



**FORUM**  
Gemeinschaftliches Wohnen e.V.  
Bundesvereinigung

---

# Anders wohnen, besser leben – Potenziale und Vielfalt gemeinschaftlichen Wohnens

Das Begleitheft zur Ausstellung

---



# Inhalt

Vorwort	3
Das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. und sein Netzwerk	4
Anders wohnen – so vielfältig, wie das Leben selbst	5
Die Ausstellung	6
<b>Allengerechtes Wohnen, Burgrieden</b> Anders wohnen im ländlichen Raum	7
<b>Domagkpark, München</b> Anders wohnen und Quartiersentwicklung	8
Die Stiftung trias – seit 20 Jahren im Thema	9
<b>Wohnprojekt Ro70 eG, Weimar</b> Anders wohnen in junger Genossenschaft	10
Gründungssituation neuer Wohnungsgenossenschaften und deren Bedarfe	11
<b>Beginenhaus Mauerstraße, Tübingen</b> Anders wohnen für und von Frauen	12
<b>Wohnprojekt FESTLAND, Hamburg</b> Anders wohnen inklusiv	13
Innovative Wohnformen, aktive Nachbarschaften und soziale Einrichtungen voranbringen	14
<b>Spreefeld eG, Berlin</b> Anders wohnen im Cluster	16
Die UmweltBank – Vorreiterin für Finanzierung ökologischer Bauvorhaben	17
<b>martini.erleben, Hamburg</b> Anders wohnen bei einem Wohnungsunternehmen	18
Der Weg zu gemeinschaftlichem Wohnen	19
<b>Mehrgenerationenhaus Bremen – Schweizer Viertel</b> Anders wohnen in neuem Quartierszentrum	20
<b>Lebensort Vielfalt, Berlin</b> Anders wohnen – Vielfalt leben	21
Die Ausstellung wird unterstützt von	22
Impressum	23

# Vorwort



Die Ausstellung „Anders wohnen, besser leben“ will die Vielfalt und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen und ihre Bedeutung für den sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft sichtbar machen. Der Bedarf an derartigen Projekten steigt

seit Jahrzehnten. Grund dafür sind Wohnungsmarktentwicklungen, die Unsicherheiten und prekäre Wohnverhältnisse hervorbringen, und ein sich veränderndes soziales Gefüge der Bevölkerung, das häufig als demografischer Wandel bezeichnet wird.

Gesucht werden sozial verbindliche Wohnzusammenhänge ebenso wie langfristig gesicherte, bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnangebote. Gemeinschaftliche Wohnformen bieten lebendige und belastbare Nachbarschaften, ein Wohnumfeld, das Raum für Mitgestaltung lässt, und viele weitere Qualitäten, die der übliche Wohnungsmarkt nicht liefern kann.

Die Ausstellung zeigt an Beispielen, wie vielfältig Konzepte gemeinschaftlichen Wohnens sein können

und wie lokale Wohnumfelder von ihnen profitieren. Sie basieren zum großen Teil auf Projekten, die das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen in der Zeit von 2015 bis 2019 im Auftrag des Bundesfamilienministeriums im Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ begleitet hat. Sie weisen auch darauf hin, wie Kommunen und die Wohnungswirtschaft die Entstehung neuer Wohnformen als Unterstützerinnen, Trägerinnen, Fürsprecherinnen oder Initiatorinnen begünstigen und fördern können.

Das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen wünscht viel Erfolg bei der Entwicklung und Förderung ähnlicher Projekte und steht Interessierten zusammen mit seinem bundesweiten Netzwerk mit Rat und Tat zur Seite.

Dr. Josef Bura

Erster Vorsitzender

# Das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. und sein Netzwerk

Wir sind ein gemeinnütziger Verein zur Förderung gemeinschaftlichen Wohnens und neuer Wohnformen. Seit unserer Gründung 1992 steht die soziale Dimension des Wohnens im Mittelpunkt unserer Aktivitäten im Feld der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Bei uns organisieren sich Profis und Laien, die das gesamte Spektrum neuer Wohnformen abbilden. Wir bündeln Wissen und Erfahrungen rund um das Gemeinschaftliche Wohnen, begleiten Förderprogramme und Projekte von Bundes- und Landesministerien und bieten Fachleuten eine Plattform zum Informations- und Erfahrungsaustausch.

Mit unserem Know-how beraten und vernetzen wir Interessierte, Projekte, Kommunen und Organisationen.

Ein gewachsenes Netzwerk an Regionalstellen verbindet uns dabei mit Akteuren in vielen Bundesländern.

Informieren Sie sich auf unserer Website über unsere Angebote. Dort finden Sie eine Vielzahl an Informationen rund um das Gemeinschaftliche Wohnen und neue Wohnformen, darunter auch Fachpublikationen zu den Themenkomplexen dieser Ausstellung.



**Ausstellung des**  
FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.,  
Bundesvereinigung

Hildesheimer Str. 15  
30169 Hannover  
Tel: 0511 - 16 59 10 - 0

[www.verein.fgw-ev.de](http://www.verein.fgw-ev.de)

# Anders wohnen – so vielfältig, wie das Leben selbst

Unter neuen Wohnformen oder gemeinschaftlichem Wohnen werden Wohnkonzepte verstanden, die sich in den letzten 40 Jahren herausgebildet haben. Ihre Mitglieder wohnen als Haushalte in separaten Wohnungen unter einem gemeinsamen Dach oder in überschaubaren Siedlungen. Um das Miteinander zu fördern, integrieren sie Räumlichkeiten zum gegenseitigen Austausch, Diskutieren und zur Geselligkeit.

Neue Wohnformen können als Zusammenschlüsse im individuellen Eigentum, in neuen genossenschaftlichen oder GmbH-Formen sowie als Wohngruppen unter dem Dach klassischer Wohnungsunternehmen organisiert sein. Sie übernehmen Verantwortung für die Gestaltung und Nutzung ihres Wohnraums, praktizieren jedoch unterschiedliche Modelle der Selbstorganisation.

Häufig gründen junge Familien und Menschen im Alter neue Wohnformen. Sie reagieren damit auf gesellschaftliche Transformationsprozesse bzw. deren Auswirkungen auf die individuellen Lebenswelten.

Die lebendigen Nachbarschaften in Projekten gemeinschaftlichen Wohnens versprechen gegenseitige Unterstützung im Alltag und einen besseren Rückhalt in vulnerablen Phasen des Lebens. Auch wohnungswirtschaftliche Träger erkennen diese Qualitäten an, indem sie Elemente gemeinschaftlichen Wohnens in neuen Projekten verankern und darüber hinaus Plus-Bausteine für Teilhabe, Pflege, Betreuung und Beratung integrieren. So entstehen vielerorts neue Wohnformen, die gute Voraussetzungen für ein selbstbestimmtes Leben in allen Lebensphasen schaffen.



# Die Ausstellung

Die Ausstellung will die Bedeutung neuer Wohnformen für die Herausforderungen der aktuellen Wohnungsversorgung und des demografischen Wandels in (prosperierenden) Städten und ländlichen Regionen aufzeigen. Die Projektbeispiele zeugen von der Kreativität der Beteiligten, dem Mut, neue Wege beim Planen und Bauen zu gehen, und den Potenzialen neuer Wohnformen.

Meist entstehen Projekte gemeinschaftlichen Wohnens aus Initiativen von Menschen, die sich in der Absicht zusammenschließen, Alternativen zum Wohnen wie gewohnt zu entwickeln. Dabei ist es für alle Beteiligten sehr hilfreich, wenn Kommunen dieses Engagement (für mehr sozialen Zusammenhalt in Quartieren) aufgreifen und für sich zu nutzen wissen.

Auch klassische Akteure der Wohnungswirtschaft mit gemeinwohlorientierten Zielen können dabei eine wichtige Rolle spielen. Ihre Bereitschaft, neue Wege beim Bauen und Wohnen zu gehen, wirkt als Motor für neue Wohnformen und verschafft einer größeren Anzahl von Menschen Zugang zum gemeinschaftlichen Wohnen.

Gründe, sich mit dem Thema zu befassen, gibt es viele: Die Planung neuer Wohnsiedlungen, die Umnutzung von vormals gewerblich genutzten Flächen oder die Anpassung dörflicher Strukturen an heutige Anforderungen bieten Chancen, Wohnangebote zu schaffen, die unterschiedliche Wohnanforderungen berücksichtigen und dadurch generationengerecht(er) und inklusiv(er) sind. Von alledem handelt diese Ausstellung.





## Anders wohnen im ländlichen Raum

Der demografische Wandel trifft ländliche Räume unterschiedlich stark. Vielerorts verlassen junge Menschen ihr Dorf, um Ausbildung, Arbeit, Wohnraum und das Leben in der Stadt zu suchen. Das stellt Kommunen vor beträchtliche Herausforderungen. Von gleichwertigen Lebensverhältnissen sind viele von ihnen weit entfernt. Neue Wohnformen können dazu beitragen, Wohnantworten auf vorhandene soziale Bedarfe zu geben, indem Schulgebäude, Landgaststätten, Pfarrhäuser etc. zu Orten der Begegnung umgestaltet oder neu genutzt werden, bspw. als Wohn-Pflegegemeinschaften oder für Projekte gemeinschaftlichen Wohnens.

### Allengerechtes Wohnen, Burgrieden, Bezug 2016

Burgrieden ist ein Dorf mit 4.100 Einwohnern, das sich zukunftsfest aufstellen wollte. Partnerschaftlich realisierten die Gemeinde und die Bürgerstiftung einen Wohnpark für alle Generationen. Dieser eröffnet nicht nur neue Wohnoptionen für alte Menschen, sondern bietet auch Orte für Austausch und Geselligkeit. Burgrieden hat sich auf diese Weise in bürgerschaftlicher Selbsthilfe neu erfunden. Beraten und begleitet wurde das Projekt von der BauWohnberatung Karlsruhe, Regionalstelle des FORUM Gemeinschaftliches Wohnen in Baden-Württemberg.

### Projektinformationen

- Projektträgerinnen: Bürgerstiftung und Gemeinde Burgrieden
- Wohnen: 4.206 m<sup>2</sup>, 45 barrierefreie Wohneinheiten, im EG rollstuhlgerichtet
- Wohnungsgrößen: 52 – 165 m<sup>2</sup>

### Quartiers-Plus-Bausteine:

Selbstorganisierte Wohn-Pflegegemeinschaft (8 Apartments und eine Zweizimmerwohnung), Anlaufstelle KORA (Kontakt und Rat), Gemeinschaftsräume, Café

### Mehr Infos:



[www.buergerstiftung-burgrieden.de](http://www.buergerstiftung-burgrieden.de)



## Anders wohnen und Quartiersentwicklung

In wachsenden Städten entstehen vielerorts auch auf kommunalen Grundstücken neue Quartiere. Anstelle von einfalllosen Siedlungen können Kommunen Konzeptverfahren als Steuerungsinstrument nutzen, um die Entwicklung baulich und sozial nachhaltiger Wohnumfelder zu fördern, die für das Gemeinwesen von Bedeutung sind. In der Regel ist dabei eine frühzeitige Beteiligung von Akteuren der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft an Planungen hilfreich.

### Domagkpark, München, Bezug 2016

Die Stadt München nutzte das Konzeptverfahren, um ein Kasernengelände in ein lebendiges urbanes Wohnquartier umzuwandeln. Drei junge Genossenschaften wurden von Anfang an in die Planung einbezogen. Entstanden ist ein Stadtteil mit ca. 1.800 Wohnungen, darunter fast 300 in genossenschaftlichen sowie weitere in eigentumsorientierten Projekten gemeinschaftlichen Wohnens – attraktive Verweil-, Begegnungs- und Beteiligungsangebote inklusive. Über einen Quartiersverein werden zahlreiche Angebote für Sport, Freizeit und Gesundheit organisiert.

## Projektinformationen

### Projektträgerinnen:

- **Wogeno eG:** 108 Wohneinheiten gefördert und frei finanziert; auch Wohngemeinschaften
- **FrauenWohnen eG:** 43 Wohneinheiten gefördert und frei finanziert
- **wagnis eG:** 138 Wohneinheiten gefördert und frei finanziert, davon 9 Wohn-Cluster mit 57 Apartments

### Quartiers-Plus-Bausteine:

Quartiersverein, Gästeapartments, Atelierhaus, Quartiersladen, Cafés, (E-)Bike/Car-Sharing, Nachbarschaftstreff, Werkstätten, Nähstube, u.v.m.

### Mehr Infos:



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



[www.wagnis.org](http://www.wagnis.org)



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



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

# Die Stiftung trias – seit 20 Jahren im Thema

## **Boden**

Grund und Boden betrachten wir als „Allmende“, als Gemeingut, das dem Einzelnen nicht zur Erzielung von Gewinnen dienen soll. Deshalb wenden wir uns gegen die Spekulation mit Grund und Boden. Gleichzeitig treten wir gegen die anhaltende Versiegelung unserer fruchtbaren Böden an.

## **Gemeinschaftliches Wohnen**

Gemeinschaftliches, selbstorganisiertes Wohnen ist unser Thema. Menschen, die selbst initiativ werden, ob im Mehrgenerationenprojekt, Wohnen im Alter, Wohnen mit Kindern, Wohnen und Atelier – wir versuchen Hilfestellung zu geben. Das können wir über unsere Bildungsaktivitäten, die Jugend- und Altenhilfe und – so nennt man es steuerlich – die Mildtätigkeit.

## **Ökologie**

Ökologie im Stiftungssinne sind biologisch unbedenkliche Baustoffe, energiesparendes Bauen, aber auch die gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen. Teilen statt besitzen, Klimaschutz und Kreislaufwirtschaft sind Stichworte dafür. Im Ideal verbinden wir diese Zielsetzungen mit Aktivitäten in der Jugendarbeit oder der Völkerverständigung. Weitere Informationen finden Sie in unserer Stiftungsbroschüre und auf unserer Homepage.

Über unsere Vermögensanlage erwerben wir Grundstücke, zusammen mit Projekten. Gleichzeitig beraten wir vermehrt auch zu Schenkungen und Erbschaften.



**Mehr Infos:**



[www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)

*Text: Stiftung trias*



## Anders wohnen in junger Genossenschaft

Junge Genossenschaften sind eine bedeutsame Organisationsform für selbstorganisiertes gemeinschaftliches Wohnen. Dort sind die Nutzerinnen und Nutzer der Wohnungen zugleich Anteilseigner der Genossenschaft und haben als solche gesetzlich verbürgte Mitbestimmungsrechte. Das schafft Gestaltungsspielräume beim Planen, verlangt aber auch ein hohes Maß an finanziellem Engagement und Verantwortungsbereitschaft. Mit der Entstehung von genossenschaftlichen Projekten gemeinschaftlichen Wohnens ist eine Renaissance der Genossenschaftsbewegung verbunden, die Einfluss auf die Kultur des Wohnens allgemein ausgeübt hat.

### Wohnprojekt Ro70 eG, Weimar, Bezug 2019

Die Stadt Weimar veräußerte ein seit längerem leerstehendes Gebäudeensemble, das zuvor als städtisches Krankenhaus genutzt worden war, per Konzeptverfahren an eine Gruppe, die aus der Transition-Town-Initiative „Weimar im Wandel“ hervorgegangen ist und sich 2015 zur jungen Genossenschaft „Wohnprojekt Ro70 eG“ zusammenschloss, um gemeinschaftliches Wohnen zu verwirklichen. Mit hohem bürgerschaftlichem Engagement und viel Selbsthilfe entstanden auf dem Gelände Wohnangebote für alle Generationen. Heute leben dort mehr als 200 Personen, darunter zehn junge Menschen mit Assistenzbedarf in einer Wohngruppe des Lebenshilfe-Werks Weimar / Apolda e.V.

### Projektinformationen

- **Projektträgerin:**  
Wohnprojekt Ro70 eG
- **Wohnen:** 7.000 m<sup>2</sup>,  
76 Wohneinheiten,  
teilweise barrierefrei und  
rollstuhlgerichtet
- **Wohnungsgrößen:** 44 – 150 m<sup>2</sup>
- **Gewerbe:** Büros

### Quartiers-Plus-Bausteine:

Wohngruppe für Menschen mit Beeinträchtigungen (10 Plätze),  
Gemeinschafts- und Veranstaltungsräume

### Mehr Infos:



[www.ro70-weimar.de](http://www.ro70-weimar.de)

# Gründungssituation neuer Wohnungsgenossenschaften und deren Bedarfe

Der Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V. betreut nicht nur Genossenschaften, die traditionell im Lebensmitteleinzelhandel tätig sind, sondern hat sich auch für andere Genossenschaften geöffnet, die von natürlichen Personen gegründet werden. Dazu gehören auch Wohnungsgenossenschaften. Über die letzten Jahre hat der Verband zahlreiche Neugründungen begleitet und nun sind fast 10 % seiner Mitglieder Wohnungsgenossenschaften. Für Projekte gemeinschaftlichen Wohnens eignen sich Genossenschaften besonders. Sie bieten eine demokratische Grundverfassung und die Möglichkeit, unternehmerische Tätigkeit mit Werten zu verbinden, um die Gruppe und die Menschen in den Vordergrund zu stellen. Die Angebotsvielfalt genossenschaftlicher Wohnformen ermöglicht kleine selbstgegründete Organisationen, gemeinsame Projekte in Dachgenossenschaften oder Wohngruppen in bestehenden Genossenschaften.

Dennoch: Gründungen von Wohnungsgenossenschaften sind in den letzten Jahren herausfordernder geworden. Ebenso wie Wohnprojekte in anderen Rechtsformen müssen sich auch Genossenschaften mit steigenden Baukosten und Grundstückspreisen, Konkurrenz um verfügbare Grundstücke und der Bildung von Gemeinschaft und Zusammengehörigkeit auseinandersetzen. Die Aufbringung von Eigenkapital ist häufig nicht einfach, insbesondere wenn sich z. B. eine Gruppe eine soziale Durchmischung wünscht.

Wohnungsgenossenschaften brauchen daher:

- Zugang zu Bauflächen, Priorisierung bei der Grundstücksvergabe,
- Beratung bei der Gründung und der Konzepterstellung und
- Unterstützung bei der Aufbringung von Fremd- und Eigenkapital.

Die Vernetzung und das Publizieren erfolgreicher Beispiele sind daher neben der Beratung eine wichtige Unterstützung von neuen Gruppen.



*Autor: Mathias Fiedler,  
Syndikusrechtsanwalt und  
Vorstandssprecher des Zdk*



[www.zdk.coop](http://www.zdk.coop)



Zentralverband deutscher  
Konsumgenossenschaften



## Anders wohnen für und von Frauen

Frauen stellen in vielen Projekten gemeinschaftlichen Wohnens eine starke Kraft dar, besonders beim Wohnen im Alter. Einige Projekte richten sich ausschließlich an Frauen und beziehen sich auf die mittelalterliche Bewegung der Beginen. Vor allem in den Niederlanden (Amsterdam) und in Belgien (Brügge) sind historische „Beginenhöfe“ noch erhalten. Auch in einigen deutschen Städten ist ihre vormalige Existenz z. B. noch an Straßennamen erkennbar (in Aachen und Rostock). Seit den 1990er Jahren entstanden hierzulande – allerdings ohne die religiösen Bezüge – neue Beginen-Wohnprojekte, eine Stiftung und ein Dachverband. Sie verstehen sich als Bestandteile der modernen Frauenbewegung.

### **Beginenhaus Mauerstraße, Tübingen, Bezug 2013**

Die Beginenhaus Mauerstraße gGmbH erwarb 2009 in Kooperation mit der im Jahr 2003 gegründeten Beginenstiftung im Rahmen eines Konzeptverfahrens ein städtisches Grundstück am Rande der Tübinger Altstadt mit einem renovierungsbedürftigen Mehrfamilienhaus. Dort realisierte sie ein gemeinschaftliches Wohnprojekt für alleinlebende ältere und jüngere Frauen. Diese finden in eigenen Wohnungen einen geschützten Lebensraum, die Sicherheit vor Kündigung und das Angebot, bis zum Lebensende in einer unterstützenden Gemeinschaft wohnen zu können. Zusätzlicher Wohnraum steht für Studentinnen aus dem Ausland bereit.

### **Projektinformationen**

- **Projektträgerin:** Beginenhaus Mauerstraße gGmbH
- **Wohnen:** 7 Zweizimmerwohnungen, Pflegebad
- **Wohnungsgrößen:** 43 – 61 m<sup>2</sup>

### **Quartiers-Plus-Bausteine:**

2 Apartments für Gäste, 3 für Studierende aus dem Ausland, Gemeinschaftsraum, Büro der Stiftung

### **Mehr Infos:**



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



## Anders wohnen inklusiv

Menschen mit Assistenz-, Pflege- und Unterstützungsbedarf sind häufig am Wohnungsmarkt benachteiligt. Vielerorts müssen sie in Sonderwohnformen leben oder mangels Alternativen und entgegen ihren eigenen Wünschen im elterlichen Haushalt wohnen bleiben. Die Bundesrepublik Deutschland hat im Jahr 2009 die UN-Behindertenrechtskonvention ratifiziert. Darin werden fehlende Zugänge von Menschen mit Behinderung zu einer selbstständigen Lebensführung als Diskriminierung bezeichnet, die es zu beseitigen gilt. Inklusion ist hierzulande ein Thema, bei dem noch immer großer Handlungsbedarf besteht. Dabei hat die Verfügbarkeit von bedarfsgerechten Wohnformen eine große Bedeutung.

### Wohnprojekt FESTLAND, Hamburg, Bezug 2020

Bereits seit 1998 betreibt Hamburg Leuchtf Feuer mit dem eigenen Hospiz ein Wohn-Pflegeangebot, mit dem Menschen in der letzten Lebensphase angesprochen werden. Das jüngste Projekt „Festland“ richtet sich schwerpunktmäßig an junge chronisch kranke Menschen. Es bietet ihnen Wohnraum mit Versorgungssicherheit und Gemeinschaft sowie eine neue Lebensperspektive – auch bei sich verschlechternden Krankheitsverläufen. Durch dieses Wohnangebot werden für sie Rahmenbedingungen für mehr Teilhabe und Selbstbestimmtheit in ihrem Leben geschaffen.

### Projektinformationen

- **Projektträgerin:**  
Hamburg Leuchtf Feuer  
Festland gGmbH
- **Wohnen:** 1.624 m<sup>2</sup>,  
27 Wohneinheiten, barrierefrei,  
rollstuhlgerecht
- **Wohnungsgrößen:** 48 – 97 m<sup>2</sup>

### Quartiers-Plus-Bausteine:

Hamburg Leuchtf Feuer Aufwind,  
psychosoziales Begleitungsangebot  
für den Stadtteil und die Stadt

### Mehr Infos:



[www.hamburg-leuchtf Feuer.de](http://www.hamburg-leuchtf Feuer.de)

# Innovative Wohnformen, aktive Nachbarschaften und soziale Einrichtungen voranbringen

Gemeinschaftliche Wohnformen haben bereits eine lange Geschichte. Bis zum 18. Jahrhundert lebten die Menschen in Mitteleuropa meist in Großfamilien mit mehreren Generationen zusammen, um Wohnen und Wirtschaften effektiv zu organisieren. Heute gilt diese Form des Wohnens eher als Ausnahme. Und doch entscheiden sich wieder mehr Menschen ganz bewusst für gemeinschaftliches Wohnen. Die Anzahl der Projekte nimmt deutlich zu.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte zeichnen sich vor allem durch Selbstorganisation, Partizipation und bürgerschaftliches Engagement aus. Für die Bewohner\*innen steht die Gemeinschaft, das Wir, im Vordergrund. Sie schaffen Wohn- und Begegnungsräume nach ihren eigenen Vorstellungen und haben dabei ökologische, ökonomische und soziale Anforderungen

im Blick. Das macht gemeinschaftliche Wohnprojekte zu einem Gewinn für die Bewohner\*innen, aber auch für die Quartiere und Kommunen. Gemeinschaftliches Wohnen ist neben anderen Konzepten eine Antwort auf wichtige gesellschaftliche Herausforderungen unserer Zeit, wie den demografischen Wandel und Nachhaltigkeit.

Das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen gibt den facettenreichen gemeinschaftlichen Wohnformen eine Bühne und verdeutlicht so ihr Potenzial als innovativen Lösungsansatz für die zukünftige Wohnraumversorgung.

Seit 10 Jahren begleitet und finanziert die Deutsche Kreditbank AG (DKB) gemeinschaftliches Wohnen deutschlandweit – von Neubauten, über Sanierungen



bis hin zu Übernahmen von Bestandsobjekten. Die Sozialwirtschaft mit Pflegeheimen, Krankenhäusern, Kitas, Schulen und Inklusionseinrichtungen ist ebenso ein Finanzierungsschwerpunkt wie die Wohnungswirtschaft. Zwei Drittel der Wohnungsunternehmen in Deutschland sind Kund\*innen der DKB. Dieses breite Knowhow bietet die optimale Voraussetzung, auch gemeinschaftliche Wohnprojekte ganzheitlich zu begleiten.

Mit einem eigenen Kompetenzzentrum für Bürgerbeteiligung legt die DKB seit 2012 zusätzlich einen Schwerpunkt auf Projekte, an denen Bürger\*innen aus der Region finanziell beteiligt werden. Nur durch das aktive Einbinden zivilgesellschaftlicher Akteur\*innen in die Quartiersentwicklung können Stadt und Land nachhaltig und lebenswert gestaltet werden.



**Lernen Sie die DKB kennen:**

**DKB**  
Das kann Bank



[www.dkb.de/buergerbeteiligung](http://www.dkb.de/buergerbeteiligung)



*Autorin: Stefanie Pertz, Expertin für gemeinschaftliches Wohnen bei der DKB*



## Anders wohnen im Cluster

Wohn-Cluster sind hierzulande eine neue Wohnform. Darin leben mehrere Personen in einer großen Wohnung, die sich aus kleinen privaten Apartments und vergleichsweise großen Gemeinschaftsbereichen wie einer Gemeinschaftsküche und/oder einem gemeinsamen Wohnzimmer zusammensetzt. Das bietet mehr Freiräume als das Wohnen in Wohngemeinschaften, spart Wohnkosten und ist eine Alternative zum Alleine-Wohnen.

### Spreefeld eG, Berlin, Bezug 2014

Das Projekt verbindet gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten und basiert auf einer Mischform von individuellem und genossenschaftlichem Eigentum. Integrierte Clusterwohnungen und Wohngemeinschaften schaffen Wohnangebote für unterschiedliche Bedarfe im Projekt. Besondere Wohnqualitäten entstehen durch eine damit verbundene Reduzierung individueller Wohnflächen zugunsten gemeinschaftlicher Wohnbereiche. Räumlichkeiten für Musik, Sport, Werkstätten und eine Kita erweitern die Nutzungsmöglichkeiten nach innen, ein Cateringbetrieb und sog. Optionsräume, die die Genossenschaft für künstlerische, kulturelle, wissenschaftliche und soziale Zwecke vermietet, öffnen das Projekt nach außen.

## Projektinformationen

- **Projektträgerin:** Bau- und Wohngenossenschaft Spreefeld Berlin eG
- **Wohnen:**  
rund 5.600 m<sup>2</sup> Wohnfläche,  
64 Wohneinheiten, davon 30%  
in Clusterwohnungen und Wohn-  
gemeinschaften mit 5 – 22  
Personen und 100 – 800 m<sup>2</sup>
- **Wohnungsgrößen:** 44 – 150 m<sup>2</sup>

### Quartiers-Plus-Bausteine:

Werkstätten, Musik-, Sport- und Optionsräume, Gästewohnungen, Kita, rund 1.000 m<sup>2</sup> Gewerbe- und 1.000 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsflächen, rund 4.000 m<sup>2</sup> Gärten und autofreies Gelände

### Mehr Infos:



[www.spreefeld-berlin.de](http://www.spreefeld-berlin.de)

# Die UmweltBank – Vorreiterin für Finanzierung ökologischer Bauvorhaben

Die UmweltBank ist Deutschlands führende Bank für nachhaltige Immobilienfinanzierung. Dies gilt insbesondere für Wohnprojekte, die einen großen Beitrag zum kostengünstigen Wohnen leisten. Dabei geht sie stets auf die individuellen Bedürfnisse ihrer Kundinnen und Kunden ein. Das Besondere: Je nachhaltiger Sie bauen, desto günstiger wird der Zins!

Dafür überprüft die UmweltBank mit ihrem Umwelt-Rating jedes Bauvorhaben nicht nur auf seine Wirtschaftlichkeit, sondern auch nach ökologischen und sozialen Kriterien. Als Grundlage dient ein detaillierter Kriterienkatalog, der sowohl bauliche Kriterien wie Energetik und Ressourcenschonung abfragt, als auch soziale Aspekte wie Integration ins Quartier und Mobilität.



Wenn auch Sie einen nachhaltigen Wohnraum verwirklichen wollen, informieren Sie sich unter:



[www.umweltbank.de/immobilienprojekte](http://www.umweltbank.de/immobilienprojekte)



*Autor: Matthias Winkler, Abteilungsleiter  
Finanzierung Immobilienprojekte*



## Anders wohnen bei einem Wohnungsunternehmen

Gemeinschaftliches Wohnen gibt es auch bei Wohnungsunternehmen und Stiftungen. Diese verfügen über genügend Wirtschaftskraft und Immobilien und können Bewerberinnen und Bewerber aus den eigenen Reihen oder Projektinitiativen von außerhalb einen finanziell niedrighschwelligem Zugang zum gemeinschaftlichen Wohnen eröffnen. Die Kooperation sollte den Wunsch von Gruppen nach mehr Selbstverantwortung berücksichtigen und die gegenseitigen Rechte und Pflichten im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung vertraglich festlegen. In aller Regel gewinnen Unternehmen sozial aktive und aufmerksame Mieterinnen und Mieter.

### **martini.erleben, Hamburg, Bezug 2019**

Für das Areal des 2011 aufgegebenen Bethanien-Krankenhauses entwickelte das Quartiersnetzwerk „martini.erleben“ ein neues Nutzungskonzept, an dessen Zustandekommen die STATTBAU HAMBURG GmbH, Regionalstelle des FORUM, wesentlichen Anteil hatte. Zusammen mit der größten Hamburger Wohnungsgenossenschaft als Investorin wurde ein lebendiges Quartier geschaffen, in dem z. B. ein Projekt gemeinschaftlichen Wohnens, „die martinis“, eine Wohn-Pflegegemeinschaft und ein Stadtteilkulturzentrum Platz gefunden haben.

### **Projektinformationen**

- **Projektträgerin:**  
Bauverein der Elbgemeinden eG
- **Wohnen:** 5.149 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 80 öffentlich geförderte barrierearme Wohneinheiten, davon 24 in gemeinschaftlichem Wohnprojekt, Wohn-Pflegegemeinschaft mit 10 Apartments

### **Quartiers-Plus-Bausteine:**

Gewerbefläche 1.550 m<sup>2</sup>, Kulturzentrum „Kunstlinik“ mit Gastronomieangebot, Beratungsstelle, Tagespflege

### **Mehr Infos:**



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



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



[www.martini44.de](http://www.martini44.de)



[www.martinis-hamburg.de](http://www.martinis-hamburg.de)

# Der Weg zu gemeinschaftlichem Wohnen

Die GLS Bank unterscheidet Baugruppen und Wohnprojekte. Fällt die Entscheidung, gemeinsam zu bauen mit dem Ziel, dass jede Familie, jede Partei mit Fertigstellung Einzeleigentum erhält, bildet sich eine Baugruppe. In einem Bau GbR-Vertrag regelt die Baugruppe die gemeinsame Bauphase und die Grundsätze zum gemeinschaftlichen Wohnen. Der Vertrag bildet das Herzstück der Gruppe und erfordert die Unterstützung einer/eines erfahrenen Baugruppenrechtsanwältin oder -anwalts.

Sofern das Gebäude in der Gemeinschaft verbleiben soll und anfallende Kosten durch eine Miete getragen werden, fällt die Entscheidung, ein Wohnprojekt zu entwickeln.

## Voraussetzung einer Baugruppenfinanzierung

Sind bestimmte Voraussetzungen erreicht, erhält jede Partei ihre eigene Finanzierung. Allerdings fallen bis

zur Erfüllung der Voraussetzungen schon Kosten wie Planungs- und Beratungskosten, Notargebühren oder Grundstückskosten an. Ausreichende Eigenmittel zur Finanzierung der Vorlaufkosten sollten verfügbar sein. Genauso wichtig sind jedoch Vertrauen und eine gute Entscheidungsfindung – sie sind die Schlüssel zum Erfolg eines Baugruppenprojekts.

Die GLS Bank finanziert gerne Baugemeinschaften, die ein Konzept zu gemeinschaftlichem Wohnen besitzen und eine ökologische, energieeffiziente Bauweise wählen. Die Nutzung regenerativer Energien und moderner Mobilitätskonzepte sollte möglichst integriert sein. Mit Blick auf die Komplexität einer Baugruppenfinanzierung begleiten wir unsere Baugruppen von der Planungsphase bis zur Umsetzung.



**GLS Bank**  
das macht Sinn



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

*Autorin: Karin Geiss,  
Baugruppenspezialistin*



### Anders wohnen in neuem Quartierszentrum

In Städten und Dörfern liegen oft Grundstücke wie aufgegebene Schulgelände, Krankenhaus- und Gewerbeflächen brach. Sie wieder zu aktivieren, ist in Kommunen eine häufige Aufgabe. Manche Eigentümerinnen und Eigentümer streben eine gemeinwohlorientierte Neuverwertung an und schaffen damit Räume für Vielfalt, Kultur und Soziales.

#### **Mehrgenerationenhaus Schweizer Viertel, Bremen, Bezug 2020**

Auch Kirchen geben heute wenig genutzte Standorte auf, wie die Bremische evangelische Landeskirche in einem sozial benachteiligten Quartier der Hansestadt. Mit der Bremer Heimstiftung fand sie eine Trägerin, die Wohnen und Pflege neu definiert und in den vergangenen Jahren viele ihrer klassischen Heime in Stiftungsdörfer als Quartierszentren überführt hat. Auf dem ehemaligen Kirchengelände entwickelte sie ein „Mehrgenerationenhaus“ mit diversen Angeboten für den Stadtteil. Die mit ihr kooperierende Eugen-Kulenkamp-Stiftung ergänzte das Ensemble mit preisgedämpften Mietwohnungen für Menschen mit niedrigem Einkommen.

#### Projektinformationen

- **Projekträgerin:**  
Bremer Heimstiftung
- **Mehrgenerationenhaus:**  
Nutzfläche ca. 3.784 m<sup>2</sup> mit 8 barrierefreien Wohneinheiten, Pflege-Wohngemeinschaft, Tagespflege, 50 z. T. mietgünstige Wohneinheiten in separaten Baukörpern

#### **Quartiers-Plus-Bausteine:**

Mehrgenerationenhaus mit Stadtteil-Café und Mittagstischangebot, Service Wohnen, Beratungsbüro, Kita, Praxisräumen u.v.m.

#### **Mehr Infos:**



[www.bremer-heimstiftung.de/  
wohnen/haeuser/mgh-schweizer-  
viertel](http://www.bremer-heimstiftung.de/wohnen/haeuser/mgh-schweizer-viertel)



## Anders wohnen – Vielfalt leben

Menschen mit Diskriminierungserfahrungen aufgrund von Merkmalen wie Geschlecht, sozialer und kultureller Herkunft, Hautfarbe, geschlechtlicher Identität oder sexueller Orientierung – darunter auch traumatisierte Menschen mit Fluchterfahrungen – suchen geschützte Wohnräume und eine wertschätzende Gemeinschaft. Soziale Träger engagieren sich seit einiger Zeit auch mit beispielgebenden Projekten, in denen sie neue Wohnangebote und Beschäftigungsformen miteinander verbinden. So wird Inklusion in mehrfacher Hinsicht umgesetzt. Der Bedarf an derartigen Angeboten ist groß und die Wohnform spielt dabei eine wichtige Rolle.

### **Lebensort Vielfalt, Berlin, Fertigstellung 2022**

Die Schwulenberatung Berlin hatte schon 2012 das Wohnprojekt „Lebensort Vielfalt“ in Charlottenburg (Berlin) errichtet, an das eine Wohn-Pflegegemeinschaft für schwule Männer angegliedert ist. Mit dem „Lebensort Vielfalt“ am Südkreuz entsteht ein neues generationsübergreifendes und interkulturelles Wohn- und Kulturprojekt für lesbische, schwule, bi-, trans- und intersexuelle Menschen (LSBTI\*), in dem auch geflüchtete Menschen Wohnraum finden.

### **Projektinformationen**

- **Projektträgerin:**  
Schwulenberatung Berlin gGmbH
- **Wohnen:** 4.050 m<sup>2</sup>,  
69 barrierefreie Wohneinheiten,  
Wohn-Pflegegemeinschaft (8  
Plätze), 2 therapeutische Wohn-  
gemeinschaften (10 Plätze)
- **Wohnungsgrößen:** 29 – 158 m<sup>2</sup>

### **Quartiers-Plus-Bausteine:**

LSBTI-Pflegestützpunkt,  
Beschäftigungstagesstätte für  
Menschen mit einer psychischen  
Beeinträchtigung, Gastronomie,  
Kiez-Veranstaltungsraum,  
Gemeinschafts-, Büro- und  
Beratungsräume, Kita

### **Mehr Infos:**



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

# Die Ausstellung wird unterstützt von

---



**Deutsche Kreditbank AG**  
Taubenstraße 7 – 9  
10117 Berlin  
Telefon 030 - 12 03 00 00  
[info@dkb.de](mailto:info@dkb.de)  
[www.dkb.de](http://www.dkb.de)



**Stiftung trias**  
Martin-Luther-Str. 1  
45525 Hattingen (Ruhr)  
Telefon 02324 - 90 22 213  
[info@stiftung-trias.de](mailto:info@stiftung-trias.de)  
[www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)



**GLS Gemeinschaftsbank eG**  
Christstraße 9  
44789 Bochum  
Telefon 0234 - 57 97 300  
[baufinanzierung@gls.de](mailto:baufinanzierung@gls.de)  
[www.gls.de](http://www.gls.de)



**Zentralverband deutscher  
Konsumgenossenschaften e. V.**  
Baumeisterstr. 2  
20099 Hamburg  
Telefon 040 - 23 51 979 - 0  
[info@zdk.coop](mailto:info@zdk.coop)  
[www.zdk.coop](http://www.zdk.coop)



**UmweltBank AG**  
Lauftorgraben 6  
90489 Nürnberg  
Telefon 0911 - 53 08 - 20 40  
[immobilienprojekte@umweltbank.de](mailto:immobilienprojekte@umweltbank.de)  
[www.umweltbank.de](http://www.umweltbank.de)

# Impressum

## **Bildnachweise**

Titel links: Hendrik Lüders, rechts oben: Bauverein der Elbgemeinschaft eG, rechts unten: Ro70 (A. Weller)

S. 3 FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

S. 4 Freie Altenarbeit Göttingen

S. 5 J. Schischke (BAFzA)

S. 6 links: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., rechts: Wohnprojekte Lüneburg e.V.

S. 7 Bürgerstiftung Burgrieden

S. 8 links: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., rechts: Projekt: wagnisArt; Foto: Katharina Wildemann

S. 9 H. Pflaume, Mietergenossenschaft SelbstBau e.G.

S. 10 links: Ro70 (Chr. Gruß), rechts: Ro70 (Th. Aures)

S. 11 ZdK

S. 12 Beginenhaus Mauerstraße gGmbH

S. 13 Hendrik Lüders

S. 14/15 DKB

S. 16 links: Andrea Kroth, rechts: Spreefeld Architektur, Daniel Koppelkamm

S. 17 Juergen Pollak

S. 18 links: KUNSTKLINIK – Kulturzentrum Eppendorf, rechts: Bauverein der Elbgemeinschaft eG

S. 19 Solomon Scopazzi

S. 20 links: Bremer Heimstiftung, rechts: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

S. 21 links: architecture2brain, rechts: Schwulenberatung Berlin gGmbH

## **Herausgeber**

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.,  
Bundesvereinigung  
Hildesheimer Straße 15  
30169 Hannover

Telefon 0511 - 16 59 10 - 0

[info@fgw-ev.de](mailto:info@fgw-ev.de)

[www.fgw-ev.de](http://www.fgw-ev.de)

## **Texte**

Dr. Josef Bura, Dr. Romy Reimer, FORUM

## **Redaktion**

Jana Ostermann, Katharina Knorren

## **Gestaltung**

Braun mit Braun Design-Agentur

[www.braunmitbraun-designagentur.de](http://www.braunmitbraun-designagentur.de)

## **Barrierefreiheit**

Ein barrierefreies PDF dieser Broschüre finden Sie auf unserer Website:

[www.verein.fgw-ev.de](http://www.verein.fgw-ev.de)

## **Stand**

2021

Die inhaltliche Verantwortung der Beiträge liegt bei den Autorinnen und Autoren.



# FORUM

Gemeinschaftliches Wohnen e.V.  
Bundesvereinigung

---

---

**FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.,  
Bundesvereinigung**

Hildesheimer Straße 15  
30169 Hannover  
Telefon 0511 - 16 59 10 - 0

[info@fgw-ev.de](mailto:info@fgw-ev.de)



[www.fgw-ev.de](http://www.fgw-ev.de)

---