



GEMEINSAM STATT EINSAM

Die Bedeutung des Mehrgenerationenwohnens
für die Stadtentwicklung

Bachelorthesis

vorgelegt von Juliane Holst

Betreut von

Prof. Dr. Ingrid Breckner

Prof. Dr. Monika Grubbauer

Studiengang Stadtplanung

HafenCity Universität Hamburg

GEMEINSAM STATT EINSAM :

Die Bedeutung des Mehrgenerationenwohnens für die Stadtentwicklung

Bachelorthesis

zur Erlangung des akademischen Grades Bachelor of Science
im Studiengang Stadtplanung

Juliane Holst | 6021011

B.Sc. Stadtplanung | 7. Semester | Sommersemester 2017

Erstgutachterin:

Prof. Dr. Ingrid Breckner | Stadt- und Regionalsoziologie

Zweitgutachterin:

Prof. Dr. Monika Grubbauer | Geschichte und Theorie der Stadt

Hamburg, den 01. Juni 2017

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich mich bei einigen Personen bedanken, die durch ihre Unterstützung und ihr Interesse maßgeblich zur Erstellung der vorliegenden Bachelorarbeit beigetragen haben. Ich möchte mich bei meinen Betreuerinnen Prof. Dr. Ingrid Breckner und Prof. Dr. Monika Grubbauer bedanken, die mir mit Rat und Tat zur Seite standen, sich Zeit für Rücksprachen genommen und durch hilfreiche Tipps sowie stets konstruktives Feedback die Thesis vorangebracht haben. Ein großer Dank gilt auch allen Experten, die Zeit für ein Interview fanden und mir damit umfangreiche Informationen zur Verfügung gestellt haben. Ebenso möchte ich mich herzlich bei den Gesprächspartnern aus dem „Pantherhaus“ und der „Himmelstreppe“ bedanken, durch deren Offenheit und bereitwilligen Auskünfte ich tiefe und wertvolle Einblicke in das Zusammenleben in einem Mehrgenerationenwohnprojekt erhalten konnte. Zuletzt möchte ich meiner Familie einen Dank aussprechen, die mich beim Schreiben stets motiviert und in stressigen Zeiten moralisch unterstützt hat.

Inhaltsverzeichnis

1 Über diese Arbeit	10
1.1 Ausgangslage und Problemstellung	10
1.2 Zielsetzung und Fragestellung	12
1.3 Aufbau und Methodik	12
2 Gesellschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	18
2.1 Demografischer Wandel	18
2.2 Sozialer Wandel	20
2.3 Wohnen im Wandel	23
2.4 Abgrenzung und Definition des Mehrgenerationenwohnens	26
3 Hamburg und seine Wohnprojekte - Analyse des Mehrgenerationenwohnens im ausgewählten Raum	30
3.1 Entstehungsgeschichte von Wohnprojekten in Hamburg	30
3.2 Gesellschaftliche und wohnungswirtschaftliche Ausgangssituation	31
3.3 Realisierung von Mehrgenerationenwohnprojekten	36
3.3.1 Ablauf der Realisierung	36
3.3.2 Akteursfeld	38
3.3.3 Organisationsform	41
3.3.4 Finanzierung und Förderung	43
3.4 Mehrgenerationenwohnen in der Praxis	44
3.4.1 Mehrgenerationenwohnprojekt „Pantherhaus“	45
3.4.2 Mehrgenerationenwohnprojekt „Himmelstreppe“	49
3.4.3 Zusammenfassung	52
4 Bewertung der Bedeutung des Mehrgenerationenwohnens für die Stadtentwicklung in Hamburg	56
4.1 Stärken von Mehrgenerationenwohnprojekten für die Stadtentwicklung	56
4.2 Schwächen von Mehrgenerationenwohnprojekten für die Stadtentwicklung	59
4.3 Zusammenfassende Erkenntnisgewinnung	61

**5 Handlungsempfehlungen zur Steigerung der Attraktivität und Umsetzung
des Mehrgenerationenwohnens in Hamburg** **64**

5.1 Handlungsfeld Bekanntheit 65
5.2 Handlungsfeld Gruppenorganisation 68
5.3 Handlungsfeld Planung und Umsetzung 69
5.4 Handlungsfeld Finanzierungs- und Organisationsform 71
5.5 Handlungsfeld Grundstücksverfügbarkeit 73

6 Fazit und Ausblick **78**

7 Verzeichnisse **84**

7.1 Literaturverzeichnis 84
7.2 Interviewverzeichnis 90
7.3 Abbildungsverzeichnis 91

8 Anhang **95**

Aus Gründen der Lesegewohnheit und der sprachlichen Vereinfachung wird, wenn keine geschlechtsneutrale Formulierung möglich ist, bei Personen die männliche Substantivform verwendet. Gemeint sind jedoch stets beide Geschlechter.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Aufbau und Methodik der Bachelorarbeit	13
Abb. 2: Altersaufbau in Deutschland 2014 und 2060	19
Abb. 3: Entwicklung von Haushaltsformen in Deutschland 2004 und 2014	21
Abb. 4: Verteilung der Lebensformen in Deutschland 2014	22
Abb. 5: Die „moderne Kleinfamilie“	24
Abb. 6: Suburbane Einfamilienhaussiedlung	24
Abb. 7: Wiederentdeckung der (Innen)Stadt als Wohnstandort	25
Abb. 8: Organisation einer generationenübergreifenden Hausgemeinschaft	28
Abb. 9: Hausbesetzung in den 80er Jahren	31
Abb. 10: Wohnprojekt im Neubau	31
Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung in Hamburg bis 2030	32
Abb. 12: Baugenehmigungen und -fertigstellungen insgesamt von Wohnungen in Hamburg 2009 bis 2015	33
Abb. 13: Räumliche Verteilung der Wohnprojekte in Hamburg	35
Abb. 14: Anzahl der Wohnprojekte in Hamburg	34
Abb. 15: Phasen der Realisierung - „Von der Idee bis zur Realisierung“	36
Abb. 16: Akteursgefüge	40
Abb. 17: Förderbedingungen der IFB	44
Abb. 18: Verortung der Mehrgenerationenwohnprojekte in Hamburg	45
Abb. 19: Impressionen Wohnprojekt „Pantherhaus“	46
Abb. 20: Impressionen Wohnprojekt „Himmelstreppe“	50
Abb. 21: Stärken und Schwächen des Mehrgenerationenwohnens für die Stadtentwicklung	62
Abb. 22: Handlungsfeld Bekanntheit - Teilausschnitt aus der Gesamtübersicht	66
Abb. 23: Internetforum der Hamburger Baugemeinschaften	67
Abb. 24: Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung	67
Abb. 25: Handlungsfeld Gruppenorganisation - Teilausschnitt aus der Gesamtübersicht	68
Abb. 26: Handlungsfeld Planung und Umsetzung - Teilausschnitt aus der Gesamtübersicht	70
Abb. 27: Handlungsfeld Finanzierungs- und Organisationsform - Teilausschnitt aus der Gesamtübersicht	72
Abb. 28: Handlungsfeld Grundstücksverfügbarkeit - Teilausschnitt aus der Gesamtübersicht	73
Abb. 29: Gesamtübersicht Handlungsempfehlungen	75

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
ebd.	ebenda
eG	eingetragene Genossenschaft
et al.	und andere
e.V.	eingetragener Verein
f.	folgende [Seite]
ff.	fortfolgende [Seiten]
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
IFB	[Hamburgische] Investitions- und Förderbank
Int.	Interview
KORB	Koordinierungsrunde Baugemeinschaften
LIG	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
MGW	Mehrgenerationenwohnen
Mio.	Millionen
o.J.	ohne Jahr
S.	Seite
SAGA	Siedlungs-Aktiengesellschaft Unternehmensgruppe Hamburg
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft

1

Über diese Arbeit

- 1.1 Ausgangslage und Problemstellung
- 1.2 Zielsetzung und Fragestellung
- 1.3 Aufbau und Methodik

1 Über diese Arbeit

1.1 Ausgangslage und Problemstellung

Schon lange ist es kein Geheimnis mehr: Alternative gemeinschaftliche Wohnprojekte erfreuen sich in Deutschland einer fortwährenden größeren Beliebtheit und erhalten auf dem Immobilienmarkt einen immer höheren Stellenwert (vgl. Wonneberger 2015, S.9). Daher lassen sich mittlerweile zahlreiche unterschiedliche Projekte der gemeinschaftsorientierten Wohnform in Deutschland verorten. Auch die Wohnkonzeption des Mehrgenerationenwohnens wird als gemeinschaftliche Form des Zusammenlebens immer häufiger nachgefragt. In dieser wohnen zumeist nicht verwandte junge und ältere Menschen in einer selbstgewählten Hausgemeinschaft zusammen, um die Vorteile dieser solidarischen Zusammenkunft zu genießen.

Ausschlaggebend für diese Entwicklung ist der tiefgreifende und fortschreitende sozioökonomische Strukturwandel mit seinen vielschichtigen Veränderungen in der Gesellschaft. Mit diesem ist auch die demografische Alterung der Gesellschaft in einer komplexen Weise verknüpft. Die Zahl der älter werdenden Menschen wird in Zukunft überproportional zunehmen, während die der jüngeren Bevölkerungsgruppe dagegen immer geringer wird (vgl. Destatis 2015). Bessere Lebensbedingungen und ein gut funktionierendes Gesundheitssystem sind nur einige der Gründe, die für eine hohe Lebenserwartung sorgen. Die rückläufige Geburtenrate hängt dagegen eng mit der Veränderung der Haushaltsformen und der Arbeitswelt zusammen.

In der Gesellschaft bilden sich immer vielfältigere Lebensverhältnisse und -strukturen heraus. Daneben verliert die klassische Familie zunehmend an Bedeutung. Viele Paare entscheiden sich bewusst dafür, ohne Kinder zu leben. Auch streben viele Frauen eher eine berufliche Karriere an. Bei ihnen steht der Wunsch nach einem Kind nicht an erster Stelle. Familien sehen sich dagegen oftmals vor der großen Herausforderung, ihren Lebensunterhalt zu finanzieren. Häufig müssen daher beide Elternteile Vollzeit arbeiten, sodass die Kinder in einer Ganztageseinrichtung untergebracht werden. Es bleibt kaum freie Zeit für die Familie, Freunde oder eigene Belange (vgl. Fedrowitz und Gailing 2003, S.27 und Krack-Roberg et al. 2016, S.66). Auch die Anzahl von Singlehaushalten nimmt seit den letzten 20 Jahren stetig zu. Hier liegt die Herausforderung darin, dass immer mehr ältere Menschen alleine leben, da sie es bevorzugen, selbstbestimmt in ihrer gewohnten Umgebung wohnen zu bleiben. Oftmals fehlt es ihnen jedoch an sozialen Kontakten, sodass sie sich von der Gesellschaft zurückziehen und vereinsamen (vgl. Kremer-Preiß und Stolarz 2003, S.8 und Herrgott und Oswald 2012, S.22).

Weiterhin führen gerade diese neuen Lebensformen, aber auch die heutige Arbeitswelt zu einem hohen Maß an Mobilität. Viele junge Menschen zieht es in die großen Städte, andere Regionen oder sogar ins Ausland, um einer Ausbildung oder beruflichen Tätigkeit nachzugehen. Hierdurch bleibt den älteren Menschen die Hilfestellung durch

ihre Kinder versagt und auch den jungen Familien wird die Unterstützung durch ihre Eltern erschwert (vgl. Weltzien 2003, S.14).

Gerade diese gesellschaftlichen Veränderungen und die daraus resultierenden Herausforderungen ergeben einen erhöhten Bedarf nach ausdifferenzierten Wohnformen. Als neues Wohnbedürfnis kristallisiert sich auch die Sehnsucht von sowohl jungen wie auch älteren Menschen nach Gemeinschaft und einer nachbarschaftlichen Hilfestellung, die eine große Erleichterung bei der Bewältigung ihres Alltags wäre, immer weiter heraus (vgl. Wonneberger 2015, S.13f.). Diesem Wunsch kann das Modell des Mehrgenerationenwohnens gerecht werden. Trotz der unterschiedlichen Interessen und Bedürfnisse der Bewohner geht es bei dem altersgemischten Zusammenleben um die gemeinschaftliche Gestaltung des Alltags. Das wesentliche Ziel ist die Ausbildung enger nachbarschaftlicher Beziehungen, um der Isolation und Vereinsamung entgegenzuwirken sowie die gegenseitige Unterstützung und Hilfestellung zur Bewältigung alltäglicher Herausforderungen. Somit profitieren sowohl die älteren als auch die jüngeren Bewohner eines solchen Wohnprojektes von der Anwesenheit der jeweils anderen Generation (vgl. ebd., S.10 und 49).

Problemstellung

Die Erkenntnis, dass sich ein demografischer und sozialer Wandel vollzieht, macht es notwendig, vor allem auch über die Zukunft der Stadtgesellschaft zu diskutieren. In diesem Zusammenhang ist es von besonderer Relevanz, dass sich die Stadtplanung intensiv mit dem Thema der alternativen Wohnformen und dem generationenübergreifenden Zusammenleben auseinandersetzt. Städte unterliegen einem ständigen Entwicklungsprozess, indem sie ihre Strukturen und ihr Aussehen kontinuierlich verändern, um auf die sich stetig ändernden Bedürfnisse ihrer Bewohner zu reagieren. Dabei stehen nicht nur die wirtschaftlichen, ökologischen und kulturellen Entwicklungen im Vordergrund, sondern auch die gesellschaftlichen Tendenzen.

Gerade in der heutigen Zeit werden die Städte durch die sich wandelnden Lebensstile wieder als attraktive Wohnstandorte wahrgenommen. Neben den jungen Menschen kehren auch ältere Leute und sogar Familien zurück in die Stadt. Die Vielzahl an Angeboten und Einrichtungen stellen eine deutliche Erleichterung des Alltags für Jung und Alt dar. Es muss daher ein Umdenken in der Hinsicht stattfinden, dass die heutigen sozialen, wohnlichen und infrastrukturellen Gegebenheiten den zukünftigen Bedürfnissen angepasst werden, ohne dabei funktionierende Strukturen zu zerstören. Es besteht der Wunsch nach einer menschengerechten Stadt, in der Stadtquartiere nutzungs- aber auch sozialgemischt sind. Hier kann das Mehrgenerationenwohnen einen guten Ansatz bieten, da es sich nicht nur auf die baulichen Strukturen und damit auf das Stadtbild auswirkt, sondern durch seine thematische Fokussierung auf das altersgemischte gemeinschaftlichen Zusammenleben insbesondere den sozialen Aspekt aufgreift.

Trotz der Aktualität und Brisanz des tiefgreifenden Strukturwandels und der Erkenntnis, dass dem Mehrgenerationenwohnen eine wichtige Bedeutung bei der Bewältigung der Herausforderungen der gesellschaftlichen Veränderungen sowie der Ausdifferenzierung von neuen Wohnwünschen zugesprochen werden kann, ist die Umsetzung und Verbreitung von intergenerativen Wohnprojekten dennoch bis heute in den Städten sehr gering. Im direkten Vergleich zu den klassischen Wohnformen, wie Eigentums- oder Mietwohnungen beziehungsweise Ein- oder Mehrfamilienhäusern stellt das Mehrgenerationenwohnen nur ein kleines Marktsegment dar.

1.2 Zielsetzung und Fragestellung

Das Ziel der Bachelorthesis ist es daher, eine „Momentaufnahme“ über die aktuelle Situation von Mehrgenerationenwohnprojekten zu geben und zu ermitteln, welche Gründe und Problemstellungen vorherrschen, die dafür verantwortlich sind, dass diese Wohnform sich auf dem Wohnungsmarkt nicht durchsetzt. Um dieses Vorhaben räumlich einzugrenzen, wird als Untersuchungsraum die Stadt Hamburg festgelegt, da diese bereits auf eine 30-jährige Erfahrung mit alternativen Wohnformen zurückblicken kann. Anhand der detaillierten Auseinandersetzung mit dem Ablauf der Realisierung und bereits umgesetzten Mehrgenerationenwohnprojekten sollen konkrete Handlungsfelder und dessen Problemlagen ermittelt werden, die eine erfolgreiche Umsetzung hemmen. Aus dieser Analyse soll des Weiteren eine Perspektive erarbeitet werden, inwiefern das Mehrgenerationenwohnen ein geeignetes Instrument für die Stadtentwicklung ist und welchen zukünftigen Einfluss es auf dem Wohnungsmarkt einnehmen wird. Darauf basierend werden Handlungsempfehlungen erarbeitet, die die Attraktivität und Umsetzung des Mehrgenerationenwohnens steigern sollen.

Aus der dargelegten Zielformulierung ergibt sich somit folgende Fragestellung, die durch die Bachelorarbeit beantwortet werden soll:

Welche Handlungsfelder müssen angepasst und optimiert werden, um die Attraktivität und Umsetzung des Mehrgenerationenwohnens zu steigern?

1.3 Aufbau und Methodik

Im Folgenden soll nun der Aufbau der Bachelorthesis beschrieben sowie eine Übersicht über die angewandten Methoden während der Arbeit gegeben werden. Die Unterteilung der Thesis in wesentliche Kapitel und die für die dargestellten Arbeitsschritte und Ergebnisse nützlichen Methoden werden im Einzelnen vorgestellt (siehe Abbildung 1).

Aufbau

Die vorliegende Arbeit gliedert sich in sechs Kapitel. Nach der allgemeinen Einführung, in der das Thema, die Problemstellung und Zielsetzung dieser Bachelorarbeit vorgestellt wird, folgt direkt im Anschluss die Beschreibung der angewendeten Methodik.

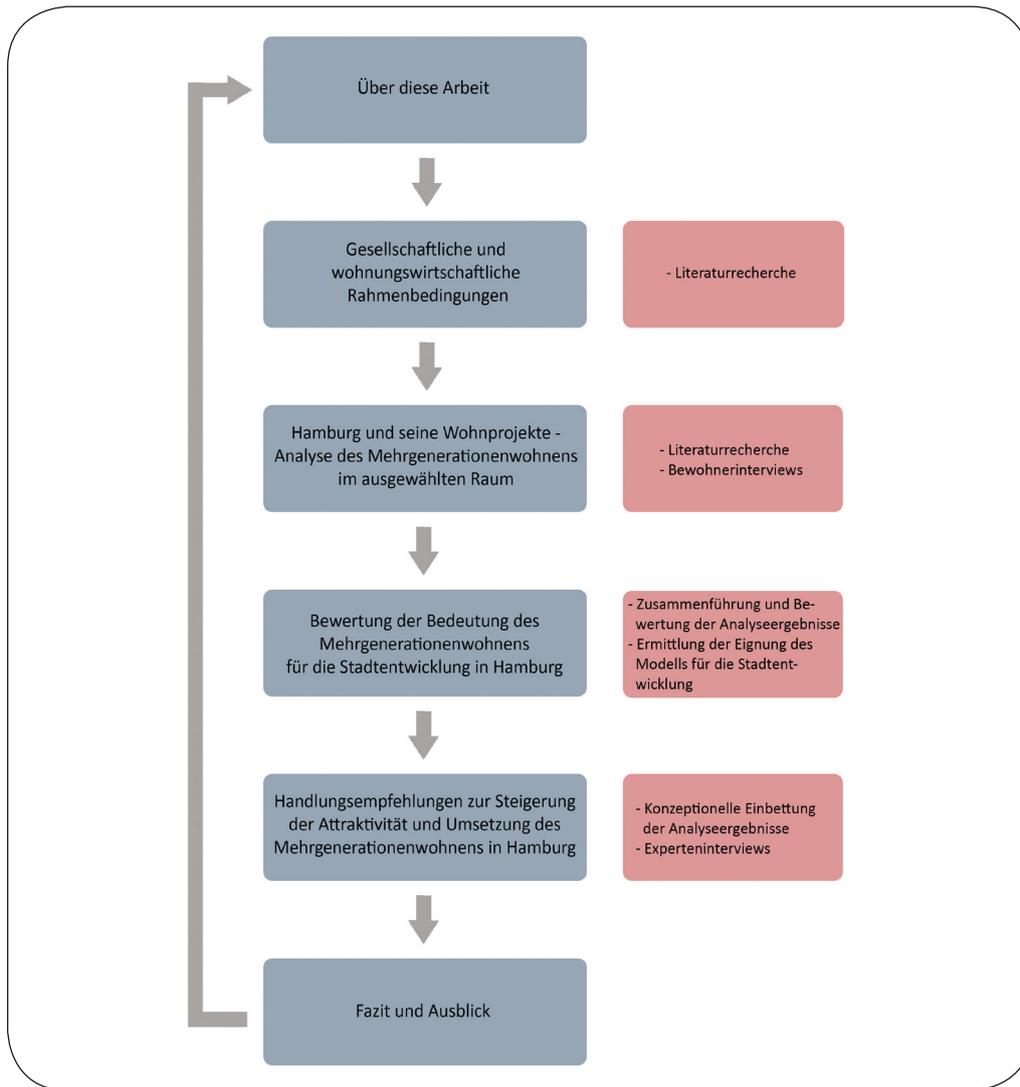


Abb. 1: Aufbau und Methodik der Bachelorarbeit

Der Hauptteil der Thesis, der sich in eine analytische und konzeptionelle Phase unterteilt, wird mit dem zweiten Kapitel eingeleitet. In diesem werden die relevanten gesellschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen erarbeitet. Sowohl der demografische und soziale Wandel als auch die Veränderung der Wohnverhältnisse werden näher erläutert, um die Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnformen als Reaktion auf die gesellschaftlichen Herausforderungen und dem Wandel des Wohnens herauszustellen. Zum Abschluss wird das Mehrgenerationenwohnen von den anderen gemeinschaftlichen Wohnformen abgegrenzt und definiert. Somit bildet dieses Kapitel eine wichtige Grundlage für die im nächsten Schritt folgende vertiefte Analyse des Mehrgenerationenwohnens.

Um die Umsetzung und Funktionalität des Mehrgenerationenwohnens in der Praxis erforschen zu können, wird im dritten Kapitel die Freie und Hansestadt Hamburg als Untersuchungsraum festgelegt. Hier wird zuerst ein kurzer Einblick in die

Entstehungsgeschichte von Wohnprojekten und Hintergrundinformationen zur gesellschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Ausgangssituation gegeben. Darauf folgend wird die idealtypische Umsetzung anhand der Beschreibung des Realisierungsablaufes, der mitwirkenden Akteure, der Organisationsformen sowie der Finanzierung und Förderung beleuchtet. Das Kapitel wird durch die Erfahrungsberichte von Bewohnern zweier umgesetzter Mehrgenerationenwohnprojekte vervollständigt. Hierdurch soll herausgestellt werden, ob und wie das Modell in der Realität funktioniert.

Basierend auf den gewonnenen Erkenntnissen wird im vierten Kapitel eine Bewertung vorgenommen, die die Bedeutung des Mehrgenerationenwohnens für die Stadtentwicklung in Hamburg umfasst. Dafür werden zum einen die Stärken, aber auch Schwächen dieser spezifischen Wohnform für die Stadtentwicklung aufgezeigt. Im Zuge dessen wird eine zusammenfassende Erkenntnisgewinnung formuliert, die den Grundstein für eine Erarbeitung von Handlungsempfehlungen legt. Deren inhaltliche Beschreibung erfolgt als konzeptioneller Teil der Bachelorarbeit im fünften Kapitel. Hierfür werden auf der Basis ermittelter Problemlagen, die die Attraktivität und Umsetzung von Mehrgenerationenwohnprojekten hemmen, konkrete Anpassungs- und Optimierungsvorschläge für die in Hamburg mitwirkenden Akteure ausgearbeitet.

Zuletzt dient das sechste Kapitel der abschließenden Reflexion der Ergebnisse. Hier werden die wichtigsten Erkenntnisse der Arbeit zusammengefasst und die zentrale Fragestellung beantwortet.

Methodik

Um das Ziel dieser Thesis zu erreichen, wurden sowohl stadtplanerische als auch grundlegende Methoden der qualitativen Sozialforschung verwendet. Diese werden zur besseren Übersicht in chronologischer Reihenfolge erläutert. Zur ersten Annäherung und für ein besseres Verständnis des Themas Mehrgenerationenwohnen wurde zunächst eine ausführliche Literatur- und Internetrecherche durchgeführt. Es galt, die für die Fragestellung der Bachelorarbeit relevante Literatur auszuwählen, diese zu analysieren und schließlich auszuwerten.

Analyse der Rahmenbedingungen

Aus den ersten Recherchen wurde ersichtlich, dass sich zu den gesellschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine Vielzahl von Veröffentlichungen finden lassen, da diese behandelten Themen zentraler Bestandteil aktueller Fachdiskussionen und dementsprechend in hohem Maße dokumentiert sind. Auch für die Erarbeitung der Definition des Mehrgenerationenwohnens und der Abgrenzung zu anderen gemeinschaftlichen Wohnformen konnte auf bestehende Fachliteratur zurückgegriffen werden.

Analyse und Bestandsaufnahme von Mehrgenerationenwohnprojekten

Um eigene wissenschaftliche Methoden anwenden und Erhebungen anstellen zu können, war es notwendig, einen konkreten Untersuchungsraum festzulegen. Dafür bot sich die Freie und Hansestadt Hamburg idealerweise an, da diese auf eine lange Erfahrung mit alternativen Wohnformen zurückgreifen kann. Zudem lässt sich bereits eine Vielzahl an Publikationen zu diesen Thema für dieses Bundesland finden. Vor allem die Agentur für Baugemeinschaften, die STATTBAU Hamburg GmbH, die La-waetz-Stiftung und die Hamburgische Investitions- und Förderbank stellen über ihre Internetseiten spezifisches Fachwissen und Publikationen zur Verfügung. Mithilfe dieser Informationsquellen und weiterer Literatur konnten die Kapitel „Entstehungsgeschichte von Wohnprojekten in Hamburg“, „Gesellschaftliche und wohnungswirtschaftliche Ausgangssituation“ und „Realisierung von Mehrgenerationenwohnprojekten“ mit seinen entsprechenden Unterkapiteln erarbeitet werden.

Für die Überprüfung der Funktionalität von Mehrgenerationenwohnprojekten in der Praxis wurde der qualitative Zugang über Bewohnerinterviews gewählt. Diese können am besten tiefere Einblicke in das generationenübergreifende Zusammenleben geben und über positive und negative Aspekte sowie Herausforderungen berichten. Des Weiteren können die Bewohner wichtige Angaben zu Projektdaten und äußeren Rahmenbedingungen geben. Es wurde sich bewusst für das Instrument des Leitfadeninterviews entschieden, da es dem Gespräch Struktur gibt und eine gewisse Vergleichbarkeit der Ergebnisse durch vorformulierte Fragen ermöglicht. Dennoch lässt diese Form des Interviews den Befragten die Möglichkeit, frei zu berichten, zu kommentieren und zu erklären (vgl. Ring 1992, S.22ff.). Durch das teilstrukturierte Einzelinterview ist es dem Interviewer zudem möglich, im Bedarfsfall nachzufragen oder gegebenenfalls die Reihenfolge der Fragen zu ändern. Allgemein ist der nur teilweise standardisierte Interviewleitfaden sehr gut dafür geeignet, intensiver auf den Befragten einzugehen (vgl. Flick 2016, S.203). Durch die digitale Aufzeichnung des Gespräches ist es dem Interviewer jederzeit möglich, dieses erneut anzuhören. Zudem können somit auch originale Wortfolgen in der Arbeit verwendet werden. Diese sind in den jeweiligen Textpassagen entsprechend gekennzeichnet. Insgesamt wurden jeweils zwei Bewohner aus zwei verschiedenen Wohnprojekten befragt. Die genaue Auswahl der Projekte und Bewohner sowie die Inhalte der Interviews werden eingehender im Kapitel 3.4 „Mehrgenerationenwohnen in der Praxis“ erläutert.

Bewertung und Handlungsempfehlungen

Nach der Analysephase der gesellschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Hintergründe sowie der Wohnform in Theorie und Praxis war es notwendig, die gewonnenen Erkenntnisse anhand einzelner Kategorien in Bezug auf die Stadtentwicklung zu bewerten. Mit der Herausarbeitung von Stärken und Schwächen war es möglich, die Eignung und Bedeutung des Mehrgenerationenwohnens für die Stadtentwicklung zu ermitteln und darauf aufbauend den Umfang der Handlungsempfehlungen zu bestimmen.

Die konkreten Handlungsempfehlungen für die Steigerung der Attraktivität und Umsetzung des Mehrgenerationenwohnens sind katalogartig in einzelne Handlungsfelder unterteilt. Die Wissensbasis hierfür bilden verschiedene Problemlagen, die sich sowohl aus den gewonnenen Erkenntnissen aus der Analyse als auch aus geführten Experteninterviews ergeben. Mit deren Durchführung konnte sich zum einem ein Überblick über die Akteurslandschaft verschafft und verschiedene Perspektiven und Meinungen zum Thema angehört werden. Zum anderen sollten durch die Einschätzungen der Experten allgemeine Aussagen der Literatur geprüft und zu fachlichen und tiefgreifenden Inhalten gelangt werden, die bisher in der Literatur nicht behandelt wurden. Somit übernahmen die Experten eine unterstützende und kritische Rolle für die Erarbeitung konkreter Anpassungs- und Optimierungsvorschläge. Auch bei den Experteninterviews wurde das Instrument des Leitfadeninterviews und der digitalen Aufzeichnung verwendet. Insgesamt wurden Interviews mit sechs verschiedenen Akteursgruppen (siehe 7.2 „Interviewverzeichnis“) geführt. Diese Auswahl wird in der Literatur als „Fallgruppenauswahl“ bezeichnet. Die sogenannten Experten werden dabei als Repräsentanten einer bestimmten Gruppe in die Untersuchung einbezogen (vgl. Flick 2016, S.154 und 214). Mit der Aufteilung der Handlungsempfehlungen in Kategorien konnten des Weiteren auch die entsprechenden Akteure als potentielle Ansprechpartner für Veränderungen zugeordnet werden.

2

Gesellschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1 Demografischer Wandel

2.2 Sozialer Wandel

2.3 Wohnen im Wandel

2.4 Abgrenzung und Definition des Mehrgenerationenwohnens

2 Gesellschaftliche und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Dieses Kapitel dient neben dem Einstieg in das Thema auch der Darlegung der relevanten Grundlagen, die maßgeblich dazu beitragen, dass die Idee des Mehrgenerationenwohnens in der Gesellschaft aufgekommen ist und konkrete Projekte entstanden sind. Daher werden im Folgenden die demografischen und sozialen Veränderungen der Gesellschaft beschrieben und deren Auswirkung auf die Wohnsituation vorgestellt. Anschließend wird als Orientierungshilfe und für das thematische Verständnis der Gesamtkontext der gemeinschaftlichen Wohnprojekte aufgezeigt. Da im weiteren Verlauf der Arbeit das Thema „Mehrgenerationenwohnen“ im Fokus steht, wird dieses durch eine Definition von den anderen Wohnformen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens abgegrenzt.

2.1 Demografischer Wandel

Der demografische Wandel und dessen Auswirkungen sind ein aktuelles und viel diskutiertes Thema. Der Wandel setzte bereits in den 1960er und 70er Jahren ein, seine Folgen werden aber erst jetzt spürbar. Es ergeben sich nicht nur weitreichende Konsequenzen für die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit des Landes und für die künftige Finanzierbarkeit der sozialen Sicherungssysteme, sondern auch für alle weiteren gesellschaftlichen Lebensbereiche wie unter anderem die Infrastrukturbedürfnisse, Mobilität, Bildungsnachfrage, Arbeitsmarktentwicklung und medizinische Versorgung (vgl. Selk 2009, S.26 und Helfferich 2008, S.35).

Auch im Hinblick auf das Wohnen und die Wohnungsmarktentwicklung hat die demografische Entwicklung einen signifikanten Einfluss. Neben dem allgemein prognostizierten Bevölkerungsrückgang ist hier die Alterung der Gesellschaft von besonderer Bedeutung.

Alterung der Gesellschaft

Für die Alterung der Gesellschaft in Deutschland sind zum einen ein niedriges Geburtenniveau und zum anderen die Zunahme der durchschnittlichen Lebenserwartung maßgeblich verantwortlich. Diese führen dazu, dass der Anteil der älteren Menschen in der Gesellschaft immer größer wird und der Anteil der jüngeren Bevölkerung kontinuierlich sinkt.

In Deutschland kommt es seit 1972 zu einer rückläufigen Geburtenrate. Während eine Frau zu Beginn der 1960er Jahre noch durchschnittlich 2,3 Kinder zur Welt brachte, liegt die Geburtenrate im Jahr 2016 bei nur noch 1,5 Kindern (vgl. Grobecker et al. 2016, S.18 und 24 und Destatis 2016). Damit die Bevölkerungszahl auf einem konstanten Niveau bleibt, müsste jedoch jede Frau im Durchschnitt 2,1 Kinder bekommen. Da dieses jedoch nicht zu erwarten ist, folgt jeder Generation eine jeweils kleinere (vgl. Mischke

2016, S.435). Ein Bruch in der Bevölkerungsentwicklung ist die Folge. Es kommt zu einer Verschiebung der Anteile der einzelnen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung. Die Altersstruktur verschiebt sich in das höhere Alter (vgl. Scholz 2016, S.28).

Der Wohlstand, eine gesündere Ernährung, bessere Wohnsituationen und die sehr gute medizinische Versorgung führen zu einer hohen Lebenserwartung (vgl. ebd., S.28). Gegenwärtig beträgt diese durchschnittlich bei Frauen 83 Jahre und bei Männern 77 Jahre. Somit erschließt sich, dass der Seniorenanteil der Bevölkerung bei einer hohen Lebenserwartung immer größer wird. Daher betrug im Jahr 2014 der Seniorenanteil (über 65-Jährige) 21 Prozent. Rund 6 Prozent der Bevölkerung waren hochbetagt, das heißt 80 Jahre oder älter. Auf die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (20 bis 64 Jahre) entfielen dagegen 61 Prozent und auf den Anteil der Heranwachsenden (unter 20-Jährige) nur 18 Prozent (vgl. Grobecker et al. 2016, S.24ff.).

Diese aktuelle Altersstruktur wird für die künftige Bevölkerungsentwicklung eine gravierende Rolle spielen. Der bereits eingesetzte Wandel der Zusammensetzung der Bevölkerung wird sich in den nächsten Jahren erheblich beschleunigen. Im Vergleich der aktuellen und der zukünftigen Bevölkerungsstruktur äußert sich die Verschiebung der Bevölkerungsanteile insofern, dass die Bevölkerungspyramide an der Basis schmaler und an der Spitze breiter wird (siehe Abbildung 2). Bis zum Jahr 2060 wird der Anteil der unter 20-Jährigen auf rund 16 Prozent sinken, dagegen wird etwa ein Drittel der Bevölkerung 65 oder älter sein. Die Gesamtzahl der über 80-Jährigen wird sich sogar von circa 6 Prozent Bevölkerungsanteil auf fast 15 Prozent erhöhen. Im erwerbsfähigen Alter befindet sich somit nur noch etwa die Hälfte der Bevölkerung (vgl. ebd, S.26 und Scholz 2016, S.34).

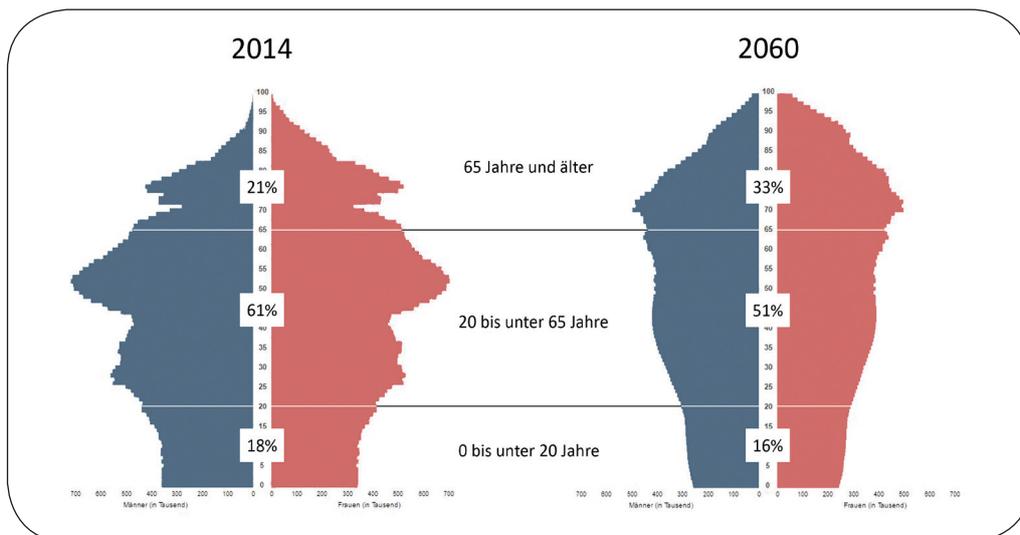


Abb. 2: Altersaufbau in Deutschland 2014 und 2060

Auswirkungen der alternden Gesellschaft

Für die staatlichen Sozialsysteme bedeutet dies, dass immer weniger Erwerbstätige für die Renten-, sowie Kranken- und Pflegeversicherungsbeiträge aufkommen können. Die Funktionalität des Systems wird damit in Frage gestellt, da dieses sich im Regelfall über ein relativ ausgeglichenes quantitatives Verhältnis von Leistungserbringern und Leistungsempfängern definiert. Daher ist mit einem Rückgang der staatlichen und halbstaatlichen Altersversorgung zu rechnen (vgl. Selk 2009, S.28). Die Einkürzung von Renten bewirkt bereits heutzutage, dass die Altersarmut in der Bevölkerung eine große Rolle spielt. Viele ältere Menschen können die Miete für ihre Wohnung insbesondere in den Großstädten nicht mehr aufbringen. Auf diesen Umstand muss die Wohnungswirtschaft entsprechend mit kostengünstigem Wohnraum reagieren (vgl. Buchen und Maier 2008, S.8 und Janz 2009, S.26).

Des Weiteren fühlen sich viele ältere Menschen zu fit und agil, um ihren Lebensabend im Altenheim zu verbringen. Durch die gestiegene Lebenserwartung verlängert sich die Lebensphase älterer Menschen. Der Zeitraum zwischen dem Ruhestand und dem eigentlichen „Alt sein“ hat sich erheblich ausgeweitet (vgl. Kremer-Preiß und Stolarz 2003, S.8f.). Aufgrund dessen wollen die älteren Menschen weiterhin aktiv am sozialen Leben teilnehmen und ihre Ansprüche auf Individualität erhalten (vgl. Buchen und Maier 2008, S.12). Weit über 90 Prozent der über 65-Jährigen verbleiben daher so lange wie möglich in ihren privaten Haushalten. Hierdurch wollen sie eine gewisse Selbständigkeit und Eigenverantwortung in der vertrauten Umgebung aufrechterhalten (vgl. Herrgott und Oswald 2012, S.29). Für die geringe Akzeptanz von Heimeinrichtungen sprechen die Fremdbestimmung und die institutionalisierte Wohnform, die primär auf eine funktionelle Pflege ausgerichtet ist (vgl. Kremer-Preiß und Stolarz 2003, S.8). Daher besteht bei älteren Menschen ein großes Interesse nach bedürfnisgerechten Wohnalternativen, die mehr Sicherheit bei möglichst weitgehender Eigenverantwortung, Selbständigkeit und Selbstbestimmung bis ins hohe Alter ermöglichen (vgl. Maier 2008, S.227).

2.2 Sozialer Wandel

Gesellschaftliche Lebensverhältnisse und -strukturen verändern sich kontinuierlich. Seit dem Zweiten Weltkrieg beschleunigen sich die sozialen Veränderungen in Deutschland jedoch erheblich und wirken sich insbesondere auf die Familienstrukturen, Organisationsformen im Alltag und die Arbeitsverhältnisse, aber auch auf die Wohnsituation aus (vgl. Wonneberger 2015, S.13). Die Gesellschaft befindet sich in einem grundlegenden Umbruch.

Neben dem klassischen Familienhaushalt, bestehend aus einem verheirateten Ehepaar mit zwei Kindern, treten viele neue Haushaltstypen und Lebensstile auf. Jeder einzelne hat für seine persönliche Lebensgestaltung eine Vielzahl von neuen Wahlmöglichkeiten. Hierdurch kommt es zu einer Pluralisierung und Individualisierung von Haushalts-

und Lebensformen. Diese gelten als „zentrales Element des sozialen Wandels“ (Fedrowitz und Gailing 2003, S.25).

Pluralisierung und Individualisierung

Singles, Alleinerziehende, unverheiratet zusammenlebende Paare, gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaften, kinderlose Lebensgemeinschaften, Patchwork-Familien, Partnerschaften ohne gemeinsamen Haushalt oder Wohngemeinschaften sind das Resultat der heutigen offenen pluralisierten Gesellschaft. Im historischen Kontext betrachtet können diese „neuen Haushaltstypen“ jedoch nicht als neu angesehen werden. Sie erfahren heutzutage lediglich eine enorme quantitative Zunahme und eine positive gesellschaftliche Wahrnehmung und Akzeptanz (vgl. ebd., S.25).

Auch die zunehmende Individualisierung der Gesellschaft ist spürbar. Die Menschen machen sich nun zum Zentrum ihrer eigenen Lebensplanung. Sie werden im Laufe ihres Lebens immer häufiger verschiedene Lebens- und Wohnformen durchlaufen. Dieses wird unterstützt durch die sozialstaatlichen Sicherungen wie BAföG, Wohngeld und Sozialhilfe, die ein weitgehend unabhängiges Leben von familiären Unterstützungszahlungen ermöglichen (vgl. ebd., S.26f.) Im Vergleich zu den Mehrpersonenhaushalten nimmt die Zahl der Einpersonenhaushalte stetig zu. Es wird von einer Singularisierung der Gesellschaft gesprochen. Seit 2004 ist die Zahl der Ehepaare und Paare in einer Lebensgemeinschaft innerhalb von zehn Jahren um 5 Prozent auf 20 Millionen im Jahr 2014 gesunken. Dagegen ist die Zahl der alleinstehenden Personen von 2004 bis 2014 um 16 Prozent gestiegen und umfasst heute 18 Millionen Haushalte (vgl. Krack-Roberg et al. 2016, S.44) (siehe Abbildung 3). Im Jahr 2015 lag der Bundesdurchschnitt bei 41 Prozent (vgl. Destatis 2017). Hierbei ist zu erwähnen, dass ein Großteil der Einpersonenhaushalte aus alleinstehenden älteren Menschen besteht. Im Jahr 2014 lag der Anteil der Alleinlebenden, die über 65 Jahre alt sind, bei 35 Prozent (vgl. Krack-Roberg et

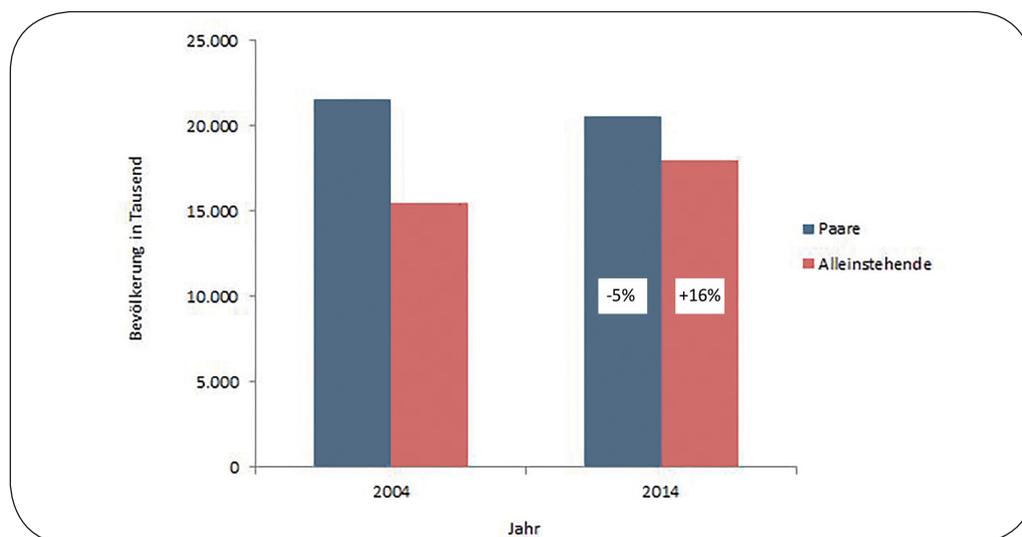


Abb. 3: Entwicklung von Haushaltsformen in Deutschland 2004 und 2014

al. 2016, S.49). Mit dem Eintritt ins Rentenalter können bestehende soziale Kontakte zu Kollegen verloren gehen. Auch aus dem Freundeskreis können durch den Wegzug oder das Versterben Kontakte wegfallen, sodass eine Vereinsamung und Isolation von der Gesellschaft eine Folge sein kann. Umso wichtiger werden das Wohnumfeld und die Wohnung für ältere Menschen, da sich ihr Aktionsradius stetig verkleinert (vgl. Herrgott und Oswald 2012, S.22).

Weiterhin nimmt die Zahl der alleinerziehenden Elternteile zu. Rund 2,7 Millionen Mütter und Väter waren 2014 alleinerziehend, was eine Zunahme von 8 Prozent bedeutet. Auch die Zahl der Lebensgemeinschaften stieg innerhalb des betrachteten Zeitraums von 2004 bis 2014 um 18 Prozent an, wogegen die Zahl der Ehepaare um 8 Prozent rückläufig war. Die Zahl der Familien mit minderjährigen Kindern ist um 10 Prozent auf 8 Millionen gesunken. Dahinter stehen jedoch unterschiedliche Entwicklungen der einzelnen Familienformen. Während der Anteil der traditionellen Familienhaushaltsform rückläufig ist, nehmen die Zahlen alternativer Familienformen (Alleinerziehende und Lebensgemeinschaften mit Kindern) weiter zu (vgl. Krack-Roberg et al. 2016, S.43f. und 51) (siehe Abbildung 4).

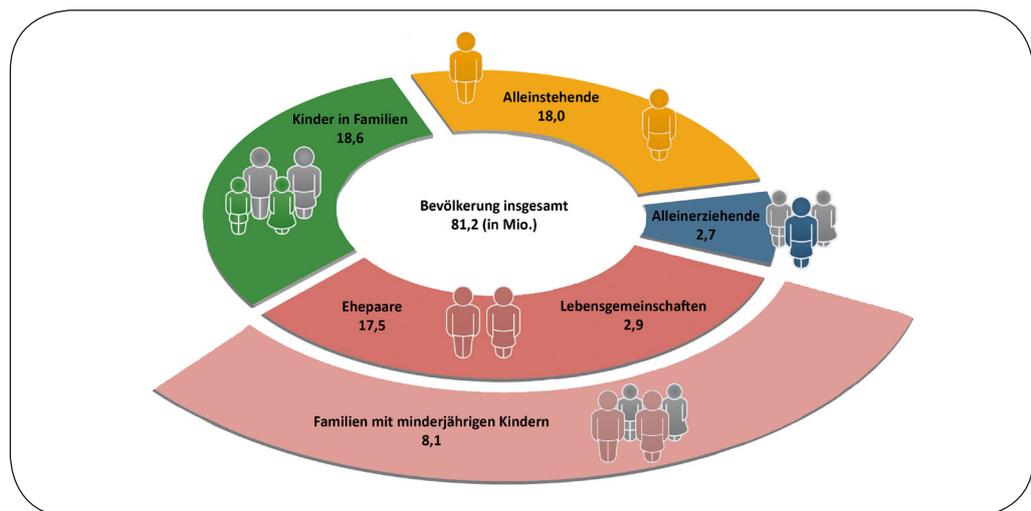


Abb. 4: Verteilung der Lebensformen in Deutschland 2014

Gründe für die gesellschaftlichen Veränderungen

Durch die steigenden Bildungs- und Arbeitsmarktchancen verliert die klassische Institution der Ehe und Familie mit Kindern insbesondere für viele Frauen an Bedeutung. Der Kinderwunsch bei Frauen, die einen Erfolg im Beruf anstreben, ist oft eher zweitrangig und wird erst im höheren Alter realisiert. Weiterhin entscheiden sich viele Partnerschaften bewusst gegen Kinder, was an der Zunahme von Doppelkarrieren und an dem Rückgang der Kinderzahlen deutlich wird (vgl. Fedrowitz und Gailing 2003, S.27 und Herrgott 2012, S.9). Dieser Umstand führt dazu, dass die Haushaltsgröße inzwischen auf 2,0 Personen gesunken ist. In den 70er Jahren lag sie noch bei 2,7 Personen je Haushalt (vgl. Schneider 2012). Für viele Eltern stellt die Vereinbarkeit von Familie

und Beruf eine Herausforderung dar. Steigende Wohlstandsanforderungen, Lebensunterhaltungskosten, ökonomische Absicherung und die Rentenvorsorge im Alter führen dazu, dass beide Partner Vollzeit arbeiten müssen, aber auch oftmals wollen. Haushalte mit Kindern sind daher auf gute Betreuungsangebote angewiesen (vgl. Krack-Roberg et al. 2016, S.66 und Helfferich 2008, S.40).

Die heutige Arbeitswelt fordert zudem ein hohes Maß an Mobilität. So ist es nicht ausgeschlossen, dass junge Menschen ihrer Ausbildung oder beruflichen Tätigkeit in einer anderen Region oder Stadt oder sogar im Ausland nachgehen. Hierdurch wird den jüngeren Leuten und Familien die Unterstützung durch ihre Eltern erschwert. Im Umkehrschluss ist es ausgeschlossen, dass ältere Menschen auf die Hilfe ihrer Kinder zurückgreifen können, dieses aber vielfach auch nicht wollen (vgl. Weltzien 2004, S.14). Daher gewinnen andere Formen der gemeinschaftlichen Interaktion und Unterstützungsleistungen an Relevanz.

2.3 Wohnen im Wandel

Seit der Entwicklung der Menschheit ist das Wohnen schwerpunktmäßig in Gemeinschaft ausgeführt worden. Dies galt nicht nur für die steinzeitlichen und frühmenschlichen Wohnformen, sondern auch für die im Mittelalter dominierende Haushalts- und Wirtschaftsform des „Ganzes Hauses“, in der eine Familie mit Verwandten und Hausangestellten zusammen lebte und arbeitete (vgl. Fedrowitz und Gailing 2003, S.19).

Der Begriff „Wohnen“ leitet sich aus dem althochdeutschen „wonên“ ab und bedeutet „gern haben“ oder „wünschen“. Das Wohnen an sich gehört zu den Grundbedürfnissen des Menschen und ist eng mit den Begriffen Schutz und Sicherheit, aber auch Geborgenheit, Kommunikation und Selbstdarstellung verknüpft (vgl. Hannemann 2014, S.37). Historisch betrachtet unterliegen die Art und Weise des Wohnens einem stetigen Wandel. Dabei entwickelt und verändert sich das Wohnen stets in Abhängigkeit von der gesellschaftlichen Situation, denn „Wohnung, Wohnen und Wohnverhältnisse sind Reflex und Impuls des sozialen Wandels der Gesellschaft“ (Fedrowitz und Gailing 2003, S.19). Zudem ist das Wohnen in einem engen Kontext zur Entwicklung der Organisation der Stadt zu begreifen (vgl. Häußermann und Siebel 2000, S.20).

Herausbildung des modernen Wohnens

Mit Beginn der Industrialisierung und dem fortschreitenden Urbanisierungsprozess kommt es zu einer funktionalen Trennung von Wohnen und Arbeiten und der damit verbundenen Auflösung des „Ganzes Hauses“. Dieser Umstand führt dazu, dass sich erst mit der Entstehung der Moderne das heutige Verständnis des Wohnens, „als räumliches, inhaltliches und zeitliches Gegenüber zur im Betrieb organisierten beruflichen Arbeit“ (Häußermann und Siebel 2000, S.24f.) herausgebildet hat. An die Wohnung oder das Haus wird damit der veränderte Anspruch gestellt, ein Ort der Erholung und Freizeit sowie ein privater und emotionaler Rückzugsbereich der Familie zu sein.

Die soziale Einheit der Kleinfamilie, bestehend aus einem verheirateten Ehepaar mit zwei Kindern, wird als Idealtypus des modernen Wohnens angesehen (siehe Abbildung 5). Die Wohnungswirtschaft orientiert sich an ihr und wird als Leitbild für den im 20. Jahrhundert stattfindenden Massenwohnungsbau mit hierarchisch-funktionell angeordneten Räumen angesehen. Bis heute werden die Städte durch den Geschosswohnungsbau und die am Stadtrand vorzufindenden Einfamilienhaussiedlungen geprägt (vgl. ebd., S.14-17, 24 und 30) (siehe Abbildung 6).



Abb. 5: Die „moderne Kleinfamilie“



Abb. 6: Suburbane Einfamilienhaussiedlung

Vor allem in den 1950er und 60er Jahren erfuhr die Wohnform der Kleinfamilie eine hohe gesellschaftliche Akzeptanz und wurde von allen Bevölkerungsschichten gelebt. Anderen Haushaltsformen wurde zu der Zeit kaum Beachtung geschenkt und waren folglich nicht weit verbreitet. Seit den 1970er Jahren zeichnen sich allerdings Tendenzen des Wandels und der Ausdifferenzierung der Wohnformen ab, die über die traditionelle Wohn- und Lebensweise der Kleinfamilie hinausgehen (vgl. ebd., S.13, 15f. und 18).

Hierfür sind die tiefgreifenden gesellschaftlichen Veränderungen der Postmoderne, hervorgerufen durch die, in den vorherigen Kapiteln beschriebene demografische Entwicklung sowie Pluralisierung und Singularisierung der Lebensformen, ausschlaggebend. Sie führen zu neuen und heterogenen Wohnbedürfnissen und -wünschen. Vielfältige Wohnformen haben sich herausgebildet, an die neue Anforderungen in Bezug auf Größe, Zuschnitt, Ausstattung und Einrichtung eines häuslichen Arbeitsplatzes sowie Wohnumfeld und Lage gestellt werden. Gerade diese Vielfalt an Wohnformen erlaubt jedem Einzelnen seinen Entwurf vom richtigen Leben in verschiedenen biografischen Phasen an verschiedenen Orten auszuleben (vgl. ebd., S.285f. und Selk 2009, S.45).

Für die Wohnungswirtschaft bedeutet die große Variabilität an Haushaltstypen und

Lebensstilen neue Herausforderungen. Sie muss sich auf die veränderte Situation einstellen und ein entsprechendes zeitgemäßes Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypen stellen. Hierbei müssen unter anderem der wachsende Pro-Kopf-Flächenkonsum, der Bedarf und die Präferenz an bestimmten Gebäude- und Wohnungstypen berücksichtigt werden. Zudem sollte Wohnraum so gestaltet werden, dass er flexibel auf Veränderungen der Wohnform im Laufe des Lebens reagieren kann. Hierbei kann nicht nur der Wohnungsneubau, sondern auch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Wohnungsbestand Abhilfe schaffen. Aktuell steigt die Nachfrage nach Wohnraum wieder und damit auch der Wettbewerb. Dabei stehen vor allem die Großstädte im Fokus (vgl. Selk 2009, S. 52 und Kaltenbrunner und Waltersbacher 2014, S.3f. und 6).

Renaissance der (Innen)Stadt

Die veränderten Lebensverhältnisse führen in jüngster Zeit auch dazu, dass die (Innen)Stadt als Wohnstandort wieder entdeckt wird. Es lässt sich heute tatsächlich ein zahlenmäßiger Anstieg der Bevölkerung in vielen deutschen Großstädten belegen. Nicht nur junge Leute wählen die Stadt als Wohnort, um ihrer jeweiligen Ausbildung, einem Studium oder ihrem Beruf nachzugehen, sondern auch junge Familien, Paare, Alleinstehende sowie ältere Menschen erkennen die Vorzüge der Stadt. Hierbei spielen steigende Mobilitätskosten, Zeitersparnis durch kurze Wege, ein gut getakteter öffentlicher Nahverkehr, eine gute Nahversorgung und breite Vielfalt an Freizeit-, Bildungs- und Kulturangeboten sowie eine gute medizinische Versorgung eine wesentliche Rolle. Das Wohnen und Leben in der Stadt wird für alle Bevölkerungsschichten immer attraktiver (vgl. Kaltenbrunner und Waltersbacher 2014, S.10 und Voigtländer 2014, S.20) (siehe Abbildung 7).



Abb. 7: Wiederentdeckung der (Innen)Stadt als Wohnstandort

Allerdings bedingt der hohe Bedarf nach Wohnraum in der Stadt, dass sowohl die Immobilienpreise als auch die Mieten seit einiger Zeit deutlich steigen und die Wohnungsverfügbarkeit mit der Nachfrage nicht mehr mithalten kann (vgl. Voigtländer 2014, S.20f.). In diesem Zusammenhang hat sich insbesondere in den Städten eine Vielfalt an unterschiedlichsten Formen des gemeinsamen Zusammenlebens herausgebildet.

2.4 Abgrenzung und Definition des Mehrgenerationenwohnens

Neben den typischen Studentenwohngemeinschaften entstehen auch gemeinschaftliche Wohnprojekte, die eher dem Charakter einer Hausgemeinschaft entsprechen. In dieser leben mehrere Haushalte an einem Standort, jeweils in separaten und abgeschlossenen Wohnungen, zusammen. Dabei dienen gemeinsam genutzte Flächen im Haus oder Außenbereich als Treffpunkte der Gemeinschaft (vgl. LBS 2006, S.3f. und BBSR o.J.).

Für viele Haushalte, die sich die steigenden Mieten auf dem freien Wohnungsmarkt kaum noch leisten können, bietet sich hier die Möglichkeit, ihre Ideen vom Wohnen zu realisieren und gegebenenfalls darüber hinaus an Wohneigentum zu gelangen. Das gemeinschaftliche Wohnen ist eine kostengünstige Alternative (vgl. Selk 2009, S.59). Daher ist die Interessengruppe gemeinschaftlicher Wohnprojekte breit gefächert. Nicht nur für Singles, Alleinerziehende, Paare und ältere Menschen, sondern auch für Familien bieten gemeinschaftlich orientierte Wohnformen die Möglichkeit, ihre eigenen Wohnwünsche und Lebensstile in einer Gruppe Gleichgesinnter zu erfüllen und auszuleben (vgl. BBSR o.J.). Hierfür ist der Aspekt, an der Gestaltung des eigenen Wohnumfelds mitzuwirken von Bedeutung. Die Menschen wollen sich ihre Nachbarschaft selbst aussuchen, an der Planung und Realisierung des Wohnprojektes aktiv teilnehmen sowie selbstverantwortlich die Verwaltung und die alltägliche Organisation des gemeinschaftlichen Lebens übernehmen. Somit decken gemeinschaftliche Wohnprojekte viele neue Wohnbedürfnisse ab und tragen damit zu einer größeren Vielfalt des Wohnangebotes am Wohnungsmarkt bei (vgl. Fedrowitz und Gailing 2003, S.29 und 34 und Selk 2009, S.53 und 82).

Des Weiteren wird mit der gemeinschaftlichen Orientierung des Wohnens auch dem Wunsch nach Einbindung in eine Gemeinschaft und einem stärkeren gemeinschaftlichen Zusammenhalt entsprochen. Der Isolation und Anonymität, die vor allem in den Großstädten vorherrscht, wird durch eine engere Kommunikation, Austausch von Ideen und Interessen sowie gemeinsamen Aktivitäten entgegengewirkt. Auch alltagspraktischen Herausforderungen wird diese Wohnform gerecht, da die Möglichkeit besteht, Fähigkeiten und Leistungen untereinander auszutauschen. (vgl. Fedrowitz und Gailing 2003, S.28 und 33f.). „Es ist deshalb keineswegs verwunderlich, dass die Anzahl gemeinschaftlicher Wohnprojekte ständig zunimmt“, so Harald Herrmann, der Direktor für das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR o.J.).

Mittlerweile gibt es eine Vielzahl an Wohnprojekten, für die der Gemeinschaftsaspekt explizit oder implizit eine Rolle spielt. Das wird an der Bandbreite der programmatischen Ziele, wie zum Beispiel „Wohnen mit Kindern“, „Ökologisch Wohnen“, „Integriertes Wohnen“, „Wohnen und Arbeiten“ oder „Autofreies Wohnen“ deutlich (vgl. Fedrowitz und Gailing 2003, S.33).

Schwerpunktsetzung auf das Mehrgenerationenwohnen

In einem weiteren thematischen Schwerpunkt wird der Gemeinschaftsgedanke generationenübergreifend gelebt. Gerade diese altersgemischte gemeinschaftliche Wohnform kann entscheidend dazu beitragen, die mit den demografischen und sozialen Veränderungen verbundenen Probleme zu bewältigen. So spielt unter anderem die vorausgesetzte Mobilität von Erwerbstätigen, die zumeist eine räumliche Trennung von Familien bedingt und die Verkleinerung der Haushaltsgrößen für die Konzeption und Gründung dieser speziellen gemeinschaftlichen Wohnprojekte eine große Rolle (vgl. Fedrowitz und Gailing 2003, S.13). Die neuen Nachbarschaften bilden „ein funktionales Äquivalent für die sich ausdünnenden sozialen Netze auf Verwandtschaftsbasis“ (ebd., S.28) und besitzen damit einen Mehrwert sowohl für die ältere wie auch für die jüngere Generation. Der Ersatz oder auch Ergänzung der natürlichen Familienstrukturen können zum einem ein „Kompensationsmittel gegen den Verlust emotionaler und sozialer Sicherheit“ (ebd., S.29) sein und zum anderen bei alltäglichen Problemen unterstützen sowie entlasten (vgl. ebd., S.29). Schlussfolgernd ergibt sich aus den genannten Aspekten folgende Definition:

Beim Mehrgenerationenwohnen geht es um das altersgemischte gemeinschaftliche Zusammenleben von Menschen, bei denen ein familiäres oder verwandtschaftliches Verhältnis nicht unbedingt vorliegt. In einer solchen selbst gewählten Wahlfamilie setzt sich die Bewohnergruppe aus unterschiedlichen Generationen und Lebenslagen zusammen, die in Selbstorganisation die Vorteile einer solidarischen Gemeinschaft genießen und damit eine moderne Interpretation der Großfamilie bilden (vgl. Kremshuber 2011, S.6f.). Das wesentliche Ziel dieser Wohnprojekte ist die soziale Verankerung aller Bewohner und die Ausbildung enger nachbarschaftlicher Beziehungen, um einer Isolation und Vereinsamung entgegenzuwirken. Weiterhin steht die gegenseitige Unterstützung und Hilfestellung bei der Bewältigung des Alltags im Vordergrund. Sowohl die älteren als auch die jüngeren Bewohner eines solchen Wohnprojektes profitieren dabei von der jeweiligen Gegenseite (vgl. Wonneberger 2015, S.10 und 49).

Die Architektur ist so gestaltet, dass die verschiedenen Bedürfnisse von Jung und Alt, von Familien wie Singles versucht werden, miteinander zu vereinbaren (vgl. Keller 2006, S.99). Ein häufiges Aufeinandertreffen beziehungsweise eine gemeinsame Freizeitgestaltung ist durch Gemeinschaftsräume oder eine gemeinschaftliche Außenanlage möglich (vgl. Kremshuber 2011, S.7). Neben der Auslebung des Gemeinns wird bei dem Wohnkonzept zugleich auch darauf Wert gelegt, dass die Selbständigkeit und

Rückzugsmöglichkeit jedes einzelnen Bewohners bewahrt bleibt, indem jeder über einen individuellen Wohnbereich in Form einer abgeschlossenen Wohnung in unterschiedlicher Größe verfügt (vgl. Schulz-Nieswandt et al. 2012, S.114)(siehe Abbildung 8). Die Größe eines solchen Mehrgenerationenwohnprojektes kann unterschiedliche Dimensionen annehmen, die von einem Wohngebäude bis zu einer ganzen Siedlung reichen (vgl. Janz 2009, S.17).

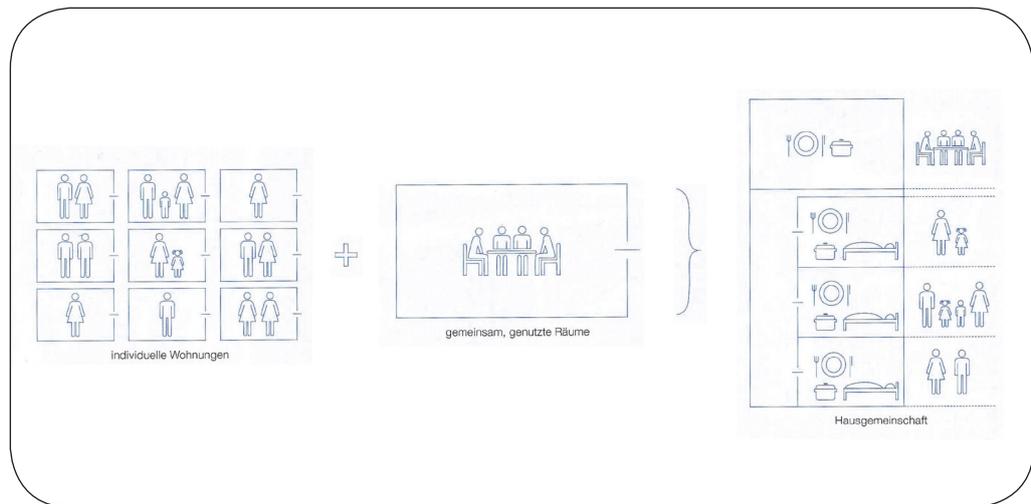


Abb. 8: Organisation einer generationenübergreifenden Hausgemeinschaft

Es ist hier allerdings anzumerken, dass das Mehrgenerationenwohnen kein neuzeitliches Phänomen ist. Im ländlichen Raum wurde so über Jahrhunderte hinweg gelebt. Spezielle Generationenverträge regelten das Zusammenleben. In der Stadt ist diese Wohnform, wie bereits beschrieben, im Zuge der Industrialisierung immer weiter in Vergessenheit geraten. Daher ist es umso interessanter, dass die Mehrgenerationenwohnprojekte heutzutage in der Stadt immer mehr an Bedeutung gewinnen.

3

Hamburg und seine Wohnprojekte - Analyse des Mehrgenerationen- wohnens im ausgewählten Raum

- 3.1 Entstehungsgeschichte von Wohnprojekten in Hamburg
- 3.2 Gesellschaftliche und wohnungswirtschaftliche Ausgangssituation
- 3.3 Realisierung von Mehrgenerationenwohnprojekten
- 3.4 Mehrgenerationenwohnen in der Praxis

3 Hamburg und seine Wohnprojekte - Analyse des Mehrgenerationenwohnens im ausgewählten Raum

Im Zuge der Erkenntnisgewinnung, dass das Wohnen in einem generationenübergreifenden Projekt vor allem in der Stadt realisiert wird, ist es im weiteren Verlauf sinnvoll, die praktische Umsetzung und Funktionalität an einem konkreten städtischen Beispiel zu untersuchen und zu analysieren. Als Untersuchungsraum wird die Freie und Hansestadt Hamburg gewählt, da hier bereits seit 30 Jahren gemeinschaftliche und auch generationenübergreifende Wohnprojekte bestehen. Hamburg kann somit auf eine lange Erfahrung mit dieser Wohnform zurückblicken und nimmt eine Vorreiterrolle in Bezug auf die städtische Unterstützung und Förderung ein. Da dieses Kapitel eine wichtige Ausgangslage für die spätere Bewertung von Mehrgenerationenwohnprojekten und möglichen Optimierungen darstellt, werden neben der Initiierung auch bereits bestehende Praxisbeispiele untersucht. Zuvor wird jedoch, für eine bessere Nachvollziehbarkeit, kurz auf die Entstehungsgeschichte von Wohnprojekten in Hamburg eingegangen. Anschließend wird die heutige gesellschaftliche und wohnungswirtschaftliche Ausgangssituation erläutert, die die Entwicklung von gemeinschaftlichen Wohnformen fördert. Hierbei ist anzumerken, dass bei den zuvor genannten Beschreibungen nur allgemeingültig von Wohnprojekten gesprochen wird, da in der Fachwelt und in relevanten Publikationen die Projekte nicht weiter nach inhaltlichen Zielen spezifiziert werden. Das Mehrgenerationenwohnen ist dementsprechend den gemeinschaftlichen Wohnprojekten als untergeordnet zu betrachten. Dieses gilt auch für die im nächsten Schritt folgende Erläuterung der konkreten Umsetzung von Mehrgenerationenwohnprojekten und die davon abhängigen Faktoren. Abschließend werden dann zwei bestehende intergenerative Wohnprojekte vorgestellt und sich mit den persönlichen Erfahrungen der Bewohner auseinandergesetzt. Dabei stehen das Zusammenleben sowie die Gründe und Motive für den Einzug, der Mehrwert und die Empfindungen der einzelnen Generationen im Fokus.

3.1 Entstehungsgeschichte von Wohnprojekten in Hamburg

In Hamburg entstanden die ersten funktionierenden Wohnprojekte in den frühen 80er Jahren und waren das Produkt der damals stattfindenden Hausbesetzungen (siehe Abbildung 9). Politisch motivierte junge Menschen besetzten zu dieser Zeit die zum Abriss freigegebenen Häuser oder zogen nach Ablauf ihrer Mietverträge nicht aus den Wohnungen aus. Sie wollten damit den Abriss verhindern und für eine Sanierung dieser oftmals denkmalgeschützten Häuser demonstrieren. Vor allem sollte aber auch günstiger Wohnraum in innerstädtischer Lage erhalten bleiben. Die gemeinschaftlichen Wohnformen stellten dabei eine neue Bereicherung zu den traditionellen Wohnformen dar. Nach jahrelangen Auseinandersetzungen mit der Politik und Polizei entstanden schließlich Förderprogramme für eine Sanierung der Häuser. Als alternativer Sanierungsträger entstand 1985 die STATTBAU Hamburg GmbH (kurz STATTBAU). Diese half bei der Umsetzung von alternativen Wohnformen und übernahm die Vermittlung

zwischen den Vertretern der Behörde und den Wohnprojekten (vgl. Becher 2010, S.5f. und Bura 2010, S.2f.). Ab 1987 übernahm die Johann Daniel Lawaetz-Stiftung (kurz Lawaetz-Stiftung) ähnliche Aufgaben (vgl. Johann Daniel Lawaetz-Stiftung o.J.). Aufgrund des geschaffenen Angebotes im Bereich der Beratung und Finanzierung entstanden bis Mitte der 90er insgesamt 40 alternative Wohnprojekte, von denen kein einziges scheiterte. Dieser Umstand führte dazu, dass diese alternativen Wohnprojekte allmählich gesellschaftliche Anerkennung fanden und es wurde zudem erkannt, dass sie einen wertvollen Beitrag für die Stadtentwicklung leisten. Die meisten dieser Projekte wurden in neu gegründeten Wohnungsbaugenossenschaften umgesetzt. Seit Anfang der 90er Jahre werden auch Wohnprojekte im Neubau realisiert (siehe Abbildung 10) und andere Städte orientieren sich bis heute am Hamburger Beispiel (vgl. Bura 2010, S.3).



Abb. 9: Hausbesetzung in den 80er Jahren



Abb. 10: Wohnprojekt im Neubau

3.2 Gesellschaftliche und wohnungswirtschaftliche Ausgangssituation

Gerade durch den anhaltenden gesellschaftlichen Wandel ergibt sich auch heutzutage in Hamburg eine veränderte Wohnungsnachfrage und Ansprüche an das Wohnen, die den Wohnungsmarkt direkt beeinflussen. Auch die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen ist so groß wie noch nie. Daher werden nachfolgend die gesellschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen kurz erläutert und die wohnungspolitische Reaktion darauf beschrieben.

Gesellschaftliche Veränderungen

Die Hansestadt Hamburg gehört zu den Wachstumsregionen Deutschlands und hat, wie alle anderen Großstädte auch, eine positive Bevölkerungszunahme zu verzeichnen. Im Jahr 2015 lebten in der Stadt ungefähr 1,8 Millionen Menschen. Bis 2030 wird die Bevölkerung um circa 66.000 Menschen weiter anwachsen (siehe Abbildung 11). Als attraktives Wirtschaftszentrum und Universitätsstadt entscheiden sich vor allem Personen in der Altersgruppe von 18 bis 30 Jahren für die Hansestadt. Gleichzeitig verliert

Hamburg im Vergleich zu den 70er und 80er Jahren weniger Menschen an das Umland, was eng mit der Renaissance der Städte zusammenhängt (vgl. Freie und Hansestadt Hamburg 2014, S.9 und 11).

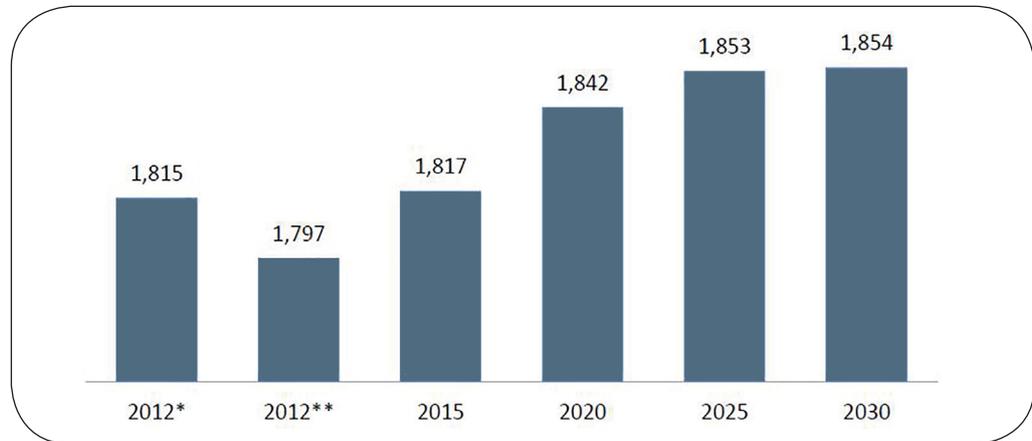


Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung in Hamburg bis 2030

Insgesamt bedingen diese positive Wanderungsbewegung und der Zuzug von vor allem jungen Leuten eine „Verjüngung“ der Hamburger Bevölkerung. Die Überalterung als Folge des demografischen Wandels ist in Hamburg bislang nur abgeschwächt spürbar und entwickelt sich im Vergleich zu anderen Metropolregionen langsamer und zeitversetzt. Allerdings wird sich Hamburg trotz Bevölkerungswachstum nach 2020 auch auf demografische Veränderungen einstellen müssen (vgl. ebd., S.12 und 14).

Wie in allen deutschen Städten verändern sich auch in Hamburg die Strukturen der Haushalte. Mit knapp 55 Prozent sind die Einpersonenhaushalte Spitzenreiter. Neben der Singularisierung ist gerade auch in einer Großstadt wie Hamburg die Pluralisierung der Haushaltsformen und Lebensstile deutlich spürbar (vgl. Statistikamt Nord 2016A, S.1f.). Diese Entwicklung hat zur Folge, dass die Wohnungsnachfrage immer individueller und vielfältiger wird. Zudem steht bei allen Haushaltsformen die Innenstadt und innenstadtnahen Stadtteile wieder im Fokus. Diese veränderte Wohnpräferenz spiegelt sich dabei weniger in der Zunahme der Bevölkerung, sondern vielmehr in den steigenden Mieten wieder.

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Innerstädtische Wohnlagen weisen heutzutage Nettokaltmieten von 11 bis 15 Euro pro Quadratmeter auf. Die Differenz ergibt sich aus den jeweiligen Wohnungsgrößen, wobei sich vor allem für kleine und große familiengerechte Wohnungen hohe Quadratmeterpreise ergeben (vgl. BSW 2015). Diese werden besonders von Auszubildenden, Studenten, Berufsanfängern, aber auch von jungen Familien nachgefragt. Allerdings können sich Menschen mit geringen oder mittleren Einkommen und besonders Familien diese Standorte kaum noch leisten (vgl. BSW o.J.A). Daher muss in der Innenstadt

bezahlbarer Wohnraum erhalten und geschaffen werden. Auch im Eigentumssegment liegen die Kaufpreise in den innerstädtischen Bereichen bei 4.500 bis 7.000 Euro pro Quadratmeter und sind damit teilweise um das zwei- bis dreifache höher als die durchschnittlichen Kaufpreise (vgl. Statistikamt Nord 2016B).

Weiterhin erhöht auch die stetige Bevölkerungszunahme sowie der steigende Pro-Kopf-Anspruch an Wohnfläche den Druck auf dem Wohnungsmarkt und verursacht zusätzlich die steigenden Mietpreise. Zudem sind zwischen den Jahren 2002 bis 2010 durchschnittlich nur 3.700 Wohnungen neu entstanden (vgl. BSW o.J.A). Daraus ergab sich eine Diskrepanz zwischen Wohnungsfertigstellung und Nachfrage. Diesem Nachfrageüberhang wird seit 2011 mit einem erhöhten Wohnungsneubau entgegengewirkt (siehe Abbildung 12).

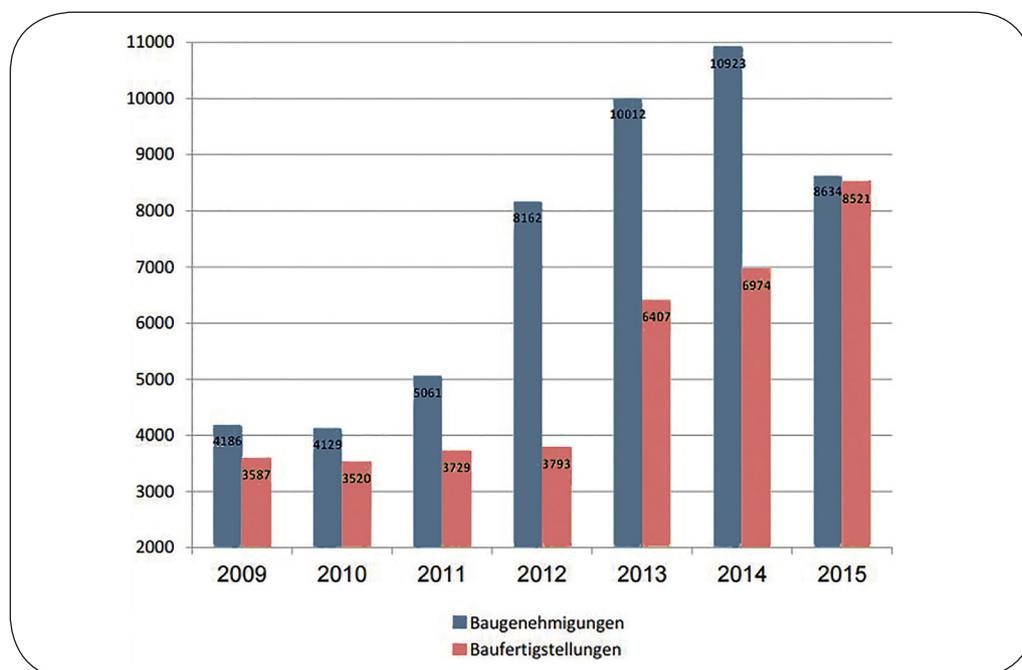


Abb. 12: Baugenehmigungen und -fertigstellungen insgesamt von Wohnungen in Hamburg 2009 bis 2015

Wohnungspolitische Reaktion

Im Vergleich zu anderen Großstädten hat Hamburg eine geringe Bebauungsdichte, woraus sich Potentiale für eine Nachverdichtung ergeben. Mit dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ und dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ aus dem Jahr 2011 wurde auf diesen Vorteil mit einem Neubauvolumen von 6000 Wohnungen im Jahr und einer engeren Zusammenarbeit aller beteiligten Akteure reagiert. Diese Verträge sind aktualisiert und werden mit einer Wohnungsfertigstellung von 10.000 Wohnungen pro Jahr fortgesetzt. Weiterhin wird auch das Ziel, 30 Prozent des Wohnungsneubaus mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu realisieren, beibehalten und somit auf mindestens 3.000 Mietwohnungen im Jahr erhöht. Hierdurch sollen Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen bei der Wohnungssuche unterstützt werden.

Maßnahmen zur Erhöhung des sozialen Wohnungsbaus sind günstige Darlehen und Zuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank sowie das Abweichen vom Höchstgebotsverfahren hin zur Konzeptausschreibung bei der Vergabe von städtischen Grundstücken (vgl. BSW o.J.B). Gerade hiervon können auch gemeinschaftliche Wohnprojekte profitieren.

Da sie einen wichtigen und alternativen Beitrag für die Stadtentwicklung leisten, werden Wohnprojekte bei der Vergabe von städtischen Wohnbauflächen entsprechend mit 20 Prozent berücksichtigt (vgl. Agentur für Baugemeinschaften 2010, S.1). Nach Frau Hansen, der Referatsleiterin der Agentur für Baugemeinschaften, sind in den letzten 30 Jahren in etwa 3.000 Wohnungen für gemeinschaftliche Wohnprojekte entstanden, die sich vor allem auf die innerstädtischen Lagen konzentrieren (siehe Abbildung 13). Die dargestellten Wohneinheiten verteilen sich auf insgesamt 100 Wohnprojekte. Aktuell befinden sich 13 weitere Projekte in Bau und noch einmal 47 in Vorbereitung (siehe Abbildung 14). Im Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand von Hamburg mit ungefähr 924.000 Wohneinheiten spielen die gemeinschaftlichen Wohnprojekte allerdings kaum eine quantitative Rolle, die Zuwachsrate ist jedoch exponentiell (vgl. BSW 2016, S.6 und Int. Hansen 2017).

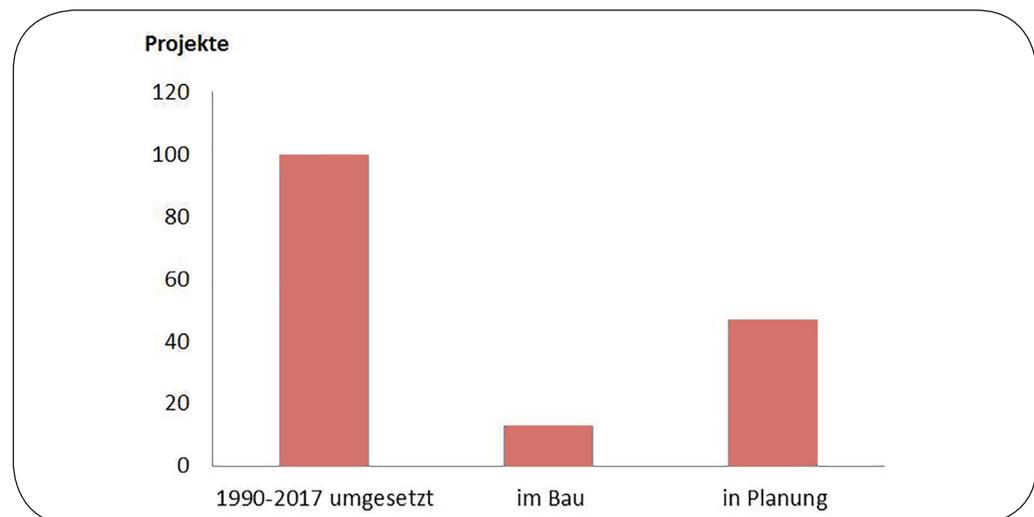


Abb. 14: Anzahl der Wohnprojekte in Hamburg

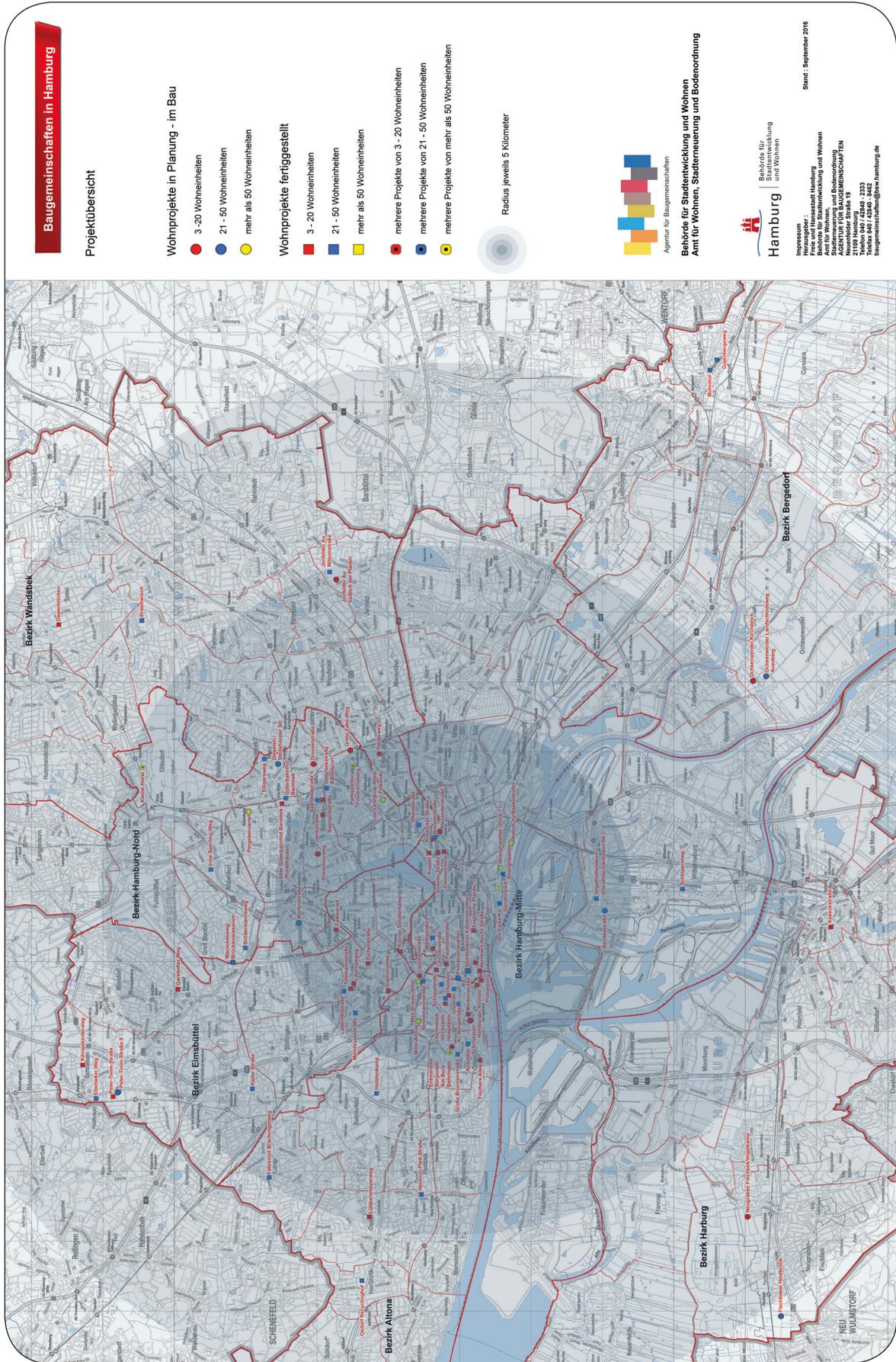


Abb. 13: Räumliche Verteilung der Wohnprojekte in Hamburg

3.3 Realisierung von Mehrgenerationenwohnprojekten

Nachdem in den vorherigen Kapiteln erläutert wurde, welche Rolle Wohnprojekte in Hamburg spielen, ist es in diesem Abschnitt daher von Bedeutung, deren konkrete Entstehung und Realisierung eingehender zu betrachten. Um die Wohnideen in einem Mehrgenerationenwohnprojekt erfolgreich umsetzen zu können, müssen eine Vielzahl von Faktoren beachtet werden. Die Einrichtung eines Projektes erfolgt im Regelfall in vier Phasen und hängt eng mit der fachlichen Beratung und Unterstützung durch verschiedene Akteure, der Wahl der Organisationsform sowie der Finanzierung und Förderung zusammen. Daher werden nachfolgend zuerst die Phasen der Initiierung beschrieben und in weiteren Schritten die Bedeutsamkeit der bereits aufgeführten äußeren Einflussnahme im Prozess benannt.

3.3.1 Ablauf der Realisierung

Die Entwicklung eines generationenübergreifenden Wohnprojektes von der Idee bis zur Realisierung lässt sich idealtypisch, wie in Abbildung 15 dargestellt, in die vier Phasen Gruppenbildung, Planung, Umsetzung und Nutzung gliedern. In der Realität sind die Phasen allerdings nicht immer exakt voneinander abgrenzbar, sondern können parallel oder zeitversetzt ablaufen. Nachfolgend wird zur Vereinfachung der Ablauf aber anhand der benannten vier Phasen erläutert.

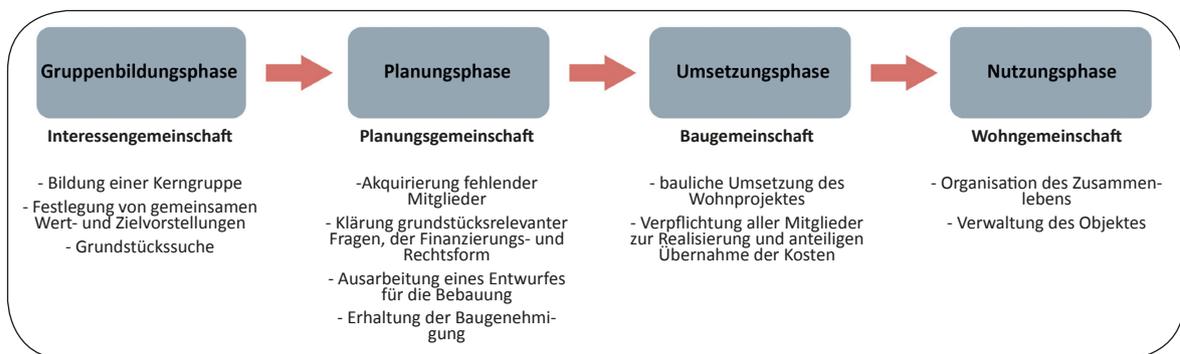


Abb. 15: Phasen der Realisierung - „Von der Idee bis zur Realisierung“

1. Gruppenbildungsphase

In der ersten Phase findet sich eine Gruppe zusammen, deren erster Schritt zu einer sich bildenden Baugemeinschaft darin besteht, gemeinsame Gedanken über die neue Form des gemeinschaftlichen Zusammenlebens und die Wert- und Zielvorstellungen, nach denen sie leben wollen, zu entwickeln. Diese Gruppenkonstellation wird als Kerngruppe von zukünftigen Bewohnern bezeichnet und bildet zunächst eine rechtlich unverbindliche Interessengemeinschaft. Der Gruppen- und Findungsprozess gestaltet sich zumeist als sehr zeitaufwändig und arbeitsintensiv. Es wird viel diskutiert und Interessenkonflikte innerhalb der Gruppe sind selten zu vermeiden. Daher zeichnet sich die Gruppenbildungsphase durch eine hohe Fluktuation von Interessenten aus (vgl. Selk 2009, S.90f. und BMVBS und BBR 2008, S.27).

Am Ende der Gruppenbildungsphase steht jedoch eine stabile Kerngruppe mit einer gemeinsamen Zielfindung (vgl. Selk 2009, S.91). Mit der konkreten Klärung der Visionen, Ansprüche und finanziellen Möglichkeiten sowie der Überlegung, ob das Objekt im Eigentum oder genossenschaftlich entstehen soll, kann die Gruppe im nächsten Schritt geeignete private Grundstücke oder Objekte suchen (vgl. BMVBS und BBR 2008, S.27). Als Alternative zu einem Grundstück auf dem freien Markt kann sich das Wohnprojekt über die staatliche Agentur für Baugemeinschaften auf städtische Grundstücke bewerben. Da die meisten Wohnprojekte in Hamburg sich hier um ein Grundstück bemühen, wird sich bei der folgenden Beschreibung nur auf diesen Realisierungsablauf konzentriert.

In der Regel bewerben sich mehrere Baugemeinschaften auf ein Grundstück. Daher führt die Agentur ein Auswahlverfahren durch, wonach das Projekt den Zuschlag bekommt, dessen Konzept für den Standort am besten geeignet und realistisch umsetzbar ist. Im Anschluss wird das Grundstück zunächst in Form einer einjährigen Anhandgabe an das jeweilige Wohnprojekt vergeben. Zu diesem Zeitpunkt sollte die Zahl der zum Projekt gehörenden Haushalte circa 70 Prozent der geplanten Wohneinheiten erreicht haben (vgl. Agentur für Baugemeinschaften 2010, S.7f.).

2. Planungsphase

Die darauf folgende Zeitspanne zwischen der Anhandgabe bis zur Grundstücksveräußerung wird als Planungsphase bezeichnet. Die Stadt verpflichtet sich, in dieser Jahresfrist das Grundstück keinem Dritten anzubieten, sondern es für das ausgewählte Projekt zu reservieren. Der Gemeinschaft dient die Planungsphase dazu, gegebenenfalls noch fehlende Mitglieder zu akquirieren, grundstücksrelevante Fragen des Baurechts und der Bodenuntersuchungen sowie die Finanzierung des Projektes zu klären. Zudem muss ein Entwurf für die geplante Bebauung ausgearbeitet werden. Bei einem Mehrgenerationenwohnprojekt variiert die Größe des Wohnraums sehr stark. Berücksichtigung müssen sowohl große, familiengerechte sowie kleine Single- und altengerechte Wohnungen finden. In der Regel handelt es sich bei der Baugruppe allerdings um fachfremde Personen. Es ist daher ratsam, dass sie professionell durch einen Architekten und Baubetreuer als Experten für die Planung und Beratung begleitet werden (vgl. ebd., S.8ff.).

Da die genannten Aktionen Kosten und Verpflichtungen gegenüber Dritten verursachen, benötigt die Gruppe einen höheren Grad an Verbindlichkeit in Form einer rechtlichen Absicherung. Hierbei ist die Wahl einer geeigneten Rechtsform ausschlaggebend, da sie für die Finanzierungsmöglichkeiten und das Mitspracherecht eine weitreichende Bedeutung hat. Die meisten Gemeinschaften treffen hier die Wahl zwischen der Rechtsform einer Genossenschaft oder einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (vgl. IFB Hamburg 2017, S.4). Wenn die Planungsgruppe schlussendlich die Baugenehmigung erhalten hat und die Finanzierung gesichert ist, wird das Grundstück an diese

verkauft und es beginnt die Umsetzungsphase (vgl. Agentur für Baugemeinschaften 2010, S.8).

3. Umsetzungsphase

Mit dem Ankauf des Grundstücks wird aus der Planungsgemeinschaft eine Baugemeinschaft. Mit der Gründung verpflichten sich alle Mitglieder zur Realisierung des Wohnprojektes und der anteiligen Übernahme der Gesamtkosten (vgl. BMVBS und BBR 2008, S.27). Zu guter Letzt wird das Bauvorhaben unter Berücksichtigung aller Ausstattungswünsche und gemeinschaftlicher Einrichtungen realisiert (vgl. BMVBS und BBSR 2009, S.9).

4. Nutzungsphase

Mit der Übergabe des Gebäudes sowie dem Bezug der Wohnungen wird die Nutzungsphase eingeleitet. Aus der anfänglichen Interessengemeinschaft ist nun die eigentliche generationenübergreifende Wohngemeinschaft entstanden, die fortan versucht, die zuvor festgelegten Wert- und Zielsetzungen umzusetzen und zu leben (vgl. Selk 2009, S.93). Auch die alltägliche Organisation des gemeinschaftlichen Zusammenlebens und die selbstverantwortliche Verwaltung des Wohnobjektes erfolgen von jetzt an (vgl. Fedrowitz und Gailing 2003, S.93f.).

3.3.2 Akteursfeld

Wie aus dem vorherigen Kapitel ersichtlich wird, sind an der Realisierung von Mehrgenerationenwohnprojekten eine Vielzahl an Akteuren beteiligt. Der zukünftigen Gruppe an Bewohnern stehen sowohl privatwirtschaftliche und öffentliche Dienstleister zur Seite als auch Experten, die indirekt die Entstehung von Wohnprojekten fördern. Im nächsten Schritt wird daher ein Überblick über die wichtigsten Akteure sowie ihre Aufgaben und Entscheidungsgewalten gegeben.

Städtische Akteurebene

Die Voraussetzung für die bisherige Entstehung und Umsetzung einer Vielzahl von Wohnprojekten liegt hauptsächlich in der politischen Akzeptanz. Hier stellt der Hamburger Senat in der Akteurshierarchie die übergeordnete politische Ebene dar. Durch die positive Einstellung des Senats zu den Wohnprojekten werden deren Realisierungschancen durch entsprechende Rahmen- und Gesetzgebungen begünstigt. Die Anerkennung dieser „als eine tragende Säule der Hamburger Wohnungspolitik“ trägt maßgeblich zu ihrem Erfolg bei (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2009, S.28). Bei der Umsetzung und Förderung von Wohnprojekten sind zudem noch weitere städtische Akteure als Entscheidungsträger beteiligt.

Für die Grundstücksvergabe sind verschiedene verwaltungsinterne Gremien zuständig. Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), als Teil der



Finanzbehörde, verwaltet den städtischen Grundstücksbestand und führt den An- und Verkauf von zu veräußernden Grundstücken durch (vgl. LIG o.J.). Die Kommission für Bodenordnung entscheidet letztendlich über den tatsächlichen Verkauf. Sie setzt sich aus Vertretern des Senats, der Bürgerschaft und der jeweils betroffenen Bezirke zusammen (vgl. Agentur für Baugemeinschaften, S.8).



öffentliche Hand

Die Schlüsselfunktion stellt allerdings die im Jahr 2003 gegründete Agentur für Baugemeinschaften dar. Als Abteilung innerhalb der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen agiert sie zum einem im behördeninternen Gefüge und kann die Interessen der Baugemeinschaften gegenüber politischen Entscheidungsträgern vertreten (vgl. Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2009, S.29). Zum anderen dient sie allen, an einer Baugemeinschaft Interessierten, als zentrale Anlaufstelle. Die Mitarbeiter der Agentur begleiten dabei die Projekte von der Idee bis zur Realisierung, indem sie Baugruppen beraten, über die verwaltungsüblichen Verfahren und mögliche Finanzierungsformen aufklären sowie über freie städtische Grundstücke informieren. Des Weiteren trifft die Agentur bei der Grundstücksvergabe die Entscheidung über das entsprechende Wohnprojekt und stimmt dieses mit den bereits genannten Gremien ab. Weiterhin können Kontakte zu erfahrenen Architekten und Baubetreuern sowie zu der Investitions- und Förderbank hergestellt werden (vgl. Agentur für Baugemeinschaften, S.4).



Agentur für Baugemeinschaften

Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) ist die in der Hansestadt zuständige Institution für die Vergabe der Wohnraumförderung. Sie berät und unterstützt Baugemeinschaften bei der Realisierung ihrer Wohnprojekte, indem diese in das Wohnraumförderungsprogramm aufgenommen werden und entsprechende Fördermittel in Form von zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen zur Verfügung gestellt bekommen. Dabei wird zwischen individuellen und genossenschaftlichen Eigentum unterschieden (vgl. IFB Hamburg o.J. und IFB Hamburg 2017, S.5).



IFB

Privatwirtschaftliche Akteure

Neben den städtischen Einrichtungen ist auch ein umfangreiches Angebot an Beratungs-, Informations- und Unterstützungsleistungen durch private Akteure entstanden. Vor allem im Bereich der Planung und Baubetreuung von Baugemeinschaften haben sich viele Unternehmen und Büros spezialisiert. Neben den, seit den 80er Jahren bestehenden, öffentlich geförderten, alternativen Baubetreuern STATTAU und Lawaetz-Stiftung, haben sich auch andere Architekten und Baubetreuer auf die individuellen Anforderungen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten spezialisiert (vgl. Fedrowitz und Gailing 2003, S.74 und 92).

Die Aufgabe eines Architekten ist die individuellen Wünsche und Ideen des Wohnprojektes in einem genehmigungsfähigen Entwurf zu realisieren und später baulich umzusetzen. Vorab muss mit den Fachämtern des zuständigen Bezirksamtes geklärt werden,



Architekt



Baubetreuer

inwiefern das entsprechende Grundstück bebaut werden darf (vgl. Agentur für Baugemeinschaften 2010, S.9f.). Dagegen nimmt ein Baubetreuer die Funktion ein, die Baugemeinschaft bei der Projektorganisation, der Finanzierung und rechtlichen Fragen professionell zu begleiten. Dabei arbeitet der Baubetreuer eng mit dem Architekten zusammen (vgl. ebd., S.10).

Koordinierungsrunde Baugemeinschaften



KORB

Um eine Zusammenarbeit und Vernetzung aller Beteiligten zu ermöglichen, wurde die Koordinierungsrunde Baugemeinschaften, auch KORB genannt, gegründet. Die Hauptaufgabe dieser Vereinigung ist, den Austausch von Informationen und Erfahrungen sowie eine höhere Transparenz zum Thema Baugemeinschaften auf fachlicher Ebene zu schaffen und zu fördern. Daher sind neben städtischen Akteuren wie der Agentur für Baugemeinschaften, der Finanzbehörde-Immobilienmanagement und der IFB auch Architekten, Baubetreuer und Genossenschaften Mitglieder, die dreimal im Jahr zusammenkommen, um gemeinsam wichtige Themenkomplexe zu erörtern. Weiterhin dient deren Internetplattform aber auch dazu, Interessierten Informationen und Kontaktmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen (vgl. Internet Forum der Hamburger Baugemeinschaften o.J.).

Abschließend lässt sich zusammenfassend sagen, dass sich in Hamburg im Laufe der Zeit ein breites Angebot an Beratungs- und Unterstützungsleistungen sowie eine gut vernetzte Akteursstruktur entwickelt hat (siehe Abbildung 16).

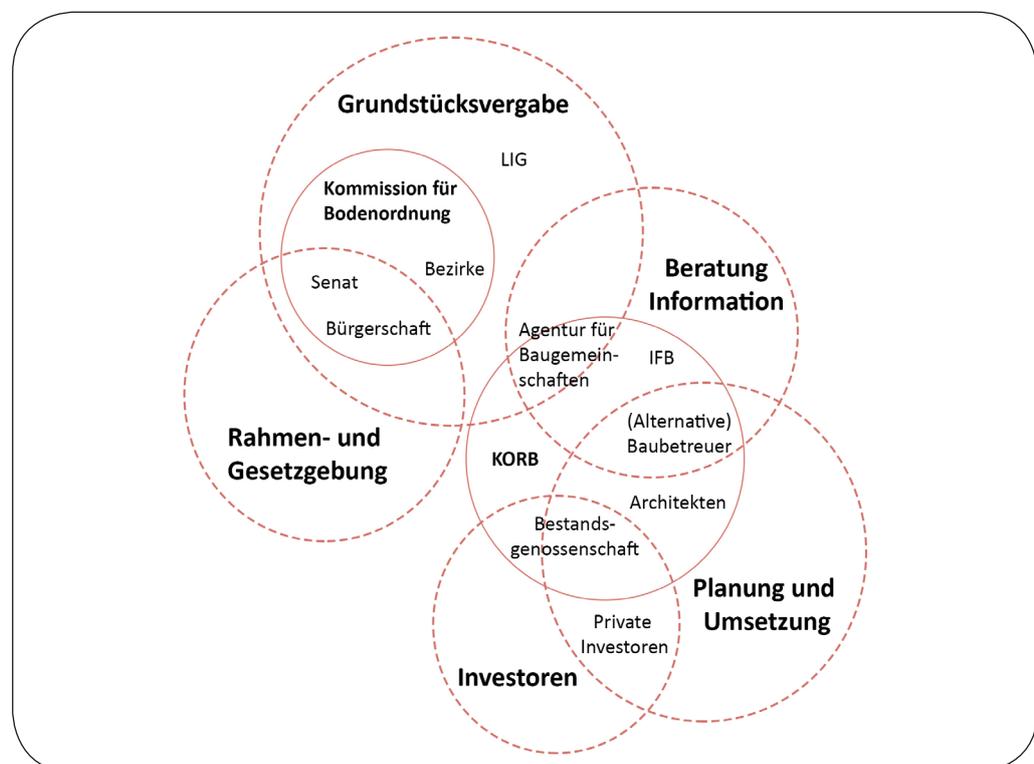


Abb. 16: Akteursgefüge

3.3.3 Organisationsform

Neben den Akteuren spielt auch die Organisationsform eines Wohnprojektes eine entscheidende Rolle. Während der Planungsphase muss sich die bauwillige Gruppe für eine Form der Organisation entscheiden, denn „eine Rechtskonstruktion, die sich durchgängig für alle Projekte anbietet, gibt es nicht“ (Selk 2009, S.94). Die Rechtsform muss auf die konkreten Bedürfnisse der jeweiligen Gemeinschaft abgestimmt sein. Daher ist sowohl die finanzielle Ausgangslage als auch die Zusammensetzung der Bewohnerschaft ausschlaggebend, denn die Rechtsformen unterscheiden sich durch unterschiedliche Risiken, Kosten sowie Haftungen. Des Weiteren haben sie eine weitreichende Bedeutung für die Finanzierungsmöglichkeiten in Form einer staatlichen Förderung, die finanziellen Verpflichtungen der Mitglieder und die Verteilung der Kosten (vgl. Selk 2009, S.94 und IFB Hamburg 2017, S.4).

Ein weiterer wichtiger Aspekt bei der Wahl der Organisationsform ist, tragfähige Strukturen zu schaffen, die die Interessen des Einzelnen und der Gruppe in Einklang bringen sowie die Belange der Gemeinschaft gegenüber Dritten vertreten. Damit soll der Bestand und die Funktion des Wohnprojektes sowie der Zusammenhalt der Gemeinschaft auch über die zu dem Zeitpunkt bestehende Bewohnerzusammensetzung langfristig gesichert werden. Die entsprechende Rechtsform regelt aus diesem Grund die Möglichkeiten des Austritts aus der Gruppe, die Rechte und Pflichten der einzelnen Mitglieder gegenüber der Gemeinschaft, aber auch deren Mitspracherechte bei wichtigen Angelegenheiten und Entscheidungen (vgl. ebd., S.94 und 4). Letztendlich werden Wohnprojekte üblicherweise entweder im individuellen oder im genossenschaftlichen Eigentum organisiert und realisiert (vgl. IFB Hamburg 2017, S.4).

Individuelles Eigentum

Um individuelles Eigentum zu erwerben, schließt sich die Gruppe während der Planungsphase zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zusammen (vgl. Lawaetz-Stiftung 2017, S.1). In einer GbR stehen die Rechte der Gesellschaft allen Mitgliedern gemeinsam zu, sodass sich für jeden ein hohes finanzielles Risiko ergibt, da jedes Mitglied mit seinem Privatvermögen gesamtschuldnerisch haftet (vgl. Berwanger o.J.). Diese Rechtsform ist auch während der Bauphase gültig, löst sich aber mit der Fertigstellung des Gebäudes auf und geht in die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) über. Bei dieser Form haben die Mitglieder eine große Einflussmöglichkeit auf die bauliche Gestaltung (vgl. Lawaetz-Stiftung 2017, S.1).

Genossenschaftliches Eigentum

Im Unterschied zur WEG, ist die Genossenschaft für Wohnprojektgruppen interessant, die gemeinschaftliches Eigentum an einer Immobilie erlangen wollen. Hierbei tritt die Genossenschaft (eG) als juristische Person und Eigentümerin des Grundstücks und Gebäudes auf. Rechtsverbindlich ist dies im Genossenschaftsgesetz geregelt. Die Nutzer

erwerben als Genossenschaftsmitglieder Anteile und erhalten einen Dauernutzungsvertrag. Sie haften mit den übernommenen Genossenschaftsanteilen (vgl. IFB Hamburg 2017, S.6). Dabei wird zwischen einer Kleingenossenschaft, Projektträger- beziehungsweise Dachgenossenschaft oder der Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft unterschieden (vgl. Lawaetz-Stiftung 2017, S.1).

Kleingenossenschaft

Eine Kleingenossenschaft wird nur für ein bestimmtes Bauvorhaben gegründet. Die Mitglieder realisieren ihr Projekt unter Aufbringung von eigenen finanziellen Mitteln selbst, die sie in Form von Genossenschaftsanteilen einbringen. Auch die Verwaltung wird in Eigenregie übernommen. Sie sind damit wirtschaftlich verantwortlich und entscheiden gleichberechtigt. Die Genossenschaftsanteile können später übertragen oder vererbt werden (vgl. ebd., S.1).

Projektträger-Genossenschaft

Ein gemeinschaftliches Wohnprojekt kann sich weiterhin auch unter das Dach einer Projektträger-Genossenschaft begeben und mit dieser das Bauvorhaben realisieren. Allerdings muss die Baugruppe genauso selbständig das Projekt mit eigenem Kapital „auf die Beine stellen“, wie bei einer Kleingenossenschaft. Grund hierfür ist, dass eine Dachgenossenschaft keine eigenen Bestände bewirtschaftet, sondern lediglich wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen für die entsprechenden Baugruppen erbringt. Diese bilden dann innerhalb der Genossenschaft eine eigenständige Einheit in Form eines Vereins (e.V.) oder einer GbR und können so aus der langjährigen Erfahrung anderer Projekte sowie den erprobten Abläufen einen Nutzen ziehen (vgl. ebd., S.1 und IFB Hamburg 2017, S.6).

Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft

Mittlerweile gibt es viele kooperationsbereite Bestandsgenossenschaften, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt bei der Umsetzung ihres Vorhabens unterstützen. In diesem Fall tritt die bestehende Genossenschaft als Bauherr auf und die Nutzung des Gebäudes und Grundstückes durch das Projekt wird durch einen Kooperationsvertrag gesichert. Dieser regelt die Rechte und Pflichten beider Parteien. Das Mitbestimmungsrecht der Mitglieder des Wohnprojektes ist dadurch allerdings geringer als bei der einer Kleingenossenschaft, da die Bestandsgenossenschaft beim Bau auf Wirtschaftlichkeit achtet (vgl. Lawaetz-Stiftung 2017, S.1). Um eine Rechtsverbindlichkeit für die Mitglieder und gegenüber der Bestandsgenossenschaft herzustellen, schließt sich die zukünftige Bewohnergruppe zumeist zu einem Verein zusammen.

Je nach Eigentumsform ist es auch möglich, gemischte Projekte zu realisieren (vgl. Hansen 2016, S.31).

3.3.4 Finanzierung und Förderung

Eine weitere entscheidende Rahmenbedingung für die Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten ist die Finanzierbarkeit und mögliche Form der Förderung. Generell lässt sich sagen, dass sich durch gemeinschaftliches Bauen ungefähr 15 bis 20 Prozent der Gesamtkosten einsparen lassen, da Maklerprovisionen, Vertriebskosten sowie Risiko- und Gewinnaufschläge entfallen. Des Weiteren müssen die Grunderwerbsteuer und Notarkosten nur für das gekaufte Grundstück gezahlt werden (vgl. Mennen 2013 und Forum für Baugemeinschaften München o.J.). Beim Grundstückskauf können sich zusätzliche Einsparungen ergeben, da städtische Grundstücke nur zum Verkehrswert verkauft werden. Hier entfallen auch mögliche Kosten für die Maklergebühren bei der Grundstücksvermittlung (vgl. Agentur für Baugemeinschaften 2010, S.8). Weiterhin lassen sich durch die Selbstverwaltung des Gebäudes ebenfalls Kosten einsparen. Allerdings wird bei jeder Form der Umsetzung Eigenkapital vorausgesetzt. Die Höhe richtet sich, wie bereits erwähnt, nach der Organisationsform.

Förderung

Neben dem Eigenkapital spielt auch die öffentliche Förderung eine wesentliche Rolle. Wichtiges Förderkriterium ist dabei die Wahl der Rechtsform. Die IFB Hamburg hat eigens für Baugemeinschaften ein Förderprogramm entwickelt. Bei Bedarf erfragt ein Projekt bei der Agentur für Baugemeinschaften um Aufnahme in dieses Wohnraumförderungsprogramm. Nach einer positiven Rückmeldung kann dann durch das Wohnprojekt ein Antrag bei der Bank gestellt werden (vgl. Hansen 2016, S.31f.). Bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten, die im individuellen Eigentum realisiert werden, prüfen die einzelnen Haushalte, ob sie den Kriterien der Förderrichtlinie Eigenheim entsprechen. Der Schwerpunkt der Förderung für Baugemeinschaften liegt nämlich eigentlich eher im genossenschaftlichen Segment. Hier wird das gesamte Wohnprojekt gefördert, wobei bei der Förderung zwischen den Formen der Genossenschaften differenziert wird. Die Förderung und der gezahlte Aufwendungszuschuss sind für die Klein- und Projektträger-Genossenschaften deutlich höher, da sie mehr Eigenkapital einbringen müssen als bei einer Kooperation mit Bestandsgenossenschaften (vgl. ebd., S.31).

Damit eine Förderung überhaupt in Anspruch genommen werden kann, muss auch hier zuvor eine Reihe von Voraussetzungen erfüllt sein. Sowohl das Einkommen als auch die Haushaltsgröße bestimmen die Art und Höhe der Förderung. Dabei können die Einkommensgrenzen von einigen Mitgliedern der Baugemeinschaft um bis zu 100 Prozent überschritten werden. Zur Unterstützung von Kleingenossenschaften ist eine vierte Fallgruppe eingeführt worden. Danach dürfen einige Haushalte über 100 Prozent der Einkommensgrenze liegen und trotzdem eine öffentliche Förderung in Anspruch nehmen (siehe Abbildung 17). Mit der Inanspruchnahme einer öffentlichen Förderung gilt für die Wohnungen eine Zins- und Bindungslaufzeit von regulär 20 Jahren (vgl. ebd., S.32).

Fallgruppe	Belegungsquote	Einkommengrenze bezogen auf § 8 Hmb-WoFG	Anfangsmiete netto kalt
	Anteil Haushalte	Überschreitung	m ² Wfl. mtl.
1	mind. 30%	bis +30%	6,30€
2	variabel	bis +60%	7,20€
3	höchstens 20%	bis +100%	8,20€
4	höchstens 20%	über 100%	11,30€

Abb. 17: Förderbedingungen der IFB

3.4 Mehrgenerationenwohnen in der Praxis

Nach der Erläuterung wie in Hamburg die Umsetzung eines altersgemischten gemeinschaftlichen Wohnprojektes idealtypisch abläuft, ist es im nächsten Schritt wichtig zu ermitteln, ob diese auch in der Praxis erfolgreich funktionieren. Eine genaue Analyse von bestehenden Projekten und ihrer Bewohner kann Aufschluss darüber geben, wie das generationenübergreifende Zusammenleben abläuft und was die Menschen an dieser Wohnform besonders schätzen. Aus den persönlichen Erfahrungen der Bewohner können zudem Rückschlüsse gezogen werden, welche Chancen aber auch Herausforderungen diese Lebens- und Wohnform mit sich bringt. Wie viele Mehrgenerationenwohnprojekte mittlerweile in Hamburg umgesetzt wurden, lässt sich nicht genau sagen. Die Agentur für Baugemeinschaften kann nur Projekte benennen, die auf städtischen Grundstücken realisiert wurden. Wie viele sich privat gegründet haben, kann nicht erfasst werden. Grob geschätzt kann aber von ungefähr 70 generationenübergreifenden Projekten ausgegangen werden. Für diese Erhebung werden die zwei Wohnprojekte „Pantherhaus“ und „Himmelstreppe“ die Grundlagenbasis bilden.

Bei der Auswahl der Untersuchungsbeispiele wurde darauf geachtet, sowohl ein schon lange bestehendes sowie ein neueres Wohnprojekt in Betracht zu ziehen. Hierbei steht im Vordergrund festzustellen, ob sich die Motivation generationenübergreifend zu wohnen über die Zeit verändert hat. Weiterhin können bei einem Vergleich auch Gemeinsamkeiten und Unterschiede aufgezeigt werden. Mit dem Instrument des Leitfadenterviews wurden aus jedem Wohnprojekt zwei Bewohner als Einstieg zu den Themenfeldern der allgemeinen Projektdaten und Rahmenbedingungen sowie zu ihrem individuellen Weg zum Projekt befragt. Des Weiteren wurden, aufgrund der Zielstellung die Funktionalität zu untersuchen, Fragen zu dem Zusammenleben und der Wechselbeziehung zwischen Jung und Alt sowie ihren Empfindungen gestellt. Diese sind in die Fragekategorien „Austauschbeziehungen“ und „Zufriedenheit“ eingeordnet.

Zuletzt wurde sich zudem bei den Interviewten über ihre Meinung zur Zukunftsperspektive der Wohnform erkundigt (siehe Anhang Bewohnerinterview-Fragebogen).

Um die Empfindungen, Motive sowie Erwartungen unterschiedlicher Generationen erfassen zu können, wurde sich bewusst dafür entschieden, jeweils einen Gesprächspartner aus der jüngeren sowie älteren Generation zu interviewen. Die Interviews wurden im Zeitraum März und April 2017 durchgeführt und haben in der Regel zwischen einer halben bis ganzen Stunde gedauert. Mit den beiden jüngeren Gesprächspartnern fanden die Interviews telefonisch statt, die anderen beiden Gespräche wurden in einem „Face-to-Face Interview“ in dem jeweiligen Mehrgenerationenwohnprojekt durchgeführt. Hierdurch ergab sich auch die Möglichkeit, einen direkten Einblick in die Räumlichkeiten zu erhalten.

Die Auswertung der Interviews erfolgt im nächsten Schritt anhand der Fragekategorien und nach Wohnprojekten getrennt. Für eine bessere Nachvollziehbarkeit und Bewertung der Informationen werden diese zuvor vorgestellt. Hier fließen die erfragten Projektdaten und Rahmenbedingungen mit ein. Abschließend erfolgt eine kurze Zusammenfassung, in der beide Projekte gegenüber gestellt werden.

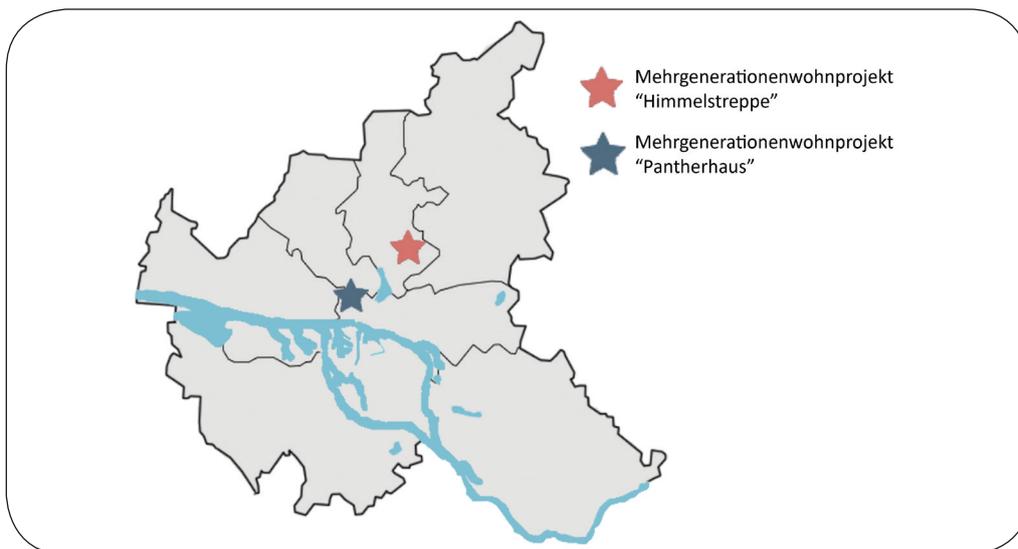


Abb. 18: Verortung der Mehrgenerationenwohnprojekte in Hamburg

3.4.1 Mehrgenerationenwohnprojekt „Pantherhaus“

Das „Pantherhaus“ befindet sich im Stadtteil St. Pauli (siehe Abbildung 18). Der Bezug der Immobilie in der Lerchenstraße 37 erfolgte im Jahre 1986 nach durchgeführter Sanierung durch das Wohnprojekt „Pantherhaus“ (vgl. Graue Panther Hamburg e.V. 1996, S.1 und Eltzhig 1996, S.15). Damit gehört es zu den „Pionieren der neuen Hamburger Wohnprojekte“ (vgl. Reinig 2011, S.15). Hinter der Gründung des Wohnprojektes stand das Ziel, „das gesellschaftliche Bewusstsein für die Probleme der älteren und oftmals sozial benachteiligten Menschen zu wecken und dieser Bevölkerungsgruppe

eine Stimme zu geben“ (Roth 2002, S.6). Realisiert wurde das Projekt mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (SAGA), die als Eigentümerin der Immobilie dieses mit öffentlichen Mitteln nach den Wünschen der zukünftigen Bewohner renovierte und modernisierte und es dem Verein „Graue Panther Hamburg e.V.“ bis heute als Generalmieter zur Verfügung stellt (vgl. Graue Panther Hamburg e.V. 1996, S.1f.).

Das Altbaugebäude verfügt über acht abgeschlossene Wohneinheiten mit mindestens zwei bis maximal vier Zimmern. Diese sind auf vier Etagen verteilt und werden den Bewohnern zur ortsüblichen Sozialmiete zur Verfügung gestellt. Als gemeinschaftliche Flächen stehen der Hausgemeinschaft ein Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss, ein Garten sowie eine gemeinsame Dachterrasse zur Verfügung (vgl. ebd., S.1f.) (siehe Abbildung 19).



Straßenansicht



Ansicht Rückseite



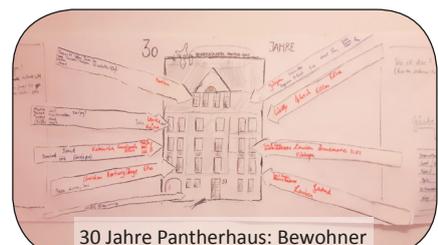
Gemeinschaftsraum



Garten



Gemeinschaftsraum: Kaminzimmer



30 Jahre Pantherhaus: Bewohner

Abb. 19: Impressionen Wohnprojekt „Pantherhaus“

Die Bewohnerschaft setzt sich aus unterschiedlichen Menschen in ganz verschiedenen Lebenslagen zusammen. Neben Paaren leben auch Singles und Familien im „Pantherhaus“. Die Altersspanne beträgt 1 bis 85 Jahre. Es wird auf ein stabiles Gleichgewicht zwischen alten und jungen Menschen geachtet, da bei der Auswahl von Nachmietern der Verein bei einem Wohnungswechsel Belegungsrecht hat und dem Altersgefüge entsprechend nachbesetzt (Int. Martina S. 2017).

Über das heutige alltagspraktische Zusammenleben und die persönlichen Erfahrungen mit dem „Pantherhaus“ haben Martina S. (etwa 60 Jahre) und Arne K. (etwa 30 Jahre) berichtet.

Der individuelle Weg zum Projekt

Martina S. ist Mitbegründerin und damit auch „Ureinwohnerin“ des „Pantherhauses“. Schon mit 30 Jahren engagierte sie sich für die Umsetzung des Wohnprojektes und war damit „von Anfang an dabei“. Sie hat sich gerade für diese Wohnform entschieden, da eine Kleinfamilie zu gründen für sie nie in Betracht kam und man sich des Weiteren auch „nie früh genug ums Alter und wie man dann leben möchte kümmern kann“. Martina S. wollte immer mit Menschen zusammenwohnen, die man gut kennt und ihr sagte die Art des Mehrgenerationenwohnens sehr zu. Sie kann somit aus einer 30-jährigen Erfahrung berichten und beschreibt das „Pantherhaus“ als einen Vorreiter von Wohnprojekten, wo junge und alte Menschen zusammen wohnen und jeder von der jeweils anderen Generation profitieren kann.

Arne K. ist dagegen vor ungefähr drei Jahren mit seiner Lebensgefährtin in das Projekt dazu gezogen. Das Paar hat mittlerweile ein Kind. Über Mund-zu-Mund-Propaganda haben sie von dem Projekt erfahren. Beide wollten der Anonymität der Großstadt entgegenwirken und einen „engeren Kontakt zu Mitmenschen und Nachbarn aufbauen“. Daher kam nur ein gemeinschaftliches Wohnprojekt für sie in Frage. „Die Idee mit Jung und Alt in einem Haus zu leben“ hat beiden gut gefallen.

Austauschbeziehungen

Im „Pantherhaus“ gestalten sich die Austauschbeziehungen und das Zusammenleben als sehr vielfältig. Dabei „bringt sich jeder auf seine Art und Weise ein“ (Int. Martina S. 2017). Das Treppenhaus wird gerne als geselliger Treffpunkt und Kommunikationsort genutzt, der Gemeinschaftsraum dahingegen weniger. Weiterhin besteht eine große Bereitschaft, sich gegenseitig im Alltag zu unterstützen, was Herr K. mit der Aussage „man hilft sich, wenn man gefragt wird“ bestätigt. Dabei beruhen die Unterstützungsleistungen nicht darauf, dass die Jungen die Alten betreuen, sondern es ist „ein gegenseitiges Gucken, wo Hilfe benötigt wird“ (Int. Martina S. 2017). So geht man mal für den anderen mit einkaufen, trägt die schweren Einkaufstüten hoch oder hilft gegebenenfalls bei technischen Problemen (Lampe reparieren, Computernutzung). Auch

bei Krankheitsfällen wird sich gesorgt und für den Kranken mitgekocht oder „mal vorbeigeschaut“ (Int. Martina S. 2017). Darüber hinaus wurden in der Vergangenheit bei kleineren Einschränkungen auch schon aktiv Pflegeleistungen übernommen, wie zum Beispiel Arztbesuche mit zu begleiten, Medikamenteneinnahmen zu überwachen oder „einfach nur Gesellschaft zu leisten“ (Int. Martina S. 2017). Auch für die Zukunft wäre für Arne K. eine Hilfestellung bei Pflegebedürftigkeit durch die Gemeinschaft durchaus vorstellbar: „[...] im Falle des Falles wird nicht gesagt ‚alles klar, dann geh mal schön ins Altenheim‘, sondern es wird halt versucht, eine gemeinsame Lösung zu finden.“ Dabei merkt er aber auch an, dass sich die Gruppe sehr genau überlegen muss, was sie leisten kann.

Die Austauschbeziehungen finden weiterhin auch auf materieller und emotionaler Ebene statt. So berichtet Martina S., dass sie sich mit ihrem Nachbarn gemeinsam einen Kühlschrank, sowie eine Waschmaschine und einen Trockner teilt. Auf emotionaler Ebene erzählt sie davon, dass viele Bewohner, aber auch sie selbst das Gefühl sehr schätzen, „zu wissen, jemand guckt mal nach mir“ beziehungsweise „hat ein Auge auf mich“ und dennoch selbstbestimmt wohnen zu können. Immer einen Ansprechpartner zu haben „ohne dafür Freunde anrufen zu müssen“ ist für Martina S. ausschlaggebend. Des Weiteren ist es für Frau S. sehr wichtig, „am Aufwachsen der Kinder teilzuhaben“ und bietet sich daher gerne immer wieder an, auf das Kind von Arne K. und seiner Lebensgefährtin aufzupassen. Dieses schätzen die beiden sehr und freuen sich über die Möglichkeit bei „ein[em] Haus voller Tanten und Onkels das Kind mal in die Obhut [geben zu können]“. „Bei Leuten unseren Alters, die vielleicht einfach so viel um die Ohren haben und an ihrer Karriere basteln, bleibt dafür nicht immer unbedingt Zeit.“ (Int. Arne K. 2017)

Neben dem monatlichen Vereinsplenum sind keine festen gemeinschaftlichen Aktivitäten geplant. Sie entstehen eher spontan und „immer nach Lust und Laune“ (Int. Martina S. 2017). So wird mal zusammen ein Geburtstag gefeiert oder auf der Dachterrasse beziehungsweise im Garten gegrillt oder zusammen ein Kaffee getrunken sowie ab und zu ein Pantherfest organisiert. Auf der anderen Seite sind Konflikte nicht zu vermeiden. Diese werden aber aktiv angesprochen und versucht zu lösen. Es ist „eine ganz normal menschliche Sache [...] mit manchen kann man besser und mit anderen weniger gut“ (Int. Martina S. 2017). Arne K. merkt aber auch an, dass man kompromissbereiter wird und lernt viele Sachen zu dulden, da man sich untereinander sehr gut kennt und respektiert.

Zufriedenheit

Aus den vorherigen Beschreibungen ließ sich sowohl für Arne K. wie auch Martina S. schließen, dass beide die Wohnform sehr schätzen und gerne in der Gemeinschaft leben. Arne K. konnte es sich gut vorstellen, in dem „Pantherhaus“ zu leben, da die Bewohner alle sehr „pfiﬃge, weltoﬀene und tolerante Menschen“ sind, von denen er und

seine Lebensgefährtin auch was lernen und von deren Erfahrung profitieren können. Sie sehen ältere Menschen in der Öffentlichkeit mittlerweile mit ganz anderen Augen. Weiterhin empfindet er es als sehr positiv, wenn man „in einem Mietshaus Dinge vom Nachbarn mitbekommt“ und weiß, wer neben oder oben drüber wohnt. Es lassen sich störende Dinge einfacher ansprechen, wenn einem die Nachbarn bekannt sind.

Dass Martina S. schon seit 30 Jahren in dem Projekt lebt, zeigt auch, dass sie sich sehr gut in dem Projekt aufgehoben fühlt. „Ich wohne gerne hier“ und mit der Aussage „Absolut“ bestätigt sie, dass gerade die unterschiedlichen Generationen einen positiven Einfluss auf ihr Befinden haben.

Das erfolgreiche Bestehen des Projektes seit über 30 Jahren liegt nach Martina S. auch daran, dass die Bewohner der gleichen Gesinnung nachstreben sowie die gleichen Zielvorstellungen und Ideen vom gemeinschaftlichen, altersgemischten Wohnen haben. Nur so kann sich eine gute Gruppenkonstellation entwickeln. Dass eine hohe Zufriedenheit im intergenerativen Projekt vorherrscht, bestätigt auch die geringe Zahl an Mieterwechseln. Die meisten der Auszüge sind zustande gekommen, da die Bewohner in eine andere Stadt gezogen sind oder die Räumlichkeiten von der Größe her nicht mehr angemessen waren (Int. Martina S. 2017).

Zukunftsperspektive

Beide befragten Personen bestätigen, dass es eine Lebensform für die Zukunft ist und sie immer wieder in ein Mehrgenerationenwohnprojekt einziehen würden. Hierbei spielen der Aspekt der Überalterung der Gesellschaft und die Vereinsamung als Folge eine wesentliche Rolle. „Die Idee gemeinschaftlich in einem Wohnprojekt zu leben, findet anscheinend Anklang“, sagt Arne K. aus seiner persönlichen Erfahrung heraus und „eigentlich gehört es ja auch zur Normalität, da die Wohnform in der Sippe immer intergenerativ war“. Martina S. fasst zusammen, dass es für beide Generationen nur bereichernd sein kann, voneinander zu lernen, sich gegenseitig zu unterstützen und zu tolerieren. „Die Mischung macht’s!“ (Int. Martina S. 2017)

3.4.2 Mehrgenerationenwohnprojekt „Himmelstreppe“

Das Mehrgenerationenwohnprojekt „Himmelstreppe“ lässt sich dagegen im Stadtteil Barmbek in direkter Nähe des Stadtparks Winterhude verorten (siehe Abbildung 18). Im Zuge der Umnutzung der Fläche des ehemaligen Güterbahnhofes zog das Projekt im Jahr 2013 in den fertiggestellten Neubau ein. Ziel des Wohnprojektes war es, eine bunte Mischung an unterschiedlichen Lebensformen und Haushaltsgrößen zu gewährleisten. Daher sind, in Kooperation mit der Baugenossenschaft dhu, die als Eigentümerin und Bauherrin auftritt, in der Immobilie 19 Wohnungen mit mindestens zwei bis maximal sechs Zimmern entstanden. Die über vier Etagen verteilten Wohnungen werden an die Mitglieder des gemeinnützigen Vereins „Himmelstreppe“ vermietet. Teile der Wohnungen sind öffentlich gefördert, sodass neben einer Alters- auch eine soziale

Mischung entsteht. Als gemeinschaftliche Fläche steht der Hausgemeinschaft nur eine Dachterrasse zur Verfügung (Int. Jutta N. 2017) (siehe Abbildung 20).



Straßenansicht



Ansicht Rückseite



Dachterrasse



Whiteboard zur Kommunikation

Abb. 20: Impressionen Wohnprojekt „Himmelstreppe“

Mit dem Ziel einer ausgewogenen Mischung setzt sich auch hier die Bewohnerschaft aus unterschiedlichen Menschen in ganz verschiedenen Lebenslagen zusammen. Neben Paaren leben auch Singles und Familien in der „Himmelstreppe“. Das Alter der Menschen in der Hausgemeinschaft bewegt sich zwischen 2 und 70 Jahren. Bei der Nachbelegung der Wohnungen wird nicht unbedingt auf ein stabiles Gleichgewicht zwischen Jung und Alt geachtet. Allerdings beeinflussen die Wohnungsgrößen zum Teil die Auswahl der entsprechenden Mieter (Int. Jutta N. 2017).

Um über das alltägliche Zusammenleben und ihre persönlichen Erfahrungen mit dem Wohnprojekt „Himmelstreppe“ zu berichten, waren Jutta N. (etwa 60 Jahre) und Antje T. (schätzungsweise etwa 30 Jahre) bereit, Auskunft zu geben.

Der individuelle Weg zum Projekt

Jutta N. ist Mitbegründerin des intergenerativen Wohnprojektes. Sie wollte gerne mit Freunden gemeinschaftlich zusammen wohnen. Die Notwendigkeit dafür ergab sich aus der familiären Situation. „Wir waren alle so um die fünfzig, als wir uns für dieses Projekt zusammen gefunden haben und dann fängt es ja so langsam an, dass man mit seinen eigenen Eltern Probleme kriegt, dass sie krank werden und alleine nicht mehr so gut zurecht kommen und da denkt man unweigerlich auch über sich selbst nach, ‚wie wird es denn später mal mit mir werden?‘“ Hinzu kommt, dass Frau N. keine

eigenen Kinder hat und sich somit im Alter um sich selbst sorgen muss. Für sie und die Kerngruppe war aber klar, dass sie keinen „Alterswohnsitz“, sondern eine „lebendige Mischung von Jung und Alt“ im Haus haben wollten.

Antje T. und ihre Familie waren auf Wohnungssuche und haben über Bekannte von dem Wohnprojekt „Himmelstreppe“ gehört. Sie waren „sofort Feuer und Flamme“ und schlossen sich der Gemeinschaft noch vor der baulichen Umsetzung des Projektes an. Sie und ihr Mann sind selbst in einem kleinen Dorf aufgewachsen und fanden es toll, dieses „Dorfleben mitten in der Stadt“ vorzufinden. Zudem war es für sie wichtig, als Zugezogene nicht anonym in einer Großstadt zu leben.

Austauschbeziehungen

Zwischen den Generationen in der „Himmelstreppe“ bestehen vielseitige Austauschbeziehungen und Unterstützungsangebote. Beide Gesprächspartner wiesen aber darauf hin, dass von Anfang an klar war, dass die Hilfsleistungen nicht darauf hinauslaufen, dass die „Älteren die Kinder hüten“ und die jüngeren Bewohner Pflegeleistungen übernehmen, wobei dieses auch noch nicht nötig ist. So merkt Jutta N. an, dass „die Familien mit kleinen Kindern natürlich noch einen ganz anderen Draht zueinander haben“. Das bestätigt auch Antje T. mit der Aussage „wir Familien hüten gegenseitig die Kinder über das Babyphone“. Weiterhin bestehen insbesondere auch bei der älteren Gründergruppe engere Austauschbeziehungen, da sie eben schon sehr lange miteinander befreundet sind (Int. Antje T. 2017).

Dennoch gibt es auch generationenübergreifende alltägliche Unterstützungsleistungen, die alle auf freiwilliger Basis beruhen. So übernimmt ein Bewohner zum Beispiel die Bestellung der Getränkekisten für das ganze Haus. Auch existiert eine Liste von besonderen Gebrauchsgegenständen der einzelnen Bewohner, die untereinander geliehen werden können. Weitere kleinere Leistungen sind, bereitwillig für Kranke Essen mit zu kochen, teilweise Besorgungen mit zu erledigen sowie handwerkliche Hilfestellungen zu geben (Int. Jutta N. 2017). Des Weiteren stellt jeder gerne seine eigenen Fähigkeiten zur Verfügung. Frau N. ist Schriftstellerin und hat deswegen auch „schon mal mit Leuten Bewerbungen geschrieben“. Wenn sie gefragt wird, hilft sie gerne. Auch freut sie sich sehr darüber, dass die Kinder ab und zu bei ihr vorbeikommen, um sich mit ihr zu unterhalten.

Das Zusammenleben gestaltet sich somit sehr harmonisch. Sowohl der Hauseingang wie auch der Innenhof werden gerne zu Kommunikationszwecken und spontanen Treffen genutzt. Auch wird sich gerne mal zwischendurch zum Kaffeetrinken getroffen. Des Weiteren finden Aktivitäten in Form von gemeinschaftlichen frühstücken oder grillen auf der Dachterrasse statt. Ein Bewohner lädt zudem regelmäßig zu Cocktailabenden in seine Wohnung ein (Int. Antje T. 2017). Auch gemeinsame Feste werden organisiert und einmal im Monat findet das Vereinsplenum statt. Dieses wird unter anderem dafür

genutzt, Probleme und Konflikte, die natürlich nicht zu vermeiden sind, anzusprechen, damit kein Gerede „hinter dem Rücken“ der anderen entsteht (Int. Jutta N. 2017).

Zufriedenheit

Jutta N. schätzt vor allem die sichere Wohnsituation in einer genossenschaftlichen Wohnung und mit netten Leuten zusammenzuleben, die man kennt und mit denen man auch gemeinsam etwas machen möchte. „Dass man einfach nicht anonym lebt und dass, wenn man mal jemanden im Treppenhaus trifft, mit diesem gleich mal drei Sätze spricht.“ Die verschiedenen Generationen haben einen positiven Einfluss auf ihr Wohlbefinden. „Es ist auch schön, wenn die Kinder hier rumtoben oder wenn man sieht, wie die Kinder hier aufwachsen [...]. Das ist schon nett.“

Antje T. freut sich besonders darüber, dass neue Bekanntschaften und Freundschaften auch generationenübergreifend entstanden sind. Zudem ist es für sie eine große Bereicherung, dass sie ihre Kinder nicht verabreden muss, sondern diese sich spontan mit den anderen Kindern aus dem Wohnprojekt und aus der näheren Nachbarschaft verabreden können. Weiterhin ist es ihr wichtig, dass ihre Kinder generationenübergreifenden Kontakt haben, da die eigene Verwandtschaft weiter weg wohnt. Antje T. sieht es als „Lottogewinn“, dass sie mit ihrer Familie in das Projekt einziehen durfte. Für sie spielt auch der Aspekt des Sicherheitsgefühls „da jeder jeden kennt“ eine große Rolle. Da allerdings in letzter Zeit vier Mieterwechsel stattgefunden haben, sehen es beide als positive Herausforderung an, dass die Gruppe sich zwischendurch „immer mal wieder neu zusammenfindet und sich auf ihre eigentliche Zielsetzung zurück besinnt“ (Int. Antje T. 2017). Nur so kann weiterhin eine hohe Zufriedenheit und eine beständige gute Gemeinschaft gewährleistet werden.

Zukunftsperspektive

Aufgrund der Tatsache, dass sowohl Jutta N. als auch Antje T. sehr gerne in der „Himmelstreppe“ leben und sich dort gut aufgehoben fühlen, bestätigen beide, dass sie auch in Zukunft immer wieder gerne in ein solches Wohnprojekt ziehen würden. Für Frau T. „überwiegen auf jeden Fall die Vorteile“, sodass die Förderung von Mehrgenerationenwohnprojekten sich in Zukunft als sehr lohnenswert herausstellen kann. Auch Jutta N. ist davon überzeugt, dass viele Menschen in der Gesellschaft an einer gemeinschaftlichen Wohnform Interesse haben, sodass das Modell auf jeden Fall eine geeignete Lebensform für die Zukunft ist.

3.4.3 Zusammenfassung

Als allgemeines Ergebnis kann festgestellt werden, dass sich bei beiden vorgestellten Mehrgenerationenwohnprojekten eine moderne Interpretation einer gut funktionierenden Großfamilie entwickelt hat. Neben dem Altersunterschied spielen hier die unterschiedlichen Lebenslagen eine wesentliche Rolle. Sowohl die älteren wie auch die

jüngeren Menschen fühlen sich in der Hausgemeinschaft sehr wohl und genießen die Vorteile der solidarischen Gemeinschaft. Beide Generationen in den jeweiligen Wohnprojekten bestätigen, dass diese weit über die normalen nachbarschaftlichen Beziehungen hinausgehen. Die Gemeinschaft unterstützt sich im Alltag gegenseitig und es finden in der „Himmelstreppe“ wie auch im „Pantherhaus“ gemeinsame Aktivitäten statt. Gerade das generationenübergreifende Miteinander wird hierbei von allen Befragten sehr geschätzt und als Bereicherung ihrer individuellen Lebenslage angesehen. Sie würden alle immer wieder in ein solches Projekt einziehen wollen.

Allerdings ergeben sich bei der baulichen Ausführung wesentliche Unterschiede. Zwar beschränken sich beide Projekte nur auf ein Gebäude, aber die „Himmelstreppe“ ist mit ihren 19 Wohnungen deutlich größer als das „Pantherhaus“ mit seinen acht Wohneinheiten. Hier spielt der Aspekt, dass das „Pantherhaus“ ein sanierter Altbau ist, eine große Rolle. Dadurch sind die Wohneinheiten signifikant kleiner als im Neubau der „Himmelstreppe“. Hier variieren die Wohnungsgrößen mit zwei bis sechs Zimmern deutlich. Gemein haben aber beide Mehrgenerationenwohnprojekte, dass sie über gemeinschaftliche Flächen verfügen und das Treppenhaus gerne als Treffpunkt und Kommunikationsort genutzt wird. Dabei bedauert die Hausgemeinschaft „Himmelstreppe“ sehr, dass ihnen kein Gemeinschaftsraum zur Verfügung steht.

Weiterhin kann abschließend auch festgehalten werden, dass bei der Motivation ein intergeneratives Wohnprojekt zu gründen, große Unterschiede bestanden. Das „Pantherhaus“ hat sich vor mehr als 30 Jahren generationenübergreifend gegründet, um der Gesellschaft und Politik aufzuzeigen, dass alte Menschen nicht als „Belastung“ angesehen werden dürfen, sondern durchaus einen Mehrwert für die Gesellschaft darstellen und ihnen ein würdiges Leben im Alter zusteht. Da sich die Situation der Älteren heutzutage grundlegend verbessert hat, steht für die „Himmelstreppe“ eher der Aspekt einer lebendigen Mischung im Haus durch Jung und Alt im Vordergrund.

4

Bewertung der Bedeutung des Mehrgenerationenwohnes für die Stadtentwicklung in Hamburg

- 4.1 Stärken von Mehrgenerationenwohnprojekten für die
Stadtentwicklung
- 4.2 Schwächen von Mehrgenerationenwohnprojekten für die
Stadtentwicklung
- 4.3 Zusammenfassende Erkenntnisgewinnung

4 Bewertung der Bedeutung des Mehrgenerationenwohnens für die Stadtentwicklung in Hamburg

Aus der umfangreichen Analyse der gesellschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Hintergründe sowie der Beschreibung der Umsetzung des Mehrgenerationenwohnens in Theorie und Praxis lässt sich erkennen, dass sich die Menschen heutzutage wieder nach einer Gemeinschaft und deren Vorteile sehnen sowie großes Interesse zeigen, ihre eigenen Wohnwünsche zu erfüllen. Die Befragungen der Bewohner von beiden Mehrgenerationenwohnprojekten bestätigen, dass diese Bedürfnisse befriedigt werden und dass dieses Modell in der Praxis gut funktioniert. Aus diesem Grund ist es umso wichtiger zu ermitteln, inwiefern das Mehrgenerationenwohnen die Stadtentwicklung von Hamburg beeinflussen kann und welche Stärken und Schwächen dieses Wohnmodell mit sich bringt. Die Beschreibung wird dabei nicht nur auf den bereits gewonnenen Erkenntnissen erfolgen, sondern auch die Informationen weiterer Interviews mit Experten auf diesem Gebiet fließen mit ein.

4.1 Stärken von Mehrgenerationenwohnprojekten für die Stadtentwicklung

Die Wohnform des altersgemischten gemeinschaftlichen Zusammenlebens berührt verschiedene Themenbereiche der Stadtentwicklung, woraus sich unterschiedliche Stärken ergeben.

Attraktive Wohnalternative für Jung und Alt

In einem Mehrgenerationenwohnprojekt wird dem Wunsch nach Einbindung in eine soziale Gruppe entsprochen. Hierdurch wird der in der Großstadt nachgesagten Anonymität des Wohnens entgegengewirkt und für beide Altersgruppen ergeben sich darüber hinaus weitreichende positive Synergieeffekte.

So stellt die gemeinschaftsorientierte Wohnform für die älteren Bewohner vor allem eine Möglichkeit zur Erhöhung ihrer Lebensqualität dar. Ihrem Wunsch nach einem selbständigen und eigenverantwortlichen Leben wird entsprochen und sie können ihre Vereinsamung überwinden. Durch die Einbindung in eine Gemeinschaft nehmen sie aktiv am sozialen Leben teil. Dieses ist wichtig, da die Mobilität von Älteren eingeschränkter ist und sich durch diese Wohnform ihr soziales Umfeld in unmittelbarer Nachbarschaft ergeben kann. Sie haben nicht nur Ansprechpartner in ihrer eigenen Altersklasse, mit denen sie die gleichen Interessen teilen, sondern auch die Kommunikation mit der jüngeren Generation eröffnet andere Sichtweisen. Weiterhin spielt der Aspekt des „Gebrauchtwerdens“ für die Erhaltung beziehungsweise Stärkung des Selbstwertgefühls älterer Menschen eine wichtige Rolle. Es ist empirisch erwiesen, dass sie hierdurch körperlich wie auch geistig länger fit bleiben (vgl. Wonneberger 2015, S.23 und 30).

Die Art des altersgemischten gemeinschaftlichen Wohnens ruft zudem ein großes



Sicherheitsempfinden in vielerlei Hinsicht hervor. Zum einen kann jeder Bewohner sicher sein, dass er im Falle eines Notfalls nicht tagelang hilflos und unbemerkt in seiner Wohnung liegt, sondern seine Abwesenheit Aufmerksamkeit erregt. Dieser Umstand beruhigt auch mögliche Angehörige, die durch die berufliche Mobilität in anderen Regionen oder Ländern arbeiten und leben. Eine andere Art der Sicherheit ist, dass Einbrecher und Betrüger sicherlich nicht so unbemerkt ihrer kriminellen Tätigkeit nachgehen können, wie es eher in einem anonymen Mietshaus der Fall wäre.

Neben dem Sicherheitsaspekt sehen die jüngeren Menschen auch weitere Vorteile im intergenerativen Zusammenleben, denn durch die starke berufliche Einbindung bleibt ihnen kaum noch Zeit für sich selbst, die Familie oder der Pflege von Freundschaften. Daher sind auch für sie der soziale Kontakt und die nachbarschaftlichen Beziehungen innerhalb der Gruppe eine Bereicherung. Für Familien gilt dasselbe, obwohl hier die zunehmende Erwerbstätigkeit der Frauen und die dadurch entstehende Doppelbelastung durch Familie und Beruf hinzukommen. Nicht nur Männer, sondern auch immer mehr Frauen leiden daher an Erschöpfungszuständen bis hin zum Burnout (vgl. Menkens 2016). Gerade sie können von dem Zeitpotential der älteren Generation profitieren und sich zusätzlich auch auf die Unterstützung durch Menschen in einer ähnlichen Lebenssituation verlassen. Zudem bietet sich für Kinder und Jugendliche ein größerer Kreis von Bezugspersonen. Sie lernen in solchen Projekten eine gegenseitige Rücksichtnahme und Hilfsbereitschaft kennen und somit kann der heutigen „Ellbogengesellschaft und Endsolidarisierung“ entgegengewirkt werden (vgl. Wonneberger 2015, S. 19f.).

Allgemein fördert die Ausbildung familienähnlicher Strukturen die Wertschätzung der Generationen untereinander und kompensiert die Verkleinerung von Haushaltsgrößen sowie die fehlende Unterstützung durch Angehörige. Durch die engen nachbarschaftlichen Beziehungen der Bewohner entwickeln sich gegenseitige praktische Unterstützungs- und Hilfeleistungen. Diese können die Alltagsorganisation erheblich erleichtern und den Einzelnen entlasten. Bei Krankheitsfällen oder kleineren Pflegeleistungen kann dadurch auch der Einsatz von professionellen Dienstleistern zum Teil eingespart und auch die Stadt kann von einigen ihrer sozialen Aufgaben entlastet werden.

Umsetzung veränderter Wohnansprüche

In einem Mehrgenerationenwohnprojekt können durch die Einbeziehung der zukünftigen Nutzer die Bedürfnisse der jeweiligen Lebenslagen aller Generationen in einer Gruppe Gleichgesinnter durch angepasste Wohnungsgrößen und deren Ausstattung berücksichtigt werden. Dazu gehören kleine altengerechte und Single- wie auch große Familienwohnungen. Hierdurch kann ein Beitrag zur Differenzierung des Wohnangebotes auf dem Wohnungsmarkt geleistet werden. Auch wird die Nachfrage nach kostengünstigem und sicherem Wohnraum nicht nur für Familien, sondern auch für ältere Menschen abgedeckt. Da die Rentenzahlungen mit großer Wahrscheinlichkeit

in Zukunft immer geringer werden, wird das Thema der Altersarmut umso bedeutender. Sowohl die Genossenschaftsmodelle als auch Projekte, die im Eigentum realisiert werden, bieten langfristige (Miet-)Sicherheit, da kein Dritter an dem Wohnraum verdienen will. Zudem ist eine Wohnungskündigung durch einen Eigentümerwechsel oder Anspruch auf Eigenbedarf ausgeschlossen (vgl. BBSR o.J.).

Um gerade den Gemeinschaftsaspekt zu fördern, wird beim generationenübergreifenden Zusammenleben das Vorhandensein von gemeinschaftlichen Flächen berücksichtigt. Diese dienen der Kommunikation sowie der gemeinsamen Freizeitgestaltung und werden nach den konkreten Nutzeransprüchen der gesamten Hausgemeinschaft gestaltet. Zudem können diese auch Einsparungen von Flächen im privaten Bereich bewirken. Dieser Umstand ist in der heutigen Zeit durchaus positiv zu bewerten, denn auch in der Stadtentwicklung wird viel Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. Für dieses Ziel können Wohnprojekte auch weitere kleine Beiträge leisten, indem sie Fahrgemeinschaften bilden oder Listen erstellen, auf denen Alltagsgegenstände aufgeführt sind und diese dann allen Bewohnern zur Verfügung gestellt werden. Teilweise werden auch Waschmaschinen und Rasenmäher gemeinschaftlich angeschafft.

Weiterhin hat das Mehrgenerationenwohnen durch die unterschiedlichen Wohnungsgrößen gegenüber anderen gemeinschaftlichen Wohnprojekten einen erheblichen Vorteil. Sollte sich die Lebenslage einzelner Bewohner ändern, hätten diese die Möglichkeit, innerhalb des Projektes eine andere Wohnung, die ihren neuen Bedürfnissen eher entspricht, zu beziehen. Dadurch kann auch das soziale Umfeld weiterhin erhalten bleiben.

Für die Stadt liegt das größte Potential allerdings darin, dass die Bewohner eines intergenerativen Wohnprojektes sich aktiv an der Stadtentwicklung beteiligen, indem sie an der Gestaltung ihrer eigenen Wohnwünsche und des Wohnumfeldes mitwirken. Belange, die die Gruppe betreffen, werden demokratisch entschieden. Zudem wird auch das gemeinschaftliche Zusammenleben in der Nutzungsphase selbst organisiert. Dadurch wird ihre Zufriedenheit mit der Wohnsituation erhöht und durch die Bereitschaft, sich zu engagieren und Verantwortung bei der Planung und Umsetzung zu übernehmen, entsteht zudem eine hohe Verbundenheit und Identifikation mit dem Wohnen in dieser Form. Dieses zeigt sich unter anderem an dem geringeren Maß an Vandalismus und Mieterwechseln (vgl. Fedrowitz und Gailing 2003, S.63).

Durchmischung und Belebung von Quartieren

Da Mehrgenerationenwohnprojekte ihr soziales Milieu, was aus ihren selbstgesuchten Nachbarschaften besteht, bereits gebildet haben, ist bei der Grundstückssuche für das Projekt das soziale Umfeld eines Quartiers nicht unbedingt von Bedeutung. Daher eignen sie sich besonders zur Förderung der sozialen Durchmischung von Quartieren. Sie können positiver Impulsgeber für andere Haushalte sein, für die das Quartier

unattraktiv und uninteressant gewesen ist. Zudem zeigen viele der Wohnprojekte über ihre eigene Hausgemeinschaft hinweg großes nachbarschaftliches Engagement in Form von Festen, Straßenflohmärkten, Nachbarschaftstreffs oder kleineren Reparaturwerkstätten, wie zum Beispiel für Fahrräder. Damit können sie zudem stabilisierend auf das Quartier wirken und eine Integration fördern (Int. Hansen 2017).

Für viele Familien bietet das Mehrgenerationenwohnen den Vorzug, dass ein vorteilhaftes Umfeld für Kinder geschaffen wird. Sie wachsen in einer natürlichen und sicheren Umgebung auf, die junge Leute in der Familiengründungsphase oft eher im suburbanen Raum und im Eigenheim suchen. Für sie überwiegen die Vorteile des gemeinsamen Miteinanders. Deshalb akzeptieren sie auch die erhöhte bauliche Dichte (Int. Antje T. 2017). Da die Altersmischung im Projekt gleichzeitig eine Belebung mit sich bringt, kann sich dieses auch positiv auf das Umfeld auswirken. Gerade Quartiere mit einseitiger Nutzung oder Altersstruktur können hiervon profitieren, da vorhandene Gegebenheiten aufgelöst werden und durch andere Altersgruppen sowie den neuen Bedürfnissen entsprechenden Dienstleistern ergänzt werden. Somit wird dem Wunsch einer nutzungsgemischten und kompakten Stadt entsprochen sowie der Suburbanisierung und Flächenversiegelung entgegengewirkt.

Dabei stören sich Wohnprojekte auch nicht unbedingt an unattraktiven Grundstücken. Auch dieses ist aus der Sicht von Stadtplanern als positiv zu bewerten, da auch so Grundstücke bebaut werden können, die für andere Nutzergruppen uninteressant sind. So hat die „Himmelstreppe“ ihr Mehrgenerationenwohnprojekt in direkter Nähe der Güter- und S-Bahngleise umgesetzt. Für sie standen die eigentliche Umsetzung, die Stadtparklage und das Angebot einer Genossenschaft, ihr Projekt zu realisieren, im Vordergrund.

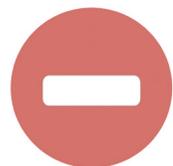
4.2 Schwächen von Mehrgenerationenwohnprojekten für die Stadtentwicklung

Nach dem Aufzeigen der Stärken ist allerdings auch anzumerken, dass das Mehrgenerationenwohnmodell auch Schwächen für die Stadtentwicklung offenbart. Diese werden im Folgenden näher aufgezeigt.

Eingeschränkte Zugänglichkeit durch soziale Auswahl

Da Mehrgenerationenwohnprojekte einen hohen Anspruch in Bezug auf die Finanzierung, die langwierige Realisierung und auf die Gruppenzusammensetzung haben, führt bereits die Gründung von Mehrgenerationenprojekten zu dem Problem einer sozialen Auswahl.

Die Umsetzung eines generationenübergreifenden Wohnprojektes ist immer mit dem Einbringen von Eigenkapital verbunden. Besonders das Gründen einer Kleingenossenschaft oder einer Wohnungseigentümergeinschaft erfordert eine hohe Summe an



Eigenkapital, aber auch bei einer Kooperation mit der Bestandsgenossenschaft müssen Genossenschaftsanteile erworben werden. Vielen Menschen bleibt daher, wenn sie über diese Gelder nicht verfügen, der Weg in eine intergenerative Hausgemeinschaft versagt.

Zudem braucht es einen hohen persönlichen Aufwand, der für die Realisierung eines Projektes erbracht werden muss. Hierfür sind der zum Teil langwierige Prozess der Gruppenfindung und Absprachen über das gemeinsame Vorhaben, die Suche nach einem geeigneten Grundstück, die Auswahl und Treffen von Architekten und Baubetreuern sowie zahlreiche Behördengänge nur einige Beispiele. Für alle diese Aktionen benötigt daher jeder Einzelne nicht nur viel Zeit, sondern auch sehr viel persönliches Engagement. Dieser hohe soziale Anspruch wird aufgrund dessen zumeist nur von intellektuelleren Kreisen erbracht (Int. Jutta N. 2017). Des Weiteren können viele Interessierte aufgrund eines hohen beruflichen Engagements oder anderweitiger Verpflichtungen diesen Aufwand nicht erbringen (Int. Hansen 2017). Weiterhin stellt der lange zeitliche Rahmen, der für die Umsetzung eines Mehrgenerationenwohnprojektes eingeplant werden muss, auch für viele Menschen ein Hindernis dar, die nicht so lange auf die Realisierung eines Projektes warten können. Gründe hierfür können eine Veränderung der Lebens- beziehungsweise Familiensituation oder die Kündigung des Mietverhältnisses sein (Int. Jutta N. 2017).

Ein weiterer zu beachtender Aspekt ist, dass die Gruppenzusammensetzung maßgeblich von den Bewohnern beeinflusst wird. Damit bestimmen sie auch über die soziale Konstellation in der Hausgemeinschaft. Dieses gilt auch für die Nutzungsphase, wo bei einem Mieterwechsel von den Mitgliedern der Hausgemeinschaft zumeist aus dem Freundes- beziehungsweise Bekanntenkreis nachbesetzt wird (Int. Jutta N. 2017). Einigen Menschen bleibt somit der Zugang verwehrt, obwohl sie diese Gemeinschaft dringend benötigen und auch bereichern würden. Auch wenn Personen selber nur über geringe soziale Kontakte verfügen und ihnen die nötige Motivation fehlt, eine eigene Gruppe zu bilden, haben sie kaum eine Möglichkeit in einer Gemeinschaft zu leben.

Scheitern in der Nutzungsphase

Während der Nutzungsphase ist ein Zerwürfnis innerhalb der Gruppe durchaus realistisch. Durch den hohen Gemeinsinn besteht kaum die Möglichkeit, sich aus Unstimmigkeiten oder Streitereien herauszuhalten. Auch wenn diese nur zwischen einzelnen Bewohnern vorherrschen, wird auf die Unterstützung von anderen gehofft. Somit wird immer die ganze Gruppe involviert, sodass das gemeinschaftliche Zusammenleben schnell unerträglich werden kann und „es dann schlimmer ist, als in einer anonymen Nachbarschaft zu wohnen“ (Int. Antje T. 2017). Im Endeffekt kann dieses zum Scheitern eines intergenerativen Wohnprojektes führen.

Kein Nachahmungseffekt durch bestehende Mehrgenerationenwohnprojekte

Trotz der Tatsache, dass das altersgemischte gemeinschaftliche Zusammenleben schon seit 30 Jahren in Hamburg besteht, ist diese Begrifflichkeit vielen Menschen unbekannt oder sie haben nur eine ungefähre Ahnung, was sich hinter dieser Wohnform verbirgt (Int. Bura 2017). Dies liegt letztlich auch an der zu geringen Präsenz von umgesetzten Mehrgenerationenwohnprojekten in der Öffentlichkeit. Das hohe Engagement, welches während des Realisierungszeitraumes von den einzelnen Bewohnern erbracht wird, endet oftmals mit dem Einzug in das Projekt. Es fehlt die nötige Außenpräsentation, sodass nur schwer Nachahmer inspiriert werden, selbst ein solches Projekt zu verwirklichen. Hierbei wäre es sicherlich eine große Hilfe, wenn sie aus den vielseitigen Erfahrungen bestehender generationenübergreifenden Hausgemeinschaften einen Nutzen ziehen könnten.

4.3 Zusammenfassende Erkenntnisgewinnung

Abschließend für diese Bewertung, welche Bedeutung das Mehrgenerationenwohnen für die Stadtentwicklung in Hamburg hat, kann festgestellt werden, dass dieses viele Stärken aber auch einige Schwächen aufzeigt (siehe Abbildung 21). Allgemein besteht ein großes Interesse am generationenübergreifenden Zusammenleben, jedoch muss realistisch eingeschätzt werden, dass die intergenerative Wohnform auch in naher Zukunft eher ein kleines Segment auf dem Hamburger Wohnungsmarkt einnehmen wird. Im Vergleich zu den 924.000 Hamburger Wohnungen spielen die ungefähr 1.500 Wohnungen in intergenerativer Nutzung auch heutzutage nur eine geringe quantitative Rolle. Diese Annahme begründet sich darin, dass es zum einen einen großen Aufwand und viel persönliches Engagement bedarf, bevor ein solches Wohnprojekt umgesetzt und bezogen werden kann. Zum anderen braucht es auch ein wenig Mut, sich auf ein gemeinschaftsorientiertes Zusammenleben einzulassen, von dem im Vorfeld nicht klar ist, wohin dies führt (vgl. Feuerstein und Leeb 2015, S.85). Auch können sich viele Menschen diese Art des Wohnens für sich selbst nicht vorstellen und bevorzugen daher lieber die klassischen Wohnformen.

Dennoch lässt sich festhalten, dass das Mehrgenerationenwohnen ein geeignetes Modell für ein zukunftsfähiges Wohnen ist und daher ein gutes Instrument für die Stadtentwicklung in Hamburg darstellt. Es wird zum einen dem Ausdruck der neuen Planungskultur, die bürgerorientierte Kommunikations- und Kooperationsformen voraussetzt, gerecht. Aufgrund ihrer partizipativen und gemeinschaftlichen Entwicklung bieten intergenerative Wohnprojekte ein großes Innovationspotential in sozialer, ökologischer, ökonomischer und architektonischer Hinsicht. Zum anderen kann die Wohnform zum Wunsch einer menschengerechten Stadt mit sozial- und nutzungsgemischten Quartieren sowie zu einer Ergänzung beziehungsweise Ausdifferenzierung des Wohnangebotes beitragen.

Die größte Stärke liegt allerdings darin, dass das Mehrgenerationenwohnen einen wichtigen Beitrag als Strategie zur Bewältigung der mit dem demografischen und sozialen Wandel verbundenen Probleme und Herausforderungen leistet. Es vereint die (Wohn)Bedürfnisse von jungen und alten Menschen gleichermaßen und stellt damit einen Mehrwert für die in dem Wohnprojekt lebenden Bewohner dar. Obwohl vor allem ältere Menschen Wohnprojekte initiieren, um bis ins hohe Alter selbstbestimmt zu leben, zeigt sich, dass gerade auch die junge Generation erkannt hat, dass ältere Menschen durchaus eine wichtige Bereicherung beim gemeinsamen Wohnen sind. Daher kann es nicht Ziel der Stadtentwicklung sein, dem Bedarf nach altengerechten Wohnraum nur durch den Bau von Altenheimen zumeist am Stadtrand nachzukommen. Es muss vielmehr durch verbesserte Rahmenbedingungen ein Anreiz geschaffen werden, eine größere Zahl an generationenübergreifenden Wohnprojekten in Hamburg zu realisieren.

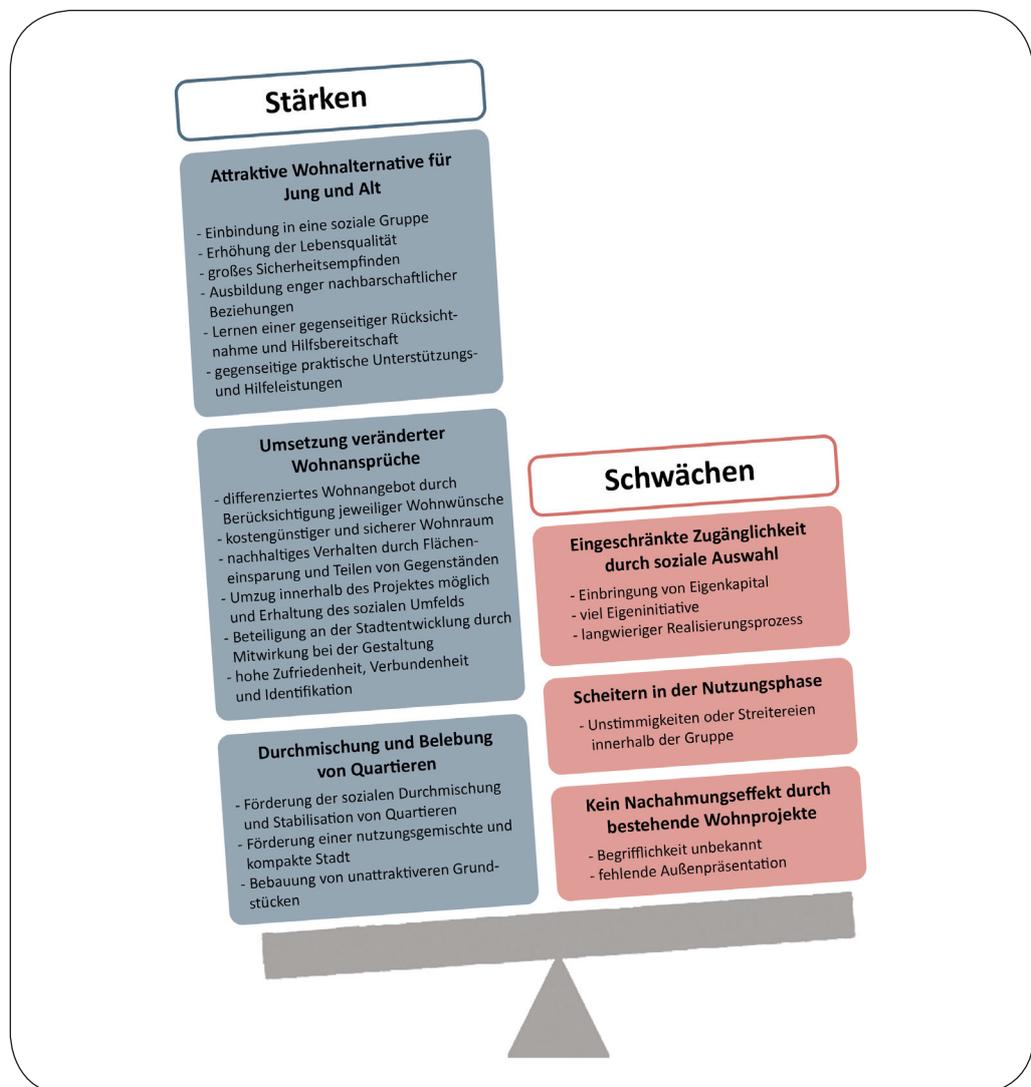


Abb. 21: Stärken und Schwächen des Mehrgenerationenwohnens für die Stadtentwicklung

5

Handlungsempfehlungen zur Steigerung der Attraktivität und Umsetzung des Mehrgenerationenwohnens in Hamburg

- 5.1 Handlungsfeld Bekanntheit
- 5.2 Handlungsfeld Gruppenorganisation
- 5.3 Handlungsfeld Planung und Umsetzung
- 5.4 Handlungsfeld Finanzierungs- und Organisationsform
- 5.5 Handlungsfeld Grundstücksverfügbarkeit

5 Handlungsempfehlungen zur Steigerung der Attraktivität und Umsetzung des Mehrgenerationenwohnens in Hamburg

In Anbetracht dessen, dass verbesserte Rahmenbedingungen notwendig sind, um möglichst vielen Menschen das Thema des Mehrgenerationenwohnens näher zu bringen und ihnen den Zugang zu diesen Wohnprojekten zu erleichtern, ist das Ziel dieses Kapitels Handlungsempfehlungen zur Steigerung der Attraktivität und Umsetzung des Mehrgenerationenwohnens zu formulieren.

Zur Erarbeitung von Handlungsempfehlungen, die konkrete Vorschläge zur Anpassung und Optimierung beinhalten, müssen zunächst Handlungsfelder identifiziert werden. Diese leiten sich sowohl aus den Abhandlungen der Realisierung von Mehrgenerationenwohnprojekten, den Bewohner- und Experteninterviews als auch aus den Schwächen dieser Wohnform für die Stadtentwicklung ab. Insgesamt lassen sich für die Stadt Hamburg folgende fünf Handlungsfelder benennen:

- Bekanntheit
- Gruppenorganisation
- Planung und Umsetzung
- Finanzierungs- und Organisationsform
- Grundstücksverfügbarkeit

Diese sind jeweils eng miteinander verknüpft und können daher nicht unabhängig voneinander betrachtet werden. Die Handlungsempfehlungen müssen vielmehr als vorgeschlagene Maßnahmen in Kombination umgesetzt werden, da nicht nur eine erfolgreiche Umsetzungsmaßnahme die Realisierung eines intergenerativen Wohnprojektes fördert. Zudem beziehen sie sich auf die verschiedenen Phasen und inhaltliche Schwerpunkte der Projektrealisierung.

Da Hamburg mit der Agentur für Baugemeinschaften und einem eigenen Förderprogramm für Baugemeinschaften der Hamburgischen Investitions- und Förderbank von städtischer Seite sehr gut vertreten ist, ergibt sich für dieses Bundesland kein Handlungsbedarf bei der Einrichtung dieser Instanzen (Int. Hansen und Bura 2017). Auch im Bereich der Beratung und Information ist Hamburg durch ein großes und zugleich kleinteiliges Angebot gut aufgestellt (vgl. Fedrowitz und Gailing 2003, S.74). Nach Angaben eines Mitarbeiters der Betriebs- und Projektberatungs GmbH Conplan, haben sowohl die Baubetreuer als auch die Architekten sich über die Zeit spezialisiertes Fachwissen angeeignet.

Weiterhin ist zu erwähnen, dass die genannten Handlungsfelder nicht als abschließend betrachtet werden können. Die fünf identifizierten Handlungsfelder wurden jedoch aus

den gewonnenen Erkenntnissen als besonders wichtig erachtet, sodass für diese nachfolgend spezifische Empfehlungen zur Verbesserung der Attraktivität und Umsetzung erarbeitet wurden. Diese richten sich abhängig von der thematischen Fokussierung und Stufen der Realisierung an verschiedene Akteure. Sie sind sowohl an städtische Organe, privatwirtschaftliche Akteure als auch an Interessierte aus der Bevölkerung adressiert. Die jeweilige Adressatengruppe wird bei der Beschreibung der Handlungsempfehlung genannt.

Um überhaupt explizite Handlungsempfehlungen aufzeigen zu können, müssen vorab die Problemlagen dargelegt werden. Dieses erfolgt nach den einzelnen Handlungsfeldern. Im Folgenden werden diese näher erläutert und sind für eine bessere Übersicht abschließend in Abbildung 29 dargestellt.

5.1 Handlungsfeld Bekanntheit

Das Thema alternative Wohnformen ist bereits in den 80er Jahren in Hamburg angekommen und es lassen sich mittlerweile in der Fachliteratur und im Internet eine Vielzahl an Informationen finden. Weiterhin klären sowohl die Agentur für Baugemeinschaften, die STATTBAU Hamburg GmbH, die Lawatz-Stiftung und die Wohnprojektstage über gemeinschaftliche Wohnprojekte auf. Allerdings ist nach wie vor das Bewusstsein über diese Wohnform in der Gesellschaft noch nicht ausreichend vorhanden. Dieses gilt insbesondere auch für das Mehrgenerationenwohnen, da über die konkreten Ausführungen und thematischen Fokussierungen sowie die Bewohnerstruktur nur wenig berichtet wird. Damit sind die Potentiale und Vorteile des generationenübergreifenden Zusammenlebens nur schwer greifbar. Auch sind nur eine geringe Anzahl erfolgreich umgesetzter Mehrgenerationenwohnprojekte im Internet präsent und leisten damit nur einen verschwindend geringen Beitrag zur Öffentlichkeitsarbeit und Steigerung der Bekanntheit dieser speziellen Art des Zusammenlebens. Das zeigt nicht nur das eigene Umfeld, sondern auch bei den Bewohnerinterviews wurde dieses angemerkt. So berichtet Antje T., dass auch sie zuvor von dieser Wohnform keine Kenntnis hatte und auch im Verwandten- und Bekanntenkreis das altersgemischte gemeinschaftliche Wohnen fehlinterpretiert und mit „Wohnen in einer Kommune“ gleichgesetzt wurde. Auch Herr Dr. Bura, dem Vorsitzenden des Forums Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung, bestätigt im Interview, dass sich viele Menschen diese Art des Wohnens nicht richtig vorstellen können und diese mit Wohngemeinschaften verwechseln.

Damit die Bekanntheit des Themas alternative Wohnformen und auch das Mehrgenerationenwohnen in der Bevölkerung gesteigert wird, reicht es nicht aus, sich nur eines Instrumentes der Öffentlichkeitsarbeit zu bedienen, sondern es muss auf verschiedenen Ebenen der Kommunikation angesetzt werden. Dabei sollte zum einen auf öffentlichkeitswirksame Medien zurückgegriffen und zum anderen der Kompetenzbereich der Agentur für Baugemeinschaften ausgebaut werden.

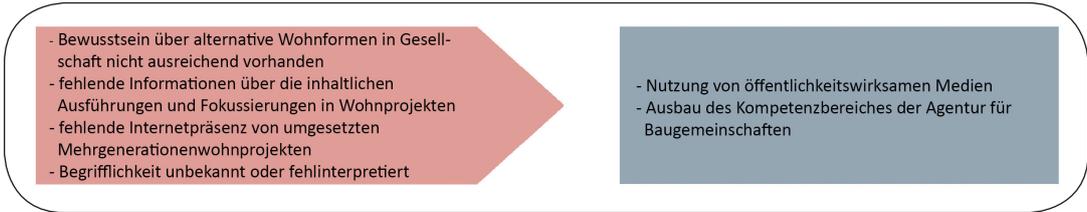


Abb. 22: Handlungsfeld Bekanntheit - Teilausschnitt aus der Gesamtübersicht

Handlungsempfehlung: Nutzung von öffentlichkeitswirksamen Medien

Um möglichst einen Großteil der Gesellschaft über die Begrifflichkeit und Funktionsweise von gemeinschaftlichen Wohnformen aufzuklären und das Interesse an diesen zu steigern ist es sinnvoll, gerade im heutigen Zeitalter der Mediengesellschaft diese Art der Kommunikation in seinem vollen Umfang zu nutzen. Neben Lokalzeitungen und Nachrichtenmagazinen sowie Radiosendern können dafür auch Fernsehberichterstattungen verstärkt genutzt werden. Hierfür ist nicht nur die Stadt Hamburg und deren Pressenetzwerk, sondern auch die Bundesregierung als übergeordnete Instanz in der Verantwortung, die Aufklärung großflächig zu fördern. Einen guten Anfang leistet auf dieser Ebene bereits das Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung. Neben Vorträgen, Seminaren und Konferenzen durch seine Mitglieder stellt dessen digitales Netzwerk für an alternativen Wohnformen Interessierte Informationen und Kontaktmöglichkeiten bereit. Zudem können sich über die Plattform Städte und Wohnprojekte überregional miteinander vernetzen, um Erfahrungen auszutauschen und Unterstützungsleistungen anzubieten (vgl. Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung o.J.).



Stadt Hamburg



Bundesregierung

Handlungsempfehlung: Ausbau des Kompetenzbereiches der Agentur für Baugemeinschaften

In Hamburg ist die Einrichtung einer zentralen Koordinierungsstelle zur Vernetzung und Informationsbereitstellung empfehlenswert. Da die Agentur für Baugemeinschaften bereits über gute Kontakte zu privatwirtschaftlichen Akteuren, zur IFB und zu verwaltungsinternen Gremien sowie Kenntnis über einen Großteil der gemeinschaftlichen Wohnprojekte hat, ist diese als zentrale Koordinierungsstelle besonders geeignet. Neben ihren jetzigen Tätigkeiten der Beratung, der Vermittlung von Kontakten und Auswahl von Wohnprojekten, würde ihr Kompetenzbereich um die Aufklärungsarbeit in den einzelnen Stadtteilen und der Einrichtung eines übergeordneten Internetportals erweitert werden. Hierfür kann das bereits bestehende Internetforum der Hamburger Baugemeinschaften, wo sich bereits die KORB-Mitglieder präsentieren, als Grundlage genutzt und weiter ausgebaut werden (siehe Abbildung 23). Dieses sollte vor allem hinsichtlich des Layouts übersichtlicher und repräsentativer gestaltet werden. Als gutes Beispiel kann sich hier an dem zuvor genannten Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung orientiert werden (siehe Abbildung 24).



Agentur für Baugemeinschaften



Abb. 23: Internetforum der Hamburger Baugemeinschaften

Über die Internetplattform sind dann sämtliche Hintergrundinformationen zum Thema gemeinschaftliche Wohnprojekte, aber speziell auch deren thematische Fokussierung und Bewohnerstruktur abrufbar. Dadurch können die Potentiale und Vorteile von Mehrgenerationenwohnprojekten viel besser vermittelt werden. In diesem Zusammenhang sollen, auf freiwilliger Basis, auch bereits bestehende Projekte dazu angehalten werden, sich auf dem Internetportal zu präsentieren. Dadurch kann zum einem eine bessere Vernetzung der generationenübergreifenden Wohnprojekte untereinander erreicht werden, zum anderen können Interessierte für einen Erfahrungsaustausch an diese herantreten. Um eine Vollständigkeit zu gewährleisten, wird des Weiteren in der virtuellen Informationsstelle ein Gesamtüberblick über die Zahl der bereits realisierten Wohnprojekte, der sich in Planung befindlichen sowie deren Verteilung über das Stadtgebiet gegeben. Zudem soll nach wie vor die Übersicht über alle Akteure, die den Planungsprozess von Wohnprojekten berühren und eine Verlinkung zu deren Hompages bestehen bleiben. Dieses gilt auch für die Rubrik, in der Projekte Nachmieter akquirieren können. Hier soll zudem die Möglichkeit bestehen, dass Daten von Einzelinteressenten und bestehenden Teilgruppen hinterlassen werden können, um die Gruppenfindung zu vereinfachen. Die Einträge müssten jedoch stetig aktualisiert werden.

Damit das generationenübergreifende Zusammenleben als Wohnalternative für eine breite Bevölkerungsgruppe selbstverständlich wird, ist es zudem notwendig, auf ein kleinteiliges Informations- und Beratungsangebot in den einzelnen Stadtteilen zurückzugreifen. Hierdurch kann eine größere Anzahl an Menschen erreicht und über das Thema alternative Wohnformen und speziell das Mehrgenerationenwohnen aufgeklärt werden, als wenn zum Beispiel zu einer stadtteilübergreifenden Informationsveranstaltung geladen wird.



Abb. 24: Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung

5.2 Handlungsfeld Gruppenorganisation

Bereits in der Gruppenbildungsphase ist es bei einem Mehrgenerationenwohnprojekt schwierig, die Interessengruppen von Jung und Alt zusammenzubringen. Dies liegt zu meist daran, dass Kontakte zur eigenen Altersgruppe eher bestehen, als zu der jeweils anderen Generation (Int. Hansen 2017). Gerade Ältere stehen vor der Herausforderung, dass sich ihr soziales Kontaktfeld stetig verkleinert und somit auch wenige Kontakte zur eigenen Altersklasse vorhanden sind. Zudem ist es nicht ausgeschlossen, dass klischeehafte Vorurteile das Zusammenkommen von Jung und Alt hemmen (Int. mit einer Interessensgruppe für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt im Pergolenviertel 2017).

Des Weiteren ist für den Zusammenhalt in der Gruppe die gegenseitige Empathie ausschlaggebend. Diese ist die Gewährleistung für ein gutes späteres Zusammenleben. Allerdings können auch ein mangelndes Interesse und fehlende Eigeninitiative, sich aktiv bei der Planung und Umsetzung einzubringen und zu engagieren sowie zu weit differierende Zielvorstellungen zu einem hohen Streitpotential führen und ein Scheiternsgrund sein. Hierbei ist vor allem die hohe Erwartungshaltung von gegenseitigen Hilfeleistungen zu nennen. Zudem muss sich die Gruppe im Voraus darüber im Klaren sein, dass auch während der Nutzungsphase die Eigeninitiative und Selbstorganisation ein wichtiger Bestandteil des Zusammenlebens ist.

Da sich auf der zwischenmenschlichen Ebene der zukünftigen Bewohner mehrere Gründe ergeben, warum ein Projekt nicht zustande kommen beziehungsweise scheitern kann, sind die Handlungsempfehlungen entsprechend auf die Gruppenbildung und das Interagieren in der Gruppe ausgerichtet.



Abb. 25: Handlungsfeld Gruppenorganisation - Teilausschnitt aus der Gesamtübersicht

Handlungsempfehlung: Förderung der Zusammenführung von Jung und Alt in der Gruppenbildungsphase

Das Zusammenbringen von Jung und Alt in der Gruppenbildungsphase kann zum einem durch die Internetplattform, die in der vorherigen Handlungsempfehlung beschrieben wurde, erleichtert werden. Die Agentur für Baugemeinschaften kann gemeldete Einzelinteressenten untereinander oder bereits zu bestehenden Teilgruppen, die ein Mehrgenerationenwohnprojekt gerne umsetzen möchten, entsprechend vermitteln. Zum anderen können die Informationsveranstaltungen in den einzelnen Stadtteilen dafür genutzt werden, Interessierte zusammenzuführen oder für bestehende Teilgruppen



neue Mitglieder zu akquirieren. Dadurch wird das Problem, dass zumeist keine generationenübergreifenden Kontakte bestehen, umgangen und auf eine einfache Art und Weise gelöst.

Handlungsempfehlung: Sicherstellung von gleichen Zielvorstellungen und Bereitschaft zur Kommunikation und Kompromissfähigkeit

Um ein gutes späteres Zusammenleben zu gewährleisten, ist es wichtig, dass sich die Gruppenmitglieder von Anfang an klar zu ihrer Vorstellung des gemeinschaftlichen Miteinanders äußern. Hierbei können nicht nur die gemeinsamen Zielvorstellungen ausgelotet, sondern auch die jeweiligen Erwartungshaltungen kommuniziert und somit Vorurteile ausgeräumt werden. Generell ist es empfehlenswert, im Vorwege zu klären, welchen Umfang die Hilfs- und Unterstützungsangebote haben sollen und was durch jeden Einzelnen geleistet werden kann. In diesem Zusammenhang sollte auch offen über das Nähe-Distanz-Gleichgewicht gesprochen werden. Wird ersichtlich, dass sich die Gruppe nicht auf gemeinsame Zielvorstellungen einigen kann, weil jedes Mitglied seine eigenen Interessen durchsetzen möchte, ist der Einsatz eines neutralen Moderators sinnvoll. Dieser kann durch seine außenstehende Position die Gruppendiskussionen so steuern, dass größere Konflikte vermieden und Probleme gemeinsam gelöst werden. Allerdings ist darauf zu achten, dass der Identitätsbildung sowie der Selbstverantwortung und eigenem Management dennoch ausreichend Zeit gewidmet und Raum gegeben wird (vgl. Fedrowitz und Gailing 2003, S.80f.). So ist es letztlich für eine gute Umsetzung unerlässlich, kompromissbereit und kommunikativ zu sein. Nur die Bereitschaft aller, Zeit zu investieren, zu diskutieren und abzustimmen trägt entscheidend zum Erfolg eines intergenerativen Zusammenlebens bei.



Gruppe



Moderator

Weiterhin ist gerade bei Mehrgenerationenwohnprojekten eine ausreichende Anzahl an Haushalten entscheidend, damit sowohl in der gleichen Altersgruppe Ansprechpartner mit ähnlichen Interessenlagen zu finden sind als auch Kontakte über die eigene Generation hinaus geknüpft werden können. Eine Gruppengröße von ungefähr 20 Parteien kann gewährleisten, dass sich auch Bewohner in gleichen Lebenslagen gegenseitige Unterstützungsangebote unterbreiten können und es kann der Umstand kompensiert werden, wenn einzelne Bewohner nicht so gut miteinander harmonisieren (Int. Bura 2017).

5.3 Handlungsfeld Planung und Umsetzung

Wie an der inhaltlichen Beschreibung des Kapitels 3.3 „Realisierung von Mehrgenerationenwohnprojekten“ bereits zu erahnen, ist die Planung und Umsetzung eines intergenerativen Wohnprojektes ein sehr komplexer und zeitintensiver Prozess. Von den zukünftigen Bewohnern eines intergenerativen Wohnprojektes wird sehr viel Eigeninitiative sowie organisatorischer und zeitlicher Aufwand verlangt (Int. Mitarbeiter der Betriebs- und Projektberatungs GmbH Conplan 2017). Neben vielen wichtigen Abstimmungen und Entscheidungen innerhalb der Gruppe fallen in Laufe des

Realisierungsprozesses zudem sehr viele Behördengänge, Treffen mit Architekten und Baubetreuern sowie gegebenenfalls mit Genossenschaften an. Von der Planung bis zur Umsetzung kann daher ein sehr langer Zeitraum vergehen, wobei dieses auch eng mit der Grundstückssuche zusammenhängt. Für viele ist dieser Zeitraum zu lang, sodass sie aus dem Projekt austreten und es dadurch zu einer hohen Fluktuation kommt oder das Projekt gänzlich inaktiv wird (Int. Hansen 2017).

Aufgrund dessen muss der Realisierungsprozess verkürzt werden, indem dieser effizienter organisiert wird. Die Hilfestellung einer neutralen Moderation und die Verteilung von Aufgaben können dazu beitragen, den Planungszeitraum zu verkürzen und damit dem Scheitern einer Gruppe oder einer hohen Fluktuation entgegenzuwirken. Zudem sollte die Kooperationsbereitschaft von bestehenden Trägern ausgebaut und neue akquiriert werden.

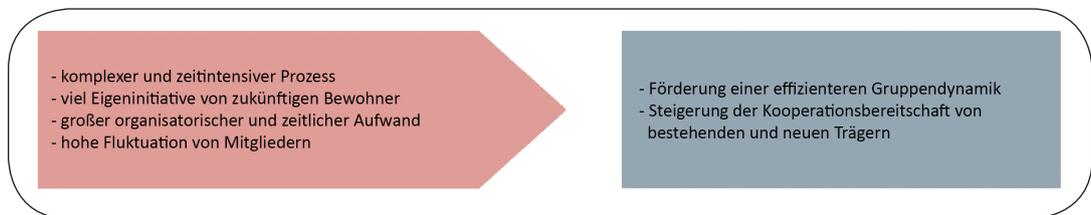


Abb. 26: Handlungsfeld Planung und Umsetzung - Teilausschnitt aus der Gesamtübersicht



Moderator

Handlungsempfehlung: Förderung einer effizienteren Gruppendynamik

Da gerade die Entscheidungs- und Abstimmungsprozesse in der Gruppe für die Realisierung und das spätere Zusammenleben elementar sind und diese zumeist sehr zeitintensiv sowie konfliktträchtig sind, ist die im Vorfeld genannte Maßnahme des Einsatzes einer neutralen Moderation auch gut dafür geeignet, die gruppeninternen Absprachen schneller zu erarbeiten. Hierdurch kann der zeitliche Rahmen verkürzt werden.



Gruppe

Zudem kann der organisatorische und damit verbundene zeitliche Aufwand erheblich erleichtert werden, wenn innerhalb der Gruppe die anfallenden Aufgaben und Treffen mit den unterschiedlichen Akteuren aufgeteilt werden. Damit jedes Mitglied über den aktuellen Stand informiert ist, setzen die Kleingruppen regelmäßig die Gesamtgruppe über diesen in Kenntnis und veranlassen weitere notwendige Schritte für die Umsetzung ihres Mehrgenerationenwohnprojektes (vgl. Agentur für Baugemeinschaften 2010, S.6).

Handlungsempfehlung: Steigerung der Kooperationsbereitschaft von bestehenden und neuen Trägern

Auch die Steigerung der Kooperationsbereitschaft von bestehenden und die Anwerbung neuer Investoren ist für die Attraktivitäts- und Nachfragesteigerung von intergenerativen Wohnprojekten von großer Bedeutung. Dieses Anliegen sollte durch die Agentur für Baugemeinschaften stärker forciert werden, da diese am besten als

zentrale Informationsstelle die Aufgabe der Kommunikation mit verschiedensten Trägern übernehmen kann. Der Investor, der mit einem Wohnprojekt kooperiert, kann in diesem Fall eine traditionelle Genossenschaft, ein privates oder städtisches Wohnungsunternehmen, eine Privatperson oder Stiftung sein. Durch die Umsetzung mit einem dieser Träger ergibt sich für die Gruppe der Vorteil, dass der Realisierungszeitraum überschaubarer und der organisatorische Aufwand geringer wird. Um das Interesse von neuen Investoren für dieses Themenfeld zu wecken, müssen im Vorfeld die Vorzüge dieser Art des Wohnens aufgezeigt werden. Durch die Mitwirkung an der Gestaltung der Wohnwünsche und des Wohnumfeldes ist bei den Mitgliedern der Gruppe die Verantwortlichkeit für das Mietobjekt deutlich stärker ausgeprägt, die Fluktuation der Mieter ist sehr gering und es besteht ein vertrauterer Verhältnis zwischen dem Vermieter und Mieter (vgl. Fedrowitz und Gailing 2003, S.63).



Agentur für
Baugemeinschaften

Des Weiteren ist auch eine Weiterentwicklung des Modells der gemeinschaftlichen Wohnprojekte denkbar. Investoren würden in diesem Fall Häuser an Wohngemeinschaften schlüsselfertig übergeben. Damit würden wesentliche Arbeitsschritte der komplexen Phase der Planung und Umsetzung wegfallen, was eine erhebliche Zeiterparnis bedeutet und für die zukünftigen Bewohner eine wesentliche Erleichterung darstellen würde. Dabei müssten die Bewohner allerdings auf die Partizipation im Planungsprozess verzichten (Int. Hansen 2017). Allerdings ist anzumerken, dass auch nur die Gründergeneration bei der Realisierung ihres Wohnprojektes eigene Wohnwünsche einbringen kann. Alle weiteren Nachmieter müssen mit den vorhandenen Gegebenheiten auskommen.



Investor

5.4 Handlungsfeld Finanzierungs- und Organisationsform

Das Thema Finanzierung stellt im Realisierungsprozess für jedes Mehrgenerationenwohnprojekt eine relevante Hürde dar. Bei der Aufbringung der notwendigen Finanzierungsmittel sind die Förderbedingungen der IFB als positiv zu betrachten, allerdings ist die Einbringung des Eigenkapitals für viele Projekte eine Herausforderung. Zudem ist das Bauen vor allem in der heutigen Zeit sehr kostenintensiv. Aufgrund dessen ist es gerade für generationenübergreifende Projekte schwierig, eine geeignete Organisationsform zu finden, da die Vorstellungen von der Eigentumsform des Wohnens und des finanziellen Rahmens bei älteren und jüngeren Menschen zumeist konträr sind. Viele der jungen Bauinteressierten haben oftmals als Doppelverdiener zu viel Einkommen, sodass sie aus der Förderfähigkeit fallen und daher eher das individuelle Eigentumsmodell für sie interessant ist. Ältere dagegen realisieren Wohnprojekte lieber mit Bestandsgenossenschaften, da sie hier weniger finanzielle Belastungen eingehen müssen und von der Selbstverwaltung entbunden sind (Int. Hansen 2017). Zudem ist es im Alter kaum möglich, bei Banken einen Kredit zu bekommen, da nach den neuen Wohnimmobilienkreditrichtlinien aus dem Jahr 2016 die Kreditwürdigkeit an dem Einkommen und nicht am Eigenkapital geprüft wird. Daher kommt für viele ältere Menschen, deren Rente auch zukünftig immer geringer wird, die Organisationsform des

individuellen Eigentums nicht in Frage (Int. Mitarbeiterin einer HASPA-Filiale 2017).

Ein anzustrebender Zustand ist es daher, sowohl die Organisation als auch die Finanzierung flexibler zu gestalten, um den verschiedenen Ansprüchen der zukünftigen Bewohner in Bezug auf diese Thematik gerecht zu werden. Dieses kann durch die Kombination unterschiedlicher Finanzierungsformen sowie durch Verknüpfungen verschiedener Organisationsformen erreicht werden.

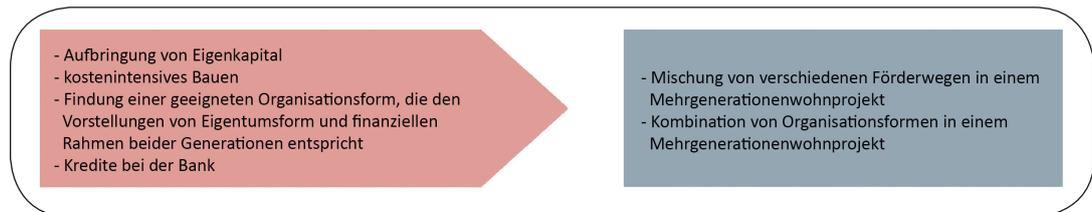


Abb. 27: Handlungsfeld Finanzierungs- und Organisationsform - Teilausschnitt aus der Gesamtübersicht

Handlungsempfehlung: Mischung von verschiedenen Förderwegen in einem Mehrgenerationenwohnprojekt

Die Mischung von geförderten und ungeforderten Wohnungen in einem generationenübergreifenden Wohnprojekt im genossenschaftlichen Eigentum ist bis heute eine Ausnahme. Hierauf sollte aber ein besonderes Augenmerk liegen, damit einer bestehenden Gruppe, die sich gerade aus zumeist jüngeren Menschen mit höheren Einkommen und älteren mit immer geringerer Rente zusammensetzt, nicht die Möglichkeit verwehrt wird, ihr Wohnprojekt gemeinsam zu realisieren, nur weil sie aus der Förderfähigkeit fallen (Int. Hansen 2017). Die IFB sollte daher für diese spezielle Wohnform die Förderkriterien verändern, sodass in einem Mehrgenerationenwohnprojekt sowohl ungeforderte als auch geförderte Wohnungen realisiert werden können, ohne dass dieses langwierig verhandelt werden muss. Dem gesamten intergenerativen Wohnprojekt wird dann durch die IFB ein Darlehen gewährt, jedoch bekommen die Besserverdienenden keinen Aufwendungszuschuss zu ihrer Miete (Int. Hansen 2017). Hierdurch kann auch eine gute soziale Mischung innerhalb der Bewohnerstruktur erreicht werden.

Handlungsempfehlung: Kombination von Organisationsformen in einem Mehrgenerationenwohnprojekt

Weiterhin kann auch durch die Kombination von individuellem und genossenschaftlichem Eigentum die Umsetzung eines Mehrgenerationenwohnprojektes gesteigert werden, da hierdurch am besten die abweichenden Vorstellungen der Eigentumsformen und der finanziellen Rahmenbedingungen von Jung und Alt in Einklang gebracht werden können. Diese Kombination von Organisationsformen sollte in einem generationenübergreifenden Wohnprojekt nicht nur Häuser getrennt, sondern auch in einem Gebäude möglich sein. Da gerade die ältere Generation das Mieten einer Wohnung bei einer Bestandsgenossenschaft bevorzugt, ist die Agentur für Baugemeinschaften



als zentrale Anlauf- und Informationsstelle hier in der Verantwortung mit diesen Genossenschaften ein geeignetes Konzept zu entwickeln, wie diese Kombination zu realisieren ist. Des Weiteren muss diese spezielle Wohnkonzeption auch mit der IFB abgestimmt werden, um eine entsprechende Finanzierung und Förderung zu gewährleisten.



Genossenschaft



IFB

5.5 Handlungsfeld Grundstücksverfügbarkeit

Zwar werden Mehrgenerationen- und weitere gemeinschaftliche Wohnprojekte als tragende Säule der Hamburger Wohnungspolitik anerkannt und entsprechend mit 20 Prozent bei der städtischen Grundstücksvergabe berücksichtigt, dennoch stellt die zu geringe Grundstücksverfügbarkeit ein Hemmnis dar. Viele Gruppen scheitern an der Grundstückssuche, weswegen die Betriebs- und Projektberatungs GmbH Conplan mittlerweile dazu übergegangen ist für einige ihrer Baugruppen Grundstücke direkt beim LIG nachzufragen (Int. Mitarbeiter der Betriebs- und Projektberatungs GmbH Conplan 2017). Andere gemeinschaftliche Wohnprojekte warten teilweise fünf bis zehn Jahre, um dann mit der konkreten Planung und Umsetzung zu beginnen. Hierfür ist das vorwiegende Interesse an innerstädtischen Lagen ausschlaggebend (Int. Jutta N. 2017 und Int. Hansen 2017). Da sich auch die Wohnungsbauoffensive der Hamburger Wohnungspolitik vor allem aufgrund des Nachverdichtungspotentials auf die innerstädtischen Lagen fokussiert, stehen sie in direkter Konkurrenz mit den priorisierten Standorten der gemeinschaftlichen Wohnprojekte. Für die Agentur für Baugemeinschaften ist es daher nahezu unmöglich, hier eine ausreichende Zahl an städtischen Grundstücken bereitzustellen. Steht jedoch ein Grundstück zur Verfügung, muss sich darüber hinaus ein Mehrgenerationenwohnprojekt gegenüber anderen gemeinschaftlichen Wohnprojekten durchsetzen. Hier entscheidet sich, wer das bessere Konzept vorlegt. Weiterhin kann es vorkommen, dass Grundstücke aufgrund der Lage in der Stadt oder des Grundstückspreises von gemeinschaftlichen Wohnprojekten nicht angenommen und dann für den freien Wohnungsmarkt ausgeschrieben werden. Das Ziel 20 Prozent der Flächenvergabe für den Wohnungsbau an Baugemeinschaften zu vermarkten, gelingt daher aus den genannten Gründen nicht vollständig (Int. Hansen 2017).

Trotz der steigenden Nachfrage nach Grundstücken ist eine Erhöhung der Flächenvergabe nicht sinnvoll, sondern von der Agentur für Baugemeinschaften sind Maßnahmen einzuleiten, damit die Quote von 20 Prozent überhaupt erreicht werden kann. Die Hürde der Grundstücksverfügbarkeit kann maßgeblich durch die Förderung der räumlichen Verteilung im gesamten Stadtgebiet genommen werden.

- zu geringe Grundstücksverfügbarkeit
- lange Wartezeiten auf ein geeignetes Grundstück
- Konkurrenz um innerstädtische Grundstücksflächen
- Erreichung der Quote von 20 Prozent gelingt nicht vollständig

- Förderung der räumlichen Verteilung

Abb. 28: Handlungsfeld Grundstücksverfügbarkeit - Teilausschnitt aus der Gesamtübersicht



Agentur für
Baugemeinschaften



Bezirksämter

Handlungsempfehlung: Förderung der räumlichen Verteilung

Um der Fixierung auf innerstädtischen Lagen entgegenzuwirken, müssen entsprechend attraktive Grundstücke in anderen Stadtteilen bereitgestellt werden. Hierbei können der Preis und die Lage beziehungsweise das Umfeld ausschlaggebend sein. Zudem werden durch eine bessere Aufklärung zum Thema Mehrgenerationenwohnen in den einzelnen Stadtteilen neue Interessenten akquiriert, die sich für eine Umsetzung in ihrem Stadtteil einsetzen würden. Für beide Generationen ergibt sich der Nutzeffekt, dass sie ihr bestehendes soziales Umfeld nicht verlassen müssen und dennoch die Vorteile einer solchen Gemeinschaft erfahren können. Bei der Auswahl der Grundstücke sollte die Agentur für Baugemeinschaften eng mit den zuständigen Bezirksämtern zusammenarbeiten, da diese die ortsspezifischen Probleme und Potentiale besser abschätzen können. Durch beide Maßnahmen kann eine gute räumliche Verteilung über das ganze Stadtgebiet erreicht werden und schafft eine gute Voraussetzung dafür, die Realisierung von intergenerativen Wohnprojekten zu steigern. Zudem kann die Umsetzung erheblich verkürzt werden, da lange Wartezeiten wegfallen.

Des Weiteren sollte von der Agentur für Baugemeinschaften in Betracht gezogen werden, den Kauf von Grundstücken für gemeinschaftliche Wohnprojekte über den LIG zu veranlassen, sobald sie die Notwendigkeit sehen, dass deren Integration zur sozialen Mischung in einem Quartier beiträgt. Hierdurch kann nicht nur die Verfügbarkeit von Grundstücken erhöht, sondern auch die räumliche Verteilung gefördert werden.

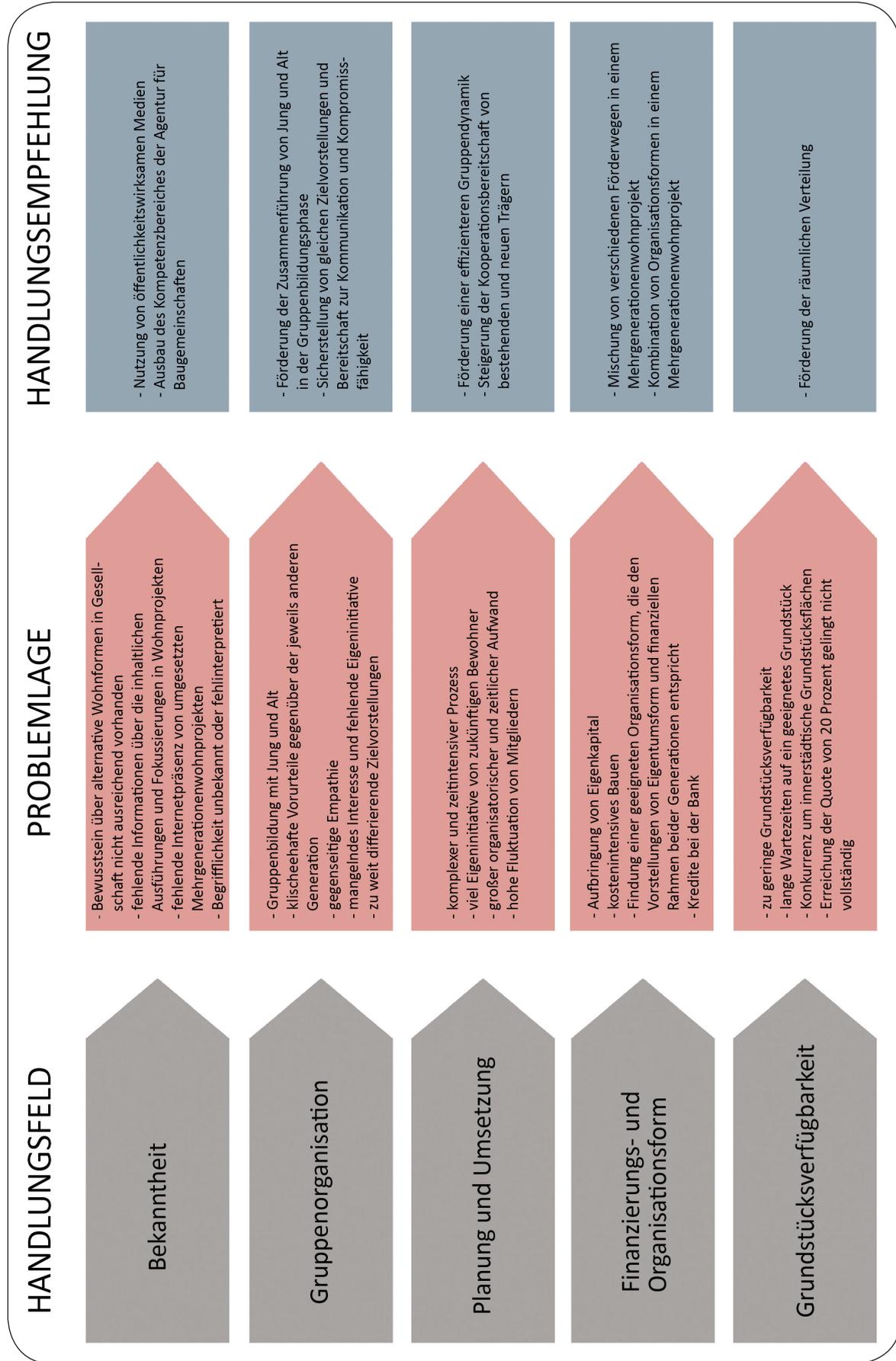


Abb. 29: Gesamtübersicht Handlungsempfehlungen

6

Fazit und Ausblick

6 Fazit und Ausblick

Im letzten Kapitel der vorliegenden Bachelorthesis sollen abschließend die erarbeiteten Inhalte rekapituliert sowie ein Ausblick auf weitere Forschungsansätze und eine Reflexion der Methodik gegeben werden.

Diese Arbeit beschäftigt sich mit der Thematik, was sich hinter dem Modell des Mehrgenerationenwohnens verbirgt und welche Bedeutung diese Wohnform für die Stadtentwicklung hat. Der Fokus wurde hier auf die praktische Umsetzung dieses Wohnmodells in der Freien und Hansestadt Hamburg gelegt. Als Grundlage für die Forschung wurden die Realisierungsabläufe analysiert sowie zahlreiche Experteninterviews geführt. Des Weiteren wurde das Thema mittels einer Analyse und Bewohnerbefragung der bestehenden Projekte „Pantherhaus“ in St. Pauli und der „Himmelstreppe“ am Stadtpark erarbeitet. Anhand der gewonnenen Erkenntnisse sollte beantwortet werden, welche Handlungsfelder angepasst und optimiert werden müssen, um die Attraktivität und Umsetzung des Mehrgenerationenwohnens zu steigern.

Aus der Analysephase lässt sich festhalten, dass der sozioökonomische und insbesondere der demografische Wandel weitreichende Veränderungen in der Gesellschaft auslöst. Zum einen wird die Bevölkerung immer älter, zum anderen verändern sich die Strukturen der privaten Haushalte. Die tradierten Lebensformen werden immer vielfältiger und der Wunsch nach angepasstem Wohnraum nimmt zu. Zudem lässt sich ein Trend erkennen, dass immer mehr Menschen in der Stadt leben wollen. Es muss daher zum einen mehr Wohnraum geschaffen und zum anderen müssen vielfältigere Wohnalternativen entwickelt werden, die den veränderten Bedürfnissen gerecht werden.

Das Mehrgenerationenwohnen ist hierfür ein geeignetes Modell, indem es dem Wunsch der jüngeren sowie der älteren Generation nach einem selbstbestimmten Wohnen entspricht und zugleich das Bedürfnis nach engen nachbarschaftlichen Beziehungen sowie Unterstützungs- und Hilfeleistungen deckt. Des Weiteren wird der Vereinsamung und Anonymität, die in den Großstädten vorherrscht, entgegengewirkt, da diese Wohnform eine lebendige Mischung hervorbringt. Zudem bieten generationenübergreifende Wohnprojekte für seine Bewohner die Möglichkeit, ein passendes Wohnumfeld zu schaffen. Sowohl die Nachbarschaft, der Grundriss als auch die Wohnausstattung können nach individuellen Vorstellungen verwirklicht werden.

Der Erfolg dieser Wohnform lässt sich gerade in der Stadt Hamburg belegen. Das „Pantherhaus“ besteht hier schon seit 30 Jahren und bis heute schätzen seine Bewohner diese Art des Wohnens und die damit verbundenen Vorzüge sehr. Auch für die befragten Bewohner des neueren Wohnprojektes „Himmelstreppe“ stellt das intergenerative Zusammenleben eine Bereicherung ihrer Lebensqualität dar. Dass das

Mehrgenerationenwohnen und andere gemeinschaftliche Wohnprojekte nicht nur Vorteile für die in diesen lebenden Bewohner mit sich bringen, sondern auch eine Bereicherung für die Stadtentwicklung darstellen, hat auch die Freie und Hansestadt Hamburg erkannt. Daher werden diese als tragende Säule der Wohnpolitik entsprechend mit 20 Prozent bei der städtischen Grundstücksvergabe berücksichtigt. Zudem wurde in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen eigens eine Abteilung, die Agentur für Baugemeinschaften, eingerichtet. Spezielle Förderprogramme bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank begünstigen zudem die Bildung dieser Projekte.

Trotz dieser guten Rahmenbedingungen wurden in den letzten 30 Jahren allerdings erst 100 umgesetzte gemeinschaftliche Wohnprojekte bei der Agentur für Baugemeinschaften erfasst. Das bedeutet etwa 50 Projekte generationenübergreifend, da sich diese und andere Wohnprojekte in etwa die Waage halten. Aus den gewonnenen Erkenntnissen lassen sich vielfältige Gründe für die geringe Umsetzung ableiten. Aufgrund dessen wurden Handlungsempfehlungen erarbeitet, um die Attraktivität und das Interesse an dem intergenerativen Wohnen zu steigern. Die untersuchten Problemlagen können zusammengefasst werden in die fünf Handlungsfelder: Bekanntheit, Gruppenorganisation, Planung und Umsetzung, Finanzierungs- und Organisationsform sowie Grundstücksverfügbarkeit.

Da vielen Menschen die Begrifflichkeit des Mehrgenerationenwohnens immer noch nicht bekannt ist, muss in dieser Hinsicht von Seiten der Bundesregierung und der Stadt Hamburg mehr Aufklärung betrieben werden. Für die Steigerung der Bekanntheit können vielfältige Instrumente eingesetzt werden. Geeignet wären Fernsehberichterstattungen, Veröffentlichungen in Regional- und Stadtteilzeitungen und speziell für Hamburg ein allumfassendes Internetforum sowie eine gute Öffentlichkeitsarbeit in den Stadtteilen. Diese können gleichzeitig dazu genutzt werden, Interessierte zusammenzuführen und ihnen die Gruppenbildung zu erleichtern. Des Weiteren kann der Einsatz eines Moderators hilfreich sein, um größere Konflikte zu vermeiden und die Gruppenorganisation effizienter zu gestalten. Effektiver muss auch der komplexe und zeitintensive Planungs- und Umsetzungsprozess gestaltet werden. Hierbei können eine gute Gruppendynamik und die Bildung von Kleingruppen hilfreich sein. Auch das Akquirieren neuer Träger und eine Steigerung der Kooperationsbereitschaft von Bestandsgenossenschaften kann zudem den zeitlichen Rahmen des Umsetzungsprozesses erheblich verkürzen. Die Agentur für Baugemeinschaften wäre in der Verantwortung die Vorteile, die sich für die Träger ergeben, aufzuzeigen. Des Weiteren muss die Agentur mit diesen Trägern und der Investitions- und Förderbank über eine Kombination der verschiedenen Organisationsformen und über eine Mischung der finanziellen Förderwege verhandeln. Einer breiteren Bevölkerungsschicht, die nur über geringe finanzielle Möglichkeiten verfügt, kann so der Zugang zum Mehrgenerationenwohnen erleichtert werden. Damit wäre eine bessere soziale Mischung in den Wohnprojekten gewährleistet. Entscheidend für eine Realisierung ist auch die Grundstücksverfügbarkeit. Hier

müssen von der Stadt Hamburg, vertreten durch die Agentur für Baugemeinschaften, attraktivere Grundstücke in anderen Stadtteilen angeboten werden. Eine bessere räumliche Verteilung über das ganze Hamburger Stadtgebiet kann hierdurch erreicht werden und das Mehrgenerationenwohnen hätte gesamtheitlich eine gute Auswirkung auf die verschiedenen Bezirke. Letztendlich sind innerstädtische Grundstücke endlich und in anderen Stadtteilen kostengünstiger zu erhalten.

Das Aufzeigen der Handlungsempfehlungen macht deutlich, dass noch einige Anpassungen und Optimierungen erforderlich sind, um das Mehrgenerationenwohnen für eine breitere Bevölkerungsschicht zugänglich zu machen. Werden diese jedoch von den benannten Akteuren in Erwägung gezogen und entsprechend umgesetzt, kann die Attraktivität und Realisierung von Mehrgenerationenwohnprojekten maßgeblich gesteigert werden. Damit wird ein positiver Beitrag dazu geleistet, dass diese alternative Wohnform ihren Mehrwert für die Stadtentwicklung noch besser einbringen kann und in der Zukunft nicht mehr nur ein kleines Segment am Hamburger Wohnungsmarkt einnehmen wird. Aber auch die Bevölkerung muss sich überwinden, sich auf ein Leben in einer generationenübergreifenden Gemeinschaft einzulassen, denn es ist sicher anders als gewohnt. Aber gerade die Mischung macht's!

Weitere Forschungsansätze...

Aufgrund der Tatsache, dass die Bachelorthesis über einen zweimonatigen Zeitraum angelegt war, ist es nicht möglich gewesen, sich mit der Thematik im vollen Umfang zu beschäftigen. Daher wurde sich bewusst dafür entschieden, als Untersuchungsraum nur auf die Freie und Hansestadt Hamburg zu konzentrieren, da diese bereits eine langjährige Erfahrung mit alternativen Wohnformen hat und zudem eine Vorreiterrolle in Bezug auf die städtische Förderung einnimmt. Somit war es leichter, an bereits bestehende Mehrgenerationenwohnprojekte heranzutreten und viele Experten auf diesem Gebiet zu befragen. Des Weiteren waren der Realisierungsprozess von Wohnprojekten und die davon abhängigen Faktoren umfassend für dieses Bundesland dokumentiert. In weiteren Forschungseinheiten wäre es jedoch sinnvoll, eine größere Anzahl an Mehrgenerationenwohnprojekten in Hamburg zu analysieren. Diese können hinsichtlich ihrer Organisationsform und dem Zusammenleben miteinander verglichen werden. Auch durch die Befragung von noch weiteren Bewohnern würden noch tiefere Einblicke in das Zusammenleben in einem intergenerativen Wohnprojekt und ein breiteres Meinungsbild erlangt werden. Zudem wäre es interessant zu erfahren, ob es Bewohner in diesen Projekten gibt, die dieses aufgrund von Unstimmigkeiten verlassen haben und welche Motive dafür zu Grunde lagen. Ein weiterer Forschungsansatz wäre, die genaue Anzahl von Mehrgenerationenwohnprojekten in Hamburg zu ermitteln, da die Angaben von Experten sich stark voneinander unterscheiden und bei der Agentur für Baugemeinschaften längst nicht alle Projekte erfasst sind. Um zu ermitteln, inwiefern das Mehrgenerationenwohnen verbreitet und wie es in anderen Städten umgesetzt wird, können auch andere Standorte in Deutschland empirisch untersucht und

miteinander verglichen werden. Letztlich können auch die Handlungsempfehlungen noch weiter vertieft und ausgeweitet werden, da diese in der Arbeit nicht als abschließend betrachtet wurden.

... und Methodenreflexion

Aus der Literaturrecherche ließen sich viele geeignete Informationen zu den gesellschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Hintergründen sowie zu dem Thema gemeinschaftliche Wohnprojekte und deren Umsetzung ermitteln. Allerdings war nur wenig Hintergrundmaterial speziell zum Thema Mehrgenerationenwohnen zu finden, sodass auf Experten- und Bewohnerinterviews zurückgegriffen wurde. Allerdings gestaltete es sich als sehr schwierig, an bereits bestehende Mehrgenerationenwohnprojekte heranzutreten, da diese sich in der Öffentlichkeit und vor allem im Internet kaum präsentieren. Aufgrund der zeitlichen Perspektive war es zudem nur möglich, jeweils zwei Bewohner aus den ausgewählten Wohnprojekten zu befragen. Insgesamt erwiesen sich jedoch alle Interviewpartner als sehr hilfsbereit und auskunftsfreudig, sodass viele Informationen aus den Gesprächen in der Thesis eingebracht werden konnten.

7

Verzeichnisse

7 Verzeichnisse

7.1 Literaturverzeichnis

Druck

Agentur für Baugemeinschaften (2010): Die Baugemeinschaft - von der Idee bis zum Einzug. In: Freie und Hansestadt Hamburg (Hrsg. 2010): Zusammen bauen lohnt sich. Baugemeinschaften in Hamburg, Hamburg.

Buchen, Sylvia und Maier, Maja S. (2008): Älterwerden neu denken. Interdisziplinäre Perspektiven auf den demografischen Wandel, 1. Aufl., Wiesbaden: Verlag für Sozialwissenschaften.

Eltzschig, Johannes (1996): 10 Jahre Panther in der Lerchenstraße. In: Graue Panther Hamburg e.V. (Hrsg.) (1996): 10 Jahre Pantherhaus. 10 Jahre Hausgemeinschaft Lerchenstraße, Hamburg.

Fedrowitz, Micha und Gailing, Ludger (2003): Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung. Institut für Raumplanung, Fakultät Raumplanung, Universität Dortmund (Hrsg.), Dortmund: Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur.

Feuerstein, Christiane und Leeb, Franziska (2015): GenerationenWohnen. Neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion, 1. Aufl., München: Edition Detail.

Flick, Uwe (2016): Qualitative Sozialforschung. Eine Einführung, 7. Aufl., Reinbek bei Hamburg: Rowohlt Taschenbuch Verlag.

Grauen Panther Hamburg e.V. (Hrsg.) (1996): 10 Jahre Pantherhaus. 10 Jahre Hausgemeinschaft Lerchenstraße, Hamburg.

Häußermann, Hartmut und Siebel, Walter (2000): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, 2. Aufl., Weinheim und München: Juventa Verlag.

Helfferich, Cornelia (2008): Für die Gestaltung des Alters relevant: die sozialen Folgen des demografischen Wandels. In: Buchen, Sylvia und Maier, Maja S. (Hrsg.) (2008): Älterwerden neu denken. Interdisziplinäre Perspektiven auf den demografischen Wandel, 1. Aufl., Wiesbaden: Verlag für Sozialwissenschaften.

Herrgott, Barbara S. (2012): Die postindustrielle Gesellschaft im demographischen Wandel. In: Herrgott, Barbara S. (Hrsg.) (2012): Handbuch und Planungshilfe. Altengerechtes Wohnen, Berlin: DOM publishers.

Herrgott, Barbara S. und Oswald, Ansgar (2012): Krankheitsbilder im Alter. In: Herrgott, Barbara S. (Hrsg.) (2012): Handbuch und Planungshilfe. Altengerechtes Wohnen, Berlin: DOM publishers.

Janz, Katharina (2009): Gemeinsames Wohnen im Alter. Neue Herausforderungen für die Verbraucherberatung?, Hamburg: Diplomica Verlag GmbH.

Keller, Sabine (2006): Leben und Wohnen im Alter. Bertelsmann Stiftung und Kuratorium Deutsche Altershilfe (Hrsg.), Berlin: Stiftung Warentest.

Kremer-Preiß, Ursula und Stolarz, Holger (2003): Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrungen bei der Umsetzung - eine Bestandsanalyse-. In: Bertelsmann Stiftung und Kuratorium Deutsche Altershilfe (Hrsg.) (2003): Leben und Wohnen im Alter, Köln: Kuratorium Deutsche Altershilfe.

Maier, Maja S. (2008): Familien, Freundschaften, Netzwerke. Zur Zukunft persönlicher Unterstützungsbeziehungen. In: Buchen, Sylvia und Maier, Maja S. (Hrsg.) (2008): Älterwerden neu denken. Interdisziplinäre Perspektiven auf den demografischen Wandel, 1. Aufl., Wiesbaden: Verlag für Sozialwissenschaften.

Reinig, Joachim (2011): Das Pantherhaus - ein Pionier der Hamburger Wohnprojekte. In: Graue Panther Hamburg e.V. (Hrsg.) (2011): 25 Jahre Pantherhaus, Hamburg.

Ring, Erp (1992): Signale der Gesellschaft. Psychologische Diagnostik in der Umfrageforschung, Göttingen/Stuttgart: Verlag für angewandte Psychologie.

Roth, Katrin (2002): Grußwort. In: Graue Panther Hamburg e.V. (Hrsg.) (2002): Dokumentation. „20 Jahre und kein bißchen...“. Selbsthilfe im Alter: Gestern - Heute - Morgen. Fachtag zum Thema Engagement und Handlungsfelder im Alter. Freitag, 18. Mai 2001, Hamburg.

Schulz-Nieswandt, Frank; Köstler, Ursula; Langenhorst, Francis; Marks, Heike (2012): Neue Wohnformen im Alter. Wohngemeinschaften und Mehrgenerationshäuser, 1. Aufl., Stuttgart: Verlag W. Kohlhammer.

Selk, Achim (2009): Wohnprojekte Heute: Unbedeutende Nische, Relikt der 80er Jahre, Politischer Wille oder neuer Trend?. Gemeinschaftliche Wohnformen in Deutschland und ihrer Bedeutung für Stadt- und Quartiersentwicklung, Hamburg.

Wonneberger, Eva (2015): Neue Wohnformen. Neue Lust am Gemeinsinn?, 2. Aufl., Wiesbaden: Verlag Springer VS.

Internet

Becher, Britta (2010): 25 Jahre STATTBAU. Anders planen, bauen, wohnen. In: Freihaus Nr. 17 (Hrsg.) (2010): Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen. [online] verfügbar unter: http://www.stattbau-hamburg.de/index.php/freihaus-archiv.html?file=tl_files/stattbau/download/freihausausgaben/Freihaus17_2010.pdf. [Letzter Aufruf am 24.04.2017].

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) (2015): Mietenspiegel 2015 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO. [online] verfügbar unter: <http://www.hamburg.de/contentblob/3134246/91bc6512096b7b9e462987f2f323daa0/data/d-die-mietenspiegel-tabelle-2015.pdf> [Letzter Aufruf am 24.04.2017].

Berwanger, Jörg (o.J.): Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). [online] verfügbar unter: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/gesellschaft-buergerlichen-rechts-gbr.html> [Letzter Aufruf am 30.04.2017].

BSW (Hrsg.) (2016): Wohnungsbaubericht Hamburg 2014/2015. [online] verfügbar unter: <http://www.hamburg.de/contentblob/7541486/f80b0790cc1d96825ff52cb819aa91a1/data/d-wohnungsbaubericht-2014-2015.pdf> [Letzter Aufruf am 14.04.2017].

BSW (o.J.A): Zu wenig neue Wohnungen am Markt. Wohnungsknappheit und steigende Mieten. [online] verfügbar unter: <http://www.hamburg.de/bsw/wohnungsbau/3516486/hintergrund/> [Letzter Aufruf am 24.04.2017].

BSW (o.J.B): 10.000 Wohnungen pro Jahr. Wohnungsbau wird weiter gestärkt. [online] verfügbar unter: <http://www.hamburg.de/bsw/wohnungsbau/4029174/wohnungspolitik/> [Letzter Aufruf am 24.04.2017].

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (o.J.): Neues Wohnen - Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften. [online] verfügbar unter: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/genossenschaften.html> [Letzter Aufruf am 13.04.2017].

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2008): Attraktives Wohnen im Quartier. Dokumentation der Fallstudien im Forschungsfeld „Innovation für familien- und alterngerechte Stadtquartiere“, Werkstatt: Praxis Heft 59, Bonn. [online] verfügbar unter: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/WP/2008/heft59_DL.pdf;jsessionid=C8E1CA0FB4CEA2EF0753FC508D21F99E.live11291?__blob=publicationFile&v=2 [Letzter Aufruf am 30.04.2017].

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2009): Baugruppen. Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“. [online] verfügbar unter: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2009/DL_ON142009_neu.pdf?__blob=publicationFile&v=3 [Letzter Aufruf am 30.04.2017].

Bura, Josef (2010): Hamburg - Stadt der Wohnprojekte. Innovativ und vielfältig. In: Freihaus Nr. 17 (Hrsg.) (2010): Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen. [online] verfügbar unter: http://www.stattbau-hamburg.de/index.php/freihaus-archiv.html?file=tl_files/stattbau/download/freihausausgaben/Freihaus17_2010.pdf. [Letzter Aufruf am 24.04.2017].

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2009): Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Haushaltsplan 2009/2010. Einzelplan 6 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Vorlage eines Wohnungsbauentwicklungsplanes und Erhöhung der Verpflichtungsermächtigung bei dem Titel 06.06610.526.02 „Planungsleistungen der Bezirksämter für Maßnahmen der Wachsenden Stadt“ im Haushaltsjahr 2010. [online] verfügbar unter: <http://www.hamburg.de/contentblob/1586098/7b32318e-4e65c08661bb4b5a3da15ee7/data/wohnungsbauentwicklungsplan.pdf> [Letzter Aufruf am 30.04.2017].

Destatis (Statistisches Bundesamt) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060. 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. [online] verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressekonferenzen/2015/bevoelkerung/Pressebrochuere_Bevoelk2060.pdf?__blob=publicationFile [Letzter Aufruf am 03.03.2017].

Destatis (2017): Bevölkerung. Haushalte nach Haushaltsgrößen. Deutschland. [online] verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/LangeReihen/Bevoelkerung/lrbev05.html> [Letzter Aufruf am 03.03.2017].

Forum für Baugemeinschaften München (o.J.): Vorteile für Bauherren in Baugemeinschaft. [online] verfügbar unter: <https://www.forum-baugemeinschaften.de/baugemeinschaften-infos/vorteile-f%C3%BCr-bauherren/> [Letzter Aufruf am 24.04.2017].

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung (o.J.): Unsere Aufgaben: Förderung von Vielfalt im Wohnen und Zusammenhalt im Leben. [online] verfügbar unter: <http://verein.fgw-ev.de/ziele-und-aufgaben.html> [Letzter Aufruf am 25.04.2017].

Freie und Hansestadt Hamburg (Hrsg.) (2014): Demografie-Konzept Hamburg 2030. Mehr-Älter-Vielfältiger. [online] verfügbar unter: <http://www.hamburg.de/contentblob/4282416/65ab8620b51fc3a5d970b5a3e232b71d/data/download-demografie->

konzept-hamburg2030.pdf [Letzter Aufruf am 24.04.2017].

Grobecker, Claire; Pötzsch, Olga; Sommer, Bettina (2016): Bevölkerungsstand und Bevölkerungsentwicklung. In: Statistisches Bundesamt und Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (Hrsg.) (2016): Datenreport 2016. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland. [online] verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Datenreport/Downloads/Datenreport2016.pdf?__blob=publicationFile [Letzter Aufruf am 13.04.2017].

Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) (2017): Baugemeinschaften. Förderrichtlinien für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum. [online] verfügbar unter: https://www.ifbhh.de/fileadmin/pdf/IFB_Download/IFB_Foerderrichtlinien/FoeRi_Baugemeinschaften.pdf [Letzter Aufruf am 30.04.2017].

Hannemann, Christine (2014): Zum Wandel des Wohnens. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.) (2014): Aus Politik und Zeitgeschichte. Wohnen. [online] verfügbar unter: <http://www.bpb.de/shop/zeitschriften/apuz/183458/wohnen> [Letzter Aufruf am 02.04.2017].

Hansen, Angela (2016): Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg. In: Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung (Hrsg.) (2016): Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen. Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere. Praxisbeispiele aus Tübingen, Hamburg, München und Berlin. [online] verfügbar unter: http://verein.fgw-ev.de/files/forum_vergabeverfahren_a4_web_8_4_mb.pdf [Letzter Aufruf am 30.04.2017].

IFB Hamburg (o.J.): Fakten und Daten zur IFB Hamburg im Überblick. [online] verfügbar unter: <https://www.ifbhh.de/ueber-uns/auf-einen-blick/> [Letzter Aufruf am 30.04.2017].

Internet Forum der Hamburger Baugemeinschaften (o.J.): KORB-Mitglieder. Mitglieder der "Koordinierungsrunde Baugemeinschaften Hamburg (KORB)". [online] verfügbar unter: http://www.zusammen-bauen-lohnt.de/?page_id=17 [Letzter Aufruf am 30.04.2017].

Johann Daniel Lawaetz-Stiftung (o.J.): Wir über uns. [online] verfügbar unter: <http://www.lawaetz.de/ueber-die-stiftung/wir-ueber-uns/> [Letzter Aufruf am 24.04.2017].

Kaltenbrunner, Robert und Waltersbacher, Matthias (2014): Besonderheiten und Perspektiven der Wohnsituation in Deutschland. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.) (2014): Aus Politik und Zeitgeschichte. Wohnen. [online] verfügbar unter:

<http://www.bpb.de/shop/zeitschriften/apuz/183458/wohnen> [Letzter Aufruf am 02.04.2017].

Krack-Roberg, Elle; Rübenach, Stefan; Sommer, Bettina; Weinmann, Julia (2016): Lebensformen in der Bevölkerung, Kinder und Kindertagesbetreuung. In: Statistisches Bundesamt und Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (Hrsg.) (2016): Datenreport 2016. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland. [online] verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Datenreport/Downloads/Datenreport2016.pdf?__blob=publicationFile [Letzter Aufruf am 13.04.2017].

Kremshuber, Eva (2011): MehrGenerationenWohnen. Altersgemischtes gemeinschaftliches Wohnen als eine Möglichkeit der Bewältigung gesellschaftlicher Herausforderungen - Beispiele in Österreich. [online] verfügbar unter: http://webopac.fh-linz.at/dokumente/Bachelorarbeit_Kremshuber.pdf [Letzter Aufruf am 03.03.2017].

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) (o.J.): Immobilienmanagement in Hamburg. [online] verfügbar unter: <http://immobilien-lig.hamburg.de/> [Letzter Aufruf am 30.04.2017].

Lawaetz-Stiftung (2017): Informationsblatt Baugemeinschaften. [online] verfügbar unter: http://www.lawaetz.de/wp/wp-content/uploads/2017/03/oef_170330_Infoblatt_Baugemeinschaften.pdf [Letzter Aufruf am 30.04.2017].

LBS Bausparkasse der Sparkasse (2006): Die Zukunft gemeinsam gestalten. Gemeinschaftliche Wohnprojekte. [online] verfügbar unter: <https://www.lbs.de/media/service/s/ratgeber.../gemeinschaftliche-wohnprojekte.pdf> [Letzter Aufruf am 13.04.2017].

Mennen, Ann-Kristin (2013): Baugemeinschaften. Willkommen in der Kapitalisten-Kommune. [online] verfügbar unter: <http://www.spiegel.de/wirtschaft/service/baugemeinschaften-sind-in-hamburg-und-anderen-grossstaedten-beliebt-a-887499.html> [Letzter Aufruf am 30.04.2017].

Menkens, Sabine (2016): Job und Kinder treiben Eltern in die Überforderung. [online] verfügbar unter: <https://www.welt.de/politik/deutschland/article156256183/Job-und-Kinder-treiben-Eltern-in-die-Ueberforderung.html> [Letzter Aufruf am 13.04.2017].

Mischke, Johanna (2016): Leben in der Europäischen Union. In: Statistisches Bundesamt und Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (Hrsg.) (2016): Datenreport 2016. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland. [online] verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Datenreport/Downloads/Datenreport2016.pdf?__blob=publicationFile [Letzter Aufruf am 13.04.2017].

Schneider, Norbert F. (2012): Pluralisierung der Lebensformen: Mehr Vielfalt und kleinere Haushalte. [online] verfügbar unter: <http://www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138033/pluralisierung-der-lebensformen> [Letzter Aufruf am 13.04.2017].

Scholz, Rembrandt (2016): Demografischer Wandel: Sterblichkeit und Hochaltrigkeit. In: Statistisches Bundesamt und Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (Hrsg.) (2016): Datenreport 2016. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland. [online] verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Datenreport/Downloads/Datenreport2016.pdf?__blob=publicationFile [Letzter Aufruf am 13.04.2017].

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2016): Geburtenziffer 2015: Erstmals seit 33 Jahren bei 1,50 Kindern je Frau. [online] verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse-Service/Presse/Pressemitteilungen/2016/10/PD16_373_126.html [Letzter Aufruf am 13.04.2017].

Statistikamt Nord (2016A): Struktur der Haushalte in den Hamburger Stadtteilen Ende 2015. In fast 18 Prozent der Hamburger Haushalte leben Kinder. [online] verfügbar unter: https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistik_informiert_SPEZIAL/SI_SPEZIAL_II_2016_komplett.pdf [Letzter Aufruf am 24.04.2017].

Statistikamt Nord (2016B): Hamburger Stadtteilprofile 2016. [online] verfügbar unter: http://www.statistik-nord.de/fileadmin/maps/Stadtteil_Profile_2016/atlas.html [Letzter Aufruf am 24.04.2017].

Voigtländer, Michael (2014): Herausforderungen der Wohnungspolitik aus ökonomischer Perspektive. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.) (2014): Aus Politik und Zeitgeschichte. Wohnen. [online] verfügbar unter: <http://www.bpb.de/shop/zeitschriften/apuz/183458/wohnen> [Letzter Aufruf am 02.04.2017].

Weltzien, Dörte (2004): Neue Konzeptionen für das Wohnen im Alter. Handlungsspielräume und Wirkungsgefüge. Gertrud M. Backes (Hrsg.), 1. Aufl., Wiesbaden: Deutscher Universitäts-Verlag. [online] verfügbar unter: <http://emedien.sub.uni-hamburg.de/han/SpringerEbooksUKE/dx.doi.org/10.1007/978-3-322-86899-2> [Letzter Aufruf am 03.03.2017].

7.2 Interviewverzeichnis

Experten

Angela Hansen (Agentur für Baugemeinschaften), 17.03.2017 von 10:00 bis 11:00 Uhr und 08.05.2017 von 15:30 bis 16:00 Uhr.

Dr. Josef Bura (Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung), 20.03.2017 von 10:30 bis 11:45 Uhr.

Ulrike Petersen (STATTBAU Hamburg Stadtentwicklungsgesellschaft mbH), 16.03.2017 von 09:30 bis 10:30 Uhr.

Interessensgruppe für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt im Pergolenviertel, 20.03.2017 von 18:00 bis 18:15 Uhr.

Mitarbeiter der Betriebs- und Projektberatungs GmbH Conplan, 08.05.2017 von 10:30 bis 11:00 Uhr.

Mitarbeiterin einer HASPA-Filiale, 26.04.2017 von 10:00 bis 10:30 Uhr.

Bewohner

Arne K. (Mehrgenerationenwohnprojekt „Pantherhaus“), 12.04.2017 von 11:00 bis 11:45 Uhr.

Martina S. (Mehrgenerationenwohnprojekt „Pantherhaus“), 06.03.2017 von 15:00 bis 16:30 Uhr und 20.03.2017 von 15:00 bis 15:45 Uhr.

Antje T. (Mehrgenerationenwohnprojekt „Himmelstreppe“), 01.04.2017 von 10:30 bis 11:00 Uhr.

Jutta N. (Mehrgenerationenwohnprojekt „Himmelstreppe“), 29.03.2017 von 10:00 bis 11:30 Uhr.

7.3 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Aufbau und Methodik der Bachelorarbeit. Eigene Darstellung.

Abb. 2: Altersaufbau in Deutschland 2014 und 2060. Eigene Darstellung. In Anlehnung an: Destatis (2015): 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland. [online] verfügbar unter: <https://service.destatis.de/bevoelkerungspyramide/> [Letzter Aufruf am 20.05.2017].

Abb. 3: Entwicklung von Haushaltsformen in Deutschland 2004 und 2014. Eigene Darstellung.

Abb. 4: Verteilung der Lebensformen in Deutschland 2014. Eigene Darstellung. In Anlehnung an: Bundeszentrale für politische Bildung (2012): Die soziale Situation in Deutschland. Lebensformen. [online] verfügbar unter: <http://www.bpb.de/nachschla->

gen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/147370/themengrafik-lebensformen [Letzter Aufruf am 20.05.2017].

Abb. 5: Die „moderne Kleinfamilie“. Queer History (o.J.). [online] verfügbar unter: <http://queerhistory.de/sites/default/files/baustein/images/q11.jpg> [Letzter Aufruf am 16.04.2017].

Abb. 6: Suburbane Einfamilienhaussiedlung. Technische Universität Dortmund (2017). [online] verfügbar unter: http://www.raumplanung.tu-dortmund.de/srp/cms/Medi-enpool/Uni-vor-Ort_Bilder/f06_klein.jpg [Letzter Aufruf am 12.05.2017].

Abb. 7: Wiederentdeckung der (Innen)Stadt als Wohnstandort. BZ Berlin (2013): Nur noch wenige freie Wohnungen in Berlin. [online] verfügbar unter: http://www.bz-berlin.de/data/uploads/multimedia/archive/00032/mieten_32095a.jpg [Letzter Aufruf am 20.05.2017].

Abb. 8: Organisation einer generationenübergreifenden Hausgemeinschaft. In: Feuerstein, Christiane und Leeb, Franziska (2015): GenerationenWohnen. Neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion, 1. Aufl., München: Edition Detail, S.50.

Abb. 9: Hausbesetzung in den 80er Jahren. Stern View Fotocommunity (o.J.). [online] verfügbar unter: https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/arbeit_und_soziales/F_II_1_2_4_j_H/F_II_1_2_4_j15_HH.pdf [Aufruf am 23.04.2017].

Abb. 10: Wohnprojekt im Neubau. Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung (2016): Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen. Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere. Praxisbeispiele aus Tübingen, Hamburg, München und Berlin. [online] verfügbar unter: http://verein.fgw-ev.de/files/forum_vergabeverfahren_a4_web_8_4_mb.pdf [Letzter Aufruf am 20.05.2017].

Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung in Hamburg bis 2030. Freie und Hansestadt Hamburg (2014): Demografie-Konzept Hamburg 2030. Mehr-Älter-Vielfältiger. [online] verfügbar unter: <http://www.hamburg.de/contentblob/4282416/65ab8620b51fc3a5d-970b5a3e232b71d/data/download-demografiekonzept-hamburg2030.pdf> [Letzter Aufruf am 24.04.2017].

Abb. 12: Baugenehmigungen und -fertigstellungen insgesamt von Wohnungen in Hamburg 2009 bis 2015. Statistikamt Nord (2017): Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2015. [online] verfügbar unter: https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Statistische_Berichte/arbeit_und_soziales/F_II_1_2_4_j_H/F_II_1_2_4_

j15_HH.pdf [Letzter Aufruf am 20.05.2017].

Abb. 13: Räumliche Verteilung der Wohnprojekte in Hamburg. Agentur für Baugemeinschaften (2016): Projektübersicht. Baugemeinschaften_DISK 60_A0_12 Sept_2016_Optimiert.pdf.

Abb. 14: Anzahl der Wohnprojekte in Hamburg. Eigene Darstellung.

Abb. 15: Phasen der Realisierung - „Von der Idee bis zur Realisierung“. Eigene Darstellung.

Abb. 16: Akteursgefüge. Eigene Darstellung.

Abb. 17: Förderbedingungen der IFB. Eigene Darstellung. In Anlehnung an: Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung (2016): Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen. Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere. Praxisbeispiele aus Tübingen, Hamburg, München und Berlin. [online] verfügbar unter: http://verein.fgw-ev.de/files/forum_vergabeverfahren_a4_web_8_4_mb.pdf [Letzter Aufruf am 20.05.2017].

Abb. 18: Verortung der Mehrgenerationenwohnprojekte in Hamburg. Eigene Darstellung.

Abb. 19: Impressionen Wohnprojekt „Pantherhaus“. Eigene Aufnahme.

Abb. 20: Impressionen Wohnprojekt „Himmelstreppe“. Eigene Aufnahme.

Abb. 21: Stärken und Schwächen des Mehrgenerationenwohnens für die Stadtentwicklung. Eigene Darstellung.

Abb. 22: Handlungsfeld Bekanntheit - Teilausschnitt aus der Gesamtübersicht. Eigene Darstellung.

Abb. 23: Internetforum der Hamburger Baugemeinschaften. Internet Forum der Hamburger Baugemeinschaften (o.J.). [online] verfügbar unter: <http://www.zusammen-bauen-lohnt.de/> [Letzter Aufruf am 20.05.2017].

Abb. 24: Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung. Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung (o.J.). [online] verfügbar unter: <http://verein.fgw-ev.de/> [Letzter Aufruf am 20.05.2017].

Abb. 25: Handlungsfeld Gruppenorganisation - Teilausschnitt aus der Gesamtübersicht.

Eigene Darstellung.

Abb. 26: Handlungsfeld Planung und Umsetzung - Teilausschnitt aus der Gesamtübersicht. Eigene Darstellung.

Abb. 27: Handlungsfeld Finanzierungs- und Organisationsform - Teilausschnitt aus der Gesamtübersicht. Eigene Darstellung.

Abb. 28: Handlungsfeld Grundstücksverfügbarkeit -Teilausschnitt aus der Gesamtübersicht. Eigene Darstellung.

Abb. 29: Gesamtübersicht Handlungsempfehlungen. Eigene Darstellung.

Deckblatt: In Anlehnung an: Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser. [online] verfügbar unter: <https://www.bmfsfj.de/blob/95576/f7afef3b8312af-047952c30994fb979f/zukunftsprogramm-mehrgenerationenhaeuser-data.pdf> [Letzter Aufruf am 20.05.2017].

8

Anhang

Bewohnerinterview-Fragebogen

Bachelorthesis zum Thema: GEMEINSAM STATT EINSAM: Die Bedeutung des Mehrgenerationenwohnens für die Stadtentwicklung

1. Projektdaten

- Können Sie ein wenig über die Entstehung des Mehrgenerationenwohnprojektes erzählen? (Gründungsjahr, Planungszeitraum, Mitwirkende, Baubeginn, Gebäude, Standort)
- Welchen Größenumfang hat das Projekt? (Wohnungen, Gemeinschaftsraum, Außenanlage)
- Ist es eine optimale Größe für ein Mehrgenerationenwohnprojekt?
- Wie sieht die Alters- und Bewohnerstruktur aus?
- Wird auf eine gerechte Verteilung der Wohnung an junge und alte Menschen geachtet?
- Gibt es besondere Anforderungen an die Wohnungen? (Grundriss, Größe, barrierefrei)

2. Der individuelle Weg zu dem Projekt/Thema

- Wie war ihr Zugang zum Wohnprojekt? (Mitbegründer, im Alter oder als junger Mensch)
- Wenn Mitbegründer: Wie hat sich die Kerngruppe zusammengefunden? Woher kam die Idee?
- Wie haben Sie von dieser Wohnform Kenntnis erhalten?
- Wie kamen die anderen Mitbewohner in das Projekt? (Werbung im Internet, Veranstaltungen, Bekanntenkreis)
- Warum haben Sie sich gerade für diese Form des Zusammenlebens entschieden? Was waren die Motive?
- Welche Vorstellungen und Erwartungen hatten Sie im Vorfeld an ein generationenübergreifendes Wohnprojekt? Haben sich Ihre Erwartungen erfüllt? Gab es Bedenken? (Haben sich diese bewahrt?)

3. Austauschbeziehungen

- Wie sehen die Formen der gegenseitigen Unterstützung der Bewohner untereinander aus?
- Wie gestaltet sich das Zusammenleben? Welche Vor- und Nachteile gibt es? Wie wird mit Konflikten umgegangen?
- Welches sind die Chancen und Risiken solch einer Wohnform? Warum entscheiden sich Projekte/Menschen bewusst dagegen?
- Gibt es gemeinsame Aktivitäten der Gemeinschaft? Wie sind diese organisiert?
- Wird das Projekt im Stadtteil wahrgenommen? Gibt es außerhalb des Projektes Nachbarschaftsereignisse? Wie ist die Außenwirkung?

4. Zufriedenheit

- Was schätzen Sie besonders an dieser Wohnform?
- Welchen Einfluss haben die unterschiedlichen Generationen auf Ihr persönliches Befinden?
- Fühlen Sie sich hier gut aufgehoben? Leben Sie gerne in dieser Gemeinschaft?
- Warum denken Sie ist dieses Projekt so erfolgreich umgesetzt worden?
- Gab/gibt es Herausforderungen? Wie wurden/werden diese bewältigt? (Verbesserungswünsche)
- Ist schon jemand aus der Gemeinschaft ausgetreten? Warum? Wie oft?
- Welche Empfehlungen können Sie für die Umsetzung von Projekten geben?

5. Rahmenbedingungen

- Wie wird diese Wohnform organisiert? (Rechtsform, Finanzierung)
- Traten Probleme/Schwierigkeiten bei der Gründung des Projektes auf?
- Gab es Probleme oder Herausforderungen, an denen das Projekt fast gescheitert wäre? (baulich, Standort, zeitlich, rechtlich, Kosten, zwischenmenschlich, Finanzierung)
- Welche Unterstützungsangebote hätten Sie sich gewünscht? Welche Voraussetzungen bestanden?
- Wie sieht der Aufnahmeprozess für neue Bewohner aus? Was passiert, wenn einer aus dem Projekt ausscheiden soll (vertraglich geregelt)?
- Wie kommen neue Leute hinzu? Bewusst Werbung? Wie schnell lässt sich jemand finden?
- Wie hoch ist die Nachfrage an Ihrer Wohngemeinschaft? Welche Altersstruktur?
- Was ist wichtig bei der Bildung einer Gemeinschaft? (gleiche Ansichten)
- Wie sieht die Zukunft des Wohnprojektes aus, wenn die Bewohner älter werden und Einschränkungen und Erkrankungen zunehmen? (externe Pflege, Regelungen)
- Gibt es eine Vernetzung zu anderen Projekten? Wenn nein: würden Sie sich sowas wünschen?
- Macht es Sinn, dass so ein Projekt von Externen geplant wird und dann Leute einziehen?
- Gründe vorstellen, warum es davon nicht mehr gibt? (Vorurteile, mehr Werbung/Aufklärung der Bevölkerung, mehr Präsenz im Internet)

6. Zukunftsperspektive

- Wie würden Sie die Zukunft dieses Modells einschätzen? Würden Sie immer wieder in so ein Projekt einziehen? Sollte es mehr davon geben?
- Denken Sie, dass dies eine Lebensform für die Zukunft ist?

Experteninterview-Fragebogen 1



Experteninterview mit Angela Hansen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Agentur für Baugemeinschaften

Am 17.03.2017 um 10:00 Uhr

und 08.05.2017 um 15:30 Uhr

Bachelorthesis zum Thema: GEMEINSAM STATT EINSAM: Die Bedeutung des Mehrgenerationenwohnens für die Stadtentwicklung

Interview am 17.03.2017 um 10:00 Uhr

Allgemein zum Mehrgenerationenwohnen

- Wissen Sie, wie viele Mehrgenerationenwohnen-Projekte es in Hamburg gibt? Deutschlandweit?
- Wie hoch ist die Nachfrage an generationsübergreifenden Projekten? Welche Altersstruktur und Einkommensschicht fragen besonders nach? Gibt es eine steigende Tendenz?
- Was macht Ihrer Meinung nach das Mehrgenerationenwohnen aus? Warum wird sich Ihrer Meinung nach für das MGW interessiert? (Motive) Was halten Sie von dieser Wohnform?
- Gibt es bestimmte Ziele und Konzepte die bei den MGWs übereinstimmen?
- Gibt es spezielle Anforderungen an das MGW? (altengerecht, familiengerecht, Gemeinschaftsräume, eigene Gestaltungsmöglichkeiten, optimale Größe)

Rahmenbedingungen

- Wie kommen MGW-Projekte zustande und wie ist deren Umsetzung? (Phasen, von Privaten initiiert, Angebote von Genossenschaften)
- Welche Formen von Mehrgenerationenwohnen-Projekten gibt es? (Genossenschaft, Mietprojekte, Eigentümergemeinschaft) Werden eher Häuser oder Siedlungen/Neubau oder Bestand bevorzugt?
- Wie wird eine solche Wohnform organisiert? (Rechtsform, Finanzierung), welche Arten von Förderung gibt es? (IFB, Höhe an Eigenkapital)
- Wie haben die Settings für MGW in der Vergangenheit ausgesehen? Gab es Veränderungen bis heute? Hat sich über die Jahre hinweg die Unterstützung der Projekte verändert?
- Welche Rolle spielt die Agentur für Baugemeinschaften für das altersgemischtes gemeinschaftliche Wohnen (Förderung, Beratung, Hilfe bei der Standortwahl)
- Welche weiteren Akteure sind an der Realisation eines Projektes beteiligt? (Architekten, Genossenschaften, Baubetreuer, Finanzberater [Welche genau? speziell darauf fokussiert], in welcher Phase wer beteiligt?)
- Was ist wichtig bei der Bildung einer Gemeinschaft?
- Was könnten die Gründe und Herausforderungen sein, warum das MGW ein Nischendasein führt und sich am Wohnungsmarkt nicht durchsetzt? (Rahmenbedingungen: baulich, Standort,

organisatorisch, zeitlich, rechtlich, Kosten, zwischenmenschlich, Finanzierung [für Ältere Kredite], wohnungspolitisch → Förderung) Welche Hemmnisse könnten speziell von der öffentlichen Hand ausgehen? (Bereitstellung von Grundstücksflächen) An welchen Stellschrauben müsste angesetzt werden, damit sich die Rahmenbedingungen verbessern? (Akteure, die den Prozess ausbremsen?) Welche Leistungen könnten von der öffentlichen Hand übernommen werden? (Vernetzung und Werbung)

- Wo können Ihrer Meinung nach die Probleme, Gründe und Herausforderungen liegen, dass Mehrgenerationenwohnen-Projekte scheitern oder nicht umgesetzt werden? Wie viel Prozent dieser Projekte scheitern? Was macht ein gutes Projekt aus? (Erfolgsfaktoren)**Können Sie mir Konzepte/Statistiken zeigen?**
- Welchen wichtigen Einfluss kann das MGW auf die Stadtentwicklung nehmen? Welche Gründe sprechen dafür, dass es sich als ein wichtiger Baustein am Wohnungsmarkt etabliert? (Impulse für die Nachbarschaft, geringe Mieterfluktuation) Gibt es besondere stadtpolitische Entscheidungen, die gemeinschaftliche Wohnprojekte in der Stadtentwicklung berücksichtigen? Werden solche Projekte bei Wettbewerben bei Vergabeverfahren berücksichtigt, gemeinschaftliche Wohnprojekte allgemein? Zu welchen Anteilen?
- Kann durch gemeinschaftliches Wohnen Wohnraum und Kosten gespart werden?
- Gibt es Projekte in Hamburg, die von der Stadtverwaltung in Auftrag gegeben worden? (Bezugsfertig) Wäre es sinnvoll, dass Projekte von Externen realisiert werden und dann die Bewohner einziehen?

Zukunftsperspektive

- Wie würden Sie die Zukunft von Mehrgenerationenwohnen-Projekte bewerten? (in Hinblick auf eine soziale Mischung und lebendigen Nachbarschaften; demographischen und sozialen Herausforderungen; Tendenzen zur Veränderung /Optimierungen) Ist es eine Lebensform für die Zukunft?
- Wenn Nischendasein: Was müsste passieren/würden Sie sich wünschen, dass sich dieser Zustand ändert?

Interview am 08.05.2017 um 15:30 Uhr

- Wie viele gemeinschaftliche Wohnprojekte wurden tatsächlich bis heute in Hamburg realisiert?
- Was passiert mit den 20% der Flächen, die für Baugemeinschaften in z.B. Neugraben-Fischbek vorgesehen sind, wenn diese keiner nachfragt? Kann die Quote von 20 Prozent, mit der gemeinschaftliche Wohnprojekte am Wohnungsmarkt berücksichtigt werden, von der Agentur für Baugemeinschaften überhaupt eingehalten werden?
- Würden Sie sich wünschen, dass die Quote erhöht werden sollte? Welche Quote würden Sie dann als sinnvoll erachten?
- Gibt es Mehrgenerationenwohnprojekte, die mit einer Kombination aus unterschiedlichen Förderwegen oder Organisationsformen umgesetzt werden? Wie häufig kommt dieses vor? Gibt es spezielle Regelungen?

Experteninterview-Fragebogen 2



Experteninterview mit Josef Bura

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Bundesvereinigung

Am 20.03.2017 um 10:30 Uhr

Bachelorthesis zum Thema: GEMEINSAM STATT EINSAM: Die Bedeutung des Mehrgenerationenwohnens für die Stadtentwicklung

Allgemein zum Mehrgenerationenwohnen

- Wie hoch ist die Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen bundesweit? (Veränderung über die Jahre, regionale Tendenzen)
- Wie hoch ist die Nachfrage an generationsübergreifenden Projekten? Welche Altersstruktur und Einkommensschicht fragen besonders nach? Gibt es eine steigende Tendenz? Regionale Tendenzen?
- Sind Sie der Meinung, dass das Mehrgenerationenwohnen ein Nischendasein führt? Wird sich dieses in den nächsten Jahren verändern?
- Wissen Sie, wie viele Mehrgenerationenwohnprojekte es in Hamburg gibt? Deutschlandweit?
- Was macht Ihrer Meinung nach das Mehrgenerationenwohnen aus? Warum wird sich Ihrer Meinung nach für das MGW interessiert? (Motive) Was halten Sie von dieser Wohnform? Ist es eine gute Lösung für die Bewältigung der demographischen und sozialen Probleme? Was spricht dagegen?
- Gibt es bestimmte Ziele und Konzepte die bei den MGWs übereinstimmen?
- Gibt es spezielle Anforderungen an das MGW? (altengerecht, familiengerecht, Gemeinschaftsräume, eigene Gestaltungsmöglichkeiten, optimale Größe)

Rolle des Forums Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung

- Welche Rolle spielt das Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung? (Förderung, Beratung, Modellprogramm Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben mit 29 Projekten → Wird auch speziell das MGW gefördert?)
- Der Verein hat eine enge Verbindung zum Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Welche Notwendigkeit sieht das Bundesministerium nach gemeinschaftlichen Wohnprojekten? Wann wurde es erkannt?
- Wie würden Sie den Bekanntheitsgrad des Forums einschätzen? (Zivilbürger)

Rahmenbedingungen für Hamburger Mehrgenerationenwohnprojekte

- Wie kommen MGW-Projekte zustande und wie ist deren Umsetzung? (Phasen, von Privaten initiiert, Angebote von Genossenschaften)
- Welche Formen gibt es? (Genossenschaft, Mietprojekte, Eigentümergemeinschaft) Werden eher Häuser oder Siedlungen/Neubau oder Bestand bevorzugt?

- Wie wird eine solche Wohnform organisiert? (Rechtsform, Finanzierung, welche Arten von Förderung gibt es?, Höhe an Eigenkapital)
- Wie haben die Settings für MGW in der Vergangenheit ausgesehen? Gab es Veränderungen bis heute? Hat sich über die Jahre hinweg die Unterstützung der Projekte geändert?
- Welche weiteren Akteure sind an der Realisation eines Projektes beteiligt? (Architekten, Genossenschaften, Baubetreuer, Finanzberater [Welche genau? speziell darauf fokussiert], in welcher Phase wer beteiligt?)
- Was ist wichtig bei der Bildung einer Gemeinschaft?
- Von den Projekten, die Sie kennen, wie war die Resonanz? Wenn nicht immer positiv, warum?
- Was könnten die Gründe und Herausforderungen sein, warum das MGW ein Nischendasein führt und sich am Wohnungsmarkt nicht durchsetzt? (Rahmenbedingungen: baulich, Standort, organisatorisch, zeitlich, rechtlich, Kosten, zwischenmenschlich, Finanzierung [für Ältere Kredite], wohnungspolitisch → Förderung) An welchen Stellschrauben müsste angesetzt werden, damit sich die Rahmenbedingungen verbessern? (Akteure, die den Prozess ausbremsen?)
- Wo können Ihrer Meinung nach die Probleme, Gründe und Herausforderungen liegen, dass Mehrgenerationenwohnen-Projekte scheitern oder nicht umgesetzt werden? Wie viel Prozent dieser Projekte scheitern? Was macht dagegen ein gutes Projekt aus? (Erfolgsfaktoren)
- Initiative für das MGW kommt zumeist von Privaten. Haben viele Projekte Probleme bei der Gruppenfindung? Könnten hierbei Foren oder Plattformen helfen, um einen Austausch und das Zusammenfinden zu ermöglichen? Kann hierbei das Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Abhilfe leisten?
- Was würden Sie sich von den Beteiligten wünschen, damit sich das MGW am Wohnungsmarkt durchsetzt und an Bekanntheit gewinnt? (Investoren, Wohnungswirtschaft)
- Sind Sie der Meinung, dass ein Großteil der Bevölkerung nicht über das MGW Bescheid weiß? Wie kann dieser Zustand verändert werden? Sollte es mehr Verbraucherberatung und Werbung oder eine bessere Vernetzung der Projekte geben? Wäre das Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. dafür geeignet?
- Welchen wichtigen Einfluss kann das MGW auf die Stadtentwicklung nehmen? Welche Gründe sprechen dafür, dass es sich als ein wichtiger Baustein am Wohnungsmarkt etabliert? (Impulse für die Nachbarschaft, geringe Mieterfluktuation) Gibt es besondere stadtpolitische Entscheidungen, die gemeinschaftliche Wohnprojekte in der Stadtentwicklung berücksichtigen? Werden solche Projekte bei Wettbewerben bei Vergabeverfahren berücksichtigt, gemeinschaftliche Wohnprojekte allgemein? Zu welchen Anteilen?
- Kann durch gemeinschaftliches Wohnen Wohnraum und Kosten gespart werden?
- Wäre es sinnvoll, dass Projekte von Externen realisiert werden und dann die Bewohner einziehen? (Bezugsfertig)

Zukunftsperspektive

- Wie würden Sie die Zukunft von Mehrgenerationenwohnen-Projekte bewerten? (raus aus dem Nischendasein? in Hinblick auf eine soziale Mischung und lebendigen Nachbarschaften; demographischen und sozialen Herausforderungen; Tendenzen zur Veränderung /Optimierungen) Ist es eine Lebensform für die Zukunft?
- Wenn Nischendasein: Was müsste passieren/würden Sie sich wünschen, dass sich dieser Zustand ändert?

Experteninterview-Fragebogen 3



Experteninterview mit Ulrike Petersen

STATTBAU Hamburg - Hamburger Koordinationsstelle

für Wohn-Pflege-Gemeinschaften

Bewohnerin des Pantherhauses Hamburg

Am 16.03.2017 um 09:30 Uhr

Bachelorthesis zum Thema: GEMEINSAM STATT EINSAM: Die Bedeutung des Mehrgenerationenwohnens für die Stadtentwicklung

- Anmerkungen zum Exposé?
- Wissen Sie, wie viele Mehrgenerationenwohnen-Projekte es in Hamburg bzw. Deutschland gibt?
- Haben Sie Kontakte zu andere Projekte? (Vermittlung)
- Vermittlung zu Baubetreuern bei STATTBAU
- Literaturhilfen?
- Können Sie mir Treffen mit anderen Bewohnern aus dem Pantherhaus vermitteln?

Experteninterview-Fragebogen 4



Interview mit einer Interessensgruppe für ein

gemeinschaftliches Wohnprojekt im Pergolenviertel

Am 20.03.2017 um 18:00 Uhr

Bachelorthesis zum Thema: GEMEINSAM STATT EINSAM: Die Bedeutung des Mehrgenerationenwohnens für die Stadtentwicklung

- Wie hat sich ihr Wohnprojekt zusammengefunden?
- Warum entscheiden Sie sich gerade für diese Form des Zusammenlebens? Was sind die Motive?
- Haben Sie über das Thema Mehrgenerationenwohnen nachgedacht?
Wenn nein: Warum haben Sie es ausgeschlossen?
Wenn ja: Welche Vorteile und Potentiale sehen Sie im Mehrgenerationenwohnen?
- Wie ist Ihr Projekt jetzt altersgemäß aufgestellt?

Experteninterview-Fragebogen 5



Experteninterview mit einer Mitarbeiterin einer

HASPA-Filiale

Am 26.04.2017 um 10:00 Uhr

Bachelorthesis zum Thema: GEMEINSAM STATT EINSAM: Die Bedeutung des Mehrgenerationenwohnens für die Stadtentwicklung

- Welche Möglichkeiten bestehen für ältere Menschen, ein Darlehen für die Finanzierung einer Wohnung in einem Mehrgenerationenwohnprojekt gewährt zu bekommen? Gibt es spezielle Anforderungen?

Experteninterview-Fragebogen 6



Experteninterview mit einem Mitarbeiter der

Betriebs- und Projektberatungs GmbH Conplan

Am 08.05.2017 um 10:30 Uhr

Bachelorthesis zum Thema: GEMEINSAM STATT EINSAM: Die Bedeutung des Mehrgenerationenwohnens für die Stadtentwicklung

- Wo liegen Ihrer Erfahrung nach die größten Probleme und Herausforderungen, dass Mehrgenerationenwohnprojekte scheitern bzw. Schwierigkeiten haben, ihr Projekt umzusetzen? (Grundstück, Standort, baulich, organisatorisch, zeitlich, rechtlich, Kosten, zwischenmenschlich, Finanzierung [für Ältere Kredite]) Können Sie eine Schätzung abgeben, wie viele Projekte scheitern?
- Ist es für Architekten und Baubetreuer eine Herausforderung, gemeinschaftliche Wohnprojekte zu betreuen, da Projektabläufe nur schwer vereinheitlicht werden können?
- Ist es möglich, dass Mehrgenerationenwohnprojekte mit einer Kombination aus unterschiedlichen Förderwegen oder Organisationsformen umgesetzt werden? Wie häufig kommt dieses vor? Gibt es spezielle Regelungen?
- Wissen Sie, wie viele Mehrgenerationenwohnprojekte es in Hamburg gibt? (Schätzung)

Eidesstattliche Erklärung

Name: Holst

Vorname: Juliane

Matrikelnummer: 6021011

Studiengang: Bachelor of Science Stadtplanung

Ich versichere, dass ich die vorliegende Bachelor-Thesis mit dem Titel:

GEMEINSAM STATT EINSAM :

Die Bedeutung des Mehrgenerationenwohnens für die Stadtentwicklung

selbstständig und ohne unzulässige fremde Hilfe erbracht habe.

Ich habe keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt sowie wörtliche und sinngemäße Zitate kenntlich gemacht. Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner Prüfungsbehörde vorgelegen.

Ort und Datum

Unterschrift des Studierenden