

Einführung und Allgemeines zu **WOHNFORMEN UND ZIELGRUPPEN**



INHALT

VORWORT	3
EINLEITUNG	4
LEBENSZIELGRUPPEN	5
Jüngere Altersgruppe bis 20 Jahre	5
Altersgruppe der 21- bis 25-Jährigen	5
Altersgruppe der 26- bis 35-Jährigen und der 36- bis 44-Jährigen	5
Altersgruppe der 45- bis 65-Jährigen	6
Altersgruppe ab 65 Jahre	6
ÜBERBLICK: DAS SPEKTRUM DER WOHNFORMEN	8
Individuelles Wohnen	8
Gemeinschaftliches Wohnen auf der Ebene Wohnung	9
Gemeinschaftliches Wohnen auf der Ebene Wohnumfeld	10
Gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten	13
Institutionelles Wohnen	14
TRENDS/BEDARFE AN WOHNFORMEN	16
Jüngere Altersgruppen bis 20 Jahre	16
Altersgruppe der 21- bis 25-Jährigen	16
Altersgruppe der 26- bis 35-Jährigen	17
Altersgruppe der 36- bis 44-Jährigen	17
Altersgruppe der 45- bis 65-Jährigen	18
Altersgruppe ab 65	18
FAZIT	21
QUELLENNACHWEIS	22

LEBENSZIELGRUPPEN



Jüngere Altersgruppe
bis 20 Jahre



Altersgruppe der
21- bis 25-Jährigen



Altersgruppe der
26- bis 35-Jährigen
und 36- bis 44-Jährigen



Altersgruppe der
45- bis 65-Jährigen



Altersgruppe ab
65 Jahre

VORWORT

Die Wohnungsgenossenschaften in Sachsen stehen vor großen Herausforderungen. Darüber sind wir uns einig. Und einig sind wir uns auch, dass wir sie gemeinsam angehen wollen und werden. Die genossenschaftliche Solidarität ist aber auch gepaart mit großer Kreativität der Beteiligten in der Bewältigung dieser Herausforderungen. Es gibt so viele Themen und Ideen, die perspektivisch interessante unternehmerische Entscheidungen für Einzelne werden könnten und viele großartige Themen und Ideen, die genossenschaftlich bereits bei Einzelnen umgesetzt worden sind. Darüber wollen wir und müssen wir mit Ihnen reden – sei es, um Impulse zu geben, sei es aber auch, um von Vorhandenen mit einer Adaption der Idee auf das eigene Unternehmen profitieren zu können.

Hierbei soll Sie unsere Broschürenreihe unterstützen. Über das Jahr verteilt werden in mehreren Heften Themen bearbeitet und Ideen vorgestellt, die Ihnen und damit uns allen nützlich sein können. Das Ganze in verständlich aufbereiteter Weise, womit eine Vertiefung durch Kontaktaufnahme und Vernetzung gewünscht ist. Und das Ganze nicht nur



digital, sondern auch analog als ständig erweiterbarer Ringordner. Warum? Weil jeder so seine individuelle und bevorzugte Form des Inhaltskonsums finden kann. Corona hat gezeigt, dass wir offen sind für alle Kommunikationsformen und dies auch nach Corona so beibehalten.

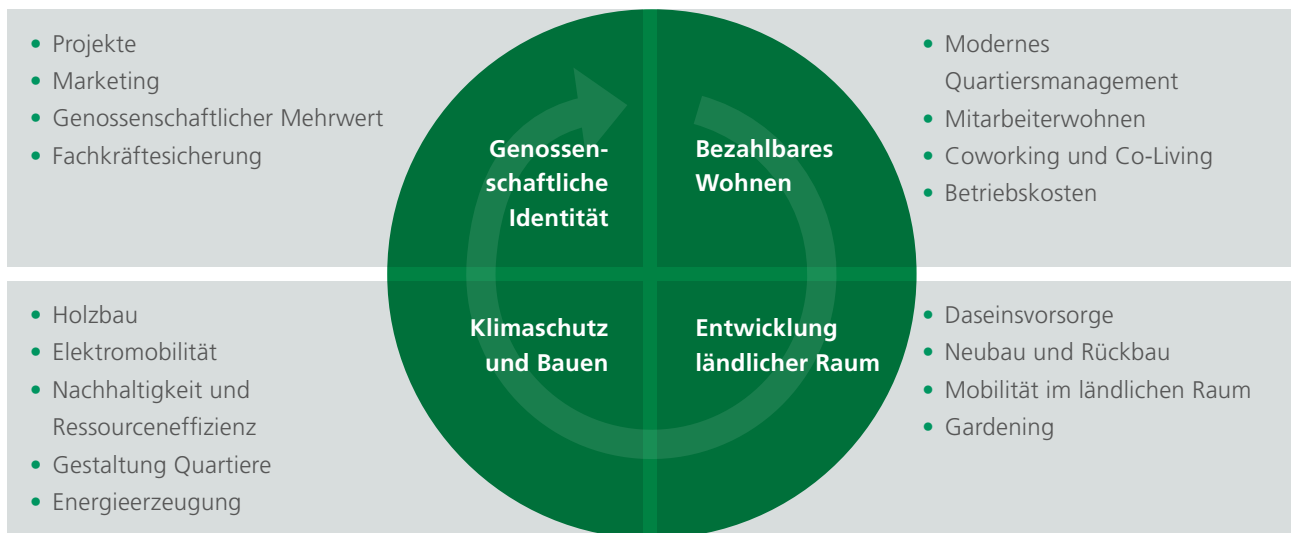
Mirjam Luserke
Vorstand

EINLEITUNG

Unsere Broschürenreihe starten wir in Heft 1 mit einem Überblick über die wesentlichen, zeitgemäßen und zukünftigen Wohnformen. Die Betonung liegt dabei auf Überblick, da thematisch vertiefende Informationen in den weiteren Ausgaben der Broschürenreihe folgen werden. Die aktuelle Ausgabe wird das breite Spektrum der Wohnformen darstellen vom traditionellen Wohnen in Wohnungsgenossenschaften, Formen von Wohngemeinschaften für Jung und Alt, dem Bezahlbaren Wohnen sowie dem Behindertengerechten Wohnen und eine Auflistung der Zielgruppen anhand der verschiedenen Altersgruppen vornehmen. Unterlegt wird dies mit einer kurzen Darstellung der Trends und Bedarfe des Wohnens

und übrigens auch dem Arbeiten von Zuhause anhand definierter Zielgruppen. In den weiteren Ausgaben werden wir bestimmte Themen zu unseren Arbeitsschwerpunkten für die nächsten Jahre praxisnah, kompatibel und adaptierbar für Sie aufbereiten. Genossenschaftliche Identität, Bezahlbares Wohnen, Klimaschutz und Bauen, Nachhaltigkeit und Entwicklung des ländlichen Raumes stehen hierbei als große Schlagwörter und Überschriften auf der Agenda.

Nachfolgend finden Sie einen grafischen Überblick möglicher Themen der nächsten Ausgaben ohne Anspruch auf Vollständigkeit.



LEBENSZIELGRUPPEN

„**Wohnen ist Leben**“ – dieser Grundsatz bringt Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft. Damit werden im Wohnumfeld auch Lebensinhalte ausgeprägt und Werte vermittelt wie Verständnis füreinander, Freundschaft, Selbstbestätigung und Solidarität. Dabei unterscheidet sich die Bedeutung des Wohnens in den unterschiedlichen Lebensphasen.

Es lassen sich eine Reihe von Einflüssen benennen, aus denen sich die Anforderungen und die Erwartungen an das Wohnen und das Wohnumfeld entwickeln. Dazu gehört neben dem Alter und den bisher gesammelten (Lebens-)Erfahrungen (z. B. soziale Prägung, Lebensentwurf, gewohnte Umgebung bzw. Lebensstil) auch die aktuelle Lebensphase, in der sich ein Mensch befindet.

Generell lässt sich festhalten, dass **je nach Altersgruppe unterschiedliche Erfahrungen und Wohnansprüche vorherrschen**. Allgemein lassen sich diese folgendermaßen beschreiben [Büscher, Emmert, Hurrelmann 2009]:



JÜNGERE ALTERSGRUPPE BIS 20 JAHRE

Sie befinden sich in der Regel noch in der Ausbildung. Vorstellungen über ihren weiteren Lebensentwurf sind noch undeutlich. Flexibilität ist ein zentrales Merkmal der Wohn- und Lebenssituation und wird verbunden mit zukünftigen Optionen und Chancen. Eine langfristige Wohnperspektive ist eher die Ausnahme.



ALTERSGRUPPE DER 21- BIS 25-JÄHRIGEN

Sie sind überwiegend Berufsanfänger oder studieren, haben aber möglicherweise bereits konkretere Vorstellungen entwickelt. Auch hier ist Flexibilität ein zentrales Merkmal der Wohn- und Lebenssituation. Es besteht jedoch wegen der im Umbruch befindlichen Lebenslage daneben auch eine gewisse Unsicherheit. Eine langfristige Wohnperspektive ist auch hier die Ausnahme.



ALTERSGRUPPE DER 26- BIS 35-JÄHRIGEN UND DER 36- BIS 44-JÄHRIGEN

26- bis 35-Jährige sind zum überwiegenden Teil bereits beruflich eingebunden und leben überwiegend in festen Beziehungen. Bei dieser Zielgruppe ist davon auszugehen, dass konkretere Vorstellungen bezüglich der aktuellen und zukünftigen Lebensweise und den damit verbundenen Ansprüchen an die Wohnsituation vorherrschen. Die 36- bis 44-Jährigen setzen sich im Haupterwerbsalter mit Fragen von Vermögensbildung, Alterssicherung und Eigentumserwerb auseinander. Generell steht bei den 26- bis 44-Jährigen die berufliche Stabilisierung im Mittelpunkt. Mit der Gründung oder der Vergrößerung der Familie und/oder erweiterten finanziellen Möglichkeiten gehen der Wunsch nach mehr Wohnraum und gestiegene Ansprüche an die Wohnung einher.



ALTERSGRUPPE DER 45- BIS 65-JÄHRIGEN

Bei dieser Altersgruppe ist von einer relativ etablierten Wohnsituation auszugehen. Sie befassen sich bereits im Erwerbsleben gedanklich zunehmend mit dem Wohnen im Alter.



ALTERSGRUPPE AB 65 JAHRE

Diese Altersgruppe strebt im Rentenalter ein sicheres Wohnen mit kalkulierbarer Mietentwicklung an und macht sich Gedanken über wohnungsnahen Service-, Pflege- und Betreuungsleistungen. Stabilität ist für die Gruppe der allein oder mit Partner lebenden Rentner ein zentrales Merkmal der Wohn- und Lebenssituation. Der Wunsch nach Veränderung ist kaum vorhanden.

Die Lebensphasen hingegen unterscheiden sich durch qualitative Merkmale. Dabei ist die Dauer einer Lebensphase nicht genau zu bestimmen. Sie kann individuell sehr unterschiedlich sein und z. B. mit dem Beginn und dem Ende einer Ausbildung, einer Partnerschaft oder eines Beschäftigungsverhältnisses einhergehen. Die Familiengründung und die Trennung bzw. der Tod eines Partners sowie ein finanzieller Auf- und Abstieg stehen für den Wechsel einer Lebensphase. Hinzu kommen auch körperliche Beeinträchtigungen, die nicht nur durch das Alter, sondern beispielsweise auch durch einen Unfall zu einer Einschränkung der persönlichen Mobilität führen und damit eine neue Lebensphase markieren können. Jede Lebensphase bringt damit unterschiedliche individuelle Ansprüche an den eigenen Wohnraum, die Wohnumgebung und die Nachbarschaft mit sich. Allein lebende, jüngere Personen und Paare ohne Kinder haben bzw. benötigen meistens seltener Kontakt zu ihrer Nachbarschaft als Menschen, die weniger mobil sind. Für ältere Bewohner und für Familien mit kleinen Kindern sind beispielsweise die eigene Wohnung und die unmittelbare Wohnumgebung/ das Quartier zentrale Lebensmittelpunkte. Daher erscheint es angebracht, die Bedürfnisse und Anforderungen an das Wohnen und das Wohnumfeld auch in den verschiedenen Lebensphasen zu betrachten:

INDIVIDUALITÄT UND MOBILITÄT

Junge Singles bzw. junge Alleinlebende

In dieser Phase leben die Personen ihre Individualität aus und versuchen, all ihre Möglichkeiten auszuschöpfen – Berufstätige ebenso wie Auszubildende und Studierende. Durch ihre hohe Mobilität sind sie nicht zwingend auf das Wohnumfeld angewiesen, um ihr Bedürfnis nach Kommunikation und sozialer Nähe zu stillen. Sie folgen ihren Interessen weit über das Quartier hinaus. Gleichzeitig schätzen sie ein hochwertiges Angebot an Grünflächen und Freiräumen im Wohnumfeld sowie eine gute Erreichbarkeit des Ausbildungs- bzw. Arbeitsortes, von Einkaufsgelegenheiten und Freizeitaktivitäten sowie eine gute Anbindung an den ÖPNV. Da sie alleine wohnen, verbringen sie eher wenig Zeit in ihrer Wohnung, schätzen aber die Rückzug- und Gestaltungsmöglichkeiten. Sie möchten einen guten Kontakt zu ihren Nachbarn und suchen diesen auch aktiv. Dabei geht es hauptsächlich um das gegenseitige Grüßen und einander Aushelfen. Gewünschte Angebote in der Nachbarschaft sind Sport- und Fitnessangebote, haushaltsnahe Dienstleistungen sowie größere Veranstaltungen. Die Bereitschaft zu nachbarschaftlichem Engagement ist eher gering ausgeprägt.

Junges, kinderloses Paar

Insbesondere bei Berufstätigkeit ist das junge, kinderlose Paar sehr mobil und folgt seinen Interessen weit über das Quartier hinaus. Es genießt ein ruhiges Wohnumfeld und zieht sich zu zweit in die Wohnung zurück. Gleichzeitig schätzt es ein hochwertiges Angebot an Grünflächen und Freiräumen im Wohnumfeld, eine gute Erreichbarkeit des Ausbildungs- bzw. Arbeitsortes, von Einkaufsgelegenheiten und Freizeitaktivitäten sowie eine gute Anbindung an den ÖPNV.

Das Paar möchte einen guten Kontakt zu seinen Nachbarn und sucht diesen auch aktiv. Dabei geht es hauptsächlich um das gegenseitige Grüßen und einander Aushelfen. Gewünschte Angebote in der Nachbarschaft sind Sport- und Fitnessangebote, haushaltsnahe Dienstleistungen sowie größere Veranstaltungen. Die Bereitschaft zu nachbarschaftlichem Engagement ist eher gering ausgeprägt.

SICHERHEIT UND FREIRAUM

Familie mit kleinen Kindern

...hat ein großes Bedürfnis nach einem sicheren und vertrauensvollen Wohnumfeld. Sie ist sehr quartiersbezogen und bevorzugt eine kinderfreundliche Atmosphäre, durch z. B. verkehrsberuhigte Zonen, Nähe zu Natur und Spielplätzen. Sie benötigt Platz in der Wohnung und im Treppenhaus sowie ein barrierearmes Wohnumfeld. Die Wohnung ist ein Ort der Gemeinsamkeit und der Kommunikation.

Die Familie wünscht sich einen guten Kontakt zur Nachbarschaft, das mindestens das gegenseitige Grüßen und Aushelfen beinhaltet und von gegenseitigem Verständnis geprägt ist (z. B. Kinderlärm). Zusätzlich werden sich gemeinsame Freizeitaktivitäten gewünscht. Dazu ist sie bereit, sich ehrenamtlich zu engagieren.

Familie mit Teenagern/Jugendlichen

...benötigt ein vielfältiges Wohnumfeld. Durch die Schulfreunde der Kinder ist sie weiterhin quartiersbezogen, wird jedoch wieder mobiler. Sie benötigt viel Platz in der Wohnung, weniger im Hausflur.

Die Familie wünscht sich einen guten Kontakt zur Nachbarschaft mit gemeinsamen Freizeitaktivitäten. Sie ist eher dazu bereit, sich für die Realisierung einer lebendigen Nachbarschaft ehrenamtlich zu engagieren.

AKTIV UND VERTRAUT

Paare/Singles mittleren Alters, ohne Kinder im Haushalt

...sind besonders bei Berufstätigkeit sehr mobil. Ihre eigenen vier Wände sind ihnen sehr wichtig und sie bevorzugen ein ruhiges und sicheres Wohnumfeld. Das Bedürfnis nach Platz und Gestaltungsmöglichkeiten nimmt ab, während ein barrierearmes Wohnumfeld in den Fokus rückt.

Die Nachbarschaftsbeziehungen sind gewachsen und nehmen eine große Bedeutung ein. Gleichzeitig ist der Kontakt nur unter Vorbehalt gewünscht („Nähe auf Distanz“). Durch Vertrauen in die Nachbarschaft entsteht das Gefühl von Sicherheit und insbesondere Singles sehen hier die Chance einer sozialen Anbindung. Nachbarschaftliche Aktivitäten wie Feste werden gewünscht.

Aktive, gesunde Senioren

...haben endlich Zeit, ihre Individualität auszuleben. Die eigene Wohnung bedeutet für sie Unabhängigkeit und Eigenständigkeit, weswegen sie möglichst lange in ihrem gewohnten Wohnumfeld wohnen bleiben möchten. Sie haben hohe Wohnansprüche und achten auf ein barrierearmes, attraktives Wohnumfeld. Komfort und Ruhe ist ihnen wichtig. Für ihre Mobilität benötigen sie eine gute ÖPNV-Anbindung sowie einen sicheren Stellplatz für ihren PKW.

Die Nachbarschaft bedeutet für sie eine soziale Anbindung, eine vertraute Umgebung sowie gegenseitige Hilfestellungen. Obwohl sich auch hier die Mehrheit eine Distanz zu ihren Nachbarn wünscht, sind sie davon überzeugt, dass das Leben durch eine gute Nachbarschaft angenehmer ist. Sie wünschen sich Harmonie, gegenseitiges Verständnis und gegenseitige Toleranz. Sie haben ein hohes Interesse an nachbarschaftlichen Aktivitäten und engagieren sich auch dafür.

SICHERHEIT UND VERTRAUTES UMFELD

Senioren mit Unterstützungs-/Pflegebedarf (Paare und Singles)

Im Vordergrund dieser Lebensphase steht ein hohes Bedürfnis an Sicherheit und Gewohntem: Das Wohnen muss bezahlbar bleiben, das Umfeld und die Nachbarschaft bekannt sowie die notwendigen Nahversorgungseinrichtungen sicher erreichbar sein. Zumeist sind die Personen eingeschränkt mobil und daher auf niedrigschwellige und barrierearme Angebote angewiesen. Am häufigsten kommunizieren sie mit ihrem Lebensgefährten oder ihrer Lebensgefährtin und im direkten Wohnumfeld, z. B. mit den Nachbarinnen und Nachbarn. Wenn der Partner oder die Partnerin stirbt, bricht eine Vertrauensperson und ein wichtiger Kommunikationspartner weg. Dieses kritische Ereignis kann entweder dazu führen, sich zurückzuziehen, oder aber dass sie sich verstärkt nach außen orientieren.

Bedürfnisse und Anforderungen an Kommunikationsräume in verschiedenen Lebensphasen [eigene Darstellung, nach: Büscher, Emmert, Hurrelmann 2009]

ÜBERBLICK: DAS SPEKTRUM DER WOHNFORMEN

Um den verschiedenen Altersgruppen bzw. auch Zielgruppen in den verschiedenen Lebensphasen geeignete Wohnangebote anbieten zu können, ist es wichtig zu wissen, welche Art von Wohnformen es gibt. Neben dem klassischen Wohnen als auch den bekannten Modellen von Wohngemeinschaften gibt es eine ganze Menge an Varianten von Wohnformen, die sich in folgende Bereiche unterteilen lassen:

INDIVIDUELLES WOHNEN

In den „eigenen vier Wänden“ (mit selbstständiger Lebensführung)

Das klassische („normale“) Wohnen stellt die Grundsituation in den Genossenschaftsbeständen dar. Unterschiede gibt es lediglich aufgrund der baulichen Gegebenheiten der Wohnung: „Barrierearme und Barrierefreie Wohnungen“ (gilt für Bestand als auch Neubau).

Barrierefreie Wohnungen nach DIN

Das barrierefreie Bauen und Wohnen ist in Deutschland gesetzlich geregelt. Die rechtliche Grundlage dafür bieten die UN-Behindertenrechtskonventionen, das Behindertengleichstellungsgesetz und die Landesbauordnungen. Die konkrete Umsetzung von barrierefreien Bauvorhaben ist in der DIN 18040 beschrieben. Diese Baunorm legt ganz konkret fest, wie breit Türen sein müssen, wie ein Bad gestaltet sein soll, wie öffentliche Verkehrsflächen, Eingangsbereiche und Kassenbereiche gebaut sein müssen, damit sie für alle Menschen unabhängig von ihren körperlichen oder kognitiven Voraussetzungen genutzt werden können. Die Anforderungen an die Infrastruktur der Gebäude mit Wohnungen berücksichtigen grundsätzlich auch die uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl. Innerhalb von Wohnungen wird unterschieden zwischen – barrierefrei nutzbaren Wohnungen und – barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen.

Barrierearme Wohnungen

Dieser Begriff ist nicht gesetzlich definiert. Barrierearm bedeutet jedoch, dass ebenso barrierereduzierende Maß-

nahmen (z. B. Schwellenentfernung/-reduzierung, Türverbreiterung, Schaffen von Bewegungsflächen/Grundrissveränderungen etc.) in den Wohnungen umgesetzt werden, jedoch nicht die definierten Mindestmaße der DIN erreicht werden. Als Orientierung gelten hier die Maßnahmendefinition der KFW-Förderung „Altersgerecht umbauen oder Barrierereduzierung“ sowie die Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Förderung des seniorengerechten Umbaus von Wohnraum (RL SeBau). Wichtig ist, dass die Maßnahmen zur besseren Nutzbarkeit der Wohnung führen.

Mobiles Wohnen

Mobiles Wohnen lässt sich auf unterschiedliche Weise realisieren. Grundsätzlich kann man zwei Arten von Mobilheimen unterscheiden: Zum einen gibt es Häuser mit eigener Radachse, sogenannte Houses on Wheels (Häuser auf Rädern). Dazu zählen beispielsweise Tiny Houses oder Wohnwagen. Zum anderen unterscheiden sich Häuser, die sich zwar transportieren lassen, dazu aber einen Trailer oder Tieflader benötigen. Während es lange Zeit keine nennenswerten Optionen gab, hat sich das Angebot mittlerweile deutlich verbreitert. Hersteller bieten hochwertige Wohnhäuser an. Oftmals lässt sich von außen kaum erkennen, dass es sich um einen Container beziehungsweise um ein Modulhaus handelt. Ein wesentlicher Unterschied besteht in der Größe. Mobiles Wohnen im Containerhaus kann bedeuten, dass sich die Bewohner mit wenig Platz zufrieden geben. Sie bewohnen nur einen Hauptraum. Die Küche ist wie bei vielen Ein-Zimmer-Wohnungen in diesem Raum integriert. Zudem können sie ein separates, meist kleines Badezimmer nutzen. Diese Container müssen jedoch nicht unbedingt für mobiles Wohnen auf kleinstem Raum gedacht sein. Häufig dienen sie als Erweiterung eines bestehenden Gebäudes. Investoren fügen die Wohncontainer direkt an ihr Gebäude an oder installieren ihn freistehend im Garten. Es gibt auch den komplexeren Ansatz des Modulhauses – einem mobilen Haus. Dieses verfügt über mehrere Zimmer. Interessenten können sich aus unterschiedlichen Modulen dabei ihr individuelles mobiles Wohnhaus zusammensetzen.

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN AUF DER EBENE WOHNUNG

„Nicht-Zweck-Wohngemeinschaft“

Unter dem Thema Wohngemeinschaften lassen sich generell unterschiedliche Wohnprojekte subsummieren. Hierzu zählen das **generationsübergreifende Wohnen bzw. das Mehr-Generationen-Wohnen** oder das **Wohnen für Menschen mit besonderen Interessenslagen** wie Kunst, Musik etc. Bislang gibt es keine abschließende Definition für „gemeinschaftliches Wohnen“. Aber es gibt Aspekte, die fast alle Wohnprojekte charakterisieren:

- **Selbstorganisation:** Es erfolgt ein bewusster Aufbau sozialer Netzwerke statt zufällig zustande kommender Nachbarschaften. Kommunikations- und Entscheidungsstrukturen werden innerhalb der Gruppe geregelt.
- **Bürgerschaftliches Engagement:** Verbindung von Wohnen und bürgerschaftlichem Engagement durch die Ideen und Talente der Beteiligten. Bei der Verteilung der Aufgaben ergänzen sich die Interessen und Fähigkeiten der Bewohnerinnen und Bewohner. Viele Wohnprojekte suchen Kontakt zur Nachbarschaft im Quartier oder sind in Netzwerken aktiv.
- **Partizipation:** Die Bewohnerinnen und Bewohner sind an der Projektentwicklung beteiligt und wirken bei der Planung, bei der baulichen Umsetzung und/oder in der Verwaltung mit. Es herrscht ein Anspruch an Selbstbestimmtheit und Selbstorganisation. Gemeinschaft wird nicht verordnet, sondern sie braucht Gelegenheiten.
- **Verbindlichkeit durch rechtlich, wirtschaftlich und sozial wirksame Grundlagen:** Auf der Basis dieser Gemeinsamkeiten entfaltet sich je nach Standort und Rahmenbedingungen ein breites Spektrum von Bau-, Wohn- und Rechtsformen.

„Zweck-Wohngemeinschaft“

Wohngemeinschaften mit einem Zweck können zum Beispiel **Studenten-WG's, Berufstätigen-WG's oder Senioren-WG's** sein. Bewohner einer Zweck-WG leben zusammen, um beispielsweise Kosten zu sparen, wenn die Wohnsituation vorübergehend ist oder ein „ganz allein leben“ nicht der Lebensphilosophie entspricht. Das Gemeinschaftsleben spielt eine untergeordnete Rolle. Gemeinsame Aktivitäten gibt es kaum. Die Beziehung der Bewohner beschränkt sich meist auf Absprachen über die Nutzung der gemeinsamen Räume (wie z. B. Bad) oder den Putzplan. Hinweis: Die ge-

nannten WG-Arten können jedoch auch einer Nicht-Zweck-Gemeinschaft unterliegen mit sozialen gemeinschaftlichen Aktivitäten. Dazu zählt dann auch die Plus-WG (für Singles ab 50 Jahren), um die sozialen Vorzüge, die insbesondere das Gruppenleben und die Kommunikation einer Wohngemeinschaft mitbringt, genießen zu können.

Funktionale Wohngemeinschaft

In einer funktionalen Wohngemeinschaft teilen die Bewohner alle Räume. Keiner der Bewohner hat ein eigenes Zimmer. Sie verzichten damit größtenteils auf ihre Privatsphäre. In dieser WG-Art werden den Zimmern durch die Wohnenden Funktionen zugeordnet, sodass alle Räume jedem Bewohner zur Verfügung stehen. Es gibt also für alle ein gemeinsames Schlaf-, Wohn-, Ess-, Arbeits- oder auch Ankleidezimmer. Die Zimmer können jedoch ihre Funktionen gegebenenfalls ändern. Beispielsweise kann aus einem Arbeits- ein Musikzimmer bei Bedarf werden. Durch die Zuordnung einer Funktion zu einem Zimmer nutzen alle Bewohner wirklich jedes Zimmer der Wohnung (und nicht nur Küche, Bad und Wohnzimmer wie in einer konventionellen WG). So gewinnen die Bewohner Raum. Wo die Grenzen des Teilens liegen, entscheidet jede funktionale WG für sich. Einige funktionale WG's teilen sich nicht nur die Zimmer, sondern auch die Lebensmittel, Kleidung oder sogar persönliche Gegenstände wie Handys. Diese Wohnform erfordert klare Regeln sowie eine offene und respektvolle Kommunikation. Ohne dies kann diese WG-Form nicht lange bestehen.

Inklusive Wohngemeinschaft

Menschen mit und ohne Behinderungen leben zusammen in einer Wohngemeinschaft. Der Kontakt zwischen Menschen mit und ohne Behinderungen gestaltet sich hier auf Basis gemeinsamer Interessen und Freiwilligkeit. Der Mensch mit Behinderung bringt seine Hilfen mit in die Wohngemeinschaft ein. Die Mitbewohner ohne Behinderungen übernehmen aber keine Assistenz- bzw. Betreuungsstunden, sondern unterstützen lediglich mit Hilfe bei alltäglichen Tätigkeiten wie Wäschewaschen oder Kochen. Jeder Bewohner hat ein eigenes Zimmer, um sich zurückziehen zu können. In den Gemeinschaftsräumen wie Küche oder Wohnzimmer legen die Bewohner Wert darauf, zusammenzukommen, um beispielsweise gemeinsam zu kochen, zu Abend zu essen oder sich auszutauschen. Putzpläne oder Einkaufslisten legen alle Bewohner gemeinschaftlich fest. In einer inklusiven WG steht vor allem das Miteinander im Vordergrund. Eine

sozialpädagogische Fachkraft sowie ein Pfleger oder eine Pflegerin im Freiwilligendienst unterstützt meist die WG, um ein reibungsloses Miteinander zu erleichtern.

Integrative Wohngemeinschaft

Auch hier leben Menschen mit und ohne Behinderungen zusammen in einer Wohngemeinschaft. Menschen ohne Behinderungen übernehmen jedoch Assistenz- bzw. Betreuungsstunden für die Menschen mit Behinderungen.

Exklusive Wohngemeinschaft

Ausschließlich Menschen mit Behinderungen leben zusammen in einer Wohngemeinschaft. Das Assistenz- bzw. Betreuungspersonal kommt von außen in die Wohngemeinschaft. Beim Einsatz von Nachtwachen oder Haushaltshilfen steht ggf. ein separates Zimmer in der Wohngemeinschaft für diese Kraft bereit.

Pflege-Wohngemeinschaft (privat organisiert)

In einer Pflege Wohngemeinschaft leben mehrere, zum Teil auch pflegebedürftige Menschen und ältere Menschen mit Unterstützungsbedarf zusammen. Wenn Bewohner oder ihre Angehörigen eine Pflege-Wohngemeinschaft gemeinschaftlich gründen, die von ihnen selbstbestimmt organisiert und verwaltet wird sowie alle Fragen, die die WG betreffen, selbst geregelt werden, spricht man von einer sogenannten selbstorganisierten Pflege-Wohngemeinschaft im Gegenteil zur Anbieterorganisierten Pflege-Wohngemeinschaft (s. Seite 14 beim Institutionellen Wohnen). Die Bewohner und ihre Angehörigen entscheiden selbst, wer in die Wohngemeinschaft einzieht oder wie der Alltag gestaltet wird. Daher eignet sich diese Wohnform im Besonderen für Menschen, die Angehörige haben, die ihre Interessen vertreten können, falls der Bewohner selbst dies nicht alleine kann. In einer selbstorganisierten Wohngemeinschaft kommen ausschließlich die Vorschriften des BGB zum Tragen. Die Heimaufsicht ist hier nicht zuständig und kann daher auch nicht tätig werden, wenn es Fragen oder Beschwerden zu einer Pflege-Wohngemeinschaft gibt.

Jeder Bewohner hat sein eigenes Zimmer, das er sich nach den eigenen Vorlieben gestalten kann. Daneben gibt es gemeinschaftlich genutzte Räume wie beispielsweise eine Küche und ein Wohnzimmer, die von allen Bewohnern genutzt werden können. Pflegebedürftige und ältere Menschen leben somit nicht allein und können den Alltag besser bewältigen,

indem sie Betreuungs- und Unterstützungsangebote gemeinsam nutzen. Hierfür beauftragen sie gemeinsam eine Person (Präsenzkraft), die organisatorische, verwaltende oder betreuende Tätigkeiten übernimmt sowie im Haushalt unterstützt.

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN AUF DER EBENE WOHNUMFELD

Cohousing

Cohousing bezeichnet eine, von ihren Bewohnern gemeinsam geplante und bewirtschaftete Gemeinschaft aus privaten Wohnungen und/oder Häusern, die durch umfangreiche Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. große Küchen, Speisezimmer, Waschküchen, Kindertagesstätten, Büros, Internetcafés, Heimkinos, Bibliotheken, Werkstätten und Fitnessstudios) ergänzt werden. Diese haben das Ziel, die Interaktion mit den Nachbarn und gemeinsame soziale Aktivitäten zu fördern. Durch die Ressourcenplanung der Kommune weist diese Variante erhebliche wirtschaftliche und umwelttechnische Vorteile auf. Dabei geht es um die Möglichkeit, Haushaltsaufgaben aus dem individuellen Wohnbereich zu delegieren, um sie in gemeinschaftlich organisierter Form im praktisch-alltäglichen Bereich (nicht nur sozialen Bereich) rationeller erledigen zu können. Die Bewohner übernehmen ebenfalls in der Gemeinschaft verantwortliche Positionen. Generelle Entscheidungen werden jedoch von der Allgemeinheit getroffen. Jeder Haushalt ist aber finanziell von der Gemeinschaft unabhängig.

Wohnen für Hilfe

„Wohnen für Hilfe“ bedeutet, dass Studenten mit Menschen in einer Wohngemeinschaft (in einer Wohnung oder einem Einfamilienhaus) zusammen leben, die Hilfe benötigen. Dafür zahlen Studenten weniger Miete. Die einzigen Kosten, die den Studierenden entstehen, sind die Nebenkosten (wie Strom, Wasser und Gas).

In der Regel gilt: Eine Stunde Arbeit im Monat pro Quadratmeter Wohnfläche. Das bedeutet für ein 15-Quadratmeter großes Zimmer 15 Stunden Mitarbeit monatlich. Die Aufgaben sind jedoch vielfältig und werden individuell festgelegt und miteinander abgestimmt. Beispiele hierfür sind u. a. Einkaufen, Kochen, Staubsaugen, Gartenpflege oder Hausaufgabenhilfe. Ausgenommen sind jedoch Pflegeleistungen jeglicher Art. „Wohnen für Hilfe“ ist eine Win-Win-Situation



für beide Parteien. Die Senioren oder auch Familien müssen für die leichten Aufgaben im Haushalt keinen teuren Hilfsdienst bezahlen. Senioren vereinsamen nicht, Familien erhalten Unterstützung im Alltag und Studenten können komfortabel und günstig wohnen.

Mehrgenerationen-Wohnprojekte

Mehrgenerationen-Wohnprojekte haben durch ihr gemeinschaftsorientiertes Konzept den Anspruch, die demografischen und gesellschaftlichen Defizite durch soziale (Bewohnerschaft) und räumliche Aspekte (Grundrissgestaltung des Gebäudes und der Wohnungen) zu kompensieren. Die Idee ist, dass mehrere Wohnparteien verschiedenen Alters enger als üblich miteinander kommunizieren. Deshalb zählen zu dem Konzept auch die Ausgestaltung der Erschließungssysteme und der gemeinschaftlich genutzten Räume bzw. Flächen, die kommunikationsfördernd und somit gemeinschaftsbildend wirken. Das kann von der Einrichtung eines Gemeinschaftsraumes bis hin zur Vergemeinschaftung des Gartens oder der Küche reichen. Es kann auf sozialer Ebene manchmal auch bedeuten, dass man familienähnliche Beziehungen untereinander bezüglich Kinderpflege oder Altenbetreuung eingeht (Intensität und Grad der Übereinkunft bleibt dabei den Beteiligten überlassen). Das Besondere dabei ist, dass durch die Einbeziehung mehrerer Generationen (typischerweise sind es drei) jedem Mitbewohner eine Art familiärer Rückhalt zur Verfügung steht und dabei soweit als möglich das Gefühl von Geborgenheit schafft.

Exkurs: Mehrgenerationenhäuser

Der Begriff wurde vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) geprägt. Mehrgenerationenhäuser sind Orte, an denen sich Menschen jeden Alters begegnen. Sie setzen sich in den Nachbarschaften für das Miteinander und Füreinander der Generationen und damit für gesellschaftlichen Zusammenhalt ein. **Die Mehrgenerationenhäuser sind nicht gleichzusetzen mit Mehrgenerationen-Wohnprojekten. Leider führt dies immer wieder zu Verwechslungen!**

Der generationenübergreifende Ansatz prägt als Querschnittsaufgabe alle Angebote der jetzigen und künftigen Mehrgenerationenhäuser. Inhaltliche Schwerpunkte sind neben „Haushaltsnahen Dienstleistungen“ und „Freiwilligem Engagement“ auch die Themen „Alter und Pflege“ sowie „Integration und Bildung“. Meist werden die Mehrgenera-

tionenhäuser von Trägern der Freien Wohlfahrtspflege geführt und bieten Angebote wie: Seniorentreffs, Jugendtreffs, Mittagstisch, Hausbibliotheken, Tagescafé, Krabbelgruppen, Hausaufgabenbetreuung, aber auch Babysitter-Kurse, Internetschulungen oder Nordic-Walking-Kurse an.

Siedlungsgemeinschaften und Ökodörfer (Mehrgenerationendörfer)

Eine Siedlungsgemeinschaft umfasst in der Regel eine höhere Anzahl von Bewohner/innen, welche in mehreren Gebäuden, oft in bestehenden Quartieren, leben. Initiatoren können selbstorganisierte Gruppen, aber auch Wohnungsunternehmen sein. In Siedlungsgemeinschaften wohnen und leben Familien und Einzelpersonen räumlich zusammen. Jede Partei behält jedoch seine Eigenständigkeit durch einen eigenen privaten Haushalt. Gruppen, insbesondere in dorfähnlichen Strukturen, organisieren gemeinsame Vorhaben wie gemeinschaftliches Bauen und eine gemeinschaftliche Selbstversorgung. Das direkte Wohnumfeld soll durch eine aktive und wirksame Nachbarschaft erweitert werden. Ferner wird ein soziales Netzwerk aufgebaut, welches über das Wohnen hinaus besteht und thematisch bis hinein in die Dorf- oder Stadtentwicklung geht.

Eine besondere Form der Siedlungsgemeinschaft ist die Ökosiedlung bzw. das Ökodorf. Ein Ökodorf ergänzt die sozialen Strukturen durch ein nachhaltiges und autarkes Leben für die Bewohner/innen mit einem kleinen ökologischen Fußabdruck. Die meisten Ökodörfer sind genossenschaftlich organisiert und bewirtschaften Wald, Garten- und Ackerland nachhaltig.

Hausgemeinschaft

Im umgangssprachlichen Gebrauch des genossenschaftlichen Wohnens bedeutet die Hausgemeinschaft, dass mehrere Wohn-/Mietparteien in einem gemeinsamen Hausaufgang oder mehreren Hausaufgängen in einem Gebäude leben sowie, dass diese Wohn-/Mietparteien auch untereinander Kontakt haben und haben wollen. Dies ist hier jedoch nicht gemeint.

In der Definition des Kuratoriums Deutsche Altershilfe (KDA) stellen Hausgemeinschaften die 4. Generation der Alten- und Pflegeheime dar. Obwohl das Wohnen im Vordergrund steht, handelt es sich bei den Hausgemeinschaften in erster Linie um zugelassene vollstationäre und pflegesatzfinanzierte

Einrichtungen. Der Ausgangspunkt aller konzeptionellen Überlegungen ist die individuelle Lebenswelt der Menschen und ihrer Bedürfnisse sowie das Ermöglichen einer großen Mitbestimmung und Selbstständigkeit (auch bei demenziell erkrankten Menschen). Genau dies findet sich im grundsätzlichen Ansatz der Hausgemeinschaften, in der Architektur und in der Organisation wieder. Eine Hausgemeinschaft ist eine räumliche und organisatorische Einheit, in der bis zu 15 ältere und pflegebedürftige Menschen in eigenen Zimmern leben. Sie haben zugleich aber auch die Möglichkeit, in Gemeinschaftsräumen gemeinsame Aktivitäten durchzuführen (z. B. kochen, essen, Schach spielen oder Gymnastikübungen). Alle Pflege- und Betreuungsleistungen sowie alle hauswirtschaftlichen Leistungen, die nicht von den Bewohnern selbst, den Angehörigen und/oder Freunden geleistet werden können, werden über die Präsenzkkräfte im Zusammenhang mit den Tagesaktivitäten und/oder über den hauseigenen pflegerischen Dienst erbracht oder organisiert. Hausgemeinschaften werden, anders als die Wohngemeinschaften, als zugelassene und pflegesatzfinanzierte vollstationäre Einrichtung betrieben. Als Heime unterliegen sie unter anderem dem Heimgesetz.

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN UND ARBEITEN

Co-Living/Business-WG

„Co-Living“ ist eine Art des Wohnens, die dem aktuellen Zeitgeist entspricht. Meist junge Menschen, die sich gegenseitig unterstützen wollen, um kreativ zu werden und ihre Ideen zu verwirklichen, leben zusammen in meist möblierten WG's mit hohem Standard. Der Wohnbereich dient als Inspirationsquelle und soll zu weiterem Schaffen anregen und befähigen. Co-Living ist dabei meist eine Mischform aus Arbeits- und Wohngemeinschaft. In einer Welt, in der viele Menschen ortsunabhängig arbeiten können, ist Co-Living die optimale, moderne Form zu wohnen. Co-Living richtet sich speziell an Selbstständige, an Gründer von Start-Ups, Freelancer, an junge Menschen, die ortsungebunden arbeiten können, an Kreative, an Leute, die gerne viel reisen, an sogenannte „digitale Nomaden“ und „Jobnomaden“ oder an Studenten.

Die Business-WG ist eine der neuesten WG-Arten für Berufstätige zwischen 20 und 40 Jahren, die nicht lange in einer

Stadt bleiben. Hier wohnen Berufstätige und Einsteiger zusammen, knüpfen private und manchmal auch geschäftliche Kontakte. Häufig legen die Bewohner auch Wert auf gemeinsame Aktivitäten – diese Form der WG ist also nicht nur eine Zwecklösung, sondern auch ein Ort der Erholung. Durch den sozialen Kontakt zu den Mitbewohnern lässt sich auch die neue Stadt besser kennenlernen. Wenn einer der Bewohner nach einiger Zeit eine neue Stelle in einer anderen Stadt antritt, kann er die WG schnell verlassen. Die Mietverträge sind flexibel kündbar mit kurzen Kündigungsfristen (bspw. zwei Wochen zum Monatsende). Ferner sind Möbel oder organisatorische Dinge wie Providerverträge meist im Mietpreis mit inbegriffen oder können dazu gebucht werden.

Mit dem Konzept des Co-Living wird auch „Coworking“ oder „Coworking-Space“ verbunden.

„Coworking“ ist eine neue Arbeitsform, bei der Selbstständige, Start-Ups, Kreative und zunehmend immer mehr größere Unternehmen unter einem Dach – in einem „Coworking-Space“ – unabhängig und gleichzeitig auch zusammen arbeiten. Obwohl alle an individuellen Projekten arbeiten, sind Austausch und gegenseitige Hilfe zentraler Bestandteil. „Coworking-Space“ bezeichnet deshalb ein Geschäftskonzept, das Arbeitsplätze und Infrastruktur (Netzwerk, Drucker, Scanner, Fax, Telefon, Beamer, Besprechungsräume) zeitlich befristet zur Verfügung stellt. Der Unterschied zur Bürogemeinschaft ist die Mischung verschiedener Berufe, die geringere Verbindlichkeit und der Full-Service-Charakter.

Collaborative Living

Zu dem Bereich des Co-Living gehört auch der Begriff des Collaborative Living. Die sogenannte „Generation Z“ (als Nachfolger der Millennials) wächst bereits mit einem veränderten Wertesystem auf, in dem ein starker Gemeinschaftsinn, die Sharing-Economy und der schonende Umgang mit Ressourcen eine wichtige Rolle spielen. Zukunftsforscher gehen davon aus, dass dieses Konzept deshalb in den nächsten 20 Jahren großen Einfluss auf den Wohnungsbau haben wird. Die Wohnhäuser der Zukunft sind mehr als Wohneinheiten, die sich übereinander stapeln. Sie werden zu einem Lebensraum, der einer großen Vielfalt von Lebensstilen ein Dach über dem Kopf bietet. Das ganze Haus (nicht nur die Wohnungen) wird als flexibles Raumsystem gedacht. „Familien brauchen andere Freiräume als Wohngemeinschaften. Alleinlebende bevorzugen zwar eine Wohnung als hochprivate

Zone, legen oft aber Wert auf ein reges Miteinander innerhalb der Hausgemeinschaft. Dass aus Familien Alleinwohnende werden können oder Patchwork-Familien entstehen, das wird bei der Planung der zukünftigen Wohngebäude bedacht: Durch bei Bedarf zuschaltbare Räume für einzelne Wohnungen und gemeinschaftlich genutzte Bereiche entstehen kollaborative Räume, die einen großen Mehrwert für viele Lebensstile bieten. Gerade in Baugruppen-Projekten, bei denen sich Privatpersonen für den Bau eines Wohnhauses in der Stadt zusammenschließen, werden die unterschiedlichen Bedürfnisse von wechselnden Lebensmodellen baulich umgesetzt: Kindergarten, gemeinsamer Dachgarten, ein Gästezimmer für das ganze Haus, gemeinschaftlicher Workspace oder Kleinstwohnungen für pflegebedürftige Angehörige sind in diesen Neubauten zu finden. Kollaborative Räume haben aber nichts mit dem gemeinschaftlichen Wohnen in einer WG zu tun, sondern folgen der Logik, bei Bedarf eine Erweiterung der privaten Bereiche zu bieten.“ (Quelle: <https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/wohnen/collaborative-living-wohnen-wird-dezentral/>)

Clusterwohnen

Eine Cluster-Wohnung ist eine Kreuzung zwischen einer Kleinstwohnung und einer Wohngemeinschaft. Cluster-Wohnungen sind in der Regel 150 bis 800 Quadratmeter große zusammenhängende Strukturen. Diese lassen sich auch ohne große bauliche Veränderungen auf ganz verschiedene Art und Weise belegen und bieten damit eine hohe Flexibilität. In einer Cluster-Wohnung gibt es abgeschlossene Zimmer mit einem Bad und meistens auch mit einer kleinen Teeküche. Zusätzlich gibt es für die gemeinschaftliche Nutzung einen größeren Wohnbereich mit einer Wohnküche.

INSTITUTIONELLES WOHNEN

Alten- und Pflegeheim

(Voll-)stationäre Wohnformen umfassen in einer nach dem Schweregrad der Hilfe- und Pflegebedürftigkeit der Bewohner unterscheidenden Dreigliedrigkeit stationärer Altenpflegeeinrichtungen: Altenwohnheime, Altenheime und Altenpflegeheime. Daneben bestehen Wohnformen für Menschen mit Behinderungen. Beim Altenwohnheim hat der Bereich Wohnen das größte Gewicht. Andere Leistungen werden nur in geringem Umfang angeboten. Im Alten-

heim überwiegt das selbstbestimmte Leben bei geringer Pflegebedürftigkeit. Allgemeine Dienstleistungen wie Zimmerreinigung und Speisenversorgung werden regelmäßig beansprucht. Es wird kein eigener Haushalt geführt. Im Altenpflegeheim steht die stationäre Pflege ausgeprägt pflegebedürftiger Menschen rund um die Uhr im Vordergrund. Die derzeit häufigste Form stellt das Altenpflegeheim (Pflegeheim) dar.

Anbieterorganisierte Pflege-Wohngemeinschaft (institutionell organisiert)

Anbieterorganisierte Pflege-Wohngemeinschaften können durch öffentliche oder private Träger gegründet werden, beispielsweise durch Pflege- und Betreuungsdienste, von Vereinen, durch Einzelpersonen oder auch Kommunen. Dieses Modell zeichnet sich dadurch aus, dass der Träger der Pflege-Wohngemeinschaft entscheidet, wer in die WG einzieht und wie die gemeinschaftlich genutzten Bereiche gestaltet werden. Bei anbieterorganisierten Wohngemeinschaften sind neben den Vorschriften des BGB und gegebenenfalls auch des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes (WVBG) auch die besonderen Vorschriften des jeweiligen Bundeslandes anwendbar. Beispielsweise müssen bestimmte Anforderungen an die Wohn- und Betreuungsqualität, die Qualität der Pflege sowie die Mitbestimmungs- und Mitwirkungsrechte der Bewohner und deren Inanspruchnahme sichergestellt werden. Ob der Betreiber die gesetzlichen Vorschriften auch tatsächlich einhält, wird von der Heimaufsicht überwacht und geprüft.

Betreutes Wohnen

Betreutes Wohnen ist ein Leistungsprofil für ältere Menschen, die in einer barrierefreien Wohnung und Wohnanlage leben, das Grundleistungen/allgemeine Betreuungsleistungen und Wahlleistungen/weitergehende Betreuungsleistungen umfasst, die durch das Mitglied/Bewohner zusätzlich zur Miete bezahlt werden müssen. Es unterstützt eine selbstständige und selbstbestimmte Haushalts- und Lebensführung und die Einbindung in soziale Strukturen der Hausgemeinschaft und des Wohnumfeldes – und kann auch bei stärkerer Pflegebedürftigkeit das selbstbestimmte Wohnen ermöglichen. Seniorenresidenzen oder auch Seniorenstifte sind die luxuriöse Variante von betreuten Wohnanlagen. Die Wohnungen befinden sich meist in bester Lage und sind qualitativ hochwertig ausgestattet und erinnern eher an ein Hotel. Für die Bezeichnungen „Seniorenresidenz“ und „Seniorenstift“

gibt es jedoch keine rechtlich bindende Vorschrift. Beide dienen zusammenfassend zur Beschreibung einer Senioreneinrichtung, die ein exklusives Ambiente und ein umfassendes Leistungsangebot vorweist.

Service-Wohnen

Beim Service-Wohnen werden meist barrierearme Wohnungen mit einfachen Dienstleistungen für Senioren wie Alltagshilfen für Wäsche, Hausnotrufsysteme, Besuchsdienste und einem Menübringdienst (Essen auf Rädern) sowie einem ambulanten Dienst oder Concierge-Service angeboten. Einen professionellen Pflegebereich gibt es beim Service-Wohnen jedoch nicht.

Wohnheime (z. B. für Studenten, Kinder, Inklusion, Reha)

Wohnheime sind eine Einrichtung für einen konkreten Personenkreis, in der man zur Miete oder Betreuung wohnen kann. Wie zum Beispiel einerseits das Studentenwohnheim, in dem Studenten kostengünstig wohnen können und andererseits ein Wohnheim für Menschen mit Behinderungen,

die zusammen leben und dort die erforderlichen Hilfen in Form einer Rund-um-die-Uhr-Betreuung erhalten. Diese werden z. B. von ständig anwesenden Bezugspersonen unterstützt und gefördert und bietet insbesondere Hilfe bei der individuellen Grundversorgung, Haushaltsführung, der Freizeitgestaltung und dem Aufbau und der Gestaltung sozialer Beziehungen. Egal für welche Zielgruppe ein Wohnheim ausgerichtet ist, es gibt in fast allen Wohnheimen feste Regeln oder Hausordnungen für das Zusammenleben.

Die Vielfalt der Wohnformen ist wesentlich für ein ganzheitliches Quartierskonzept. Auch wenn das über die eigenen Angebote der Wohnungsgenossenschaften hinausgeht, können viele Dinge in kooperativer Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteuren umgesetzt werden. Alle Wohnformen können miteinander kombiniert werden: So können beispielsweise auf der Ebene Wohnumfeld, Mehrgenerationenhäuser, individuelles Wohnen, Co-Living/Coworking und Pflegewohngruppen in einem ganzen Quartier vereint werden.



TRENDS/BEDARFE AN WOHNFORMEN

Aufgrund der Vielfältigkeit von Wohnformen sowie Alters- und Lebensphasenorientierungen lassen sich keine starren generalisierenden Hinweise geben, sondern **Wohnwünsche der Zielgruppen** und **allgemeine Trends im Wohnen** ableiten. Hinsichtlich der **Wohnwünsche bzw. -bedarfe der Zielgruppen** können folgende Wohnvorstellungen für die verschiedenen Altersgruppen abgeleitet werden [vgl. Büscher, Emmert, Hurrelmann 2009 und GdW Wohntrends 2035 – eigene Zusammenstellung]:



JÜNGERE ALTERSGRUPPEN BIS 20 JAHRE

- Fragen des Wohnens hängen stark mit dem Elternhaus zusammen,
- knapp 90 % haben bislang keine bewussten Entscheidungen zu Wohnformen und Wohnungseinrichtungen getroffen, da sie noch zu Hause bei den Eltern leben,
- in Betracht gezogen werden Überlegungen zu Wohngemeinschaften mit Freunden oder die Notwendigkeit, aufgrund des finanziell verfügbaren Budgets in kleinere und günstigere Wohnungen zu ziehen,
- zukünftige Tendenz/Wohnwünsche:
 - 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen,
 - auch Präferenz für Mehrgenerationenwohnen (in einer Straße oder Siedlung).



ALTERSGRUPPE DER 21- BIS 25-JÄHRIGEN

- i. d. R. 1- bis 3-Personen-Haushalte,
- sehr heterogene Betrachtungsweise durch unterschiedliche Lebenswege – Wohnen folgt der beruflichen, ökonomischen und privaten Situation:
 - Wohnheim in der Ausbildungszeit wird als unangenehm und anonym empfunden,
 - eine Altbauwohnung für den Berufseinsteiger gilt als stilvoll,
 - eine Wohngemeinschaft, insbesondere bei Studierenden, gilt als Herausforderung und Bereicherung zugleich,
- zukünftige Tendenz/Wohnwünsche:
 - 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen,
 - Ausstattungsmerkmale: insbesondere 2. Bad und Balkon,
 - auch Präferenz für Mehrgenerationenwohnen (in einer Straße oder Siedlung).



ALTERSGRUPPE DER 26- BIS 35-JÄHRIGEN

- i. d. R. 1- bis 3-Personen-Haushalte, 1/5 der Zielgruppe wohnt in 4-Personen-Haushalten, ca. 2/3 leben in der Stadt (Gründe: schnelle Erreichbarkeit und die unmittelbar zur Verfügung stehende Infrastruktur) und ca. 1/3 bevorzugen das Leben in der Kleinstadt oder auf dem Land (Gründe: Freizeitmöglichkeiten und Familienfreundlichkeit),
- Gründe für Unzufriedenheit: schlechte Wohnverhältnisse (schmutzige Wohnumgebung), enger Treppenaufgang zur Wohnung, zu wenig Licht von außen und Lärm,
- zukünftige Tendenz/Wohnwünsche:
 - 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen,
 - eigene Außenbereiche, Energieversorgung/Alternative Energien, flexible Raumgestaltung, moderne Technologien, barrierefreie Zugangswege (z. B. Aufzüge).



ALTERSGRUPPE DER 36- BIS 44-JÄHRIGEN

- i. d. R. 2- bis 4-Personen-Haushalte, ausgewogenes Verhältnis zwischen städtisch einerseits und andererseits kleinstädtisch oder ländlich,
- als Wohnlage wird das Zentrum/die Zentrumsnähe oder der Stadtrand (bei guter Verkehrsanbindung und grüner Lage) generell bevorzugt,
- Wohnwünsche:
 - 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen (Wohnungen ab 80 m² und mindestens drei Räume bevorzugt),
 - Ausstattungsmerkmale: Mehrheit bevorzugt Badewanne und Dusche, häufig offene Gestaltung der Küche, moderne und gehobene Wohnungsausstattung, schnelle Internetverbindung, Smart-Home-Technologien/Multimediaangebot,
 - Abstellmöglichkeiten außerhalb der Wohnung (z. B. für Fahrrad),
 - hohe Präferenz für Sonderwohnformen, vor allem gemeinschaftliches Wohnen.



ALTERSGRUPPE DER 45- BIS 65-JÄHRIGEN

- i. d. R. 1- bis 2-Personen-Haushalte, wohnen meist städtisch bis kleinstädtisch, als Wohnlage werden das Zentrum/die Zentrumsnähe oder der Stadtrand bevorzugt,
- ruhige, sichere Lage, Verkehrsanbindung und die Erreichbarkeit von wichtigen Häusern, Diensten und Geschäften ist für diese Altersgruppe sehr wichtig,
- Wohnwünsche:
 - am häufigsten Wohnungen zwischen 60 bis 80 m² und drei Räumen,
 - Ausstattungsmerkmale: Mehrheit bevorzugt Badewanne und Dusche – jedoch ist für rund 42 % auch eine Dusche (ohne Wanne) ausreichend, geschlossene Gestaltung der Küche eher in höheren Alterskategorien (63 Jahre), Jüngere (46 Jahre) bevorzugen mit 51 % auch offene Küche und 49 % in sich geschlossene Küche, altersgerechte Wohnungsausstattung wie bodengleiche Dusche, barrierearmer Wohnungszugang, generell barrierearme Wohnung und bei Bedarf Hausnotruf,
 - Abstellmöglichkeiten für Rollatoren,
 - generelle Qualität der Wohnungsausstattung und Energieeffizienz,
 - auch Präferenz für Mehrgenerationenwohnen (in einer Straße oder Siedlung).



ALTERSGRUPPE AB 65

- i. d. R. 1- bis 2-Personen-Haushalte, ausgewogenes Verhältnis zwischen städtisch einerseits und andererseits kleinstädtisch oder ländlich,
- Wohnwünsche (aber hinsichtlich Stabilisierung):
 - am häufigsten Wohnungen zwischen 40 bis 60 m² und zwei Räumen,
 - Ausstattungsmerkmale: relative Mehrheit bevorzugt Badewanne und Dusche – jedoch ist für rund 45 % auch eine Dusche (ohne Wanne) ausreichend, geschlossene Gestaltung der Küche, altersgerechte Wohnungsausstattung wie bodengleiche Dusche, barrierearmer Wohnungszugang, generell barrierearme Wohnung und bei Bedarf Hausnotruf,
 - Abstellmöglichkeiten für Rollatoren,
 - Wohnfertigkeit bei Einzug,
 - als Wohnlage werden das Zentrum/die Zentrumsnähe oder der Stadtrand bevorzugt.

Es lässt sich in den Altersgruppen ferner ein Trend ableiten. Einkommensschwächere Zielgruppen haben eine hohe Preissensibilität und eine Präferenz für kleinere, einfach ausgestattete Wohnungen. Andererseits wird die Wohnungsnachfrage von einem zweiten Segment bestimmt, die sehr hohe Anforderungen an die Modernität, Qualität, technische Ausstattung und auch an das Service- und Dienstleistungsangebot stellen. Aus dieser Betrachtung heraus und mit dem zukünftigen Aspekt der Verschiebung gesellschaftlicher Werte und Wünsche nachwachsender Zielgruppen (z. B. Generation Z) sind folgende Trends von wesentlicher Bedeutung:

Gesellschaftlicher Wandel und Veränderung der Zielgruppen

Es gibt mehr Wohlstand, aber auch ein zunehmendes Armutsrisiko. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum bleibt hoch. Es sind vorrangig die Ballungszentren bzw. prosperierenden Regionen, die deutliche Wanderungsgewinne verzeichnen, wobei auch „Überschwappeffekte“ auf das Umland erkennbar sind. Die Entwicklung der Wohnkostenbelastung und die Zunahme der Segregation erfordern mehr Integration. Soziokulturelle und sozioökonomische Merkmale wie Alter, Haushaltsgröße und Einkommen reichen immer weniger aus, um unterschiedliche Wohn- und Lebensformen differenziert abbilden zu können.

Digitales Leben und Wohnen

Der Ausbau der Breitband-Infrastruktur und die Nutzung des Internets bilden zentrale Eckpunkte. Die Menschen wollen auch in ihrem Wohnumfeld nicht auf eine moderne Technologieausstattung verzichten. Die Wohnungsunternehmen in Deutschland können eine wichtige Rolle als Vorreiter und Treiber smarter Quartiere und Städte einnehmen. Der digitale Vermietungsprozess wird für eine schnellere und effizientere Abwicklung sorgen. Mit Ausnahme der Hochbetagten sind inzwischen nahezu alle Haushalte online aktiv. Der Wunsch nach digitalen Informationen und Services steigt. In

der Wohnungswirtschaft wird die Onlinekommunikation mit dem Kunden zum Normalfall werden.

Veränderte Nachfrage – Neue Wohn- und Lebensformen

Die Anforderungen an die Wohnungsunternehmen steigen, zwischen Miete und Eigentum Rahmenbedingungen zu schaffen, die flexible Nutzungskonzepte und Gemeinschaftsleben ermöglichen. Die zunehmende Vielfalt an Wohnformen bildet immer mehr ein Alleinstellungsmerkmal des deutschen Wohnungsmarktes, aus dem für Wohnungsunternehmen Chancen für die zielgruppengerechte Gestaltung ihres Angebotes erwachsen. Die Zunahme der Anzahl der Haushalte und die weiter voranschreitende Verkleinerung der Haushalte bei gleichzeitigem Sog der Zentren wird die Nachfrage nach Wohnungen weiter verändern.

Wohnraumgestaltung und Möbel

Die Entwicklung und Implementierung eines bedarfsgerechten Wohnraumkonzeptes sollte unter den Gesichtspunkten der Prinzipien des Universal Designs erfolgen. Ferner sollten Wohnraumkonzepte in der Lage sein „mitzualtern“, da ältere Menschen in ihrem gewohnten sozialen Umfeld wohnen bleiben möchten.

Soziale Schnittstellen im Quartier

Professionelle Akteure im Sinne des Konzeptes der sozialen Vorsorge sind eine entscheidende Schnittstelle, um Bedarfe zu erkennen, Informationen und Beratungen anzubieten, Hilfen zu initiieren und Angebote zu entwickeln. Insbesondere das Konzept des „Sozialen Kümmerers“ kommt hier zum Tragen, der als niedrigschwellige Vertrauensperson etabliert wird und allen Bewohnern als Ansprechpartner zur Verfügung steht. Der „Soziale Kümmerer“ ist sowohl Bindeglied nach außen zu den Mitgliedern, als auch nach innen zu den einzelnen Fachbereichen der Wohnungswirtschaft.

Gesundes, natürliches und ökologisches Wohnen

Das Verlangen nach gesunden, natürlichen und ökologischen Materialien wird immer größer. Holz, Kalkfarbe, Kork, Sisal und Lehm sind Materialien, die wieder stärker in den

Vordergrund rücken. Auch begrünte Dächer werden immer beliebter. Da die Energiekosten als fester Bestandteil der Wohnkosten angesehen werden, wird der Ruf nach alternativen Energien immer größer.

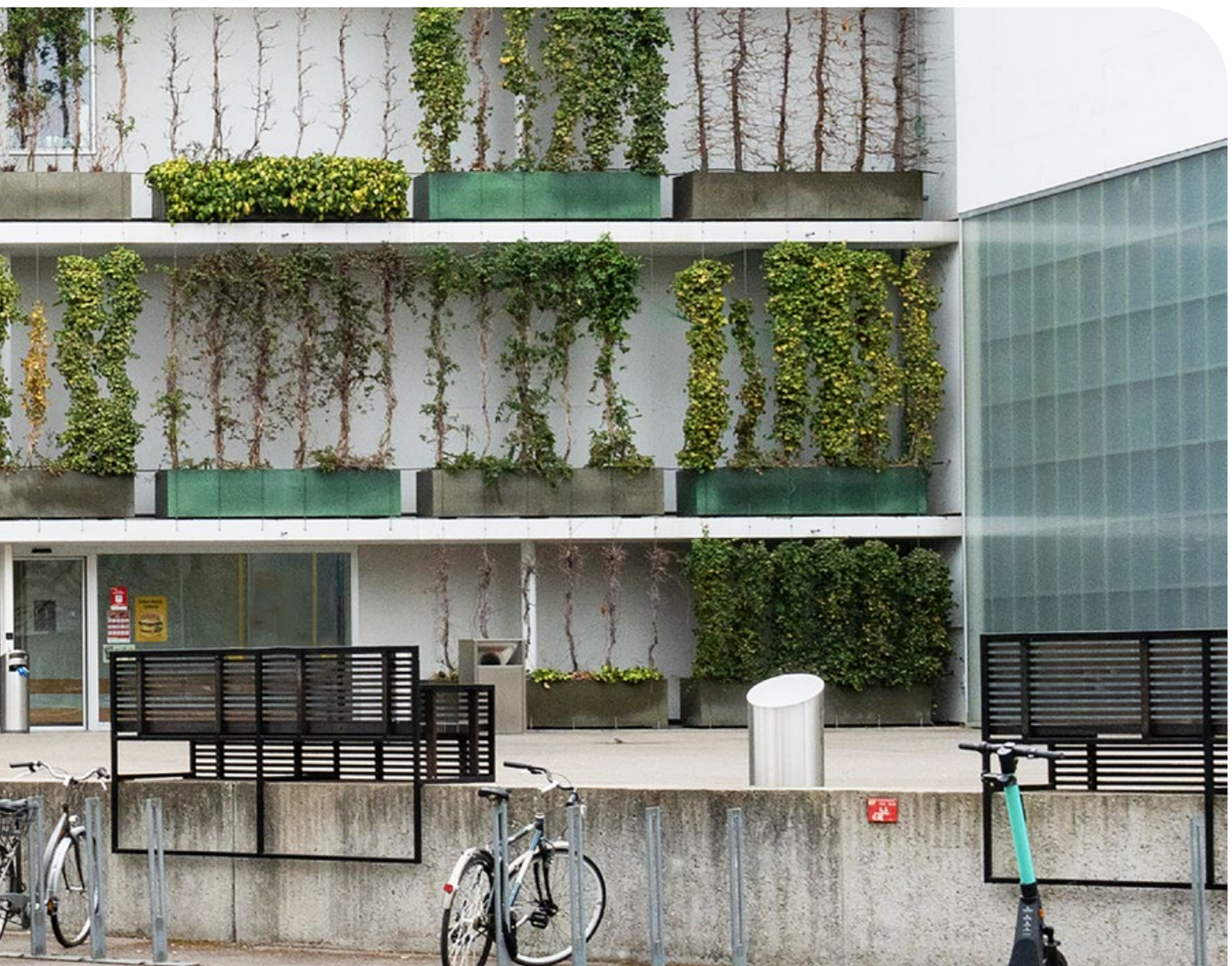


FAZIT

In dem ersten Themenheft unserer neuen Broschürenreihe wollten wir Ihnen neben dem Überblick über die möglichen Wohnformen und der Auflistung der verschiedenen Ansprüche und Erwartungen der verschiedenen Zielgruppen auch aufzeigen, dass Wohnen Leben ist und die Bedeutung des Wohnens sich in den unterschiedlichen Lebensphasen unterscheidet.

So entstehen unterschiedliche Wohnbedürfnisse analog zu individuellen Biographien, je stärker sich unterschiedliche

Lebensphasen in unterschiedlichen Haushaltsformen ausdrücken. Damit entsteht nach Häußermann/Siebel (2000) ein Flexibilitätsproblem beim Gebauten, das entweder durch Mobilität zwischen den verschiedenen Wohnungsarten gelöst werden kann oder durch Flexibilität der Wohnungen selbst. Wenn die Wohnbiografie nicht von dauernden Umzügen begleitet sein soll, muss die Wohnung veränderbar sein, im Sinne eines flexiblen Wohnungsbaus mit einer wandelbaren Baustruktur analog zu den veränderten Bedürfnissen. Dies hat allerdings auch seine Grenzen.



QUELENNACHWEIS

Büscher, Andreas; Emmert, Stefanie/Hurrelmann, Klaus (2009): **Die Wohnvorstellungen von Menschen verschiedener Altersgruppen**. In: Veröffentlichungsreihe des Instituts für Pflegewissenschaft an der Universität Bielefeld (IPW), Bielefeld.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hrsg.) (2016): **WAL – Wohnen in allen Lebensphasen**. Nachuntersuchung der Pilotprojekte aus dem Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus, München.

Tesch-Römer, Clemens (2010): **Soziale Beziehungen alter Menschen**, Verlag E. Kohlhammer, Stuttgart.

Studie im Auftrag des GdW (2018), **ANALYSE & KONZEPTE Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH**, Hamburg und InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Bochum

bring-together: <https://www.bring-together.de/de/gemeinschaft/ratgeber/ich-bin-neu/wohnformen>, 16.02.2021

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.: <https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/informationen/gemeinschaftliches-wohnen/>, 16.02.2021

Schader Stiftung: <https://www.schader-stiftung.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/fokus/gemeinschaftliches-wohnen/artikel/gemeinschaftliches-wohnen-eine-einfuehrung>, 17.02.2021

landlepraktikum.at: <https://www.laendlepraktikum.at/Schlagwort/wohngemeinschaft/>, 17.02.2021

<https://www.wg-gesucht.de/tag/wg-formen>, 17.02.2021

<https://www.modulheim.de/mobiles-wohnen/>, 17.02.2021

<https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/gesundheitspflege/pflege-in-wohngemeinschaften/die-pflegewohnung-gemeinschaft-eine-alternative-zum-heim-13583>, 17.02.2021

<https://www.neue-wohnformen.de/wohnform-varianten/>, 16.02.2021

<https://www.houzz.de/magazin/megatrends-9-thesen-zur-zukunft-des-wohnens-stsetivw-vs~52911961>, 18.02.2021

<https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/wohnen/collaborative-living-wohnen-wird-dezentral/>, 18.02.2021

IMPRESSUM

VERBAND SÄCHSISCHER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN e. V.

Antonstraße 37, 01097 Dresden

TELEFON: 0351 80701-0

TELEFAX: 0351 80701-60

E-MAIL: verband@vswg.de

INTERNET: www.vswg.de

FACEBOOK: www.facebook.com/VSWGGeV

BILDNACHWEIS

Titel: © ClipDealer - Deklofenak, S. 11: © ClipDealer - ah_
fotobox, S. 15: © ClipDealer - photographie.eu,

S. 20: © ClipDealer - thomas.stoiber,

Piktogramme Altersgruppen:

© Adobe Stock - Svetlana Ikrjannikowa

GESTALTUNG

Stefan Schulte

www.melchorf.de

DRUCK

Lößnitz-Druck GmbH, Radebeul

Dresden, Mai 2021



WOHNFORMEN UND ZIELGRUPPEN



**VERBAND SÄCHSISCHER
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFTEN e. V.**

Antonstraße 37, 01097 Dresden

TELEFON: 0351 80701-0

TELEFAX: 0351 80701-60

E-MAIL: verband@vswg.de

INTERNET: www.vswg.de

FACEBOOK: www.facebook.com/VSWGGeV

