.

Anja Hajduk, Stadtentwicklungssenatorin von Hamburg, hob in ihrem Eröffnungsvortrag die Bedeutung von Baugemeinschaften als eine tragende Säule der Hamburger Wohnungspolitik hervor und betonte, dass deshalb 20% der neu zu vergebenden Flächen an Baugemeinschaften gehen sollen. Dr. Albrecht Göschel erläuterte seine Thesen zur gesellschaftlichen und privaten Bedeutung von Baugemeinschaften. Die zentralen Ansätze des Vortrages thematisierte

er in einem ausführlichen Interview mit dem Lawaetz-Info. Daneben gibt es aktuelle Hinweise der Agentur für Baugemeinschaften.

Viel Spaß beim Lesen.  
Ihr Lawaetz-Team

### Themen dieser Ausgabe

- Demographie-Plattform Hamburg – Demographischer Wandel und Wohnungsmarkt S. 2
- Wohnungsbauentwicklungsplan Hamburg S. 2
- 3. Hamburger Baugemeinschaftsforum S. 3
- Agentur für Baugemeinschaften S. 5
- Im Interview: Dr. Albrecht Göschel S. 7



## ■ Demographie-Plattform Hamburg – Demographischer Wandel und Wohnungsmarkt

Der demographische Wandel hat auch bedeutsame Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Für Hamburg als Wachstumsregion bedeutet dies in erster Linie einen anhaltend hohen Bedarf an Wohnungen, insbesondere für junge Menschen und Familien, aber auch für die Gruppe der älteren Menschen. Eine besondere Bedeutung bei der Deckung dieses Bedarfes kommt den Baugemeinschaften zu, die durch ihr breites Spektrum, zu dem meist auch eine bunte Generationenmischung gehört, den individuellen Bedürfnissen der Wohnungssuchenden Rechnung tragen.

Grund genug, das 3. Hamburger Baugemeinschaftsforum, das am 03. Juli 2009 in den Räumen der Lawaetz-Stiftung stattfand, dieses Mal mit einer Veranstaltung der Demographie-Plattform Hamburg zu verbinden.

Im Folgenden wollen wir Ihnen in zusammengefasster Form einige Inhalte der Veranstaltung präsentieren, ergänzt um ein Interview zur Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnformen für die Zukunft städtischen Wohnens.

## ■ Wohnungsbauentwicklungsplan Hamburg – Bedarf von rund 5.000 – 6.000 Wohnungen jährlich!



*Matthias Kock (BSU) erläuterte den neuen Wohnungsbauentwicklungsplan*

Matthias Kock, Leiter der Projektgruppe „Wohnungsbauentwicklungsplan“ der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), erläuterte die Ziele und Eckpunkte des neuen Wohnungsbauentwicklungsplans\*. Ziel sei es insbesondere

- junge Familien in Hamburg zu halten,
- attraktive Quartiere durch Nachverdichtung und Wiederbebauung zu schaffen und
- ökologische und innovative Bauweisen zu fördern.

Dabei soll der öffentlich geförderte Wohnungsneubau einen substantziellen Anteil des Wohnungsbauvolumens

ausmachen, die Förderung des Mietwohnungsbaus der Nachfrage entsprechen. Darüber hinaus soll bei der Vergabe von städtischen Grundstücken die Konzeptqualität eine maßgebliche Rolle spielen.

Weiterhin sollen Baugemeinschaften eine tragende Rolle in der Wohnungspolitik einnehmen, indem 20% der Fläche an entsprechende Projektgruppen vergeben werden sollen. Ferner soll ein Konzept zur Schaffung von Wohnraum für Obdachlose, behinderte Menschen, psychisch Kranke und Wohnungsnotfälle entwickelt werden.

Der Wohnungsbauentwicklungsplan soll als Gesamtstrategie drei zentrale Handlungsfelder beinhalten:

### **Handlungsfeld 1: Weiterentwicklung der Wohnungsbauförderung**

Die Fördermittel für den Neubau von Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung sollen aufgestockt werden. Die Förderkapazität wird in diesem Segment auf 1.000 Sozialwohnungen (bisher 600) und weitere 600 Neubau-Eigentumswohnungen erhöht.

Der Bau von Einpersonenzimmern wird in innerstädtischen Lagen forciert. Auch Seniorenwohnungen können nun eingestreut werden, um das Mehrgenerationenwohnen in einer Wohnanlage zu unterstützen.

Ökologisch innovative Bauweisen werden durch Mindeststandards gefördert.

## Handlungsfeld 2: Flächenpotenzial und -mobilisierung

Aufgrund der demographischen und gesellschaftlichen Entwicklung wird für Hamburg in den nächsten vier Jahren eine Zunahme von jährlich 4.400 – 6.000 Haushalten erwartet. Unter Berücksichtigung des Abrisses werden pro Jahr vermutlich 5.000 – 6.000 Wohnungen erforderlich sein.

Hierzu müssen zur Flächenmobilisierung im Innenbereich Hamburgs verschiedene Potenziale genutzt werden:

- Verdichtungspotenzial auf Flächen der Wohnungsunternehmen sowie städtischer Unternehmen und Betriebe
- Wohnungsneubau in aktuell nachgefragten innerstädtischen Lagen mit hohen Bodenpreisen
- Wohnungsneubau an Schienenverkehrshaltepunkten im Umland.

## Handlungsfeld 3: Öffentlicher Versorgungsauftrag und integrative Wohnungspolitik

Ziel ist es, in diesem Handlungsfeld insbesondere die Versorgung von Zielgruppen mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt, wie alleinstehende Heranwachsende, psychisch Kranke und Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten, zu verbessern. Dazu gehören u. a. die Konzeption eines Programms zum Ankauf von Belegungs- bzw. Besetzungsrechten für bestimmte Zielgruppen sowie die Intensivierung des Dialogs zwischen den verschiedenen Akteuren und Beteiligten mit dem Ziel, die Akzeptanz dieser Zielgruppen zu steigern und Vorurteile abzubauen.

## ■ 3. Hamburger Baugemeinschaftsforum im Lawaetzhaus

Mit gut 150 Besucherinnen und Besuchern war das 3. Hamburger Baugemeinschaftsforum am 03. Juli 2009 im Lawaetzhaus wieder überaus gut besucht. Erstmals fand das Baugemeinschaftsforum gemeinsam mit einer Fachveranstaltung zum demographischen Wandel und den damit verbundenen Herausforderungen für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft statt. Da viele Baugemeinschaften und Wohnprojekte sich schon seit langem generationsübergreifend organisieren und auch Erfahrungen mit Projekten für Menschen im sogenannten dritten Lebensabschnitt (also nach der Berufstätigkeit) vorliegen, gibt es dadurch einen interessanten Erfahrungshintergrund für wohnungspolitische Antworten auf die Herausforderungen des demographischen Wandels jenseits von klassischen Altenwohnanlagen.

Nach diesem Veranstaltungsteil eröffnete die Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt, Anja Hajduk, das

Aufgrund der Angebotsveränderungen auf dem Wohnungsmarkt sind dazu eine Reihe von wohnungspolitischen Konsequenzen – so Matthias Kock – notwendig. Dazu gehört beispielsweise, dass

- im gebundenen Wohnungsbestand die Bindungen nicht vorzeitig auslaufen,
- am sozialen Mietrecht für den ungebundenen Wohnungsbestand festgehalten wird sowie
- Wohnraum konsequent vor Zweckentfremdung geschützt wird.

In der anschließenden Podiumsdiskussion ist insbesondere die geringe Beachtung der demographischen Veränderungen im Wohnungsbauentwicklungsplan kritisiert worden.

So hätten zum Beispiel der steigende Anteil von Ein-Personen-Haushalten von Senioren und die Herausforderung der Entwicklung innovativer Wohn-Pflege-Konzepte wesentlich stärker akzentuiert werden können.

\* siehe: Wohnungsbauentwicklungsplan – Bürgerschaftsdrucksache 19/2995 vom 05.05.09  
<http://www.buergerschaft-hh.de/parldok/>

Ansprechpartner/in

**Sieglinde Ritz**

Tel. 040/ 39 99 36- 43, [ritz@lawaetz.de](mailto:ritz@lawaetz.de)

**Dr. Ulrich Schenck**

Tel. 040/ 39 99 36- 56, [schenck@lawaetz.de](mailto:schenck@lawaetz.de)



*Bausenatorin Anja Hajduk eröffnete das Baugemeinschaftsforum*



*Ein Beispielprojekt wird erläutert*



*Karin Schmalriede (geschäftsführender Vorstand der Lawaetz-Stiftung) führte durch die Veranstaltung*

eigentliche Baugemeinschaftsforum, das zum dritten Mal im Lawaetzhaus stattfand. Sie unterstrich, dass Baugemeinschaften in verstärktem Maße ein fester Bestandteil der Hamburger Wohnungspolitik seien. Auf neu ausgewiesenen Wohnungsbauflächen sei in der Regel ein Anteil von 10 – 20% für Baugemeinschaften reserviert. Allerdings seien die Flächen in den bei Baugemeinschaften besonders beliebten innerstädtischen Quartieren so knapp (und teuer, d. Red.), dass sie die Baugemeinschaften aufrief, auch die Qualitäten von Quartieren z. B. in Wilhelmsburg zu erkennen und sich dort anzusiedeln.

Baugemeinschaften, Genossenschaften, Baubetreuer, Behörden und Wohnungsbaukreditanstalt gaben im weiteren Verlauf der Veranstaltung Auskünfte, Tipps und erläuterten Wissenswertes. Gruppen, die weitere Mitglieder suchten, hatten die Möglichkeit, ihr Projekt persönlich vorzustellen und/oder als Plakat an einem kleinen Stand an die Wand zu hängen. Projekte mit klangvollen Namen, wie „Barmbeker Schweiz“, „Basilikus“ und „Tor zur Welt“ unterstrichen auch mit ihrer Namensgebung das kreative Potenzial, das diesen Gruppen innewohnt. Einzelinteressenten hatten Gelegenheit, Kontakt zu bestehenden Gruppen aufzu-

bauen. An den Ständen herrschte während der gesamten Veranstaltung großes Gedränge. Nur während des Vortrags von Dr. Göschel (siehe Interview mit Dr. Göschel auf S. 7) und am Abend während der Vorträge von Reiner Schendel von Stattdbau zum genossenschaftlichen Wohnen und von Karsten Wagner von der Lawaetz-Stiftung zu Baugemeinschaften in Eigentumswohnungen wurde es dort etwas ruhiger. Die interessierten Nachfragen und die Diskussion im Anschluss an Karsten Wagners Vortrag zogen sich weit über das geplante Ende der Veranstaltung hinaus hin. Das Interesse an beiden Vorträgen war so groß, dass der Vortragsraum aus allen Nähten platzte und die Lawaetz-Stiftung von vielen Besucher/innen gebeten wurde, beim nächsten Baugemeinschaftsforum für mehr Platz bei diesen Vorträgen zu sorgen. Wir werden im Rahmen unserer begrenzten räumlichen Möglichkeiten unser Bestes tun und freuen uns schon auf das 4. Hamburger Baugemeinschaftsforum!

Ansprechpartner:

**Christian Diesener**

Tel. 040/ 39 99 36- 29, [diesener@lawaetz.de](mailto:diesener@lawaetz.de)

## ■ Die Agentur für Baugemeinschaften

Angela Hansen, Leiterin des Referates Flächen- und Projektentwicklung sowie der Agentur für Baugemeinschaften, informierte in ihrem Vortrag über die Arbeit der Agentur für Baugemeinschaften (im Folgenden als Agentur bezeichnet) und berichtete insbesondere über deren Neuerungen.

Zwischen 2003 und 2008 konnten 704 Wohneinheiten in 30 Projekten realisiert werden. Momentan verfügt die Agentur über ein Flächenpotenzial von ca. 10 Grundstücken für etwa 250 Wohnungen. Verändert hat sich in den vergangenen Jahren die Nachfragerstruktur. Waren es in den ersten Jahren von 1990 bis 2002 eher kleine Genossenschaften, die gebaut haben, ist in den letzten Jahren der Anteil an Baugemeinschaften im individuellen Eigentum angestiegen und traditionelle Genossenschaften sind als neue Investoren hinzu gekommen. Alle drei Formen würden gleichermaßen geschätzt, betonte Frau Hansen, wichtig sei ein ausgewogenes Verhältnis. Insgesamt habe die große Nachfrage von Baugemeinschaftsinteressenten in den letzten Jahren gezeigt, dass die Bereitstellung von städtischen Grundstücken für Baugemeinschaften und ein eigenes Förderprogramm die richtige Strategie seien. Daher wurde auch mit der neuen Koalitionsvereinbarung der Anteil der zur Verfügung gestellten städtischen Flächen von 15 auf 20% erhöht.

### Neuerungen seit 2009

#### Leitfaden für Baugemeinschaften

Eine wichtige Neuerung ist die Erarbeitung eines Leitfadens, der Baugemeinschaftsinteressenten zur Orientierung dienen soll. In ihm werden die Schritte von der Idee bis zum Baubeginn aufgezeigt und zum Teil mit Fristen versehen, um es zu erleichtern, den ohnehin häufig langwierigen Prozess strukturiert und konzentriert anzugehen.

#### Aktualisierte Auswahlkriterien

Die Auswahlkriterien für Grundstücksbewerbergruppen wurden überarbeitet. Da in der Regel die Nachfrage nach städtischen Grundstücken größer ist als das Angebot, ist es wichtig, ein transparentes, für alle Gruppen gleiches Auswahlverfahren durchzuführen. Die Kriterien werden den Gruppen vor dem Auswahlgespräch bekannt gegeben, so dass sie sich auf die jeweiligen Anforderungen einstellen können. Ihnen wird empfohlen, sich auf dieses Gespräch gut vorzubereiten und sich im Vorwege von ihrem Architekten, einem Baubetreuer oder einer anderen Person ihres Vertrauens beraten zu lassen.



*Angela Hansen (BSU) stellte die Agentur für Baugemeinschaften vor*

#### Ausweitung der Modelle für Baugemeinschaften

Das knappe Gut Grundstück macht es erforderlich, über den Regelfall des Baugemeinschaftsmodells – die Gruppe erwirbt ein städtisches Grundstück mit gültigem Planrecht und baut ein Mehrfamilienhaus zur Selbstnutzung – hinaus zu denken und andere Konstruktionen zuzulassen. Häufig sind die vorhandenen Grundstücke nicht baureif oder mit anderen Hemmnissen belegt. In diesen Fällen kann die Agentur eine Projektentwicklung durch Architekten oder Baubetreuer in Auftrag geben. Der Projektentwickler schafft dann zuerst die wirtschaftlichen und bautechnischen Voraussetzungen für ein Grundstück, bevor es an eine Gruppe vergeben wird. Dieses Modell lässt sich dahingehend erweitern, dass der Projektentwickler zusätzlich den Aufbau der Gruppe mit übernimmt. Weitere Modelle oder Verfahrenswege sind denkbar. Ziel ist es dabei, grundstücksbezogen flexible Lösungen anzubieten.

#### Mittel für Wettbewerbe

Eine weitere positive Neuerung besteht darin, dass die Agentur in kleinem Umfang Wettbewerbsmittel für städtebauliche Wettbewerbe bereitstellen kann. Grundstücke werden häufig mit der Auflage verkauft, dass private Investoren den erforderlichen Wettbewerb finanzieren. Da Baugemeinschaften hierzu meist nicht in der Lage sind, kann sich die Agentur an der Finanzierung von Wettbewerbskosten beteiligen, wenn der ausgewählte Investor einen Teil der Grundstücksfläche für Baugemeinschaften vorsieht.



*Die Vorstellung von Bauprojekten stieß auf großes Interesse*

### Verbesserte Förderung

Mit Wirkung zum 1.1.2009 sind die Förderrichtlinien von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) überarbeitet worden. Die Förderbedingungen wurden in folgenden Punkten geändert:

#### Verbesserung der Förderung von Baugemeinschaften unter dem Dach von Kleingenossenschaften

- Umstellung der Förderkonditionen mit pauschalisierten Fördersätzen und klaren Abgrenzungen der Zuständigkeiten zwischen der Agentur für Baugemeinschaften, der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und der Wohnungsbaukreditanstalt. Die Finanzierungsberatung und -prüfung erfolgt in Zukunft eigenverantwortlich bei der WK.
- Erhöhung der Subvention im Vergleich zur bisherigen Förderung im Umfang von durchschnittlich 30 bis 40 % zum Ausgleich von Baupreissteigerungen und zur Sicherung eines langfristig niedrigen Mietniveaus.
- Einführung eines regelhaften Förderzeitraums von 20 Jahren mit Mietpreis- und Belegungsbindungen mit transparenten Förderbedingungen statt aufwändiger Einzelfallregelungen.
- Besondere Förderung durch eine Verlängerung des Förderzeitraums auf 30 Jahre für Baugemeinschaften, die Haushalte mit erhöhtem Integrationsbedarf aufnehmen (z.B. Körperbehinderte, psychisch Kranke) und Kooperationen mit sozialen Trägern schließen.
- Zusätzliche Gewährung von ergänzenden WK-Darlehen während und nach Ende des eigentlichen Förderzeitraums zur Gewährleistung einer langfristigen Finanzierungssicherheit für die Baugemeinschaften.

#### Die Förderung für Traditions-genossenschaften

Die neue Förderung sieht hierzu vor, dass sich Baugemeinschaften mit geringem Eigenkapital Bestandsge-

nossenschaften als Partner suchen können, um mit diesen ein Baugemeinschaftsprojekt zu realisieren. Die Basis der Förderung ist die Förderrichtlinie für Miet- und Genossenschaftswohnungen in Mehrfamilienhäusern (Förderrichtlinie Mietwohnungsbau). Die von den Regelungen in der Förderrichtlinie Mietwohnungsbau abweichenden Regelungen werden in die Förderrichtlinie Baugemeinschaften aufgenommen.

Dabei wird der Baugemeinschaft für die Laufzeit der Förderung ein zusätzlicher Aufwendungszuschuss in Höhe von 0,50 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich zur Deckung des erhöhten Planungs- und Verwaltungsaufwandes gewährt.

Weiterhin gelten auch für diese Baugemeinschaften die im Vergleich zur Förderrichtlinie Miet- und Genossenschaftswohnungen erhöhten Einkommensgrenzen entsprechend der Förderrichtlinie Baugemeinschaften.

Auch bei Baugemeinschaften unter dem Dach von traditionellen Bestandgenossenschaften kann der Förderzeitraum auf 30 Jahre verlängert werden, wenn von diesen besondere soziale Integrationsleistungen während des Förderzeitraums erbracht werden.

Im Ergebnis bietet die neue Förderrichtlinie Baugemeinschaften der WK eine attraktive Förderung mit verbesserten Konditionen und ist insbesondere für den Anwender leichter verständlich formuliert.

### Öffentlichkeitsarbeit

Die Agentur wird auch weiterhin intensiv Öffentlichkeitsarbeit betreiben. So ist beispielsweise eine Neuauflage ihrer Informationsbroschüre in Vorbereitung.

Als Ergänzung zur stadt-eigenen Website [www.baugemeinschaften.hamburg.de](http://www.baugemeinschaften.hamburg.de) steht zudem seit September 2008 das Internetforum [www.zusammen-bauen-lohnt.de](http://www.zusammen-bauen-lohnt.de) zur Verfügung. Dieses Forum ist ein Gemeinschaftsprodukt der Agentur und Hamburger Baubetreuern und bietet Einzelinteressenten die Möglichkeit, sich zu vernetzen und Kontakte aufzubauen. Bestehende Gruppen können darüber weitere Mitglieder suchen und finden.

Die Agentur beabsichtigt, besonders gelungene Beispiele von Baugemeinschaften mit Preisen und Anerkennung zu würdigen. Zu diesem Zweck soll 2010 ein Wettbewerb durchgeführt werden, an dem sich Baugemeinschaften mit ihren Projektarchitekten bewerben können. Das genaue Verfahren und das Bewertungsraster werden frühzeitig bekanntgegeben.

### Zukünftige Schwerpunktgebiete

Die Grundstückspotenziale in Hamburg sind beschränkt, größere Areale befinden sich auf so genannten Konversionsflächen (Flächen mit vormalig anderer Nutzung).

Daher sollen die Aktivitäten in den kommenden Jahren auf diese Gebiete konzentriert werden. Mit der HafenCity Projektgruppe wurden bereits erste Gespräche geführt. Da in der HafenCity andere Grundstücksvergabebedingungen gelten und für jedes Gebäude ein Wettbewerb ausgelobt werden muss, muss auch hier für Baugemeinschaften nach gangbaren Lösungen gesucht werden.

Noch nicht konkret sind die Pläne für die zukünftigen Flächen am Altonaer Bahnhof. Die Entwicklung wird sich über die nächsten 10–15 Jahre erstrecken, aber auch hier werden Baugemeinschaftsgrundstücke mobilisiert.

Insgesamt wünschenswert ist eine intensivere Zusammenarbeit mit privaten Investoren, um auf diese Weise zukünftige Kooperationspartner zu gewinnen.

Ansprechpartner:

**Agentur für Baugemeinschaften**

Tel. 040/ 428 40 23 33, baugemeinschaften@bsu.hamburg.de

**Karsten Wagner**

Tel. 040/ 39 99 36- 22, wagner@lawaetz.de

**Christian Diesener**

Tel. 040/ 39 99 36- 29, diesener@lawaetz.de

## ■ **Gemeinschaftliches Wohnen – ein Beitrag zur Zukunft des urbanen Wohnens?**

Interview mit Dr. Albrecht Göschel, Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.,  
Hannover (vormals Difu)

**Lawaetz-Info: Gemeinschaftliche Wohnformen sind für Sie auch besonders nachhaltig. Wie kommen Sie zu dieser etwas überraschenden Einschätzung?**

Dr. Göschel: Die einzelnen Projekte sind natürlich sehr unterschiedlich. Man kann sie aber unter bestimmte Oberbegriffe fassen. So lösen diese Projekte, seien es ökologische, seien es eher sozialorientierte und gemeinschaftsorientierte Projekte, das Nachhaltigkeitsproblem in ganz unterschiedlicher Weise. Durch die Trennung eigentlich zusammengehörender Lebenszusammenhänge in der sogenannten Moderne, also durch eine unverbundene Polarisierung von Kultur versus Natur, privatem versus öffentlichem Raum etc. entstehen die Nachhaltigkeitsprobleme der Gegenwart. Die Wohnprojekte versuchen, zwischen diesen zerrissenen Sphären Übergangssituationen zu schaffen, sie wieder zu verbinden, um auf diese Weise Nachhaltigkeit zu erreichen. So stellen z. B. gemeinschaftliche Wohnprojekte mit den verbindlichen Unterstützungen, die sich die Mitglieder gegenseitig garantieren, ohne sie in detaillierten Verträgen zu fixieren, Synthesen von privatem Bereich, der Familie, und öffentlichem Bereich des Vertragswesens dar. Sie entwickeln Lebensformen einer Verbindung von privater Empathie und öffentlicher Distanz, mit der sie eine ökonomische Nachhaltigkeit erreichen, wie sie den formalen Dienstleistungssystemen angesichts des demographischen Wandels zunehmend fehlen wird. In den Öko-Siedlungen, um ein anderes Beispiel zu nennen,

wird ein neues Naturverhältnis entwickelt, in dem Natur nicht mehr als technisch zu beherrschende Ressource, sondern gleichsam als „Kooperationspartner“ verstanden und damit in ihren Bedingungen anerkannt wird, auch dies vermutlich der entscheidende Weg zu ökologischer Nachhaltigkeit.

**Lawaetz-Info: Könnte man die Gemeinschaftsräume, die man ja in einigen Wohnprojekten findet, oder auch noch etwas größer die Innenhöfe, auch als räumlichen Ausdruck dieses neuen gemeinschaftlichen Lebens bezeichnen?**

Dr. Göschel: Das kann man durchaus. Diese Gemeinschaftsräume sind eine Mischung zwischen Wohnung und öffentlichem Raum. Sie sind eine Erscheinungsform dieser neuen Vermischung von Privatheit und Öffentlichkeit. Eine Wohngemeinschaft oder ein Wohnprojekt des gemeinschaftlichen Wohnens verbindet Empathie des Zusammenlebens mit Vernunft, mit der Rationalität einer vernünftigen Kooperation. Also ein Modell, das eher für öffentliche Bereiche unseres Lebens gilt.

Das macht zugleich die Problematik vieler Gruppen aus, die Abstimmung der Interessen und Verhaltensformen einzelner Mitglieder. Es ist die Herausforderung, das private Leben, das wir bisher eben vorrangig unter Kategorien von Empathie oder Zuneigung gesehen haben, auch nach bestimmten öffentlichen Kategorien, z. B. der rationalen Verhandlung, zu verstehen. Das private Le-



*Dr. Alfred Göschel referierte über die Zukunft gemeinschaftlichen Wohnens*

ben in diesen Wohnprojekten organisiert sich nach Kategorien, einem Katalog öffentlicher Tugenden: der Distanz, des Taktes etc. Es gilt ständig die Grenzen zwischen dem gemeinschaftlichen und dem privaten Leben auszuhandeln, die Sphäre der eigenen abgeschlossenen Wohnung, in der der Privatbereich erhalten bleibt einerseits, dem Projekt als Zwischenglied und der Außenwelt des Projektes und der des gesamten Stadtteils andererseits.

**Lawaetz-Info: Jetzt haben sie einen speziellen Aspekt auch der Nachhaltigkeit angesprochen, wo die Wohn-/Baugemeinschaften angesichts des demographischen Wandels eine besondere Lösung anbieten können.**

**Dr. Göschel:** Ja. Der demographische Wandel besteht einerseits aus dem Geburtenrückgang, der normalerweise primär diskutiert wird. Er resultiert aber auch aus einer Verlängerung der Lebenserwartung. Damit steigt die Wahrscheinlichkeit bei sehr vielen Menschen, die alt werden, dass sie an ihrem Lebensende die typischen Alterskrankheiten erleiden. Diese zeichnen sich dadurch aus, dass sie zum einen nicht heilbar sind, dass sie zum anderen langfristige Pflege erfordern. Zum Beispiel verlangen die Spätfolgen eines Schlaganfalls und von Diabetes sehr lange, Demenzerkrankungen dauerhafte, erst durch den Tod begrenzte Pflegezeiten.

Darauf ist das Versicherungssystem in Deutschland nicht eingestellt. Pflege ist personalintensiv und damit sehr kostenintensiv, also ökonomisch nicht nachhaltig. Nun muss man derartige Pflegeleistungen nicht komplett ökonomisch sehen, die also vollständig von formalisierten Dienstleistungen erbracht werden, wie sich das in den letzten Jahrzehnten immer mehr herausgebildet hat. Es ist auch vorstellbar, dass man sie zurückholt in informelle

Beziehungen, in denen dann Pflege, ähnlich wie ursprünglich in der Familie, informell privat erbracht wird. Solche Kooperationsgemeinschaften, die nicht den Kitt der Familie haben und trotzdem familienähnliche Leistungen erbringen, bilden den Kern des gemeinschaftlichen Wohnens. Aber das ist zweifellos eine gewaltige Herausforderung. Nur wenige Projekte sind ihr bisher gewachsen. Es besteht aber doch eine ganze Reihe von Projekten, die solchen Ansprüchen nachzukommen suchen.

**Lawaetz-Info: Im Idealfall können Bau- und Wohngemeinschaften damit auch im Alter die Einsamkeit überwinden?**

**Dr. Göschel:** Bau- und Wohngemeinschaften haben den hohen Anspruch, einerseits die Alterseinsamkeit zu überwinden, die dann droht, wenn Ältere allein in ihren Wohnungen bleiben. Sie wollen aber auch den Autonomieverlust, den Selbstbestimmungsverlust, verhindern, der in der Regel mit einem Leben in einer Institution, einem Heim verbunden ist.

Man bleibt selbstbestimmt in seiner Wohnung unter der Vorgabe, dass man in Kooperationsbeziehungen tritt. Ich helfe heute einem anderen in meinem Haus, der eben unter einer Krankheit leidet, in der Erwartung, dass mir morgen auch geholfen wird. Das ist ein sehr hoher Anspruch. Es gibt nicht viele Projekte, die das realisieren, aber es gibt doch einige, und es werden mehr. Aber bislang haben natürlich die Projekte, denen eine so umfassende Kooperation und wechselseitige Hilfe zwischen ihren Mitgliedern gelingt, eine Art Modellcharakter für diese neue Lebensform der privat und informell, aber dennoch nicht im Rahmen einer Familie erbrachten Dienstleistungen.

Das Interview führte Dr. Ulrich Schenck, Lawaetz-Stiftung

## Impressum

### Johann Daniel Lawaetz-Stiftung

Gemeinnützige Stiftung des bürgerlichen Rechts

Neumühlen 16–20, 22763 Hamburg

Telefon + 49 40 / 39 99 36 - 0

Telefax + 49 40 / 39 99 36 - 90

[www.lawaetz.de](http://www.lawaetz.de)

V.i.S.d.P.: Karin Schmalriede