

**Ruhr-Universität Bochum**

**Fakultät für Sozialwissenschaft**

**„Nur wohnen ist zu wenig“**

Über gemeinschaftliche Wohnprojekte und  
ihren Beitrag zur Quartiersentwicklung

M.A.-Arbeit

Vorgelegt von: Philipp Trautmann

## Inhaltsverzeichnis

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis.....	3
1. Einleitung .....	4
2. Thematischer Einstieg .....	7
2.1 Begriffsbestimmung „gemeinschaftliches Wohnprojekt“ .....	7
2.2 Historie und Gegenwart.....	10
2.3 Realisierungsprozess .....	12
3. Methodische Vorgehensweise.....	17
3.1 Experteninterviews .....	17
3.2 Schriftliche Befragung.....	22
4. Mehrwerte gemeinschaftlicher Wohnprojekte .....	26
4.1 Gemeinschaft durch selbstgewählte Nachbarschaft .....	26
4.2 Soziale Unterstützung.....	32
4.3 Zusammenfassung weiterer Mehrwerte .....	35
5. Wohnprojekte als Beitrag zur Quartiersentwicklung? .....	36
5.1 Betrachtungs- und Handlungsebene Quartier.....	36
5.2 Vorüberlegungen und Ausgangslage.....	37
5.3 Ergebnisse der Experteninterviews .....	40
5.4 Ergebnisse der schriftlichen Befragung.....	44
5.5 Vorstellung ausgewählter Beispielprojekte .....	54
5.6 Schlussfolgerungen.....	63
6. Ausblick .....	68
Literaturverzeichnis.....	69
Anhang	

## **Tabellen- und Abbildungsverzeichnis**

### *Tabellenverzeichnis:*

Tabelle 1: Zur Auswertung der Experteninterviews entwickeltes Kategoriensystem

Tabelle 2: Häufigkeitsverteilungen der Antworten zur Ebene der Bewohner-Kontakte

Tabelle 3: Häufigkeitsverteilungen der Antworten zur Ebene der baulich-räumlichen Faktoren

Tabelle 4: Häufigkeitsverteilungen der Antworten zu den abschließenden Aussagen

### *Abbildungsverzeichnis:*

Abbildung 1: Merkmale des gemeinschaftlichen Wohnens nach Kirsten Mensch

Abbildung 2: Impressionen von besuchten Fachveranstaltungen

Abbildung 3: Gemeinschaftsraum des Wohnprojektes wagnisART in München

Abbildung 4: Ebenen der Quartiersvernetzung von Wohnprojekten nach Fedrowitz

Abbildung 5: Anzahl der Nennungen der für die Quartiersbewohner offen stehenden Veranstaltungen und Angebote

Abbildung 6: Außenansicht und Gemeinschaftsraum des Wohnprojektes SUN

Abbildung 7: Impressionen der „Hausgemeinschaft im Pauluscarrée“

Abbildung 8: Wandmalerie an der Zufahrt zum Beginenhof Essen

Abbildung 9: Wohnprojekt „Gemeinsam Wohnen mit Jung und Alt“

# 1. Einleitung

## *Forschungsinteresse*

Das Thema Wohnen erfährt in der öffentlichen Debatte eine verstärkte Aufmerksamkeit (Ginski/Schmitt 2015, S. 1). Hauptgrund hierfür sind die angespannten Wohnungsmärkte in den großen und gleichzeitig meist universitären Schwarmstädten. Zum Teil ist seitens von Politikern<sup>1</sup> sowie anderen Akteuren und Beobachtern von einer „Wohnungsnot“ und einer neuen „sozialen Frage“ die Rede (vgl. Süddeutsche Zeitung 2018). Verschiedene Ursachen können für die gegenwärtige Situation benannt werden. Auf der Angebotsseite war in den vergangenen Jahren eine zu geringe Bautätigkeit zu verzeichnen. Während die einen dies vor allem in dem zwischenzeitlichen Rückgang staatlicher Investitionen in den sozialen Wohnungsbau begründet sehen, verweisen andere vornehmlich auf die aus ihrer Sicht zu strengen Regularien im Bereich des Baurechtes. Demgegenüber ist in den betroffenen Städten eine starke Nachfrage nach Wohnraum erkennbar. Dies liegt nicht nur an der Attraktivität dieser Orte, sondern beispielsweise auch an den sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgrößen. Dadurch erhöht sich selbst bei konstant bleibenden Einwohnerzahlen stetig der Wohnungsbedarf.

Bei aller Relevanz dieser Problematik wäre es verkürzt, die Betrachtung des zeitgenössischen Wohnens in Deutschland rein auf das zahlenmäßige Verhältnis von Angebot und Nachfrage zu beschränken. Ebenso lohnt ein Blick darauf, wie sich die gesellschaftlichen Entwicklungen der vergangenen Jahrzehnte in einem veränderten Wohnverhalten wieder spiegeln. Der demografische Wandel und die gestiegene Frauenerwerbstätigkeit sind dabei nur zwei von vielen Entwicklungen, die zu einer Ausdifferenzierung der Wohnformen geführt haben. (vgl. Harth/Scheller 2012, S. 19 ff.)

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind ein Ausdruck dieser Pluralisierung. Bei dieser Wohnform bilden Menschen mit einem hohen Anspruch an das nachbarschaftliche Zusammenleben eine Hausgemeinschaft. Die „Hausgemeinschaft Duisdorf“, ein zu dem Verein „Wahlverwandtschaften Bonn“ gehörendes Wohnprojekt, beschreibt auf seiner Internetseite die eigene Zielsetzung und Philosophie beispielsweise mit den Worten: „Nur wohnen ist zu wenig.“ (Wahlverwandtschaften Bonn 2018) Dieser Satz trifft den Charakter

---

<sup>1</sup> Wohlwissend, dass es sich hierbei um ein stellenweise kontrovers diskutiertes Thema handelt, verzichtet diese Arbeit zur besseren Lesbarkeit auf die Verwendung von geschlechtsneutraler Sprache. In der Mehrzahl sowie bei allgemeinen Berufsbezeichnungen sind selbstverständlich stets alle Geschlechter gemeint. Leser, die zu dieser Thematik eine gegenteilige Meinung vertreten, werden um Verständnis für die gewählte Vorgehensweise gebeten.

dieser Wohnform derartig passend, dass er für den Titel der vorliegenden Arbeit übernommen wurde.

Zwar handelt es sich bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten insgesamt um ein noch recht kleines Phänomen, doch ist speziell seit der Jahrtausendwende eine zunehmende Verbreitung zu beobachten. Titel von Studien und Forschungsprojekten wie „Raus aus der Nische – rein in den Markt!“ (Schader-Stiftung/Stiftung trias 2008) oder „Von Pionieren zur städtischen Praxis“ (Deutsches Institut für Urbanistik 2017) suggerieren das Potential einer Fortsetzung dieses Trends. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass dem gemeinschaftlichen Wohnen eine Reihe von gesellschaftlichen Mehrwerten zugeschrieben wird. Hierzu gehört unter anderem die These einer positiven Ausstrahlungskraft solcher Projekte auf die umliegenden Quartiere. Dies weckt einerseits Begehrlichkeiten und erhöht die Hoffnungen in diese Wohnform, jedoch sind die tatsächlichen Wirkungen bislang erst wenig erforscht. Es ist zwar offensichtlich, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte von ihrem Selbstverständnis her keine *gated communities* bilden, bei denen die Zielsetzung einer Abschottung nach außen von vornherein gegeben ist. Allerdings stellt sich angesichts des hohen Selbstorganisationsgrades dieser Projekte die Frage, wie viel Interesse und Engagement die Bewohner für eine Vernetzung mit ihrem Wohnumfeld aufbringen können und wollen.

### *Zielsetzung und Aufbau der Arbeit*

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit dem Phänomen der gemeinschaftlichen Wohnprojekte aus einer sozialwissenschaftlichen Perspektive. Sie verfolgt das Ziel, ihren Lesern die Charakteristika sowie die gesellschaftliche Relevanz dieser Wohnform näher zu bringen. In ihrer Schwerpunktfrage wird der angesprochene Quartiereffekt näher betrachtet. Mit Hilfe von eigenen empirischen Erhebungen soll beleuchtet werden, auf welche Weise eine Vernetzung zwischen Wohnprojekten und den umliegenden Quartieren erfolgen kann und welchen Beitrag diese Wohnform somit zur Quartiersentwicklung leistet. Dabei geht es weniger um eine Bestätigung, Ablehnung oder Entwicklung von Hypothesen, sondern vielmehr um die Aufarbeitung unterschiedlicher Blickwinkel und Betrachtungsweisen.

Der folgende Aufbau wurde gewählt. Nach dieser Einleitung liefert das Kapitel 2 einen theoretischen Einstieg in die Thematik. Es legt dar, was unter gemeinschaftlichen Wohnprojekten verstanden wird (Abschnitt 2.1), skizziert die historische Entwicklung sowie die gegenwärtige Situation dieser Wohnform in Deutschland (2.2) und geht auf zentrale Aspekte des Realisierungsprozesses ein (2.3). Die methodische Vorgehensweise stellt das dritte Kapitel vor. Dabei werden zu den beiden zentralen Erhebungen – fünf Expertenin-

interviews (3.1) sowie eine schriftliche Befragung unter gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Nordrhein-Westfalen (3.2) – die jeweilige Datenerhebung und Datenauswertung beschrieben. Das vierte Kapitel besitzt gewissermaßen den Charakter eines Zwischenkapitels. Es geht auf jene Mehrwerte von gemeinschaftlichen Wohnprojekten ein, die zwar nicht zu der Schwerpunktfrage bezüglich der Quartiersentwicklung gehören, jedoch für das Verständnis der gesellschaftlichen Relevanz dieser Wohnform eine wichtige Bedeutung besitzen. Die Aspekte der Gemeinschafts- und Nachbarschaftsbildung (4.1) sowie der sozialen Unterstützung (4.2) stehen bei dieser Betrachtung im Vordergrund. Neben vorwiegend soziologischer Theorie und vorangegangenen Studien fließen hier bereits erste Ergebnisse der Experteninterviews mit ein, wodurch der Versuch einer engen Verzahnung von Theorie und Empirie unternommen wird.

Kapitel 5 widmet sich schließlich der Schwerpunktfrage dieser Arbeit. Zunächst erfolgen komprimierte theoretische Vorbemerkungen zu dem Stellenwert des Quartiers als Betrachtungs- und Handlungsebene (5.1) sowie zu den bisherigen Überlegungen und der Ausgangslage bezüglich der Außenwirkung von Wohnprojekten (5.2). Anschließend erfolgt die Ergebnisdarstellung aus den Experteninterviews (5.3) und der schriftlichen Befragung (5.4). Mit der Vorstellung ausgewählter Beispielprojekte (5.5) knüpft diese Arbeit an eine bewährte Vorgehensweise von Studien über gemeinschaftliche Wohnprojekte an. Die wichtigsten Ergebnisse zur Schwerpunktfrage münden schließlich in zusammenfassenden Schlussfolgerungen (5.6), bevor das sechste Kapitel einen abschließenden Ausblick vornimmt.

Mit der Fertigstellung dieser Arbeit findet ein höchst interessanter Forschungsprozess seinen Abschluss. Dank der durchgeführten Erhebungen sowie dem Besuch von Fachveranstaltungen bestand die Gelegenheit, mit verschiedensten Akteuren ins Gespräch zu kommen und einen fundierten Einblick in den „Mikrokosmos“ gemeinschaftlicher Wohnprojekte zu erhalten. Ein herzlicher Dank geht daher an alle Personen, die mich bei diesem Forschungsvorhaben unterstützten.

## 2. Thematischer Einstieg

### 2.1 Begriffsbestimmung „gemeinschaftliches Wohnprojekt“

Obgleich aus geläufigen Bestandteilen (Gemeinschaft, Wohnen, Projekt) zusammengesetzt, wirkt der Begriff *gemeinschaftliches Wohnprojekt* auf einen ersten Blick vergleichsweise unscharf. Im Gegensatz zu Bezeichnungen wie *Einfamilienhaus* oder *Mietwohnung* geht aus ihm nicht unmittelbar hervor, um was für eine Wohnform es sich hierbei handelt. Erschwerend kommt hinzu, dass der Begriff von handelnden Akteuren in Deutschland nicht einheitlich benutzt wird beziehungsweise ähnliche Terminologien existieren, die teils in synonyme, teils in konträrer Bedeutung Anwendung finden. Auch in der Wissenschaft gibt es bislang kein einheitliches Begriffsverständnis. Einzelne Definitionen hängen stark von den jeweiligen Forschungszielen sowie den betrachteten Projekten ab, die ihrerseits wiederum eine große Bandbreite an unterschiedlichen Projekttypen und Ausrichtungen aufweisen (Spellerberg 2018, S. 10). Eine von verschiedenen Publikationen rezipierte Definition liefert das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung:

Danach sind gemeinschaftliche Wohnprojekte Wohnformen, bei denen mehrere Haushalte an einem Wohnstandort jeweils in separaten Wohnungen leben, sich aber für das gemeinschaftliche Leben, eine gegenseitige Unterstützung oder die Verfolgung eines gemeinsamen Lebensgrundsatzes entschieden haben. Die Projekte bzw. Wohngruppen werden in wesentlichen Bereichen durch die Bewohner selbst organisiert. (BBSR 2014, S. 17)

Ohne der Definition im Grundsatz zu widersprechen, sind zwei Aspekte hierzu kritisch anzumerken. Zum einen schließt sie mit der „Wohngruppe“ einen Begriff mit ein, der ansonsten vorwiegend in einem Kontext von professionell betreuten Wohnformen (zum Beispiel für pflegebedürftige ältere Menschen) verwendet wird (Kremer-Preiß/Narten 2004, S. 6 ff.; Thomas 2012, S. 222). Selbstorganisierte Projekte sind hiervon abzugrenzen<sup>2</sup>. Zum zweiten sagt die Definition nichts über gemeinschaftliche Räumlichkeiten aus, über die die meisten gemeinschaftlichen Wohnprojekte verfügen. Solche Ungenauigkeiten in dieser und anderen Definitionen mögen aus der Sorge resultieren, durch eine zu strenge Auslegung einzelne Projekte zu Unrecht auszuschließen. Die Suche nach einer prägnanten, gleichzeitig jedoch erschöpfenden Definition gestaltet sich daher schwierig. Vielmehr erscheint es sinnvoll, einzelne charakteristische Merkmale dieser Wohnform heraus zu arbeiten und näher zu betrachten.

---

<sup>2</sup> Auch in anderen Publikationen wird der Begriff „Wohngruppe“ als Bezeichnung für die Bewohner eines Wohnprojektes verwendet. Aus Sicht des Autors der vorliegenden Forschungsarbeit erschweren solche begrifflichen Ungenauigkeiten jedoch eine klare Abgrenzung.

Eine solche Auflistung, die weniger definitorisch, sondern mehr als eine „positive Bestimmung“ zu verstehen sei, findet sich bei Kirsten Mensch (2011). Die Autorin beschreibt insgesamt sechs Merkmale gemeinschaftlicher Wohnprojekte (siehe Abbildung 1). Das erste Merkmal besagt, dass Gemeinschaftsräume und -flächen abgeschlossene Wohnungen ergänzen. Es handelt sich folglich nicht um Wohngemeinschaften wie etwa Studenten-WGs, bei denen alle Bewohner einen gemeinsamen Haushalt bilden. Die gemeinsamen Aktivitäten finden in Wohnprojekten primär in dafür vorgesehenen, separaten Räumlichkeiten beziehungsweise im gemeinschaftlich nutzbaren Innenhof oder Garten statt.

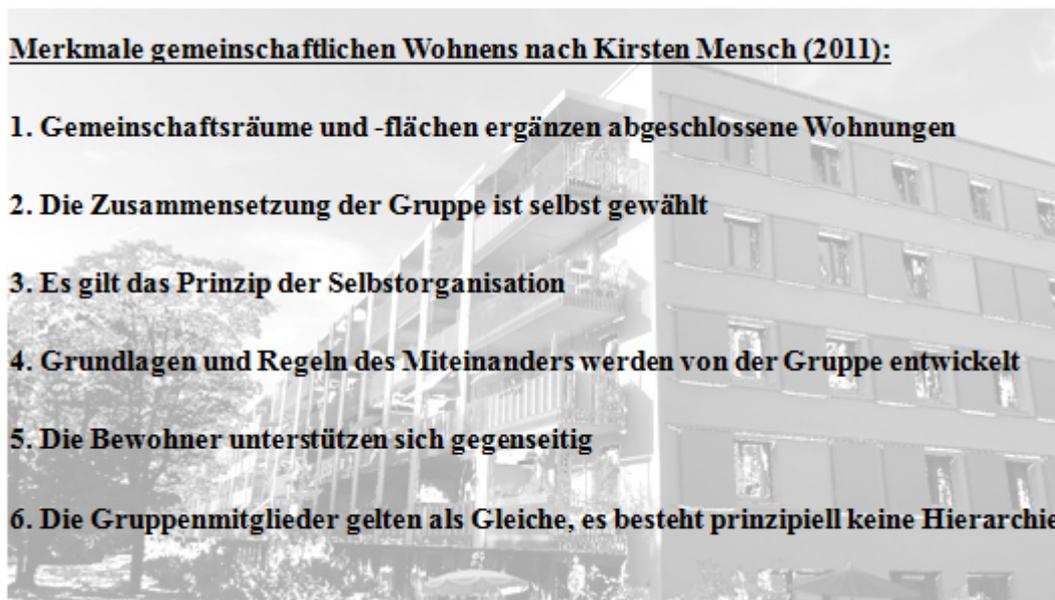


Abbildung 1: Merkmale des gemeinschaftlichen Wohnens nach Kirsten Mensch (eigene Darstellung und Hintergrundfotografie)

Die selbstgewählte Zusammensetzung der Gruppe stellt das zweite Merkmal dar. Gemeinschaftliche Wohnprojekte bilden selbstgewählte Nachbarschaften, bei denen sich die Bewohner bereits vor dem Einzug kennen. Abhängig von dem jeweiligen Finanzierungsmodell und der Rechtsform sind vertragliche Regelungen zu treffen, die die Umsetzung dieses Merkmals im Fall von Neubelegungen der Wohnungen ermöglichen. Als drittes charakterisiert gemeinschaftliche Wohnprojekte nach Mensch das Prinzip der Selbstorganisation. Dies ist nicht gleichbedeutend mit einer Selbstinitiierung. Neben selbstinitiierten „bottom-up“- existieren ebenso „top-down“-Projekte, bei denen der erste Planungsimpuls etwa von Kommunalverwaltungen oder Wohnungsunternehmen ausgeht (Fedrowitz/Gailing 2003, S. 66). Entscheidend ist, dass auch in solchen Projekten die Gruppe die Gemeinschaftsbildung eigenständig vorantreibt und Externe lediglich moderierende oder beratende Funktionen übernehmen.

Aus dem Prinzip der Selbstorganisation leiten sich – viertens – die von der Gruppe zu entwickelnden Grundlagen und Regeln des Miteinanders ab. Den Projektgruppen wird dabei empfohlen, sich bereits in einer frühen Planungsphase auf gemeinsame Grundpfeiler zu verständigen (ARGE-SH 2015, S. 22). Das fünfte Merkmal nach Mensch beschreibt die gegenseitige Unterstützung der Bewohner. Dieses stellt eines der Kernziele gemeinschaftlicher Wohnprojekte dar und wird im Rahmen der Mehrwertanalyse ausführlich behandelt (vgl. Abschnitt 4.2). Schließlich gelten als sechstes Merkmal die Gruppenmitglieder als Gleiche, wodurch prinzipiell in Wohnprojekten keine Hierarchie besteht. Durch die jeweilige Rechtsform eines Wohnprojektes sind zwar bestimmte Posten wie zum Beispiel Vorstände zwangsläufig zu besetzen. Entscheidungen werden jedoch nach einem basisdemokratischen Grundsatz getroffen. (Mensch 2011, S. 9-10)

Zu einer näheren Begriffsbeschreibung gehört die Frage, was nicht unter dieser Wohnform zu verstehen ist. Die Abgrenzungen zu Wohngemeinschaften sowie professionell betreuten Wohngruppen wurden bereits erwähnt. Grundsätzlich sind gemeinschaftliche Wohnprojekte von allen pflegeorientierten Wohnformen abzugrenzen, bei denen die Bewohner ihre Nachbarschaft nicht selbst auswählen und nur in geringem Maße eine Selbstorganisation stattfindet (MWEBWV NRW 2010, S. 11). Allerdings werden zum Teil Kooperationen mit solchen Wohnformen gebildet oder diese (z. B. Demenz-WGs) sogar in ein Wohnprojekt integriert (Kasper 2017, S. 9; Gierse/Wagner 2012, S. 60). Des Weiteren dürfen Mehrgenerationen-Wohnprojekte nicht mit den *Mehrgenerationenhäusern* verwechselt werden. Bei letzteren handelt es sich nicht um eine Wohnform, sondern um verschiedene soziale Einrichtungen wie Bildungsstätten, Familienzentren oder Seniorentreffs, die im Rahmen eines Aktionsprogramms des Bundes gefördert und weiterentwickelt werden (Staats et. al. 2012, S. 15 ff.).

Weniger eindeutig gestaltet sich die Abgrenzung zu Baugruppen und Baugemeinschaften. Das BBSR schlägt hierzu folgende Systematisierung vor. Die *Baugruppe* dient als Oberbegriff und unterteilt sich in *Baugemeinschaften* und *gemeinschaftliche Wohnprojekte*. Hauptunterscheidungskriterium seien die Motivlagen der jeweiligen Personen. Mitglieder einer Baugemeinschaft würden das Ziel des kostengünstigen Erwerbs von Wohnungseigentum in Kombination mit einer möglichst hohen Einflussnahme auf die bauliche Gestaltung verfolgen. Demgegenüber seien die Bewohner in gemeinschaftlichen Wohnprojekten in erster Linie an einem selbstbestimmten und gemeinschaftlichen Zusammenleben interessiert. (BMVBS/BBSR 2009, S. 5-6) Die Grenzen zwischen den beiden Formen sind oft fließend (Ginski/Schmitt 2015, S. 3). Für eine Differenzierung ist zu überlegen, woran

man die unterschiedlichen Motivlagen konkret bemisst. Dazu bietet sich das von Mensch (2011, S. 8) beschriebene Merkmal der gemeinschaftlichen Räume an. Sofern etwa ein Gemeinschaftsraum vorhanden ist und dieser regelmäßig genutzt wird, handelt es sich vermutlich um ein gemeinschaftliches Wohnprojekt.

Bei der unterschiedlichen begrifflichen Verwendung sind außerdem regionale Unterschiede zu beachten. Einen Sonderfall stellt diesbezüglich die Stadt Hamburg dar. Während diese auf offizieller Ebene in der Regel von Baugemeinschaften spricht, bezeichnen sich die Gruppen selbst oft als gemeinschaftliche Wohnprojekte. Kröger et. al. (2005, S. 14 ff.) vermuten einen Zusammenhang mit dem Umstand, dass der Begriff „Wohnprojekt“ in Hamburg lange Zeit mit der Hausbesetzer-Szene der 1980er Jahre assoziiert wurde und sich die Stadt hiervon abgrenzen möchte.

An dieser Stelle soll die Begriffsbestimmung nicht überstrapaziert werden. Auf den im Rahmen dieser Forschung besuchten Fachtagungen zeigte sich, dass der Austausch trotz unterschiedlicher Verwendungen funktioniert, solange inhaltlich dasselbe gemeint wird. Eine möglichst präzise Begriffsbestimmung scheint jedoch nicht nur für wissenschaftliche Vorhaben von Belang. So kann es auch innerhalb von Kommunalverwaltungen hilfreich sein genau zu definieren, was unter gemeinschaftlichen Wohnprojekten verstanden werden soll (MWEBWV NRW 2010, S. 14).

## **2.2 Historie und Gegenwart**

Die ersten Gründungen gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Deutschland erfolgten in den 1970er Jahren aus einer politisch-emanzipatorischen Motivation und sind als eine Gegenbewegung zu den damals vorherrschenden Gesellschaftsverhältnissen anzusehen (Fedrowitz 2015, S. 14). In den 1980er Jahren fand eine Ausdifferenzierung der Projekttypen und Zielsetzungen statt, indem sich genossenschaftliche, ökologisch orientierte sowie die ersten Frauenwohnprojekte bildeten (Fedrowitz 2016, S. 10-11). Letztere übertrugen die Ideale der im Zuge der 68er entstandenen zweiten Frauenbewegung in wohnungspolitische Konzepte (Becker 2009, S. 20 ff.). Im Bereich des Frauenwohnens setzen die so genannten Beginenhöfe seit den 2000er Jahren die Tradition der mittelalterlichen Beginen fort, die ausgehend im 13. Jahrhundert in Flandern, Brabant und anderen Teilen Europas eine Zusammenlebensform von Frauen bildeten (Fedrowitz 2016, S. 10; zur Geschichte der Beginen: Unger 2005). Des Weiteren ist seit den 2000er Jahren eine zunehmende Gründung von Projekten mit einem Mehrgenerationen-Ansatz zu konstatieren, nachdem zuvor in den 1990er Jahren neue Projekte vorwiegend an die Zielgruppe älterer Menschen adressiert waren (Fedrowitz 2016, S. 11).

Diese verschiedenen Gründungswellen führten dazu, dass heute eine Vielzahl unterschiedlicher Projekttypen vorhanden ist. Dazu zählen das Mehrgenerationenwohnen, Wohnen mit Kindern, Wohnen für ältere Menschen, Frauenwohnprojekte, kombinierte Wohn- und Arbeitsformen, Projekte für Minderheiten sowie ökologisch orientierte Projekte (Szypulski 2008, S. 47 ff.; Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ 2008, S. 18 ff.). Im Vergleich zu den Pionieren dieser Wohnform stehen heute dabei weniger politische Ziele, sondern vielmehr der Anspruch an ein gemeinschaftliches und gegenseitig unterstützendes Zusammenleben im Vordergrund (Fedrowitz 2016, S. 11).

Hinsichtlich der Verbreitung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Deutschland ist in den letzten Jahrzehnten eine stetige Steigerung erkennbar. Nachdem im Jahr 1990 eine Erhebung eines Bundesministeriums die Anzahl auf 220 bezifferte, waren es bei einer Studie der Wüstenrot Stiftung im Jahr 1999 bereits 537 ermittelte Projekte (Szypulski 2008, S. 49). Heute geht Fedrowitz (2015, S. 13) von „mindestens 2.000 bis 3.000“ Wohnprojekten in Deutschland aus. Eine genaue Quantifizierung sei aufgrund einer fehlenden zentralen Erfassung jedoch nicht möglich (ebd.). Diesem Defizit versuchen unter anderem das von der Stiftung trias (2018) betriebene Wohnprojekte-Portal sowie eine für ein Promotionsvorhaben aufgebaute Datenbank (Fedrowitz 2018) entgegenzuwirken. Das Wohnprojekte-Portal listet derzeit 517 Projekte<sup>3</sup>, bei Fedrowitz sind es 554 (jeweils Stand 15.10.2018). Die Differenz zwischen der vermuteten und in diesen Datenbanken erhobenen Projektanzahl resultiert aus dem Umstand, dass die Mehrzahl der Wohnprojekte nicht über beispielsweise eigene Internetseiten an die Öffentlichkeit treten (Fedrowitz 2015, S. 13).

Betrachtet man bei den 554 gelisteten Wohnprojekten in der Datenbank von Fedrowitz (2018) ihre räumliche Verteilung auf die einzelnen Bundesländer, werden regionale Unterschiede deutlich. Mit 109 Einträgen ist fast ein Fünftel der gelisteten Wohnprojekte in Hamburg verortet. Dahinter folgen Nordrhein-Westfalen (91), Bayern (67), Niedersachsen (52), Hessen (48) und Baden-Württemberg (43). Dagegen sind im Saarland keinerlei und in den anderen Bundesländern zwischen 6 und 21 Projekte aufgeführt. An anderer Stelle führt der Betreiber dieser Datenbank als regionale Schwerpunkte Großstädte und Ballungsräume wie Hamburg, Berlin, das Ruhrgebiet, Hannover, Freiburg im Breisgau sowie das Rhein-Main-Gebiet an (Fedrowitz 2016, S. 12). Jedoch erfahre die Wohnform zunehmend auch in kleineren Städten und Gemeinden Verbreitung (ebd.).

---

<sup>3</sup> Zu dem Wohnprojekte-Portal ist anzumerken, dass dieses nicht nur Projekte mit abgeschlossenen Wohneinheiten, sondern beispielsweise auch Wohngemeinschaften auflistet. Die hier angeführte Projektanzahl wurde über die Filterfunktion „Hausgemeinschaft“ ermittelt. Sofern andere Autoren mit Verweis auf dieses Portal höhere Werte angeben, hängt dies mutmaßlich mit einer anders vorgenommenen Filterung zusammen.

## 2.3 Realisierungsprozess

Die Planung und Umsetzung eines Wohnprojektes gilt als ein komplexer und langwieriger Prozess (Spellerberg 2018, S. 99). Das dadurch erforderliche Engagement und Ausdauervermögen der Gruppenmitglieder können neben finanziellen Aspekten eine Ursache für die Entstehung sozialer Exklusivität sein, wenn potenzielle Bewohner entweder nicht in der Lage oder nicht willens sind, die unsicheren Perspektiven bei gleichzeitigen Arbeitsbelastungen in Kauf zu nehmen (Kröger et. al. 2005, S. 55-56). Als „absolutes Minimum“ sieht die *Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen* einen Realisierungszeitraum von fünf Jahren an (ARGE-SH 2015, S. 140). Eine Befragung von Wohnprojekten in der Rechtsform der Genossenschaft ergab eine durchschnittliche Dauer von 2,6 Jahren im Falle einer Umsetzung in einer Bestandsgenossenschaft beziehungsweise 4,3 Jahren bei Gründung einer neuen Projektgenossenschaft (BBSR 2014, S. 39). Diese Zahlen liefern erste Hinweise darauf, dass der konkrete Realisierungsverlauf von verschiedenen Bausteinen abhängt. Die wichtigsten werden im Folgenden erörtert.

### *Gruppe und Grundstück*

Herzstücke eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes sind zum einen seine Bewohner und zum anderen das Grundstück mit den gebauten Gebäuden. Während des Realisierungsprozesses können diese Bestandteile zu verschiedenen Zeitpunkten unterschiedlich weit ausgereift sein. So gibt es Projekte, bei denen sich eine Gruppe nahezu vollständig formiert hat und „nur“ noch auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück ist. Umgekehrt ist ebenso die Konstellation zu beobachten, dass eine erst aus wenigen Initiatoren bestehende Gruppe bereits ein Grundstück oder konkretes Objekt ins Auge gefasst hat und auf dieser Grundlage weitere Mitstreiter sucht. (ARGE-SH 2015, S. 24-25)

Der Einzug in ein Wohnprojekt ist in der Regel mit hohen Erwartungen an das Zusammenleben verknüpft. Somit kommt dem Aspekt der Gruppenbildung von Beginn an eine große Bedeutung zu. Die zukünftigen Bewohner müssen sich über eine Reihe von Vorstellungen und Zielsetzungen verständigen. Hierunter fallen beispielsweise soziale, (städte-) bauliche, ökonomische und ökologische Ansprüche an das Projekt (ebd., S. 13-14). Hinter solchen Diskussionen auf der Sachebene spielen sich zudem gruppenspezifische Prozesse ab, die einen starken Einfluss auf die Gruppenentwicklung haben (Gephart 2012, S. 40).

Es gibt verschiedene Ansätze, die Entwicklung von Wohnprojektgruppen in Phasenmodellen darzustellen (vgl. ARGE-SH 2015, Fedrowitz/Gailing 2003). Gephart (2012) unterscheidet in ihrem Modell vier Entwicklungsphasen: Die *Findungsphase*, die *Phase der*

*Planung*, die *Bauphase* sowie der *Wohnstart*. Zu jeder dieser Phasen würden spezifische Anforderungen und Fallstricke gehören, gegenüber denen sich die Gruppen konfrontiert sehen. Vor allem in der Findungsphase gelte es jene Personen zu identifizieren, die kein ausreichendes Interesse an der angestrebten Lebensweise zeigen und daher nicht gut zum Projekt passen. Darüber hinaus stelle sich in der Findungsphase die Herausforderung, mit den unterschiedlichen Voraussetzungen der Gruppenmitglieder hinsichtlich ihrer Motivlagen, Vorerfahrungen und ihres Engagements umzugehen. (Gephart 2012, S. 41 ff.) Fragen nach Einfluss und Machtverteilung spielen nach Gephart in der Phase der Planung eine entscheidende Rolle. Dabei könne es sinnvoll sein, neben einer Initiativgruppe eine „zweite Reihe“ zu bilden, in welcher die jeweiligen Personen weniger Aufgaben und Verantwortung übernehmen, gleichzeitig allerdings auch weniger Einfluss ausüben (ebd., S. 45). Trotz einer solchen Aufteilung sollten alle Gruppenmitglieder jedoch aktiv eingebunden und Entscheidungen stets konsensual getroffen werden. Zu diesem Vorgehen rät auch die *Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen* in ihrem Leitfadens. Während im bewohnten Projekt beispielsweise Entscheidungen der Projektverwaltung in einer Mehrheitsentscheidung herbeigeführt werden können, sollte im vorherigen Realisierungsprozess stets eine Einstimmigkeit erzielt werden (ARGE-SH 2015, S. 120).

Für die dritte Phase – die Bauphase – erachtet Gephart die notwendigen Rücksprachen mit dem jeweiligen Architekten als zentral. Auch für diese Abstimmungsprozesse könne sich die Aufteilung in eine Kerngruppe sowie thematische Untergruppen als effizient erweisen, wengleich die Umsetzung unter dem Stichwort „alle wollen mitreden“ nicht immer einfach sei (Gephart 2012, S. 46-47). Schließlich treten beim Wohnstart neue Herausforderungen zu Tage. Über Aspekte wie das Spannungsverhältnis von Autonomie und Gemeinschaft könne im Vorfeld des Einzugs nur theoretisch gesprochen werden, ihre psychosoziale Bedeutung für jeden Einzelnen zeige sich erst beim realen Zusammenleben (ebd., S. 49).

Neben diesen gruppeninternen Prozessen spielen in der Realisierungsphase die Absprachen mit externen Planern, Architekten oder Investoren eine wichtige Rolle. Dies gilt vor allem dann, wenn bereits ein passender Standort gefunden wurde. Wohnprojekte können sowohl im Neubau als auch im Bestand realisiert werden. In beiden Fällen erwerben die Gruppen in der Regel die Grundstücke beziehungsweise Objekte von städtischer Seite. Bei der Grundstücksvergabe stehen den Kommunen verschiedene Verfahrensarten zur Auswahl (Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen et. al., S. 6-7). So können Grundstücke entweder zum Höchstgebot oder unter bestimmten Voraussetzungen zu einem Festpreis in Form einer Direktvergabe veräußert werden.

Eine dritte Variante stellt die Vergabe nach Konzeptqualität dar. Hierbei erfolgt die Vergabe in einem Auswahlverfahren zu einem festgesetzten Kaufpreis rein auf Grundlage der Konzeptqualität. Dieses Verfahren bietet für die Wohnprojektgruppen den Vorteil, dass sie sich keinem Preiswettbewerb ausgesetzt sehen und stattdessen rein durch inhaltliche Qualitäten überzeugen können. In einer Studie des *FORUM Gemeinschaftliches Wohnen* (2016) stellen Akteure aus den Städten Hamburg, Berlin, München und Tübingen die jeweiligen Vorgehensweisen bei solchen Konzeptvergaben vor. Den vier Kommunen ist gemeinsam, dass ihre Verfahren speziell auf die besonderen Anforderungen dieser Wohnform zugeschnitten sind. Beispielsweise gewährt die Stadt Hamburg mit der so genannten *Anhandgabe* den Gruppen nach dem Verfahrenszuschlag eine mindestens einjährige Grundstücksoption, damit diese ausreichend Zeit für alle erforderlichen Realisierungsschritte haben (FORUM 2016, S. 25). Eine weitere Möglichkeit liegt in der Grundstücksvergabe nach dem Erbbaurecht. Die Anwendung dieses Instrumentes ist zwar bedingt durch die Finanznöte der Städte in den Hintergrund geraten, bietet jedoch für die Kommunen erhöhte Gestaltungsmöglichkeiten und entzerrt den Finanzierungsdruck der Projektgruppen (Novy-Huy 2016, S. 4-5).

### *Finanzierungsmodell und Rechtsform*

Das passende Finanzierungsmodell und die geeignete Rechtsform stellen weitere zentrale Bausteine für die Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes dar. Hinsichtlich des Finanzierungsmodells sind drei Formen voneinander zu unterscheiden: Die Eigentümergeinschaft, das Investoren-Modell sowie das Genossenschafts-Modell. Bei der Eigentümergeinschaft bilden die Bewohner individuelles Wohneigentum. Dieses Modell bietet große individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, jedoch auch wirtschaftliche Risiken (MBV NRW 2009, S. 13). Die zweite Variante stellt die Projektrealisierung durch einen externen Investor dar. Als solcher können zum Beispiel Wohnungsunternehmen oder Bestandgenossenschaften auftreten. Der Investor schließt entweder mit den Haushalten Einzel- oder mit der Projektgruppe einen Gesamtmietvertrag. Das Investoren-Modell erfordert sowohl von den Gruppen als auch von dem Investor die Bereitschaft zu Abstrichen und Aushandlungsprozessen, um die meist unterschiedlichen Vorstellungen in der Planung miteinander vereinbaren zu können. (Novy-Huy 2011) Eine Kombination aus Eigentum und Miete wird durch die Realisierung eines Wohnprojektes in genossenschaftlicher Form ermöglicht. Die Bewohner sind über ihre jeweiligen Anteile am Gemeinschaftseigentum beteiligt, wohnen jedoch im Projekt selbst zur Miete. Durch unterschiedliche Höhen der

Genossenschaftsanteile besteht die Möglichkeit zur Schaffung eines sozialen Ausgleichs. (Karhoff/Kiehle 2005)

Aus einer Realisierung in dem Genossenschafts-Modell leitet sich für Projektgruppen die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft ab. Um die Gründung zu vereinfachen, kann sich der Anschluss an eine bestehende Dachgenossenschaft als sinnvoll erweisen (Fedrowitz 2015, S. 16). Ansonsten gibt es abhängig vom jeweiligen Finanzierungsmodell weitere geeignete Rechtsformen für Wohnprojektgruppen. Hierzu gehören beispielsweise die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die GmbH und der eingetragene Verein (Stiftung trias 2016).

### *Förderung und Beratung*

Bei der Realisierung ihrer Vorhaben können die Projektgruppen unterschiedliche Förder- und Beratungsangebote in Anspruch nehmen. Dazu zählt eine Reihe von Programmen, die grundsätzlich allen Vorhaben des Wohnungsbaus offen stehen (ARGE-SH 2015, S. 55 ff.). Speziell an gemeinschaftliche Wohnprojekte gerichtet ist in bestimmten Bundesländern die finanzielle Förderung einer externen Gruppenmoderation. In Nordrhein-Westfalen können Projektgruppen eine solche Förderung erhalten, sofern bei der Gruppenbildung, der Grundstücksfindung und dem Finanzierungsmodell („3 Gs“ = „Gruppe“, „Grundstück“, „Geld“) ein gewisser Planungsfortschritt erkennbar ist (MBV NRW 2009, S. 87).



Abbildung 2: Impressionen von besuchten Fachveranstaltungen. Oben: VHS-Veranstaltung „Leben und Wohnen in der Stadt“ in Bochum. Unten links: Führungen durch Wohnprojekte des DomagkParks in München während der Fachtagung des Bundesverbandes Baugemeinschaften e. V.. Unten rechts: 5. Kölner Wohnprojektetag. (Eigene Aufnahmen und Zusammenstellung)

Im Bereich der Beratung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten zählen zu den überregional agierenden Institutionen die bereits erwähnte *Stiftung trias* und das *FORUM Gemeinschaftliches Wohnen*. Unter dem Dach des *Wohnbund e. V.* sind Beratungseinrichtungen aus verschiedenen Bundesländern und größeren Städten miteinander vernetzt. In Nordrhein-Westfalen ist dies die *WohnBund-Beratung NRW GmbH*. (Wohnbund e. V. 2017) Manche nordrhein-westfälischen Kommunen wie zum Beispiel Aachen, Bonn und Münster haben in ihren Verwaltungen auf diese Wohnform bezogene Kontaktstellen eingerichtet (MWEBWV 2010, S. 28-29). Spezielle Wohnprojekte-Tage (zum Beispiel in den Städten Köln und Dortmund sowie der bundesweite jährliche Wohnprojekte-Tag in Gelsenkirchen) und andere Fachtagungen bieten für Akteure und Interessierte die Möglichkeit zu einem fachlichen Austausch.

### 3. Methodische Vorgehensweise

Neben der Rechercharbeit, dem Besuch von Fachtagungen sowie einer abschließenden Betrachtung von Beispielprojekten wurden im Rahmen dieser Forschungsarbeit zwei empirische Erhebungen durchgeführt, auf deren methodische Abläufe dieses Kapitel näher eingeht. Während sich die Experteninterviews zu dem Bereich der qualitativen Sozialforschung zählen lassen, stellt die schriftliche Befragung unter gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Nordrhein-Westfalen aufgrund ihres Standardisierungsgrades ein quantitatives Erhebungsinstrument dar. Somit verfolgt diese Forschungsarbeit einen *Mixed-Methods-Ansatz*. Von diesem Ansatz wird gesprochen, wenn innerhalb eines Forschungsprojektes sowohl quantitative als auch qualitative Methoden eingesetzt und miteinander kombiniert werden (Kuckartz 2014, S. 33). Das Mixed-Methods-Design ermöglicht dabei eine multiperspektivische Beantwortung komplexer Fragestellungen (ebd., S. 52). Abhängig davon, ob die unterschiedlichen Methoden während des Forschungsprozesses gleichzeitig oder aufeinander folgend eingesetzt werden, handelt es sich um ein *paralleles* oder *sequenzielles* Design (ebd., S. 71 ff.). Des Weiteren kann in der Untersuchung den quantitativen und qualitativen Methoden entweder eine gleiche oder unterschiedlich hohe Priorität zukommen (ebd.). Zum Beispiel werden bei manchen quantitativ ausgerichteten Vorhaben qualitative Methoden als Vorstudie eingesetzt, um die Konstruktion des zentralen Erhebungsinstrumentes wie etwa eines Fragebogens zu optimieren (Langfeldt/Goltz 2017, S. 314).

Da in diesem Forschungsvorhaben die Experteninterviews und die schriftliche Befragung zeitlich nacheinander durchgeführt wurden, liegt folglich ein sequenzielles Mixed-Methods-Design vor. Die Inhalte der qualitativen Interviews flossen dabei in die Entwicklung des Fragebogens für die quantitative Befragung mit ein. Es wäre jedoch falsch, die Experteninterviews deswegen als Vorstudie zu bezeichnen, da ihren Ergebnissen eine ebenbürtige Bedeutung beikommt. Die folgenden Abschnitte schildern von beiden Methoden den jeweiligen Erhebungs- und Auswertungsprozess. In dem digitalen Anhang zu dieser Arbeit sind die wichtigsten Dokumente und Dateien beigefügt.

#### 3.1 Experteninterviews

##### *Datenerhebung*

Bei dem Experteninterview handelt es sich um ein Verfahren der qualitativen Sozialforschung, welchem häufig, aber nicht ausschließlich eine explorative Funktion in Forschungsvorhaben zugeschrieben wird (Meuser/Nagel 2009, S. 465-466). Im Gegensatz zu

anderen qualitativen Interviewverfahren wie beispielsweise dem narrativen Interview definiert es sich in erster Linie über den Status der Befragten (Helfferrich 2014, S. 559). Die stellenweise vertretende weite Begriffsauffassung, nach der jede Person zumindest für ihr eigenes Leben als Experte zu gelten habe, würde laut Przyborski und Wohlrab-Sahr (2008, S. 131-132) zu einer Ungenauigkeit des Expertenstatus führen. Stattdessen sei dieser an eine spezifische Form des Wissens zu knüpfen. Meuser und Nagel (2009, S. 470 ff.) unterscheiden zwei Formen: Das *Betriebswissen* und das *Kontextwissen*. Bei dem Betriebswissen steht demnach die Rolle des Befragten und die dadurch vorhandenen Kenntnisse über bestimmte Abläufe innerhalb dessen Organisation im Fokus. Das Interesse am Kontextwissen zielt dagegen nicht auf das Handeln des Experten selbst, sondern auf dessen Sachkenntnis über jene Themenbereiche ab, auf die das Handeln der eigenen Organisation gerichtet ist. (ebd.)

Für diese Forschungsarbeit stand bei der Durchführung der Experteninterviews die Generierung von Kontextwissen im Vordergrund. Gleichwohl wurden auch die Arbeitsweisen der Organisationen und Institutionen, aus denen die Befragten stammen, in den Gesprächen thematisiert. Des Weiteren stellte sich nach den Kontaktaufnahmen heraus, dass drei der befragten Experten selbst in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt leben. Insofern konnten diese Personen zusätzlich privates Betriebswissen wiedergeben. Die Befragten wurden nach der Maßgabe ausgewählt, dass sich aus ihrem beruflichen Hintergrund und/oder ihren wissenschaftlichen Publikationen und Vorträgen die Vermutung nach einem breit vorhandenen Überblick zu dem Themenfeld ableiten ließ. Dabei wurde aus forschungsökonomischen Gesichtspunkten eine räumliche Beschränkung auf die Bundesländer Nordrhein-Westfalen und Hessen vorgenommen. Der Erstkontakt zu den Befragten fand über Gespräche auf den besuchten Fachtagungen, Telefonate oder per E-Mail statt.

Folgende fünf Personen wurden interviewt:

- Ein/-e Vertreter/-in des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf
- Ein/-e Vertreter/-in der WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum
- Ein/-e Vertreter/-in der Stiftung trias, Hattingen
- Ein/-e Vertreter/-in des Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V., Frankfurt am Main
- Ein/-e Vertreter/-in der Schader-Stiftung, Darmstadt

Obwohl alle Befragten keinen Wert auf eine Anonymisierung legten, sollen aus Gründen der Diskretion ihre Namen nicht erwähnt werden. Da es für diese Forschungsarbeit zudem unerheblich ist, von welchem der Befragten ein wörtliches Zitat stammt, werden diese nicht gekennzeichnet. Einzige Ausnahme ist die Abgabeverision an die beiden Gutachter dieser Abschlussarbeit. Hier werden die Quellenangaben der Zitate eingefügt und die Interview-Transkripte über den digitalen Anhang zur Verfügung gestellt. Auf diese Weise soll eine Transparenz der Forschung im Sinne des qualitativen Gütekriteriums der intersubjektiven Nachvollziehbarkeit (Heiser 2018, S. 47-48) erreicht werden.

Bei der thematischen Vorbereitung von Experteninterviews gilt die Maßgabe „so offen wie möglich, so strukturiert wie nötig“ (Helfferich 2014, S. 560). Daher wurde die Idee eines „Metaleitfadens“ umgesetzt, der durch offen gefasste Fragen den Befragten die Möglichkeit zur eigenen Schwerpunktsetzung einräumt (Przyborski/Wohlrab-Sahr 2008, S. 134 ff.). Auf diese gewünschte Offenheit wurden die Interviewpartner in den Vorgesprächen explizit hingewiesen. Hierdurch und durch den Umstand, dass die Befragten nicht nur aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeiten, sondern auch ihrem jeweiligen fachlichen Hintergrund (z. B. Stadtplanung, Soziologie, Finanzwesen) unterschiedliche Blickwinkel auf die Thematik aufwiesen, nahm jedes Interview seinen individuellen Verlauf.

Der Leitfaden enthielt inklusive der anfänglichen Bitte um eine Vorstellung und der Abschlussfrage nach fehlenden Aspekten insgesamt sieben Hauptfragen sowie vereinzelte potenzielle Nachfragen, deren Erörterung eine untergeordnete Priorität besaß. Gemäß dem Leitbild qualitativer Interviewforschung ergaben sich zudem Nachfragen aus den Äußerungen der Befragten während der Gespräche. Da die Durchführung zu einem recht frühen Stadium des Forschungsprozesses erfolgte, wurden die Experten nicht nur zu der Schwerpunktfrage nach dem Beitrag von Wohnprojekten zur Quartiersentwicklung, sondern auch zu grundlegenden Aspekten wie beispielsweise den Charakteristika und Mehrwerten dieser Wohnform befragt. In allen Interviews wurde der Leitfaden in gleicher Form eingesetzt, jedoch entwickelte sich aus den Gesprächsverläufen zum Teil eine variierende Fragenreihenfolge. Die Interviews fanden in dem jeweiligen Dienstsitz der Befragten statt und hatten gemessen an der Dauer der Tonaufnahmen eine Länge zwischen 45 und 80 Minuten.

### *Datenauswertung*

Zu Beginn der Datenauswertung erfolgte auf Grundlage der Tonaufnahmen eine computergestützte Transkription der Interviews mit dem Programm MAXQDA, welches bei den weiteren Auswertungsschritten ebenfalls eingesetzt wurde. Bei der Transkription wur-

den aus den hierzu üblichen Regeln (vgl. Gläser/Laudel 2010, S. 193 ff.; Bogner et. al 2014, S. 41 ff.; Kuckartz 2018, S. 168-169) jene Aspekte herausgegriffen, die dem Auswertungsprozess zweckmäßig dienten. Die Äußerungen der Befragten wurden wortgetreu verschriftet, allerdings ohne Berücksichtigung einer dialektischen Aussprache und von Fülllauten. Sprechpausen und nonverbale Äußerungen wie zum Beispiel Lachen wurden in Klammern vermerkt. Des Weiteren sind von den Befragten besonders betonte Wörter in den Transkripten durch einen Unterstrich gekennzeichnet.

Eine verbreitete Methode zur Auswertung von Experteninterviews stellt die qualitative Inhaltsanalyse dar. Philipp Mayring – einer der Pioniere dieses Forschungsfeldes im deutschsprachigen Raum – versteht darunter ein systematisches und auf Regeln und Theorien basierendes Verfahren zur Analyse von Kommunikation mit dem Ziel, aus dieser Kommunikation Rückschlüsse ziehen zu können (Mayring 2007, S. 12-13). Neben der Mayring'schen Methodik sind in den letzten Jahren weitere Formen der qualitativen Inhaltsanalyse entwickelt worden (vgl. z. B. Gläser/Laudel 2010). Das Auswertungsvorgehen dieser Forschungsarbeit orientierte sich an der von Udo Kuckartz (2018, S. 97 ff.) vorgeschlagenen *inhaltlich strukturierenden qualitativen Inhaltsanalyse*.

Der Ablauf dieses Verfahrens gliedert sich in verschiedene Phasen. Zu Beginn werden im Rahmen der initiierten Textarbeit relevante Passagen in den Dokumenten markiert sowie erste Notizen verfasst. Anschließend erfolgen in mehreren Durchgängen der Aufbau eines Kategoriensystems sowie die Codierung des Datenmaterials. Die Bildung von Kategorien dient bei einer qualitativen Analyse der Systematisierung des erhobenen Materials, indem beim Codierungsprozess Datenausschnitte diesen einzelnen Kategorien zugeordnet werden (ebd., S. 31 ff.). Für die vorliegende Auswertung wurde ein hierarchisches Kategoriensystem mit acht Hauptkategorien und 42 Subkategorien beziehungsweise Sub-Subkategorien gebildet (siehe Tabelle 1), denen insgesamt 311 Textstellen zugewiesen wurden. Die Kategorienbildung erfolgte *deduktiv-induktiv* (ebd., S. 95-96), da bereits vor dem ersten Codierungsdurchgang Kategorien aus dem Forschungsinteresse sowie dem Interviewleitfaden abgeleitet und diese dann während der Codierung angepasst und ergänzt wurden.

Tabelle 1: Zur Auswertung der Experteninterviews entwickeltes Kategoriensystem

Hauptkategorien	Subkategorien	Sub-Subkategorien
<b>Grundlagen</b>	Gruppe	- Gruppenbildung - Zusammensetzung - Zusammenleben
	Grundstück	
	Finanzierung	
	Rechtsform	
	Förderung/Beratung	
<b>Begriffsbestimmung</b>	Merkmale	
	Abgrenzung	
<b>Eigene Erfahrungswerte</b>		
<b>Mehrwerte</b>	Gemeinschaft/Nachbarschaft	
	Unterstützung	- Ältere Menschen - Familien mit Kindern
	Sozial	
	Baulich-räumlich	
	Ökologisch	
<b>Beitrag zur Quartiersentwicklung</b>	These der positiven Wirkung	- Pro - Contra
	Berechtigte Erwartungshaltung	- Pro - Contra
	Beispielprojekte	
<b>Determinanten der Quartierswirkung</b>	Aktive Bewohner/Pioniere	
	Soziale Infrastruktur	- Aktivitäten - Veranstaltungen - Räumlichkeiten
	Baulich-räumliche Faktoren	
	Gewerbliche Infrastruktur	
	Netzwerk-Effekte	
<b>Probleme bei Quartiersintegration</b>	Dörfliche Strukturen	
	Insel-Wahrnehmung	
	Überforderung der Bewohner	
<b>Ausblick</b>	Rahmenbedingungen	- Beratung - Gesellschaftlich - Gesetzlich - Politisch
	Vorbilder	
	Zunehmende Verbreitung	

Nach der umfangreichen Codierungsphase wurden für die dann erst im eigentlichen Sinne beginnende Analyse sämtliche Textstellen der einzelnen Kategorien betrachtet. Hierbei wurde untersucht, welche Aspekte die Befragten konkret ansprachen und welche davon in mehreren Interviews übereinstimmend oder gegensätzlich thematisiert wurden.

Die Betrachtung von Häufigkeiten, wie viele Nennungen einzelne Kategorien erfuhren, spielte dagegen nur bei zwei Kategorien (*These der positiven Wirkung* und *Berechtigte Erwartungshaltung*) eine größere Rolle, da hierzu jeweils die Kategorien *Pro* und *Contra* gebildet wurden. Den inhaltlichen Hintergrund dieses Vorgehens verdeutlicht die Ergebnisdarstellung in Abschnitt 5.3.

Zusammenfassend lässt sich anführen, dass durch das gewählte Verfahren – anders als beispielsweise bei den Verfahren von Mayring, bei denen dem Paraphrasieren eine weitaus höhere Bedeutung zukommt – während des gesamten Auswertungsprozesses eine große Nähe zu den Ausgangsdaten vorhanden blieb. Aufgrund ihrer vielschichtigen Inhalte fließen die Ergebnisse der Experteninterviews nicht nur in die Beantwortung der Schwerpunktfrage dieser Arbeit (Kapitel 5), sondern auch in die Diskussion der weiteren Mehrwerte von gemeinschaftlichen Wohnprojekten (Kapitel 4) sowie in den abschließenden Ausblick mit ein.

### **3.2 Schriftliche Befragung**

#### *Datenerhebung*

Wie bei den Experteninterviews wurde mit der Befragung von Wohnprojekten ebenfalls das Ziel verfolgt, nicht nur Informationen über einzelne Projekte, sondern einen breiten Überblick zu generieren. Für diesen Zweck erschien die Durchführung einer standardisierten schriftlichen Befragung als geeignet. Allerdings wurde auch bei dieser Erhebung das Untersuchungsgebiet räumlich begrenzt, in diesem Fall ausschließlich auf das Bundesland Nordrhein-Westfalen. Dies hatte im Wesentlichen zwei Gründe. Zum einen sind – wie das vorangegangene Kapitel 2 gezeigt hat – regionale Unterschiede bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Deutschland festzustellen. Diese beginnen bei den begrifflichen Verwendungen und äußern sich darüber hinaus in dem Vorhandensein bestimmter „Hotspots“. Auf Nordrhein-Westfalen trifft dies nicht zu, da hier eine recht eindeutige Trennung zwischen den Begriffen *gemeinschaftliches Wohnprojekt* und *Baugemeinschaft* erkennbar scheint. Zudem gibt es keine Kommune, die aufgrund einer Vielzahl von Wohnprojekten eine dominante Stellung einnimmt. Der zweite Grund lag in der Ungewissheit, welchen „Betreuungsbedarf“ die Wohnprojekte beim Ausfüllen der Befragungsunterlagen aufweisen würden. Um sämtliche Rückfragen adäquat beantworten zu können, sollte die Anzahl der Projekte in der Auswahlgesamtheit daher nicht zu groß ausfallen.

Die Online-Recherche der Projekte erfolgte über das Wohnprojekte-Portal, städtische Webseiten und eine Suchmaschine. Entsprechend des Befragungstitels („Die Beziehungen

und Wirkungen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten auf die umliegenden Quartiere“) ergaben sich für die Aufnahme in die Auswahlgesamtheit zwei Grundvoraussetzungen. Zum einen wurde auf Basis der vorhandenen Informationen eine Einschätzung vorgenommen, ob es sich überhaupt um ein gemeinschaftliches Wohnprojekt nach dem für diese Arbeit zugrunde gelegten Verständnis handelt. Hierbei ging es in erster Linie um das Vorhandensein von separaten Haushalten und gemeinschaftlichen Räumlichkeiten. Außerdem wurde anhand von Luftbildern des Dienstes Google Maps die räumliche Lage der Projekte betrachtet. Unabhängig vom konkreten Begriffsverständnis (siehe hierzu Abschnitt 5.1) kann schließlich nur dann von einem Quartier gesprochen werden, wenn in diesem Gebiet eine gewisse Wohnbebauung vorhanden ist. Letztlich wurden 74 Wohnprojekte in die Auswahlgesamtheit aufgenommen und kontaktiert.

Der an die Wohnprojekte versendete Fragebogen, dessen inhaltlicher Aufbau der Abschnitt 5.4 schildert, bestand aus sieben Abschnitten. In den ersten fünf Themenblöcken sollten die Projekte überwiegend mithilfe vorgegebener Antwortmöglichkeiten auf geschlossene Fragen und Aussagen antworten. Bei ihrer Formulierung wurde versucht, die Empfehlungen der Methodenliteratur nach Neutralität, inhaltlicher Eindeutigkeit und sprachlicher Einfachheit (Lüdders 2016, S. 53) umzusetzen. Bei einem Großteil der Fragen und Aussagen erfolgte die Beantwortung über eine vierstufige Antwortskala mit den Kategorien *trifft überhaupt nicht zu*, *trifft eher nicht zu*, *trifft eher zu* sowie *trifft voll und ganz zu*. Nach Abwägung der jeweiligen Vor- und Nachteile wurde sich demnach für eine gerade Anzahl von Antwortkategorien entschieden, um das Problem der „Tendenz zur Mitte“ zu vermeiden (vgl. Hollenberg 2016, S. 14-15). In dem sechsten Abschnitt wurden formale Informationen zu den teilgenommen Wohnprojekten abgefragt, während für die Befragten in einem abschließenden Freitext die Möglichkeit zum Verfassen eigener Anmerkungen bestand.

Vor Befragungsstart wurde von der Durchführung eines Pre-Testes abgesehen. Allerdings erklärte sich der interviewte Vertreter der Stiftung trias freundlicherweise zu einer kritischen Würdigung des Fragebogens bereit. Zudem verfasste die Stiftung trias ein Empfehlungsschreiben mit einer an die Wohnprojekte gerichteten Bitte zur Teilnahme. In einem zusätzlich von dem Autor dieser Forschungsarbeit erstellten Anschreiben wurde unter anderem auf das Anliegen einer ehrlichen Beantwortung hingewiesen, da das Phänomen eines „sozial erwünschten“ Antwortverhaltens zu verzerrten Forschungsergebnissen führen kann (vgl. Porst 2014, S. 30). Mit der elektronischen Verschickung der Befragungsunterlagen wurden die Wohnprojekte gebeten, innerhalb einer vierwöchigen Frist den Fragebogen auszufüllen. Nach etwa zwei Wochen erfolgte ein Erinnerungsschreibens an die Projekte,

die bis dato noch nicht geantwortet hatten.

Der Fragebogen wurde in Form eines Word-Dokumentes an die Wohnprojekte versendet. Die Mehrzahl der Befragten bearbeitete diesen digital. Ein Teil der Projekte bevorzugte das Dokument ausgedruckt zu bearbeiten und anschließend entweder eingescannt per E-Mail oder auf dem postalischen Weg zurückzuschicken. Insgesamt nahmen an der Befragung 40 Wohnprojekte teil, was einer Rücklaufquote von circa 54 Prozent entspricht. Das Feedback der Teilnehmer auf die schriftliche Befragung fiel überwiegend positiv aus. Aus Sicht der Projekte seien Aufbau und Inhalt verständlich und nachvollziehbar gewesen. Nur ein Befragter kritisierte in dem Freitext-Feld die aus seiner Sicht unklare Fragestellung.

### *Datenauswertung*

Die Eingabe und Auswertung der Befragungsergebnisse wurde über das Statistikprogramm SPSS vorgenommen. Zu jeder Frage und Aussage wurde jeweils eine Variable erstellt. Bei den Fragen mit möglichen Mehrfachantworten (Fragen 11a, 12a und 13a) wurde zu jeder Antwortmöglichkeit eine dichotome Variable erstellt, sodass sich insgesamt eine Anzahl von 52 Variablen ergab.

Eine zentrale Frage für die Analyse bestand in der Wahl des Skalenniveaus jener Variablen, die zu den Aussagen gebildet wurden, deren Beantwortung mittels der vierstufigen Antwortskalen erfolgte. In der Statistik wird zwischen der Nominal-, Ordinal-, Intervall-, Ratio- und Absolutskala unterschieden (Gehring/Weins 2009, S. 43 ff.). Je höher das Skalenniveau, desto mehr statistische Analysen können durchgeführt werden. Vor allem der Sprung von einer Ordinal- zu einer Intervallskala ist mit einer starken Vergrößerung der Analysemöglichkeiten verbunden, da es sich bei ersterer um eine nicht-metrische und bei letzterer um eine metrische Skala handelt. Eine Reihe der in der deskriptiven Statistik verwendeten Maße wie zum Beispiel das arithmetische Mittel (Durchschnittswert) oder der Korrelationskoeffizient nach Pearson zur Berechnung eines Zusammenhangs zweier Variablen setzen ein metrisches Skalenniveau voraus (ebd.).

In diesem Fall ging es folglich um die Frage, ob sich die Kategorien der Antwortskala lediglich in eine aufsteigende Reihenfolge von *trifft überhaupt nicht zu* bis *trifft voll und ganz zu* (ordinales Niveau) bringen lassen, oder ob zusätzlich die Abstände zwischen den Kategorien als gleich groß interpretiert werden können (Intervallniveau). Die Methodenliteratur vertritt zu diesem „Ordinalskalenproblem“ unterschiedliche Auffassungen (Völkl/Korb 2018, S. 19 ff.). Aus einer rein messtheoretischen Perspektive weist eine solche Antwortskala ein ordinales Skalenniveau auf, da nicht davon ausgegangen werden

könne, dass die Befragten die Abstände als gleich groß erachten. Dennoch werden in der Praxis solche Skalen zum Teil als „quasi“ oder „pseudo-metrische“ Variablen behandelt, um die Auswertungsmöglichkeiten zu erhöhen (ebd., S. 20).

Wie an anderen Stellen des Forschungsprozesses wurden auch für diese Frage sämtliche Vor- und Nachteile der jeweiligen Vorgehensweise gründlich miteinander abgewogen. Im Ergebnis stand letztlich die Entscheidung für die Annahme eines ordinalen Skalenniveaus. Dies hatte folgenden Hintergrund. Zunächst werden für die Behandlung einer Antwortskala als „quasi-metrisch“ mindestens fünf Kategorien vorausgesetzt (ebd.), die bei dieser Befragung nicht gegeben sind. Des Weiteren sind trotz der Überzeugung, dass die gewählte Methode ihren Zweck hinsichtlich der Erkenntnisziele und Rahmenbedingungen dieser Forschungsarbeit vollends erfüllen konnte, gewisse Ungenauigkeiten nicht von der Hand zu weisen. So wird in der Ergebnisbetrachtung (Abschnitt 5.4) stellenweise von „den Wohnprojekten“ als Befragungsteilnehmer gesprochen, obwohl in der Regel nur einzelne Vertreter der jeweiligen Bewohnerschaft den Fragebogen ausfüllten. Zudem wurde an vielen Stellen, um die Befragung nicht unnötig zu verkomplizieren, es den Teilnehmern selbst überlassen, was sie unter den jeweiligen Fragen und Aussagen verstehen. Zum Beispiel wurde bei der Frage, ob viele der Projektbewohner private Kontakte zu Anwohnern in der umliegenden Nachbarschaft besitzen, weder das Wort „viele“ noch das Wort „private Kontakte“ näher spezifiziert. Diesen zwar für sinnvoll erachteten, jedoch potenziell kritisierbaren Vorgehensweisen wären durch eine „quasi-metrische“ Variablenbetrachtung eine weitere Ungenauigkeit hinzugefügt worden.

Demgegenüber wurden die Nachteile der Annahme eines ordinalen Skalenniveaus als geringer eingeschätzt. Der Verzicht auf die Berechnungen der arithmetischen Mittel erschien verkraftbar, da die Betrachtung von Häufigkeitsverteilungen bei einer vierstufigen Antwortskala und einer Fallzahl von 40 Befragten ohnehin als aussagekräftiger anzusehen ist. Die fehlende Berechnungsmöglichkeit von metrischen Zusammenhangsmaßen konnte mit der Erstellung von Kreuztabellen beziehungsweise den – aufgrund der geringen Fallzahl wenig aufwendigen – Betrachtungen der Einzelwerte kompensiert werden.

## 4. Mehrwerte gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Bevor sich das fünfte Kapitel der Schwerpunktfrage nach dem Beitrag von gemeinschaftlichen Wohnprojekten zur Quartiersentwicklung widmet, sollen zunächst die weiteren in der Literatur angeführten Mehrwerte dieser Wohnform erörtert werden. Dabei liegt der Fokus auf zwei Aspekten, die aus einer sozialwissenschaftlichen Perspektive besonders relevant erscheinen. Zu beiden wird zunächst das jeweilige theoretische Begriffsverständnis skizziert und anschließend unter Hinzuziehung der Ergebnisse aus den Experteninterviews sowie weiterer wissenschaftlicher Studien diskutiert, inwiefern eine Umsetzung dieser Aspekte in gemeinschaftlichen Wohnprojekten erfolgt. Schließlich fasst Abschnitt 4.3 weitere Mehrwerte zusammen, die im Rahmen dieser Arbeit zwar nicht ausführlich behandelt, aber auch nicht gänzlich verschwiegen werden sollen.

### 4.1 Gemeinschaft durch selbstgewählte Nachbarschaft

Häufig beschreiben Wohnprojektgruppen ihr Hauptziel mit der Bildung einer Gemeinschaft und einer lebendigeren Form der Nachbarschaft, als dies heutzutage vielerorts üblich sei. *Gemeinschaft* und *Nachbarschaft* sind zwei Begriffe, die – wie die nachfolgenden Ausführungen in komprimierter Form verdeutlichen – in der (stadt-) soziologischen Debatte aus unterschiedlichen Betrachtungsweisen diskutiert werden. Das jeweilige Verständnis der Begriffe sowie ihre Beziehung zueinander wurden im Zeitverlauf den sich verändernden gesellschaftlichen Entwicklungen angepasst.

Die erste grundlegende Theorie in der deutschsprachigen Soziologie hierzu stammt von Ferdinand Tönnies. In seinem 1887 erschienenen Hauptwerk stellt Tönnies die *Gemeinschaft* und die *Gesellschaft* als Formen des menschlichen Zusammenlebens gegenüber. Das Wesen der Gemeinschaft sei als reales und organisches Leben zu begreifen, das Zusammenleben in ihr dauerhaft und echt. Demgegenüber sei die Gesellschaft eine nur vorübergehende sowie scheinbare ideelle und mechanische Bildung. (Tönnies 2005, S. 3-4) Ihre Mitglieder seien trotz des nebeneinander Lebens und Wohnens wesentlich voneinander getrennt (ebd., S. 34). Wie aus diesen Beschreibungen hervor geht, stellt nach Tönnies die Gemeinschaft die erstrebenswerte Form des Zusammenlebens dar. Dies wird gleich zu Beginn seiner Ausführungen durch den Umstand veranschaulicht, dass es zwar die Redewendung in „schlechter Gesellschaft“ gebe, „aber schlechte Gemeinschaft [...] dem Sprachsinn zuwider“ sei (ebd., S. 3). Bei der Gemeinschaft unterscheidet Tönnies drei Formen voneinander, nämlich die des Blutes, des Ortes und des Geistes. Die Gemeinschaft

des Ortes setzt er mit dem Begriff der Nachbarschaft gleich. (ebd., S. 12) Gemeinschaftsformen treten nach Tönnies nur in Dörfern und kleineren Städten auf, wohingegen die Großstadt „typisch für die Gesellschaft schlechthin“ sei (ebd., S. 212).

Ungeachtet diverser im Zeitverlauf entstandener Einwände gegen Tönnies' Systematisierung (vgl. hierzu die Übersicht bei Bertels 1990, S. 24 ff.) kommt auch heute eine soziologische Abhandlung über den Gemeinschaftsbegriff kaum ohne Bezugnahme auf diese Theorie aus. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass andere bedeutende Theoretiker ihre Konzeptionen auf Tönnies aufbauten. Hierzu zählt Max Weber. Weber (1980, S. 22-23) beschreibt, unter welchen Voraussetzungen sich in sozialen Beziehungen soziales Handeln einstellt. Während dies bei der *Vergemeinschaftung* eine subjektiv gefühlte Zugehörigkeit sei, würde die *Vergesellschaftung* aus rationalen Interessenslagen entstehen. Anders als Tönnies betont Weber vor allem die Kombinationen aus beiden Formen. Im Zusammenhang mit räumlicher Nähe spricht Weber von der *Nachbarschaftsgemeinschaft* (ebd., S. 215). Diese schließt er im Gegensatz zu Tönnies zwar für keine bestimmte Siedlungsform kategorisch aus, ergänzt allerdings, dass das Gemeinschaftshandeln „speziell unter modernen städtischen Verhältnissen [...] zuweilen bis dicht an den Nullpunkt“ sinke (ebd.).

Die skeptische Sicht auf die Großstadt hinsichtlich der Gestaltung menschlicher Beziehungen, welche sich bei Tönnies und eingeschränkt bei Weber herauslesen lässt, korrespondiert mit der seinerzeitigen Großstadtkritik. War diese im 18. und Teilen des 19. Jahrhunderts noch auf die Frage fokussiert, welche gesundheitlichen Gefahren sich aus der zunehmenden Verstädterung für die dort lebenden Menschen ergaben, traten ab Mitte des 19. Jahrhunderts die vermeintlich negativen Auswirkungen der Großstadt auf das soziale Zusammenleben in den Mittelpunkt (Bertels 1990, S. 12 ff.). Großstadtfeindliche Ideologien verklärten das Land- und Dorfleben zur Idylle, während man sich bezogen auf die Großstadt und die dortige menschliche Kultur einen regelrechten Wettbewerb an Untergangsszenarien lieferte. Die tatsächlich oft schlechten Lebensbedingungen brachten solchen Ansichten entsprechenden Zuspruch ein. (Häußermann/Siebel 2004, S. 26 ff.)

Wie Szypulski (2008, S. 43) ausführt, entwickelte sich in den 1960er und 1970er Jahren der Nachbarschaftsbegriff „zu einem zentralen stadtsoziologischen Forschungsfeld mit großer Bedeutung“. Hier ist insbesondere die Nachbarschaftstheorie von Bernd Hamm zu erwähnen, die Schnur (2012, S. 454) als „einzige konsistente deutschsprachige Theorie dieser Art“ ansieht. Hamm (1973, S. 44-45) kritisiert den Dualismus von Gemeinschaft und Gesellschaft ebenso wie die Gleichsetzung von Gemeinschaft und Dorfleben. Nachbarschaft definiert er als „soziale Gruppe, deren Mitglieder primär wegen der Gemeinsam-

keit des Wohnortes miteinander interagieren.“ (ebd., S. 18) Folglich ist die räumliche Nähe nach Hamm die Grundvoraussetzung für Nachbarschaft, deren konkrete Ausgestaltung von weiteren Parametern abhängt. So würde etwa das Vorhandensein gemeinsamer Bezugsgruppen die Wahrscheinlichkeit sozialer Interaktionen erhöhen. Des Weiteren seien bestimmte Personengruppen wie zum Beispiel ältere Menschen oder Kinder aufgrund ihres geringen Aktionsradius stärker an aktiver Nachbarschaft interessiert (Hamm 2000, S. 174 ff.). Die Größe des Wohnortes erachtet Hamm dagegen als wenig aussagekräftig, da sich auch in der Großstadt kleinräumige Bezüge herauskristallisieren können, die eine Nachbarschaftsbildung vom Grundsatz her nicht weniger wahrscheinlich als in Dörfern oder Kleinstädten machen (ebd., S. 176).

Heute werden Nachbarschaften zunehmend aus dem Blickwinkel der Netzwerkforschung betrachtet (Szypulski 2008, S. 44). Dies liegt im Wesentlichen in zwei Entwicklungen begründet. Zum einen reduziert der technologische Fortschritt im Verkehrs- und insbesondere Kommunikationsbereich die Ortsgebundenheit (Rohr-Zänker/Müller 1998, S. 1). Zum anderen wird die Gestaltung sozialer Beziehungen maßgeblich durch die Individualisierung der Gesellschaft beeinflusst. Unter diesem vielschichtigen gesellschaftlichen Prozess versteht Beck (1986, S. 216) die Herauslösung der Menschen aus fixierten Biographie-Mustern, wodurch dem Einzelnen mehr Entscheidungsfreiheit zukomme. Die Netzwerkforschung untersucht die Auswirkungen der Individualisierung auf die persönlichen Netzwerke, zu denen neben der Familie und den Freunden auch die Nachbarn gehören (Pettermann 2015, S. 177-178).

Bei den Wohnverhältnissen spiegelt sich die Individualisierung durch die seit den 1970er Jahren gestiegene Zahl der Einpersonenhaushalte wieder, insbesondere in den Großstädten (Häußermann 2009, S. 14). In Städten wie München (54,1 %) oder Berlin (51,8 %) lebt heute in über der Hälfte aller Haushalte lediglich eine Person (Landeshauptstadt München 2018; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2017). Insgesamt ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland von 2,9 Personen im Jahr 1950 auf 2,0 Personen im Jahr 2017 gesunken, wobei im Bundesländervergleich die Stadtstaaten Berlin (1,79), Hamburg (1,84) und Bremen (1,86) die geringsten Werte aufweisen (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2018; Destatis 2018). Dass sich für die Auslebung von Individualität – nach Prisching (2008, S. 37) „Kern des abendländischen Lebensgefühls am Beginn des 21. Jahrhunderts“ – die Großstadt in besonderem Maße als Schauplatz eignen würde, postulierte Georg Simmel bereits in einem 1903 erstmals erschienenen Essay. Nach Simmel fordern die großstädtische Dichte und Komplexität den Bewohnern intellektuelle,

reservierte und blasierte Charakterzüge ab. Die dadurch entstehenden emotionalen Distanzen zwischen den Menschen würden eine Selbstentfaltung des Individuums erlauben, die in kleinen und eng verbundenen sozialen Gruppen auf diese Weise nicht möglich sei. Gleichwohl erkennt Simmel die Gefahr des Empfindens von Einsamkeit und Verlassenheit, weshalb die Freiheiten der Großstadt die Menschen nicht automatisch glücklicher machen würden. (Simmel 1995)

Trotz der Individualisierung und dem Streben nach Individualität sehnen sich die Menschen auch in der (post-) modernen Gesellschaft nach sozialer Einbettung und Zugehörigkeit (Prisching 2008, S. 37). Da jedoch klassische integrative Instanzen wie die Familie relativ gesehen an Bedeutung verloren haben, muss diese Einbettung vielfach sozial konstruiert werden (Häußermann 2009, S. 15). Eben in jener Hinsicht erfahren Nachbarschaften eine neue Relevanz, die, wie Eckardt (2014, S. 50) zu beobachten glaubt, in den letzten Jahrzehnten weltweit gar zu einem „Nachbarschaftsboom“ geführt habe. Hierbei spielen auch digitale Nachbarschafts- und Kommunikationsplattformen eine zunehmende Rolle (vgl. Schreiber/Göppert 2018).

Die beschriebenen Wandlungsprozesse von Nachbarschaften fassen Häußermann und Siebel (2004, S. 114) folgendermaßen zusammen: „War früher Nachbarschaft eher eine räumliche Tatsache, die sich sozial organisieren musste, so beruht sie heute eher auf sozialer Nähe, die sich räumlich organisiert.“ Bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten als selbstgewählte Nachbarschaften ist diese Entwicklung in besonderem Maße erkennbar. Initiatoren und Bewohner dieser Wohnform werden der Anforderung einer eigenständigen Konstruktion von sozialen Netzen gerecht, indem sie gemeinsam eine neue Wohnsituation kreieren. Bezogen auf die Nachbarschaftstheorie von Hamm ergibt sich daraus folgende Umkehrung der Kausalitätskette: Nicht die räumliche Nähe ist der Grund, warum die Bewohner in Wohnprojekten miteinander interagieren, sondern der gemeinsame Wunsch nach sozialer Interaktion ist der Auslöser für die Realisierung des räumlichen Zusammenlebens. Anders als bei zufälligen Nachbarschaften stehen Gemeinschaft und Nachbarschaft von Beginn an in einem engen Bezugsverhältnis. Doch wie genau gestaltet sich das Gemeinschaftsleben in Wohnprojekten?

Fachliteratur und die befragten Experten stimmen darüber ein, dass neben dem Gruppenbildungsprozess vor dem Einzug (vgl. Abschnitt 2.3) eine harmonische Zusammensetzung der Bewohnerschaft die Grundlage für ein gemeinschaftliches Zusammenleben bilde. Die in den Interviews zum Teil thematisierte Frage, inwiefern gemeinschaftliche Wohnprojekte einem „Mittelschicht-Bias“ unterliegen und vorwiegend von Personen mit akade-

mischer Bildung bewohnt werden, soll an dieser Stelle nicht vertieft werden. Hierzu kommen die bislang wenigen vorliegenden Studien zu unterschiedlichen Ergebnissen (Gierse/Wagner 2012, S. 68). Es scheint letztlich von der Philosophie und dem Finanzierungsmodell der einzelnen Projekte abzuhängen, ob eine Mischung der Bewohner hinsichtlich solch sozioökonomischer Merkmale erwünscht beziehungsweise möglich ist (Ginski/Schmitt 2015, S. 5). Unabhängig von der Schichtzugehörigkeit oder dem Bildungsniveau der Bewohner wurde in drei Experteninterviews die Eigenschaft von Wohnprojekten als eine Gelegenheitsstruktur betont, in der sich Menschen unterschiedlicher Alters- und Berufsgruppen sowie mit unterschiedlichen Interessenslagen (Freizeitverhalten etc.) zusammenfinden. Dies sei im sonstigen Alltagsleben selten der Fall und werde daher als eine persönliche Bereicherung empfunden.



Abbildung 3: Gemeinschaftsraum des Wohnprojektes wagnisART in München (Eigene Aufnahme)

Sozialstrukturelle Merkmale der Bewohner scheinen für eine homogene Zusammensetzung – wenn überhaupt – nur in Kombination mit anderen Eigenschaften eine Rolle zu spielen. Dazu können persönliche Überzeugungen oder Geschmacksfragen zählen (Häußermann/Siebel 2004, S. 114). In erster Linie legen die Wohnprojekte Wert darauf, dass künftige Mitbewohner die Zielsetzung des gemeinschaftlichen Wohnens teilen. Daher werden Menschen, die „nur“ eine preisgünstige und passende Wohnung suchen, in der Regel als ungeeignet für das Projekt empfunden. Eine der interviewten Personen adressierte für ihr eigenes Wohnprojekt an potenzielle Bewohner den Anspruch: „Wir brauchen Mitwirkung, Gemeinschaft, Nachbarschaft [...]“. Inwiefern die in einem anderen Interview geäußerte Befürchtung, nach der ein oder zwei nicht im gewünschten Maße am Gemeinschaftsleben teilnehmende Haushalte gleich den Zusammenhalt der Hausgemeinschaft als

Ganzes gefährden könnten, nun zutreffend oder übertrieben ist, sei dahingestellt. Sie macht jedoch deutlich, dass das soziale Gefüge eines Wohnprojektes als ein sensibles Gebilde angesehen wird, welches durch das Merkmal der selbstgewählten Zusammensetzung gewahrt werden soll.

Da jedes Wohnprojekt einen individuellen Charakter aufweist, gestaltet sich das Gemeinschaftsleben entsprechend auf unterschiedliche Weise. Gewisse Muster lassen sich jedoch benennen. Zunächst ergeben sich aus der Selbstverwaltung der Projekte regelmäßige Zusammenkünfte und Absprachen zwischen den Bewohnern. Durch die Mitarbeit in Arbeitsgruppen und der Übernahme von Verantwortung entsteht beim einzelnen Bewohner das erfüllende Gefühl, gebraucht zu werden. Darüber hinaus verbringen die Bewohner Teile ihrer Freizeit gemeinsam, indem sie sich beispielsweise zu sportlichen oder kulturellen Aktivitäten verabreden. (FORUM 2014, S. 18) Für solche Aktivitäten werden oft die eigenen gemeinschaftlichen Räumlichkeiten genutzt, bei denen ebenfalls eine große Bandbreite erkennbar ist. Neben klassischen Gemeinschaftsräumen verfügen Projekte beispielsweise über Gäste-Wohnungen, Spielräume für Kinder oder Bibliotheken. Die wichtige Funktion dieser Räume wird in vielen Projekten durch den Grundsatz verwirklicht: „Im schönsten Raum im Haus wohnt die Gemeinschaft.“ (Kasper 2017, S. 9)

Das Paradox von größtmöglicher Individualität bei gleichzeitiger Zugehörigkeit zu einer Gemeinschaft versuchen laut Prisching (2008) die Menschen durch das Eingehen von *temporären Vergemeinschaftungen* aufzulösen. Neben Sportevents oder Kreuzfahrtreisen fasst Prisching hierunter auch gemeinschaftliche Wohnprojekte (ebd., S. 41). Angesichts der geringen Bewohner-Fluktuation während der Wohnphase scheint eine solche Bezeichnung dieser Wohnform nicht gerecht zu werden. Richtig ist jedoch, dass das Spannungsfeld von Nähe und Distanz in Wohnprojekten nicht unterschätzt werden sollte. So findet sich beispielsweise bei Thomas (2012, S. 222) die Einschätzung eines schwierigen Unterfangens, „den Wohnvorstellungen älterer Menschen im Spannungsfeld zwischen Privatheit und Gemeinschaft Rechnung zu tragen.“

Mit dem Einzug in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt werden die Bewohner Teil einer selbsternannten „Wahlverwandtschaft“. Diese Einbettung soll ein Entstehen von sozialer Isolation und Einsamkeit verhindern. Ausgelöst durch eine Reihe von international erschienenen Studien ist in den vergangenen Jahren eine öffentliche Debatte über Einsamkeit und den möglichen Auswirkungen auf die Gesundheit der Betroffenen entstanden, die in Großbritannien sogar zur Gründung eines eigenen Ministeriums zu dieser Problematik führte (Spiegel Online 2018). Mithilfe einer Auswertung von Daten des Sozio-

oekonomischen Panels zeigen Luhmann und Hawkley (2016), dass das Phänomen der Einsamkeit keineswegs nur bei älteren Menschen, sondern auch bei der Gruppe der jungen Erwachsenen verstärkt auftritt. Einer der für diese Arbeit befragten Experten formulierte für sein eigenes Wohnprojekt selbstbewusst: „Bei uns im Haus ist niemand einsam, dann wird er auch nicht krank.“ Wenngleich es zu bedenken gilt, dass es sich bei Einsamkeit um ein subjektives Gefühl und keinen objektiv beobachtbaren Zustand handelt (Döring 1997, S. 40-41), erscheint die Stoßrichtung dieser Aussage nachvollziehbar.

#### **4.2 Soziale Unterstützung**

Dem Nachbarn werden in der Theorie unterschiedliche Rollen zugeschrieben. Weber (1980, S. 216) sieht in ihm den „typischen Nothelfer“. Auch Hamm (1973, S. 78 ff.) führt diese Rolle an und ergänzt sie durch die des *Sozialisationsagenten* sowie des *Kommunikationspartners*. Wenngleich nachbarschaftliche Beziehungen im Vergleich mit denen zu Partnern, Familie oder Freunden einen nachrangigen Stellenwert im persönlichen Netzwerk einnehmen, stellen sie eine potenzielle Quelle für verschiedenste Hilfeleistungen dar (Günther 2009, S. 454-455). Viele Menschen scheuen jedoch davor zurück. Grund dafür ist die Befürchtung, dass mit der Inanspruchnahme von Unterstützung eine moralische Verpflichtung zur Gegenleistung einhergeht (Rohr-Zänker/Müller 1998, S. 16-17). Eine ausnahmsweise erhaltene Hilfeleistung wird in der Regel versucht schnellstmöglich auszugleichen, um danach wieder zur gewohnten Distanz zurückzukehren, die für Siebel (2015, S. 12-13) die „wichtigste Norm gutnachbarschaftlichen Verhaltens“ verkörpert.

Auf gemeinschaftliche Wohnprojekte treffen diese Beobachtungen nicht zu. Ihre Bewohner reduzieren ihre nachbarschaftliche Rolle weder auf die des typischen Nothelfers, noch fühlen sie sich zur Einhaltung einer Distanznorm berufen. Stattdessen stellt das Bekenntnis zur gegenseitigen Hilfe eines der zentralen Merkmale dieser Wohnform dar. Im Folgenden werden zwei Beispiele für die Typisierung von sozialer Unterstützung und deren Anwendung in Forschungen über gemeinschaftliche Wohnprojekte geschildert. Die erste Typisierung stammt von Petermann (2002, S. 87 ff.). Aus einer Vielzahl vorangegangener Studien leitet der Autor die vier Dimensionen *emotionale Unterstützung*, *instrumentelle Unterstützung*, *Geselligkeitsunterstützung* und *Informationsvergabe* ab. Der Fokus soll an dieser Stelle auf den ersten beiden liegen. Unter die emotionale Dimension fallen Unterstützungsleistungen, die auf kommunikativer Basis erfolgen. Hierzu gehören der Austausch von persönlichen Angelegenheiten oder Ratschlägen. Die instrumentelle Dimension umfasst dagegen praktische und materielle Hilfeleistungen. (ebd.)

Philippsen untersuchte in ihrer netzwerkanalytischen Studie diese beiden Unterstützungsdimensionen anhand von Bewohner-Befragungen in fünf Mehrgenerationenwohnprojekten. Im Ergebnis zeigte sich, dass die Bewohner bezogen auf ihr persönliches Netzwerk bestimmte Formen der instrumentellen Unterstützung mehrheitlich von anderen Mitgliedern der Hausgemeinschaft erhalten. Hierzu gehört neben kleineren Hilfen im Alltag und der Wohnung auch die Kinderbeaufsichtigung. Umfangreichere instrumentelle Unterstützungen wie die Hilfe im Haushalt oder Pflegeleistungen werden dagegen größtenteils von anderen Teilen des persönlichen Netzwerks wie Freunde oder Verwandte geleistet. Selbiges gilt für die abgefragten Formen der emotionalen Unterstützung. Lediglich zwischen 15 und 25 Prozent der Befragten gab an, bei der Spendung von Trost oder dem persönlichen Rat bei wichtigen Entscheidungen in erster Linie Hilfe von anderen Bewohnern des Wohnprojektes zu erhalten. (Philippsen 2014, S. 188)

Die zweite hier vorzustellende Typologie von sozialer Unterstützung stammt von Diewald (1991, S. 71), welcher die *konkreten Interaktionen*, die *Vermittlung von Kognitionen* und die *Vermittlung von Emotionen* voneinander unterscheidet. Diese Typologie wurde bei einer wissenschaftlichen Begleitung des Berliner Wohnprojektes „Alte Schule Karlshorst“ angewandt (Binner et. al. 2009). Da die in der Untersuchung vorgenommene Operationalisierung der zweiten und dritten der Diewald’schen Dimensionen sich weitestgehend mit dem bereits in Abschnitt 4.1 erörterten Aspekt der Gemeinschaftsbildung decken, beschränkt sich die folgende Ergebnisdarstellung auf die Ebene der konkreten Interaktionen. Für die Studie wurde eine mehrstufige Befragung unter den Bewohnern durchgeführt. Diese sollten zunächst vor dem Einzug beschreiben, welche Formen der Unterstützung sie sich von ihren zukünftigen Mitbewohnern in der Hausgemeinschaft erhoffen und welche sie selbst umgekehrt bereit wären für andere zu leisten. Dabei wurden die Kategorien *kleinere Dienste* und *Kinderbetreuungen* am häufigsten genannt, wobei jeweils mehr Bewohner die Bereitschaft zu solchen Hilfeleistungen äußerten als den Wunsch, diese zu erhalten. (ebd., S. 152 ff.) Während der Wohnphase fanden zu mehreren Zeitpunkten erneute Befragungen statt. Dabei zeigte sich, dass die tatsächlich erhaltenen Unterstützungen insgesamt auf einem höheren Niveau lagen, als sich die Bewohner dies vor dem Einzug erhofften. Zudem kristallisierten sich mit den Eltern von im Haushalt lebenden Kindern sowie den (meist älteren) gesundheitlich eingeschränkten Personen zwei Gruppen unter den Bewohnern heraus, die von dem Unterstützungspotenzial in dem Wohnprojekt besonders profitierten. (ebd., S. 162 ff.)

Der Mehrwert der sozialen Unterstützung wurde auch in den Experteninterviews hervorgehoben. Eine der befragten Personen meinte, dies sei „der größte Vorteil. Das ist das

Ding!“ Der Nutzen von Wohnprojekten liege demnach in ihren Eigenschaften als „Kümmer- und Fürsorge-Situationen“ begründet. Ebenso wie die Studie über die „Alte Schule Karlshorst“ sehen die Experten in den Familien mit Kindern sowie den älteren Menschen besondere Profiteure. Für die erste Gruppe würden Mehrgenerationenprojekte „jede Menge potenzielle Babysitter“ bieten. Ausgeprägt sei dieser Vorteil vor allem in jenen Projekten, die speziell auf Familien mit Kindern ausgerichtet seien. Als Beispiel wurden in diesem Zusammenhang die „Wohnen mit Kindern“-Projekte in Düsseldorf genannt. Hinsichtlich der Unterstützung älterer Menschen führte ein Befragter an, dass eine Seniorin seines eigenen Projektes „vielleicht schon lange in einem Alten- und Pflegeheim wäre, wenn sie sich nicht so gut aufgehoben fühlte.“

Stellenweise wurde in den Interviews die ökonomische Dimension solcher Unterstützungsleistungen angesprochen. So würde die „gegenseitige Hilfe [...] die Sozialkassen auf vielen Ebenen“ entlasten. Während Eltern durch die Unterstützung in Wohnprojekten eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf erzielen könnten und dadurch nicht auf staatliche Leistungen angewiesen seien, würden bei den älteren Menschen Kosten für Heimplätze eingespart. Bei Halfar (2008) findet sich der Versuch, diese Effekte zu quantifizieren. Wenn beispielsweise eine alleinerziehende Person durch die Unterstützung einer Hausgemeinschaft einer Vollzeit-Erwerbstätigkeit nachgeht anstatt Transferleistungen zu beziehen, stellt sie dadurch einen Nettoeinzahler statt Nettoempfänger dar. Im Falle eines monatlichen Nettoverdienstes dieser Person von 2.000 Euro würde der Gesamteffekt laut Halfar für den Staat demnach zu einer monatlichen Wertschöpfung von circa 2.300 Euro führen. (ebd., S. 124-125)

Bezogen auf die Gruppe der Alleinerziehenden wurde in einem Interview die Problematik geschildert, dass diese aufgrund ihrer Alltagsbelastungen oft nicht die Kapazitäten hätten, um sich aktiv in die Planung eines Wohnprojektes einzubringen. Es sei daher wünschenswert, wenn Projektgruppen versuchen würden, diesem Personenkreis entgegenzukommen. Ein anderer Befragter warnte jedoch vor einer zu starken Ausrichtung auf solche benachteiligten Gruppen, da „Wohlfahrt [...] nicht die Kernaufgabe von Wohnprojekten“ sei. Dieser Aspekt ist hinsichtlich der Unterstützung älterer Bewohner ebenfalls zu beachten, da es sich hierbei in der Regel um Hilfeleistungen in einem kleineren Umfang handelt. Unterteilt man das Alter in die Phasen *autonomes*, *unterstützungsbedürftiges* und *abhängiges Alter* (Siebel 2015, S. 17), so scheint der Mehrwert dieser Wohnform für ältere Menschen vor allem in der Phase des unterstützungsbedürftigen Alters gegeben zu sein.

### **4.3 Zusammenfassung weiterer Mehrwerte**

Gemeinschaftlichen Wohnprojekten werden eine Reihe weiterer Mehrwerte zugeschrieben. Dazu zählt gerade bei den speziell auf diese Zielsetzung ausgerichteten Projekten der durch die Bauweise und das Verhalten der Bewohner entstehende Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit (Göschel 2008, S. 141). Brech (2002, S. 51-52) sieht den Mehrwert in einer neuen Baukultur begründet, die durch den wechselseitigen Ideenaustausch von Architekten und Projektgruppen bei der Planung entstehe. Bezüglich der Schaffung von günstigem Wohnraum lässt sich sagen, dass dies in der Regel nicht ein primäres Ziel gemeinschaftlicher Wohnprojekte darstellt (BBSR 2014, S. 20), auch wenn sie zum Beispiel durch die Integration geförderter Wohnungen oder Ausgleichsmechanismen beim genossenschaftlichen Modell einkommensschwächere Zielgruppen aufnehmen können. Gleichzeitig weisen Wohnprojekte keine ökonomische Gewinnorientierung auf, wodurch sie letztendlich meist im mittleren Preissegment anzusehen sind. Dies führte auf den besuchten Fachveranstaltungen zu unterschiedlichen Diskussionen. Während in Bochum das Thema eine eher untergeordnete Rolle spielte, wurde in Köln und München der Beitrag von Wohnprojekten zur Schaffung preisgedämpften Wohnraums hervorgehoben.

## 5. Wohnprojekte als Beitrag zur Quartiersentwicklung?

Dieses Kapitel befasst sich mit der Schwerpunktfrage nach dem Beitrag von gemeinschaftlichen Wohnprojekten zur Quartiersentwicklung. Nach einleitenden theoretischen Vorbemerkungen (Abschnitte 5.1 und 5.2) werden die Ergebnisse der Experteninterviews (5.3) und der schriftlichen Befragung (5.4) sowie die ausgewählten Fallbeispiele (5.5) vorgestellt. Die wichtigsten Ergebnisse werden in abschließenden Schlussfolgerungen (5.6) zusammengefasst.

### 5.1 Betrachtungs- und Handlungsebene Quartier

Ähnlich wie zu den in Kapitel 4 thematisierten Begriffen *Gemeinschaft*, *Nachbarschaft* und *soziale Unterstützung* ließe sich auch zum *Quartier* eine umfassende theoretische Annäherung vornehmen, die den für diese Forschungsarbeit angemessenen Rahmen übersteigen würde. Als Grundlage für die weiteren Ausführungen soll jedoch angerissen werden, wie ein Quartier definiert wird und worin seine Relevanz als Betrachtungs- und Handlungsebene begründet liegt.

Bei Schnur (2014, 2012) findet sich eine Übersicht zu den verschiedenen interdisziplinären Zugängen zum Quartier. Gleichzeitig bietet der Autor eine eigene Definition an:

Ein Quartier ist ein kontextuell eingebetteter, durch externe und interne Handlungen sozial konstruierter, jedoch unscharf konturierter Mittelpunkt-Ort alltäglicher Lebenswelten und individueller sozialer Sphären, deren Schnittmengen sich im räumlich-identifikatorischen Zusammenhang eines überschaubaren Wohnumfelds abbilden. (Schnur 2014, S. 43)

Schnur führt im Weiteren aus, dass jede Person die Grenzen eines Quartiers individuell empfinde und erst aus den Schnittmengen dieser subjektiven Wahrnehmungen sich ein Quartierskern herausbilde (ebd., S. 44). Die vorliegende Forschungsarbeit schließt sich einem solchem Begriffsverständnis an. Daher wurde in dem Fragebogen zur schriftlichen Befragung bewusst keine Definition angegeben. Die Teilnehmer sollten auf einer rein subjektiven und unvoreingenommenen Grundlage entscheiden, was für sie das jeweilige Quartier darstellt.

In einem zweiten Schritt ist nun zu klären, warum der Quartiersebene in der Theorie und Praxis eine hohe Bedeutung zukommt und warum von der Idealvorstellung gesprochen wird, dass sich ein Quartier positiv *entwickeln* soll. Dahinter verbirgt sich die Auffassung des Quartiers als ein wichtiger Ort für gesellschaftliche Integration (Läpple/Walter 2007, S. 116). Eine Vielzahl von Studien hat gezeigt, dass die Gegebenheiten eines Wohnumfel-

des Auswirkungen auf seine Bewohner haben. Bei den verschiedenen Arten von *Gebietseffekten* unterscheidet Mettenberger (2013, S. 132 ff.) die *physisch-materielle* von der *sozialen* Dimension. Zur sozialen Dimension gehört beispielsweise, dass in Quartieren mit einer Konzentration von benachteiligten Personengruppen bei dem Einzelnen die Gefahr einer unerwünschten Form der Sozialisation bestehe, indem abweichende Normen und Verhaltensmuster übernommen würden. Zudem sei in benachteiligten Quartieren die Qualität des persönlichen Netzwerks durch den Kontaktmangel zu sozioökonomisch besser gestellten Personengruppen eingeschränkt. Ein weiterer Aspekt der sozialen Dimension sei schließlich die Stigmatisierung sozial benachteiligter Quartiere, woraus sich für ihre Bewohner zusätzliche Formen der Benachteiligung ergeben würden. (ebd., S. 134 ff.)

Nicht nur hinsichtlich eines Umgangs mit solchen benachteiligten Gebieten, sondern auch bei anderen gesellschaftlichen Herausforderungen gewinnt die Quartiersebene an Bedeutung. Ein Beispiel ist der demografische Wandel (Siebel 2015, S. 17). Da für ältere Menschen der Stellenwert der eigenen Wohnung zunimmt und diese Personen veränderte Ansprüche an ihr Wohnumfeld stellen, müssen die Quartiere auf die Bedürfnisse dieser Bevölkerungsgruppe hin ausgestaltet werden (Bölting/Neitzel 2017, S. 389 ff.). Kommunen stehen daher vor der Aufgabe, entsprechende Handlungsansätze für solche Quartiere zu entwickeln (Zimmer-Hegmann 2011, S. 138).

## **5.2 Vorüberlegungen und Ausgangslage**

Die Wirkungen auf das jeweilige Wohnumfeld gehören zu den bislang vergleichsweise wenig erforschten Aspekten über gemeinschaftliche Wohnprojekte (Fedrowitz 2015, S. 20). Jedoch konnte diese Arbeit bei dem Versuch, durch eigene Erhebungen einen Beitrag zur Schließung dieser Forschungslücke zu leisten, auf den Überlegungen anderer Autoren aufbauen.

Helmer-Denzel und Schneiders (2013, S. 330) unterscheiden zwischen Solitär- und Quartierskonzepten. Von einem *Solitärkonzept* könne gesprochen werden, sofern sich die Zielsetzung eines Wohnprojektes ausschließlich auf die Gemeinschaftsbildung unter den eigenen Bewohner beziehe. Demgegenüber seien Projekte mit einem *Quartierskonzept* verstärkt außenorientiert, was sich in der Öffnung entsprechender Angebote für die erweiterte Nachbarschaft zeige. Da sich Wohnprojekte mit ihren Angeboten und Räumlichkeiten als Ausgangspunkt für Vergemeinschaftungs-Prozesse im Quartier besonders eignen würden, fordern die Autorinnen von ihnen eine entsprechende Ausrichtung. Auf diese Weise könnten dann jene Personen in die Gemeinschaft integriert werden, für die ein eigener Einzug in ein Wohnprojekt aus unterschiedlichsten Gründen nicht in Frage komme. (ebd., S. 334)

Auch Fedrowitz (2011, S. 29-30) weist in Punkto Quartiersorientierung auf die unterschiedlichen Zielsetzungen der Projektgruppen hin. Seinen Überlegungen stellt er die simple Feststellung voran, dass Wohnprojekte durch ihre Gebäude und eingezogenen Bewohner grundsätzlich immer ein Quartier verändern würden. Eine darüber hinaus gehende spezifischere Wirkung hänge von dem Grad der Vernetzung zwischen Wohnprojekt und Quartier ab, die auf vier unterschiedlichen Ebenen erfolgen könne (siehe Abbildung 4). Als erste und wichtigste Ebene nennt Fedrowitz die Bewohner-Kontakte. Falls Teile der Bewohnerschaft des Wohnprojektes bereits zuvor im jeweiligen Quartier gelebt haben, biete dies den Vorteil, dass man bestehende Kontakte weiterführen kann. Wenn hingegen neue Kontakte erst aufgebaut werden müssen, könne dies durch die baulich-räumliche Ebene begünstigt werden. Beispiele für entsprechende Interaktionsräume seien offene Innenhöfe sowie halb-öffentliche Aufenthaltsbereiche. (ebd.)



Abbildung 4: Ebenen der Quartiersvernetzung von Wohnprojekten nach Fedrowitz (Eigene Darstellung und Hintergrundfotografie)

Gemeinschaftliche Räume und Aktivitäten sind nicht nur wichtige Faktoren hinsichtlich der Gemeinschaftsbildung innerhalb der Projektgruppe selbst, sondern können – sofern Externe die Räume anmieten beziehungsweise an Veranstaltungen und Treffen teilnehmen dürfen – einen bedeutenden Beitrag zur Vernetzung mit dem Quartier leisten. Dies wird unter der Ebene der sozialen Infrastruktur verstanden. Daneben führt Fedrowitz als vierte Ebene die gewerbliche Infrastruktur an. Die Integration von Dienstleistungsangeboten in einem Wohnprojekt erhöhe dessen Vernetzungsgrad im Quartier. (ebd.)

Gewerbliche Nutzungen werden zumeist in den Erdgeschossbereichen der Gebäude realisiert. Aus stadtplanerischer Perspektive besitzen diese Bereiche als Übergangszonen

zwischen der privaten und öffentlichen Sphäre eine wichtige Funktion. Gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen beleben das Straßenbild und steigern die Attraktivität des öffentlichen Raumes (Gehl 2018, S. 92 ff.). Daher stellt die Nutzungsmischung in den Quartieren für viele Kommunen einen Leitgedanken der Stadtentwicklung dar (Deutsches Institut für Urbanistik 2015, S. 119).

Die Integration von gewerblichen Einheiten ist für die Wohnprojekte allerdings mit unterschiedlichen Schwierigkeiten verknüpft. Bereits im Planungsprozess muss die Möglichkeit solcher Nutzungen durch die Raumhöhe des Erdgeschosses berücksichtigt werden. Außerdem wird ein gewerblicher Mieter Bestandteil des Projektes mit entsprechenden Rechten und Pflichten gegenüber der Gemeinschaft. Eine öffentliche Nutzung von Teilen des Erdgeschosses kann auch nicht-gewerblich ausfallen. So sind in manchen Wohnprojekten Restaurants oder Cafés zu finden, die von den Bewohnern auf ehrenamtlicher Basis betrieben werden. Ebenso existieren Projektbeispiele mit integrierten kulturellen und sozialen Einrichtungen wie einer Bibliothek oder einem Kindergarten. (Wüstenrot Stiftung 2017, S. 161 ff.)

Hinsichtlich der gewerblichen Nutzung von Erdgeschossbereichen in Wohnprojekten nimmt die Stadt Tübingen in Deutschland eine Vorreiterrolle ein. In der Vergangenheit erfuhren Wohnprojekte und Baugemeinschaften in ausgewählten Neubauquartieren bei der Vergabe städtischer Grundstücke eine Bevorzugung gegenüber anderen Bauträgern. Diese Bevorzugung war jedoch an eine gewerbliche Nutzungsverpflichtung gekoppelt. Die dadurch erschwerten Planungsbedingungen für die Gruppen versucht die Stadt mit entsprechenden Unterstützungsangeboten abzumildern. (MBV NRW 2009, S. 84-85) Auch in München entstanden und entstehen neue Quartiere, in denen es eine Konzentration von gemeinwohlorientierten Akteuren gibt. Eines davon ist das Quartier DomagkPark. Die dort ansässigen Projekte, Genossenschaften und Wohnungsgesellschaften haben eine „Charta Quartiersvernetzung“ unterzeichnet. Darin heißt es unter anderem: „Neben der Errichtung von Wohnraum ist die Herstellung von Räumlichkeiten für eine kleinteilige soziale, kulturelle und kommerzielle Infrastruktur, die den zukünftigen Bewohnern und weiteren Interessenten zur Nutzung offensteht, von entscheidender Bedeutung.“ (DomagkPark Genossenschaft eG 2018)

Neben der Nutzungsmischung streben die Kommunen bei der Entwicklung von Quartieren eine soziale Vielfalt an (Deutsches Institut für Urbanistik 2015, S. 119). Es geht folglich um die Vermeidung von Segregation, unter der die „disproportionale Verteilung sozialer Gruppen über die Stadtteile [...] zu verstehen“ ist (Friedrichs/Triemer 2009, S. 16). Segregation tritt in unterschiedlichen Dimensionen (sozial, ethnisch, demografisch) auf und kann

verschiedene Ursachen haben (El-Mafaalani/Strohmeier 2015, S. 18 ff.). Eine Form der freiwilligen Segregation und kleinräumigen Polarisierung beschreibt Susanne Frank am Beispiel von Mittelschichtfamilien. Nach Zeiten einer anhaltenden Suburbanisierung sei bei dieser Gruppe eine „neue Lust auf Stadt“ erkennbar (Frank 2014, S. 158). Die Städte würden auf diese für sie erfreuliche Nachfrage mit einer entsprechenden Aufwertung von innerstädtischen Wohngebieten reagieren. Den neuen Bewohnern käme dies entgegen, da sie ohnehin unter sich bleiben möchten und eine homogene soziale Zusammensetzung ihrer Wohngebiete bevorzugen würden. In der Konsequenz führt dies laut Frank dazu, dass „allerorten [...] die Entstehung (unterschiedlicher Arten) von Mittelschichtinseln und hier vor allem auch von Familienklaven in den Städten zu beobachten“ sei (ebd., S. 162).

Nun sollen wie bereits ausgeführt in dieser Forschungsarbeit gemeinschaftliche Wohnprojekte nicht als ein reines Mittelschichtphänomen verstanden werden. Gleichwohl setzt die Gemeinschaftsbildung eine gewisse Homogenität in Einstellungs- und Lebensstilfragen voraus (vgl. Abschnitt 4.1). Insofern wurde bei den durchgeführten Erhebungen abgefragt, ob die Möglichkeit oder das empirische Auftreten einer solchen Verinselung bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten festzustellen sei.

### **5.3 Ergebnisse der Experteninterviews**

In den Experteninterviews wurde der Quartiersaspekt im Wesentlichen anhand von vier Fragenkomplexen diskutiert. Zunächst bezogen die Experten Stellung zu der grundsätzlichen These, nach der gemeinschaftliche Wohnprojekte eine positive Wirkung auf die umliegenden Quartiere hätten. Unabhängig von einer Zustimmung wurden darauf aufbauend mögliche Faktoren benannt, durch die eine solche Wirkung zu konstatieren sei. Beobachtbare oder denkbare negative Wirkungen sowie Probleme bei der Quartiersintegration von Wohnprojekten stellten den dritten Fragenkomplex dar. Schließlich wurde als viertes erörtert, inwiefern ein gezieltes Engagement im und für das Quartier eine berechtigte Erwartungshaltung an gemeinschaftliche Wohnprojekte sei.

Eine tendenzielle Zustimmung erfuhr die These der positiven Wirkung in vier der fünf Interviews. Zwar sei dies aufgrund unterschiedlicher Ansprüche und Rahmenbedingungen nicht auf alle Projekte generalisierbar, aber für die Mehrzahl träfe der Befund durchaus zu. Demgegenüber stimmte einer der Befragten der These nicht zu. Auch hier wurde zwar auf die Unterschiedlichkeit der Projekte verwiesen, wodurch sich problemlos Beispiele zur Unterstützung der These finden ließen. Seiner Einschätzung nach sei bei einem Großteil der Projekte jedoch eine starke Fokussierung auf das Innenleben erkennbar. Um eine tatsächlich

feststellbare Wirkung zu entfalten, müssten die Wohnprojekte dagegen eine aktive Rolle im Quartier übernehmen. Übertragen in die Systematik von Helmer-Denzel und Schneiders (2013) bedeutet dies: Während für eine maßgebliche Wirkung ein Quartierskonzept erforderlich sei, würden viele Wohnprojekte eher ein Solitärkonzept verfolgen.

In allen Interviews wurden verschiedene Faktoren benannt, über die Wohnprojekte einen Beitrag zur Quartiersentwicklung leisten können. Der Großteil davon lässt sich den von Fedrowitz beschriebenen vier Ebenen der Quartiersvernetzung zuordnen. Auf der Ebene der Bewohnerschaft stellten die Befragten deren oft großes Engagement heraus. Es fielen Stichworte wie „Zusammenballung von Pioniertypen“, „aktive Leute“ oder ein durch deren Zuzug für das Quartier spürbar „anderer Wind“. Es sei naheliegend, dass sich diese engagierten Personen um ihr Wohnumfeld kümmern würden. Als konkrete Aktivitäten nannte in diesem Zusammenhang ein Gesprächspartner beispielsweise eine Seniorenbetreuung und eine Hausaufgabenhilfe. Ein solches Engagement müsse nicht zielgerichtet vom Wohnprojekt aus initiiert werden, sondern könne auch rein auf individueller Basis entstehen. In letzterem Fall handele es sich dann mehr um eine indirekte Wirkung des Wohnprojektes auf das Quartier. Inwieweit sich ein Wohnprojekt in ein Quartier aktiv einbringen kann, hänge nicht zuletzt von dessen Größe, sprich der vorhandenen „Man- oder Womanpower“ ab. Bei kleineren Projekten sei die Bewohnerschaft möglicherweise vollständig in die interne Organisation und Verwaltung eingebunden, was ein Engagement im Wohnumfeld erschwere.

Auch die baulich-räumliche Wirkung wurde in den Interviews thematisiert. Die Projektgruppen würden in ihrer Eigenschaft als Selbstnutzer der Gebäude nicht nur auf deren bauliche Qualitäten Wert legen, sondern sich häufig auch für eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes im Quartier einsetzen. Insbesondere wenn sich mehrere Wohnprojekte in einem Neubauquartier ansiedeln, könne eine entsprechende Einflussnahme auf die städtebaulichen Planungen erzielt werden. Ebenso könne die Art der Bebauung auf dem Grundstück des Wohnprojektes selbst Interaktionen in der Nachbarschaft begünstigen. So würden sich etwa in offen gestalteten Gärten und Innenhöfen oder bei Spielgeräten in den Außenanlagen Kinder aus den Wohnprojekten und dem Quartier zum gemeinsamen Spielen zusammenfinden. Dies korreliert mit der Aussage eines Befragten, nach der auf der Ebene der Bewohner-Vernetzung die ersten Kontakte oft durch die Kinder im Quartier entstünden.

Die in den Experteninterviews gefallen Äußerungen zur Ebene der sozialen Infrastruktur wurden anhand der Subkategorien *Aktivitäten*, *Veranstaltungen* und *Räumlichkeiten* ausgewertet. Neben den bereits erwähnten Aktivitäten führten die Befragten als weitere

Beispiele Mittagstische, Kaffeetrinken, Lesekreise sowie Sport- und Tanzangebote an, die für externe Personen offenstehen. Unter die Kategorie *Veranstaltungen* wurden Events gefasst, die einen größeren beziehungsweise formelleren Rahmen aufweisen und zudem zeitlich unregelmäßiger ausgerichtet werden. Hierzu fielen als Beispiele Festivitäten wie Sommer- und Kinderfeste sowie Kultur- und Seminarangebote. Darüber hinaus würden zum Teil in Wohnprojekten von der jeweiligen Kommune oder ortsansässigen Volkshochschule organisierte Veranstaltungen stattfinden. In dem Gemeinschaftsraum eines Wohnprojektes habe sogar schon ein Gottesdienst der örtlichen Gemeinde stattgefunden, als die Kirche aufgrund von Reparaturarbeiten geschlossen war. Der durch die Gemeinschaftsräume entstehende Mehrwert für das Quartier speise sich jedoch nicht allein durch deren Nutzung seitens solcher Institutionen, sondern vor allem durch die Eigenschaft als potenzieller Treffpunkt für alle Quartiersbewohner. Diese räumlichen Kapazitäten in Verbindung mit der engagierten Bewohnerschaft eines Wohnprojektes seien „ein riesen Startkapital [...] für jegliches Projekt, was man quartiersorientiert machen möchte.“

Eine mögliche gewerbliche Nutzung der Gemeinschaftsräume wurde in einem Interview am Beispiel eines Freiberuflers und dessen berufliche Besprechungen illustriert. Der überwiegende Teil der Ausführungen zur Ebene der gewerblichen Infrastruktur betraf jedoch den Dienstleistungsbereich wie etwa gastronomische Angebote, die in einzelnen Wohnprojekten zu finden seien und als Anlaufpunkte im Quartier fungierten. Die aus stadtplanerischer Perspektive hohe Bedeutung der Erdgeschosszonen unterstrich eine befragte Person: „Es ist ein Unterschied, ob im Erdgeschoss gewohnt wird oder ob da irgendein Laden oder eine KiTa oder eine Krabbelgruppe [...] stattfindet an Nicht-Wohnnutzung.“ Fast alle Befragten wiesen im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses auf die vielfache Realisierung in Tübingen hin. Dagegen seien in Wohnprojekten integrierte Gewerbeeinheiten in Nordrhein-Westfalen die Ausnahme. Diese Einschätzung wird an späterer Stelle durch die Resultate der schriftlichen Befragung überprüft.

Neben Aspekten zu den vier Ebenen nach Fedrowitz erörterten die Befragten weitere Determinanten einer Quartierswirkung. Eine davon lässt sich mit der Kategorie *Netzwerkeffekte* umschreiben. Demnach würden sich durch Zusammenschlüsse von Wohnprojekten aus derselben Stadt oder gar demselben Quartier erweiterte Einfluss- und Handlungsmöglichkeiten ergeben. Als Beispiel wurde ein von Wohnprojekten entwickeltes Mobilitätskonzept in einem Münchner Quartier genannt, von dem nicht nur die Projekt-, sondern alle Quartiersbewohner profitieren würden. Doch auch bereits ein einzelnes Wohnprojekt könne als Interessensvertretung eines Quartiers auftreten und so für dessen Bewohner Verbes-

serungen bewirken. Das Wohnprojekt einer befragten Person kommunizierte gegenüber der Kommune auftretende Sicherheitsrisiken durch Geschwindigkeitsüberschreitungen im Straßenverkehr: „Und es ist gefährlich für alle Kinder, nicht nur für unsere, sondern für alle! Also auch da passieren schon Sachen, wo wir quasi für das Viertel nach außen gehen und an die Stadt ran treten. [...] Es geht immer viel einfacher, als wenn man das als Privatperson macht.“

Direkte negative Wirkungen dieser Wohnform auf die Quartiere erwähnte niemand der Befragten. Allerdings könnten verschiedene Probleme eine Vernetzung mit dem Wohnumfeld und somit eine positive Ausstrahlungskraft erschweren. Dazu zählen zunächst allgemein „klassische nachbarschaftliche Konflikte“, die jedoch kein spezifisches Phänomen von Wohnprojekten darstellen. Das Wohnprojekt eines Befragten habe etwa als Neubau auf einer ehemaligen Brachfläche zu anfänglichem Unmut unter der Nachbarschaft geführt. Auch die Möglichkeit, dass neue Bewohner von ihrem Habitus nicht zu dem jeweiligen Umfeld passen, ist prinzipiell für alle Wohnformen denkbar.

Die Besonderheit von Wohnprojekten ergibt sich aus der engen Verbundenheit ihrer Bewohnerschaft, wodurch von außen der Eindruck einer „Art Block gegenüber anderen Nachbarn“ entstehen könne. Das grundsätzlich denkbare und teilweise auch beobachtbare Auftreten einer solchen „Insel-Wahrnehmung“ wurde von fast allen Experten bestätigt. Auslöser hierfür könnten eine entsprechende Außenansicht der Nachbarn ebenso wie eine Abschottung der Projektbewohner selbst sein. Einer der Befragten berichtete über sein eigenes Wohnprojekt, dass die Architektur und das gepflegte Erscheinungsbild des Gebäudes bei Nachbarn fälschlicherweise den Eindruck erweckten, es handele sich hierbei um teure Eigentumswohnungen. An anderer Stelle wurde beschrieben, Wohnprojekte würden gerade in der Anfangszeit von außen als „exotisch“ wahrgenommen. Dies gelte in verstärktem Maße für ländlich geprägte Kommunen. Wohnprojekte und ihr jeweiliges Wohnumfeld sehen sich folglich einem „Näherungsprozess“ ausgesetzt. Die Befragten wünschen sich von den Projekten, dass sie diesen Prozess aktiv gestalten und mittels Kommunikation wie beispielsweise im Rahmen von „Tagen der offenen Tür“ auf einen Abbau von Missverständnissen und Vorurteilen hinarbeiten. Gleichwohl wurden in den Interviews die Grenzen eines auf das Quartier ausgerichteten Engagements betont. „Da muss man natürlich auch aufpassen, inwieweit die Menschen sich da nicht auch selbst überfordern [...].“

Unter anderem aufgrund der Gefahr einer möglichen Überforderung der Bewohner wurde die Frage, ob man bezüglich des Engagements im und für das Quartier von einer berechtigten Erwartungshaltung an Wohnprojekte sprechen könne, von den Befragten

überwiegend verneint. Zwar sei es aus kommunaler Perspektive verständlich, die Grundstücksvergabe mit gewissen Erwartungen zu verknüpfen. Diese dürften jedoch nicht dazu führen, dass in Konzeptvergaben sprichwörtlich „Eierlegende Wollmilchsäue“ eingefordert würden. Solche in den Augen der Befragten überzogene Erwartungshaltungen könnten im Extremfall Projektgruppen von der generellen Realisierung ihres Vorhabens abhalten. Einer der Experten stellte zudem die praktische Umsetzung einer solchen Erwartungshaltung in Frage. Es sei unwahrscheinlich, dass Kommunen das Quartierengagement von Wohnprojekten evaluieren und im Falle eines nicht ausreichenden Umfangs sanktionieren würden. In einem anderen Interview wurde davor gewarnt, die Auswirkungen der Wohnform auf die Quartiersentwicklung zu überschätzen. Es sei „schwierig, mit einem Wohnprojekt ein Quartier umzudrehen“. Wohnprojekte seien stattdessen „im Kern zur Versorgung der eigenen Bedürfnisse da. [...] Wenn das alle machen würden“ führte der Befragte weiter aus, „hätten wir weniger Probleme.“ Eine ähnliche Sichtweise wurde in einem anderen Interview als abschließendes Fazit zur Frage nach der berechtigten Erwartungshaltung vertreten: „Ich glaube man muss den Wert dessen, was im Projekt gelebt wird und geleistet wird, [...] auch schon als einen hohen gesellschaftlichen Gewinn ansehen.“

#### **5.4 Ergebnisse der schriftlichen Befragung**

Während Abschnitt 3.2 die methodischen Rahmenbedingungen der durchgeführten schriftlichen Befragung unter gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Nordrhein-Westfalen beschreibt, geht es in diesem Abschnitt um deren Resultate. Inhaltlich wurde der Fragebogen aus den Ergebnissen der Literaturrecherche und den Experteninterviews entwickelt. Er bestand aus insgesamt sieben Teilen, wovon fünf inhaltlich-standardisierte Themenblöcke darstellten. Die ersten vier Blöcke befassten sich mit den Ebenen der Quartiersvernetzung nach Fedrowitz (2011). Im fünften Abschnitt bezogen die Befragten Stellung zu allgemeinen Aussagen, beispielsweise nach dem Stellenwert der Quartiersarbeit für ihr Wohnprojekt und ob es sich zu einem bekannten Anlaufpunkt entwickelt habe. Formale Angaben zum Wohnprojekt wie etwa die Anzahl der Bewohner oder die Art von Finanzmodell und Rechtsform wurden im sechsten Teil abgefragt. Abschließend konnten die Teilnehmer in einem Freitextfeld eigene Anmerkungen äußern.

Die folgende Zusammenfassung beschreibt zunächst die Merkmale der an der Befragung teilgenommenen Wohnprojekte und geht anschließend auf die Ergebnisse der fünf Themenblöcke sowie der inhaltlichen Freitexte ein.

### *Merkmale der teilgenommenen Wohnprojekte*

Von den 40 Wohnprojekten, die an der Befragung teilgenommen haben, befinden sich circa zwei Drittel in Groß- und ein Drittel in Mittelstädten<sup>4</sup>. Durch die definierte Auswahlgesamtheit stand bereits im Vorhinein fest, dass kein Wohnprojekt aus einer Kleinstadt oder Landgemeinde an der Befragung teilnehmen würde. Neben dem Umstand, dass es sich trotz einer zunehmenden Verbreitung im ländlichen Raum bei Wohnprojekten vorwiegend um ein (groß-) städtisches Phänomen handelt, lag dies in der spezifischen Fragestellung des Forschungsvorhabens begründet. Bei der Art der Projekte nimmt zahlenmäßig das Mehrgenerationenwohnen mit etwa zwei Drittel unter den Teilnehmern eine dominierende Stellung ein. Fünf Projekte gaben als Zielgruppe eine bestimmte Altersklasse (mindestens 45 Jahre) an, wobei zwei davon als Seniorenwohnprojekte bezeichnet werden können. Bei den vier teilgenommenen Frauenwohnprojekten handelt es sich ausschließlich um Beginenhöfe. Von den verbliebenen vier Projekten bezeichnen sich zwei als „inklusive Wohnprojekt“ und eines als „selbstbestimmtes Wohnen“. Ein Befragter gab unter Art des Wohnprojektes eine „völlig offene Zusammensetzung“ an.

Die teilgenommenen Projekte weisen eine Größe zwischen 9 und 70 Wohneinheiten (WE) auf, während der Durchschnitt bei circa 25 WE liegt. Gut 50 Prozent der Projekte haben zwischen 9 und 21 WE (Median bei 21 WE), weitere knapp 40 Prozent zwischen 23 und 34 WE. Die mit Abstand vier größten Projekte bestehen aus 53, 59, 64 und 70 WE. Hinsichtlich der Anzahl der Bewohner ist eine Spannweite von 10 bis 150 Personen vorhanden. Auch hier liegen Median (40 Bewohner) und Mittelwert (43,75 Bewohner) näher am kleinsten als am größten Wert, was ein Indiz für Ausreißer im oberen Bereich ist. Tatsächlich stechen gerade die beiden größten Projekte mit 150 beziehungsweise 140 Bewohnern heraus, während das drittgrößte Projekt mit 91 Bewohnern bereits deutlich weniger zählt. Setzt man die Anzahl der Bewohner ins Verhältnis zu den WE ergeben sich durchschnittliche Haushaltsgrößen zwischen 1,0 und 2,8 Personen. Median und Mittelwert liegen hier bei 1,6 beziehungsweise 1,7 Personen.

Die zunehmende Verbreitung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten seit der Jahrtausendwende zeigt sich in den Ergebnissen dieser Befragung. Das am längsten bestehende Projekt wurde im Jahr 2004 bezogen. Mehr als die Hälfte der Projekte gab als Einzugsdatum das Jahr 2012 und später an. Sechs und somit 15 Prozent der Projekte wurden im Jahr 2017 realisiert.

---

<sup>4</sup> Nach der Systematisierung des BBSR haben Großstädte mindestens 100.000 Einwohner, Mittelstädte zwischen 20.000 und 100.000 Einwohner sowie Kleinstädte und Landgemeinden unter 20.000 Einwohner (BBSR 2015).

Hinsichtlich des Finanzierungsmodells gab die Hälfte der Wohnprojekte an, durch einen Investor realisiert worden zu sein. 13 Projekte bilden eine eigene Genossenschaft und sieben eine Eigentümergemeinschaft. Beim letztgenannten Finanzierungsmodell fällt auf, dass es sich hierbei tendenziell um kleinere Projekte handelt. Da beim Investoren-Modell die Projektbewohner oft einen eigenen Verein gründen, verwundert es nicht, dass bei der Frage der Rechtsform der eingetragene Verein mit 40 Prozent (16 Projekte) am häufigsten angegeben wurde. Dahinter folgen die eingetragene Genossenschaft mit elf Projekten und die Wohnungseigentümergeinschaft mit fünf Projekten. Den Erhalt öffentlicher Fördermittel bestätigten zwei Drittel der Wohnprojekte.

#### *Ebene der Bewohner-Kontakte*

Wie in Abschnitt 5.2 ausgeführt, kann es sich auf der Ebene der Bewohner-Kontakte als vorteilhaft erweisen, wenn die Bewohnerschaft eines Wohnprojektes bereits zuvor mehrheitlich in dem jeweiligen Quartier gelebt hat. Auf den Großteil der an dieser Befragung teilgenommenen Projekte scheint dies jedoch nicht zuzutreffen. 85 Prozent stimmten der Aussage, nach der viele Bewohner bereits zuvor im jeweiligen Quartier wohnten, *überhaupt nicht* (Elf Projekte) oder *eher nicht* (23 Projekte) zu. Demgegenüber stimmte nur ein Projekt dieser Aussage *voll und ganz* zu. Bei der Frage, ob viele der Bewohner private Kontakte zu den Anwohnern des umliegenden Quartiers hätten, zeigt sich ein differenzierteres Bild. Für 21 Projekte treffe diese Aussage *eher zu*, bei 16 Projekten dagegen *eher nicht*. Ein gewisser Zusammenhang ist an dieser Stelle mit dem Einzugsjahr erkennbar. Von den neun Projekten, die entweder im Jahr 2016 oder 2017 bezogen wurden, stimmte nur eines dieser Aussage *eher zu*, während sieben *eher nicht* und eines *überhaupt nicht* zustimmten. Das zweite Wohnprojekt, welches ebenfalls dieser Aussage *überhaupt nicht* zustimmte, gab jedoch das Einzugsjahr 2007 an. Dadurch zeigt sich, dass auch bei schon länger bestehenden Projekten die Bewohner-Kontakte zu den Quartiersbewohnern wenig bis gar nicht vorhanden sein können.

Tabelle 2: Häufigkeitsverteilungen der Antworten zur Ebene der Bewohner-Kontakte

Aussagen zur Ebene der Bewohner-Kontakte	Trifft überhaupt nicht zu	Trifft eher nicht zu	Trifft eher zu	Trifft voll und ganz zu
1. „Viele der Bewohner unseres Wohnprojektes wohnten bereits vorher in diesem Stadtteil/Quartier.“	11	23	5	1
2. „Viele der Bewohner unseres Wohnprojektes haben private Kontakte zu den Anwohnern im umliegenden Quartier.“	2	16	21	1
3. „Viele der Bewohner unseres Wohnprojektes engagieren sich ehrenamtlich im Quartier.“	4	17	14	5
4. „Unser Wohnprojekt wirkt wie eine vom Umfeld überwiegend isolierte ‚Insel‘ im Quartier.“	14	14	10	1
5. „Insgesamt ist unser Wohnprojekt durch unsere Bewohner gut mit der Nachbarschaft im umliegenden Quartier vernetzt.“	2	15	17	5
6. „Die Integration unseres Wohnprojektes in das Quartier ist bislang nicht zufriedenstellend.“	12	12	14	1

Bezüglich der Einschätzung nach dem ehrenamtlichen Engagement vieler Projektbewohner im Quartier konzentriert sich der Großteil der Antworten ebenfalls auf die beiden mittleren Kategorien, indem 17 Projekte der Aussage *eher nicht* zustimmten und 14 Projekte *eher* zustimmten. Überhaupt keine Zustimmung erfuhr die Aussage bei vier, volle Zustimmung bei fünf Projekten. Ein zuvor vermuteter Zusammenhang mit der Anzahl der Projektbewohner ist aus den Daten nicht ableitbar. In die vierte Aussage wurde ein in der Literatur und den Experteninterviews diskutierter Begriff eingeführt. Die Wohnprojekte sollten angeben, ob sie nach ihrer Einschätzung wie eine vom Umfeld überwiegend isolierte „Insel“ im Quartier wirken würden. Weitestgehend wurde dies verneint, da jeweils 14 Antworten auf die Kategorien *trifft überhaupt nicht zu* und *trifft eher nicht zu* entfielen. Auch hier bestätigt sich ein zuvor vermuteter Zusammenhang – diesmal mit dem Merkmal des Einzugsjahres – nicht in den Befragungsergebnissen. Im Gegenteil: Das einzige Projekt, welches einer „Insel-Wahrnehmung“ *voll und ganz* zustimmte, wurde bereits im Jahr 2005 bezogen.

Bei der Beurteilung einer guten Vernetzung mit der Nachbarschaft des umliegenden Quartiers ergibt sich wiederum eine starke Konzentration auf die beiden mittleren Kategorien der Antwortskala. 17 Projekte stimmten der Aussage *eher zu*, 15 dagegen *eher nicht*.

Auch bei den beiden äußeren Kategorien entfielen mehr Antworten auf die Bejahende (fünf Projekte stimmten *voll und ganz zu*) als auf die Verneinende (zwei Projekte stimmten *überhaupt nicht zu*). Auffällig ist, dass hier die beiden Wohnprojekte, die diese Aussage vollständig verneinten, bereits relativ lange bestehen (Einzugsjahr 2007 bzw. 2008). Von einem Zusammenhang zwischen einer guten Vernetzung mit der Nachbarschaft und der Dauer des Projektbestehens kann auf Grundlage der Befragungsdaten folglich nicht gesprochen werden.

Als sechste und letzte Aussage zur Ebene der Bewohner-Kontakte sollten die Wohnprojekte angeben, ob die Integration in das Quartier bislang aus ihrer Sicht nicht zufriedenstellend sei. Zwölf Projekte stimmten dem *überhaupt nicht*, weitere zwölf *eher nicht* und 14 Projekte *eher zu*. Nur ein Wohnprojekt bezeichnet die eigene Integration ins Quartier ausdrücklich als bislang nicht zufriedenstellend.

#### *Ebene der baulich-räumlichen Faktoren*

Zur Ebene der baulich-räumlichen Faktoren (siehe Tabelle 3) bezogen die Wohnprojekte Stellung zu drei Aussagen. Die Hälfte der Wohnprojekte verneinte das Vorhandensein eines halb-öffentlichen Eingangsbereichs. Elf Projekte stimmten dagegen dieser Aussage zu und acht Projekte wählten die Kategorie *teilweise*. Einen offen gestalteten Innenhof und/oder Garten bestätigten mit 21 Projekten etwas mehr als die Hälfte und weitere fünf Projekte zumindest *teilweise*. Verneint wurde die Aussage demgegenüber von 13 Projekten. Zur Frage, ob die Architektur des oder der Gebäude eine Offenheit zum Quartier ausstrahle, legte sich die Mehrzahl der Projekte nicht eindeutig fest. Bei 22 Projekten fiel die Wahl auf die Kategorie *teilweise*, während zehn Projekte der Aussage zustimmten und sieben Projekte diese verneinten.

Tabelle 3: Häufigkeitsverteilungen der Antworten zur Ebene der baulich-räumlichen Faktoren

<b>Aussagen zur Ebene der baulich-räumlichen Faktoren</b>	<b>Ja</b>	<b>Teilweise</b>	<b>Nein</b>	<b>Kein Urteil</b>
1. „Unser Wohnprojekt verfügt über einen halb-öffentlichen Eingangsbereich.“	11	8	20	1
2. „Unser Wohnprojekt verfügt über einen offen gestalteten Innenhof und/oder Garten.“	21	5	13	1
3. „Die Architektur des/der Gebäude unseres Wohnprojektes strahlt eine Offenheit zum Quartier aus.“	10	22	7	1

### *Ebene der sozialen Infrastruktur*

Der dritte Befragungsblock thematisierte die Partizipationsmöglichkeiten der Quartiersbewohner an den gemeinschaftlichen Räumlichkeiten sowie den stattfindenden Aktivitäten und Veranstaltungen in den Wohnprojekten. Grundsätzlich gaben alle 40 Projekte an, über gemeinschaftliche Räumlichkeiten wie beispielweise Gemeinschaftsräume, -Wohnungen oder Gästezimmer zu verfügen. Dieses für die Wohnform charakteristische Merkmal (vgl. Abschnitt 2.1) ist somit bei allen befragten Projekten gegeben. Bei 24 und folglich mehr als der Hälfte der Projekte besteht für die Nachbarn aus dem Quartier die Möglichkeit, diese Räume für eigene Zwecke wie Treffen, Veranstaltungen oder Übernachtungen zu nutzen. Elf Projekte verneinten dieses Angebot und auch bei den fünf Projekten, welche die Kategorie *Kein Urteil* auswählten, wird die Möglichkeit mutmaßlich nicht gegeben sein. Betrachtet man diese Variable mittels einer Kreuztabelle im Zusammenhang mit dem Finanzierungsmodell, so ist bei den genossenschaftlichen Projekten eine überwiegende Öffnung der Räume erkennbar (Elfmal *Ja* gegenüber zweimal *Nein* oder *Kein Urteil*). Bei den Investoren-Projekten zeigt sich ein relativ ausgeglichenes Bild (11 zu 9), während von den sieben Eigentümergemeinschaften lediglich zwei Projekte die Bereitstellung ihrer gemeinschaftlichen Räume für externe Personen angegeben haben.

Jene 24 Projekte, die ihre Räumlichkeiten an Externe zur Verfügung stellen, sollten anschließend beurteilen, ob dieses Angebot von den Nachbarn aus dem umliegenden Quartier regelmäßig in Anspruch genommen werde. Zwei Projekte stimmten dem *überhaupt nicht* und 13 Projekte *eher nicht* zu. Mit neun Projekten stimmte etwas mehr als ein Drittel der Aussage *eher zu*, während es von keinem Projekt eine volle Zustimmung gab. An dieser Stelle ist aus Sicht der Projekte demnach ein Verbesserungspotenzial zu konstatieren.

Im zweiten Teil zur Ebene der sozialen Infrastruktur wurde nach Veranstaltungen und Angeboten in den Räumlichkeiten des Wohnprojektes gefragt, an denen die Nachbarn aus dem Quartier teilnehmen können. Mit 31 Projekten finden in über drei Vierteln solche Veranstaltungen und Angebote statt. In der Anschlussfrage konkretisierten die Projekte, um welche Arten es sich hierbei handelt (siehe Abbildung 5). Von den vorgegebenen Antwortmöglichkeiten wurde von fast allen Projekten (26 Nennungen) die Kategorie Festivitäten wie zum Beispiel Sommerfeste angegeben, gefolgt von Tagen der offenen Tür (19 Nennungen), Sportkursen und kulturellen Veranstaltungen (jeweils 18 Nennungen) sowie Nachbarschaftstreffen (zehn Nennungen). Von der jeweiligen Kommune oder Volkshochschule ausgerichtete Veranstaltungen (jeweils vier Nennungen) finden dagegen in vergleichsweise wenigen Wohnprojekten statt.

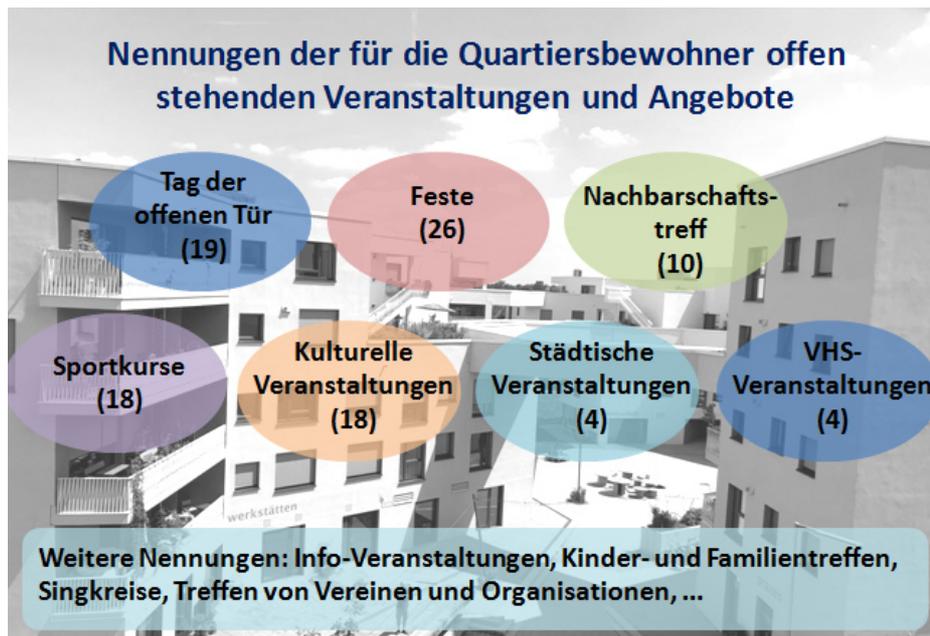


Abbildung 5: Anzahl der Nennungen der für die Quartiersbewohner offen stehenden Veranstaltungen und Angebote (Eigene Darstellung und Hintergrundfotografie)

Neben den vorgegebenen Antwortmöglichkeiten konnten die Befragten unter der Kategorie *Sonstiges* eigene Benennungen vornehmen. Mehrfach genannt wurden hier Informationsveranstaltungen zum gemeinschaftlichen Wohnen, Kinder- und Familientreffen, Singkreise sowie Treffen von Vereinen und Organisationen. Bei der abschließenden Einschätzung hinsichtlich der Resonanz bei solchen für Externe offenstehenden Veranstaltungen zeigte sich ein geteiltes Bild. Nur zwei Projekte bestätigten *voll und ganz*, dass die Teilnehmerzahl von Nachbarn aus dem umliegenden Quartier sie insgesamt zufrieden stelle. 14 Projekte stimmten dieser Aussage *eher zu*, 15 Projekte dagegen *eher nicht*. Indem kein Projekt bei dieser Aussage die Kategorie *trifft überhaupt nicht zu* wählte, ist bei allen Projekten zumindest eine gewisse Resonanz seitens des Umfeldes vorhanden.

#### *Ebene der gewerblichen Infrastruktur*

Die Befragungsergebnisse stützen die in einem Experteninterview geäußerte Einschätzung, nach der gewerbliche Nutzungen in nordrhein-westfälischen Wohnprojekten die Ausnahme darstellen. In dem Fragebogen wurde dabei zwischen den Erdgeschossen und anderen Bereichen der jeweiligen Gebäude differenziert. Eine gewerbliche und/oder quartiersbezogene Nutzung des Erdgeschosses gaben mit fünf Projekten ein Achtel der Befragten an. Diese konnten in der Anschlussfrage die Art der Nutzung spezifizieren. Bei den vorgegebenen Kategorien wurden *Büro(s)* zweimal sowie *Gastronomie*, *Arztpraxis* und *Kindertagesstätte* jeweils einmal genannt. Drei Projekte gaben unter dem Punkt *Sonstiges*

weitere Nutzungen an, die allesamt unter den medizinischen Bereich fallen („Hebammen-Praxis, Heilpraktikerin, Psychologin“, „Tagespflege“ sowie „Physiotherapie“).

Wie zu erwarten fällt der Anteil der Projekte mit gewerblicher Nutzung in anderen Gebäudebereichen noch geringer aus. Eines der beiden Projekte, die diesen Sachverhalt bestätigten, beherbergt im Erdgeschoss ebenfalls gewerbliche Einheiten und gab für die anderen Gebäudebereiche eine Büronutzung an. Es handelt sich hierbei um den Essener Beginenhof, der als eines der Fallbeispiele noch ausführlich vorgestellt wird. Das zweite Wohnprojekt gab als gewerbliche Nutzungen ein Atelier und eine Werkstatt im Untergeschoss an.

### *Abschließende Aussagen*

Im fünften Themenblock fand wieder durchgehend die vierstufige Antwortskala Anwendung, mit der die Befragten abschließende Aussagen zur Quartiersvernetzung beurteilten (siehe Tabelle 4). Die erste Aussage postulierte, eine intensive Vernetzung mit dem umliegenden Quartier und seinen Bewohnern stelle eine wichtige Zielsetzung des Wohnprojektes dar. Acht Projekte stimmten dem *voll und ganz* und weitere 17 Projekte *eher zu*, wohingegen 14 Projekte *eher nicht* zustimmten. Da kein Befragter der Aussage vollständig widersprach, scheint die Vernetzung mit dem Wohnumfeld bei allen Projekten zumindest einen gewissen Stellenwert einzunehmen. Dieser fällt im Verhältnis zum Innenleben des Wohnprojektes jedoch erwartungsgemäß geringer aus. Mit 33 Projekten stimmte der überwiegende Teil *voll und ganz* oder *eher* der Aussage zu, nach der die Integration in das umliegende Quartier im Vergleich zum funktionierenden Zusammenleben der eigenen Bewohner eine untergeordnete Priorität besitze. Nur fünf Projekte stimmten der Aussage *eher nicht* und zwei Projekte *überhaupt nicht* zu.

Als nächsten Schritt sollten die Wohnprojekte einschätzen, inwieweit ein weitreichendes Engagement im Quartier sie und ihre Bewohner überfordern würde. Die überwiegende Zahl (22 Projekte) wählte hierzu die Kategorie *trifft eher zu*. Auf sechs Projekte treffe dies sogar *voll und ganz zu*. Die in den Experteninterviews befürchtete Überforderungsgefahr wurde somit von den Wohnprojekten selbst mehrheitlich bestätigt. Demgegenüber stimmten neun Projekte der Aussage *eher nicht* und drei Projekte *überhaupt nicht* zu. Zieht man bei der Betrachtung dieser Variable die Anzahl der Bewohner hinzu, fällt auf, dass unter den neun *eher nicht* zustimmenden Projekten lediglich zwei Projekte eine Bewohner-Anzahl unterhalb des Medianwertes von 40 Bewohnern aufweisen. Die drei Projekte, die der Überforderungsthese vollständig widersprachen liegen hingegen allesamt oberhalb des Medianwertes (43, 65 und 91 Bewohner). Ein gewisser Zusammenhang zwischen dem

Antwortverhalten hinsichtlich der Überforderungsgefahr und der an den Bewohnern gemessenen Größe der Wohnprojekte ist in den Daten folglich erkennbar.

Tabelle 4: Häufigkeitsverteilungen der Antworten zu den abschließenden Aussagen

<b>Abschließende Aussagen</b>	<b>Trifft überhaupt nicht zu</b>	<b>Trifft eher nicht zu</b>	<b>Trifft eher zu</b>	<b>Trifft voll und ganz zu</b>
1. „Eine intensive Vernetzung mit dem umliegenden Quartier und seinen Bewohnern ist für uns als Wohnprojekt wichtig.“	0	14	17	8
2. „Im Vergleich zur Zufriedenheit und dem funktionierenden Zusammenleben unserer eigenen Bewohner besitzt die Integration ins umliegende Quartier eine untergeordnete Priorität.“	2	5	23	10
3. „Ein weitreichendes Engagement im Quartier würde unser Wohnprojekt überfordern.“	3	9	22	6
4. „Für die Zukunft wünschen wir uns eine bessere Vernetzung mit dem umliegenden Quartier.“	1	13	23	3
5. „Zur Erreichung einer besseren Vernetzung mit dem umliegenden Quartier wäre eine bessere Unterstützung handelnder Akteure (z. B. von städtischer Seite) wünschenswert.“	14	17	7	2
6. „Dass sich gemeinschaftliche Wohnprojekte aktiv in die Quartiersarbeit einbringen, ist eine berechtigte Erwartungshaltung seitens der Kommunen.“	6	18	14	1
7. „Insgesamt hat sich unser Wohnprojekt zu einem bekannten Anlaufpunkt im Quartier entwickelt.“	11	16	8	4

Bezogen auf den Grad der Quartiersvernetzung sieht die Mehrzahl der Wohnprojekte ein Steigerungspotenzial. Dem Wunsch einer zukünftigen Verbesserung stimmten 23 Projekte *eher* und drei Projekte *voll und ganz* zu. Auf 13 Projekte treffe dies dagegen *eher nicht* und auf ein Projekt *überhaupt nicht* zu. Eine größere Unterstützung von externen Akteuren wie beispielsweise der Kommunen sehen die Wohnprojekte zum Erreichen einer besseren Quartiersvernetzung mehrheitlich nicht als wünschenswert an, da 14 Projekte der entsprechenden Aussage *überhaupt nicht* und weitere 17 Projekte *eher nicht* zustimmten. Von sieben Projekten erfuhr die Aussage dagegen eine teilweise und von zwei Projekten eine volle Zustimmung.

Ebenso wie die interviewten Experten sehen auch die Wohnprojekte selbst die Aussage, dass eine aktive Einbringung in die Quartiersarbeit eine berechtigte Erwartungshaltung an sie darstelle, mehrheitlich kritisch. Sechs Projekte stimmten dieser Aussage *überhaupt nicht* und weitere 18 *eher nicht* zu. Demgegenüber gab nur ein Projekt seine volle Zustimmung und 14 Projekte stimmten der Aussage immerhin *eher zu*. Zum Abschluss beurteilten die Wohnprojekte, ob sie sich zu einem bekannten Anlaufpunkt im Quartier entwickelt hätten. Hier überwiegen die negativen Einschätzungen. Gut zwei Drittel der Befragten glauben, dass dies auf sie *überhaupt nicht* (elf Projekte) oder *eher nicht* (16 Projekte) zutreffe. Die Kategorie *trifft eher zu* wählten dagegen acht Projekte und ein Zehntel (vier Projekte) meint, dies treffe auf sie *voll und ganz zu*. Aus den Daten ist bei dieser Variablen weder ein Zusammenhang mit der Bewohner-Anzahl noch mit dem Einzugsjahr abzuleiten.

#### *Freitext-Antworten*

Etwa die Hälfte der Befragten nahm am Schluss des Fragebogens die Möglichkeit zu eigenen Ergänzungen wahr. Die teilweise recht umfangreichen Ausführungen enthielten Rückmeldungen zur Erhebungsmethodik (siehe Abschnitt 3.2), weiterführende Informationen zum eigenen Wohnprojekt sowie Anregungen zu den derzeitigen oder zukünftig wünschenswerten Rahmenbedingungen. Außerdem gaben die Projekte weitere Hinweise zum Thema der Quartiersvernetzung, die im Folgenden zusammengefasst werden.

Mehrere Wohnprojekte verwiesen in den Freitexten darauf, dass das Engagement in der Nachbarschaft in ihrer Satzung verankert und eine Voraussetzung für die Anerkennung als gemeinnütziger Verein sei. Darüber hinaus wurden verschiedenste auf das Wohnumfeld bezogene Aktivitäten näher beschrieben. Beispielsweise organisiert ein Wohnprojekt ein jährliches „Nachbarschafts-Dinner“, bei dem in mehreren Wohnungen des Quartiers gekocht und der Abend mit den Teilnehmern im Gemeinschaftsraum des Projektes seinen Ausklang finden würde. Ein weiterer Befragter schilderte einen vom Wohnprojekt organisierten offenen Gemeinschaftsgarten im Quartier. Als drittes Beispiel sei ein Projekt erwähnt, dessen Bewohner sich aktiv in die ehrenamtliche Flüchtlingshilfe im Quartier einbringen und darüber die Kontakte mit den Nachbarn intensivieren würden. Ein Wohnprojekt regte an, bei der Fragestellung stärker die Vorreiterrolle von Kindern und Jugendlichen auf der Ebene der Bewohner-Kontakte in den Blickpunkt zu nehmen. Dieser Aspekt wurde in den Experteninterviews ebenfalls angesprochen.

Im Fall eines Wohnprojektes, das sich als ein inklusives Projekt versteht und eine verhältnismäßig geringe Bewohner-Anzahl aufweist, lässt sich von einem umgekehrten Rich-

tungszusammenhang des Engagements sprechen. Dort seien es weniger die Projektbewohner, die sich im Quartier, sondern mehr die Quartiersbewohner, die sich im Projekt engagieren. Beispielsweise gebe es dort an Wochentagen einen Mittagstisch, der von ehrenamtlichen Köchen aus der Nachbarschaft organisiert werde.

Neben solchen positiven Beispielen schilderten einzelne Wohnprojekte in den Freitexten auch Probleme bei der Quartiersvernetzung. Das derzeitige Ausbleiben eines aktiven Engagements im Wohnumfeld begründeten manche Projekte mit einer notwendigen Fokussierung auf das Innenleben. Ein Befragter bemängelte, dass sich Teile der Bewohnerschaft nicht in dem zuvor verabredeten Ausmaß einbringen würden und ein externes Engagement für das Projekt aus diesem Grund nicht zu leisten sei. Von einem recht jungen Wohnprojekt wurde eine Problematik angesprochen, die in einem der Experteninterviews ebenfalls angeklungen war. So sei dort das Verhältnis zu der Nachbarschaft aufgrund von Ärgernissen während der Bauphase des Projektes bis heute belastet.

Erfreulich aus Sicht dieses Forschungsvorhabens war die Ankündigung eines Wohnprojektes, das Thema der Quartiersvernetzung aufgrund dieser Befragung in einer internen Hausversammlung diskutieren zu wollen. Insofern könnte diese Erhebung für manche Projekte einen Denkanstoß geliefert haben, die Beziehung zu ihrem Wohnumfeld zu reflektieren.

## **5.5 Vorstellung ausgewählter Beispielprojekte**

Die schriftliche Befragung diene dazu, einen möglichst breiten Überblick über die gemeinschaftlichen Wohnprojekte in Nordrhein-Westfalen und den Beziehungen zu ihrem Wohnumfeld zu erhalten. Um dennoch bei einzelnen Projekten eine vertiefende Betrachtung vornehmen zu können, wurden auf Basis der Befragungsergebnisse vier Fallbeispiele ausgewählt. Diese haben gemeinsam, dass aus ihren Angaben im Fragebogen die Zielsetzung und das Bestreben nach einer Quartiersvernetzung hervorgehen. Die Vorstellung von „Negativ-Beispielen“ wurde dagegen aus Rücksichtnahme auf die Befragungsteilnehmer zu keinem Zeitpunkt angestrebt. Es erschien aufgrund des entgegengebrachten Vertrauens und offenen Antwortverhaltens unangemessen, eine solche Bereitschaft bei den jeweiligen Projekten anzufragen.

Als Auswahlkriterien für die Fallbeispiele dienten zunächst folgende Angaben bei der Befragung. Den abschließenden Aussagen „*Eine intensive Vernetzung mit dem umliegenden Quartier und seinen Bewohnern ist für uns als Wohnprojekt wichtig*“ sowie „*Insgesamt hat sich unser Wohnprojekt zu einem bekannten Anlaufpunkt im Quartier entwickelt*“

musste entweder *eher* oder *voll und ganz* zugestimmt worden sein. Dagegen musste bei der Aussage aus dem Themenblock zur Ebene der Bewohner-Kontakte „*Unser Wohnprojekt wirkt wie eine vom Umfeld überwiegend isolierte ‚Insel‘ im Quartier*“ entweder die Kategorie *trifft überhaupt nicht zu* oder *trifft eher nicht zu* ausgewählt worden sein. Weitere Auswahlkriterien stellten beim Abschnitt zur sozialen Infrastruktur die Bereitstellung der gemeinschaftlichen Räumlichkeiten sowie mindestens vier im Wohnprojekt stattfindende, für externe Personen offenstehende Veranstaltungen und Angebote dar.

Während die ausgewählten Projekte in ihrem Antwortverhalten somit Ähnlichkeiten aufweisen, wurde versucht, bezogen auf ihre Merkmale eine Differenzierung zu erzielen. Unter den Fallbeispielen sind beispielsweise die drei unterschiedlichen Finanzierungsmodelle vertreten. Auch hinsichtlich der Art der Wohnprojekte, ihrer Bewohner-Anzahl, des Einzugsjahres sowie der geographischen Lage und Einwohnerzahl der jeweiligen Kommunen wurde eine gewisse Mischung angestrebt.

Neben einer Internetrecherche wurden für die Vorstellung in dieser Forschungsarbeit die vier Projekte persönlich besucht. Bei drei Projekten fand mit einem oder zwei Vertretern ein Vertiefungsgespräch statt. Auf eine Tonaufnahme wurde dabei bewusst verzichtet, um die Gesprächssituation nicht unnötig künstlich zu gestalten. Stattdessen wurden die besprochenen Punkte schriftlich festgehalten. Abgesehen von den Gesprächen fanden auch Besichtigungen der gemeinschaftlichen Räumlichkeiten und andere Bereiche des jeweiligen Wohnprojektes statt. Dies galt ebenso für den Beginenhof Essen, bei dem als einziges Projekt kein separates Gespräch stattfand. Hier nahm der Autor dieser Arbeit an einer monatlich stattfindenden Führung für interessierte Personen teil, bei der ausreichende Gelegenheit zum Stellen von Fragen bestand.

Die nachfolgenden Informationen stammen falls nicht anders gekennzeichnet aus den geführten Vertiefungsgesprächen beziehungsweise den Führungen sowie den Internetseiten der vier Projekte.

### Fallbeispiel 1: Wohnprojekt SUN, Aachen

#### *Beschreibung des Wohnprojektes*

Das erste Fallbeispiel ist das Aachener Mehrgenerationenwohnprojekt SUN („Selbstbestimmt und Nachbarschaftlich“). Die Stadt Aachen liegt im äußersten Westen von Nordrhein-Westfalen und zählt knapp 250.000 Einwohner (IT NRW 2018). Mit sieben Wohnprojekten in der Auswahlgesamtheit zählt Aachen bei der durchgeführten Befragung zu den am stärksten

vertretenden Kommunen. Die Vernetzung zwischen den Aachener Wohnprojekten und der Kommune erfolgt über die städtische Kontaktstelle „Neue Wohnformen“.

Innerhalb der Stadt befindet sich das Projekt SUN in dem westlichen Stadtteil Kronenberg. Dieses Wohngebiet wurde ab den frühen 1960er-Jahren erbaut und weist durch eine Mischung aus Mehrfamilien-, Reihen- und Einfamilienhäusern ein heterogenes Erscheinungsbild auf. Unter anderem aufgrund von im Vergleich zum städtischen Durchschnitt erhöhten Zahlen bei den Sozialgeldempfängern und Kindern mit Förderbedarf wird das Quartier im Sozialentwicklungsplan Aachen als „Lebensraum mit besonderen Herausforderungen“ beschrieben. Der Stadtteil leide außerdem unter dem Rückgang von Nahversorgungsangeboten in der so genannten Ladenstraße, der Schließung einer Schule sowie einem negativen Image. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, existiert seit dem Jahr 2013 die „Stadtteilkonferenz Kronenberg“. (Stadt Aachen 2015, S. 113 ff.) Eine der beiden Sprecherinnen ist dabei eine Bewohnerin des Projektes SUN.

Insgesamt leben in dem im Jahr 2008 bezogenen Projekt in 13 Wohneinheiten 24 Bewohner, die eine Eigentümergemeinschaft bilden. Darüber hinaus sind die Bewohner und außenstehende Fördermitglieder in dem gemeinnützigen Verein proSUN e. V. organisiert. Das Gebäude wurde als energiesparendes Haus und weitestgehend barrierefrei errichtet. Es enthält einen 45 Quadratmeter großen Gemeinschaftsraum mit einer sanitären Einrichtung sowie einer Küchenzeile und kann somit wahlweise für Veranstaltungen oder als Gästewohnung genutzt werden.

### *Beitrag zur Quartiersentwicklung*

Wie die beiden Ansprechpartner im Vertiefungsgespräch ausführten, sei das Ziel einer Quartiersöffnung und eines Engagements im Wohnumfeld bei dem Projekt SUN seit der Anfangszeit vorhanden gewesen. Allerdings genieße die eigene Gruppe stets Priorität. Mittelfristig könne die Selbstverwaltung des Projektes wieder an Bedeutung gewinnen, sobald sich durch Alterungsprozesse die Anzahl der engagierten Personen verringere. Ohnehin sei es laut den Befragten bei kleineren Wohnprojektgruppen schwieriger, ausreichend Bewohner für die internen und externen Aufgaben zu aktivieren.

Bei der Frage nach den für die Nachbarn aus dem Quartier offenstehenden Veranstaltungen gab das Projekt SUN in der Befragung bis auf die VHS-Veranstaltungen sämtliche Kategorien an. In dem Vor-Ort-Gespräch wurde die von dem Projekt organisierte Veranstaltungsreihe zum energiesparenden Bauen hervorgehoben, die derzeit zwar eingestellt, möglicherweise in Zukunft aber wieder aufgenommen werde. Diesem Bestreben liegt das

in der Vereinssatzung definierte Ziel zu Grunde, über „die vielfältigen Möglichkeiten des umwelt- und klimaschonenden Bauens und Lebens“ zu informieren.



Abbildung 6: Außenansicht und Gemeinschaftsraum des Wohnprojektes SUN (Eigene Aufnahmen und Zusammenstellung)

Für die Anmietung des Gemeinschaftsraumes sind auf der Internetseite des Projektes eine Preisliste sowie ein Belegungskalender abrufbar. Der Raum wird für Sitzungen unter anderem von der bereits erwähnten Stadtteilkonferenz sowie von in Planung befindlichen Wohnprojektgruppen aus Aachen genutzt. Zwischenzeitlich fand dort außerdem ein von ehrenamtlichen Lehrerinnen aus dem Stadtviertel organisierter Deutschunterricht statt. Des Weiteren wird das Angebot zur Nutzung des Raumes als Gästewohnung von Besuchern der Quartiersbewohner in Anspruch genommen. Laut den Vertretern des Projektes sei die externe Nutzung des Gemeinschaftsraumes zwar ausbaufähig. Allerdings sei man davon überzeugt, allein durch die Bereitstellung einen Beitrag für das Quartier zu leisten, da es ansonsten nur wenige Räumlichkeiten dort gebe.

Abgesehen von dem Gemeinschaftsraum und den dort stattfindenden öffentlichen Veranstaltungen bringt sich das Wohnprojekt SUN auch auf anderen Wegen in die Stadt- und Quartiersentwicklung ein. Beispielsweise beteiligt sich das Projekt an dem jährlich stattfindenden Stadtteilstfest am Kronenberg sowie an dem Aachener Frühjahrsputz. Grundsätzlich seien die Projektbewohner mit einigen Nachbarn aus dem Quartier, dessen schlechten Ruf die Befragten im Übrigen als nicht gerechtfertigt ansehen, gut vernetzt. Hierbei sei jedoch ebenfalls ein Steigerungspotenzial vorhanden.

## Fallbeispiel 2: „Die Hausgemeinschaft im Pauluscarrée“, Bielefeld

### *Beschreibung des Wohnprojektes*

Auch in der Stadt Bielefeld – mit über 330.000 Einwohnern (IT NRW 2018) das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region Ostwestfalen – sind insgesamt sieben der bei der Befragung kontaktierten Wohnprojekte verortet. Eines davon ist „die Hausgemeinschaft im Pauluscarrée“, die im nordöstlichen Bereich des Stadtbezirkes Mitte liegt. In dem von der Stadt im Jahr 2008 beschlossenen „integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Stadtumbau Bielefeld“ wird der nördliche Innenstadtrand als eines der definierten Handlungsgebiete aufgeführt. Es handele sich bei dem Gebiet um „eine große, vielfältig gemischte, heterogene und stellenweise auch diffuse Transformationszone“ (Stadt Bielefeld 2007, S. 76). Den nördlichen Innenstadtrand charakterisieren demnach sozial benachteiligte Bereiche sowie vormals industriell genutzte und nun leer stehende Gebäude und brachliegende Flächen. Um den Transformationsprozess zu gestalten, sollten laut dem ISEK eine „Wiedernutzung brachgefallener Flächen“ sowie eine „städtebauliche Entwicklung oder Zwischennutzung von freigelegten Flächen“ angestrebt werden. (ebd., S. 88-89)

Auf einer dieser Brachflächen (ehemaliges Schlachthofgelände) wurde das Neubauquartier entwickelt, in dem sich „die Hausgemeinschaft im Pauluscarrée“ befindet. Realisiert wurde das Wohnprojekt durch einen Investor, der auch andere Teile dieses Quartiers errichtet hat. Es versteht sich als interkulturelles Mehrgenerationenwohnen. Im Jahr 2015 bezogen, leben dort 49 Bewohner in 24 Wohneinheiten. Neben einer Unternehmergesellschaft haben die Bewohner einen eingetragenen Verein gegründet. Das Projekt verfügt im Erdgeschoss über einen Gemeinschaftsraum und ein Gästezimmer.

### *Beitrag zur Quartiersentwicklung*

Mit der Öffnung des Gemeinschaftsraumes verfolgt das Wohnprojekt nach eigener Aussage das Bestreben, „zu einem lebendigen Miteinander“ in dem neuen Quartier beizutragen. Die Ansprechpartner schilderten in dem Vertiefungsgespräch, dass dieses Ziel seit dem Projektbezug vorhanden und in der Vereinssatzung festgesetzt sei. Dies äußert sich durch eine Vielzahl von Veranstaltungen, die in dem Gemeinschaftsraum stattfinden. Zum Beispiel besteht Donnerstagsnachmittags für Gäste die Gelegenheit zum gemeinsamen Kaffeetrinken mit den Hausbewohnern. Weitere offenstehende Angebote sind die zweimal wöchentlich stattfindende Mediationsgruppe und die einmal im Monat zusammenkommende Handarbeitsgruppe. Besonders gut besucht sei laut den Gesprächspartnern der jeden

Freitag im Wohnprojekt stattfindende „KiwiBI-Treff“ („Kinder willkommen in Bielefeld“). Hierbei handelt es sich um ein von der Freiwilligenakademie Ostwestfalen-Lippe koordiniertes Angebot an Mütter und Väter von unter dreijährigen Kindern, welches sich auf 14 Einrichtungen im Bielefelder Stadtgebiet verteilt.



Abbildung 7: Impressionen der „Hausgemeinschaft im Pauluscarrée“ (Eigene Aufnahmen und Zusammenstellung)

Neben diesen wiederkehrenden Angeboten dient das Wohnprojekt ebenfalls als Austragungsort singularär stattfindender Veranstaltungen. In der Vergangenheit zählten hierzu musikalische Veranstaltungen sowie Workshops zu verschiedenen Themen. Laut den Befragten seien solche kulturellen Veranstaltungen gut besucht. Jedoch stelle es für das Wohnprojekt eine organisatorische Herausforderung dar, diese regelmäßig anzubieten.

Die Zusammensetzung des Quartiers wurde von den Gesprächspartnern als heterogen beschrieben, da sich dort sowohl Häuser mit Eigentums- als auch (geförderten) Mietwohnungen sowie zwei Studentenwohnheime befänden. Der Kontaktaufbau zu den Quartiersbewohnern gestalte sich trotz der Bemühungen mitunter schwierig. Um dies zu verbessern, sei im Zuge eines auf dem Grundstück des Wohnprojektes stattgefundenen Quartiersflohmarktes ein E-Mail-Verteiler mit Personen aus der Nachbarschaft aufgebaut worden, den die Hausgemeinschaft verwaltet. Darüber hinaus würden die Kontakte zu den Nachbarn vor allem durch die Kinder im Quartier entstehen.

Auch in anderen Bereichen versucht „die Hausgemeinschaft im Pauluscarrée“ einen Beitrag zur Quartiersentwicklung zu leisten. Zum Beispiel setzt man sich gegenüber der Stadt für eine Umsetzung der vereinbarten städtebaulichen Planung ein, die angrenzend an

das Grundstück des Wohnprojektes einen Quartiersplatz mit einem integrierten Kinderspielplatz vorsieht.

### Fallbeispiel 3: Beginenhof Essen

#### *Beschreibung des Wohnprojektes*

Mit über 580.000 Einwohnern ist die Ruhrgebietsstadt Essen die viertgrößte Kommune Nordrhein-Westfalens (IT NRW 2018). Der Beginenhof befindet sich in dem zentrumsnahen Stadtteil Rüttenscheid. Im Gegensatz zu den anderen Fallbeispielen handelt es sich bei dem Wohnprojekt nicht um einen Neubau, sondern um die Nachnutzung eines alten Bestandsgebäudes (ehemaliges Finanzamt Essen-Süd). Bei dem durch einen privaten Investor vorgenommenen Umbau des Gebäudes mussten entsprechende Vorgaben des Denkmalschutzes berücksichtigt werden. Heute befindet es sich im Besitz der in Essen angesiedelten Allbau GmbH. Der Beginenhof wurde im Jahr 2007 bezogen und beherbergt 30 Bewohnerinnen in 24 Wohneinheiten. Hinzu kommen zwei von der freien Alten- und Krankenpflege betreute Wohngemeinschaften auf einem separaten Flur im Obergeschoss des Gebäudes. Für gemeinschaftliche Aktivitäten stehen diverse Räumlichkeiten wie beispielsweise ein „Raum der Stille“, eine Bibliothek sowie ein vorwiegend an die Kinder adressierter „Märchenraum“ zur Verfügung. Alle Bewohnerinnen sind in dem „Beginenhof Essen e.V.“ organisiert. Über den Dachverband der Beginen steht das Wohnprojekt im Austausch mit anderen Beginenhöfen in Deutschland.

Aufgrund des Engagements seiner Bewohnerinnen verbunden mit der interessanten Architektur zählt der Beginenhof Essen zu den bekanntesten Wohnprojekten in Nordrhein-Westfalen. Er wurde bereits in verschiedenen Publikationen (z. B. MBV NRW 2009; Becker 2009) sowie einer Fernsehdokumentation des Westdeutschen Rundfunks zum Thema Frauenwohnen als ein erfolgreiches Beispielprojekt vorgestellt. Im Jahr 2017 erhielt der Beginenhof den Engagementpreis NRW in der Publikums-kategorie. Ein Jahr später steht das Wohnprojekt zur Wahl des Deutschen Engagementpreises.

#### *Beitrag zur Quartiersentwicklung*

Abgesehen von der Intention, neben den Mehrgenerationen- auch eines der Frauenwohnprojekte vorzustellen, wurde der Beginenhof Essen vor allem aufgrund seiner gewerblichen Infrastruktur als Fallbeispiel ausgewählt. Auf dem so genannten „Gewerbeflur“ im Erdgeschoss unterhalten neun selbstständige Frauen, die zum Teil selbst Bewohnerin-

nen des Projektes sind, ihre Büro- oder Praxisräume. Dazu zählen zwei Heilpraktikerinnen, eine psychotherapeutische Praxis und ein Hebammen-Team.

Ebenfalls im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich das Café „MachWatt“. Wie bei der Projektführung beschrieben, wurde das Café ursprünglich von den Bewohnerinnen selbst betrieben. Aufgrund der zu großen Arbeitsbelastungen erfolgte zwischenzeitlich eine Vermietung an externe Betreiber. Dieses Modell habe jedoch auf Dauer ebenfalls nicht funktioniert, da vermutlich durch die Lage in einer Seitenstraße bei gleichzeitiger Nähe zu einer bekannten Ausgehmeile die Besucherzahlen für einen kommerziellen Betrieb zu gering ausfielen. Daher wird das Café nach einer Zeit des Leerstandes nun wieder von den Bewohnerinnen eigenständig verwaltet. Anstelle eines dauerhaften Betriebes mit festen Öffnungszeiten erfolgt nun eine anlass- und stadtteilbezogene Öffnung und Vermietung. Zu den Nutzern dieses Angebots zählt beispielsweise die Ehrenamt Agentur Essen.



Abbildung 8: Wandmalerie an der Zufahrt zum Beginenhof Essen (Eigene Aufnahme)

Neben dem Café „MachWatt“ können von externen Personen auch ein großer Saal sowie das „Beginenwohnzimmer“ angemietet werden. Laut der Ansprechpartnerin würde dieses Angebot zum Beispiel von Vereinen für Fortbildungen wahrgenommen. In den Räumlichkeiten des Beginenhofes finden des Weiteren regelmäßige Kurse und Workshops statt, die zum Teil von den Bewohnerinnen selbst, überwiegend jedoch von externen Personen geleitet werden. Über die verschiedenen Kursangebote und Veranstaltungen, die für die Nachbarn aus dem Stadtteil und interessierte Personen offen stehen, informiert der Beginenhof auf seiner Internetpräsenz sowie in einem Informationskasten vor dem Eingangsbereich.

In der schriftlichen Befragung wurde für den Beginenhof Essen angegeben, dass sich das Wohnprojekt *voll und ganz* zu einem bekannten Anlaufpunkt im Quartier entwickelt habe. Das über zehnjährige Projektbestehen, die integrierten Gewerbeeinheiten sowie die

verschiedenen Gelegenheiten für externe Personen, an Veranstaltungen teilzunehmen und Räumlichkeiten anzumieten, liefern für Außenstehende nachvollziehbare Anhaltspunkte für diese Einschätzung.

#### Fallbeispiel 4: „Gemeinsam Wohnen mit Jung und Alt“, Sankt Augustin

##### *Beschreibung des Wohnprojektes*

Das in der Nähe von Bonn gelegene Sankt Augustin ist mit etwa 55.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Rhein-Sieg-Kreises (IT NRW 2018) und ging im Zuge der kommunalen Neugliederung im Jahr 1969 aus vormals eigenständigen Gemeinden hervor. Das Wohnprojekt „Gemeinsam Wohnen mit Jung und Alt“ befindet sich in dem Ortsteil Menden, der mit circa 11.000 Einwohnern der Zweitgrößte von Sankt Augustin ist. (Stadt Augustin 2018)

Wie aus seinem Namen hervorgeht, verfolgt das Wohnprojekt den Ansatz des Mehrgenerationenwohnens. In dem genossenschaftlichen Projekt leben in 28 Wohneinheiten 42 Bewohner. Das Gebäude wurde im Jahr 2014 als Teil eines Neubaugebietes auf einem ehemaligen Gärtnerei-Gelände fertiggestellt und bezogen. Neben der Genossenschaft sind die Bewohner über einen eingetragenen Verein organisiert. Dieser unterstützt laut des Projektvertreters verschiedene Institutionen und möchte durch Informationsveranstaltungen die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens fördern. Des Weiteren stehe man im regelmäßigen Erfahrungsaustausch mit anderen Wohnprojekten aus Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis.

##### *Beitrag zur Quartiersentwicklung*

Ebenso wie bei den anderen Fallbeispielen habe laut Aussage des Befragten bei dem Projekt „Gemeinsam Wohnen mit Jung und Alt“ die Quartiersvernetzung von Beginn an einen großen Stellenwert erfahren. Dabei müsse zwischen den benachbarten Wohnungen des Neubauquartieres und dem nahegelegenen Ortskern differenziert werden. Für die Bewohner des Neubauquartieres seien die Veranstaltungen in dem Wohnprojekt der Ausgangspunkt für das Entstehen erster nachbarschaftlicher Kontakte gewesen. Dagegen habe sich die Vernetzung mit den alteingesessenen Ortsbewohnern zunächst schwierig gestaltet, könne jedoch mittlerweile ebenfalls als gelungen angesehen werden.

Zu den im Wohnprojekt stattfindenden offenen Veranstaltungen gehören das jährliche Sommerfest, ein Martinszug und Festivitäten während der Karnevalszeit. Für solche Veranstaltungen wirbt das Wohnprojekt auf seiner Internetseite sowie über Flyer und Anzeigen in Tageszeitungen. In dem Gemeinschaftsraum probt regelmäßig eine externe Theatergruppe.

Auch von anderen Personen und Institutionen wurde dieser in der Vergangenheit genutzt. Beispielsweise nutzte der Kindergarten aus dem Neubauquartier den Gemeinschaftsraum für drei Monate, als der eigene noch nicht fertiggestellt war. Auch die Senioren-Abteilung eines Turnvereins sowie eine Jugendaustausch-Organisation hielten dort schon ihre Treffen ab. Das ebenfalls in dem Wohnprojekt vorhandene Gästezimmer werde dagegen weitestgehend nur den Besuchern der eigenen Bewohnerschaft zur Verfügung gestellt.



Abbildung 9: Wohnprojekt „Gemeinsam Wohnen mit Jung und Alt“ (Eigene Aufnahme)

Auf der politischen Ebene setzte sich das Wohnprojekt gemeinsam mit den Quartiersbewohnern und anderen Teilen der Mendener Bevölkerung gegen den Bau eines großen Supermarktes auf dem Gelände der alten Gärtnerei ein. Diese Proteste waren erfolgreich, da sich der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt mittlerweile einstimmig gegen die Errichtung eines solchen Vollsortimenters entschieden hat (Kölner Stadt-Anzeiger 2018). Stattdessen entstehen in diesem Bereich nun 160 neue Wohnungen. Es wird interessant zu beobachten sein, ob sich auch für diese neue Bewohnerschaft das nahegelegene Wohnprojekt zu einem Bezugspunkt entwickelt und die Entstehung von nachbarschaftlichen Kontakten begünstigt.

## 5.6 Schlussfolgerungen

Die Vielfältigkeit gemeinschaftlicher Wohnprojekte macht die pauschale Beantwortung der Frage nach einem Beitrag dieser Wohnform zur Quartiersentwicklung kaum möglich. Zudem handelt es sich bei der Vernetzung von Quartiersbewohnern, dem Entstehen von Kontakten und nachbarschaftlichen Bezügen um soziales Verhalten, das sich nur schwer-

lich prognostizieren und schon gar nicht deterministisch vorhersagen lässt. Es sei laut Aussage eines Experten daher „fast unredlich zu erwarten, dass man es messen kann.“ Hinzu kommt, dass sich nicht nur die Wohnprojekte, sondern auch die Quartiere hinsichtlich ihrer baulichen und sozialstrukturellen Gegebenheiten unterscheiden. Insofern kann diese Forschungsarbeit ihren Lesern keine Toolbox mit Handlungsempfehlungen anbieten, deren Umsetzung eine positive Quartiersentwicklung durch gemeinschaftliche Wohnprojekte in jedem Fall hervorrufen würde. Gleichwohl liefern die durch die verschiedenen Erhebungen erhaltenen Meinungen und Eindrücke diverse Anhaltspunkte, wie sich die Wirkungen von Wohnprojekten auf das Umfeld äußern und welche Faktoren eine Quartiersvernetzung begünstigen oder erschweren können. Folgende sechs Schlussfolgerungen können daraus gezogen werden.

#### Schlussfolgerung 1: Je mehr Bewohner, je mehr Engagement-Potenzial

Dieser fast schon banal wirkende Zusammenhang zeigte sich in den Ergebnissen der schriftlichen Befragung an zwei Stellen. Zum einen widersprachen vornehmlich jene Wohnprojekte der Aussage nach einer Überforderungsgefahr ihrer Bewohner, die bei der Bewohner-Anzahl oberhalb der Mittel- und Medianwerte liegen. Ein zweiter, wenn auch nur indirekter Zusammenhang lässt sich bei der Ebene der sozialen Infrastruktur herauslesen. Genossenschaftliche und – wenngleich weniger deutlich – Investoren-Projekte gaben im Gegensatz zu den Eigentümergemeinschaften mehrheitlich an, ihre gemeinschaftlichen Räumlichkeiten außenstehenden Personen zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig zeigte sich, dass die vergleichsweise größeren Projekte in einem dieser beiden Finanzierungsmodelle und nicht in Form einer Eigentümergemeinschaft realisiert worden sind.

Solche Zusammenhänge in den Befragungsdaten dürfen nicht überinterpretiert werden. Beispielsweise kann es – wie der Freitext eines Wohnprojektes deutlich machte – den Umstand geben, dass sich Teile der Bewohnerschaft nicht in dem verabredeten Umfang engagieren. In einem solchen Fall stehen auch größere Projekte vor der Problematik, bestimmte Aktivitäten oder Angebote nicht leisten zu können. Zudem scheint die Zielsetzung (Stichwort Solitär- oder Quartierskonzept) des Projektes im Vergleich zur Bewohner-Anzahl das weitaus entscheidendere Kriterium hinsichtlich eines Quartiersengagements zu sein. Allerdings geben sowohl die Experteninterviews als auch die Fallbeispiele zusätzliche Anhaltspunkte dafür, die Größe eines Projektes als einen durchaus relevanten Parameter für dessen Engagement im und für das Wohnumfeld anzusehen. So wurde die Befürchtung, für ein extern ausgerichtetes Engagement zukünftig womöglich nicht genügend Bewohner zu fin-

den, vor allem im Vertiefungsgespräch von den Vertretern des kleinsten Wohnprojektes (Wohnprojekt SUN) angesprochen. Beim Beginenhof Essen liegt die Vermutung nahe, der ursprünglich durch die Bewohnerinnen geleistete Betrieb des Cafés „MachWatt“ wäre nicht gescheitert, wenn die Arbeitsbelastungen auf eine (noch) größere Personenzahl hätte verteilt werden können.

### Schlussfolgerung 2: Nutzungsmischung vorteilhaft, aber anspruchsvoll

Abschnitt 5.2 zeigte die Mehrwerte eines nutzungsgemischten Quartiers auf, die von den befragten Experten ebenfalls hervorgehoben wurden. Neben den städtebaulichen Vorteilen würde die Integration von gewerblichen und anderen quartiersbezogenen Nutzungen demnach den Wirkungsgrad von Wohnprojekten im Quartier erhöhen. Gleichzeitig verwiesen die Experten auf die damit verbundenen Umsetzungsschwierigkeiten. Diese spiegelten sich in den Ergebnissen der schriftlichen Befragung wieder, da nur in insgesamt sechs der 40 teilgenommenen Projekte solche Nutzungen vorhanden sind. Aufgrund der Vielzahl der dortigen gewerblichen Einheiten sticht unter den nordrhein-westfälischen Projekten der Beginenhof Essen heraus. Dies wird mutmaßlich ein entscheidender Grund dafür sein, dass dieses Wohnprojekt in der schriftlichen Befragung als eines der wenigen angab, es habe sich *voll und ganz* zu einem bekannten Anlaufpunkt im Quartier entwickelt. Doch auch hier wurden bei der näheren Betrachtung im Rahmen der Fallstudie zwischenzeitliche Schwierigkeiten beim Betreiben des projekteigenen Cafés deutlich.

Resümierend kann festgehalten werden, dass gewerbliche oder andere quartiersbezogene Nutzungen in Wohnprojekten wünschenswert, jedoch schwierig umzusetzen sind. Eine flächendeckende Verbreitung wie bei den Tübinger oder zunehmend auch Münchner Wohnprojekten ist in Nordrhein-Westfalen aus diesem Grund bislang nicht vorhanden. Um dies zu ändern, müsste das Thema stärker von kommunaler oder landespolitischer Seite forciert werden.

### Schlussfolgerung 3: Vorreiter in Neubauquartieren

Wie bereits ausgeführt sehen Helmer-Denzel und Schneiders (2013) in gemeinschaftlichen Wohnprojekten das Potenzial, als Initialzündung für Vergemeinschaftungsprozesse im Quartier zu fungieren. Die Ergebnisse der empirischen Erhebungen zeigen, dass eine solche Rolle besonders Projekten in Neubauquartieren zukommen kann. Diese sehen sich nicht mit dem Problem konfrontiert, durch die Bauphase bereits vor ihrem Einzug einen Unmut unter den Quartiersbewohnern hervorzurufen. Überdies dürfte die Gefahr für

Wohnprojekte in Neubauquartieren geringer sein, als „exotisch“ wahrgenommen zu werden. Stattdessen beginnt für alle Quartiersbewohner die Nachbarschaftsbildung mit derselben Ausgangslage. Die Beispiele aus Bielefeld und Sankt Augustin veranschaulichen, wie sich eine solche Vorreiterrolle darstellen kann. Beide Projekte sind bemüht, die Nachbarschaftsbildung aktiv voranzutreiben und sich zu einem Mittelpunkt der neuen Quartiere zu entwickeln.

Diese Schlussfolgerung ist jedoch nicht als absolut zu verstehen. Wohnprojekte in älter bestehenden Quartieren können selbstverständlich ebenfalls eine positive Wirkungsentfaltung erreichen. Dies beweisen schon allein die beiden anderen Fallbeispiele aus Aachen und Essen. Daher wäre es aus kommunaler Perspektive zu kurz gedacht, geeignete Standorte für Wohnprojekte vornehmlich in Neubauquartieren anzusehen. Gerade für sozial benachteiligte Quartiere (vgl. Abschnitt 5.1) kann der Zuzug einer engagierten Bewohnerschaft einen wichtigen Impuls darstellen.

#### Schlussfolgerung 4: Vertreter der Quartiersinteressen

Durch ihre Größe und ihren internen Organisationsgrad liegt bei den gemeinschaftlichen Wohnprojekten das Potenzial, die Interessen eines Quartiers und seiner Bewohner wirkungsvoll nach außen zu vertreten. Dies gilt vor allem dann, wenn zu den jeweiligen Kommunalverwaltungen etwa durch das Vergabeverfahren des Grundstücks bereits entsprechende Kontakte bestehen. In einem Experteninterview wurde das Beispiel genannt, eine unbefriedigende und als gefährlich eingeschätzte Verkehrssituation bei der Stadt anzumahnen. Von den Fallbeispielen setzt sich das Bielefelder Projekt für die Umsetzung der städtebaulichen Planung in dem Neubauquartier ein, während in Sankt Augustin das Wohnprojekt an dem letztlich erfolgreich gewesenen Protest gegen die Ansiedlung eines Supermarktes beteiligt war.

#### Schlussfolgerung 5: Vieles ist möglich

Die Recherche und Erhebungen für diese Forschungsarbeit zeigen eine große Bandbreite dessen, was für Aktivitäten und Veranstaltungen in Wohnprojekten stattfinden und welche Nutzungen die gemeinschaftlichen Räumlichkeiten erfahren. Von Nachbarschaftsfesten und Sportkursen über kulturelle Veranstaltungen bis hin sogar zur temporären Nutzung als Kindergarten oder Sakralbau: Es scheint sprichwörtlich nichts zu geben, was es nicht gibt. Diese vielfältigen Möglichkeiten erlauben es nicht nur den einzelnen Projekten, ihre eigenen Schwerpunkte zu setzen, sondern auch auf die jeweiligen Gegebenheiten und Be-

darfe im Quartier zu reagieren. Auf diese Weise fällt bei jedem Wohnprojekt der Beitrag zur Quartiersentwicklung individuell aus.

#### Schlussfolgerung 6: Keine zu hohen Erwartungen

In welchem Ausmaß ein Wohnprojekt einen Beitrag zur Quartiersentwicklung leistet, hängt zu einem Großteil von dessen Philosophie und Zielsetzungen ab. Nur wenn beispielsweise auf der Ebene der sozialen Infrastruktur eine Bereitschaft zur Öffnung vorhanden ist, können die Quartiersbewohner daran partizipieren. Daher scheint aus Sicht einer Kommune der Gedankengang naheliegend, auf eine solche Quartiersöffnung hinzuwirken. Zum Teil geschieht dies bereits. So wurden im Rahmen der Recherche beispielsweise Exposés zu Vergabeverfahren für Grundstücke in Köln und Frankfurt am Main gefunden, bei denen das Kriterium des Quartiersbezugs zwischen 10 Prozent und 12,5 Prozent der Konzeptbewertung ausmachte.

Sowohl bei den befragten Experten als auch bei den befragten Wohnprojekten war ein Verständnis erkennbar, dass eine Begünstigung dieser Wohnform bei der Grundstücksvergabe eine gewisse Reziprozität nach sich ziehe. Eine solche Erwartungshaltung dürfe jedoch nicht überspannt werden, um eine Überforderung der Projekte und ihrer Bewohner zu vermeiden. Bezogen auf den Titel dieser Forschungsarbeit folgt daraus, dass der selbst ernannte Anspruch dieser Projekte, nach welchem „nur wohnen [...] zu wenig“ sei, nicht von externen Akteuren dahingehend missverstanden werden sollte, überzogene Erwartungshaltungen bezüglich der Quartiersarbeit dieser Wohnform aufzuerlegen.

## 6. Ausblick

Die für diese Arbeit befragten Experten zeigten sich zuversichtlich, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte in den kommenden Jahren eine weitere Verbreitung finden werden. Grund dafür sei eine steigende Aufgeschlossenheit gegenüber dieser Wohnform seitens der Kommunen und anderen wohnungspolitischen Akteuren. Auch in der öffentlichen Debatte würden Wohnprojekte zunehmende Beachtung finden. Vereinzelt wurde in den Interviews der Wunsch nach einer zukünftigen Öffnung für breitere Bevölkerungsschichten geäußert. Eine Grundvoraussetzung hierfür scheint eine Vereinfachung des bislang komplexen Realisierungsprozesses zu sein (vgl. Mensch 2008). Eine solche Vereinfachung sollte jedoch nicht zu weit führen, da die – wenngleich stellenweise mühseligen – Aushandlungsprozesse während der selbstorganisierten Planungs- und Wohnphase einen wichtigen Baustein für die Gruppenbildung darstellen (Gierse/Wagner 2012, S. 79). Letztlich seien es laut den Experten in erster Linie die Erfahrungswerte bereits bestehender Projekte, die als Vorbilder und Orientierungshilfen für künftige Gruppen fungieren. Eine der befragten Personen formulierte in diesem Zusammenhang, dass „nichts [...] so ansteckend wie gute Beispiele“ sei.

Vier solcher „guten Beispiele“ wurden im Rahmen dieser Forschungsarbeit vorgestellt. Ihre Auswahl ging aus den Ergebnissen einer durchgeführten schriftlichen Befragung unter gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Nordrhein-Westfalen hervor. Diese Befragung und die Betrachtung der Fallbeispiele gaben ebenso wie die Experteninterviews vielschichtige Eindrücke zu der Schwerpunktfrage, inwiefern Wohnprojekte einen Beitrag zur Quartiersentwicklung leisten. Eine pointierte Zusammenstellung der wichtigsten Ergebnisse erfolgte in den abschließenden Schlussfolgerungen. Wie beabsichtigt erwiesen sich die eingesetzten Methoden für den Erhalt eines breiten Überblicks als zielführend. Dadurch konnten neue Erkenntnisse zu den bislang kaum wissenschaftlich erforschten Wirkungen von Wohnprojekten auf ihre umliegenden Quartiere gewonnen werden. Gleichwohl besteht in dieser Frage weiterer Forschungsbedarf. Es wäre beispielsweise interessant, neben den Wohnprojekten selbst auch die Quartiersbewohner zu diesem Thema zu befragen. Schließlich kann erst dann verlässlich von einer gelungenen Vernetzung eines Wohnprojektes mit den Bewohnern des umliegenden Quartiers gesprochen werden, wenn von beiden Seiten diese Einschätzung gegeben wird.

## Literaturverzeichnis

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2017). *Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2016. Haushalte, Familien und Lebensformen*. Im Internet unter:  
[https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat\\_berichte/2017/SB\\_A01-11-00\\_2016j01\\_BE.pdf](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2017/SB_A01-11-00_2016j01_BE.pdf), Recherche am 23.08.2018.
- Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen et. al. (Hrsg.) (2017). *Orientierungshilfe zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität*. Im Internet unter:  
[https://www.akbw.de/fileadmin/download/Freie\\_Dokumente/Vergabe\\_und\\_Wettbewerb/Informationen\\_zu\\_Vergabeverfahren/AKH\\_LF\\_Konzeptvergabe\\_20170824\\_Downloadversion.pdf](https://www.akbw.de/fileadmin/download/Freie_Dokumente/Vergabe_und_Wettbewerb/Informationen_zu_Vergabeverfahren/AKH_LF_Konzeptvergabe_20170824_Downloadversion.pdf), Recherche am 10.07.2018.
- ARGE-SH Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (Hrsg.) (2015). *Leitfaden für Gruppenwohnprojekte*. Kiel.
- BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2015). *Laufende Stadtbeobachtung – Raumabgrenzungen. Stadt- und Gemeindetypen in Deutschland*. Im Internet unter:  
[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/StadtGemeindetyp/StadtGemeindetyp\\_node.html](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/StadtGemeindetyp/StadtGemeindetyp_node.html), Recherche am 03.09.2018.
- BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2014). *Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften*. Bonn.
- Beck, Ulrich (1986). *Risikogesellschaft. Auf dem Weg in eine andere Moderne*. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Becker, Ruth (2009). *Frauenwohnprojekte – keine Utopie! Ein Leitfaden zur Entwicklung autonomer Frauen(wohn)räume mit einer Dokumentation realisierter Projekte in Deutschland*. Dortmund.
- Bertels, Lothar (1990). *Gemeinschaftsformen in der modernen Stadt*. Opladen: Leske + Budrich.
- Binner, Ulrich/ Ortmann, Karlheinz/ Zimmermann, Ralf-Bruno (2009). *Wissenschaftliche Begleitung des Modellprojektes Alte Schule Karlshorst integratives und generationsübergreifendes Wohnen. Abschlussbericht*. Im Internet unter:  
[https://www.khsb-berlin.de/fileadmin/user\\_upload/ISG/Projekt\\_alte\\_Schule\\_Karlshorst\\_-\\_Abschlussbericht.pdf](https://www.khsb-berlin.de/fileadmin/user_upload/ISG/Projekt_alte_Schule_Karlshorst_-_Abschlussbericht.pdf), Recherche am 12.08.2018.

- BMVBS/ BBSR (Hrsg.) (2009). *Baugruppen. Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“*. BBSR-Online-Publikation 14/2009. Im Internet unter:  
[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2009/DL\\_ON142009\\_neu.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2009/DL_ON142009_neu.pdf?__blob=publicationFile&v=3), Recherche am 01.06.2018.
- Bölting, Torsten/ Neitzel, Michael (2017). Perspektivwechsel. Das Quartier als Handlungsebene der Wohnungswirtschaft. In: Fabian Hoose et. al. (Hrsg.), *Fortsetzung folgt. Kontinuität und Wandel von Wirtschaft und Gesellschaft*, S. 377-408. Wiesbaden: Springer VS.
- Brech, Joachim (2002). Neue Wohnformen – eine neue Baukultur? In: STATTB AU HAMBURG (Hrsg.), *Wohnprojekte – Baugemeinschaften – Soziale Stadtentwicklung: das STATTB AU-Buch*, S. 47-52. Hamburg.
- Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (Hrsg.) (2018). *Zahl der Privathaushalte und durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland, 1871-2016*. Im Internet unter:  
[https://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Fakt/pdf/L49-Privathaushalte-Haushaltsgroesse-ab-1871.pdf;jsessionid=81571F78BCC844528B5735BBB3C15CB4.2\\_cid380?\\_\\_blob=publicationFile&v=6](https://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Fakt/pdf/L49-Privathaushalte-Haushaltsgroesse-ab-1871.pdf;jsessionid=81571F78BCC844528B5735BBB3C15CB4.2_cid380?__blob=publicationFile&v=6), Recherche am 23.08.2018.
- Destatis Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2018). *Privathaushalte und Haushaltsmitglieder nach Bundesländern im Jahr 2017*. Im Internet unter:  
[https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/HaushalteFamilien/Tabellen/1\\_2\\_Privathaushalte\\_Bundeslaender.html](https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/HaushalteFamilien/Tabellen/1_2_Privathaushalte_Bundeslaender.html), Recherche am 23.08.2018.
- Deutsches Institut für Urbanistik (2017). *Neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens - Definition des Forschungsgegenstands*. Berlin. Im Internet unter:  
[https://projekt.izt.de/fileadmin/downloads/pdf/potsdam/Definition\\_gemeinschaftlicher\\_Wohnformen\\_FIN.pdf](https://projekt.izt.de/fileadmin/downloads/pdf/potsdam/Definition_gemeinschaftlicher_Wohnformen_FIN.pdf), Recherche am 24.06.2018.
- Deutsches Institut für Urbanistik (2015). *Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier – Bestandsaufnahme, Beispiele, Steuerungsbedarf*. Berlin.
- Diewald, Martin (1991). *Soziale Beziehungen: Verlust oder Liberalisierung? Soziale Unterstützung in informellen Netzwerken*. Berlin: edition sigma.
- DomagkPark Genossenschaft eG (Hrsg.) (2018). *Charta Quartiervernetzung Domagkpark (Funkkaserne)*. Im Internet unter:  
<https://www.domagkpark.de/files/domagk/dokumente/Charta-Quartiersvernetzung-DomagkPark-2015-08.pdf>, Recherche am 26.06.2018.

- Döring, Nicola (1997). Einsamkeit in der „Informationsgesellschaft“. In: Zentrum für Umfragen, Methoden und Analysen (Hrsg.), *ZUMA-Nachrichten 21(40)*, S. 36-51. Mannheim.
- Eckardt, Frank (2014). *Stadtforschung. Gegenstand und Methoden*. Wiesbaden: Springer VS.
- El-Mafaalani, Aladin/ Strohmeier, Klaus Peter (2015). Segregation und Lebenswelt. Die räumliche Dimension sozialer Ungleichheit. In: Aladin El-Mafaalani et. al. (Hrsg.), *Auf die Adresse kommt es an... Segregierte Stadtteile als Problem- und Möglichkeitsräume begreifen*, S. 18-42. Weinheim und Basel: Beltz Juventa.
- Fedrowitz, Micha (Hrsg.) (2018). *Datenbank gemeinschaftliche Wohnprojekte*. Im Internet unter: <https://www.gemeinschaftswohnprojekte.de/wopro/>, Recherche am 15.10.2018.
- Fedrowitz, Micha (2016). Gemeinschaftliches Wohnen – Stand und Entwicklung in Deutschland. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.), *Wohnprojekte. Von der Nische zum Trend? Nachrichten der ARL 1/2016*, S. 9-12. Hannover.
- Fedrowitz, Micha (2015). Gemeinschaftliches Wohnen in Deutschland. In: Wohnbund e. V. (Hrsg.), *Europa – Gemeinsam Wohnen*, S. 12-21. Berlin: Jovis Verlag.
- Fedrowitz, Micha (2011). Vernetzung von Wohnprojekten mit ihrem Quartier. In: Wohnbund e. V. (Hrsg.), *Perspektiven für Wohnprojekte. Wohnbund-Informationen 1/2011*, S. 29-32. München.
- Fedrowitz, Micha/ Gailing, Ludger (2003). *Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung*. Dortmund: Institut für Raumplanung, Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung.
- FORUM Gemeinschaftliches Wohnen (Hrsg.) (2016). *Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen. Konzeptvergaben zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere*. Hannover.
- FORUM Gemeinschaftliches Wohnen (Hrsg.) (2014). *Neues Wohnen im Alter: Ein Leitfaden für Neugierige*. Hannover.
- Frank, Susanne (2014). Innere Suburbanisierung als Coping-Strategie: Die „neuen Mittelschichten“ in der Stadt. In: Peter A. Berger et. al. (Hrsg.), *Urbane Ungleichheiten. Neue Entwicklungen zwischen Zentrum und Peripherie*, S. 157-172. Wiesbaden: Springer VS.

- Friedrichs, Jürgen/ Triemer, Sascha (2009). *Gespaltene Städte? Soziale und ethnische Segregation in deutschen Großstädten*. (2. Auflage). Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Gehl, Jan (2018). *Städte für Menschen*. (4. Auflage). Berlin: Jovis Verlag.
- Gehring, Uwe W./ Weins, Cornelia (2009). *Grundkurs Statistik für Politologen und Soziologen*. (5, überarbeitete Auflage). Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Gephart, Hella (2012). Gruppendynamik in Baugemeinschaften. In: *Gruppendynamik und Organisationsberatung: Zeitschrift für angewandte Sozialpsychologie Band 44*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Gierse, Christine/ Wagner, Michael (2012). Gemeinschaftliche Wohnprojekte – Eine Wohnform für alle sozialen Lagen und Lebensalter? In: *Zeitschrift für Sozialreform Heft 1 Jahrgang 58*, S. 59-82. Stuttgart: Lucius & Lucius.
- Ginski, Sarah/ Schmitt, Gisela (2015). Gemeinschaftliche Wohnformen – ein Beitrag zur Wohnungsversorgung? In: Hrsg. unbekannt, *pnd / online Ausgabe 1/2015*. Im Internet unter: [http://www.planung-neudenken.de/images/stories/pnd/dokumente/1\\_2015/pndlonline\\_2015-1.pdf](http://www.planung-neudenken.de/images/stories/pnd/dokumente/1_2015/pndlonline_2015-1.pdf), Recherche am 30.05.2018.
- Gläser, Jochen/ Laudel, Grit (2010). *Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse als Instrumente rekonstruierender Untersuchungen*. (4. Auflage). Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Göschel, Albrecht (2008). Gemeinschaftliches Wohnen als Beitrag zu ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit. In: Schader-Stiftung/ Stiftung trias (Hrsg.), *Raus aus der Nische – rein in den Markt! Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“*, S. 139-147. Darmstadt und Hattingen (Ruhr).
- Günther, Julia (2009). Nachbarschaft und nachbarschaftliche Beziehungen. In: Karl Lenz/ Frank Nestmann (Hrsg.), *Handbuch Persönliche Beziehungen*, S. 445-463. Weinheim und München: Juventa Verlag.
- Halfar, Bernd (2008). Volkswirtschaftliche Effekte des gemeinschaftlichen Wohnens. In: Schader-Stiftung/ Stiftung trias (Hrsg.), *Raus aus der Nische – rein in den Markt! Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“*, S. 121-127. Darmstadt und Hattingen (Ruhr).

- Hamm, Bernd (2000). Nachbarschaft. In: Hartmut Häußermann (Hrsg.), *Großstadt – Soziologische Stichworte*, (2. Auflage), S. 173-182. Opladen: Leske + Budrich.
- Hamm, Bernd (1973). *Betrifft: Nachbarschaft. Verständigung über Inhalt und Gebrauch eines vieldeutigen Begriffs*. Düsseldorf: Bertelsmann Fachverlag.
- Harth, Annette/ Scheller, Gitta (2012). *Das Wohnerlebnis in Deutschland. Eine Wiederholungsstudie nach 20 Jahren*. Wiesbaden: Springer VS.
- Häußermann, Hartmut (2009). Zur Notwendigkeit neuer Wohnformen: Gemeinschaftliche Bedürfnisse der individualisierten Gesellschaft. In: Bund Deutscher Architekten BDA (Hrsg.), *morgen: wohnen!* S. 12-19. Berlin.
- Häußermann, Hartmut/ Siebel, Walter (2004). *Stadtsoziologie. Eine Einführung*. Frankfurt am Main: Campus Verlag.
- Heiser, Patrick (2018). *Meilensteine der qualitativen Sozialforschung. Eine Einführung entlang klassischer Studien*. Wiesbaden: Springer VS.
- Helfferich, Cornelia (2014). Leitfaden- und Experteninterviews. In: Nina Baur/ Jörg Blasius (Hrsg.), *Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung*, S. 559-574. Wiesbaden: Springer VS.
- Helmer-Denzel, Andrea/ Schneiders, Katrin (2013). Intergenerationelle Gemeinschaften jenseits der Familie: Potenziale und Voraussetzungen. In: Gerhard Bäcker/ Rolf G. Heinze (Hrsg.), *Soziale Gerontologie in gesellschaftlicher Verantwortung*, S. 327-337. Wiesbaden: Springer VS.
- Hollenberg, Stefan (2016). *Fragebögen. Fundierte Konstruktion, sachgerechte Anwendung und aussagekräftige Auswertung*. Wiesbaden: Springer VS.
- IT NRW Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2018). *Landesdatenbank NRW*. Im Internet unter: <https://www.landesdatenbank.nrw.de>, Recherche am 26.09.2018.
- Karhoff, Brigitte/ Kiehle, Wolfgang (2005). Genossenschaftliches Wohnen als „dritte Säule“ der Wohnungsversorgung. In: Informationskreis für Raumplanung (Hrsg.), *RaumPlanung Heft 122*, S. 192-196. Dortmund.
- Kasper, Birgit (2017). Das Leben fordert neue Räume. In: Bund Deutscher Architekten BDA im Lande Hessen (Hrsg.), *Wohnen im Kontext. In der Gemeinschaft, im Quartier, in der Stadt*, S. 8-13. Frankfurt am Main.

- Kölner Stadt-Anzeiger (Hrsg.) (2018). *Wohnungen für 450 Menschen. Kein Supermarkt im neuen Wohngebiet von Menden*. Im Internet unter:  
<https://www.ksta.de/region/rhein-sieg-bonn/sankt-augustin/wohnungen-fuer-450-menschen-kein-supermarkt-im-neuen-wohngebiet-von-menden-31323866#>, Recherche am 02.10.2018.
- Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ (Hrsg.) (2008). *Zukunftsweisende Wohnprojekte in der Stadt*. Berlin.
- Kremer-Preiß, Ursula/ Narten, Renate (2004). *Betreute Wohngruppen. Struktur des Angebotes und Aspekte der Leistungsqualität*. Herausgegeben von Bertelsmann Stiftung, Gütersloh und Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA), Köln.
- Kröger, Sebastian/ Otterbach, Friedhelm/ Schönfeld, Annika/ Widdess, Stefan (2005). *Selbst gebaute Nachbarschaft. Handlungsempfehlungen zur Verbreitung von Wohnprojekten in Hamburg*. Kassel.
- Kuckartz, Udo (2018). *Qualitative Inhaltsanalyse. Methoden, Praxis, Computerunterstützung*. (4. Auflage). Weinheim: Beltz Juventa.
- Kuckartz, Udo (2014). *Mixed Methods. Methodologie, Forschungsdesign und Analyseverfahren*. Wiesbaden: Springer VS.
- Läpple, Dieter/ Walter, Gerd (2007). Stadtquartiere und gesellschaftliche Integrationsmuster. In: Jens S. Dangschat/ Alexander Hamedinger (Hrsg.), *Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen*, S. 111-138. Hannover: Verlag der ARL.
- Landeshauptstadt München (Hrsg.) (2018). *Die Privathaushalte in den Stadtbezirken am 31.12.2017 nach der Haushaltsgröße*. Im Internet unter:  
<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtfinfos/Statistik/Bev-lkerung/Haushalte.html>, Recherche am 23.08.2018.
- Langfeldt, Bettina/ Goltz, Elke (2017). Die Funktion qualitativer Vorstudien bei der Entwicklung standardisierter Erhebungsinstrumente. Ein Beispiel aus der Evaluationsforschung in militärischem Kontext. In: Nina Baur/ Udo Kelle/ Udo Kuckartz (Hrsg.), *Mixed Methods. Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*, S. 313-335. Wiesbaden: Springer VS.
- Lüdders, Lisa (2016). *Fragebogen- und Leitfadenskonstruktion. Ein Handbuch für Studium und Berufspraxis*. Bremen: APOLLON University Press.

- Luhmann, Maike/ Hawkey, Louise C. (2016). *Age Differences in Loneliness from Late Adolescence to Oldest Old Age*. Im Internet unter:  
[https://www.researchgate.net/publication/296282660\\_Age\\_Differences\\_in\\_Loneliness\\_From\\_Late\\_Adolescence\\_to\\_Oldest\\_Old\\_Age](https://www.researchgate.net/publication/296282660_Age_Differences_in_Loneliness_From_Late_Adolescence_to_Oldest_Old_Age), Recherche am 13.09.2018.
- Mayring, Philipp (2007). *Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken*. (9. Auflage). Weinheim und Basel: Beltz Verlag.
- MBV NRW (Hrsg.) (2009). *Neues Wohnen mit Nachbarschaft. Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren*. (2. Auflage). Düsseldorf.
- Mensch, Kirsten (2011). Gemeinschaftliches Wohnen – der Versuch einer Definition. In: Wohnbund e. V. (Hrsg.), *Perspektiven für Wohnprojekte. Wohnbund-Informationen 1/2011*, S. 8-11. München.
- Mensch, Kirsten (2008). Modelle zur Vereinfachung – Wege zur Marktfähigkeit des gemeinschaftlichen Wohnens. In: Schader-Stiftung/ Stiftung trias (Hrsg.), *Raus aus der Nische – rein in den Markt! Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“*, S. 151-157. Darmstadt und Hattingen (Ruhr).
- Mettenberger, Tobias (2013). Stadtsoziologische Zugänge zum Sozialraum Quartier. In: Veronika Deffner/ Ulli Meisel (Hrsg.), *„Stadtquartiere“ – Sozialwissenschaftliche, ökonomische und städtebaulich-architektonische Perspektiven*, S. 131-149. Essen: Klartext.
- Meuser, Michael/ Nagel, Ulrike (2009). Das Experteninterview – konzeptionelle Grundlagen und methodische Anlage. In: Susanne Pickel/ Gert Pickel/ Hans-Joachim Lauth/ Detlef Jahn (Hrsg.), *Methoden der vergleichenden Politik- und Sozialwissenschaft. Neue Entwicklungen und Anwendungen*, S. 465-480. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- MWEBWV NRW Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2010). *Baugruppen und Wohngruppenprojekte. Ein Handbuch für Kommunen*. Düsseldorf.
- Novy-Huy, Rolf (2016). Das Erbbaurecht als modernes Instrument der Stadt- und Bodenpolitik. In: Stiftung trias (Hrsg.), *Das Erbbaurecht. Ein anderer Umgang mit Grund und Boden*, S. 4-5. Hattingen (Ruhr).
- Novy-Huy, Rolf (2011). Wohnprojekte mit Investoren – wie geht das? In: Wohnbund e. V. (Hrsg.), *Perspektiven für Wohnprojekte. Wohnbund-Informationen 1/2011*, S. 33-36. München.

- Petermann, Sören (2015). Soziale Netzwerke und Nachbarschaft. In: Christian Reutlinger/ Steve Stiehler/ Eva Lingg (Hrsg.), *Soziale Nachbarschaften. Geschichte, Grundlagen, Perspektiven*, S. 177-188. Wiesbaden: Springer VS.
- Petermann, Sören (2002). *Persönliche Netzwerke in Stadt und Land. Siedlungsstruktur und soziale Unterstützungsnetzwerke im Raum Halle/Saale*. Wiesbaden: Westdeutscher Verlag.
- Philippsen, Christine (2014). *Soziale Netzwerke in gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Eine empirische Analyse von Freundschaften und sozialer Unterstützung*. Opladen, Berlin, Toronto: Budrich UniPress.
- Porst, Ralf (2014). *Fragebogen. Ein Arbeitsbuch*. (4., erweiterte Auflage). Wiesbaden: Springer VS.
- Prisching, Manfred (2008). Paradoxien der Vergemeinschaftung. In: Ronald Hitzler/ Anne Honer/ Michaela Pfadenhauer (Hrsg.), *Posttraditionale Gemeinschaften. Theoretische und ethnografische Erkundungen*, S. 35-54. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Przyborski, Aglaja/ Wohlrab-Sahr, Monika (2008). *Qualitative Sozialforschung. Ein Arbeitsbuch*. München: Oldenbourg Verlag.
- Rohr-Zänker, Ruth/ Müller, Wolfgang (1998). *Die Rolle von Nachbarschaften für die zukünftige Entwicklung von Stadtquartieren. Expertise im Auftrag der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung*. Oldenburg. Im Internet unter: [https://stadtregion.net/fileadmin/downloads/Rolle\\_von\\_Nachbarschaften.pdf](https://stadtregion.net/fileadmin/downloads/Rolle_von_Nachbarschaften.pdf), Recherche am 14.08.2018.
- Schader-Stiftung/ Stiftung trias (Hrsg.) (2008). *Raus aus der Nische – rein in den Markt! Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“*. Darmstadt und Hattingen (Ruhr).
- Schnur, Olaf (2014). Quartiersforschung im Überblick: Konzepte, Definitionen und aktuelle Perspektiven. In: Olaf Schnur (Hrsg.), *Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis*, (2. Auflage), S. 21-56. Wiesbaden: Springer VS.
- Schnur, Olaf (2012). Nachbarschaft und Quartier. In: Frank Eckardt (Hrsg.), *Handbuch Stadtsoziologie*, S. 449-474. Wiesbaden: Springer VS.
- Schreiber, Franziska/ Göppert, Hannah (2018). *Wandel von Nachbarschaft in Zeiten digitaler Vernetzung. Explorationsstudie zur Wirkung digitaler Medien mit lokalem Bezug auf sozialen Zusammenhalt und lokale Teilhabe in Quartieren*. Berlin: adelphi.

- Siebel, Walter (2015). Nachbarschaft. In: Forschungsinstitut für Philosophie Hannover (Hrsg.), *Nachbarschaft – fiph. JOURNAL Ausgabe Nr. 26*. Hannover.
- Simmel, Georg (1995). Die Großstädte und das Geistesleben. In: Georg Simmel, *Gesamtausgabe. Aufsätze und Abhandlungen 1901-1908. Band 7* (herausgegeben von Otthein Rammstedt), S. 116-131. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Spellerberg, Annette (Hrsg.) (2018). *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich. Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens*. Wiesbaden: Springer VS.
- Spiegel Online (Hrsg.) (2018). „Epidemie im Verborgenen“. *Großbritannien hat zukünftig ein Ministerium für Einsamkeit*. Im Internet unter: <http://www.spiegel.de/politik/ausland/grossbritannien-hat-kuenftig-ein-ministerium-fuer-einsamkeit-a-1188423.html>, Recherche am 31.07.2018.
- Staats, Melanie/ Gess, Christopher/ Henkel, Anna Iris (2012). Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser. In: Christoph Emminghaus et. al. (Hrsg.), *Lokale Infrastruktur für alle Generationen. Ergebnisse aus dem Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser*, S. 13-18. Bielefeld: W. Bertelsmann Verlag.
- Stadt Aachen (2015). *Zweiter Sozialentwicklungsplan Aachen. Demografische, sozio-ökonomische und soziale Entwicklung und Perspektiven für die Aachener Quartiere*. Aachen.
- Stadt Bielefeld (Hrsg.) (2007). *Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadumbau Bielefeld*. Im Internet unter: [https://www.bielefeld.de/ftp/dokumente/Planen\\_ISEK\\_Stadumbau\\_BI.pdf](https://www.bielefeld.de/ftp/dokumente/Planen_ISEK_Stadumbau_BI.pdf), Recherche am 24.09.2018.
- Stadt Sankt Augustin (Hrsg.) (2018). *Stadtportrait. Menden*. Im Internet unter: [http://www.sankt-augustin.de/cms123/unsere\\_stadt/stadtportrait/menden/](http://www.sankt-augustin.de/cms123/unsere_stadt/stadtportrait/menden/), Recherche am 26.09.2018.
- Stiftung trias (Hrsg.) (2018). *Das Wohnprojekte-Portal*. Im Internet unter: <https://www.wohnprojekte-portal.de/>, Recherche am 15.10.2018.
- Stiftung trias (Hrsg.) (2016). *Rechtsformen für Wohnprojekte*. Hattingen (Ruhr).
- Süddeutsche Zeitung (Hrsg.) (2018). *Soziale Frage. Das wahre Problem der Nation heißt Wohnungsnot*. Ein Kommentar von Thomas Öchsner. Im Internet unter: <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/soziale-frage-das-wahre-problem-der-nation-heisst-wohnungsnot-1.4061291>, Recherche am 10.10.2018.

- Szypulski, Anja (2008). *Gemeinsam bauen – gemeinsam wohnen. Wohneigentumsbildung durch Selbsthilfe*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Thomas, Gerlinde (2012). Individuelle Wohnformen. In: Gabriele Kleiner (Hrsg.), *Alter(n) bewegt. Perspektiven der Sozialen Arbeit auf Lebenslagen und Lebenswelten*, S. 205-228. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Tönnies, Ferdinand (2005). *Gemeinschaft und Gesellschaft. Grundbegriffe der reinen Soziologie*. (4., unveränderte Auflage). Darmstadt: Wissenschaftliche Buchgesellschaft.
- Unger, Helga (2005). *Die Beginen – Eine Geschichte von Aufbruch und Unterdrückung der Frauen*. Freiburg im Breisgau: Verlag Herder.
- Völkl, Kerstin/ Korb, Christoph (2018). *Deskriptive Statistik. Eine Einführung für Politikwissenschaftlerinnen und Politikwissenschaftler*. Wiesbaden: Springer VS.
- Wahlverwandtschaften Bonn e. V. (Hrsg.) (2018). Im Internet unter:  
<https://wahlverwandtschaften-bonn.de/freie-und-hausgemeinschaften/duisdorf/>,  
 Recherche am 22.09.2018.
- Weber, Max (1980). *Wirtschaft und Gesellschaft: Grundriß d. verstehenden Soziologie*. Besorgt von Johannes Winckelmann. (5. rev. Auflage Studienausgabe). Tübingen: Mohr.
- Wohnbund e. V. (Hrsg.) (2017). *Wohnen und Mehr – Das Wohnbund-Beratungsnetzwerk. Wohnbund-Informationen 2017\_1*. München.
- Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2017). *Wohnvielfalt. Gemeinschaftlich wohnen – im Quartier vernetzt und sozial organisiert*. (2. Auflage). Ludwigsburg.
- Zimmer-Hegmann, Ralf (2011). Demografischer Wandel als Herausforderung für die Stadt- und Quartiersentwicklung. In: Heinz-Jürgen Dahme/ Norbert Wohlfahrt (Hrsg.), *Handbuch kommunale Sozialpolitik*, S. 128-140. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Internetseiten der vorgestellten Beispielprojekte:

Beginenhof Essen (Hrsg.), im Internet unter: <https://beginenhof-essen.de>

Die Hausgemeinschaft im Pauluscarree (Hrsg.), im Internet unter:

<https://www.hgpauluscarree.de/>

Gemeinsam Wohnen mit Jung und Alt eG (Hrsg.), im Internet unter:

<https://www.gemeinsamwohnen-eg.com/>

proSUN e.V. (Hrsg.), im Internet unter: <http://www.wohnprojekt-sun.de/>

# **Befragung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Nordrhein-Westfalen - Juni 2018 -**



## **Thema: Die Beziehungen und Wirkungen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten auf die umliegenden Quartiere**

---

Philipp Trautmann

Haenischstraße 8

44139 Dortmund

E-Mail: [philipp.trautmann@rub.de](mailto:philipp.trautmann@rub.de)

Tel.: 0173 / 7376873

## Hintergrund der Befragung und Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens

Im Rahmen der Masterarbeit zum Abschluss meines sozialwissenschaftlichen Studiums an der Ruhr-Universität in Bochum beschäftige ich mich mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Meine Schwerpunktfrage bezieht sich dabei auf die Beziehungen und Wirkungen solcher Projekte auf die umliegenden Quartiere. Um Eindrücke zu dieser Fragestellung zu erhalten führe ich eine schriftliche Befragung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Nordrhein-Westfalen durch. **Ich würde mich freuen, wenn Sie mich hierbei unterstützen.**

Den vorliegenden Fragebogen können Sie direkt in Microsoft Word oder einem alternativen Programm bearbeiten, indem Sie die zutreffenden Kästchen farblich markieren (Funktion "Texthervorhebungsfarbe") bzw. in den freien Textfeldern eigene Eintragungen vornehmen. Ihren bearbeiteten Fragebogen speichern Sie bitte ab und senden ihn anschließend an meine Person per E-Mail zurück. Alternativ können Sie den Fragebogen auch ausdrucken, handschriftlich ausfüllen und eingescannt oder abfotografiert an mich per E-Mail zurücksenden. Eine dritte Möglichkeit besteht darin, den ausgefüllten Fragebogen an die oben angegebene Adresse postalisch zu versenden. In diesem Fall wäre eine Absprache erforderlich, auf welchem Wege ich Ihnen die dadurch entstehende Portogebühr zurückerstatten kann. **Bitte wählen Sie die Variante der Beantwortung, die für Sie am komfortabelsten ist.**

Der Fragebogen enthält 20 inhaltliche Fragen. Die meisten hiervon sind Fragen oder Aussagen, bei denen Sie angeben sollen, inwiefern diese auf Ihr Wohnprojekt zutreffen oder nicht. Bitte markieren Sie nur das jeweils zutreffende Kästchen. Fragen, bei denen Mehrfachnennungen möglich sind, sind entsprechend gekennzeichnet. Sofern bei diesen Fragen die auf Ihr Wohnprojekt zutreffende Kategorie nicht vorgegeben ist, tragen Sie diese unter dem Punkt "*Sonstiges, und zwar:*" bitte nach. Ich bitte Sie, **nach Möglichkeit alle Fragen** zu beantworten.

Da in dem Fragebogen **keine personenbezogenen Daten** abgefragt werden, ist die Befragung nicht als eine anonyme Befragung konzipiert. Zur besseren Übersicht, welche Projekte aus welchen Städten an der Befragung teilnehmen bitte ich Sie, die Angaben zu Ihrem Wohnprojekt auf der Seite 8 auszufüllen. Für die Auswertung werden die Namen der teilnehmenden Wohnprojekte nicht in den Datensatz eingegeben. Dies bedeutet, dass bei der Auswertung der Ergebnisse **keine Betrachtung einzelner Projekte** erfolgen wird!

**Ich versichere Ihnen, mit Ihren Angaben verantwortungsbewusst umzugehen und den ausgefüllten Fragebogen nicht an Dritte weiterzuleiten!**

## Fragebogen

Aus Sicht des Autors Micha Fedrowitz lassen sich mögliche Wirkungen eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes auf das umliegende Quartier anhand von vier Dimensionen beschreiben. Dies sind die Bewohner-Kontakte, baulich-räumliche Faktoren, die soziale Infrastruktur und die gewerbliche Infrastruktur.

### **I. Bewohner-Kontakte**

	<b>Trifft überhaupt nicht zu</b>	<b>Trifft eher nicht zu</b>	<b>Trifft eher zu</b>	<b>Trifft voll und ganz zu</b>
1. Viele der Bewohnerinnen und Bewohner unseres Wohnprojektes wohnten bereits vorher in diesem Stadtteil/Quartier.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Viele der Bewohnerinnen und Bewohner unseres Wohnprojektes haben private Kontakte zu den Anwohnern im umliegenden Quartier.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Viele der Bewohnerinnen und Bewohner unseres Wohnprojektes engagieren sich ehrenamtlich im Quartier.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Unser Wohnprojekt wirkt wie eine vom Umfeld überwiegend isolierte "Insel" im Quartier.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Insgesamt ist unser Wohnprojekt durch unsere Bewohnerinnen und Bewohner gut mit der Nachbarschaft im umliegenden Quartier vernetzt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Die Integration unseres Wohnprojektes in das Quartier ist bislang nicht zufriedenstellend.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## II. Baulich-räumliche Faktoren

	Ja	Teilweise	Nein	Kein Urteil
7. Unser Wohnprojekt verfügt über einen halb-öffentlichen Eingangsbereich.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Unser Wohnprojekt verfügt über einen offen gestalteten Innenhof und/oder Garten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Die Architektur des/der Gebäude unseres Wohnprojektes strahlt eine Offenheit zum Quartier aus.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## III. Soziale Infrastruktur

	Ja	Nein	Kein Urteil
10. Unser Wohnprojekt verfügt über gemeinschaftliche Räumlichkeiten (z. B. Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftswohnung, Gästezimmer).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

→ (Falls bei Frage 10 Antwort "ja"):

	Ja	Nein	Kein Urteil
10a. Dieser Raum bzw. diese Räumlichkeiten können von Nachbarn aus dem umliegenden Quartier für Treffen, Veranstaltungen, Übernachtungen oder ähnliches genutzt/gemietet werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

→ (Falls bei Frage 10a Antwort "ja"):

	Trifft überhaupt nicht zu	Trifft eher nicht zu	Trifft eher zu	Trifft voll und ganz zu
10b. Dieses Angebot wird von den Nachbarn aus dem umliegenden Quartier regelmäßig in Anspruch genommen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Kein Urteil</b>
11. In den Räumlichkeiten unseres Wohnprojektes finden Veranstaltungen und Angebote statt, die von den Nachbarn aus dem umliegenden Quartier besucht werden können.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

→ (Falls bei Frage 11 Antwort "ja"):

11a. Um welche Art von Veranstaltungen bzw. Angeboten handelt es sich hierbei?

(Bitte Zutreffendes markieren. Mehrfachnennungen möglich.)

Tag der offenen Tür	<input type="checkbox"/>
Feste (z. B. Sommerfest)	<input type="checkbox"/>
Nachbarschaftstreff	<input type="checkbox"/>
Sportkurse (z. B. Yoga)	<input type="checkbox"/>
Kulturelle Veranstaltungen	<input type="checkbox"/>
Städtische Veranstaltungen	<input type="checkbox"/>
VHS-Veranstaltungen	<input type="checkbox"/>
Sonstiges, und zwar:	

	<b>Trifft überhaupt nicht zu</b>	<b>Trifft eher nicht zu</b>	<b>Trifft eher zu</b>	<b>Trifft voll und ganz zu</b>
11b. Die Teilnehmerzahl von Nachbarn aus dem umliegenden Quartier an solchen Veranstaltungen stellt uns als Wohnprojekt insgesamt zufrieden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### IV. Gewerbliche Infrastruktur

	Ja	Nein	Kein Urteil
12. Das Erdgeschoss bzw. Teile des Erdgeschosses unseres Wohnprojektes werden gewerblich und/oder quartiersbezogen genutzt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

➔ (Falls bei Frage 12 Antwort "ja"):

12a. Um welche Form von Nutzungen handelt es sich hierbei?

(Bitte zutreffendes markieren. Mehrfachnennungen möglich.)

Gastronomie (z. B. Café)	<input type="checkbox"/>
Büro(s)	<input type="checkbox"/>
Geschäft(e)	<input type="checkbox"/>
Bäckerei	<input type="checkbox"/>
Friseur	<input type="checkbox"/>
Arztpraxis	<input type="checkbox"/>
Kindertagesstätte	<input type="checkbox"/>
Quartiersbüro	<input type="checkbox"/>
Sonstiges, und zwar:	

	Ja	Nein	Kein Urteil
13. Andere Bereiche unseres Wohnprojektes, die sich nicht im Erdgeschoss befinden, werden gewerblich und/oder quartiersbezogen genutzt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

➔ (Falls bei Frage 13 Antwort "ja"):

13a. Um welche Form von Nutzungen handelt es sich hierbei?

(Bitte zutreffendes markieren. Mehrfachnennungen möglich.)

Büros	<input type="checkbox"/>
Arztpraxis	<input type="checkbox"/>
Quartiersbüro	<input type="checkbox"/>
Sonstiges, und zwar:	

## V. Abschließende Fragen

	<b>Trifft überhaupt nicht zu</b>	<b>Trifft eher nicht zu</b>	<b>Trifft eher zu</b>	<b>Trifft voll und ganz zu</b>
14. Eine intensive Vernetzung mit dem umliegenden Quartier und seinen Bewohnerinnen und Bewohnern ist für uns als Wohnprojekt wichtig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15. Ein weitreichendes Engagement im Quartier würde unser Wohnprojekt überfordern.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16. Im Vergleich zur Zufriedenheit und dem funktionierenden Zusammenleben unserer eigenen Bewohnerinnen und Bewohner besitzt die Integration ins umliegende Quartier eine untergeordnete Priorität.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17. Für die Zukunft wünschen wir uns eine bessere Vernetzung mit dem umliegenden Quartier.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18. Zur Erreichung einer besseren Vernetzung mit dem umliegenden Quartier wäre eine bessere Unterstützung handelnder Akteure (z. B. von städtischer Seite) wünschenswert.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19. Dass sich gemeinschaftliche Wohnprojekte aktiv in die Quartiersarbeit einbringen, ist eine berechtigte Erwartungshaltung seitens der Kommunen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20. Insgesamt hat sich unser Wohnprojekt zu einem bekannten Anlaufpunkt im Quartier entwickelt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## VI. Angaben zum Wohnprojekt

Da in dem Fragebogen **keine personenbezogenen Daten** abgefragt werden, ist die Befragung nicht als eine anonyme Befragung konzipiert. Zur besseren Übersicht, welche Projekte aus welchen Städten an der Befragung teilnehmen bitte ich Sie, die nachfolgenden Angaben zu Ihrem Wohnprojekt auszufüllen. Für die Auswertung werden die Namen der teilnehmenden Wohnprojekte nicht in den Datensatz eingegeben. Das bedeutet, dass bei der Auswertung der Ergebnisse **keine Betrachtung einzelner Projekte** erfolgen wird!

*Bitte eintragen*

Name des Wohnprojektes:	
Stadt:	
Art des Wohnprojektes (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauenwohnprojekt):	
Anzahl der Wohneinheiten:	
Anzahl der Bewohner_innen:	
Einzugsjahr:	
Finanzierungsmodell (z. B. Investor, Genossenschaft, Eigentümergemeinschaft):	
Rechtsform (z. B. eG, e. V., GmbH, GbR, WEG):	
Hat Ihr Wohnprojekt öffentliche Fördermittel erhalten? (Bitte "ja" oder "nein" angeben)	

## **VII. Schluss**

Zum Abschluss der Befragung haben Sie die Möglichkeit, in das untere Feld einen Freitext (**gerne auch in Stichpunkten**) mit eigenen Anmerkungen einzugeben. Dabei kann es sich sowohl um inhaltliche Anmerkungen (z. B. zu im Fragebogen nicht abgefragten Aspekte zur Thematik oder ausformulierte Wünsche nach einer besseren Unterstützung verschiedener Akteure etc.) als auch um ein Feedback an meine Person handeln, inwiefern der Fragebogen für Sie gut zu beantworten war oder an welchen Stellen Schwierigkeiten bestanden.

*Bitte hier eigenen Freitext eingeben:*

**Vielen Dank für Ihre Teilnahme!!!**