



Dr. Albrecht Göschel

Gemeinschaftliches Wohnen: (K)ein neuer Wohnungsmarkt?



Gemeinschaftliches Wohnen kann als eine Zwischenzone zwischen den klassischen Polen Privatheit und Öffentlichkeit verstanden werden, die diese in keiner Weise auflöst, wie es klassische Wohnutopien getan haben, sondern sie neu verbindet und damit eventuell wieder funktionsfähig macht. „Gemeinschaftliches Wohnen“ bezeichnet weniger eine definierbare Wohnform, sondern eher eine Lebensform, in der die gegenseitige Hilfe, die Kooperation unter Menschen, die zwar „zusammen“ wohnen, aber nicht miteinander verwandt sind, eine mehr oder weniger große Rolle spielen soll.

Gemeinschaftliches Wohnen: Der – immer – unzureichende Versuch einer Definition

Das „Zusammen“ des Zusammenwohnens kann in unterschiedlichster Weise vorliegen, entweder als nur marginal intensivierte Nachbarschaft auf der einen Seite oder als enges, familienähnliches Leben auf der anderen. Konstitutiv ist immer, dass Hilfen und Kooperationen in Alltagsdingen stattfinden, dass aber die Privatheit jedes Mitgliedes eines solchen „Wohnprojektes“ vollständig gewahrt bleibt. Jede Wohnpartei, sei diese nun von einer Einzelperson, einem Paar oder einer Familie mit Kindern gebildet, verfügt also grundsätzlich über eine abgeschlossene, autarke Wohnung, die mit allem Notwendigen ausgestattet ist: Küche, Bad, Wohn- und Schlafräume sowie zusätzliche Funktionsräume, „wenn man sie sich leisten kann“.

Das „Gemeinschaftliche“ des „Gemeinschaftlichen Wohnens“ besteht in den Kooperationsvereinbarungen und muss baulich in keiner Weise in Erscheinung treten, so dass „Gemeinschaftliches Wohnen“ im Grunde in – fast – jeder Baustruktur realisiert werden kann. Allerdings ist eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ohne Zweifel dem „Gemeinschaftlichen Wohnen“ angemessener als z.B. eine Einfamilienhausbebauung, aber auch in dieser kann in Ansätzen „Gemeinschaftliches Wohnen“ realisiert werden.

Sehr umstritten ist immer wieder die Frage, ob Gemeinschaftliches Wohnen Gemeinschaftsräume benötigt, also z.B. einen offenen Gemeinschaftsraum mit Gemeinschaftsküche, neben den „privaten“ Küchen in jeder Einzelwohnung. Je mehr eine Wohngruppe das Gemeinschaftliche betont, je mehr sie sich als Großfamilie versteht, umso eher wird sie auf solche Gemeinschaftsräume nicht verzichten wollen und sie vielleicht sogar zum Zentrum ihres Lebens machen. Sieht sich eine Wohn-

gruppe dagegen eher als „verlässliche“, verantwortungsvolle Nachbarschaft, wird sie den Gemeinschaftsräumen einen vergleichsweise geringen Stellenwert einräumen und z.B. regelmäßige Gruppentreffen, so diese überhaupt notwendig sind, immer in einer der Wohnungen oder in einem für diesen Zweck angemieteten Raum, z.B. in einem Restaurant oder in einer öffentlichen Freizeiteinrichtung durchführen. Aber auch diese Regel ist in keiner Weise verbindlich und vermutlich von genauso vielen Ausnahmen wie Bestätigungen getragen.

Es sind sehr prominente Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens bekannt, die über keinerlei Gemeinschaftsräume verfügen, und dennoch sehr hohe wechselseitige Verbindlichkeiten und Kooperationen eingehen, während Projekte, die anfangs sehr erpicht auf Gemeinschaftsräume sind, diese im Laufe der Zeit dann aber kaum noch nutzen, eher vernachlässigen und eventuell auch die Intensität ihrer Kooperation gegenüber Anfangsvorstellungen reduzieren.

Gemeinschaftliches Wohnen, das könnte aus diesen wenigen Bemerkungen schon erkennbar werden, ist eine Lebensform, die unterschiedlichste Ausprägungen annehmen kann, die sich also nicht exakt normieren oder verregeln lässt, die aber immer vom Element der wechselseitigen Kooperation, der Unterstützung und Hilfe in alltäglichen oder auch besonderen, anspruchsvollen Lebenssituationen bestimmt ist. Selbst die traditionellen, mit dem Studentenleben verbundenen Wohngemeinschaften könnte man als „Gemeinschaftliches Wohnen“ bezeichnen, obwohl diesen Wohngemeinschaften das entscheidende Merkmal des Gemeinschaftlichen Wohnens, die abgeschlossene, private Wohnung für jedes Mitglied, fehlt. Vor einer Reduktion der privaten Wohnung zugunsten der Gemeinschaftsräume, z.B. vor einem Verzicht auf die private Küche in jeder Wohnung zugunsten einer Gemein-



schaftsküche, ist jedoch dringend zu warnen. Äußerstenfalls die Flächen, nicht die Ausstattungen der Einzelwohnungen sollten beschränkt werden, wenn nur auf die Weise ein Gemeinschaftsraum realisiert werden kann.

Gemeinschaftliches Wohnen: Lebensform oder Bauform

Wenn vom Gemeinschaftlichen Wohnen die Rede ist, wenn Wohnprojekte vorgestellt werden, dominieren in der Regel Wohnprojekte oder Wohngruppen, die sich ein eigenes Gebäude errichtet haben oder für die ein solches Gebäude von einem Bauträger erstellt worden ist. In allen Ausstellungen, Vorträgen, Publikationen stehen diese Wohnprojekte ganz deutlich im Vordergrund. Damit entsteht der Eindruck, Gemeinschaftliches Wohnen sei ein Bauprogramm, in dem es um die Entwicklung eines neuen Gebäudetyps „Gemeinschaftliches Wohnen“ geht. Auch wenn das Gemeinschaftliche Wohnen z.T. auf Traditionen basiert, die nach neuen Bautypen für diese Lebensform gesucht haben, z.B. die schwedischen Einküchenhäuser oder die Wohnprojekte der utopischen Sozialisten, wäre es ein fataler Kurzschluss, die gegenwärtigen Versuche zu einem gemeinschaftlichen Wohnen in diese Tradition zu stellen.



Abb. 1: Generationenwohnprojekt in Regensburg

Die utopischen Sozialisten verabsolutierten in ihren Projekten das Gemeinschaftliche und vernachlässigten oder eliminierten das Private, eine Vereinfachung, die heute nicht mehr akzeptabel wäre und die sich ja bezeichnenderweise schon in ihrer Zeit nicht realisieren ließ. Und die schwedischen Einküchenhäuser sollten dadurch, dass wechselseitig und umschichtig jeweils eine Familie die gesamte Küchenarbeit für die ganze Hausgemeinschaft übernahm, Berufstätigkeit von Frauen mit relativ niedrigen Einkommen ermöglichen. Familien mit Doppelberufstätigkeit und Kindern regeln aber angesichts hoch entwickelter Haus- und Lebensmitteltechnik dies Versorgungsproblem anders als durch gemeinschaftliches Kochen aus zeitökonomischer Notwendigkeit, z.B. also dadurch, dass vorgefertigte Schnellgerichte verwendet oder private Dienstleistungen in Anspruch genommen werden. Gemeinschaftliche Mahlzei-

ten werden heute eher aus kommunikativen Wünschen statt aus ökonomischen Zwängen verabredet und durchgeführt.

Herausforderungen durch den demografischen Wandel

Andererseits entstehen zurzeit ökonomische Zwänge, die dem gemeinschaftlichen Wohnen eine neue Bedeutung geben, und diese Zwänge werden vor allem beim Wohnen im Alter drängend. Die Verlängerung der Lebenserwartungen bei gleichzeitigem Rückgang familiärer Lebensformen, die sich im demografischen Wandel einstellen, führen zu einer wachsenden Pflegeabhängigkeit der Älteren bei schwindender familiärer Pflegemöglichkeit, die nicht erst dann beginnt, wenn tatsächlich medizinisch normierter Pflegebedarf vorliegt. Es werden zahllose kleine Hilfen und Handreichungen im Alltag notwendig, für die „früher“ die Familie gesorgt hatte. Diese Unterstützungen alle an formalisierte, institutionelle Dienstleistungen zu übertragen, wäre ökonomisch unmöglich, weder in einem privaten Dienstleistungsmarkt noch abgedeckt durch ein Krankenversicherungssystem. Zwar hat sich historisch die moderne soziale Infrastruktur durch solche Auslagerungen informell erbrachter privater Leistungen an formale Dienstleistungen entwickelt, es scheint aber, dass diese Entwicklungsdynamik des Sozialstaates gegenwärtig an ihre Grenzen stößt.

Die Herausforderung, der sich Gemeinschaftliches Wohnens stellt, besteht also darin, die Leistungen, die historisch Familien erbracht haben und die in der Herausbildung des Sozialstaates an diesen übertragen wurden, entweder wieder in informeller Form zu privatisieren oder zumindest keine neuen formalisierten Dienstleistungen entstehen zu lassen, und dies nicht nur aus Kostengründen. Es ist vor allem die Anonymität, die Reduktion zu „Fall“ in der institutionellen Versorgung, gegen die sich das Gemeinschaftliche Wohnen richtet.

Damit ist die sozialpolitische Funktion des Gemeinschaftlichen Wohnens erkennbar, eine grenzenlose Ausweitung des formalisierten Dienstleistungswesens, sei dieses nun privat oder über sozialstaatliche Transferleistungen finanziert, zu verhindern, bestehende formalisierte Leistungen eventuell sogar in die informelle private Zuständigkeit zurückzuverlagern. Die Hilfs- und Kooperationsbeziehungen, die dafür erforderlich sind, können und müssen unabhängig von Baustrukturen verwirklicht werden. D.h., sie müssen im Grunde in jedem vorhandenen Wohnungsbau erreichbar sein.

Entscheidend ist allerdings, dass die Kooperationsbeziehungen der Bewohner eines „Wohnprojektes“, sei dieses nun an einen eigens errichteten Neubau, an ein bestehendes Mehrfamilienhaus oder an ein Quartiersprojekt mit Kooperationsbeziehungen im Quartier über das Einzelgebäude hinaus gebunden, von den Mitgliedern des Projektes zur Steigerung ihrer eigenen Lebensqualität entwickelt werden. Wohnprojekte müssen freiwillig, aus eigener Initiative der Beteiligten gewählt werden, weil sich die Beteiligten daraus eine Steigerung ih-



Abb. 2: Neue Wohnformen sind gefragt!
Haus Noah – Allen gerechtes Wohnen in der Pfingstweide in Karlsruhe
(Foto: BauWohnBeratung bed&roses, Karlsruhe)

rer Lebensqualität versprechen und weil sie selber bestimmen müssen, wie weit ihre Kooperationsbeziehungen gehen. Gemeinschaftliches Wohnen kann schwerlich als sozialpolitische Maßnahme von oben verordnet werden. Eine Programmatik, die gemeinschaftliche Wohnprojekte als Gegenstand staatlicher Sozialpolitik zur Einsparung öffentlicher Ausgaben nahelegte oder zu realisieren suchte, hätte nicht die geringsten Erfolgsaussichten. Und der zentrale Gewinn, den sich Bewohner von Wohnprojekten zurzeit von dieser Lebensform versprechen, scheint in den kommunikativen Aspekten des Gemeinschaftlichen Wohnens zu liegen, nicht so sehr in Kalkulationen zu Einsparungen in medizinischen Dienstleistungen. Anders ausgedrückt: Eher die Angst vor der Einsamkeit, weniger die vor der Armut treibt gegenwärtig die Tendenz zum Gemeinschaftlichen Wohnen an. An die Stelle des isolierten, vereinzelt, völlig auf sich gestellten Wohnens, wie es sich in der so genannten industriellen Moderne herausgebildet hatte, tritt der typisch postmaterielle Wunsch nach Gemeinsamkeit und Kommunikation, nach Lebensformen, die das ermöglichen und zum Ausdruck bringen. Alle Bauformen, in denen sich dieser Wertewandel zu postmateriellen Lebensformen realisieren lässt, sind für das Gemeinschaftliche Wohnen nutzbar.

Gemeinschaftliches Wohnen im Neubau oder im Bestand

Wie bereits erwähnt, dominieren in der öffentlichen Wahrnehmung, bei Präsentationen oder Tagungen Projekte, die ein eigenes, neues Gebäude erstellt haben. Dies sind dann entweder Bauten, die exakt nach den Vorstellungen der Wohngruppe entwickelt worden sind oder die eher im Stil eines normalen Mehrfamilienhauses, eventuell ergänzt um Gemeinschaftsräu-

me, ein gemeinschaftliches Wohnen ermöglichen sollen. Da aber der Bedarf an Gemeinschaftlichkeit, in der beschriebenen Weise als Kooperation im Alltag, vor allem als Kooperation im Alltag des Alters, ein allgemeiner ist, da also im Grunde jeder Ältere auf diese neuen Kooperationsbeziehungen angewiesen sein könnte, erscheint es nicht zweckmäßig, immer von Neubau auszugehen. Eher muss nach Möglichkeiten gesucht werden, Gemeinschaftliches Wohnen im Bestand zu realisieren.

Auch der demografische Wandel, der insgesamt zu einer schrumpfenden Bevölkerung führen wird, schließt es aus, dass immer neu gebaut wird. Sollten allein die Älteren, die in besonderem Maße das Gemeinschaftliche Wohnen benötigen, in jedem Fall mit Neubauten versorgt werden, würde auf der anderen Seite ein erheblicher Leerstand entstehen. Oder, anders gesagt, die Immobilien, die die Älteren bis zum Umzug in ein Wohnprojekt bewohnt haben, wären nicht mehr zu vermarkten, das in ihnen gebundene Kapital verloren. Besonders in schrumpfenden Regionen würden sich das Leerstandsproblem und die Entwertung von Immobilien verschärfen. Es muss daher darum gehen, den Wohnungsbestand vor allem im Geschosswohnungsbau an Anforderungen des Gemeinschaftlichen Wohnens anzupassen.

Eine besondere Aufmerksamkeit sollte dabei dem sozialen Wohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre gelten. Dieser Bestand ist von normierten Wohnungen für die Kleinfamilie geprägt und sollte damit eine Lebensform bedienen, die in dieser Form am Verschwinden ist. Statt Bestände in großem Maßstab abzureißen, wie es angesichts der Bevölkerungsschrumpfung erforderlich wäre und durch passgenaue Neubauvorhaben für ein Gemeinschaftswohnen noch verstärkt würde, scheint es dringend erforderlich, Konzepte des Umbaus und der Umnutzung in diesen Beständen zu entwickeln, z.B. durch Wohnungszusammenlegungen, durch Einrichtung von Gemeinschaftsräumen oder Gemeinschaftsgärten etc. Erste Beispiele und Erfahrungen zeigen solche Möglichkeiten. Immer wird es darum gehen, Barrieren zu durchbrechen, mögen diese nun in Bauformen oder in den Köpfen bestehen, und Barrieren in den Köpfen pflegen in der Regel härter und unüberwindlicher zu sein als die aus Mauern.

Allerdings muss auch vor einer Fehleinschätzung von Seiten der Bauträger, Immobilienbesitzer oder Kommunen mit Immobilienbesitz gewarnt werden. Wohngruppen des Gemeinschaftlichen Wohnens sind keine „Resteverwerter“. Nicht jeder Leerstand kann mit einer Wohngruppe gefüllt werden. Wohngruppen behalten die Standardvorstellungen, die die einzelnen Mitglieder auch als Einzelpersonen oder Einzelfamilien gehabt haben. Begegnet werden muss aber auch einer verbreiteten Vorstellung bei Wohnprojekten, dass man sich mit dem Schritt in ein Gemeinschaftsprojekt aus den Bedingungen und Bindungen des Wohnungsmarktes befreien und z.B. ohne eigenes Kapital in einer bevorzugten Lage wohnen könne, nur weil man sich als gemeinschaftliches Wohnprojekt konstituiert.

Finanzierung von Wohnprojekten

Dem Finanzsektor der Wohnungsbaufinanzierung wird häufig eine eher ablehnende Haltung gegenüber Wohnprojekten vorgeworfen, unternimmt von der Kritik, dass es sich hier um einen ausgesprochen konservativen Zweig der Finanzwirtschaft handle. Gleichgültig, ob das zutrifft oder nicht, sind die Vorbehalte der Banken in dieser Hinsicht nachvollziehbar und das besonders dann, wenn ein Wohnprojekt ein exakt auf die eigenen Bedürfnisse und Wohnvorstellungen zugeschnittenes Gebäude errichten will. Vor allem, wenn die – zukünftigen – Bewohner bereits etwas älter sind, muss damit gerechnet werden, dass Wechsel in der Bewohnerschaft stattfinden müssen, bevor das Bauvorhaben abbezahlt ist. Nachfolger für ausscheidende Mitbewohner in einem solchen Projekt zu finden, ist aber immer höchst schwierig und kann Monate, wenn nicht Jahre dauern, in denen dann die Finanzierung höchst unsicher wird.



Abb. 3: Nachbarschaftstreff im Mehrgenerationenhaus Pfingstweide, Karlsruhe (Foto: BauWohnBeratung bed&roses, Karlsruhe)

Es empfiehlt sich daher, sowohl von Seiten der Bau- wie der Finanzwirtschaft, die Mitglieder eines Projektes zu einem Gebäude zu drängen, das allgemeinen Anforderungen genügt, in das also nach normalem Ermessen „jeder“ einziehen könnte. Auch die Aufwendungen für Gemeinschaftsräume sollten sich daher in engen Grenzen halten, da nicht gesagt werden kann, ob zukünftige Bewohner den gleichen Wert auf solche Gemeinschaftsbereiche legen werden wie die Erstbewohner. „Normale“ Mehrfamilien- oder Appartementhäuser sind also besonders ausgefeilten, spezifischen Lösungen in der Regel vorzuziehen. Solche besonderen Einzelfalllösungen können wohl nur mit dem nötigen Eigenkapital, ohne Risiken für die Finanzinstitute verwirklicht werden.

Neben diesem Nachfolger- oder Ersatzproblem, das Finanzierungsrisiken birgt, besteht in normalen Wohnprojekten die Hauptschwierigkeit darin, unterschiedliche Einkommenssituationen zu einer gemeinsamen Finanzierung zu bündeln und daraus dann eine Gesamtfinanzierung zu entwickeln, die einem Finanzinstitut vorgelegt werden kann. Banken finanzieren in der Regel Objekte für juristische Personen – Einzel-

personen, Paare, Familien – mit klaren Einkommensbedingungen, die in verbindlicher Form zur Verfügung stehen, auf die also rechtlich geregelt zurückgegriffen werden kann. Auch das Gemeinschaftsprojekt wird im Zweifelsfall, wenn es als Eigentümerprojekt angelegt ist, in solche Einzelfinanzierungen aufgeteilt werden müssen. Auch Gemeinschaftsräume müssen entsprechend behandelt werden, wenn nicht klare, sichere Bedingungen für ein Gemeinschaftseigentum hergestellt werden können. Durch die Bildung einer juristischen Person – GbR, Genossenschaft, Verein – kann die Wohngruppe versuchen, gleichfalls eine Gesamtfinanzierung zu erreichen, die Ausfallrisiken aber sind dabei für eine Bank sicher höher als bei den üblichen Eigentümerkonstruktionen. Eine Wohngruppe stellt einen „kollektiven Bauherren“ dar, eine Konstruktion, die für alle Beteiligten ungewohnt ist und Unsicherheiten birgt. Dass diese Probleme aber zu lösen sind, zeigen zahlreiche Beispiele gelungener Finanzierung von Wohnprojekten.

Neben dem Eigentümermodell gewinnt das Investorenmodell zunehmend an Bedeutung. Private Investoren erkennen die Zukunftsträchtigkeit des Gemeinschaftlichen Wohnens und erstellen, häufig bereits in Zusammenarbeit mit einer Wohngruppe, ein Mehrfamilienhaus oder Appartementgebäude, das den Ansprüchen des Gemeinschaftlichen Wohnens entspricht, ohne doch allzu eng auf die Bedürfnisse und Wünsche einer spezifischen Gruppe zugeschnitten zu sein. Für den Investor kann das erhebliche Vorteile bieten, da zum einen die Fluktuation in Wohnprojekten – wenn die Bewohner nicht allzu alt sind – gering ist, da zum anderen die Bewohner mit einem solchen Gebäude, das sie auch als Mieter doch als ihres begreifen, pfleglicher und sorgfältiger umgehen, als es anonyme Mieter sonst tun. Das Nachfolgeproblem, das sich in jedem Projekt bei Auszügen oder Todesfällen stellt, wird in Mieter- oder Investorenprojekten in der Regel in einem Kompromiss geregelt. Der Eigentümer räumt den Bewohnern eine Frist ein, während der sie selbst einen neuen Mitbewohner benennen können. Gelingt das in der vorgegebenen Zeit nicht, wird ein neuer Mieter vom Eigentümer eingesetzt. Da aktive, in ihrer Stadt bekannte Wohnprojekte in der Regel eher mehr Interessenten kennen als tatsächlich in das Projekt einziehen können, dürfte die Benennung eines neuen Mitbewohners beim Ausscheiden eines alten durch die Wohngruppe eigentlich kein Problem sein. Auf die z.T. diffizilen Fragen der Baufinanzierung kann hier nicht weiter eingegangen werden.

Öffentliche Förderung von Projekten des Gemeinschaftlichen Wohnens

Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden von ihren Mitgliedern zur Verbesserung der eigenen Lebensqualität gegründet. Sie stellen eine Lebensform dar, die von den Mitgliedern aus individuellen Nutzenerwägungen gewünscht und realisiert wird. Damit wäre eine öffentliche Förderung im Grunde nicht erforderlich. Da aber indirekt, wenn auch nicht von den Bewohnern intendiert, ein öffentlicher Nutzen, ein Allgemeinwohl



entstehen kann – z.B. Entlastungen des Sozialstaates und Unterstützung der Kommunen z.B. in der Quartiersentwicklung – kann öffentliche Unterstützung gerechtfertigt erscheinen, wenn es gelingt, diese den Bedingungen von Wohnprojekten anzupassen. In einer ohne jeden Zweifel unvollständigen und vorläufigen Skizze sollen hier diese Bedingungen und die daraus resultierenden Strategien einer öffentlichen Unterstützung des gemeinschaftlichen Wohnens skizziert werden.



Abb. 4: Wohnprojekt Hofgarten des Vereins ZAG e.V. in Karlsruhe

Sozialpolitisch förderwürdig sind grundsätzlich nur normierbare und zu verregelnde Lebenslagen, wenn sie eine spezifische Benachteiligung bedeuten, oder Zwecke – die auch Lebensformen sein können – wenn diese im allgemeinen Interesse liegen, ihnen aber kein unmittelbarer privater Nutzen entspricht, der zur Realisierung des allgemeinen Nutzens beiträgt. Die Lebensform des Gemeinschaftlichen Wohnens genügt keiner dieser Bedingungen. Es stellt weder eine normierbare benachteiligte Lebenslage dar oder wird ausschließlich von Benachteiligten praktiziert, noch bildet es einen Zweck des Allgemeinwohls ohne unmittelbar erkennbaren privaten Nutzen. Ein staatliches, verregelt und normiertes Fördersystem „Gemeinschaftliches Wohnen“ kann daher schwerlich zur Debatte stehen.

Dennoch bedarf das Gemeinschaftliche Wohnen, soll es breitenwirksam realisiert werden, der Unterstützung, sei es durch Beratung, durch Informationen, durch Vermittlungen, in denen Menschen, die diese Wohnform realisieren wollen, zusammengebracht werden. Besonders die Unterstützung von Wohngruppen mit Mitgliedern aus benachteiligten Lebenslagen benötigen neben den Regelförderungen, die diesen Menschen zustehen, zusätzliche Beratungsleistungen, um nötigenfalls unzureichende Planungsfähigkeit oder Ähnliches zu kompensieren.

Damit wird erkennbar, dass die Unterstützung des Gemeinschaftlichen Wohnens eine genuin kommunale Aufgabe ist. Nur die Kommune ist in der Lage, Unterstützungen für diese Wohnform als Beratung, als Information, als Einzelfallhilfe in engem Kontakt mit einer Wohngruppe zu realisieren. Die

Kommune besitzt die Informationen über den lokalen Wohnungsmarkt, die Kontakte zur lokalen Bauwirtschaft, zu den Wohlfahrtsverbänden und zur Bevölkerung, die Voraussetzung für eine Erfolg versprechende, Missbrauch ausschließende Förderung sein können. Selbst die materielle Unterstützung eines Wohnprojektes z.B. durch eine Immobilie aus kommunalem Eigentum, die für Ziele der Stadt- oder Quartiersentwicklung von einer Wohngruppe genutzt werden könnte, liegt im Bereich der Kommunalpolitik.

Allerdings stehen die Kommunen bekanntlich in einer eklatanten Finanzkrise. Die meisten sind schlicht außerstande, neben den staatlichen Aufgaben, die sie zurzeit bereits erfüllen müssen, neue freiwillige Leistungen, wie sie eine Unterstützung des Gemeinschaftlichen Wohnens darstellen würde, zu übernehmen. Nur mit einer staatlichen Gegenfinanzierung wäre das denkbar. In einer solchen Situation bietet sich natürlich das Instrument der Zweckzuweisung an, die auch in der Form eines Bund-Länder-Programms „Gemeinschaftliches Wohnen“ entwickelt werden könnte. Staatliche Mittel von Bund und Ländern könnten den Kommunen als Zweckzuweisung zur Realisierung des Gemeinschaftlichen Wohnens zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen sehr offener Richtlinien entscheiden die Kommunen in Einzelfallentscheidungen über den Einsatz der Mittel, sei es in der Entwicklung eines Beratungs- und Informationswesens, sei es durch Einzelfallunterstützung in der Immobilienbeschaffung, z.B. durch Immobilien aus kommunalem Besitz unter einem Höchstpreis, der eventuell im Immobilienmarkt zu erzielen wäre. Angesichts der gegenwärtigen Finanzlage in den öffentlichen Haushalten scheint noch ein sehr weiter Weg vor solchen umfassenden Regelungen der Unterstützung des Gemeinschaftlichen Wohnens zu liegen.

Nicht besonders hilfreich erscheint dagegen eine Strategie, die zurzeit in wachsendem Maße praktiziert wird: die der staatlichen, von den Ländern oder von Bundesministerien entwickelten und finanzierten Modellprojekte. Äußerstenfalls als Schritte zu einer wie auch immer ausgestalteten Politik der Zweckzuweisung wären sie sinnvoll, da sie zum einen nie die Langfristigkeit erreichen, die für Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens oder gar für eine übergreifende Unterstützung notwendig ist, da sie aber zum anderen regelmäßig Erwartungen wecken, die dann von den Kommunen, die diese Modelle ja in stetige Politik umsetzen sollen, nicht erfüllt werden können. Eine solche Unterstützungspolitik mag das Ansehen staatlicher Bürokratien als innovationsfähig und zukunftsorientiert stützen, es schädigt aber langfristig die Kommunen, die auf diese Weise immer mehr in den Verruf der Rückständigkeit und Inkompetenz geraten, obwohl nur sie langfristig die Akteure einer soliden, rechtlich und sozialpolitisch einwandfreien Unterstützung des Gemeinschaftlichen Wohnens sein können.

Dr. Albrecht Göschel

Vorsitzender von Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.,
Bundesvereinigung, Hannover