

Wohngemeinschaften – Hinweise und Anregungen

1. Warum Wohngemeinschaften? – Potenziale für Genossenschaften

Wohngemeinschaften (WGs) sind mehr als eine temporäre Lösung – sie sind Ausdruck einer sozial orientierten, anpassungsfähigen Wohnkultur. Für Wohnungsgenossenschaften bieten sie die Möglichkeit, auf gesellschaftliche Herausforderungen aktiv zu reagieren: ob Alterung, steigende Wohnkosten, Inklusion oder Fachkräftemangel.

Dieser kurze Leitfaden bietet einen Überblick über **verschiedene WG-Typen**, ihre **baulichen und organisatorischen Anforderungen** sowie Hinweise zur erfolgreichen Umsetzung.

Genossenschaften können hier **soziale Verantwortung, innovative Wohnkonzepte und wirtschaftlich tragfähige Modelle** verbinden.

2. Überblick WG-Typen im Überblick – Zielgruppen & Besonderheiten

WG-Typ	Zielgruppe	Besonderheit
Senioren-WG	Ältere Menschen mit Wunsch nach Gemeinschaft	Optionale Pflege-/Betreuungseinbindung, barrierefrei
Azubi-/Studierenden-WG	Junge Erwachsene in Ausbildung/Studium	Kurzfristige Vermietung, Teilmöblierung, digitale Ausstattung
Inklusive WG	Menschen mit Unterstützungsbedarf	Kooperation mit Trägern, barrierearm, Assistenzräume
Generationen-WG	Jung und Alt gemeinsam	soziale Synergieeffekte, sorgfältige Bewohnerwahl
Alleinerziehenden-WG	Eltern mit Kindern (v. a. Mütter)	kindgerechte Infrastruktur, Unterstützung im Alltag
Kinderwohngruppe	Minderjährige mit betreuter Unterbringung	Kooperation mit Jugendhilfeträger, besondere Schutzanforderungen

3. Planung & Konzeption

a) Bedarf analysieren

- Wer sind die Zielgruppen im Quartier?
- Gibt es Anfragen von Trägern, Kommunen oder sozialen Akteuren?
- Wie hoch ist die Nachfrage und Tragfähigkeit?

b) Kooperationspartner einbinden

- Pflege- und Sozialträger, Jugendhilfe, Hochschulen, Kommunen, Wohlfahrtsverbände
- Klare Rollenverteilung (Vermietung, Betreuung, Organisation)

c) Wohnform definieren

- Selbstorganisierte WG vs. betreute WG
- Temporär oder dauerhaft
- Einzelmietverträge oder gemeinschaftlicher Hauptmietvertrag

d) Bauliche Prüfung

- Bestandsimmobilien oder Neubau geeignet?

e) Finanzierung & Förderung klären

- Landes- Bundesprogramme, Sozialträger, etc.

f) Vermietung & Betrieb regeln

- Warmmiete mit Pauschalen
- Möblierungszuschläge
- Genossenschaftsanteile ggf. reduziert oder gestundet
- Vertragsgestaltung, Verwaltung, Betreuung

g) Kommunikation intern & extern

- Mitarbeiter
- Nachbarschaft
- Mitglieder
- Öffentlichkeit

4. Bauliche Anforderungen & Empfehlungen

a) Bauliche & technische Empfehlungen (alle WG-Typen)

- abschließbare Einzelzimmer mit ausreichender Privatsphäre
- großzügige Gemeinschaftsflächen mit Wohnküche
- barrierefreie Erschließung (je nach WG-Typ Pflicht)
- robuste, funktionale Möblierung – teils oder voll ausgestattet
- Technik: WLAN, Gegensprechanlage, ggf. smarte Zutrittssteuerung
- Räume für Betreuung/Verwaltung bei betreuten Wohngruppen

b) Wohnfläche & Grundriss

- WG-Größe: 3–6 Personen empfohlen

- Zimmergröße: 12–18 m² (abschließbar, Rückzugsort)
- Gemeinschaftsräume: großzügige Wohnküche (20–25 m²), Bad(ezimmer), Flur mit Stauraum
- **Bei Pflege-/Betreuung:** Zusätzliche Räume für Dienstleister (Büro, Bad, Lager)

c) Barrierefreiheit (je nach Zielgruppe)

- Türbreiten > 90 cm
- Schwellenfrei (bes. Bad/WC)
- Aufzug / EG-Lage
- Rutschfeste Böden, Haltegriffe, ggf. höhenverstellbare Ausstattung

d) Technische Infrastruktur

- Internetzugang pro Zimmer (WLAN/Netzwerk)
- Türsprech-/Videosystem
- Smart-Metering / Verbrauchsabrechnung pro Einheit

e) Möblierung

- Teilmöblierung bei Azubi-/Studierenden-WGs
- Vollausrüstung bei betreuten oder temporären Wohnformen
- Gemeinschaftsbereich wohnlich und robust möbliert

5. Betrieb & Betreuung

a) Selbstorganisierte WGs

- Bewohner organisieren sich selbst (z. B. Studierende)
- Ansprechpartner: Verwaltung + ggf. Patensystem

b) Betreute WGs

- Träger übernimmt Betreuung, Haushaltsorganisation, ggf. Pflege
- Genossenschaft stellt Wohnraum, koordiniert mit Partner

c) Mischformen

- Ehrenamtliche Unterstützung (z. B. durch Quartiersarbeit)
- Digitale Tools für Kommunikation und Alltagsorganisation

6. Rechtliches & Verwaltung

- Einzel- oder Gruppenmietverträge – je nach Organisation
- Hausordnung anpassen (z. B. für Gemeinschaftsräume)
- Verantwortlichkeiten klären: Reinigung, Reparaturen, Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen

- Bei Pflege-/Inklusions-WGs: Leistungsvereinbarungen, Datenschutz, Versicherungspflichten

7. Tipps für die Umsetzung

- **Klein starten:** Pilot-WG in einem leerstehenden Objekt testen
- **Flexibel denken:** z. B. Umwandlung kleiner Wohnungen zu WG oder WG-fähige Neubaugrundrisse
- **Nachbarschaft einbinden:** Gemeinschaftsaktionen, Besuchsdienste, gemeinsame Räume
- **Wirtschaftlichkeit prüfen:** auch bei kleinen Flächen kann sich eine WG rechnen
Fördermittel nutzen: Programme für betreutes Wohnen, Inklusion, altersgerechten Umbau

Fazit: Wohngemeinschaften schaffen soziale Nähe und genossenschaftliche Identität

WGs sind nicht nur eine Wohnform – sie sind Ausdruck eines gemeinschaftlichen Verständnisses von Leben und Wohnen. Für Genossenschaften bieten sie die Chance, Wohnraum zielgruppengerecht, flexibel und zukunftsfähig weiterzuentwickeln – und dabei neue Mitgliedergruppen zu gewinnen.