

Generationsübergreifendes Wohnen – eine Analyse nachhaltiger Wohnkonzepte für ein zukunftsfähiges Miteinander

Von Sophie Große-Oetringhaus

sophie.oetringhaus@gmx.net

M.Sc. Wirtschaftsgeographie

RWTH Aachen University

Betreuerin: Dr. phil. Universitätsprofessorin Carmella Pfaffenbach

Generationsübergreifendes Wohnen innerhalb einer Familie war eines der etabliertesten Wohnkonzepte weltweit. In der Vergangenheit diente das gemeinsame Leben sowohl der Kinderbetreuung als auch der Versorgung im Alter. Seit der Krise der fordistischen Gesellschaft und der damit einhergehenden Individualisierung der Lebensstile ist das gemeinsame Leben verschiedener Generationen unter einem Dach jedoch zur Seltenheit geworden. Die Vorteile dieser Wohnform sorgten jedoch in den vergangenen 20 Jahren zu einer Wiederbelebung des Konzeptes – dieses Mal jedoch unabhängig von familiären Bindungen (Fedrowitz/ Gailing 2003:26; Fedrowitz 2016:11f; Löbe/ Sinnig 2019:59).

In der Stadt Aachen stellt generationsübergreifendes Wohnen aktuell zwar noch ein Nischenphänomen dar, jedoch steigt die Anzahl der in der Stadt ansässigen Projekte stetig an. Aktuell gibt es sieben Projekte, die (Stand Sommer 2020) schon bezogen sind und zwei zusätzliche Projekte sind in der Planung und verfügen schon über konkrete Grundstücke. Wie Abb. 1 zeigt, sind die generationsübergreifenden Wohnprojekte sowohl im Zentrum der Stadt Aachen, als auch in einiger Entfernung zu diesem vorzufinden. Eine leichte Konzentration lässt sich im Südosten erkennen, wo vier der insgesamt neun Wohnprojekte verstandortet sind.

Als erstes generationsübergreifendes Wohnprojekt in der Stadt Aachen wurde der Jung und Alt e.V. (1) im Jahr 1991 initiiert, gefolgt von der Bildung der Kerngruppe des Stadthauses (2) sieben Jahre später. Ab dem neuen Jahrtausend ist ein starker Anstieg der Zahl der Wohnprojekte in der Stadt Aachen zu beobachten. Um die Jahrtausendwende herum wurden sowohl das Wohnprojekt S.U.N. (3), das Haus des Wohnsinn e.V. (4) als auch das Projekt des Mit Freu(n)den unter einem Dach e.V. (5) initiiert.

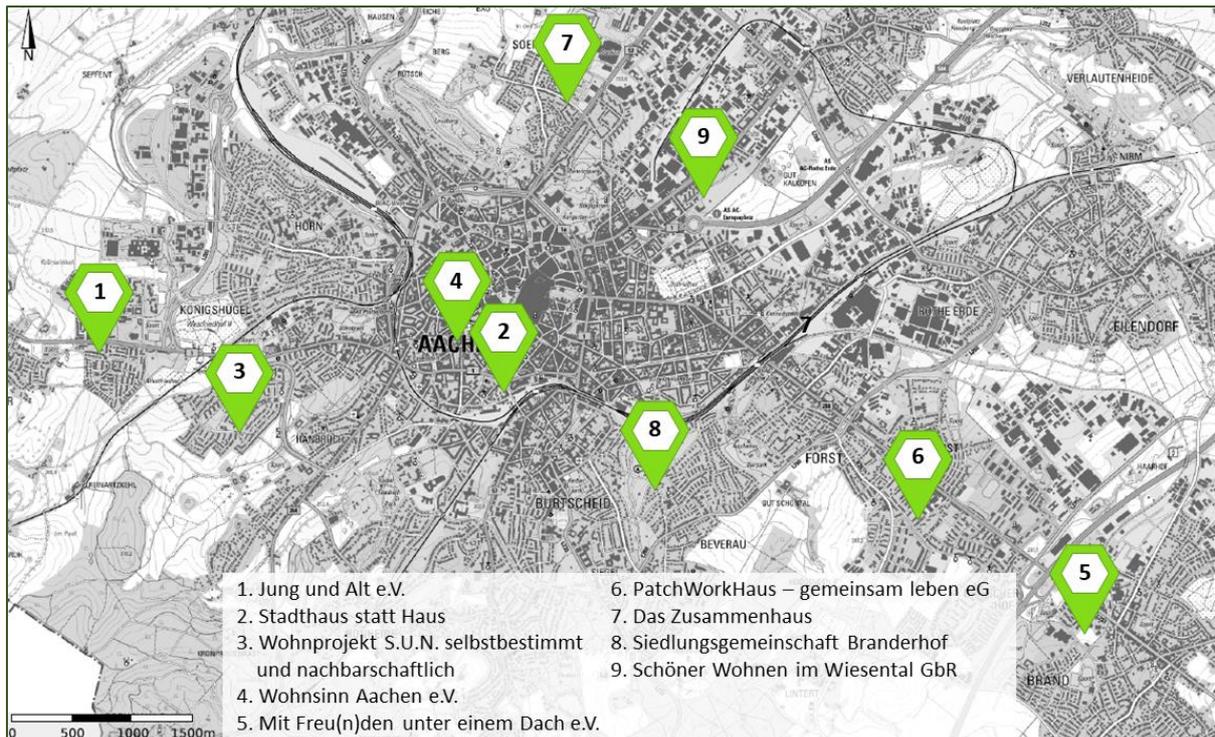


Abb. 1: Verortung der betrachteten Wohnprojekte in der Stadt Aachen (nach GeoBasis-DE / BKG 2020 / EuroGeographics / Bezirksregierung Köln Geobasis NRW 2020; digitale topographische Karte)

Mit über zehn Jahren, die zwischen der Bildung der Kerngruppe und dem Erstbezug lagen, hat das PatchWorkHaus (6) bisher die längste Verwirklichungszeit benötigt. Hierauf folgen im Jahr 2014 die Projekte des Zusammenhauses (7) und die Siedlungsgemeinschaft Branderhof (8). Das jüngste Aachener Wohnprojekt ist das der Schöner Wohnen im Wiesental GbR (9). Dieses und die Siedlungsgemeinschaft Branderhof sind noch in der Planungsphase (BMVI 2007; Stiftung Trias 2017; Bosseler 2019b; LebensWeGe Aachen eG 2019; Becker 2020; NetWerk Internet Intranet Services GmbH o.J.; PatchWorkHaus eG o.J.; ProSUN e.V. o.J.; Von Fürstenberg o.J.; Wohnsinn e.V. o.J.)

Sowohl die bestehenden als auch die zwei geplanten Projekte wurden im Rahmen der Masterarbeit analysiert und teilweise besichtigt. Es wurden 49 Fragebögen ausgefüllt, elf Interviews mit 18 Bewohnern und zwei Experteninterviews durchgeführt. In den Gesprächen mit den Bewohnern wurde deutlich, dass folgende Eigenschaften typisch sind für Personen, die in einem generationsübergreifenden Wohnprojekt in der Stadt Aachen leben. Die hier mit einem Sternchen (*) gekennzeichneten Eigenschaften unterscheiden sich dabei von der Beschreibung der Literatur.



Abb. 2: Die typischen Eigenschaften einer Bewohner*in eines Aachener generationsübergreifenden Wohnprojektes (eigene Darstellung nach GdW 2018, Harms 2019)

Altersgruppe	Nennungen
0-30	0
31-40	6
41-50	2
51-60	11
61-70	13
71+	14
k.A.	3

Abb. 3: Altersstruktur der Befragung (n=49)

Während die Literatur die Bewohnerschaft und hier besonders die Gründer solcher Projekte meist mit einem Alter ab 40 Jahren beschreibt, ergab die Befragung, dass die Bewohner der Wohnprojekte in der Stadt Aachen mindestens zehn Jahre älter sind. Wie Abb. 3 zeigt, gaben 84 % an, älter als 51 Jahre zu sein. Dagegen nahm keine einzige Person unter 30 Jahren an der Befragung teil. In den Interviews stellte sich ein ähnliches Bild dar.

Ebenfalls auffällig ist die hiesige Geschlechterverteilung, denn 70 % der Befragten sind weiblich. In Bezug auf die Haushaltgröße stellen Ein-Personen-Haushalte die dominierende Haushaltsgröße dar, gefolgt von Paaren.

Diese unausgewogene Demographie stellt einen der zentralen Kritikpunkte der Arbeit dar, da generationsübergreifendes Wohnen von dem gemeinsamen Leben unterschiedlicher Generationen und Geschlechter lebt. Die Bewohner bedauern zwar, dass besonders junge Menschen den Projekten oftmals fehlen, haben sich aber in den meisten Fällen mit dieser Tatsache abgefunden.

Über 60 % der Befragten sagten zudem aus, dass sich generationsübergreifendes Wohnen weniger gut oder gar nicht für Studenten eignet, gleiches äußerten ca. 40 % in Bezug auf Familien. In beiden Fällen ist der Mangel an Zeit, die beide Gruppen in die Planung bzw. in das gemeinsame Leben investieren können, der ausschlaggebende Grund hierfür. Die geringe Einbringungsmöglichkeit von Familien sorgt allerdings auch dafür, dass vergleichsweise wenig familiegeeignete Wohnungen geplant und realisiert werden. Hier zeichnet sich damit ein Kreislauf ab, der den Einzug von Familien in die Projekte erschwert. So sind Familien sowohl während der Planung als auch in den bestehenden Projekten unterrepräsentiert.

Hier ist jedoch darauf hinzuweisen, dass junge Menschen und besonders Familien für ein generationsübergreifendes Wohnprojekt von großer Bedeutung sind.

Ein Wohnprojekt zu realisieren, welches tatsächlich eine generationsübergreifende Gruppe skizziert, ist somit als Herausforderung zu betrachten. Denn besonders in der Planungsphase muss sehr viel Zeit und teilweise auch Geld investiert werden. Dies sorgt dafür, dass die Realisierung oft mehrere Jahre dauert und die Zusammensetzung der Gruppe darunter leidet. So ist es keine Seltenheit, dass die Anzahl der Gruppenmitglieder im Laufe der Planung stark schwankt.

Ist das Projekt jedoch einmal realisiert, ist die Nachfrage nach freistehenden Wohnungen hoch.

Die hohe Zufriedenheit der Bewohner mit dem gemeinsamen Leben, den gegenseitigen Unterstützungen und den gemeinsamen Aktivitäten sorgen dafür, dass eine niedrige Fluktuation ein typisches Merkmal dieser Wohnform ist. Die Frage, ob sie in nächster Zeit aus dem Projekt ausziehen wollen, beantwortete die große Mehrheit mit *nein*. Somit sind die Wartelisten für eine Wohnung in einem Aachener Wohnprojekt mitunter sehr lang. Doch auch hier bewerben sich die Menschen oftmals erst in einem relativ hohen Alter, da gemeinsames Wohnen häufig unter dem Motto *nicht allein – nicht ins Heim* verstanden wird.

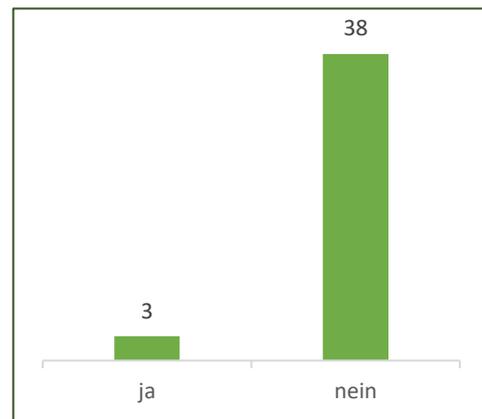


Abb. 4: "Wollen Sie in nächster Zeit aus diesem Projekt ausziehen?" (n=41)

Um das Leben der Gruppe miteinander zu beschreiben sind besonders die *Freundschaftsdienste* hervorzuheben, die die Bewohner *ohne große Aufforderung* einander anbieten. Hierzu gehören meist Spaziergänge, Einkaufshilfen, Urlaubsvertretungen oder kleinere Reparaturen. Diese kleinen Hilfen kosten den Anbietenden meist nicht viel Zeit und Aufwand, erleichtern das Leben des Gegenübers aber gewaltig. Geholfen wird nicht nur den Senioren, sondern allen Bewohnern beispielsweise bei Krankheiten. Die Beziehungen der Bewohner untereinander profitieren von diesen Hilfen derart, dass einige der Interviewten die Gruppe selbst als *familiär* bezeichnen.

Der Kontakt zwischen den einzelnen Projekten ist dagegen sehr unterschiedlich gestaltet. Während die Projekte interessierten Personen gegenüber sehr offen und freigiebig sind – neuen Gruppen wird der eigene Gemeinschaftsraum zum Planen kostenlos zur Verfügung gestellt – schläft der Kontakt nach der Realisierung oftmals ein, beziehungsweise beschränkt sich auf einen Informationsaustausch. Einen *Runden Tisch*, an dem alle Aachener Wohnprojekte zusammenkommen und über Probleme und gemeinsame Veranstaltungen sprechen, gibt es nicht mehr. Hier kann jedoch die Koordinationsstelle *Bauen und Wohnen in Gemeinschaft* der Stadt Aachen kontaktiert werden, die bei Fragen und Problemen, besonders in Bezug auf die Neugründung, weiterhilft.

Eines der zentralen Probleme, welches die Koordinationsstelle jedoch nicht aus dem Weg räumen kann, ist die Frage der Grundstücksfindung. Dieses Problem beschäftigte jedes Projekt meist einige Jahre, da längst nicht auf allen Aachener Grundstücken die

Realisierung eines generationsübergreifenden Wohnprojektes möglich ist oder sich lohnt.

Die Zeit, die die Bewohner u.a. mit der Grundstückssuche aber auch im Rahmen der Planung in ihr Projekt investieren müssen, wird mit bis zu 20 Stunden pro Woche angegeben. Hierzu zählt zusätzlich die Arbeit in zahlreichen Arbeitsgruppen, die sich beispielsweise mit einem Mobilitätskonzept, der Architektur oder der Grünplanung beschäftigen. Die fachlichen Kenntnisse hierzu müssen in vielen Fällen erst im Laufe der Planung erworben werden. Diesen immensen Aufwand kann und möchte nicht jede Person auf sich nehmen, auch wenn diese Art des Wohnens präferiert wird.

Wie bereits beschrieben, vereint das generationsübergreifende Wohnen zahlreiche soziale Vorteile. Die ökologischen und ökonomischen Vorteile werden von den Bewohnern insgesamt als weniger wichtig erachtet. Zu diesen Vorteilen gehört die Flächensparsamkeit, die durch die geteilten Räume, die geteilten Gärten und die vergleichsweise kleineren Wohnungen entstehen. Auch werden teilweise Autos und Waschmaschinen geteilt, deren Anschaffungskosten somit auf die Gemeinschaft aufgeteilt werden und deren Auslastung damit effizienter wird (Henseling/ Krause et al.2018: 10:50).

Dass auch der Gedanke der ökologischen Nachhaltigkeit in vielen Projekten eine wichtige Rolle spielt, zeigt die Tatsache, dass alle betrachteten Projekte über eine Anbindung an den ÖPNV verfügen, die von 76 % der Befragten als sehr gut wahrgenommen wird. Der Bus und die Bahn werden hier als Fortbewegungsmittel mitgedacht und sind wichtige Standortfaktoren. Hinzu kommt, dass viele Gebäude über Photovoltaikanlagen oder Rückgewinnungsmöglichkeiten verfügen.

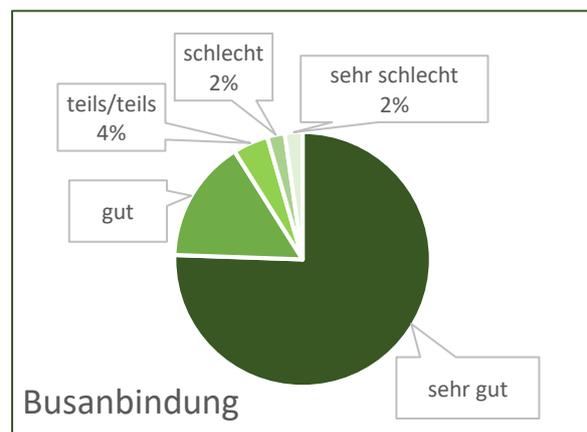


Abb. 5: Bewertung der Anbindung an den Busverkehr (n=45)

In Bezug auf die Ökonomie, verringern die geteilten Einrichtungen die Kosten des Einzelnen. Dennoch ist generationsübergreifendes Wohnen in den meisten Fällen nicht pauschal günstiger als eine kommerzielle Wohnung in der Umgebung. Durch eine Mischung aus freifinanzierten Wohnungen und geförderten Sozialwohnungen haben dennoch alle Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit sich eine Wohnung in einem solchen Wohnprojekt zu finanzieren. In der Stadt Aachen sind aktuell ca. 1/3 der vorhandenen Wohnungen in generationsübergreifenden Wohnprojekten durch eine Förderung realisiert.

Die meisten Personen in den Projekten verfügen jedoch über einen Hochschulabschluss und damit über ein relativ hohes Einkommen. Somit ist der Wunsch nach günstigerem Wohnraum innerhalb der Wohnprojekte eher gering.

Die Gärten stellen einen weiteren wichtigen Aspekt dieser Wohnformen dar. Alle Bewohner haben gleichermaßen Zugang zum Garten und können diesen auch für private Zwecke, z.B. eine Geburtstagsfeier nutzen. Viele der besuchten Gärten haben eine deutlich höhere Qualität und Größe, als es in Stadtnähe zu vermuten wäre. Sie werden mit viel Liebe gepflegt und stellen Angebote für jedes Alter bereit. Auch hier zahlt sich

der Gedanke des *Gemeinsamen* aus, da sich ein Großteil der gemeinsamen Zeit hier abspielt. In vielen Interviews wurde davon berichtet, dass der Garten auch oft spontanen Treffen am Abend dient, bei denen bei einem Bier *nett zusammengesessen* und erzählt wird.



Abb. 6: Ausschnitt des Gartens von Mit Freu(n)den unter einem Dach (links) und des PatchworkHauses (rechts) (eigenes Foto)

Zusammenfassend wurde das generationsübergreifende Wohnen als sehr positives und nachhaltiges Wohnkonzept wahrgenommen. Die hohe Zufriedenheit und die Hilfen der Bewohner untereinander sprechen eine deutliche Sprache und überwiegen die Nachteile und Hürden. Dennoch bedarf es zukünftig einer Überarbeitung der Konzeptidee, um den Aspekt der Intergenerationalität langfristig zu erhalten und junge Personen anzulocken. Auch muss der Zugang zu passenden Grundstücken deutlich vereinfacht werden, um den nötigen Aufwand zu reduzieren und generationsübergreifendes Wohnen einer breiteren Masse zugänglich zu machen. Hierzu müssen Verwaltung und Bewohnerschaft gemeinsam an einer Lösung arbeiten.

Quellen:

- Becker, R. (2020): Stadthaus statt Haus. <http://www.frauenwohnprojekte.de/index.php?id=31&tx_p2fwp_pi1%5Bprojekt%5D=79&tx_p2fwp_pi1%5Baction%5D=show&tx_p2fwp_pi1%5Bcontrol%5D=Projekt&cHash=99104712e6c951698fc9bfff3f56326a> abgerufen am 12.05.2020.
- Bosseler, C. (2019b): Informationen zum Wohnprojekt Branderhof, Stand November 2019. <http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/wohnen/Wohnraumentwicklung/wohnen_neue_wohnformen/dokumente/VHS_Wohnprojekt_Branderohof_201911.pdf> abgerufen am 27.06.2020.
- Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) (Hrsg.) (2007): Mehrgenerationenwohnen in Aachen. <<https://www.forschungsinformationssystem.de/ser-vlet/is/220698/?clsd0=276639&clsd1=276643&clsd2=276858&clsd3=0>> abgerufen am 12.05.2020.
- Fedrowitz, M. (2016): Gemeinschaftliches Wohnen- Stand und Entwicklung in Deutschland. In: Nachrichten der ARL 1/2016, S. 9-11. <https://shop.arlnet.de/media/direct/pdf/nachrichten/2016-1/Nachr_1-2016_Fedrowitz_S9-12_online.pdf>, abgerufen am 09.05.2020.
- Fedrowitz, M./ Gailing, L. (2003): Zusammen wohnen- Gemeinschaftliches Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung. Dortmund: Institut für Raumplanung. <<https://core.ac.uk/download/pdf/46910063.pdf>>, abgerufen am 10.05.2020.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.) (2018): Branchenbericht 7- Wohntrends 2035- Studie. Brüssel.
- Harms, B. (2019): Wohntrends 2030 und nachhaltiger Konsum. In: Sinnig, H./ Spars, G. (Hrsg.) (2019): Sharing-Ansätze für Wohnen und Quartier- Nachhaltigkeitstransformation, kollaborative Konsummodelle und Wohnungswirtschaft. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag. S. 29-38.
- Henseling, C./ Krauß, N./ Wieland, S./ Jänicke, C./ Specht, Alexandra; Behrendt, S./ Bodelschwingh, A. (2018): Soziale, ökologische und ökonomische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen. IZT - Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung. Berlin. <https://projekt.izt.de/fileadmin/downloads/pdf/pots-dam/P_GeW_AB_Querauswertung_Gesamt_FINAL.pdf> abgerufen am 04.05.2020.
- LebensWeGe Aachen eG (2019): Inhalte der Internetpräsenz. <<https://www.lebenswege-aachen.de>> abgerufen am 11.05.2020.
- Löbe, L./ Sinnig, H. (2019): Sharing-Ansätze im Bereich Wohnen und Quartiersentwicklung- Handlungsfelder, Potentiale und Restriktionen. In: Sinnig, H./ Spars, G. (Hrsg.) (2019): Sharing-Ansätze für Wohnen und Quartier- Nachhaltigkeitstransformation, kollaborative Konsummodelle und Wohnungswirtschaft. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag. S. 57-70.
- NetWerk Internet Intranet Services GmbH (o.J.): Inhalte des Internetauftrittes. <<https://www.neue-wohnformen.de/suchergebnisse/>> abgerufen am 11.05.2020.
- PatchWorkHaus Aachen- gemeinsam leben eG (o.J.): Inhalte des Internetauftrittes. <www.patchworkhaus-aachen.de> abgerufen am 11.05.2020.
- ProSUN e.V. (o.J.): Inhalte der Internetpräsenz. <<http://www.wohnprojekt-sun.de>> abgerufen am 12.05.2020.
- Stiftung Trias (2017a): Mit Freunden unter einem Dach e.V. <<https://www.wohnprojekte-portal.de/projekt-suche/projekt-21189/>> abgerufen am 12.05.2020.
- Von Fürstenberg, A. (o.J.): Inhalte des Internetauftrittes. <<https://lebenswege-aachen.jim-dofree.com>> abgerufen am 11.05.2020.
- Wohnsinn Aachen e.V. (o.J.): Inhalte des Internetauftrittes. <<https://www.wohnsinn-aachen.org>> abgerufen am 12.05.2020