

Bericht Analyse Gemeinschaftswohnen | Dezember 2022

Gemeinschaftliches Wohnen für mehr Wohnsuffizienz?

Bericht im Rahmen des Forschungsprojekts
OptiWohn

Anja Bierwirth

Lena-Katharina Peter

Victoria Brandemann

Michaela Roelfes

FONA
Forschung für Nachhaltigkeit



GEFÖRDERT VOM

Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

OPTIWOHN



**Wuppertal
Institut**

Dieser Bericht ist ein Ergebnis des Projekts OptiWohn: Flächennutzung optimieren, Neubaudruck mindern.

Das diesem Bericht zugrunde liegende Forschungsvorhaben wurde mit Förderung des Bundesministeriums für Bildung und Forschung durchgeführt. Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt bei den Autorinnen und Autoren.

Bitte den Bericht folgendermaßen zitieren:

Wuppertal Institut (2022): Gemeinschaftliches Wohnen für mehr Wohnsuffizienz? Bericht im Rahmen des Forschungsprojekts OptiWohn. Wuppertal.

Projektlaufzeit: April 2019 – Juni 2022

Projektkoordination:

Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie
Döppersberg 19, 42103 Wuppertal

Projektpartner*innen:

Carl-von-Ossietzky Universität Oldenburg
Ammerländer Heerstr. 114-118, 26129 Oldenburg

werk.um Architekten
Rheinstraße 99.4, 64295 Darmstadt

Praxispartner*innen:

Stadt Göttingen, Wohnraumagentur
Hiroshimaplatz 1-4, 37083 Göttingen

Stadt Köln, Koordinationsstelle Klimaschutz
Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln

Universitätsstadt Tübingen
Brunnenstraße 3, 72074 Tübingen

Herausgeberin:

Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie gGmbH
Döppersberg 19
42103 Wuppertal
www.wupperinst.org

Ansprechperson:

Anja Bierwirth
Leiterin Forschungsbereich Stadtwandel
Abteilung Energie-, Verkehrs- und Klimapolitik
E-Mail: anja.bierwirth@wupperinst.org
Tel. +49 202 2492 164

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis	4
Abbildungsverzeichnis	4
1 Einleitung	5
2 Methodisches Vorgehen	8
3 Erkenntnisse	9
3.1 Auswertung der Datenbank	9
3.2 Ein kurzer Überblick über die Vielfalt von Wohnprojekten	9
3.2.1 <i>Ansatzpunkte zur Wohnflächenoptimierung</i>	10
3.3 Auswertung der Interviews	13
3.3.1 <i>Erfolgsfaktoren für die Realisierung von Projekten</i>	13
3.3.2 <i>Hemmnisse für die erfolgreiche Realisierung von Projekten</i>	14
3.3.3 <i>Wünsche und Bedarfe von Projektinitiator*innen</i>	15
3.3.4 <i>Sensibilität für Wohnflächenoptimierung</i>	16
4 Diskussion	18
5 Literaturverzeichnis	20
6 Anhang	21
6.1 Fragebogen der Online-Umfrage	21
6.2 Leitfaden für die Interviews mit den Wohnprojekten	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Berücksichtigung von Wohnsuffizienz und Lage des Wohnprojektes -----	16
Tabelle 2	Wohnflächenoptimierung bei Projekten, bei denen Kostenersparnisse, Nachhaltigkeit und Gemeinschaftsleben einen besonders hohen oder niedrigen Stellenwert haben-----	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Die Entwicklung von Raumwärmebedarf pro Kopf und pro Quadratmeter Wohnfläche im Vergleich und in Relation zur Wohnflächenentwicklung pro Kopf in Deutschland, 1960-2018 und Prognose bis 2050 (Quelle: Eigene Abbildung, Wuppertal Institut 2021). -----	5
Abbildung 2	Formen des gemeinschaftlichen Wohnens -----	7
Abbildung 3	Vergleich der Anteile an Umbau und Neubau unter den interviewten Wohnprojekten -----	10
Abbildung 4	Inwiefern spielten Aspekte der optimierten Flächennutzung eine Rolle bei der Planung und Umsetzung der interviewten Wohnprojekte?-----	11
Abbildung 5	Strategien der Flächenoptimierung in den interviewten Wohnprojekten-----	12

1 Einleitung

Seit Anfang der 1960er Jahre individualisiert sich das Wohnen in Deutschland stetig. Der Anteil der Einpersonenhaushalte in Deutschland ist von gut 20 % auf über 42 % im Jahr 2019 angestiegen und ist damit mittlerweile die am meisten vertretene Haushaltsgröße. Auch der Anteil von Haushalten mit zwei Personen ist in diesem Zeitraum von 26,5 % auf 33,2 % gestiegen, Haushalte mit drei oder mehr Personen sind anteilig zurückgegangen (Statistisches Bundesamt, 2020a). Die heutige Norm des Wohnens ist das Zusammenleben in einer sehr kleinen Gruppe oder gar alleine. Und mit dieser Individualisierung des Wohnens stieg auch die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf stetig an: Im Schnitt lebte 2019 jede Person in Deutschland auf einer Wohnfläche von 47 m² (Statistisches Bundesamt, 2020b). Single-Haushalten steht dabei mehr als doppelt so viel Wohnfläche zur Verfügung als Menschen, die in Haushalten ab drei Personen leben (Statistisches Bundesamt, 2020c).

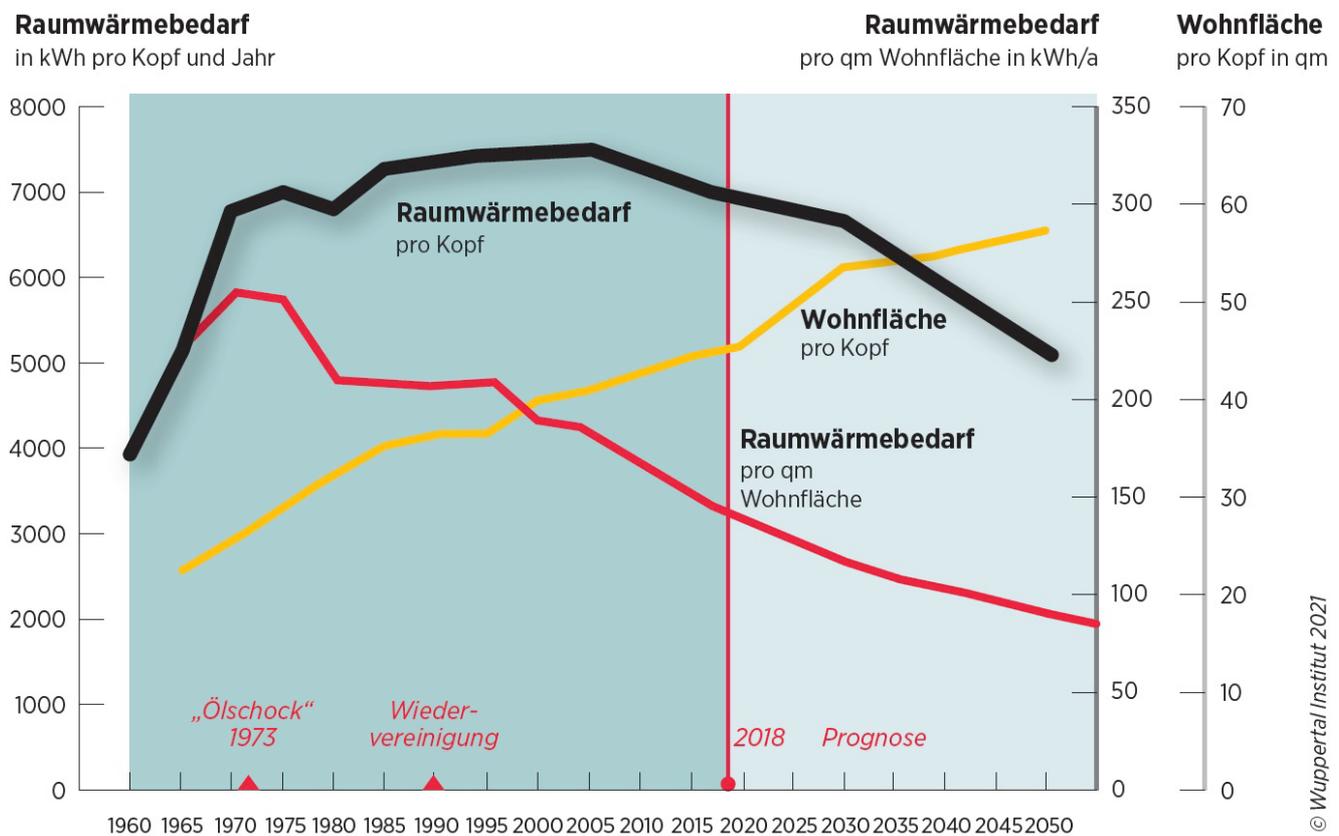


Abbildung 1 Die Entwicklung von Raumwärmebedarf pro Kopf und pro Quadratmeter Wohnfläche im Vergleich und in Relation zur Wohnflächenentwicklung pro Kopf in Deutschland, 1960-2018 und Prognose bis 2050 (Quelle: Eigene Abbildung, Wuppertal Institut 2021).

Das hat natürlich Auswirkungen auf den Flächenverbrauch in Deutschland, wo im Schnitt 57 Hektar an neuer Siedlungs- und Verkehrsfläche täglich ausgewiesen werden – allen politischen Zielsetzungen zum Trotz. Wohnen ist außerdem weiterhin ein wesentlicher Treiber von Klimawandel und Flächenverbrauch in Deutschland: Im Jahr 2018 verursachte der Gebäudesektor in etwa 117 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalent. Das entspricht ungefähr 30 % der Treibhausgasemissionen im selben Jahr (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, 2019), die

trotz der Bemühungen und frühen Erfolge um die energetische Sanierung von Gebäuden in Deutschland entstanden.

Neben einer zu geringen Rate und Tiefe der energetischen Gebäudesanierung (vgl. Kobiela et al., 2020, S. 89 ff.) ist hierfür auch ein Rebound-Effekt verantwortlich: Die steigende Personenflächenzahl gleicht die technischen Errungenschaften durch Sanierung und Modernisierung der Heiz- und Kühlanlagen praktisch wieder aus. Für die Emissionen im Gebäudesektor ist vor allem der Wärmeenergiebedarf verantwortlich. Und dieser steigt, je größer die Wohn- und Nutzfläche ist, deren Temperatur es zu regulieren gilt (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Eine Möglichkeit, die Wohnflächennutzung in Deutschland zu verbessern und damit auch den Raumwärmebedarf pro Kopf zu senken, ist die Förderung von alternativen und gemeinschaftlichen Wohnformen. Tatsächlich gibt es neben der zu beobachtenden Individualisierung des Wohnens in Deutschland auch ein steigendes Interesse an solchen Wohnformen in der Bevölkerung. Im Rahmen einer von TNS Emnid durchgeführten Studie zum Thema Energiesuffizienz wurde unter anderem ermittelt, dass 13 % der befragten Haushalte sich das Leben in einer Wohngemeinschaft im Alter vorstellen können (Brischke et al., 2016). Das Wohnprojekte-Portal der Stiftung Trias verzeichnet für Deutschland mittlerweile mehr als 760 realisierte Gemeinschaftswohnprojekte, Tendenz steigend (Stiftung Trias, 2021; GdW, 2018, S. 94).

Projekte zum gemeinschaftlichen Wohnen gehen jedoch nicht zwangsläufig mit einer verbesserten Nutzung von Wohnfläche einher. So hat sich Lisa Schopp (2017) in ihrer Masterarbeit konkret die Pro-Kopf-Wohnfläche der Bewohner*innen von zehn Wohnprojekten im deutschsprachigen Raum angeschaut und beobachtet, dass sich „[b]ei 75 % der Befragten [...] mit Einzug in das Wohnprojekt die Pro-Kopf-Wohnfläche [erhöhte]“ (ebd., S. 90). Sie unterscheidet dabei zwischen der individuell zur Verfügung stehenden Wohnfläche und der Pro-Kopf-Wohnfläche, die sich aus der Summe der individuellen und den gemeinschaftlichen Flächen ergibt (siehe auch Exkurs: Formen des gemeinschaftlichen Wohnens).

Auch wenn demnach noch nicht endgültig geklärt werden kann, unter welchen Bedingungen gemeinschaftliches Wohnen zu einer verbesserten Nutzung von Wohnfläche führt, **arbeitet OptiWohn mit der Hypothese, dass gemeinschaftliche Wohnformen wohnsuffizient gestaltet werden können.** Der vorliegende Bericht stellt die Ergebnisse einer Untersuchung von ausgewählten Wohnprojekten in Deutschland dar, um das Potenzial gemeinschaftlicher Wohnformen für suffizientes Wohnen näher zu beleuchten.

Exkurs: Formen des gemeinschaftlichen Wohnens

In der Literatur werden unterschiedliche Formen des gemeinschaftlichen Wohnens unterschieden:



Wohngemeinschaften unterscheiden sich von Wohnungsgemeinschaften vor allem insofern, als sich in Wohngemeinschaften funktionale Räume (Bad, Küche) und – sofern vorhanden – Gemeinschaftsräume (z. B. Wohnzimmer) gleichberechtigt geteilt werden. Die klassischen Studi- oder Auszubildenden-WG, von der die meisten Menschen ein mehr oder weniger gutes Bild haben, ist ein Beispiel. **Wohnungsgemeinschaften** dagegen bieten mehr Privatsphäre für separierte Haushalte: Eine Wohnung setzt sich hier typischerweise aus mehreren Einzelapartments und einer gleichberechtigt geteilten Gemeinschaftsfläche zusammen. Im Unterschied zu den WGs steht hier jedem Haushalt mindestens ein privates Bad im eigenen Apartment zur Verfügung. Oftmals verfügt auch jedes Apartment in der Wohnung über eine Küchenzeile. In **Hausgemeinschaften** werden autark nutzbare Wohnungen um gemeinschaftliche Flächen im Haus ergänzt. Typischerweise verfügt jede Wohnung neben den Schlafräumen über ein eigenes Bad, eine eigene Küche und einen eigenen Aufenthalts- bzw. Wohnbereich. Darüber hinaus stehen den Hausbewohner*innen meist ein gemeinschaftlich genutzter Aufenthaltsraum sowie weitere funktionale Räume zur Verfügung.

Abbildung 2 Formen des gemeinschaftlichen Wohnens

2 Methodisches Vorgehen

Für die Untersuchung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten im deutschsprachigen Raum haben wir uns folgende Kernfragen gestellt:

- 1 | In welchen Formen wurden Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens im deutschsprachigen Raum bereits umgesetzt?
- 2 | Inwiefern spielt das Thema Wohnsuffizienz eine Rolle in diesen Projekten und spiegelt sich das in den Personenwohnflächen wider?
- 3 | Welche Erfolgsfaktoren und Hemmnisse für die Realisierung von Wohnprojekten lassen sich erkennen?

Nicht zuletzt zur Beantwortung der ersten Frage wurde eine **umfangreiche Datenbank** von realisierten Projekten im deutschsprachigen Raum¹ erstellt, die das Fundament aller in diesem Bericht dokumentierten Analysen darstellt. Für unsere Datenerhebung verwendeten wir dabei architektonische Publikationen, Projekt-Datenbanken, Netzwerke und Webseiten von Gemeinschaftswohnprojekten sowie die Expertise der Projektmitarbeiter*innen und ihrer Netzwerke. In der Datenbank wurden folgende Informationen zu insgesamt 136 Projekten systematisch dokumentiert:

- **Grunddaten** über das Wohnprojekt und **Kontaktdaten**: Lage und Baujahr, Bruttogrundfläche des gesamten Gebäudes, Anzahl an Bewohner*innen, Zielgruppe des Projekts, Bauherr*in des Projekts, Architekturbüro
- **Wohnflächenbezogene Daten**: Wohnfläche des gesamten Gebäudes, Anzahl an Wohneinheiten, durchschnittliche Zimmeranzahl pro Wohneinheit, durchschnittliche Fläche pro Wohneinheit, Wohnfläche pro Person
- **Weitere Charakteristika des Projekts**: Gebäudetyp, Eigentumsform, Nutzungsfunktionen, Umbau vs. Neubau, Energieverbrauchsstandard des Gebäudes bzw. Endenergieverbrauch, Heiztechnologie

Es wurde allerdings sehr schnell deutlich, dass einerseits viele der oben genannten Daten zu den Projekten nicht allein über eine Desktoprecherche gefüllt werden konnten und es andererseits im Rahmen von OptiWohn nicht möglich sein würde, mit Vertreter*innen aller Projekte Interviews durchzuführen. Zusätzlich zu dem ursprünglich geplanten Interviewverfahren wurde deshalb eine **Online-Umfrage** zwischengeschaltet, zu der alle bekannten Wohnprojekte eingeladen wurden. An der Umfrage, die im Juni/Juli 2020 durchgeführt wurde, nahmen Vertreter*innen von 83 Projekten teil, insgesamt wurden 27 Fragebögen vollständig ausgefüllt. Die Fragen, die in der Umfrage gestellt wurden, finden sich im Anhang.

Basierend auf den Umfrageergebnissen wurde einerseits die Datenbank weiter gefüllt, andererseits wurden 23 Projekte zur Teilnahme an einem semi-strukturierten Telefoninterview eingeladen, nachdem sie in der Umfrage ihre Bereitschaft dazu erklärt hatten. Mit insgesamt 13 Projekten ließ sich schließlich ein Interview realisieren. Auch die Fragen, die im Rahmen der Interviews gestellt wurden, finden sich im Anhang.

¹ In unserer Datenbank befinden sich zusätzlich Beispiele aus weiteren Ländern, auf die wir bei der Recherche eher zufällig gestoßen sind bzw. die uns von externen Expert*innen als gute Beispiele zugetragen wurden. Unsere Analysen konzentrieren sich allerdings auf die Beispiele aus dem deutschsprachigen Raum.

3 Erkenntnisse

3.1 Auswertung der Datenbank

Von den gesammelten Projekten in der Datenbank ist der Großteil (108) in Deutschland zu verorten, 8 Projekte befinden sich in der Schweiz und 9 in Österreich. Außerdem sind in der Datenbank Projekte aus den Niederlanden (2), Japan (2), Argentinien (1), Kanada (1), Finnland (1), Italien (1) und Schweden (1) aufgelistet. Die meisten der gesammelten Projekte (107) entstanden dabei nach dem Jahr 2 000, 45 davon wurden als Neubau realisiert. Die Zahl der Wohneinheiten in den einzelnen Projekten reicht von nur zwei Wohnungen bis hin zu 97, die durchschnittliche Größe einer Wohneinheit liegt bei rund 76 Quadratmetern.

Hinsichtlich der verschiedenen Zielgruppen sind die Projekte in der Datenbank sehr vielfältig: Als Bewohner*innen werden unter anderem Familien, Senior*innen, Geringverdiener*innen, Studierende, Einzelpersonen, Frauen sowie Geflüchtete genannt. Auch die Eigentumsformen der Projekte sind sehr divers und reichen von Wohnungseigentümergeinschaften, über Vereine und Stiftungen bis hin zu Wohnungsgenossenschaften und GmbHs. Viele der Projekte in der Datenbank (58) sind dabei nicht nur zum Wohnen gedacht, sondern sollen auch andere Funktionen, wie z. B. Arbeiten, Gewerbe, Gastronomie, Hotellerie, Öffentliche Veranstaltungen, Bildungsangebote oder Pflege bzw. Betreuung erfüllen.

3.2 Ein kurzer Überblick über die Vielfalt von Wohnprojekten

Analog dazu weisen auch die dreizehn interviewten Wohnprojekte sehr unterschiedliche Charakteristiken auf: Die Form des gemeinschaftlichen Wohnens, Lage, Umbau oder Neubau, Vision und Zielgruppe fallen ganz verschieden aus.

Acht der dreizehn analysierten Wohnprojekte bestehen aus Wohnungen plus gemeinschaftlich nutzbaren Zusatzflächen. Nur in einem der dreizehn Wohnprojekte sind keine Gemeinschaftsflächen vorgesehen. Drei der Wohnprojekte haben gemischte Wohnformen, also zum Beispiel Wohnungen und zusätzlich WGs. Bei WG-Wohnungen wird nur das eigene Zimmer individuell genutzt und der Rest der Wohnung mit den Mitbewohner*innen geteilt. Ein Wohnprojekt hat wegen der baulichen Gegebenheiten Clusterwohnungen eingeführt. Dabei handelt es sich, ähnlich wie bei einer WG, um eine Wohnform in der die mietende Person ein Privatzimmer hat und zusätzlich Küche und andere Gemeinschaftsräume mit anderen Personen teilt. Bei Clusterwohnungen ist das Bad aber meist mit im Privatzimmer integriert.

Die meisten analysierten Wohnprojekte befinden sich in einer Stadt (7). Drei Projekte sind in ländlichen Regionen entstanden und drei Projekte am Stadtrand.

Von den dreizehn analysierten Wohnprojekten wurden zwei Vorhaben in einem Bestandsgebäude realisiert. Drei der Projekte sind durch Um- und Neubaumaßnahmen entstanden und die meisten anderen Projekte (8) sind Neubauten. Vier der acht Neubau-Projekte haben in den Interviews allerdings angegeben, dass sie nicht zwingend bauen wollten, jedoch kein geeignetes Bestandsgebäude gefunden haben.

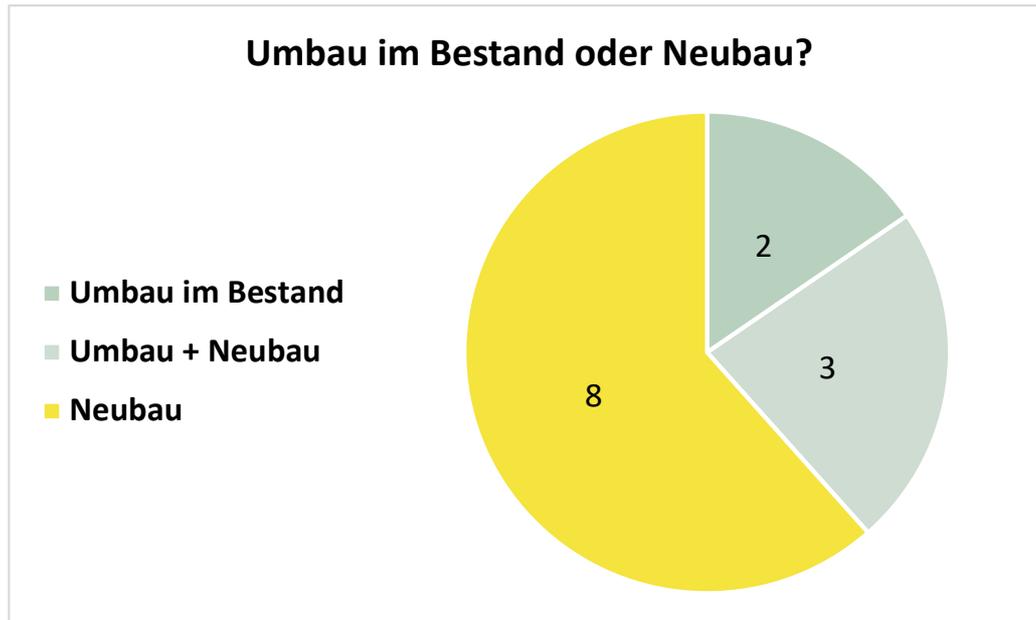


Abbildung 3 Vergleich der Anteile an Umbau und Neubau unter den interviewten Wohnprojekten

Mit einer Ausnahme wurden alle Wohnprojekte von einer Gruppe privater Personen initiiert. Bei den Initiator*innen der Wohnprojekte standen zu Beginn verschiedene Motivationen im Vordergrund. Während bei manchen Gruppen das gemeinschaftliche oder generationsübergreifende Wohnen im Fokus stand, waren es bei anderen der allgemeine Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum oder ökologische Aspekte. Bei allen Wohnprojekten spielen diese drei Aspekte - Gemeinschaft, Wirtschaftlichkeit und Ökologie - eine Rolle, wenn auch mit unterschiedlicher Gewichtung.

Die meisten der untersuchten Wohnprojekte adressieren keine spezifische Zielgruppe, außer zwei Wohnprojekte, bei denen es sich um Wohnen nur für Frauen handelt. Ein Projekt betont im Interview, dass es besonders um die Diversität der Bewohner*innen bemüht ist. Bei einem Wohnprojekt wurde angegeben, dass ein Haus behindertengerecht gestaltet wurde und in einem anderen Projekt wurde auf Barrierefreiheit im Erdgeschoss geachtet. Zwei der dreizehn Wohnprojekte haben Sozialwohnungen integriert.

3.2.1 Ansatzpunkte zur Wohnflächenoptimierung

Für eine Wohnflächenoptimierung ist die Neu- oder Umbauphase von entscheidender Bedeutung. Steht ein baulicher Rahmen erst einmal, ist es sehr schwierig, die Wohnfläche noch zu optimieren, außer es wurde von vornherein mitgedacht, wie beispielsweise bei Wohnungen, die sich noch teilen lassen. Deshalb wurde bei den Interviews gefragt, inwiefern zu Beginn des Projekts die Reduzierung der Größe der individuellen Wohnfläche berücksichtigt wurde. Die meisten Wohnprojekte (6 von 13) haben sich vor dem Um- oder Neubau bewusst Gedanken über die Wohnfläche gemacht. Sie gaben an, die Wohnungen bewusst kleiner gestaltet zu haben, um dafür mehr gemeinschaftlich nutzbare Flächen zu schaffen. Bei einigen Projekten haben auch finanzielle Aspekte bei der Bestimmung der Wohnungsgrößen eine Rolle gespielt oder Vorgaben von Förderprogrammen.

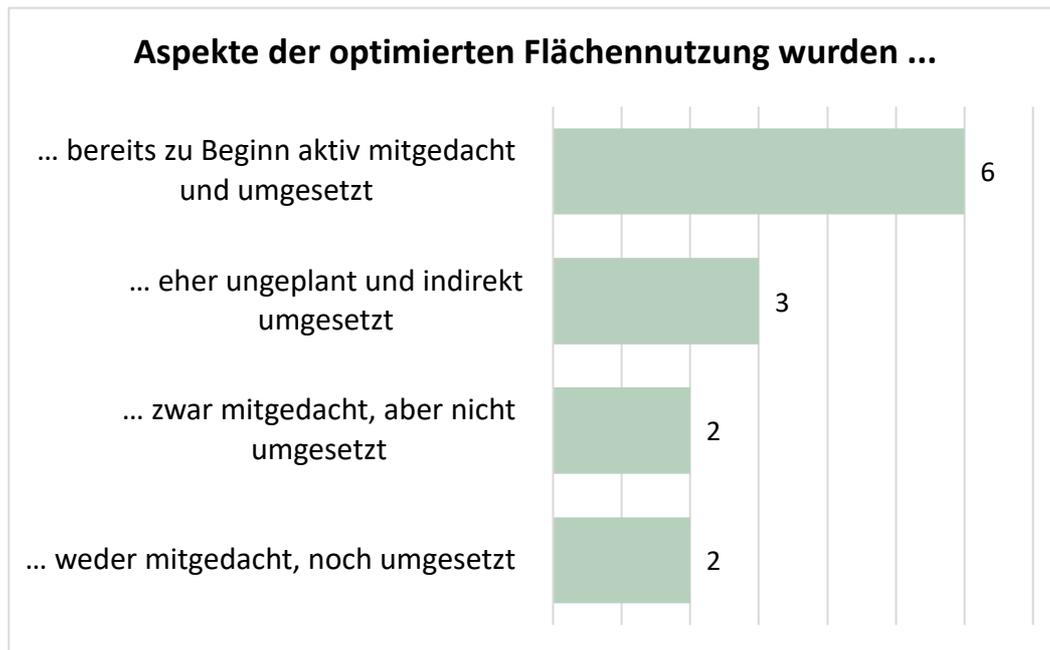


Abbildung 4 Inwiefern spielten Aspekte der optimierten Flächennutzung eine Rolle bei der Planung und Umsetzung der interviewten Wohnprojekte?

Bei drei der dreizehn Projekte war die Flächenoptimierung nicht bewusst geplant und wurde dadurch auch nur indirekt umgesetzt. Hier stand vielmehr die Frage im Vordergrund, wieviel Platz wirklich in einer individuellen Wohnung gebraucht wird und welche Flächen gemeinschaftlich sinnvoll genutzt werden können. In einem Projekt wurden beispielsweise eine gemeinsame Waschküche, eine Werkstatt und eine Gästewohnung umgesetzt. In einigen Interviews wurde betont, dass durch die Gemeinschaftsräume kleinere Wohnungen, die sich auf das Nötigste beschränken, von den Bewohner*innen als gar nicht so klein wahrgenommen werden.

Bei zwei Wohnprojekten wurden Flächenoptimierungsaspekte zwar zu Beginn als Option vorgesehen, aber letztendlich nicht ganz umgesetzt. Bei einem Projekt wurde eine Quadratmeterzahl pro Person für die privat genutzte Fläche als Baukriterium bestimmt. Diese wurde aber später nochmal angepasst und mehr Fläche pro Person zugelassen. Bei einem anderen Wohnprojekt wurden zwar Gemeinschaftsräume eingeplant, aber einige Personen, die es sich leisten konnten, haben ihre Wohnungen doch recht großzügig gestaltet. Eine Flächenvorgabe pro Wohnung hat es in diesem Projekt zuvor nicht gegeben.

Bei zwei von dreizehn Wohnprojekten wurde der Flächenaspekt weder mitgedacht noch umgesetzt. Die Menschen, die in das Wohnprojekt investiert haben, haben große Flächen für ihre eigene Wohnung eingeplant.

Bei den untersuchten Wohnprojekten konnten unterschiedliche Strategien der Flächenoptimierung beobachtet werden. Manche Projekte haben sogar mehrere Optionen gleichzeitig vorgesehen. In fast allen Wohnprojekten (12 von 13) gibt es Flächen, die von allen Bewohner*innen genutzt werden können. Die Anzahl der gemeinschaftlich nutzbaren Flächen variiert allerdings stark. Während es in einem Wohnprojekt nur einen Gemeinschaftsraum gibt, verfügen andere Projekte über eine

beeindruckende Anzahl von gemeinsam nutzbaren Räumen und Flächen. Dies hängt natürlich auch von der Gesamtgröße des Projekts ab.

Bei den Interviews wurden insgesamt folgende Beispiele von Gemeinschaftsflächen genannt: Gästezimmer, Seminarräume, Nähstube, Fitnessraum, Meditationsraum, Malatelier, Werkstatt, Musikraum, Sauna, Waschküche, Pflegebad im Keller, Co-Working Bereich, Spielraum für Kinder und sogar eine Großküche mit 50 Sitzplätzen. Teilweise gibt es auch gemeinsame Außenanlagen wie Innen- oder Hinterhöfe, Dachterrassen, Gärten, Laubengänge, Tiefgaragen oder einen Fahrradraum. Bei manchen Projekten wurden die Gemeinschaftsräume erst später dazu gebaut, als die Wohnungen schon fertig waren, da sonst keine finanziellen Mittel dafür da waren. Diese befinden sich dann meist in einem zusätzlichen Gebäude.

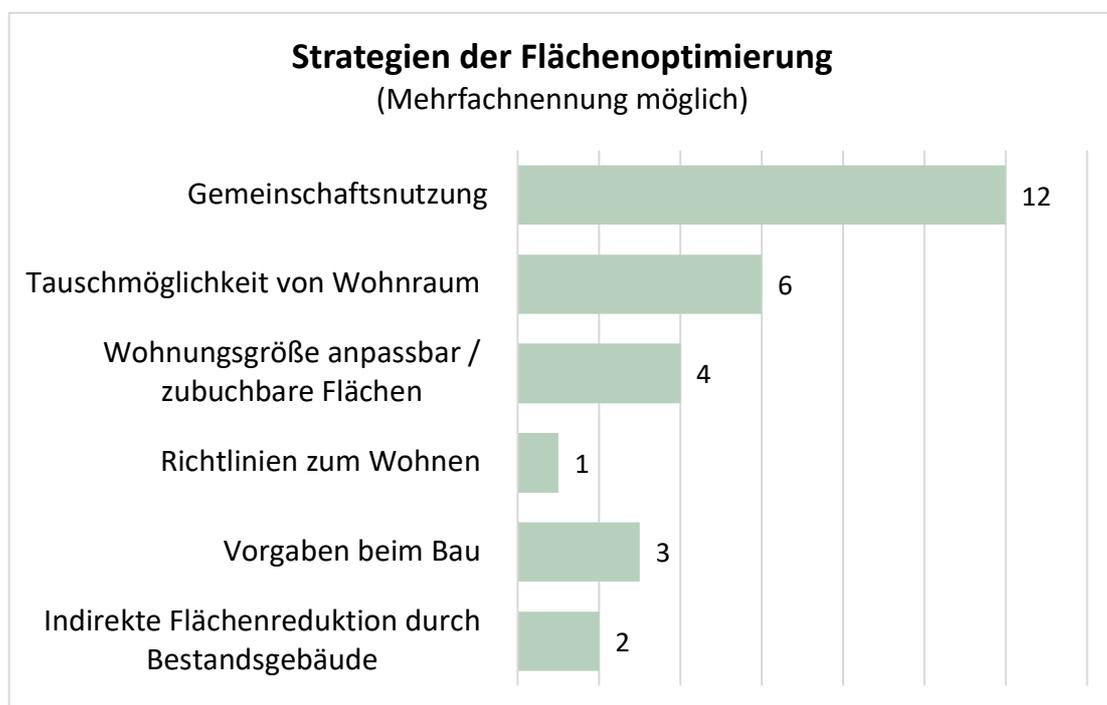


Abbildung 5 Strategien der Flächenoptimierung in den interviewten Wohnprojekten

Eine weitere Strategie zur Flächenoptimierung, die in den Wohnprojekten genutzt wurde, ist der Wohnungstausch. In sechs der dreizehn untersuchten Wohnprojekte waren Wohnungstausche theoretisch vorgesehen, tatsächlich vorgekommen ist es bisher aber nur in 2 der 6 Wohnprojekte.

In zwei der insgesamt dreizehn Wohnprojekte gibt es die Möglichkeit, die eigene Wohnung zu vergrößern oder zu verkleinern, indem Wohnungswände verändert werden können. In zwei Wohnprojekten lassen sich Wohnflächen außerdem flexibel dazu buchen. So kann bei Bedarf ein Kinderzimmer zur Mietwohnung hinzugefügt werden. In einem weiteren Projekt können sich die Bewohner*innen ein Nutzungskonzept überlegen und zahlen entsprechend der von ihnen gebuchten Räume. Zusätzlich zum eigenen Zimmer kann hier beispielsweise die Nutzung des Co-Working Bereichs und des Musikzimmers dazugebucht werden.

In einem Projekt gibt es eine vertragliche Vorgabe, von wie vielen Personen eine Wohnung mindestens genutzt werden muss. Eine 4-Zimmer-Wohnung darf beispielsweise nicht nur von zwei erwachsenen Personen bewohnt werden, sondern es müssen mindestens 3 erwachsene Personen sein. Eine 3-Zimmerwohnung darf entsprechend nur von mindestens zwei Erwachsenen bewohnt werden. Zimmer für Kinder können aber dazu gebucht werden.

Eine weitere Strategie der Flächenoptimierung ist die Vorgabe der Quadratmeterzahl pro Wohnung oder pro Person, bevor der Neu- oder Umbau überhaupt beginnt. Dieser Weg wurde bei einem der analysierten Wohnprojekte gewählt. Bei zwei anderen Wohnprojekten wurde die Größe der Wohnungen von Bauvorgaben bestimmt, um von staatlichen Zuschüssen profitieren zu können.

Zwei der dreizehn Wohnprojekte mussten sich schlicht und ergreifend an die historischen Bestandsgebäude anpassen, die aufgrund der ursprünglichen Architektur nur sehr kleine Wohneinheiten hergegeben haben. Ein Wohnprojekt ist in einem ehemaligen Kloster entstanden, in dem es nur sehr kleine Schwesternzimmer gab und ein anderes Wohnprojekt wurde in einem Haus aus der Gründerzeit realisiert, in dem die Wohnungen auch ursprünglich kleiner als der heutige Standard waren.

3.3 Auswertung der Interviews

3.3.1 Erfolgsfaktoren für die Realisierung von Projekten

Rahmenbedingungen

Bei den meisten Projekten wurde die **finanzielle Unterstützung** als eine der Erfolgsfaktoren genannt. Dabei können die Formen der Unterstützung ganz unterschiedlich ausfallen. Neben guter Finanzberatung wurde auch von mehreren Projekten hervorgehoben, dass sie von öffentlichen Förderungen profitieren konnten. Zwei Wohnprojekte wurden beim Kauf eines Grundstücks von einem Mietshäusersyndikat unterstützt. Ein anderes Projekt konnte von einem Vorschuss der Stadt und weiteren Darlehen einiger befreundeter Genossenschaften zusätzlich zu den eigenen Darlehen von der Bank profitieren. Ein Frauenwohnprojekt wurde erst dadurch möglich, dass ein Investor gefunden wurde, welcher bis heute noch der Vermieter ist.

Weitere Unterstützungsleistungen nicht-finanzieller Art haben maßgeblich zum Erfolg der Wohnprojekte beigetragen. Einige Wohnprojekte haben hervorgehoben, dass sie durch die Zusammenarbeit mit ähnlichen Wohnprojekten viele Tipps und Unterstützung bekommen haben. Die gute Zusammenarbeit mit dem Wohnungsamt und der Kommune allgemein wurde von mehreren Projekten positiv hervorgehoben. In einem Fall hat der Bürgermeister und die städtische Wohnungsbaugesellschaft sogar bei der Suche nach einem geeigneten Bestandsgebäude geholfen und fünf mögliche Häuser vorgeschlagen. Ein anderes Wohnprojekt war wiederum besonders dankbar, Unterstützung bei den Kaufverhandlungen bekommen zu haben. Eine erfahrene, externe Person hatte diese für das Projekt geführt. In einem anderen Projekt wurde die Unterstützung durch ein Planungsbüro besonders positiv hervorgehoben. Ein Projekt nennt als Erfolgsfaktor, dass das Grundstück ein Jahr für die Initiative reserviert wurde, bis die Käufergruppe vollständig war. Wäre in dieser Zeit keine Gruppe zusammengekommen, hätten die Initiator*innen das Grundstück auch nicht kaufen müssen.

Eigenschaften des Projekts bzw. der Projektgruppe

Zwölf der dreizehn Wohnprojekte nennen als Erfolgsfaktor die **gute Gruppenzusammenarbeit** innerhalb der Initiative. Mehrere Aspekte werden dabei in den Interviews hervorgehoben: Zusammenhalt, Durchhaltevermögen, gemeinsame Vision und Ziele, Professionalität und gute Organisation, Arbeitsaufteilung durch themenspezifische Arbeitsgruppen, Nutzung der jeweiligen individuellen Kompetenzen für die Gemeinschaft, Mitgliederversammlungen, Achtung auf Gruppen- und Gemeinschaftskultur, sowie bewusstes Konfliktmanagement. Zwei Wohnprojekte haben beispielsweise externe Berater*innen engagiert und bewusst in Teambuildingwochenenden und Evaluationen investiert. In einem anderen Projekt ziehen neue Mitbewohner*innen für ein Jahr auf Probe ein, so dass ein gegenseitiges Kennenlernen ermöglicht wird. In einem weiteren Projekt wurde das Wohnkonzept erstmal in einem Probetrieb mit Genossenschaftsmitgliedern getestet.

Fünf der dreizehn Wohnprojekte erwähnen eine ausführliche **Vorbereitungsphase** als Erfolgsfaktor für ihr Projekt. Unter anderem wurden andere Wohnprojekte besucht und sich mit ähnlichen Projekten vor Ort oder überregional vernetzt. Zusätzlicher Kontakt zu den zuständigen Ämtern bezüglich Fördermöglichkeiten wird außerdem genannt. Infoveranstaltungen und Foren für gemeinschaftliches Wohnen haben zusätzlich eine positive Rolle gespielt.

Zwei der dreizehn Projekte nennen gute **Öffentlichkeitsarbeit und gute Kontakte mit der Nachbarschaft im Vorhinein** als Erfolgsfaktor ihres Projektes. Durch den Bekanntheitsgrad ist ein guter Ruf des Projektes entstanden und Vertrauen konnte aufgebaut werden.

Während der Bau- und Umbauphase betonen vier Wohnprojekte, dass die Mitglieder sehr viel selbst geleistet haben. Zu den **Eigenleistungen** gehören beispielsweise Räumung, Säuberungen und Kleinarbeiten. Dadurch konnten in den Projekten Kosten gespart werden und die Arbeiten haben auch zur Identifikation mit dem Projekt beigetragen. Auch in einem anderen Projekt wurde angemerkt, dass durch die Zusammenarbeit das Gemeinschaftsgefühl gewachsen ist. In einem weiteren Projekt gehörten Handwerker*innen zur Projektgruppe. Diese wurden dann auch mit Arbeiten beauftragt und regulär bezahlt.

3.3.2 Hemmnisse für die erfolgreiche Realisierung von Projekten

Rahmenbedingungen

Das größte Hemmnis, welches sich dank der Interviews herauskristallisiert hat, ist die langwierige **Suche nach einem geeigneten Baugrundstück oder Bestandsgebäude**. Sieben der dreizehn Projekte hatten damit zu kämpfen. Ihre Suche hat sich über Jahre gestreckt. Auch die große Konkurrenz beim Grundstückskauf wurde als Herausforderung genannt. Einem Wohnprojekt wurde ein Objekt von einem Investor weggeschnappt und ein anderes Projekt hat sich darüber beklagt, dass sie eigentlich zu viel für ein Gebäude zahlen mussten. Aus den Interviews wurde auch klar, dass es viel leichter ist Mitstreitende zu finden, sobald ein Standort oder Gebäude erstmal gefunden ist. Dadurch wird das Vorhaben sehr viel greifbarer. So berichtet ein Projekt, dass ein stabiler Gruppenaufbau erst nach der sicheren Aussicht auf ein Grundstück möglich war.

Ein weiteres Hemmnis für Wohnprojekte ist die **Unerfahrenheit mit Finanzierungsfragen**. In den Interviews wurden dabei folgende Aspekte genannt: Angst vor der Finanzierung, mangelndes Wissen zu Finanzierung und Rechtsformen, mangelnde Beratung, sowie mangelnde oder unsichere öffentliche Unterstützung. Ein Projekt hat sich schwer damit getan, potenzielle Interessenten zu finden, die auch genug Geld für die Finanzierung mitbringen würden. Zwei Projekte berichten von Zeitdruck, da bestimmte Förderungen auslaufen sollten (Eigenheimzulage bis Ende 2003). Ein*e Interviewpartner*in schildert, dass es extrem schwer war, eine Bank für die Baufinanzierung zu gewinnen, da die Gruppe wenig Rücklagen und Erfahrung hatte und die Wohnform nicht bekannt war.

Während der Bau- und Umbauphase hatten zwei Wohnprojekte **Probleme mit der Baugenehmigung**. Bei einem Projekt handelte es sich um ein denkmalgeschütztes Haus und das Konzept Wohnprojekt war wenig bekannt, sodass der Ansatz immer wieder erläutert und gerechtfertigt werden musste. Ein weiteres Projekt hatte Schwierigkeiten den Bebauungsplan genehmigt zu bekommen, da sie das Projekt außerhalb baulicher und anderer Infrastrukturen verwirklichen wollten. Im Endeffekt mussten für das Projekt eine Straße und eine Buslinie verlängert werden. Im Nachhinein würden die Initiator*innen nicht mehr einen so abgelegenen Standort wählen.

Eigenschaften des Projekts bzw. der Projektgruppe

Nicht zu unterschätzen ist die **Außenwahrnehmung von Wohnprojekten in der Nachbarschaft**. Drei Wohnprojekte berichten von Spannungen mit der Nachbarschaft. Ein Wohnprojekt wurde einmal als Sekte bezeichnet und hatte jahrelang mit Image-Problemen zu kämpfen. Bei einem anderen Projekt sind durch die umfassenden Bauarbeiten Spannungen mit der Nachbarschaft entstanden. In einem dritten Projekt haben die Nachbar*innen sogar eine Bürger*inneninitiative gegründet und einen Baustopp von einigen Monaten erwirkt.

Wie oben beschrieben, wurde der Gruppenzusammenhalt bei fast allen Projekten als Erfolgsfaktor bezeichnet. Aufgrund der hohen Bedeutung der guten **Gruppendynamik** kann dies natürlich auch ein Hemmnis darstellen. Ein Projekt berichtet, dass die räumliche Distanz der Beteiligten die Treffen und das Vorankommen zu Beginn maßgeblich erschwert hat. Es kann mitunter sehr lange dauern, eine feste Gruppe von Interessierten zu finden. In einem anderen Projekt haben die gemeinsame Entscheidung über neue Gruppenmitglieder auch zu Konflikten über Werte geführt.

3.3.3 Wünsche und Bedarfe von Projektinitiator*innen

In vielen Projekten klang der Wunsch an, dass Vorkehrungen getroffen werden sollten, damit Miethäusersyndikat-Projekte **leichter an Grundstücke kommen**. Insgesamt haben die befragten Wohnprojekte gemischte Erfahrungen mit der Kommune gemacht. Fünf der dreizehn Wohnprojekte hätten sich **mehr Unterstützung** gewünscht. Einige Projektinitiator*innen haben vorgeschlagen, dass nach Möglichkeit Grundstücke bis zu einem Jahr für solide aufgestellte Wohnprojektinitiativen reserviert werden sollten. Dies sei in manchen Bundesländern oder Städten schon gängige Praxis.

Viele der interviewten Personen erwähnen in den Gesprächen die Tatsache, dass sie die besondere Form des Zusammenlebens oft rechtfertigen müssen und dass sie bei

Finanzierungen oder Baugenehmigungen „aus dem Raster fallen“. Die Projektinitiator*innen wünschen sich insgesamt **größeres Interesse und Offenheit**. Viele setzen sich explizit dafür ein, Wohnprojekte bekannter zu machen. Viele der Wohnprojekte verfügen über eigene Webseiten auf denen Öffentlichkeitsarbeit betrieben wird und manche haben sogar Leitfäden entworfen oder stehen zur Beratung für andere Wohnprojekte zur Verfügung. Ein*e Initiator*in wünscht sich, dass das „übliche“ Modell des Eigenheims mit Garten stärker in Frage gestellt werden sollte und fordert, dass das ökologische und flächenreduzierte Wohnen oder Bauen stärker an die Öffentlichkeit getragen werden sollte.

3.3.4 Sensibilität für Wohnflächenoptimierung

Im Folgenden soll stärker herausgearbeitet werden, welche Beobachtungen bezüglich der Wohnflächenoptimierung bei der Auswertung der Interviews gemacht wurden. Welche Faktoren führen dazu, dass eine Gruppe bereits zu Beginn aktiv die Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche mitgedacht hat?

Die Vermutung, dass besonders bewusst mit Wohnfläche in der Stadt umgegangen wurde, kann bei den dreizehn analysierten Wohnprojekten nicht ganz bestätigt werden. Zwar befinden sich drei Wohnprojekte, bei denen bereits zu Beginn über Wohnflächenoptimierung nachgedacht wurde, in der Stadt, allerdings wurde die Wohnfläche auch bei zwei städtisch gelegenen Wohnprojekten weder mitgedacht, noch umgesetzt (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1 Berücksichtigung von Wohnsuffizienz und Lage des Wohnprojektes

Berücksichtigung von Wohnsuffizienz	Lage des Wohnprojektes
bereits zu Beginn aktiv mitgedacht und umgesetzt	Stadt (3), Stadtrand (2), Land (1)
eher ungeplant und indirekt umgesetzt	Stadt (2), Stadtrand (1)
zwar mitgedacht, aber nicht ganz umgesetzt	Land (2)
weder mitgedacht, noch umgesetzt	Stadt (2)

Tatsächlich konnte festgestellt werden, dass Projekte, in denen Nachhaltigkeit, Kostenaspekte und gemeinschaftliches Leben jeweils eine besonders große Rolle spielt, auch tendenziell von Anfang an eine bewusste Reduzierung der individuellen Wohnfläche stärker eingeplant und auch umgesetzt haben.

Im Rahmen der Interviews wurde angegeben, wie sehr jeweils ökologische Aspekte umgesetzt wurden, wie sehr der Wunsch nach bezahlbarem Wohnen und Kostenersparnissen im Vordergrund stand und wie viele Gemeinschaftsflächen oder -Angebote den Bewohner*innen eines Projekts zur Verfügung stehen. Diese Aussagen wurden für die Analyse bewertet: 1 bedeutet gering, 2 mittel und 3 hoch. Bei den Projekten, bei denen alle drei Aspekte (Kostenersparnis, ökologische Nachhaltigkeit und Gemeinschaftsflächen/Gemeinschaftsleben) einen geringeren oder mittleren Stellenwert hatten, wurde die Wohnflächenoptimierung auch tendenziell weniger mitgedacht (siehe Tabelle 2).

Natürlich sind diese Analysen weder repräsentativ, noch bieten sie eindeutige Ergebnisse, was auch der geringen Fallzahl geschuldet ist. Es wäre jedoch interessant, diese Hypothese anhand von anderen Wohnprojekten zukünftig zu überprüfen.

Tabelle 2 Wohnflächenoptimierung bei Projekten, bei denen Kostenersparnisse, Nachhaltigkeit und Gemeinschaftsleben einen besonders hohen oder niedrigen Stellenwert haben

Projekt	Wohnflächen-optimierung mitgedacht?	Stellenwert Kostenersparnis	Stellenwert Nachhaltigkeit	Stellenwert Gemeinschaftsflächen und -leben	Summe
1	eher ungeplant und indirekt umgesetzt	1	1	2	4
2	weder mitgedacht, noch umgesetzt	2	2	1	5
3	weder mitgedacht, noch umgesetzt	1	3	1	5
4	bereits zu Beginn aktiv mitgedacht und umgesetzt	2	2	2	6
5	bereits zu Beginn aktiv mitgedacht und umgesetzt	3	1	2	6
6	bereits zu Beginn aktiv mitgedacht und umgesetzt	3	1	2	6
7	bereits zu Beginn aktiv mitgedacht und umgesetzt	2	3	2	7
8	eher ungeplant und indirekt umgesetzt	3	3	2	8
9	zwar mitgedacht, aber nicht ganz umgesetzt	2	3	3	8
10	bereits zu Beginn aktiv mitgedacht und umgesetzt	2	3	3	8
11	zwar mitgedacht, aber nicht ganz umgesetzt	3	3	3	9
12	bereits zu Beginn aktiv mitgedacht und umgesetzt	3	3	3	9
13	eher ungeplant und indirekt umgesetzt	3	3	3	9

4 Diskussion

Dank der durchgeführten Interviews konnte ein Einblick in ganz unterschiedliche Formen des Zusammenlebens gewährt werden. Alle dreizehn Wohnprojekte haben eine Vision umgesetzt und leben alternative, heute noch unkonventionelle Formen des Zusammenlebens vor. Alle Wohnprojekte reflektieren – mal mehr und mal weniger - den Wunsch nach mehr Gemeinschaft, mehr Nachhaltigkeit und bezahlbarem Wohnraum. Mit ihren Wohnprojekten leisten die Beteiligten wichtige Pionierarbeit.

Dafür haben die Projektinitiator*innen aber auch einen hohen Preis in Kauf genommen, nämlich u. a. Zeit und Energie für den langwierigen Prozess. In den Interviews berichten einige Wohnprojekte, wie lange es gedauert hat, bis sie einziehen konnten. Von der Vereins- oder Stiftungsgründung bis zum Einzug sind in diesen Projekten 4, 5, 9 oder 12 Jahre vergangen. Bei einem Projekt liegen zwischen Idee und Einzug sogar fast 20 Jahre. Die Ausnahme stellt ein Projekt dar, bei dem es von der Idee bis zum Einzug nur zwei Jahre gedauert hat. Hierbei handelt es sich allerdings um das einzige Wohnprojekt, welches von einem Investor finanziert wurde und in dem die Bewohner*innen zur Miete wohnen.

Bei den Interviews wurde deutlich, dass manche Projekte einen gewissen Spagat zwischen Anspruch und Wirklichkeit machen mussten. Während ein Projekt mit dem Ziel gestartet war, völlig autark zu bauen und zu leben, konnte sich dieser Ansatz in der Gesamtgruppe einfach nicht durchsetzen. In einem anderen Projekt ist die Idee völlig autofrei zu leben gescheitert.

Auffällig ist, dass die meisten interviewten Wohnprojekte aus Menschen bestehen, die sich mit Eigenkapital an der Finanzierung des Projekts beteiligen. Nur ein Projekt erwähnt explizit mit einem Investor kooperiert zu haben. In einigen großen Wohnprojekten werden zwar ein paar Sozialwohnungen mit eingeplant, dennoch stellt sich die Frage, wie sich Wohnprojekte noch stärker einkommensschwachen Personen öffnen können. In einem Interview wurde eine konkrete Regelung benannt, die besagt, dass 25-30 % der Wohnungen so finanziert sein müssen, dass auch Menschen dort wohnen können, die kein Eigenkapital einbringen. Solche Klauseln könnten auch andere Wohnprojekte in Zukunft inspirieren.

Ob durch die Wohnprojekte wirklich Wohnfläche pro Kopf eingespart wird, konnte anhand der Interviews nicht ausgewertet werden. Wie oben beschrieben, bestehen die meisten Wohnprojekte aus individueller Wohnfläche und gemeinsam genutzten Bereichen. Für die interviewten Personen war es schwierig, genau zu benennen und abzugrenzen, wie groß die individuelle Wohnfläche ist - vor allem dann, wenn sie in WG- oder Clusterwohnungen leben. Bei einer weiterführenden Untersuchung wäre es spannend zu fragen, ob die Bewohner*innen denken, dass sie im Vergleich zu ihrer vorherigen Wohnung mehr oder weniger Wohnfläche bewohnen. Welche Faktoren führen dazu, dass Menschen bereit sind, in reduziertem individuellem Wohnraum zu leben?

Möglicherweise wurde durch die Wohnprojekte keine Flächenreduktion pro Kopf erreicht. Was aber erreicht wird, ist ein teilweise sehr erstaunliches Angebot an unterschiedlichen Flächennutzungsmöglichkeiten pro Kopf (vom Fitness-, Musik-, Gäste- oder Arbeitszimmer bis zum Partyraum), was sicherlich zu einer gesteigerten Lebenszufriedenheit der Bewohner*innen beiträgt. Allen Wohnprojekten gemeinsam

ist eine sehr geringe Fluktuation, was aber natürlich auch daran liegen kann, dass es sich bei den meisten Wohnprojekten um Eigentumswohnungen handelt.

Was aus den Interviews klar geworden ist: Flächensuffizienz muss von Anfang an mitgedacht werden und mit strikten Regeln umgesetzt werden. Wohnprojekte mit Gemeinschaftsflächen bieten theoretisch viel Potenzial, es muss aber sehr bewusst ausgenutzt werden. Ein Projekt, in dem einfach nur eine Gruppe von Menschen zusammen ein Mehrfamilienhaus plant, schöpft diese Potenziale nicht aus. Es hat sich auch gezeigt, dass das Hinzufügen einer zusätzlichen Wohnung, die flexibel von allen genutzt werden kann und gemeinsam finanziert wird, keine gute Lösung ist.

Neben der potenziellen Wohnflächenreduktion geben die untersuchten Wohnprojekte Hinweise darauf, dass weitere positive ökologische Nebeneffekte entstehen können. Wie in der Analyse herausgestellt wurde, haben sich alle Wohnprojekte explizit Gedanken zu ökologischen Aspekten gemacht.

In einigen Wohnprojekten konnten Energiesparmaßnahmen umgesetzt werden, wie beispielsweise das Verbot von individuellen Gefrierschränken und Waschmaschinen. Dafür wurde ein begehbare Kühlraum gebaut und ein Waschraum für alle vorgesehen. Fünf der dreizehn Projekte haben in den Interviews angegeben, eine Solaranlage installiert zu haben. In zwei Projekten gibt es ein Blockheizkraftwerk. Der Vorteil des Bauens oder Umbauens eines Bestandsgebäudes ist, dass jede*r zukünftige Bewohner*in sich durch die Arbeit in Arbeitsgruppen auf bestimmte Themen spezialisieren kann. Für eine Familie, die allein ein Eigenheim baut, ist es vergleichsweise mehr Aufwand, sich über Solarenergie und besondere Dämmmethoden zu informieren, während in einem Wohnprojekt diese Aufgabe gemeinsam gestemmt werden kann, gleichzeitig aber alle Bewohner*innen für Nachhaltigkeit sensibilisiert werden.

In sechs von dreizehn Projekten wird auch auf Wasserverbrauch geachtet. Vier Projekte verfügen über eine Regenwasseranlage (bei einem zusätzlichen Projekt ist es in Planung) und in einem Projekt wurde ein zweites Leitungsnetz für Brauchwasser vorgesehen. In sieben der dreizehn Projekte werden Autos untereinander geliehen oder es stehen Fahrräder (zum Teil E-Bikes) zum Leihen zur Verfügung. Die gemeinsame Benutzung bestimmter Geräte oder Gegenstände wurde ebenfalls von vielen Interviewpartner*innen erwähnt. In drei Wohnprojekten wird auch im Bereich Ernährung zusammengearbeitet. Ein Wohnprojekt hat eine Kooperation mit einer Genossenschaft, die ökologische Landwirtschaft betreibt und in den beiden anderen werden gemeinsam Biolebensmittel eingekauft.

Weitere positive Nebeneffekte sind natürlich das Gemeinschaftsgefühl, aber in einigen Fällen konnte sogar die Nachbarschaft dank des Wohnprojekts wieder belebt und attraktiver gemacht werden. In diesen Fällen waren es größere Wohnprojekte, die eine gewisse Anziehungskraft entwickelt haben. Es wurde auch berichtet, dass durch die Pionierarbeit der ersten Wohnprojekte in der Kommune, die Behörden anderen Projekten gegenüber aufgeschlossener waren.

5 Literaturverzeichnis

- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit. (2019, Mai). Klimaschutz in Zahlen: der Sektor Gebäude. https://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Klimaschutz/klimaschutz_zahlen_2019_fs_gebaeude_de_bf.pdf
- GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.). (2018). Wohntrends 2035. Studie. Erstellt durch Analyse&Konzepte GmbH (Hamburg) und InWIS GmbH (Bochum). Berlin.
- Kobiela, G., Samadi, S., Kurwan, J., Tönjes, A., Fishedick, M., Koska, T., Lechtenböher, S., März, S., & Schüwer, D. (2020). CO2-neutral bis 2035: Eckpunkte eines deutschen Beitrags zur Einhaltung der 1,5-°C-Grenze (S. 113). Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:wup4-opus-76065>
- Schopp, L. (2017). Das Potenzial neuer Wohnformen zur Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche im urbanen Raum [Wissenschaftliche Arbeit zur Erlangung des Grades Master of Science]. Fakultät für Architektur / Ingenieur fakultät Bau Geo Umwelt der Technischen Universität München. <https://mediatum.ub.tum.de/doc/1444872/1444872.pdf>
- Statistisches Bundesamt. (2020a). Privathaushalte nach Haushaltsgröße im Zeitvergleich. Destatis. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/Irbev05.html>
- Statistisches Bundesamt. (2020b). Wohnfläche je Einwohner in Wohnungen in Deutschland bis 2019. Destatis. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/36495/umfrage/wohnflaeche-je-einwohner-in-deutschland-von-1989-bis-2004/>
- Statistisches Bundesamt. (2020c). Wohnfläche von Haushalten. Destatis. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/haushalte-wohnflaeche-typ.html>
- Stiftung Trias. (2021). Wohnprojekte-Portal. Projektsuche. <https://www.wohnprojekte-portal.de/projektsuche/>

6 Anhang

6.1 Fragebogen der Online-Umfrage

1	Allgemeine Daten zum Projekt
1.1	Bezeichnung / Projektname
1.2	Straße, Hausnummer
1.3	Postleitzahl, Ort
1.4	Land
1.5	Baujahr
1.6	Bauherr*in
1.7	Architekturbüro
2	Bauliche Veränderungen und Flächenangaben zum Projekt
2.1	Welche baulichen Veränderungen haben Sie im Rahmen Ihres Projektes vorgenommen? <ul style="list-style-type: none"> ▪ Neubau ▪ Umbau / Anbau im Bestand ▪ Umnutzung ohne bauliche Veränderungen ▪ Sonstiges
2.2	Wie viele Wohneinheiten / Wohnungen gibt es in Ihrem Projekt insgesamt?
2.3	Wie viele Zimmer hat eine Wohneinheit / Wohnung in Ihrem Projekt durchschnittlich?
2.4	Welche Flächengröße (m ²) hat eine Wohneinheit / Wohnung in Ihrem Projekt durchschnittlich?
2.5	Wie groß ist die Bruttogrundfläche (m ²) Ihres Projektes?
2.6	Wie groß ist die gesamte Wohnfläche (m ²) Ihres Projektes?
3	Zielgruppe, Nutzung und Gebäudemerkmale des Projektes
3.1	Wie viele Bewohner*innen wohnen insgesamt in Ihrem Projekt?
3.2	An welche Zielgruppe(n) von Bewohner*innen richtet sich Ihr Projekt in erster Linie? (Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an.) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Familien ▪ Senior*innen ▪ Studierende ▪ Geringverdiener*innen ▪ Sonstiges
3.3	In welcher Eigentumsform befindet sich Ihr Projekt? <ul style="list-style-type: none"> ▪ Privatperson/-en ▪ Gemeinschaft von Wohnungseigentümer*innen ▪ Wohnungsgenossenschaft ▪ Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen ▪ Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen ▪ Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen (z. B. Bank, Versicherung) ▪ Bund oder Land ▪ Organisation ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche) ▪ Sonstiges

3.4	<p>Mit welchem Gebäudetyp lässt sich Ihr Projekt am Besten beschreiben?</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einfamilienhaus ▪ Reihenhaushaus ▪ Mehrfamilienhaus ▪ großes Mehrfamilienhaus (mehr als 8 Wohneinheiten) ▪ Hochhaus ▪ Sonstiges
3.5	<p>Wofür wird Ihr Projekt konkret genutzt? (Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an.)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen ▪ Arbeiten ▪ Gewerbe (z. B. Einzelhandel) ▪ Gastronomie ▪ Gastgewerbe / Hotellerie ▪ Öffentliche Veranstaltungen (z. B. Kulturangebote, Reparaturcafé) ▪ Bildungsangebote (z. B. Fremdsprachenkurse, schulische / universitäre Seminarangebote) ▪ Pflege / Betreuung (z. B. Altenpflege, Kinderbetreuung) ▪ Sonstiges
3.6	<p>Wie viel Strom wird in 12 Monaten in ihrem Projekt verbraucht (laut letzter Verbrauchsabrechnung)?</p>
3.7	<p>Wie viel Energie wird in 12 Monaten in ihrem Projekt zum Heizen verbraucht (laut letzter Verbrauchsabrechnung)?</p>
3.8	<p>Welche Energieträger werden für Ihr Projekt genutzt? (Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an.)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Blockheizkraftwerk ▪ Pelletheizung ▪ Erdgas ▪ Fernwärme ▪ Solarthermie ▪ Photovoltaik ▪ Sonstiges
4	<p>Weiterführendes Interview</p>
4.1	<p>Wir möchten gerne mit einigen interessanten Projekten vertiefende Gespräche unter anderem zu deren Entstehungsgeschichte, Leitidee sowie zur aktuellen Wohnsituation der Bewohner*innen führen. Dürfen wir Sie bezüglich eines Interviews kontaktieren?</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein
5	<p>Kontaktinformationen</p>
5.1	<p>Name, Vorname</p>
5.2	<p>E-Mail-Adresse</p>
5.3	<p>Telefonnummer</p>
5.4	<p>Optional: Wann können wir Sie am Besten erreichen?</p>

6.2 Leitfaden für die Interviews mit den Wohnprojekten

1	Entstehungsgeschichte
1.1	Zunächst möchte ich gerne wissen, wie eigentlich Alles begonnen hat. Können Sie mir kurz etwas über die Anfänge Ihres Projektes erzählen?
1.2	Gab es auch Schwierigkeiten in der Entstehungsphase Ihres Projektes?
1.3	Was hat Ihrer Meinung nach besonders gut zur Umsetzung Ihrer Projektidee beigetragen?
1.4	Haben Sie zu Beginn Ihres Projektes bewusst über das Thema Flächenreduktion nachgedacht?
1.5	Wie lief das mit den ersten Bewohnerinnen und Bewohnern: Waren die schon von Anfang an dabei bzw. hatten Sie direkt Wohnanfragen oder mussten Sie erst mal „die Werbetrommel rühren“?
1.6	Hätten Sie sich zu Beginn Ihrer Projektumsetzung mehr Unterstützung z.B. von Seiten der Stadt gewünscht?
2	Aktuelle Wohnsituation
2.1	Nun möchte ich gerne noch mehr darüber erfahren, wie es sich in Ihrem Projekt so lebt. Können Sie mir die aktuelle Wohnsituation Ihrer Bewohnerinnen und Bewohner beschreiben?
2.2	Können Sie sich vorstellen, dass es für manche Bewohnerinnen und Bewohner auch zu Einschränkungen und Kompromissen innerhalb Ihres Projektes kommen kann?
2.3	Welche Menschen wohnen zurzeit in Ihrem Projekt: Gibt es gewisse Zielgruppen, die Sie ansprechen?
2.4	Wenn Sie an die Bewohnerinnen und Bewohner Ihres Projektes denken: Werden viele davon, Ihrer Meinung nach, auf Dauer dort wohnen bleiben?
3	Flächenreduktion und Nachhaltigkeit
3.1	Zum Abschluss möchte ich gerne nochmal auf das Thema der Flächenreduktion zurück kommen. Gibt es in Ihrem Projekt Besonderheiten, die dazu beitragen, die Wohnfläche pro Person zu verringern?
3.2	Welche Rolle spielt das Thema der Nachhaltigkeit in Ihrem Projekt?
5.4	Wie würden Sie die allgemeine Akzeptanz Ihres Beratungsangebotes im Quartier/Stadtteil beurteilen?
5.5	Wie schätzen Sie den Bekanntheitsgrad Ihres Beratungsangebotes im Quartier/Stadtteil ein?
4	Abschluss
4.1	Abschließend möchten wir gerne noch mehr von Ihnen wissen. Seit wann sind Sie Teil des Projektes und welche Rolle(n) übernehmen Sie konkret?