

Gendern am Westfälischen Institut für Wirtschaft & Innovation

Als Westfälisches Institut für Wirtschaft & Innovation positionieren wir uns in unserer Kommunikation klar für die sprachliche Gleichstellung der Geschlechter und eine Vorgehensweise, die der deutschen Sprache und dessen Veränderungen gerecht wird. Analog zum Vorgehen der ZEIT, eines der führenden deutschen Leitmedien, sprechen wir uns für eine gleichberechtigte Repräsentanz von Frauen und Männern in den publizierten Texten aus. Unser Konzept des Genderns sieht ebenfalls „kein starres Regelwerk, sondern eine flexible Lösung, die der Individualität der Autorinnen und Autoren sowie der steten Veränderung der Sprache auf diesem Feld Rechnung trägt“ (DIE ZEIT, 2021) vor.

Da bislang keine einheitliche Vorgehensweise existiert, orientieren wir uns an den geschlechtersensiblen Kriterien des Rates der deutschen Rechtschreibung. Publikationen des Instituts sollen demnach „sachlich korrekt sein, verständlich und lesbar sein und sollen die Konzentration auf die wesentlichen Sachverhalte und Kerninformationen sicherstellen“ (Rat der deutschen Rechtschreibung, 2021). Vom Gendersternchen sowie Gender Gap sehen wir ab, da es neben grammatikalischen Ungenauigkeiten ebenfalls zu einer Beeinträchtigung der Lesbarkeit führt.

Wir bevorzugen neben einer möglichst vollständigen Neutralisierung (z.B. Lehrkräfte anstatt Lehrerinnen und Lehrer) eine abwechselnde Nennung des generischen Maskulinums sowie Femininums. Bei einer gemischten Geschlechtergruppe werden hierbei zu Anfang beide Geschlechter genannt und im weiteren Verlauf des Textes kann abwechselnd das generische Maskulinum sowie Femininum genutzt werden. Eine eindeutige Benennung eines der Geschlechter wird durch wiederholte Doppelnennung gekennzeichnet.

Grundsätzlich überlassen wir es den Publizierenden selbst, eigene und kreative Lösungen zu finden, die einen einwandfreien Lesefluss sicherstellen und den Text nicht hinsichtlich seiner Verständlichkeit beeinflussen. Sollte dies bedingen, dass an einigen Stellen nicht gegendert werden kann, stellt dies kein Problem dar.

Als Forschungsinstitut beobachten wir den öffentlichen Diskurs der geschlechtlichen Gleichstellung und den sich damit vollziehenden Sprachwandel weiterhin aufmerksam.

Literatur

Rat der deutschen Rechtschreibung. (2021, 26. März). *Geschlechtergerechte Schreibung: Empfehlungen vom 26.03.2021* [Pressemeldung].

https://www.rechtschreibrat.com/DOX/rfdr_PM_2021-0326_Geschlechtergerechte_Schreibung.pdf

DIE ZEIT (2021), Die Sache mit dem Stern – Über den Umgang mit „gendergerechter“ in der ZEIT, 15.4.2021.

Inhalt

Vorwort des Herausgebers.....	7
Kapitel 1: Gemeinschaftliche Wohnkonzepte als Lösungsansatz im Wohnimmobiliensektor: Ein Überblick	9
Kapitel 2: Ökologischer und sozialer Wandel im Wohnimmobiliensektor.....	13
1. Einführung	13
2. Ursachen.....	14
3. Demografischer Wandel.....	17
4. Urbanisierung und Landflucht	20
5. Technologischer Fortschritt.....	23
6. Reflexion	24
Kapitel 3: Ökologische Herausforderungen des Gebäudesektors.....	29
1. Forschungsfrage und praktische Relevanz	29
2. Gesetzliche Rahmenbedingung	29
3. Entwicklung der CO ₂ -Emissionen im Gebäudesektor.....	30
4. Demografischer Wandel und ökologische Konsequenzen	33
5. Fazit.....	38
Kapitel 4: Soziale Herausforderungen im Wohnimmobiliensektor.....	41
1. Einleitung.....	41
2. Soziale Herausforderungen im Wohnimmobilienmarkt.....	41
3. Diskussion	51
Kapitel 5: Aktuelle Lösungsansätze für die ökologischen und sozialen Herausforderungen im Wohnimmobiliensektor.....	57
1. Einführung	57
2. Gesetze und Richtlinien	58
3. Finanzielle Förderungen	60
4. Weitere Lösungsansätze.....	61
5. Abschließende Beurteilung der aktuellen Maßnahmen.....	67
Kapitel 6: Gemeinschaftliche Wohnkonzepte	73
1. Einleitung.....	73
2. Deskriptive Beschreibung der gemeinschaftlichen Wohnkonzepte.....	73
3. Kategorisierung der Wohnkonzepte.....	75
4. Analyse der Herausforderungen.....	77
5. Regionale Anwendung der Wohnkonzepte.....	80
6. Fazit und Ausblick	82

Kapitel 7: Gemeinschaftliche Wohnkonzepte als Lösungsansatz	84
1. Einleitung.....	84
2. Definition gemeinschaftlicher Wohnkonzepte.....	85
3. Gründe für gemeinschaftliches Wohnen.....	86
4. Potenziale gemeinschaftlicher Wohnkonzepte.....	88
5. Erste Erfahrungen mit gemeinschaftlichen Wohnkonzepten	92
6. Fazit und Ausblick	93
Kapitel 8: Der Einfluss soziodemografischer Merkmale auf das Entscheidungsverhalten bei Wohnimmobilien.....	98
1. Einleitung	98
2. Der Einfluss der Generationszugehörigkeit	98
3. Der Einfluss des Geschlechts	102
4. Der Einfluss von Familie und Haushaltsgröße	103
5. Der Einfluss des Bildungsstands und des Beschäftigungsstatus.....	104
6. Der Einfluss des Migrationshintergrunds	104
7. Der Einfluss des Lebensstils	105
8. Reflexion und Fazit	106
Kapitel 9: Verhaltensökonomische Analyse des Wohnimmobiliensektors – Verzerrungen und ihre Konsequenzen	110
1. Einleitung.....	110
2. Wohnen im Alter: Warum Veränderung schwerfällt	110
3. Landflucht.....	113
4. Diskussion	117
Kapitel 10: Privatheit in der Wohnpsychologie.....	122
1. Einleitung.....	122
2. Theoretischer Hintergrund.....	123
3. Einflussfaktoren der Privatheit auf das Wohlbefinden	125
4. Herausforderungen und Lösungsansätze	127
5. Diskussion und kritische Würdigung	129
6. Fazit.....	131
Anhang	133
Kapitel 11: Neue Ansätze für Gemeinschaftliche Wohnkonzepte in Westfalen.....	135
1. Forschungsfrage und Ziel der Case Study.....	135
2. Relevanz gemeinschaftlicher Wohnkonzepte in Westfalen.....	136
3. Methodische Umsetzung.....	137
4. Ergebnisse.....	141
5. Zusammenfassung der Ergebnisse: Anforderungen an gemeinschaftliche Wohnkonzepte.....	152

Kapitel 12: Zukunftswirksame Wohnkonzepte	161
1. Thema und Ursache.....	161
2. Gemeinschaftliche Wohnkonzepte: Definition und Formen.....	163
3. Herausforderungen	165
4. Verhaltensökonomische Analyse	165
5. Vergleich von Wohnkonzepten: Masterplan Wohnen der Stadt Hamm.....	167
6. Case Study: Innovative Wohnkonzepte in der Praxis	168
7. Zukunftswirksame Wohnkonzepte: Anforderungen, Merkmale, Potenziale und Chancen.....	170
8. Fazit und Ausblick „Blick in die Zukunft“	171

Vorwort des Herausgebers

Der Wohnimmobiliensektor steht vor erheblichen Herausforderungen. Seit der Einführung der ersten Wärmeschutzverordnung in den 1970er Jahren als Reaktion auf die Ölkrise sind die energetischen Anforderungen an Gebäude kontinuierlich verschärft worden. Trotz dieser steigenden Anforderungen ist der Endenergiebedarf von Wohngebäuden in Deutschland in den letzten Jahrzehnten kaum gesunken. Ein wesentlicher Grund hierfür ist die ebenso kontinuierlich steigende Wohnfläche pro Person. Ein bedeutender Treiber dieser Entwicklung ist der Anstieg von Single-Haushalten. Personen, die allein in einer Wohnung oder einem Haus leben, bewohnen durchschnittlich deutlich mehr Fläche als jene, die sich in einem gemeinsamen Haushalt Küche, Flur, Bad und andere Räume teilen.

Die Vorteile des Zusammenlebens führen nicht nur zu geringeren Kosten und Energieverbräuchen, sondern auch zu einem besseren sozialen Miteinander. Besonders mit zunehmendem Alter kann die ehemals familienfreundliche Wohnung oder das Haus zur Belastung werden, wenn Haushalt und Instandhaltung die physischen Kapazitäten übersteigen oder Vereinsamung einsetzt. Um ökologische und soziale Ziele im Wohnimmobiliensektor zu erreichen, setzt die öffentliche Hand in der Regel finanzielle Förderinstrumente oder repressive Gesetze und Richtlinien ein. Insbesondere der Einsatz von Fördergeldern zeigt oft nur kurzfristige Wirkung, da die Effekte verpuffen, sobald die Maßnahmen beendet sind und keine Fördergelder mehr fließen. Fehlende Nachhaltigkeit und teilweise falsche Anreize bestimmen die Ergebnisse solcher Instrumente.

Die Erkenntnisse der verhaltensökonomischen Forschung finden in diesem Kontext bislang wenig Anwendung. Es ist kaum erforscht, warum Menschen ihre Entscheidungen im Bereich Wohnen so selten an ökologischen und sozialen Aspekten ausrichten. Entscheidungen im Lebensbereich „Wohnen“ werden eher selten getroffen, sind jedoch finanziell sehr relevant und häufig langfristig bindend. Daher sollten sie wohlüberlegt und rational getroffen werden. Doch stellt sich die Frage: Sind diese Entscheidungen tatsächlich wohlüberlegt?

Wohl eher nicht. Innovative Lösungen wie gemeinschaftliche Wohnkonzepte bleiben in der deutlichen Minderheit und besitzen nach wie vor einen Exotenstatus, obwohl sie ökologische, soziale und ökonomische Vorteile mit sich bringen. Das geringe Vorkommen von gemeinschaftlichen Wohnkonzepten lässt sich auch durch verschiedene systematische Verzerrungen (Biases) in den Entscheidungsprozessen der Menschen erklären. Ein Beispiel ist der sogen. Status-quo-Bias: Viele Menschen ziehen es vor, in ihrer aktuellen Wohnung oder ihrem Haus zu bleiben, anstatt sich auf die Unsicherheit und die Veränderungen einzulassen, die mit einem gemeinschaftlichen Wohnkonzept verbunden sind. Die Vorstellung, persönliche Freiheiten oder den eigenen Raum zu verlieren, könnte dazu führen, dass Menschen sich gegen gemeinschaftliche Wohnkonzepte entscheiden, selbst wenn diese ökonomisch und ökologisch vorteilhaft wären. Verzerrungen wie diese tragen dazu bei, dass gemeinschaftliche Wohnkonzepte trotz ihrer potenziellen ökologischen, ökonomischen und sozialen Vorteile weniger verbreitet sind.

Ziel dieser Studie ist es, diese verhaltensökonomische Erklärungsansätze im Wohnimmobiliensektor zu nutzen, um alternative Instrumente zur Bewältigung der ökologischen und sozialen Herausforderungen zu entwickeln. Ein besonderer Fokus liegt auf der Idee gemeinschaftlicher Wohnkonzepte als Lösungsansatz. Es ist dabei wichtig zu beachten, dass gemeinschaftliche Wohnkonzepte nicht automatisch konfliktfrei sind. Im Hinblick auf die Gestaltung von Gemeinschaftsbereichen gibt es beispielsweise einen

Spannungsbogen zwischen der notwendigen Kompromissbereitschaft und dem Bedürfnis nach Privatheit, wie in der „Wohnpsychologie“ untersucht wird. Zudem führt nicht jedes gemeinschaftliche Wohnkonzept zwangsläufig zu flächensparenden Ergebnissen.

Die vorliegende Studie ist durch die Studierenden im Schwerpunktseminar „Verhaltensökonomie der Finanz- und Kapitalmärkte“ des Studiengangs Interkulturelle Wirtschaftspsychologie an der Hochschule Hamm-Lippstadt im Wintersemester 2024/25 erarbeitet worden. Neben der Analyse der Herausforderungen im Wohnimmobiliensektor, der Darstellung der aktuellen Lösungsansätze und der verhaltensökonomischen Analyse des Entscheidungsverhaltens im Wohnimmobiliensektor haben die Studierenden bestehende gemeinschaftliche Wohnkonzepte untersucht und strukturiert. Zudem wurden Interviews mit ihren Bewohnern und Experten aus verschiedenen Disziplinen geführt und ausgewertet. Ein Fokus lag zudem auf der Differenzierung zwischen gemeinschaftlichen Wohnkonzepten in urbanen Zentren und ländlichen Räumen. Denn Erfahrungen mit derartigen Wohnkonzepten liegen überwiegend in großen urbanen Zentren wie Berlin, Wien oder Hamburg vor. Mit Hilfe einer Case Study sollten bedarfsgerechte Lösungsansätze für ländliche Räume wie Westfalen entwickelt werden. Dabei standen Fragen wie

1. Inwieweit besteht in der Region Westfalen Interesse an gemeinschaftlichen Wohnkonzepten?
2. Gibt es Unterschiede in der Nachfrage nach spezifischen Services und Einrichtungen für gemeinschaftliche Wohnkonzepte in Westfalen im Vergleich zu urbanen Zentren?

im Vordergrund der Untersuchung. Abgerundet wird diese Studie durch einen eigens produzierten Podcast mit dem Titel „Gemeinsam Zuhause“, der die Erkenntnisse mit Hilfe von Experteninterviews spannend aufbereitet (siehe www.wifwi.de oder www.nudgenight.com).

Den Studierenden gilt mein besonderer Dank für die zielstrebige und konstruktive Erarbeitung dieser für (angehende) Wirtschaftspsycholog:innen durchaus fachfremden Thematik. Bedanken möchte ich mich erneut bei der Volksbank Hamm Stiftung für die großzügige Förderung, durch die dieses Projekt an der Hochschule Hamm-Lippstadt möglich wurde. Außerdem möchte ich mich – auch im Namen des gesamten Seminars – bei Herrn Andreas Mentz, Stadtbaurat der Stadt Hamm, bedanken. Sein Gastvortrag war eine große Bereicherung. Zu guter Letzt sei auch allen Interviewpartner:innen herzlich für ihre Bereitschaft gedankt, sich den Fragen der Studierenden zu stellen.

Hamm, im März 2025

Prof. Dr. Christoph Harff

Anmerkung. Für die Erstellung der Studie wurde teilweise ein KI-Programm (ChatGPT) genutzt.

Kapitel 1: Gemeinschaftliche Wohnkonzepte als Lösungsansatz im Wohnimmobiliensektor: Ein Überblick

Joshua Haas, Nina Kleine, Deborah Stanlein, Celine Tepas

Der Wohnimmobiliensektor steht zurzeit mehr denn je vor Herausforderungen – sowohl vor ökologischen als auch vor sozialen. Diese Projektarbeit, die im Rahmen des Schwerpunkts Ökonomische Psychologie erarbeitet wurde, setzt sich mit den ökologischen und sozialen Herausforderungen des Wohnimmobiliensektors auseinander und beleuchtet aus verhaltensökonomischer Perspektive das Potenzial gemeinschaftlicher Wohnkonzepte als nachhaltige Alternative. Ziel ist die Entwicklung fundierter Lösungsansätze, die nachhaltige Wohnformen fördern und bestehende Hürden abbauen.

Ein oft unterschätzter Faktor ist der Gebäudesektor, der rund 33 % der CO₂-Emissionen in Deutschland ausmacht (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020). Um dem Klimawandel entgegenzuwirken, müssen sowohl Alt- als auch Neubauten deutlich energieeffizienter gestaltet werden. Die Verwendung nachhaltiger Baustoffe allein ist dabei nicht ausreichend. Die Energieeinsparungen durch bereits bestehende Effizienzmaßnahmen werden jedoch größtenteils durch einen gestiegenen Verbrauch ausgeglichen, diese Herausforderung ist auch unter dem Namen Rebound-Effekt bekannt. Auch wenn es bereits Programme und Förderungen zur Minderung der CO₂-Emissionen gibt, oft mit hohen Fördersummen, besteht auch hier die Gefahr, dass incentiviert wird, mehr Wohnfläche zu bauen als zuvor geplant war.

Parallel dazu steigt die Wohnflächennutzung pro Kopf seit Jahrzehnten. Von 1992 bis 2021 ist in Deutschland die durchschnittlich genutzte Quadratmeterfläche pro Kopf um 37% angestiegen (*Neue Wohnungen*, o.D.), während die Zahl der Alleinlebenden im selben Zeitraum um 41% zunahm (*Alleinstehende, Darunter Alleinlebende Ab den Jahren 1996*, o.D.).

Aufgrund des Remanenzeffekts bleibt das Potenzial für eine energieeffizientere Wohnraumnutzung ungenutzt: ältere Menschen bleiben oft in ihren Einfamilienhäusern wohnen, auch wenn die Kinder schon längst ausgezogen sind, daraus resultiert, dass 27% der Alleinlebenden über 65 Jahre auf durchschnittlich 100 qm leben (Stand 2022) (*Haushalte der Altersgruppe 65+ haben pro Kopf den meisten Wohnraum zur Verfügung*, 2023).

Dies führt zu einer Vereinsamung der alternden Gesellschaft als ein Auslöser für soziale Isolation. Hinzu kommt ein steigender Bedarf an barrierefreien Wohnalternativen für die steigende ältere Bevölkerung. Gleichzeitig ist bezahlbarer Wohnraum essenziell, dieser ist jedoch durch Faktoren wie die zunehmende Wohnraumknappheit und die fortschreitende Urbanisierung gefährdet. Innerorts kommt es zu Problemen wie dem Donut Effekt, wobei der Ortskern schrumpft, während an den Randgebieten neu gebaut wird. Die Vernachlässigung des Bestands führt zu einer wenig nachhaltigen Entwicklung, die nicht nur das soziale Miteinander erschwert, sondern auch die soziale Isolation begünstigt. Eine weitere soziale Herausforderung besteht in der durch eine Studie des KfW prognostizierten Versorgungslücke von rund 2,4 Millionen altersgerechten Wohnungen bis 2035 (Deschermeier et al., 2020), da der Großteil der Pflegebedürftigen zuhause versorgt wird. Im Jahr 2023 waren dies 86% aller Pflegebedürftigen (Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025).

Neue Wohnformen sind ein vielversprechender Lösungsansatz im Hinblick auf die genannten Herausforderungen. Dabei werden vor allem gemeinschaftliche Wohnkonzepte in den Fokus gestellt, welche verschiedene Formen annehmen können: Co-Housing, Mehrgenerationenwohnen, Clusterwohnungen und Co-living Spaces. Hinzu kommen noch Senioren WGs wie betreutes Wohnen. All diese Wohnkonzepte zeichnen sich durch sozialen Zusammenhalt, Kosteneffizienz und ökologische Nachhaltigkeit aus, bleiben aber auch vor dem Rebound-Effekt nicht verschont und stoßen auf Akzeptanzprobleme. Auch wenn es bereits diverse Modellprogramme und Vermittlungsportale für gemeinschaftliche Wohnkonzepte gibt, sind diese oft Insellösungen.

Die geringe Akzeptanz und Verbreitung gemeinschaftlicher Wohnkonzepte lässt sich durch systematische Verzerrungen im menschlichen Entscheidungsverhalten erklären. Diese kognitiven Verzerrungen verdeutlichen, warum Wohnentscheidungen nicht ausschließlich auf ökologischen und sozialen Faktoren beruhen. Sie beeinflussen die individuelle Wahrnehmung und schränken eine rationale Entscheidungsfindung ein. Besonders bei langfristigen Entscheidungen wie der Wahl des Wohnraums ist jedoch eine rationale Abwägung essenziell. Die Menschen neigen stattdessen dazu auf gedankliche Entscheidungshilfen, wie kognitive Verzerrungen (Biases) zurückzugreifen.

Im Bereich des Wohnens spielt dabei zum einen der Status-Quo-Bias eine zentrale Rolle. Viele ältere Menschen bleiben oft in ihrem zu großen Eigenheim, selbst wenn der Erhalt und die Instandhaltung zunehmend ihre physischen Kapazitäten übersteigen und die Wohnsituation nicht mehr ihren aktuellen Bedürfnissen entspricht. Statt sich mit einem Umzug in gemeinschaftliche Wohnformen auseinanderzusetzen, zieht es vor allem ein Großteil der älteren Bevölkerung vor in ihrem vertrauten Umfeld zu bleiben.

Die Verlustaversion (Loss Aversion) führt dazu, dass die Angst vor den möglichen Nachteilen eines Umzugs – etwa fehlende Privatsphäre, mögliche Konflikte mit Mitbewohner*innen oder der Verlust des Eigenheims – die potenziellen Vorteile wie bezahlbarer Wohnraum, Barrierefreiheit und soziale Unterstützung überwiegt. Infolgedessen werden alternative Wohnformen häufig vorschnell verworfen oder gar nicht erst in Betracht gezogen.

Die Entscheidungsfreiheit des Umdenkens hinsichtlich alternativer Ansätze des Wohnens wird vor allem bei älteren Menschen auch durch den Lock-in Effekt beschränkt.

Dies führt zusätzlich zu einer ungleichen Verteilung des Wohnraums, da ältere Menschen in ihren zu großen Häusern verbleiben.

Die geringe Zahl an gemeinschaftlichen Wohnkonzepten wird zudem durch die Verfügbarkeitsheuristik (Availability Bias) erklärt. Den Menschen fehlt es vermehrt an verfügbaren Informationen über gemeinschaftliche Wohnkonzepte. Daher orientieren sie sich bevorzugt an den ihnen vertrauten, traditionellen Wohnformen, die in den Medien und persönlichen Netzwerken präsenter sind. Infolgedessen werden gemeinschaftliche Wohnmodelle oft als weniger attraktiv wahrgenommen.

Die kognitiven Verzerrungen tragen demnach dazu bei, dass die Akzeptanz gemeinschaftlicher Wohnkonzepte trotz ihrer vielen sozialen und ökologischen Vorteile nicht ausreichend zum Tragen kommt.

Gemeinschaftliche Wohnkonzepte können hinsichtlich der Bewältigung ökologischer und sozialer Herausforderungen eine der möglichen Lösungsansätze sein. Eine Case Study liefert dahingehend alternative Lösungsansätze und Anregungen für gemeinschaftliche Wohnkonzepte in Westfalen. Dafür wurden im Rahmen von Umfragen drei Wohnprojekte

rund um die Region Hamm im Hinblick auf ihre Umsetzung analysiert. Für die Wohnpsychologie ist der Aspekt der Privatheit von besonderer Relevanz. Das Bedürfnis nach Rückzugsmöglichkeiten ist ein wesentlicher Faktor für Wohlbefinden und Gesundheit und nimmt mit zunehmendem Alter an Bedeutung zu. Hinsichtlich gemeinschaftlicher Wohnformen ist es daher wichtig eine Balance zwischen ausreichender Privatsphäre und sozialer Interaktion zu schaffen. Zudem tragen gemeinschaftliche Wohnkonzepte in Westfalen zur ökologischen Nachhaltigkeit bei. Durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen, Solaranlagen, sowie die gemeinsame Nutzung von Ressourcen können die CO₂- Emissionen effektiv reduziert werden.

Um das Potenzial gemeinschaftlicher Wohnkonzepte als flächen- und ressourcenschonende Wohnalternative zu realisieren, sind politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Unterstützungsprogramme erforderlich. Dazu unter anderem die Aufklärung und Bewerbung dieser Wohnformen, um bestehende Wahrnehmungsverzerrungen zu reduzieren und die Akzeptanz gemeinschaftlicher Wohnformen zu steigern.

Neben den bestehenden KfW-Programmen müssen zusätzliche klimafreundliche Initiativen für Neubauten, wie das KFN-Programm, entwickelt werden. Zudem sind auf politischer Ebene gesetzliche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz sowie finanzielle Unterstützung durch regionale Förderprogramme – wie etwa bereits in Westfalen eingeführt – von zentraler Bedeutung. Eine erfolgreiche Umsetzung gemeinschaftlichen Wohnens erfordert eine enge Zusammenarbeit von Politik, Bauwirtschaft und Gesellschaft.

Zukünftige Wohnkonzepte sind essenziell, um die Klimaziele zu erreichen und den Bedarf an Wohnraum zukünftig zu decken. Eine Weiterentwicklung technologischer Lösungen (z.B. Kreislaufwirtschaft im Bauwesen) ist darüber hinaus besonders entscheidend um das Potenzial von Ansätzen des gemeinschaftlichen Wohnens für einen sozialen und ökologischen Fortschritt voranzutreiben.

Gemeinschaftliche Wohnkonzepte bieten eine Vielzahl sozialer und ökologischer Vorteile, doch ihre Umsetzung verläuft nicht zwangsläufig konfliktfrei. Damit sie ihr volles Potenzial entfalten können, sind politische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Unterstützung unerlässlich – nur so kann langfristig eine gerechtere Verteilung von Wohnraum erreicht werden.

Literaturverzeichnis

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. (2020). Umweltfußabdruck von Gebäuden in Deutschland. *BBSR-Online-Publikation*, 17/2020.
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-17-2020-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3

Deschermeier, P., Hartung, A., Vaché, M. & Weber, I. (2020). Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“. *INSTITUT WOHNEN UND UMWELT GMBH*. https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-alle-Evaluationen/Evaluation-AU_2020.

Statistisches Bundesamt (Destatis). (2025). *Pflegebedürftige nach Versorgungsart 2023*. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Hintergruende-Auswirkungen/demografie-pflege>.

Quellenverzeichnis

Alleinstehende, darunter Alleinlebende ab den Jahren 1996. (o. D.). Statistisches Bundesamt. Abgerufen am 10. Februar 2025, von <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/4-3-Ir-alleinstehende.html>

Haushalte der Altersgruppe 65+ haben pro Kopf den meisten Wohnraum zur Verfügung. (2023, 14. Juni). [Pressemeldung]. Statistisches Bundesamt. Abgerufen am 16. Februar 2025, von https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N035_12.html

Neue Wohnungen. (o. D.). Statistisches Bundesamt. Abgerufen am 10. Februar 2025, von https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N041_31.html

Statistisches Bundesamt (Destatis). (2025). *Pflegebedürftige nach Versorgungsart 2023*. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Hintergruende-Auswirkungen/demografie-pflege>.

Kapitel 2: Ökologischer und sozialer Wandel im Wohnimmobiliensektor

Justin Erhabor, Dennis Szczesny

1. Einführung

Der Wohnimmobiliensektor befindet sich in einem tiefgreifenden Wandel, geprägt von zentralen Entwicklungen wie Klimawandel, demografischen Veränderungen, Urbanisierung und technologischen Fortschritt. Globale Ereignisse wie die COVID-19-Pandemie, der Russland-Ukraine-Krieg und politische Trends verstärken diese Dynamiken zusätzlich und schaffen neue Unsicherheiten. Diese Herausforderungen erfordern ein umfassendes Verständnis der aktuellen Entwicklungen, um nachhaltige und zukunftsfähige Lösungsansätze zu entwickeln.

Dieses Kapitel widmet sich der systematischen Analyse der wesentlichen Ursachen des Wandels im Wohnimmobiliensektor. Schwerpunkte bilden die ökologischen, demografischen und technologischen Einflussfaktoren, deren Wechselwirkungen und Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt untersucht werden. Die Untersuchung wird durch eine kritische Diskussion ergänzt, die sowohl die Ergebnisse reflektiert als auch die Grenzen der Analyse beleuchtet. Abschließend werden Erkenntnisse herausgearbeitet, die nicht nur das Verständnis der aktuellen Situation vertiefen, sondern auch praxisnahe Denkanstöße für die Weiterentwicklung des Sektors geben.

Die Untersuchung fokussiert sich auf vier Themenbereiche:

Umwelt- und Klimaschutzanforderungen: Die Auswirkungen gesetzlicher Vorgaben und internationaler Klimaziele auf den Gebäudesektor sowie die Subventionierung ressourcenschonender und energieeffizienter Bauweisen.

Demografische Veränderungen: Alterung der Gesellschaft, Zunahme von Einpersonenhaushalten und Migration – Faktoren, die die Nachfrage nach flexiblen und altersgerechten Wohnlösungen prägen.

Urbanisierung und Landflucht: Die Konzentration der Nachfrage in städtischen Räumen, verbunden mit Wohnungsknappheit und steigenden Preisen, sowie die Herausforderungen durch Leerstände und Bevölkerungsrückgang in ländlichen Regionen.

Technologischer Fortschritt und Innovationen: Digitalisierung, Smart-Home-Systeme und moderne Bauprozesse, die sowohl den Alltag erleichtern als auch barrierefreie und nachhaltige Lebensräume ermöglichen.

Jeder dieser Bereiche wird anhand relevanter Zahlen, Daten und Fakten beleuchtet, um ein differenziertes Bild der aktuellen Entwicklungen zu zeichnen. Ziel ist es, die Wechselwirkungen der verschiedenen Faktoren aufzuzeigen und ihre Bedeutung für den Wohnungsmarkt umfassend darzustellen.

2. Ursachen

Umwelt- und Klimaschutzanforderungen

Der Klimawandel ist eine der einflussreichsten Ursachen für den Wandel im Wohnimmobiliensektor. Gebäude sind für ca. ein Drittel der CO₂-Emissionen in Deutschland verantwortlich und stehen daher im Fokus der Klimapolitik. Rund 70 % dieser Emissionen entfallen auf Wohngebäude, sodass der Wohnimmobiliensektor etwa 21 % der gesamten CO₂-Emissionen Deutschlands verursacht (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020). Während Raumwärme etwa zwei Drittel der Emissionen ausmacht, teilen sich Warmwasser und Beleuchtung das letzte Drittel. Ein kleiner Teil lässt sich noch der Klimatisierung zuschreiben.

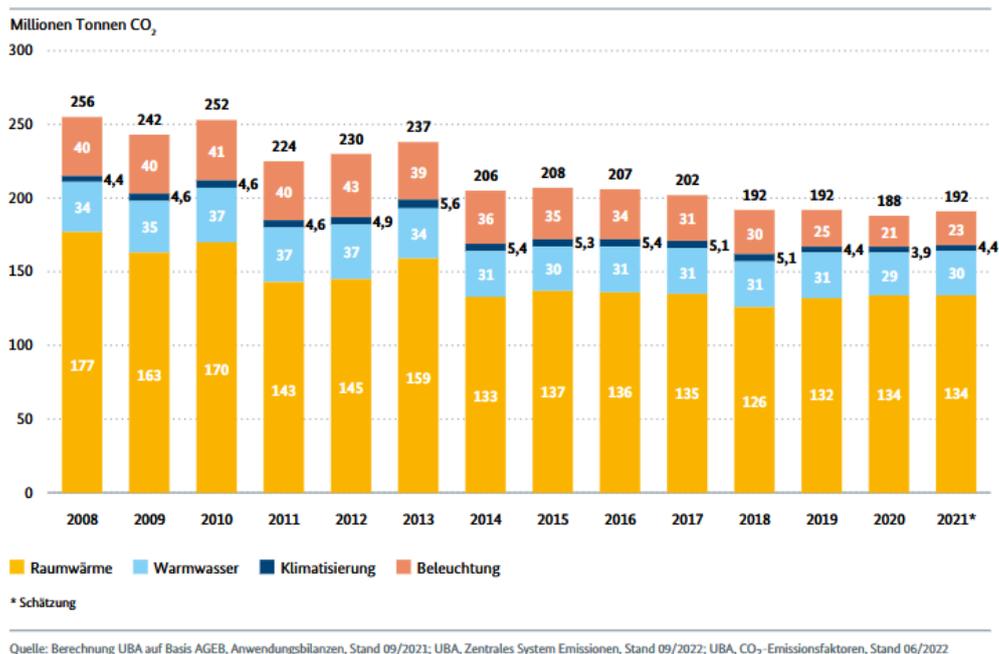
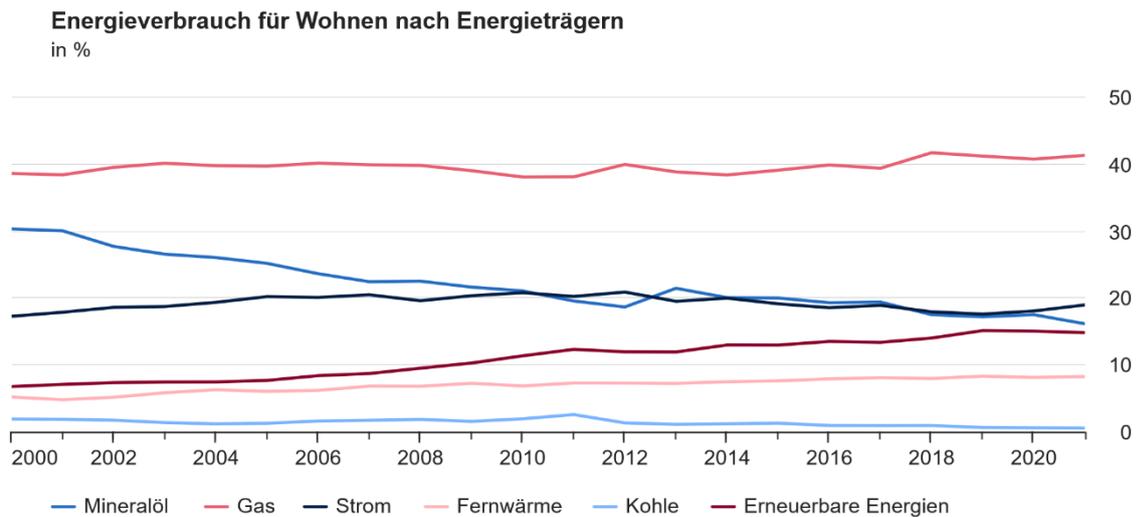


Abbildung 1: CO₂-Emissionen des gebäuderelevanten Endenergieverbrauchs (BMWK, 2022)

Die Grafik zur Entwicklung der CO₂-Emissionen zeigt, dass die Emissionen – primär an der Raumwärme, sekundär an Warmwasser und Beleuchtung – seit 2008 von 256 Millionen Tonnen auf 192 Millionen Tonnen im Jahr 2021 gesunken sind. Dieser Rückgang verdeutlicht die Wirksamkeit politischer Maßnahmen wie der Einführung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (2009) und die wachsende Bedeutung energetischer Sanierungen (Umweltbundesamt, 2023).

Entwicklung des Energiemixes im Wohngebäudesektor

Die kontinuierliche Verschiebung von fossilen Energieträgern hin zu erneuerbaren Energien wird durch politische Vorgaben und den gesellschaftlichen Druck zur Nachhaltigkeit vorangetrieben. Diese Entwicklungen haben den Wohnimmobiliensektor zu einem essenziellen Handlungsfeld der Energiewende gemacht.



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Abbildung 2: Energieverbrauch für Wohnen nach Energieträgern (Destatis, 2025)

Die Grafik zeigt, dass die Nutzung von Mineralöl zwischen 2000 und 2021 um 50 % gesunken ist. Kohle spielt nahezu keine Rolle mehr, während der Anteil von Fernwärme über die Jahrzehnte leicht angestiegen ist. Der Anteil von erneuerbaren Energien hat sich seit dem Jahr 2000 fast verdoppelt, bleibt jedoch im Vergleich zu fossilen Energieträgern weiterhin gering.

Gas bleibt der dominierende Energieträger und hat den größten Stellenwert im Energiemix (40,6% im Jahr 2021). Sein Anteil blieb über die Jahre stabil und macht deutlich, dass fossile Energieträger weiterhin eine große Rolle im Wohnimmobiliensektor spielen.

Auf der Abbildung des Primärenergieverbrauchs in Deutschland wurden die ambitionierten Klimaziele für 2030 und 2050 visualisiert, die auf eine drastische Reduktion des Primärenergieverbrauchs abzielen. Erkennbar wird hier auch der Rückgang der Atomkraft, die seit den 1990er-Jahren kontinuierlich abnimmt. Atomenergie wird in der öffentlichen Debatte nicht als nachhaltige Alternative betrachtet, am 15. April 2023 wurden die letzten drei Atomkraftwerke in Deutschland in Folge des Atomgesetzes abgeschaltet. Dies verstärkt den Druck, schneller Alternativen zu finden und den Ausbau erneuerbarer Energien zu beschleunigen.

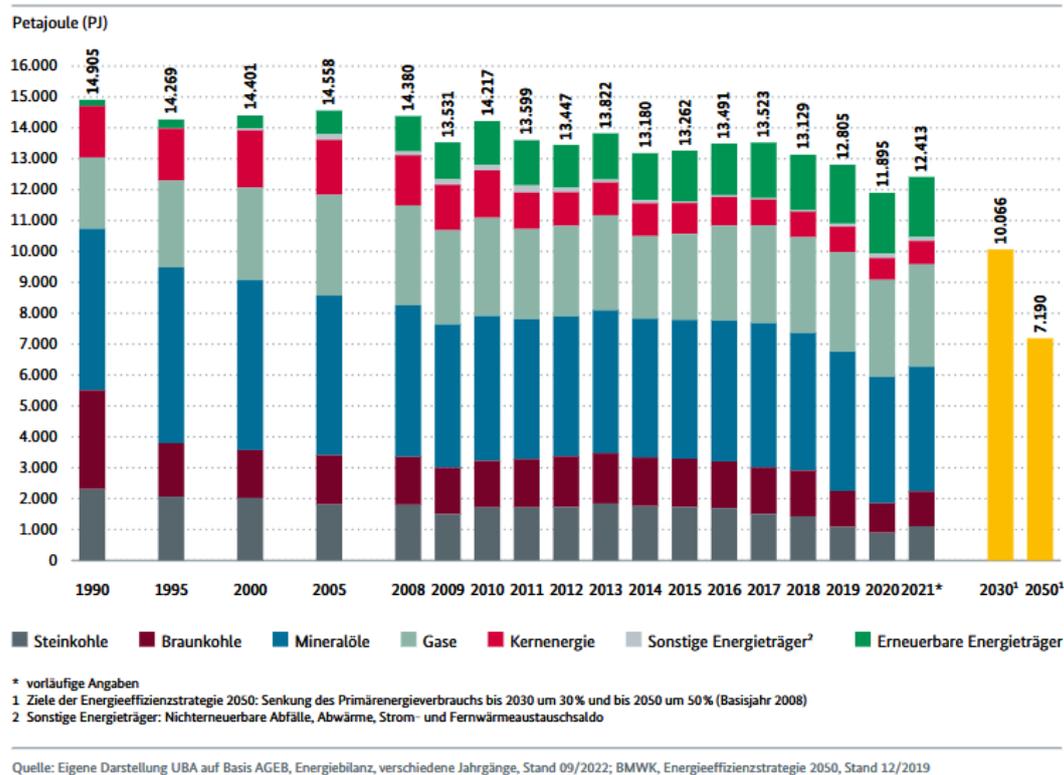


Abbildung 3: Entwicklung des Primärenergieverbrauchs in Deutschland nach Energieträgern (BMWK, 2022)

Die Energieeffizienzstrategie 2050 sieht eine Reduktion des Primärenergieverbrauchs um 30 % bis 2030 und um 50 % bis 2050 (im Vergleich zu 2008) vor. Dieses Ziel unterstreicht, wie wichtig die Entwicklung und Implementierung neuer Technologien ist, welche die Energieeffizienz weiter vorantreiben. Durch Maßnahmen wie z.B. bessere Gebäudedämmung, effizientere Heizsysteme und modernere Technologien kann der Energieverbrauch insgesamt gesenkt werden – unabhängig davon, ob fossile oder erneuerbare Energieträger genutzt werden.

Die Strategie verdeutlicht damit, dass der Übergang zu einem nachhaltigeren Energiesystem nicht nur den Ausbau erneuerbarer Energien erfordert, sondern auch erhebliche Fortschritte bei der Effizienz der Energienutzung notwendig sind (BMWK, 2023).

Regulatorische Vorgaben und Marktanreize

Die Einführung von Regulierungen wie dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und die Ausweitung von Förderprogrammen zur energetischen Sanierung sind fundamentale Maßnahmen, um die Anforderungen des Klimaschutzes zu erfüllen. Das GEG setzt klare Rahmenbedingungen für die Nutzung erneuerbarer Energien und die Verbesserung der Energieeffizienz und verdeutlicht, wie Umwelt- und Klimaschutzanforderungen als treibende Ursachen wirken.

In Kombination mit Subventionen wie der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) entstehen finanzielle Anreize, die den Altbaubestand modernisieren und neue Standards für Neubauten etablieren sollen. Diese Maßnahmen zeigen, wie staatliche Eingriffe nicht nur ökologische Ziele verfolgen, sondern auch die Marktstruktur nachhaltig verändern. Sie treiben die Transformation des Gebäudesektors voran, indem sie neue Technologien fördern

und bestehende Strukturen anpassen (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [BBSR], 2023).

Gesellschaftlicher Druck und Wertewandel

Nachhaltigkeit wird zunehmend als gesellschaftliches Leitbild akzeptiert, das den Wohnimmobiliensektor grundlegend verändert. Eigentümer und Mieter sind bereit, in energieeffiziente Technologien zu investieren oder höhere Mieten für nachhaltige Wohnlösungen zu zahlen, wodurch die Nachfrage nach energieeffizienten Gebäuden weiter steigt. Diese Wechselwirkung zwischen gesellschaftlichen Erwartungen und politischer Steuerung zeigt, wie eng Politik, Markt und Gesellschaft in der Transformation des Sektors verflochten sind. Gemeinsam treiben sie die Etablierung nachhaltiger Wohnkonzepte voran und setzen neue Standards für den Umgang mit Wohnraum (Umweltbundesamt, 2023).

Zusammengefasst

Der Klimawandel treibt die Transformation des Wohnimmobiliensektors entscheidend voran und mediiert das Zusammenspiel von politischen Eingriffen, gesellschaftlichen Erwartungen und technologischen Entwicklungen. Während gesetzliche Vorgaben klare Rahmenbedingungen schaffen, treiben gesellschaftliche Präferenzen für nachhaltige Alternativen die Umstellung auf erneuerbare Energien und energieeffiziente Technologien voran. Diese Wechselwirkungen zeigen, dass verhaltensökonomische Ansätze helfen könnten, politische Maßnahmen gezielter einzusetzen, um nachhaltige Entwicklungen im Sektor weiter zu fördern.

3. Demografischer Wandel

Der demografische Wandel ist ein primärer Faktor für die Entwicklungen im deutschen Wohnimmobiliensektor. Alterung der Gesellschaft, der Anstieg von Einpersonenhaushalten und Migrationsbewegungen beeinflussen die Nachfrage nach Wohnraum in grundlegender Weise und setzen neue Anforderungen an den Markt.

Alterung der Gesellschaft

Die demografische Entwicklung in Deutschland zeigt eine deutliche Verschiebung in der Altersstruktur der Bevölkerung. Der Anteil, der über 67-Jährigen wird von 20 % im Jahr 2024 auf 27 % im Jahr 2070 steigen, während der Anteil, der unter 20-Jährigen von 19 % auf 18 % sinkt. Der Anteil der 20- bis 66-Jährigen, die aktuell 61 % der Bevölkerung ausmachen, wird bis 2070 auf 54 % zurückgehen (Statistisches Bundesamt, 2023).

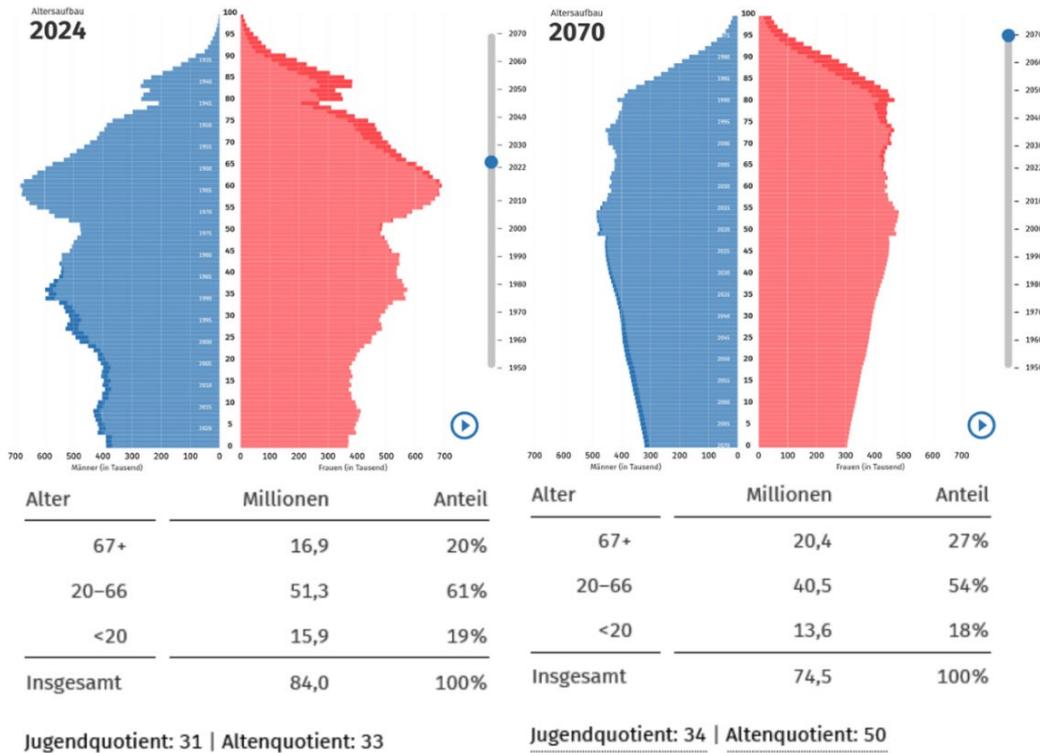


Abbildung 4: Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland – Variante G2L2W1 (Statistisches Bundesamt, 2025)

Diese Entwicklung verdeutlicht, dass der Mittelstand – traditionell die tragende Kraft auf dem Wohnungsmarkt – in Zukunft prozentual abnehmen wird, während ältere Bevölkerungsgruppen zunehmend an Bedeutung gewinnen. Mit steigendem Alter ändern sich auch die Wohnbedürfnisse: Etwa 40 % der Senioren wohnen in Einfamilienhäusern, die häufig weder barrierefrei noch an die Bedürfnisse einer älteren Bevölkerung angepasst sind. Gleichzeitig verbleiben viele ältere Menschen in ihren Häusern, obwohl diese oft mehr Wohnfläche bieten, als tatsächlich benötigt wird.

Laut der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) besteht eine erhebliche Versorgungslücke zwischen dem Bedarf und der Verfügbarkeit von barrierearmen Wohnungen, was den Anpassungsdruck auf den bestehenden Gebäudebestand erhöht. Dieser Wandel wird durch die demografischen Veränderungen angetrieben, die langfristig den Wohnungsmarkt prägen (KfW, 2020).

Grafik 1: Versorgungslücke von über 2 Mio. Wohnungen

Vorausberechnung von Angebot barrierearmer Wohnungen, Haushalten mit Mobilitätseinschränkungen und resultierender Versorgungslücke (in Mio.)



Quelle: IWU (2020).

Abbildung 5: Ergebnisse der IWU-Studie (KfW Research, 2020)

Migration

Migration beeinflusst ebenfalls die demografischen Entwicklungen Deutschlands. Zwischen 2015 und 2023 betrug die Nettozuwanderung über 5 Millionen Personen. Die hohen Zuwanderungszahlen im Jahr 2015, geprägt durch die Flüchtlingskrise, sowie die Rekordzahlen im Jahr 2022 infolge des Russland-Ukraine-Konflikts, verdeutlichen, wie globale Ereignisse die Migration nach Deutschland beeinflusst haben (Statistisches Bundesamt, 2023).

Jahr	Personen insgesamt			Deutsche			Nichtdeutsche		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
2015	2 136 954	997 552	1 139 402	120 713	138 273	- 17 560	2 016 241	859 279	1 156 962
2016 ³	1 865 122	1 365 178	499 944	146 047	281 411	- 135 364	1 719 075	1 083 767	635 308
2017	1 550 721	1 134 641	416 080	166 703	249 181	- 82 478	1 384 018	885 460	498 558
2018	1 585 112	1 185 432	399 680	201 531	261 851	- 60 320	1 383 581	923 581	460 000
2019 ⁴	1 558 612	1 231 552	327 060	212 669	270 294	- 57 625	1 345 943	961 258	384 685
2020 ⁵	1 186 702	966 451	220 251	191 883	220 239	- 28 356	994 819	746 212	248 607
2021 ⁵	1 323 466	994 303	329 163	183 650	247 829	- 64 179	1 139 816	746 474	393 342
2022 ⁵	2 665 772	1 203 683	1 462 089	184 753	268 167	- 83 414	2 481 019	935 516	1 545 503
2023	1 932 509	1 269 545	662 964	191 356	265 035	- 73 679	1 741 153	1 004 510	736 643

Abbildung 6: Wanderungen zwischen Deutschland und dem Ausland von 1950 bis 2023 (Statistisches Bundesamt, 2025)

Die Zuwanderung wirkt als ausgleichender Faktor für den natürlichen Bevölkerungsrückgang, der durch niedrige Geburtenraten geprägt ist, und beeinflusst besonders die Altersstruktur der Bevölkerung, da ein erheblicher Anteil der Zugewanderten im erwerbsfähigen Alter ist. Dies trägt dazu bei, den Rückgang des Anteils der 20- bis 66-Jährigen in der Bevölkerung zu verlangsamen und die Erwerbsbevölkerung zu stabilisieren.

Gleichzeitig erhöht die Migration die Nachfrage nach Wohnraum erheblich, insbesondere nach günstigem Wohnraum in städtischen Regionen; viele zugewanderte Haushalte haben nur geringe finanzielle Mittel zur Verfügung. Laut der Studie "Bauen und Wohnen im Jahr 2024" fehlen in Deutschland derzeit über 900.000 Sozialwohnungen, was die Wohnungsknappheit in Ballungsräumen vor allem für einkommensschwache Haushalte weiter verschärft (Pestel Institut, 2024).

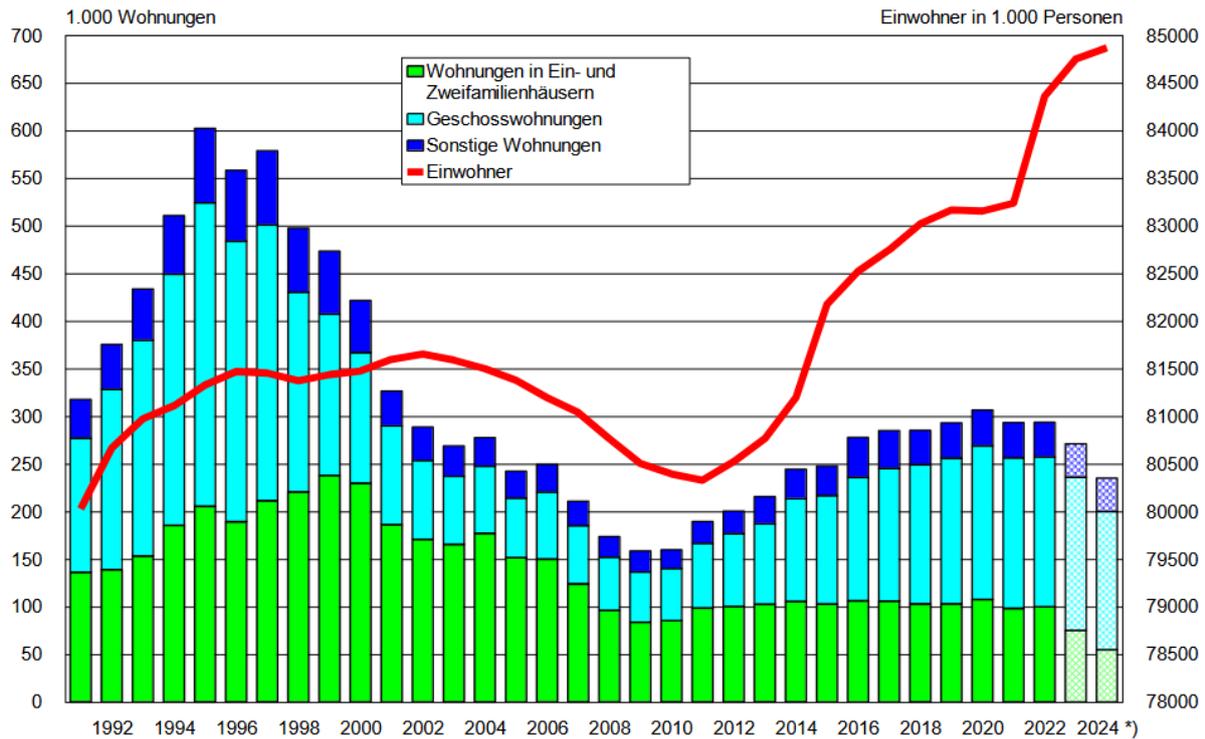


Abbildung 7: Wohnungsbaue und Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1991 bis 2022 und die Erwartungen für 2023 und 2024 (Pestel, 2024)

Migration verstärkt die demografischen Veränderungen, indem sie sowohl die Bevölkerungszahl als auch die Altersstruktur beeinflusst. Die zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere im Bereich des sozialen und bezahlbaren Wohnens, ist ein wesentlicher Treiber für den Wandel im Wohnungsmarkt. Städte stehen vor der Herausforderung, diesen Bedarf durch Investitionen in geförderten Wohnungsbau und soziale Infrastruktur zu decken. Die Zuwanderung wirkt somit als moderierender Faktor, der die Anforderungen an den Wohnungsmarkt nachhaltig verändert.

Zusammengefasst

Die demografischen Veränderungen beeinflussen den Wandel im Wohnungsmarkt nachhaltig, da sie die Nachfrage nach Wohnraum sowohl in der Art als auch in der Verteilung verändern. Technologische Entwicklungen und nachhaltige Baukonzepte bieten vielversprechende Möglichkeiten, den Wohnraum besser an die Bedürfnisse einer vielfältigen und alternden Gesellschaft anzupassen. Dabei können technologische Fortschritte insbesondere die ökologischen Herausforderungen adressieren, indem sie energieeffiziente Lösungen und nachhaltige Bauweisen fördern. Die sozialen und ökonomischen Herausforderungen des demografischen Wandels erfordern hingegen gezielte politische Maßnahmen, da sie nicht allein durch technologische Innovationen gelöst werden können.

4. Urbanisierung und Landflucht

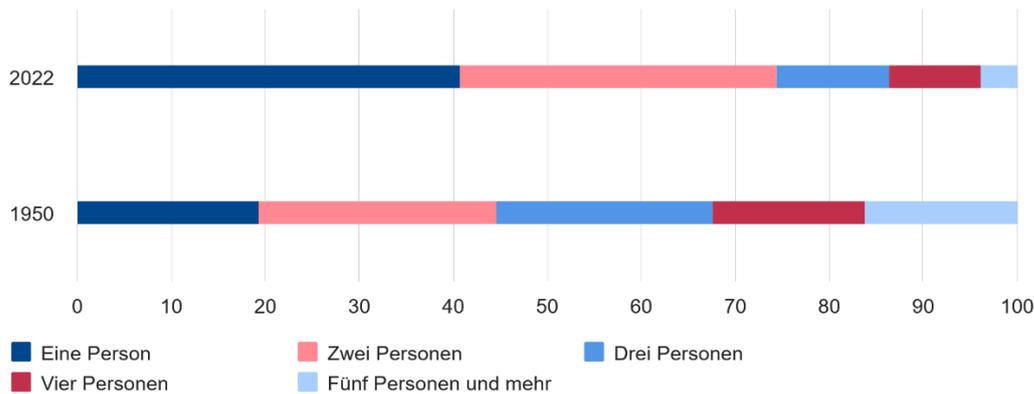
Urbanisierung und Landflucht sind entscheidende Phänomene, die die Wohnraumentwicklung in Deutschland maßgeblich beeinflussen. Sie sind die Konsequenzen, die aus unterschiedlichen Dynamiken resultieren, sowohl städtische als auch ländliche Regionen prägen und die Veränderung in den Haushaltsstrukturen widerspiegeln.

Veränderung der Haushaltsstrukturen

Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Deutschland seit 1950 deutlich gestiegen, von 19,4 % im Jahr 1950 auf 40,8 % im Jahr 2022 (Statistisches Bundesamt, 2022). Besonders in Städten wie Hamburg und Berlin machen sie mittlerweile über 50 % der Haushalte aus. Auch die Anzahl der Zweipersonenhaushalte ist merklich gestiegen, während Haushalte mit drei oder mehr Personen noch stärker geschrumpft sind. Große Haushalte mit fünf oder mehr Personen, sind praktisch kaum noch vorhanden.

Private Haushalte nach Haushaltsgröße

Anteile in %



1950: Früheres Bundesgebiet (einschl. Berlin-West)

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Abbildung 8: Private Haushalte nach Haushaltsgröße (Statistisches Bundesamt, 2025)

Die Veränderungen in den Haushaltsformen passen zu den Entwicklungen in der Gesellschaft wie der zunehmenden Individualisierung, höheren Scheidungsraten und den Trends zur Urbanisierung und Landflucht. Sie zeigen, wie sich die Bedürfnisse und Strukturen im Laufe der Jahrzehnte verändert haben, insbesondere durch neue Familienkonstellationen und Lebensstile.

Urbanisierung

Die Urbanisierung in Deutschland schreitet stetig voran. Laut dem Statistischen Bundesamt (2023) leben rund 71 % der deutschen Bevölkerung in Großstädten und deren Umland. Dieser Trend wird maßgeblich durch die Konzentration von Arbeitsplätzen, Bildungsangeboten und kulturellen Möglichkeiten an urbanen Standorten gefördert. Besonders junge Erwachsene ziehen verstärkt in Städte, um berufliche Perspektiven und soziale Netzwerke zu nutzen. Gleichzeitig wirkt auch die internationale Migration verstärkend, da viele Zuwanderer städtische Regionen bevorzugen, in denen sie Zugang zu Arbeitsmöglichkeiten und Infrastruktur finden. Diese Dynamik erhöht die Nachfrage nach Wohnraum in urbanen Zentren und verstärkt den Druck auf die ohnehin angespannte Situation auf den städtischen Wohnungsmärkten (Statistisches Bundesamt, 2023).

Landflucht und ihre Ursachen

Im Gegensatz zu den städtischen Gebieten verzeichnen viele ländliche Regionen einen anhaltenden Bevölkerungsrückgang. Die Binnenmigration von jungen Menschen in urbane Zentren trägt zu einer zunehmenden Entleerung ländlicher Räume bei. Dies wird durch die eingeschränkte Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen, Bildungseinrichtungen und kulturellen Angeboten in diesen Regionen verstärkt (Rosenbaum-Feldbrügge & Sander, 2020).

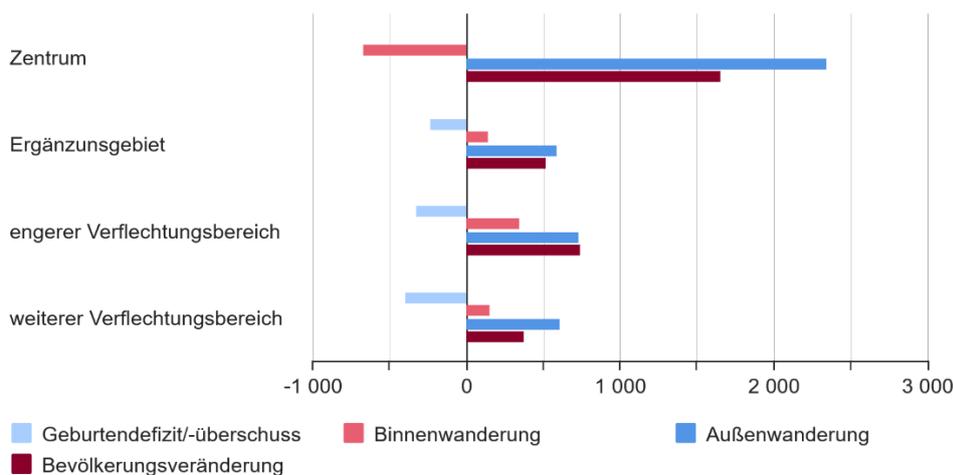
Der Wegzug junger Menschen hat weitreichende demografische Folgen, da die Abwanderung überproportional zur Alterung der Bevölkerung in ländlichen Regionen führt. Dies zeigt sich insbesondere in den ausgeprägten Geburtendefiziten, die vielerorts zu verzeichnen sind. Ein kleiner Gegentrend lässt sich jedoch beobachten.

Binnenwanderung und der Subtrend der Suburbanisierung

Die zwischen 2012 und 2022 negative Bilanz der Binnenwanderung in urbanen Zentren sowie die positive in den engeren Verflechtungsgebieten macht deutlich, dass zunehmend Menschen aus den Städten in suburbanere und ländlichere Regionen ziehen.

Kumulierte Salden der Bevölkerungsbewegungen zwischen dem 31.12.2012 und dem 31.12.2022

in tausend Personen



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Abbildung 9: Kumulierte Salden der Bevölkerungsbewegungen (Statistisches Bundesamt, 2025)

Der Subtrend der Suburbanisierung zeigt, dass viele Haushalte gezielt das Umland aufsuchen, um größere und erschwinglichere Wohnflächen zu finden. Besonders Familien und Menschen im mittleren Alter bevorzugen oft diese Regionen, da sie dort bessere Möglichkeiten für ein ruhigeres Leben, mehr Grünflächen und eine höhere Lebensqualität finden.

Die Ergänzungs- und Verflechtungsgebiete profitieren dabei von diesem Trend, da sie sowohl die Nähe zu urbanen Arbeitsplätzen und kulturellen Angeboten bieten als auch günstigere Wohnbedingungen schaffen. Die zunehmende Suburbanisierung verstärkt somit die Nachfrage nach Wohnraum im Umland, während sie gleichzeitig den Druck auf die städtischen Wohnungsmärkte leicht entlasten kann. Dies führt zu einer Neuausrichtung der Wohnungsnachfrage und prägt die Entwicklung des Wohnimmobiliensektors nachhaltig.

Zusammengefasst

Ein strukturelles Ungleichgewicht bedingt Trends wie Urbanisierung und Landflucht. Die Suburbanisierung verbindet diese Dynamiken zu einem Subtrend, bei dem Menschen aus den Städten in das Umland ziehen, um günstigeren Wohnraum und eine höhere Lebensqualität zu finden.

Besonders in den Corona-Jahren stiegen die Binnenwanderungsraten deutlich an, was den Einfluss der Pandemie auf die Wohnpräferenzen und Bewegungsmuster verdeutlicht.

Dennoch ist die Suburbanisierung im Vergleich zu Urbanisierung und Landflucht nur ein schwächerer Einfluss und hat auf die Gesamtdynamik beider Trends keinen signifikanten Effekt. Das Zusammenspiel von Urbanisierung, Landflucht und Suburbanisierung verdeutlicht jedoch, wie komplex die Herausforderungen im Wohnimmobiliensektor sind. Es zeigt auf, dass eine gezielte Betrachtung dieser Dynamiken Potenziale bieten kann, um langfristig ausgewogene Strategien für städtische und ländliche Räume zu entwickeln.

5. Technologischer Fortschritt

Technologische Innovationen sind eng mit dem Wandel im Wohnimmobiliensektor verknüpft. Sie beeinflussen nicht nur die Bauweise und Ausstattung von Wohnräumen, sondern auch die Art und Weise, wie Menschen diese nutzen und gestalten. Der Einsatz digitaler Technologien und moderner Bauprozesse trägt dazu bei, den Immobiliensektor an die Anforderungen einer alternden Gesellschaft, ökologischer Nachhaltigkeit und wirtschaftlicher Effizienz anzupassen.

Digitalisierung

Die Digitalisierung der Welt ist mittlerweile weit fortgeschritten und hat auch den Wohnimmobiliensektor modernisiert. Die zunehmende Verbreitung von Smart-Building-Technologien und digitalen Werkzeugen verändert grundlegend, wie Wohnraum geplant, gebaut und genutzt wird. Laut der Digitalisierungsstudie von ZIA und EY (2024) sehen 81 % der Unternehmen in der Immobilienbranche Künstliche Intelligenz (KI) als potenziellen „Game Changer“, um Effizienzsteigerungen in Prozessen wie Energiemanagement, Dokumentenverwaltung und Instandhaltung zu realisieren.

Die Digitalisierung beeinflusst jedoch nicht nur die Nachfrage nach technologischen Antworten, sondern verändert auch die Marktstruktur. Digitale Plattformen zur Vermarktung und Verwaltung von Immobilien sowie neue Geschäftsmodelle steigern die Flexibilität des Marktes und schaffen neue Standards. Diese Dynamiken verdeutlichen, wie technologische Innovationen als Ursache den Wandel im Wohnimmobiliensektor vorantreiben.

Moderne Bauprozesse und Ressourceneffizienz

Die Entwicklungen in den Bereichen Bauprozesse und Ressourceneffizienz stellen eine substanzielle Ursache für den Wandel im Wohnimmobiliensektor dar. Technologische Innovationen wie modulare Bauweisen, der Einsatz ressourcenschonender Materialien und digital gestützte Bauverfahren sind eine direkte Reaktion auf die wachsende Nachfrage nach nachhaltigen und effizienten Lösungen. Laut der *Wohnungsbau 2024* Studie der ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. (2024) ermöglichen modulare Bauweisen nicht nur eine deutliche Verkürzung der Bauzeit, sondern fördern auch die effiziente Nutzung von Ressourcen. Diese Technologien reagieren auf die steigenden gesellschaftlichen Anforderungen an Nachhaltigkeit und Kosteneffizienz im Bausektor.

Ein entscheidender Treiber hinter diesen Entwicklungen ist die Notwendigkeit, den CO₂-Fußabdruck des Bauens zu reduzieren und gleichzeitig den Bedarf an Wohnraum in urbanen und suburbanen Regionen zu decken. Die Einführung moderner Baukonzepte zeigt, wie technologische Fortschritte die Bauindustrie an veränderte gesellschaftliche und ökologische Anforderungen anpassen. Besonders in Zeiten begrenzter Ressourcen und steigender

Klimaschutzziele gewinnt die Verbindung von Effizienz und Nachhaltigkeit zunehmend an Bedeutung (BMWSB, 2024).

Diese Innovationen verändern die Bauprozesse grundlegend und tragen zur Transformation des Wohnimmobiliensektors bei. Sie schaffen nicht nur neue Möglichkeiten für die Gestaltung und Nutzung von Wohnraum, sondern beeinflussen auch die Dynamik zwischen Angebot und Nachfrage. Die zunehmende Bedeutung ressourcenschonender Technologien zeigt, wie eng technologische Entwicklungen mit den strukturellen Veränderungen des Wohnungsmarktes verknüpft sind.

Smart-Home-Technologien und soziale Transformation

Technologische Innovationen wie Smart-Home-Systeme und IoT¹-Anwendungen reagieren auf die Anforderungen einer alternden Gesellschaft, indem sie barrierefreies Wohnen ermöglichen und ältere Menschen dabei unterstützen, länger eigenständig in ihrem Zuhause zu leben. Funktionen wie Sprachsteuerung, automatisierte Beleuchtung und intelligente Notrufsysteme schaffen nicht nur Sicherheit, sondern fördern auch den Wohnkomfort und die Lebensqualität. Laut der Metastudie von Technopolis und dem Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (2024) sind solche Technologien essenziell, um Inklusion und Selbstständigkeit im Wohnbereich zu gewährleisten.

Der Einsatz dieser Technologien ist nicht nur eine Folge gesellschaftlicher Entwicklungen, sondern prägt auch die Marktdynamik. Die steigende Nachfrage nach technologisch unterstütztem Wohnraum zeigt, wie soziale und technologische Anforderungen ineinandergreifen und die Angebotsstruktur nachhaltig verändern. Die Digitalisierung eröffnet neue Möglichkeiten für flexible Wohnraumgestaltung, die nicht nur ältere Menschen, sondern auch andere Bevölkerungsgruppen mit spezifischen Bedürfnissen adressiert.

Diese Entwicklungen sind ein wesentlicher Bestandteil für den Wandel im Wohnimmobiliensektor, da sie technologische Innovationen mit sozialen Anforderungen verbinden. Sie zeigen, wie eng technologische Fortschritte mit gesellschaftlichen Veränderungen verflochten sind und wie diese Dynamik die Anforderungen an Wohnraum und Bauprozesse nachhaltig beeinflusst.

Zusammengefasst

Die kontinuierliche Entwicklung technologischer Lösungen verändert den Wohnimmobiliensektor nachhaltig. Digitalisierung, moderne Bauprozesse und Smart-Home-Technologien reagieren auf gesellschaftliche und ökologische Herausforderungen, indem sie Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und soziale Inklusion fördern. Diese Innovationen verändern die Planung, Nutzung und Gestaltung von Wohnraum grundlegend und prägen die Marktstruktur nachhaltig. Sie zeigen, wie eng technologische Entwicklungen mit den Anforderungen einer alternden Gesellschaft und den steigenden Klimazielen verknüpft sind.

6. Reflexion

Die Analyse der Ursachen des Wandels im Wohnimmobiliensektor hat gezeigt, dass Umwelt- und Klimaschutzanforderungen, demografische Veränderungen, Urbanisierung und technologischer Fortschritt eng miteinander verknüpft sind. Diese Faktoren wirken nicht isoliert, sondern verstärken sich gegenseitig, was die Komplexität des Wandels deutlich

¹ IoT = Internet of all Things – das kollektive Netzwerk verbundener Geräte und die Technologie, die die Kommunikation zwischen den Geräten und der Cloud sowie zwischen den Geräten selbst ermöglicht.

macht. Der demografische Wandel, beispielsweise, stellt nicht nur eine grundlegende Herausforderung dar, sondern bietet auch zahlreiche Ansätze, die den Wandel im Wohnimmobiliensektor vorantreiben können, wenn er richtig angegangen wird. Die Alterung der Gesellschaft und die Zunahme von Einpersonenhaushalten erfordern eine Neugestaltung des Wohnraums, um barrierefreie und altersgerechte Optionen zu entwickeln. Gleichzeitig birgt der demografische Wandel das Potenzial, durch innovative Konzepte wie generationenübergreifendes Wohnen oder anpassungsfähige Wohnkonzepte neue Impulse zu setzen, die nicht nur auf die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung eingehen, sondern auch gesellschaftlichen Zusammenhalt fördern.

Wechselwirkungen und Abhängigkeiten

Die Wechselwirkungen zwischen den Ursachen des Wandels verdeutlichen, wie entscheidend ein integrativer Ansatz für das Verständnis der Veränderungen im Wohnimmobiliensektor ist. Die Urbanisierung führt zu einer Konzentration der Nachfrage in städtischen Regionen, was sowohl die Wohnraumknappheit verstärkt als auch den Druck auf nachhaltige Baukonzepte erhöht. Gleichzeitig zeigt der demografische Wandel, dass die Alterung der Gesellschaft nicht nur die Nachfrage nach barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum steigert, sondern auch neue Impulse für generationenübergreifendes und anpassungsfähiges Wohnen setzt.

Diese Dynamiken werden zusätzlich durch ökologische Anforderungen und technologische Innovationen verstärkt. Während nachhaltige Bauweisen und energieeffiziente Technologien notwendig sind, um die Klimaziele zu erreichen, bieten technologische Fortschritte wie Smart-Home-Lösungen eine Möglichkeit, sowohl ökologische als auch demografische Herausforderungen zu bewältigen.

Subventionen und andere politische Maßnahmen sind dabei ein einflussreiches Mittel, da sie direkt auf die Verhaltensweisen und Präferenzen der Bevölkerung wirken. Aus einer verhaltensökonomischen Perspektive können Subventionen als "finanzielle Nudges" verstanden werden, die langfristig das Verhalten der Menschen beeinflussen können. Thaler und Sunstein (2008) argumentieren, dass solche Anreize gezielt gestaltet werden können, um nachhaltiges Verhalten zu fördern, ohne dabei die Wahlfreiheit einzuschränken. Durch die Einführung von Subventionen für energieeffiziente Technologien und ressourcenschonende Bauweisen wird ein Anstoß gegeben, der klimafreundliche Optionen für die Bevölkerung attraktiver macht.

Die Forschung von Sniehotta et al. (2017) zeigt jedoch, dass finanzielle Anreize allein nicht immer ausreichen, um langfristige Verhaltensänderungen sicherzustellen. Zwar können wiederholte politische Maßnahmen, wie Subventionen, dazu beitragen, dass sich nachhaltige Verhaltensweisen und Normen etablieren, doch dieser Prozess hängt stark von der Gestaltung der Subventionen und den begleitenden Rahmenbedingungen ab. Subventionen können kurzfristig Verhalten lenken, führen jedoch nicht immer zu intrinsischen Motivationen. In manchen Fällen könnten sie sogar kontraproduktiv wirken, wenn beispielsweise das Ende der finanziellen Anreize dazu führt, dass Menschen ihr Verhalten wieder ändern. Auf Dauer muss sichergestellt werden, dass politische Maßnahmen so reguliert werden, dass sie ihren Zweck nachhaltig erfüllen.

Die Ursachen und Konsequenzen des Wandels erfordern eine ganzheitliche Perspektive, die sowohl die sozialen als auch die ökologischen und wirtschaftlichen Faktoren einbezieht, um nachhaltige und integrative Konzepte für den Wohnimmobiliensektor zu entwickeln.

Grenzen der Analyse

Die vorliegende Arbeit fokussiert sich ausschließlich auf die Ursachen des Wandels und verzichtet bewusst auf eine detaillierte Diskussion der Herausforderungen und möglichen Lösungsansätze. Dies ermöglicht zwar eine klare Abgrenzung des Themas, limitiert jedoch die Betrachtung von Wechselwirkungen zwischen Ursachen und Konsequenzen. Zudem basiert die Analyse auf verfügbaren Daten und Studien, die teilweise ältere Entwicklungen widerspiegeln oder auf spezifische Regionen begrenzt sind. Eine Aktualisierung der Datenbasis sowie eine stärkere Einbeziehung globaler Trends könnten in zukünftigen Arbeiten zu einem umfassenderen Verständnis beitragen.

Zukünftige Herausforderungen

Angesichts der beschriebenen Ursachen sind einige Fragen für die Zukunft des Wohnimmobiliensektors besonders relevant. Wie können politische Maßnahmen weiterentwickelt werden, um technologische Innovationen zu fördern und gleichzeitig soziale Gerechtigkeit sicherzustellen? Welche Strategien könnten dazu beitragen, die Diskrepanzen zwischen urbanen und ländlichen Räumen zu verringern? Und wie können gesellschaftliche Werte und Erwartungen effektiver in die Gestaltung des Wohnraums integriert werden?

Fazit und Implikationen

Die Analyse macht deutlich, dass Politik, Wirtschaft und Gesellschaft gleichermaßen gefordert sind, diesen Wandel aktiv zu gestalten, um zukunftsfähige Alternativen zu entwickeln.

Subventionen und andere politische Maßnahmen haben hierbei eine wichtige Funktion, da sie Anreize schaffen können, um nachhaltige Bauweisen und Technologien zu fördern. Dennoch zeigt sich, dass solche Maßnahmen durch langfristige Strategien ergänzt werden müssen, um ihre Wirksamkeit zu sichern. Es reicht nicht aus, kurzfristige Verhaltensänderungen zu erzielen; vielmehr müssen Subventionen so gestaltet sein, dass sie nachhaltige Werte und Normen in der Gesellschaft etablieren.

Wenn beispielsweise Subtrends wie die Suburbanisierung gezielt gefördert werden, könnten solche Trends weiter zunehmen und mehrere Herausforderungen gleichzeitig adressieren: Die Entlastung überlasteter Städte sowie die Wiederbelebung ländlicher Regionen. Um diesen Effekt nachhaltig zu sichern, wären Investitionen in die Infrastruktur dieser Gebiete erforderlich – allen voran in den Bildungssektor. Nur durch verbesserte Bildungsangebote und wirtschaftliche Perspektiven könnten vor allem junge Menschen langfristig motiviert werden, in ländlichen Regionen zu leben und dort zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes beizutragen.

Diese Erkenntnisse verdeutlichen, wie wichtig es ist, die Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Ursachen zu verstehen und integrative Ansätze zu entwickeln. Nur durch eine ganzheitliche Betrachtung und die Berücksichtigung der komplexen Zusammenhänge lassen sich langfristige Lösungen entwickeln, die den vielfältigen Anforderungen des Wandels im Wohnimmobiliensektor gerecht werden.

Literaturverzeichnis

- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR). (2020). KLIMASCHUTZ UND NACHHALTIGKEIT IM GEBÄUDEBEREICH: PERSPEKTIVEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE STADTENTWICKLUNG. BONN: BBSR.
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR). (2023). FÖRDERPROGRAMME ZUR ENERGETISCHEN SANIERUNG. BONN: BBSR.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, NUKLEARE SICHERHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (BMUV). (2023). ATOMKRAFTWERKE IN DEUTSCHLAND: ABSCHALTUNG DER NOCH BETRIEBENEN REAKTOREN GEMÄß ATOMGESETZ (ATG). BERLIN: BMUV.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND KLIMASCHUTZ (BMWK). (2022). ENERGIEEFFIZIENZ IN ZAHLEN: ENTWICKLUNGEN UND TRENDS IN DEUTSCHLAND 2022. BERLIN: BMWK.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND KLIMASCHUTZ (BMWK). (2023). PRIMÄRENERGIEVERBRAUCH UND ENERGIEWENDE. BERLIN: BMWK.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND KLIMASCHUTZ (BMWK). (2024). GEBÄUDEENERGIEGESETZ: ENERGIEEFFIZIENZ UND NACHHALTIGKEIT IN DER BAUWIRTSCHAFT. BERLIN: BMWK.
- KfW RESEARCH. (2020). BARRIEREFREIER WOHNRAUM IN DEUTSCHLAND: ERGEBNISSE DER KfW-STUDIE. FRANKFURT AM MAIN: KfW RESEARCH.
- PESTEL INSTITUT. (2024). BAUEN UND WOHNEN IM JAHR 2024: ANALYSE UND TRENDS. HANNOVER: PESTEL INSTITUT.
- ROSENBAUM-FELDBRÜGGE, M., & SANDER, N. (2020). DEMOGRAFISCHER WANDEL UND LANDFLUCHT IN DEUTSCHLAND. WIESBADEN: STATISTISCHES BUNDESAMT.
- SNIEHOTTA, F. F., PRESSEAU, J., & ARAÚJO-SOARES, V. (2017). THEORETICAL EXPLANATIONS FOR MAINTENANCE OF BEHAVIOUR CHANGE: A SYSTEMATIC REVIEW OF BEHAVIOUR THEORIES. HEALTH PSYCHOLOGY REVIEW, 11(3), 277–296. [HTTPS://DOI.ORG/10.1080/17437199.2016.1151372](https://doi.org/10.1080/17437199.2016.1151372)
- STATISTISCHES BUNDESAMT. (2023). BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND ALTERSSTRUKTUR IN DEUTSCHLAND. WIESBADEN: STATISTISCHES BUNDESAMT.
- STATISTISCHES BUNDESAMT. (2025). KUMULIERTE SALDEN DER BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN. WIESBADEN: STATISTISCHES BUNDESAMT.
- STATISTISCHES BUNDESAMT. (2025). KOORDINIERTER BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG: VARIANTE G2L2W1. WIESBADEN: STATISTISCHES BUNDESAMT.
- STATISTISCHES BUNDESAMT. (2025). PRIVATE HAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖßE: ANALYSE UND TRENDS. WIESBADEN: STATISTISCHES BUNDESAMT.
- STATISTISCHES BUNDESAMT. (2025). WANDERUNGEN ZWISCHEN DEUTSCHLAND UND DEM AUSLAND VON 1950 BIS 2023. WIESBADEN: STATISTISCHES BUNDESAMT.
- TECHNOPOLIS GROUP & INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE WIRTSCHAFTSFORSCHUNG (IÖW). (2024). METASTUDIE: NACHHALTIGKEITSEFFEKTE DER DIGITALISIERUNG. BERLIN: IÖW.
- THALER, R. H., & SUNSTEIN, C. R. (2008). NUDGE: IMPROVING DECISIONS ABOUT HEALTH, WEALTH, AND HAPPINESS. NEW HAVEN: YALE UNIVERSITY PRESS. ISBN: 978-0-300-12223-7
- ZIA & EY REAL ESTATE. (2024). DIGITALISIERUNGSSTUDIE FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2024. BERLIN: ZIA.

Abbildungsverzeichnis

- BMWK. (2022). CO₂-EMISSIONEN DES GEBÄUDERELEVANTEN ENDENERGIEVERBRAUCHS. SEITE 4.
- STATISTISCHES BUNDESAMT. (2025). ENERGIEVERBRAUCH FÜR WOHNEN NACH ENERGIETRÄGERN. SEITE 7.
- BMWK. (2022). ENTWICKLUNG DES PRIMÄRENERGIEVERBRAUCHS IN DEUTSCHLAND NACH ENERGIETRÄGERN. SEITE 5.
- STATISTISCHES BUNDESAMT. (2025). KOORDINIERTER BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG FÜR DEUTSCHLAND – VARIANTE G2L2W1. SEITE 8.
- KfW RESEARCH. (2020). ERGEBNISSE DER KfW-STUDIE. SEITE 9.
- STATISTISCHES BUNDESAMT. (2025). WANDERUNGEN ZWISCHEN DEUTSCHLAND UND DEM AUSLAND VON 1950 BIS 2023. SEITE 9.
- PESTEL INSTITUT. (2024). WOHNUNGSBAU UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND VON 1991 BIS 2022 UND DIE ERWARTUNGEN FÜR 2023 UND 2024. SEITE 10.
- STATISTISCHES BUNDESAMT. (2025). PRIVATE HAUSHALTE NACH HAUSHALTSGRÖßE. SEITE 12.
- STATISTISCHES BUNDESAMT. (2025). KUMULIERTE SALDEN DER BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN. SEITE 13.

Kapitel 3: Ökologische Herausforderungen des Gebäudesektors

Eric Schulz

1. Forschungsfrage und praktische Relevanz

Der deutsche Gebäudesektor spielt eine zentrale Rolle bei der Erreichung nationaler und internationaler Klimaziele. Mit einem Anteil von etwa 15 Prozent an den gesamten CO₂-Emissionen Deutschlands im Jahr 2023 (Umweltbundesamt, 2024d), ist der Gebäudesektor sowohl eine Herausforderung als auch ein Schlüsselsektor für den Klimaschutz. Die Bundesregierung hat mit dem Klimaschutzplan 2050, dem Klimaschutzprogramm 2030 und dem Klimaschutzgesetz ambitionierte Maßnahmen und Ziele formuliert, um die Emissionen im Gebäudebereich zu reduzieren. Effizienzsteigerungen bei der Gebäudedämmung, der Heizungstechnik und der Nutzung erneuerbarer Energien haben in den letzten Jahrzehnten zwar Fortschritte gebracht, jedoch zeigen sich deutliche Verzögerungen bei der Einhaltung der Klimaziele.

Ein wesentlicher Grund für die langsame Reduktion der Emissionen im Gebäudebereich könnte in der Entwicklung des Wohnmarkts liegen. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person ist in den letzten Jahrzehnten stetig gestiegen (Umweltbundesamt, 2024e), während die durchschnittliche Haushaltsgröße kontinuierlich zurückgeht (Umweltbundesamt, 2024a). Diese Trends könnten dazu führen, dass Effizienzgewinne durch höhere Pro-Kopf-Flächenbedarfe teilweise wieder aufgehoben werden. Trotz technischer Fortschritte verlangsamen diese strukturellen Veränderungen den Rückgang der CO₂-Emissionen erheblich.

Vor diesem Hintergrund geht die Arbeit der Frage nach, wie sich die Entwicklungen im Wohnungsmarkt, insbesondere steigende Pro-Kopf-Wohnflächen und kleinere Haushalte, auf die CO₂-Emissionen auswirken.

2. Gesetzliche Rahmenbedingung

Nach der Unterzeichnung des Pariser Abkommens hat sich Deutschland verpflichtet, einen signifikanten Beitrag zur Begrenzung der globalen Erderwärmung zu leisten. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden nationale Klimaziele formuliert und durch Strategien, Programme und gesetzliche Regelungen konkretisiert. Der Klimaschutzplan 2050 dient dabei als langfristige Strategie, die den Weg zu einer treibhausgasneutralen Wirtschaft und Gesellschaft skizziert. Ergänzend legt das Klimaschutzprogramm 2030 konkrete Maßnahmen fest, die für jeden Sektor, einschließlich des Gebäudesektors, definiert wurden, um die Zwischenziele zu erreichen. Das Klimaschutzgesetz schafft schließlich einen verbindlichen rechtlichen Rahmen, indem es jährliche Emissionsminderungsziele für die verschiedenen Sektoren festlegt und deren Einhaltung überwacht. Gemeinsam bilden diese Instrumente die Grundlage der deutschen Klimapolitik.

Der Klimaschutzplan 2050 ist Deutschlands langfristige Strategie, um bis spätestens 2050 Treibhausgasneutralität zu erreichen. Er setzt auf Nachhaltigkeit in allen Bereichen, darunter Energie, Verkehr, Industrie und besonders den Gebäudesektor. Hier strebt der Plan einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 an, der durch energetische Sanierungen,

höhere Energieeffizienz und den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien realisiert werden soll. Bis 2030 sollen die CO₂-Emissionen im Gebäudereich um 66–67 % im Vergleich zu 1990 reduziert werden (Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), 2016).

Das Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung konkretisiert Maßnahmen, um die Zwischenziele des Klimaschutzplans 2050 bis 2030 zu erreichen. Es umfasst Förderungen, Regulierungen und CO₂-Preise. Im Gebäudesektor liegt der Fokus auf der Reduktion von Treibhausgasemissionen durch energetische Sanierungen, steuerliche Anreize und erhöhte Fördermittel. Es wird zum Austausch veralteter Heizsysteme angeregt, und erneuerbare Energien für Heizung und Warmwasser werden stärker subventioniert. Zusätzlich sollen verschärfte Standards für Neubauten und Sanierungen sowie Beratungsangebote die Transformation im Gebäudereich vorantreiben, um die Klimaziele zu erreichen (Bundesregierung, 2019).

Das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), zuletzt geändert am 15. Juli 2024, legt rechtlich verbindliche Rahmenbedingungen zur Erreichung der nationalen Klimaziele fest. Es definiert jährliche Emissionsbudgets für verschiedene Sektoren, darunter Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr, Gebäude, Landwirtschaft und Abfallwirtschaft. Diese Jahresemissionsgesamtmengen dienen der Einhaltung des übergeordneten Ziels der Treibhausgasneutralität bis 2045. Für den Gebäudesektor sind unter anderem jährliche Obergrenzen festgelegt, die eine Reduktion der Emissionen von 118 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalenten im Jahr 2020 auf 67 Millionen Tonnen im Jahr 2030 vorsehen. Dies entspricht einer Reduktion von etwa 43 % innerhalb von zehn Jahren und unterstützt das Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 (Bundesministerium der Justiz, 2024). Ein zentraler Bestandteil des KSG ist ein umfassendes Monitoring-System, das die Einhaltung der Emissionsbudgets jährlich überprüft. Langfristig sieht das KSG auch für die Zeiträume nach 2030 sukzessive Emissionsminderungsziele vor, um eine kontinuierliche Reduktion der Treibhausgase sicherzustellen und die Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen (Bundesministerium der Justiz, 2024).

Der Gebäudesektor wird im Gesetz als einer der zentralen Bereiche hervorgehoben, um die nationalen Klimaziele zu erreichen. Die Kombination aus verbindlichen Zielen und striktem Monitoring soll sicherstellen, dass der Sektor seine Emissionsreduktionen beisteuert und langfristig klimaneutral wird.

Das bedeutet, dass wir sowohl gesellschaftlich als auch rechtlich dazu verpflichtet sind, unsere Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Daher ist es von größter Relevanz, unser Konsumverhalten kritisch zu hinterfragen und anzupassen. Politische Anreize für nachhaltigen Konsum sind unerlässlich, um die Klimaziele zu erreichen und unserer Verantwortung gegenüber dem Planeten gerecht zu werden.

3. Entwicklung der CO₂-Emissionen im Gebäudesektor

Sektorüberblick

Im Gebäudesektor werden die Emissionen entsprechend dem Quellprinzip erfasst, das bedeutet, nur die direkt verursachten Emissionen werden dem Gebäudesektor zugeschrieben (Bundesministerium der Justiz, 2024). Direkte Emissionen umfassen die Treibhausgase, die unmittelbar durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe innerhalb der Gebäude entstehen, beispielsweise zur Wärme- oder Warmwassererzeugung. Indirekte Emissionen hingegen entstehen durch die Bereitstellung von Energie, wie Strom oder Fernwärme, die außerhalb der Gebäude, meist im Energiesektor, erzeugt werden (Umweltbundesamt, 2023). Zudem gibt

es noch Emissionen in der Wertschöpfung, die durch Herstellung, Errichtung und Modernisierung von Gebäuden entstehen. Beispiele dafür sind Bauprozesse der Bauwirtschaft so wie vorgelagerte Emissionen der Zulieferer aus der Baustoffindustrie (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), 2020). Diese vorgelagerten Prozesse werden weder in den direkten noch den indirekten Emissionen einberechnet.

Diese Unterscheidung ist essenziell, da sie eine präzise Zuordnung der Verantwortlichkeiten für Emissionsminderungen ermöglicht. Während der Gebäudesektor für die direkten Emissionen verantwortlich ist, werden die indirekten und vor-/nachgelagerten Emissionen dem Energiesektor und dem Industriesektor zugerechnet. Dennoch tragen alle Emissionsarten zusammen zur ökologischen Gesamtbilanz des Gebäudebereichs bei.

Beispielsweise wurden dem Gebäudesektor in Deutschland im Jahr 2014 von den insgesamt 902 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente ca. 13 % zugeschrieben. Wenn man jedoch die indirekten Emissionen aus Nutzung und Betrieb von Gebäuden hinzuzieht, ist der Anteil an den Gesamtemissionen bei ca. 33 %. Zuletzt ist der Gesamtanteil bei 40,2 %, wenn man Emissionen aus Errichtung und Modernisierung beachtet (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), 2020). Daran erkennt man, dass ebenfalls die indirekten Emissionen und die Emissionen der Bauwirtschaft relevant sind für die Rolle des Gebäudebereichs in Deutschlands Klimapolitik.

Im Jahr 2023 verursachte der Gebäudesektor in Deutschland etwa 15 % der Gesamtemissionen, was 102 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente entspricht, wie in Abbildung 1 zu sehen (Umweltbundesamt, 2024d). Werden die indirekten Emissionen aus der Strom- und Fernwärmeerzeugung hinzugerechnet, wird der Anteil von Gebäuden an den Gesamtemissionen auf etwa 30 % geschätzt (Umweltbundesamt, 2024b), das wären im Jahr 2023 rund 202 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente.

Diese Zahlen verdeutlichen die zentrale Rolle des Gebäudebereichs für die Klimapolitik in Deutschland und die Notwendigkeit, sowohl direkte als auch indirekte Emissionen aus Errichtung und Modernisierung zu adressieren.

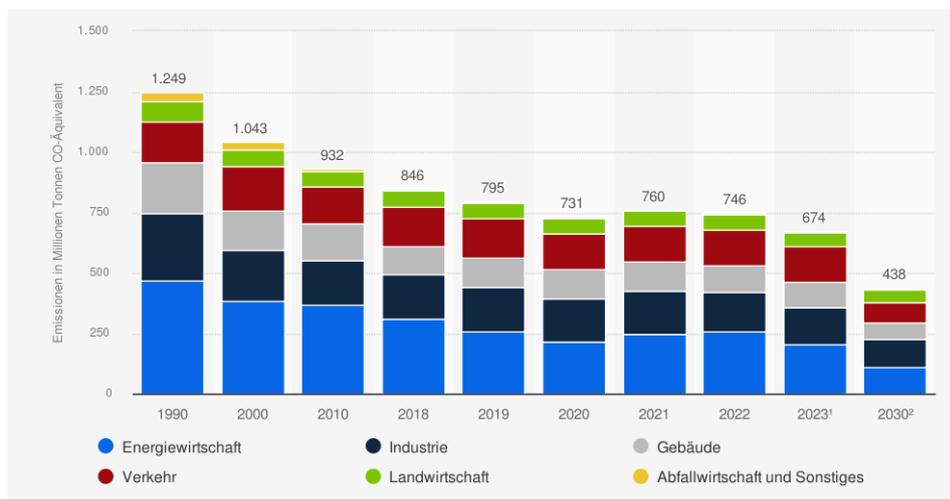


Abbildung 1: Treibhausgasemissionen in Deutschland nach Sektoren des Klimaschutzgesetzes in den Jahren 1990 bis 2023 und Prognose für 2030

Direkte Emissionen

In Abbildung 2 sieht man, dass seit 1990 die Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor in Deutschland insgesamt deutlich zurückgegangen sind, und das um 51,4 %. Die Emissionen sanken dabei von 210 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalenten im Jahr 1990 auf 102 Millionen Tonnen im Jahr 2023 (Umweltbundesamt, 2024c). Dieser Rückgang ist das Ergebnis kontinuierlicher Bemühungen um Energieeffizienzsteigerungen und den Einsatz erneuerbarer Energien. Allerdings zeigt der Verlauf des Graphen auch Ausnahmen. Zum Beispiel im Jahr 2012 stiegen die Emissionen im Vergleich zu 2011 an und die Daten für 2020 zeigen einen leichten Anstieg (Umweltbundesamt, 2024c). Solche Schwankungen können sowohl durch witterungsbedingte Einflüsse als auch durch Ereignisse, die das Nutzungsverhalten verändern, wie beispielsweise die Corona-Pandemie, verursacht werden, da während dieser Zeit viele Menschen vermehrt zu Hause waren.

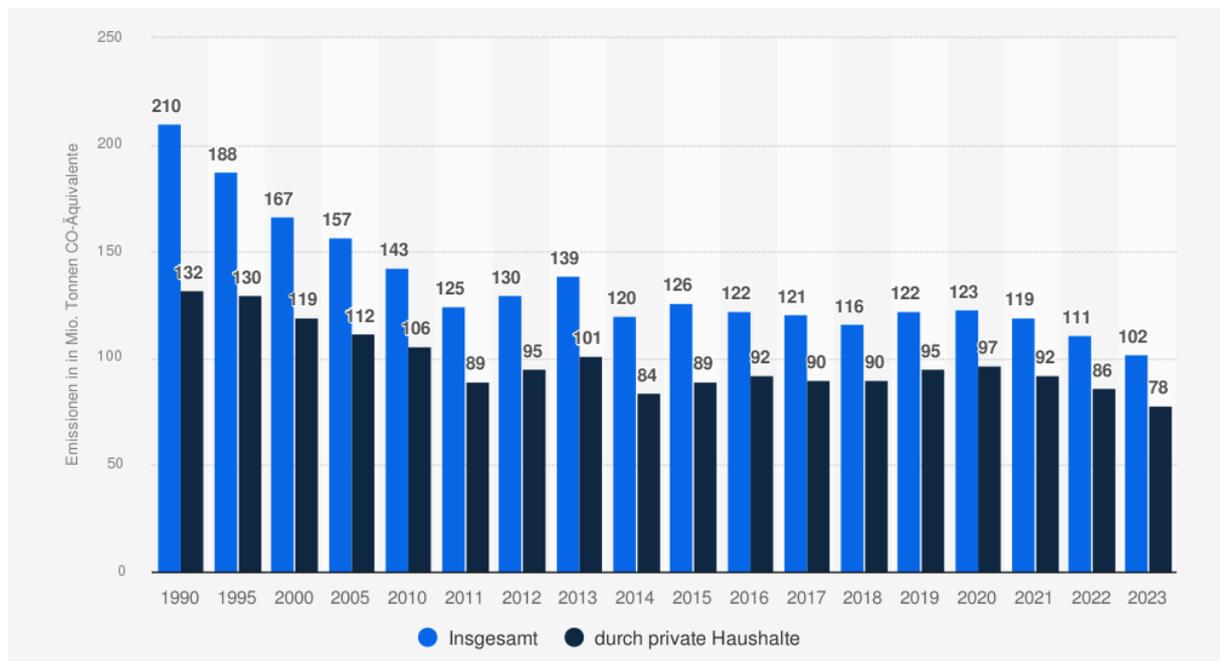


Abbildung 2: Entwicklung der Treibhausgas-Emissionen des Gebäudesektors in Deutschland von 1990 bis 2023

Trotz dieses Fortschritts wurden die vereinbarten Klimaziele im Gebäudesektor in den Jahren 2020, 2021 und 2022 nicht erreicht. Auch im Jahr 2023 lag der Gebäudesektor mit 1,2 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalenten (Umweltbundesamt, 2024c) über der festgelegten Zielmarke, was erneut zeigt, dass der Gebäudebereich eine der größeren Herausforderungen für die deutsche Klimapolitik bleibt.

Ein Vergleich der Emissionsentwicklung zeigt zudem Unterschiede: Während die gesamten Emissionen des Gebäudesektors um 51,4 % reduziert werden konnten, sanken die Emissionen durch private Haushalte lediglich um 40,9 % (Umweltbundesamt, 2024c). Damit machten private Haushalte 2023 76,4 % der direkten Emissionen im Gebäudesektor aus (Umweltbundesamt, 2024c). Deshalb ist es wichtig, vermehrt einen Fokus auf die Reduktion der Emissionen im Bereich der privaten Haushalte zu legen.

Die Daten legen nahe, dass die Emissionen durch verbesserte Energieeffizienz weiter reduziert werden könnten. Doch dieser Fortschritt wird gebremst durch den anhaltenden Trend zu größer werdenden Wohnflächen pro Person in privaten Haushalten, was den

Energieverbrauch pro Kopf erhöht, da die Fläche beheizt, beleuchtet und instand gehalten wird (Umweltbundesamt, 2024e). Dieses Thema wird im nächsten Kapitel näher untersucht, um mögliche Lösungsansätze zu beleuchten.

4. Demografischer Wandel und ökologische Konsequenzen

Demografischer Wandel

In Abbildung 3 erkennt man, dass zwischen 2000 und 2023 die Zahl der privaten Haushalte in Deutschland um 9,6 % auf insgesamt 41,3 Millionen anstieg, während die durchschnittliche Haushaltsgröße auf 2,0 Personen pro Haushalt zurückging (Umweltbundesamt, 2024a). Diese Entwicklung wurde maßgeblich durch die Zunahme von Ein- und Zwei-Personenhaushalten geprägt, die zusammen mehr als drei Viertel aller Haushalte ausmachten. Im Jahr 2023 lebte in 41,1 % der Haushalte nur eine Person, und mehr als die Hälfte der Bevölkerung (53,3 %) lebte in Ein- oder Zwei-Personenhaushalten (Umweltbundesamt, 2024a).

Haushaltsgröße	2000	2005	2012	2023*	Veränderung 2023* zu 2000 in Prozent	2023*			
	in 1.000					Prozent der Haushalte	Haushaltsmitglieder in 1.000	Prozent der Personen	Personen pro Haushalt
1 Person	13.516	14.695	15.979	17.007	25,8	41,1	17.007	20,3	1,0
2 Personen	12.715	13.266	13.665	13.845	8,9	33,5	27.690	33,0	2,0
3 Personen	5.552	5.477	4.992	4.937	-11,1	11,9	14.811	17,7	3,0
4 Personen	4.296	4.213	3.739	3.943	-8,2	9,5	15.772	18,8	4,0
5 und mehr Personen	1.632	1.527	1.332	1.598	-2,1	3,9	8.595	10,2	5,38
insgesamt	37.711	39.178	39.707	41.330	9,6	100,0	83.875	100,0	2,0

Abbildung 3: Zahl der Haushalte von 2000 bis 2023 nach Haushaltsgröße

Die Zunahme der Ein-Personenhaushalte könnte auf verschiedene Faktoren zurückgehen. Zum einen der demografische Wandel, etwa den Anstieg von Rentnerhaushalten. Denn während die Bevölkerung zwischen 1991 und 2022 um 4,1 Millionen gewachsen ist, ist die Anzahl von 65-Jährigen und Älteren um 6,7 Millionen gestiegen (Statistisches Bundesamt (Destatis), o. D.-a). 27 % der alleinlebenden über 65-Jährigen lebten dabei auf mindestens 100 m² (Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023).

Auch gesellschaftliche Veränderungen könnten eine Rolle spielen, wie die frühere Gründung eigener Haushalte durch junge Erwachsene. Laut dem Statistischen Bundesamt (o. D.-c) lebten 27,5 % der jungen Menschen zwischen 15 und 24 Jahren nicht mehr bei Ihren Eltern, 2016 war dieser Anteil schon bei 28,5 % und 2021 bei 31,2 %.

Der letzte Faktor ist die spätere Familiengründung, während 34,4 % der 25-Jährigen aus dem Geburtsjahr 1965 bis 1996 schon in Elternschaft waren, beträgt dieser Anteil nur noch 19,9 % der 25-Jährigen, die zwischen 1985 und 1989 geboren sind (Statistisches Bundesamt (Destatis), o. D.-b).

Diese Entwicklung dürfte sich aufgrund der alternden Bevölkerung auch in Zukunft fortsetzen und hat deutliche Auswirkungen auf die Umwelt. Kleinere Haushalte benötigen pro Person meist mehr Wohnfläche, verbrauchen mehr Energie und verursachen höhere CO₂-Emissionen als größere Haushalte (Umweltbundesamt, 2024a).

Der Trend zu kleineren Haushalten zeigt sich auch in den größer werdenden Wohnflächen pro Kopf, wie man an Abbildung 4 erkennt. Denn diese haben über die letzten Jahrzehnte erheblich zugenommen. Obwohl die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche im Jahr 2022 aufgrund eines Bevölkerungsanstiegs leicht von 47,7 m² im Jahr 2021 auf 47,4 m² gesunken ist, verdeutlicht der Vergleich mit 1990 eine langfristige Entwicklung. Damals betrug die

Wohnfläche pro Kopf lediglich 34,8 m², was einem Anstieg von rund 36 % bzw. 12,6 m² entspricht (Becker et al., 2023).

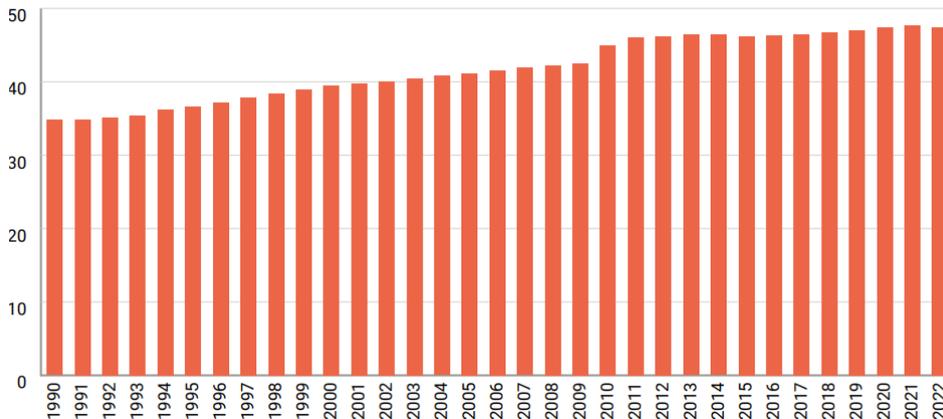


Abbildung 4: Entwicklung der durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche

Ein Beispiel der Auswirkungen von steigenden Wohnflächen auf CO₂-Äquivalente Ressourcen lässt sich im spezifischen Endenergieverbrauch beobachten, der einen Einfluss auf die indirekten Emissionen des Gebäudesektors hat. In Abbildung 5 erkennt man, dass der spezifische Endenergieverbrauch für Raumwärme beziehungsweise der Energieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche (gemessen in kWh/m²) seit 2008 auf 2023 um etwa 20 % gesunken (Umweltbundesamt, 2025) ist, was auf die verbesserten energetischen Standards bei Neubauten und die Sanierung von Altbauten zurückzuführen sein könnte. Gleichzeitig ist jedoch die gesamte bewohnte Wohnfläche kontinuierlich angestiegen und lag 2023 bei 3.863 Millionen Quadratmeter, das sind 369 Millionen Quadratmeter mehr als noch 2008 und somit ein Anstieg von 10,5 % (Umweltbundesamt, 2025).

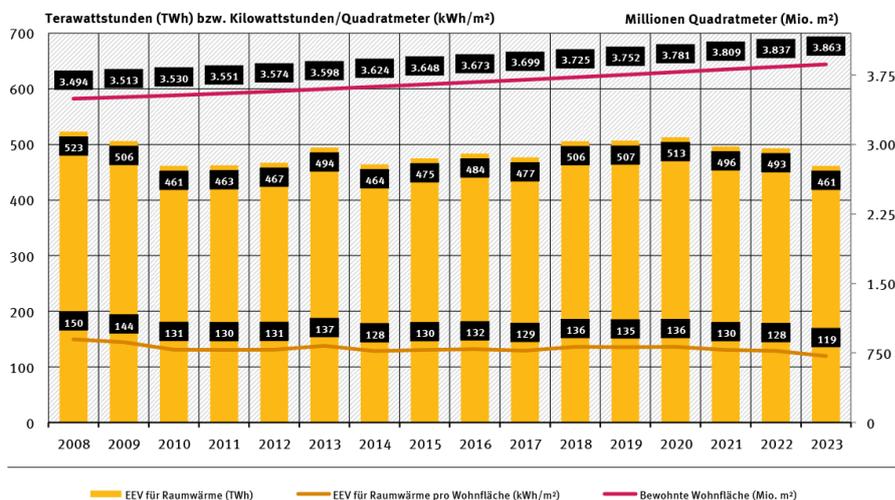


Abbildung 5: Endenergieverbrauch und -intensität für Raumwärme – Private Haushalte (witterungsbereinigt)

Laut einem anderen Beispiel aus der Kurzstudie „Klimaschutz im Gebäudebereich: Erklärungen für stagnierende CO₂-Emissionen trotz erfolgreicher Sanierungsmaßnahmen.“ Von Mellwig et al. (2022) publiziert von der Agora Energiewende, beträgt der Mehrverbrauch des spezifischen Energieverbrauchs durch Wohnflächenzuwachs von 2010 bis 2018 29 TWh. Jedoch ist anzumerken, dass die Vergleichbarkeit zu den Daten des Umweltbundesamtes schwierig ist, da die Zahl der beheizten Wohnflächen abweicht. Anstatt von 3,5 Milliarden

Quadratmetern bewohnte Wohnfläche im Jahr 2010 spricht die Kurzstudie von 3,68 Milliarden Quadratmetern beheizte Wohnfläche im Jahr 2010. Ebenso wird anstatt von 3,7 Milliarden Quadratmetern bewohnte Fläche in der Kurzstudie von 3,88 Milliarden Quadratmetern beheizte Wohnfläche im Jahr 2018 gesprochen. Gründe für Unterschiede könnte eine unterschiedliche Definition von Wohnflächen sein, zum Beispiel, ob Räume wie Keller oder Dachböden mit in die bewohnte Fläche einfließen. In beiden Quellen gibt es unglücklicherweise keine Definition für die beheizte beziehungsweise bewohnte Wohnfläche.

Dieser Trend zu mehr Wohnfläche und kleineren Haushalten führt trotz der erzielten Effizienzsteigerungen dazu, dass der absolute Energieverbrauch insgesamt nur begrenzt gesenkt werden konnte. Die gestiegene beheizte Gesamtfläche führt zu Rebound-Effekten, die den Rückgang von Emissionen verringern (Becker et al., 2023).

Würde die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf reduziert oder zumindest stabil gehalten, könnten die Energieeffizienzgewinne wesentlich stärker zur Minderung des Gesamtenergieverbrauchs und der CO₂-Emissionen beitragen. Die wachsende Wohnfläche könnte somit als hemmender Faktor für weitere Fortschritte im Klimaschutz wirken.

Rebound-Effekte

Effizienzsteigerungen, beispielsweise im Gebäudesektor, sind zentrale Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen. Oft wird jedoch beobachtet, dass die tatsächlich erzielten Einsparungen nicht so groß sind wie zuerst angenommen (Golde, 2014). Dieses Phänomen, bei dem Effizienzgewinne teilweise oder vollständig durch verändertes Verhalten oder strukturelle Veränderungen kompensiert werden, wird als Rebound-Effekt bezeichnet. Rebound-Effekte können dazu führen, dass Energieeinsparungen geringer ausfallen als ursprünglich berechnet, und stellen daher eine erhebliche Herausforderung für die Wirksamkeit von Klimaschutzmaßnahmen dar.

Der Rebound-Effekt beschreibt die Differenz zwischen der theoretisch zu erwartender Einsparung durch eine Effizienzmaßnahme und der tatsächlich erreichten Einsparung. Er wird üblicherweise als prozentuale Abweichung des tatsächlichen Einspareffekts vom erwarteten Einspareffekt angegeben. Je größer diese Differenz, desto stärker ist der Rebound-Effekt (Golde, 2014).

Effizienzmaßnahmen sollen idealerweise Einsparungen entsprechend den theoretischen Berechnungen erzielen.

Es gibt 3 Arten von Rebound-Effekten, den direkten, indirekten und gesamtwirtschaftlichen Rebound-Effekt. Ein direkter Rebound-Effekt entsteht, wenn das effizientere Gut mehr, häufiger oder intensiver genutzt wird, weshalb ein Teil der Einsparung direkt kompensiert wird (Golde, 2014). Ein Beispiel hierfür sind sparsamere Fahrzeuge, denn durch effizientere Motoren könnte es sein, dass mehr gefahren wird.

Der indirekte Rebound-Effekt tritt auf, wenn durch die eingesparten Kosten an anderer Stelle mehr konsumiert wird, was dazu führt, dass Einsparungen wieder geringer ausfallen (Golde, 2014). So könnte jemand, der durch effizientere Fahrzeuge Geld spart, seine Ersparnisse für eine zusätzliche Flugreise nutzen, wodurch CO₂-Einsparungen wieder kompensiert werden.

Der gesamtwirtschaftliche Rebound-Effekt bezieht sich auf mehrstufige Wirkungsketten, bei denen Effizienzsteigerungen zu erhöhtem Energieverbrauch führen (Golde, 2014). Bei dem effizienteren Fahrzeug könnten die Einsparungen Pkw an sich attraktiver machen, wodurch der öffentliche Verkehr weniger genutzt wird, was wiederum ein Einfamilienhaus auf dem

Land attraktiver macht, weshalb Fahrtwege länger werden. Das Einfamilienhaus nimmt dazu noch mehr Fläche ein und muss beheizt werden. Dies führt in Summe zu einer Abweichung der errechneten Einsparungen und gleicht Effizienzgewinne zum Teil aus.

Für Raumwärme in Privathaushalten lassen sich solche Rebound-Effekte beobachten, laut dem Bericht „Rebound-Effekte: Ihre Bedeutung für die Umweltpolitik“ veröffentlicht von dem Umweltbundesamt (de Haan et al., 2015) sinkt der Energieverbrauch und die Emissionen für private Raumwärme, jedoch weniger stark als man durch technischen Fortschritt und bessere Isolierung erwartet hatte (de Haan et al., 2015). Die Höhe der Rebound-Effekte in dem Bereich beträgt 30 %, Treiber dafür sind Wohlstands- und Verhaltenseffekte (de Haan et al., 2015).

Direkte Rebound-Effekte entstehen zum Beispiel durch Akzeptanz erhöhter Raumtemperatur, also dass zum Beispiel mehr und intensiver geheizt wird und Verzicht auf Temperaturabsenkung während der Abwesenheit. Aber auch der Anstieg der beheizten Fläche so wie die Beheizung zusätzlicher Räume fällt in die direkten Rebound-Effekte (de Haan et al., 2015). Weiterhin haben Mellwig et al. (2022) als Ursache für Rebound-Effekte Änderungen im Nutzungsverhalten vor und nach Sanierungen identifiziert. In unsanierten Gebäuden mit Verbräuchen zwischen 150 und 300 kWh/m²a, und darüber, sparen Nutzer durch gewissenhaftes Heizen und aufmerksames Lüften, sodass sie nur 50 bis 70 % des rechnerischen Energiebedarfs tatsächlich verbrauchen, während bei einem Bedarf von zum Beispiel 40 kWh/m²a knapp 10 % mehr verbraucht wird als errechnet. Das führt zu weniger Einsparungen als errechnet, aber dafür mehr Komfort. Um die direkten Rebound-Effekte zu minimieren, können Maßnahmen helfen, die auf Verhaltensänderungen im Konsumverhalten abzielen.

Es lassen sich aber auch gesamtwirtschaftliche Rebound-Effekte beobachten. Der energieeffiziente Neubau und die Sanierung von Gebäudehüllen führen zu mehr „grauer Energie“ zur Gewinnung von Baustoffen und Materialien. Deshalb darf nicht nur der Energiebedarf in Betriebsphasen der Gebäude beachtet werden, sondern auch dem Bau und der Sanierung vorgelagerte Prozesse müssen in der Regulatorik berücksichtigt werden (de Haan et al., 2015).

Die Gründe für gesamtwirtschaftliche Rebound-Effekte liegen zum Teil in der Regulatorik. Denn Effizienzvorgaben für das gesamte Gebäude, die sich auf die Nutzfläche beziehen, können den Bau größerer Gebäude fördern, da diese die Effizienzanforderungen leichter erfüllen können (de Haan et al., 2015).

Deshalb ist es auch für die Zukunft wichtig zu beachten, dass nicht nur der Betrieb von Gebäuden Emissionen verursacht, sondern auch der Neubau durch vorgelagerte Prozesse zu der Klimabilanz beiträgt. Deshalb sollte man in Zukunft auch in Betracht ziehen, anstatt Gebäude neu zu bauen, Anreize zu schaffen, den Bestand effizient zu nutzen.

Suffizienzstrategien

Wie zuvor schon beobachtet, sehen wir, dass Politikinstrumente und Maßnahmen die Effizienz steigern konnten und die Emissionen im Gebäudesektor stark gesunken sind. Trotzdem schafften wir es nicht, die Emissionsziele, die im KSG festgelegt sind, einzuhalten. Neben dem Ausbau von erneuerbarer Energie und Effizienzsteigerung, sollten wir möglicherweise Suffizienzmaßnahmen etablieren, die darauf abzielen, Konsummuster zu ändern.

In unserem Beispiel, die Wohnfläche pro Kopf zu verringern. Dafür gibt es zwei Varianten: 1) Reduktion der Wohnfläche bei gleichbleibender Haushaltsgröße oder 2) das Erhöhen der Haushaltsgröße bei gleichbleibender Wohnfläche (Kenkmann et al., 2019).

In dem Teilbericht „Flächensparend Wohnen Energieeinsparung durch Suffizienzpolitiken im Handlungsfeld „Wohnfläche““ von Kenkmann et al. (2019) werden verschiedene Zielgruppen und die Kriterien Ihrer Auswahl genannt. Die Zielgruppe zeichnet sich durch eine Pro-Kopf-Wohnfläche aus, die entweder bereits deutlich über dem deutschen Durchschnitt von 45 m² liegt oder zeitnah aufgrund veränderter Lebensumstände (z. B. Auszug erwachsener Kinder) steigen wird. Ihre Bedeutung für den Wohnflächenbedarf nimmt langfristig zu, insbesondere durch den demografischen Wandel. Politikinstrumente sind bei dieser Gruppe Erfolg versprechend, da eine Verringerung der Wohnfläche Vorteile wie geringere Unterhaltskosten, die Möglichkeit zusätzlicher Einnahmen durch Vermietung oder gemeinschaftliche Nutzung bieten kann (Kenkmann et al., 2019). Besonders geeignet sind Anreize während Umbruchphasen, wie dem Eintritt ins Rentenalter, dem Auszug der Kinder oder gesundheitlichen Veränderungen.

Die erste Zielgruppe umfasst die „Seniorenschaft mit großen Pro-Kopf-Wohnflächen“, zu den Haushalten mit Nichterwerbstätigen über 65 Jahre sowie Rentner- und Pensionärs haushalte zählen. Auch Personen unter 65 Jahren, die nicht mehr berufstätig sind, können dieser Gruppe angehören. Diese Haushalte verfügen häufig über große Wohnflächen, da die Wohnsituation nach dem Auszug der Kinder oft unverändert bleibt (Kenkmann et al., 2019).

Die zweite Zielgruppe sind Haushalte, die unter dem Begriff „Bald in Rente“ zusammengefasst werden. Hierzu gehören Single- oder Paarhaushalte, in denen mindestens eine Person sich kurz vor dem Renteneintritt befindet (etwa drei Jahre davor). Die Kinder dieser Haushalte sind bereits ausgezogen, und der Haushalt zählt bisher nicht zur Seniorenschaft (Kenkmann et al., 2019).

Die dritte Zielgruppe umfasst Haushalte mit „älteren Kindern im Haushalt“. Diese Haushalte zeichnen sich dadurch aus, dass das jüngste Kind bereits über 17 Jahre alt ist. Gleichzeitig lebt noch mindestens eine erwachsene Person im Haushalt. Diese Haushalte stehen oft kurz vor einer Veränderung ihrer Wohnsituation, da ein Auszug der Kinder wahrscheinlich ist (Kenkmann et al., 2019).

In dem Teilbericht werden theoretische Minderungspotenziale hinsichtlich der Wohnraumverkleinerung bis zum Jahr 2030 untersucht, wobei mögliche Hemmnisse unberücksichtigt bleiben. Dabei werden drei Szenarien betrachtet, im Referenzszenario wird ein jährlicher Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche angenommen, wie er in den Politikszenarien 2017 prognostiziert wurde, mit Wachstumsraten zwischen 0,56 % und 0,65 % pro Jahr. Im Gegensatz dazu geht das Szenario 1 von einem weniger ambitionierten Rückgang der Pro-Kopf-Wohnfläche um 0,5 % jährlich aus. Im Szenario 2, das ein deutlich ehrgeizigeres Ziel verfolgt, wird eine jährliche Verringerung der Wohnfläche um 3 % angenommen. Diese Szenarien sollen aufzeigen, wie sich unterschiedliche Entwicklungen auf den Wohnflächenbedarf und die damit verbundenen CO₂-Emissionen auswirken könnten (Kenkmann et al., 2019).

Die Ergebnisse zeigen, dass im Szenario 2 im Jahr 2030 durch die Verringerung von Wohnfläche in allen Zielgruppen eine Minderung von 58,9 TWh/a beziehungsweise 38 % des jährlichen Energieverbrauchs gegenüber dem Referenzszenario erreicht werden kann (Kenkmann et al., 2019). Die jährlichen Emissionen im Jahr 2030 würden dadurch um 13,8

Millionen t/a CO₂e gemindert werden beziehungsweise 38 % gegenüber dem Referenzszenario (Kenkmann et al., 2019). Also ist das Einsparpotenzial durch kleinere Wohnflächen pro Kopf und dazugehörige Suffizienzmaßnahmen nicht zu unterschätzen.

Jedoch gibt es auch Hemmnisse, zum Beispiel von psychologischer Natur. Eine starke emotionale Bindung an die vertraute Wohnung und Einrichtung erschwert die Entscheidung zur Wohnraumverkleinerung (Kenkmann et al., 2019). Viele möchten im gewohnten Umfeld bleiben und haben Schwierigkeiten, sich einzugestehen, dass die Wohnung zu groß geworden ist. Ebenso wird eine großzügige Wohnfläche oft als Zeichen von Lebensqualität betrachtet, insbesondere für Menschen mit eingeschränkter Mobilität, die ihre Wohnung nur selten verlassen (Kenkmann et al., 2019). Große Wohnungen ermöglichen zudem, bei Bedarf eine Pflegekraft aufzunehmen, was für einige Senioren eine wichtige Option darstellt (Kenkmann et al., 2019). Deshalb ist es wichtig, diese Hemmnisse bei der Entwicklung von Suffizienzmaßnahmen mitzubedenken.

Die Emissionsminderungspotenziale durch Minderung der Wohnfläche pro Kopf sind groß, bis zu einer Reduktion von 38 % des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen bis 2030. Lösungen sind etwa Instrumente, die motivieren, große Wohnungen oder Häuser baulich zu teilen (Kenkmann et al., 2019), aber auch gemeinschaftliche Wohnkonzepte könnten eine mögliche Lösung sein. Jedoch muss man auch bestehende Hemmnisse in den Zielgruppen beachten, wie zum Beispiel die emotionale Bindung zur vertrauten Wohnung oder der Wunsch nach Privatheit. Um diese Herausforderungen zu überwinden, müssen Instrumente und Anreize entwickelt werden, die sowohl rationale Entscheidungen fördern als auch emotionale und soziale Barrieren abbauen.

5. Fazit

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass wir seit dem Pariser Abkommen und dem Klimaschutzgesetz sowohl gesellschaftlich als auch politisch verpflichtet sind, den Klimaschutz voranzutreiben und die Emissionen zu reduzieren. Ein zentraler Bereich, der im KSG hervorgehoben wird, ist der Gebäudesektor. Dieser war im Jahr 2023 für rund 30 % der Gesamtemissionen in Deutschland verantwortlich, wenn man vorgelagerte Emissionen durch den Bau von Gebäuden ausklammert.

Trotz Effizienzsteigerungen konnten die Emissionen im Gebäudesektor zwar gesenkt werden, jedoch blieben die im KSG festgelegten Ziele unerreicht. Eine mögliche Ursache für die langsame Reduktion könnten sogenannte Rebound-Effekte sein. Diese entstehen unter anderem durch den demografischen Wandel und den Trend zu mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten, die zu einer zunehmenden Wohnfläche pro Kopf führen.

Eine potenzielle Lösung bieten Suffizienzmaßnahmen, die darauf abzielen, Konsummuster in verschiedenen Zielgruppen zu verändern und dadurch die Wohnfläche pro Kopf zu reduzieren. Dabei müssen jedoch Hemmnisse wie die emotionale Bindung an die vertraute Wohnumgebung oder das Bedürfnis nach Privatheit berücksichtigt werden. Um diese Herausforderungen zu überwinden, sind Instrumente notwendig, die solche Barrieren abbauen und rationale Entscheidungen fördern.

Der Gebäudesektor bleibt somit eine zentrale Herausforderung für die Nachhaltigkeitstransformation und sollte auch zukünftig im Fokus stehen, wenn es um die Entwicklung von Maßnahmen zur Eindämmung des Klimawandels geht.

Literaturverzeichnis

- Becker, S., Hagen, J., Joshi, S., Krüger, R., & de la Serna, S. (2023). *dena-Gebäudereport 2024: Daten und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebereich in Deutschland*. Deutsche Energie-Agentur. https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2023/dena-Gebaedereport_2024.pdf
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). (2020). *Umweltfußabdruck von Gebäuden in Deutschland: Kurzstudie zu sektorübergreifenden Wirkungen des Handlungsfelds „Errichtung und Nutzung von Hochbauten“ auf Klima und Umwelt*. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-17-2020-dl.pdf>
- Bundesministerium der Justiz. (2024). *Zweites Gesetz zur Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes*. Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 235, 15. Juli 2024, S. 1-8.
- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK). (2016). *Klimaschutzplan 2050: Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung*. Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz. https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Industrie/klimaschutzplan-2050.pdf?__blob=publicationFile&v=1
- Bundesregierung. (2019). *Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung zur Umsetzung des Klimaschutzplans 2050*. Bundesregierung. <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/974430/1679914/c8724321decefc59cca0110063409b50/2019-10-09-klima-massnahmen-data.pdf?download=1>
- de Haan, P., Peters, A., Semmling, E., Marth, H., & Kahlenborn, W. (2015). *Rebound-Effekte: Prävention und Handlungsstrategien für eine nachhaltige Umweltpolitik*. Umweltbundesamt. https://www.bmuv.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Forschungsdatenbank/fkz_3711_14_104_rebound_effekte_bf.pdf
- Golde, M. (2014). *Rebound-Effekte: Empirische Ergebnisse und Handlungsstrategien. Hintergrundpapier*. Umweltbundesamt. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/376/publikationen/rebound-effekte_empirische_ergebnisse_und_handlungsstrategien_hintergrundpapier.pdf
- Kenkmann, T., Cludius, J., Fischer, C., Fries, T., Keimeyer, F., Schumacher, K., Brischke, L.-A., & Leuser, L. (2019). *Energieverbrauchsreduktion durch Suffizienzstrategien im Bereich Wohnen: Endbericht Arbeitspaket 1*. Umweltbundesamt. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2019-09-05_texte_104-2019_energieverbrauchsreduktion_ap1_wohnen_final.pdf
- Mellwig, P., Pehnt, M., Stede, J., & Schütze, F. (2022). *Klimaschutz im Gebäudebereich: Erklärungen für stagnierende CO₂-Emissionen trotz erfolgreicher Sanierungsmaßnahmen*. Agora Energiewende. <https://www.agora-energiewende.de/publikationen/klimaschutz-im-gebaeudebereich-erklaerungen-fuer-stagnierende-co2-emissionen-trotz-erfolgreicher-sanierungsmassnahmen>
- Statistisches Bundesamt (Destatis). (2023). *Wohnfläche pro Kopf seit 1990 um ein Drittel gestiegen*. Abgerufen am 7. Februar 2025, von https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N035_12.html

Statistisches Bundesamt (Destatis). (o. D.-a). *Bevölkerung ab 65 Jahren*. Abgerufen am 7. Februar 2025, von <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Aeltere-Menschen/bevoelkerung-ab-65-j.html>

Statistisches Bundesamt (Destatis). (o. D.-b). *Demografie und Familien: Hintergründe und Auswirkungen*. Abgerufen am 7. Februar 2025, von <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Hintergruende-Auswirkungen/demografie-familien.html>

Statistisches Bundesamt (Destatis). (o. D.-c). *Jugend in Zahlen*. Abgerufen am 7. Februar 2025, von <https://www.destatis.de/DE/Im-Fokus/Jahr-der-Jugend/inhalt.html>

Umweltbundesamt. (2023). *Kohlendioxid-Emissionen im Bedarfsfeld Wohnen*. Abgerufen am 6. Februar 2025, von <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/kohlendioxid-emissionen-im-bedarfsfeld-wohnen>

Umweltbundesamt. (2024a). *Bevölkerungsentwicklung und Struktur privater Haushalte*. Abgerufen am 7. Februar 2025, von <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/strukturdaten-privater-haushalte/bevoelkerungsentwicklung-struktur-privater#847-millionen-menschen>

Umweltbundesamt. (2024b). *Energiesparende Gebäude: Ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz*. Abgerufen am 7. Februar 2025, von <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/energiesparen/energiesparende-gebaeude#gebaude-wichtig-fur-den-klimaschutz>

Umweltbundesamt. (2024c). *Entwicklung der Treibhausgas-Emissionen des Gebäudesektors in Deutschland von 1990 bis 2023 (in Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente)* [Graph]. In Statista. Zugriff am 7. Februar 2025, von <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1411542/umfrage/treibhausgas-emissionen-von-gebaeuden-in-deutschland/>

Umweltbundesamt. (2024d). *Treibhausgasemissionen in Deutschland nach Sektoren des Klimaschutzgesetzes in den Jahren 1990 bis 2023 und Prognose für 2030 (in Millionen Tonnen CO₂-Äquivalent)* [Graph]. In Statista. Zugriff am 7. Februar 2025, von <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1241046/umfrage/treibhausgasemissionen-in-deutschland-nach-sektor/>

Umweltbundesamt. (2024e). *Wohnfläche und Flächennutzung im Bereich Wohnen*. Abgerufen am 7. Februar 2025, von <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#folgen-der-flachennutzung-durch-wohnen-fur-die-umwelt>

Umweltbundesamt. (2025). *Energieverbrauch privater Haushalte*. Abgerufen am 6. Februar 2025, von <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/energieverbrauch-privater-haushalte#endenergieverbrauch-der-privaten-haushalte>

Kapitel 4: Soziale Herausforderungen im Wohnimmobiliensektor

Charlotte Mehdau, Kaan Solmaz

1. Einleitung

Wohnen ist weit mehr als ein Dach über dem Kopf – es prägt unser tägliches Leben, unser Miteinander und unsere Zukunft. Doch gerade in Deutschland, wo Heimat und Sicherheit entstehen sollten, zeigen sich tiefgreifende soziale Herausforderungen im Wohnimmobilienmarkt. Städte wachsen, während ländliche Regionen schrumpfen (BBSR, 2023). Mieten steigen, wohingegen bezahlbarer Wohnraum immer knapper wird (Destatis, 2023a). Immer mehr Menschen wollen allein oder zu zweit leben (Destatis, 2019), während es an Wohnraum für Familien fehlt (Destatis, 2022b).

Besonders der demografische Wandel stellt den Wohnimmobiliensektor vor neue Fragen. Die Zahl älterer Menschen nimmt rapide zu, viele von ihnen bleiben in großen Wohnungen, während junge Menschen bezahlbare Wohnungen suchen (Destatis, o.D.b).

Ob in dicht besiedelten Metropolen oder ländlichen Regionen: Die Art und Weise, wie wir wohnen, entscheidet mit darüber, wie wir als Gesellschaft zusammenleben. Doch welche konkreten sozialen Herausforderungen gibt es aktuell im Wohnimmobiliensektor und worin liegen deren Ursachen?

Die vorliegende Arbeit untersucht die aktuellen sozialen Herausforderungen im deutschen Wohnimmobiliensektor und deren Ursachen. Ziel ist es, ein umfassendes Verständnis der Problemlage zu entwickeln und mögliche Lösungsansätze zu diskutieren.

2. Soziale Herausforderungen im Wohnimmobilienmarkt

Urbanisierung – vom 12. Jahrhundert bis 2025

Urbanisierung stellt schon seit der Entstehung des eigentlichen Wohnimmobilienmarktes in Deutschland eine große Hürde dar. Rottke & Markmann (2017) beschreiben wie Deutsche bereits im frühen Mittelalter im 12. Jahrhundert zunehmend in Städten nach finanzieller Sicherheit und Arbeit gesucht haben. Der Prozess der Landflucht (Seifert, 2020) wurde im 19. Jahrhundert durch die Industrialisierung beschleunigt, da Städte als Zentren für Arbeit und Handel attraktiv wurden (Stewig, 1988).

Im Jahre 2022 bleibt der Trend der Urbanisierung in Deutschland weiterhin bestehen. Von 82,7 Millionen Personen in Deutschland lebten knapp 60 Millionen Personen (71%) in Großstädten und deren Umland (Destatis, o.D.f). Während Städte wachsen, haben ländliche Regionen, insbesondere der Osten, mit Bevölkerungsrückgang zu kämpfen (Destatis, o.D.f). Die Gründe der Landflucht sind im Vergleich zum 12. Jahrhundert unterschiedlich. So ziehen beispielsweise Studierende für bessere Bildungschancen in die Städte, Arbeitsplätze sind in Städten konzentriert, die Infrastruktur ist attraktiver und soziale Aktivitäten gewinnen an Attraktivität (Voigtländer, 2017). Gleichzeitig steigt durch erhöhte Wohnkosten in der Stadt und erhöhtes Umweltbewusstsein der Anreiz in den ländlichen Raum zu ziehen (Voigtländer, 2017). Dies weist auf eine zyklische Dynamik im Wohnimmobilienmarkt hin (Pfnür et al.,

2024). Somit wird verdeutlicht, dass Urbanisierung kein neues Phänomen verkörpert, sondern ein zentraler Bestandteil der deutschen Siedlungsgeschichte darstellt.

Entwicklung der Neubauquote in DE von 1950-2026

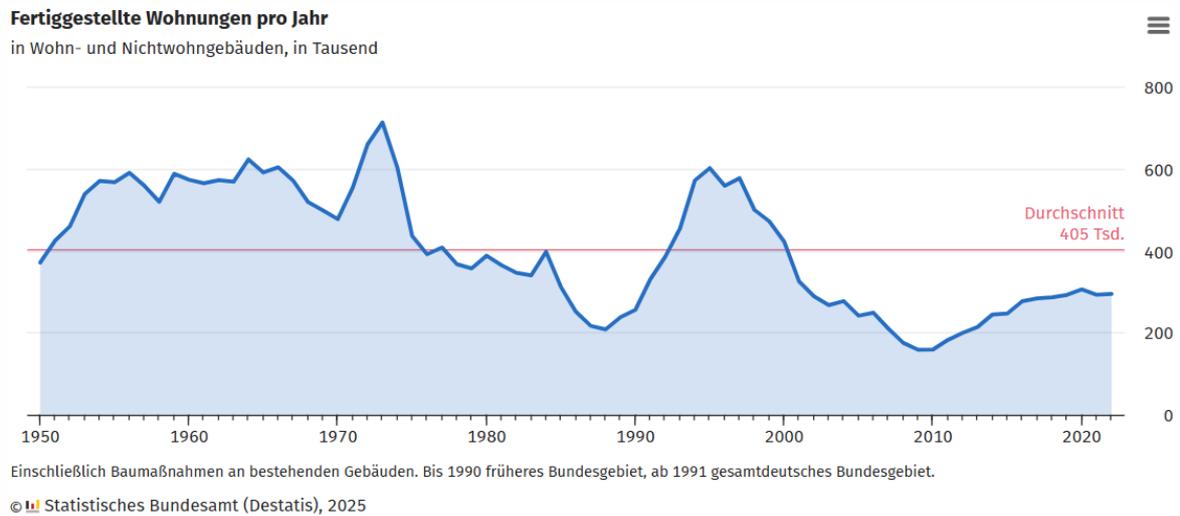


Abbildung 1: *Fertiggestellte Wohnungen pro Jahr*. Statistisches Bundesamt (2023d)

Der zweite Weltkrieg zerstörte in Westdeutschland und West-Berlin knapp 2,34 Millionen Wohnungen. Dies entsprach etwa 22 Prozent des Wohnungsbestandes 1939. Folglich entstand eine massive Wohnungsnot (Teppert, o.D.).

Seit Beginn der systematischen Erfassung von Baustatistiken im Jahr 1950 wurden in Deutschland durchschnittlich 405.000 neue Wohnungen pro Jahr fertiggestellt (siehe Abbildung 1). Im Jahr 2022 lag die Zahl der fertiggestellten Wohnungen bei 295.300, was einem Rückgang von etwa 27 % im Vergleich zum historischen Durchschnitt entspricht (siehe Abbildung 1).

Der Wohnungsbau erreichte 1973 im früheren Bundesgebiet mit 714.200 fertiggestellten Wohnungen seinen historischen Höchststand (siehe Abbildung 1). Diese Phase war von einem intensiven Wohnungsbau geprägt, um den Bedarf nach dem Zweiten Weltkrieg zu decken und die wachsende Bevölkerung zu versorgen (Rottke & Markmann, 2017).

Nach der deutschen Wiedervereinigung verzeichnete das gesamtdeutsche Bundesgebiet 1995 einen weiteren Rekord mit 602.800 neuen Wohnungen (siehe Abbildung 1).

Im Jahr 2009, im Zuge der globalen Finanzkrise, erreichte die Neubautätigkeit ihren Tiefpunkt seit 1950. In diesem Jahr wurden 159.000 Wohnungen fertiggestellt (siehe Abbildung 1). Dennoch ist die Fertigstellung im Wohnungsbau bis zum Jahr 2020 auf 306.400 Wohnungen gestiegen (siehe Abbildung 1).

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen hat die Bundesregierung das Ziel formuliert, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen (Destatis, 2023d). Dies konnte jedoch bis 2023 nicht umgesetzt werden (Hruschka, 2024). Zusätzlich weist die Wohnbauprognose für 2026 einen Rückgang auf 175.000 Wohnungen im Vergleich zu 2022 mit 295.300 Wohnungen (Dorffmeister, 2024) auf. Dies entspricht einer Minderung von 40,7% (Dorffmeister, 2024). Somit werden bis 2026 120.000 Wohnungen weniger gebaut (Dorffmeister, 2024). Da sich die Nachfrage nach Neubauten auf jährlich 480.000 Wohnungen beläuft, entsteht hier bis zum Jahr 2026 ein Defizit von 305.000 Wohnungen (bpd & bulwiengesa, 2023).

Entsprechend des Nachfrageüberhangs nach Neubauten, ergibt sich in Deutschland ein großer Wohnraummangel, welcher eine soziale Herausforderung im Wohnimmobilienmarkt darstellt. Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum (bpd & bulwiengesa, 2023), steigt der Miet- und Immobilienpreis weiter (Heeg, 2021).

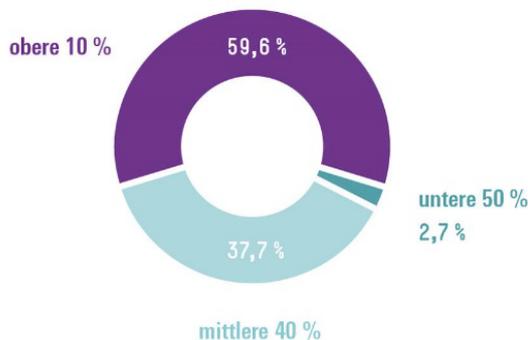
Da aufgrund der Urbanisierung 71% der Bevölkerung im Jahr 2022 in Großstädten und deren Umland lebten, wird Neubau am meisten in Großstädten und deren Umfeld nachgefragt (Braun & Grade, 2024; Destatis, o.D.f).

Vermögensungleichheit in Deutschland

Das Wohneigentum in Deutschland ist ungleich verteilt und konzentriert sich überwiegend auf einkommensstarke Haushalte (siehe Abbildung 2). Im Jahr 2011 besaßen die reichsten 10 % der Haushalte, rund 3,7 Millionen, etwa 60 % der insgesamt 40,5 Millionen Wohnungen (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2015). Dies entspricht ungefähr 24,3 Millionen Immobilien (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2015). Seit dem Jahr 2000 bis 2017 hat sich die Wohneigentumsquote lediglich für das einkommensärmste Fünftel der Bevölkerung negativ entwickelt (Voigtländer & Sagner, 2019). Diese ungleiche Verteilung führt zur einer Vermögenszunahme der wohlhabendsten Schichten, die ihr Gesamtvermögen um etwa 1.500 Milliarden Euro steigern konnten (HBS, o.D.).

Immobilienvermögen konzentriert sich bei Reichen

So verteilte sich das deutsche Immobilienvermögen 2011 auf die Vermögensschichten ...



Quelle: Baldenius u.a. 2019, Daten: Bundesbank

Hans Böckler
Stiftung

Abbildung 2: *Immobilienvermögen konzentriert sich bei Reichen.* Hans-Blöckler-Stiftung (HBS) (2019)

Während das unterste Einkommensfünftel im Jahr 1990 noch 27 % des Einkommens für die Miete aufwendete, stieg dieser Anteil bis 2013 auf 39 % (HBS, 2019). Im Gegensatz dazu zeigte das oberste Einkommensfünftel einen entgegengesetzten Trend. Während die Mietbelastung hier 1993 bei 16 % lag, sank diese bis 2013 auf 14% (HBS, 2019). Im Jahre 2022 stieg die Mietbelastung weiterhin an, sodass 16 % aller Haushalte, die zur Miete wohnten, eine Mietbelastung von mehr als 40 % hatten (Destatis, 2023a). Die Volksbank empfiehlt eine Mietbelastung mit einer maximalen Grenze von 30% (BVR, o.D.). Lediglich die einkommensstärkeren Haushalte in Deutschland sind in der Lage die maximale Grenze der Mietbelastung einzuhalten.

Gentrifizierung

Gentrifizierung beschreibt den Prozess der Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte durch einkommensstärkere Haushalte in innerstädtischen Quartieren (Kronauer, 2022; Eckardt, 2018). Kronauer (2022) und Eckardt (2018) beschreiben den Prozess der Gentrifizierung in Deutschland.

Der Prozess beginnt häufig mit dem Zuzug von Studierenden oder Künstlern in preiswerte und oft vernachlässigte Stadtteile. Diese Gruppen tragen zur kulturellen und sozialen Aufwertung des Viertels bei, wodurch die Attraktivität des Stadtteils steigt. Dies wiederum zieht einkommensstarke Haushalte an, die bereit sind, höhere Mieten zu zahlen. In der Folge investieren Eigentümer vermehrt in Immobilien, sanieren Gebäude und erhöhen die Mieten, um von der gestiegenen Nachfrage zu profitieren. Aufgrund der stark gestiegenen Wohnkosten, werden viele der einkommensschwachen Haushalte aus dem Quartier verdrängt. Beispiele für diesen Prozess lassen sich unter anderem in Köln-Ehrenfeld sowie in den Berliner Stadtteilen Kreuzberg und Prenzlauer Berg wiederfinden.

Die Folgen von Gentrifizierung in Deutschland äußern sich in der Regel in der Wohnungssuche durch das Fehlen bezahlbaren Wohnraums, soziale Segregation und das generelle Finden von Wohnungen (Eckardt, 2018). Schlussfolgernd konzentriert sich Armut in den übrig gebliebenen Vierteln der Stadt, was zur sozialen Spaltung der deutschen Gesellschaft beiträgt (Kronauer, 2022).

Diese Folgen der Gentrifizierung verkörpern ein Teil der sozialen Herausforderungen im Wohnimmobilienmarkt. Trotz dessen liegt das Behandeln und Vorbeugen von Gentrifizierung in politischer Hand (Eckardt, 2018).

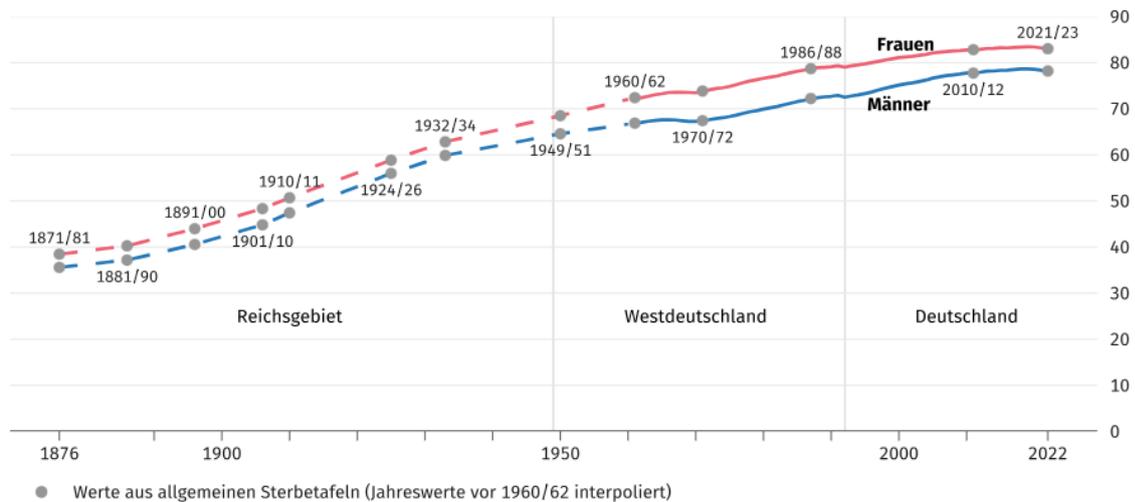
Demografischer Wandel

Im Jahr 2024 lag die Bevölkerungszahl bei 84,7 Millionen (Destatis, o.D.e), wohingegen die Prognose für die Bevölkerungszahl 2045 moderat bis leicht sinkend bei 83.1 Millionen liegt (Maretzke et al., 2024).

Trotz, dass zwischen 2013 und 2022 insgesamt 767.000 mehr Kinder geboren worden sind als im Jahrzehnt davor, kann dies die Entwicklung des demografischen Wandels nur leicht abmildern, weswegen weiterhin ein Geburtendefizit besteht (Destatis, o.D.g).

Lebenserwartung bei Geburt in Deutschland

in Jahren



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Abbildung 3: Lebenserwartung bei Geburt in Deutschland. Statistische Bundesamt (o.D.e)

Die Lebenserwartung neugeborener Jungen liegt 2021/2023 bei 78,2 Jahren und bei Mädchen bei 83,0 Jahren, wobei ein 65-jähriger Mann durchschnittlich bis 82,5 Jahre und eine 65-jährige Frau bis 85,8 Jahre alt wird (siehe Abbildung 3). Im Vergleich dazu lag die Lebenserwartung im Zeitraum 1871/1881 für 65-jährige Männer bei 74,6 Jahren und für Frauen bei 75 Jahren (Destatis, o.D.e). Bis 2070 wird ein weiterer Anstieg der Lebenserwartung erwartet. Für Männer wird ein Anstieg von 82,2 bis 86,2 Jahren erwartet, wohingegen für Frauen ein Anstieg von 86,0 bis 90 Jahren bis 2070 erwartet wird. Demensprechend ist die Lebenserwartung seit 1871 stark angestiegen, befinden sich seit dem 2010/2012 auf einem moderat hohen Niveau (siehe Abbildung 3) und besitzen die Tendenz zu steigen (Destatis, 2022a).

Der Bevölkerungsaufbau von 2021 wird durch die zwischen Anfang 50 und Mitte 60-Jährigen dominiert (siehe Abbildung 4).

Bis Mitte der 2030er Jahre wird die Zahl der Rentner ab 67 Jahren in Deutschland von 16,4 auf mindestens 20 Millionen ansteigen (Destatis, 2022a). Die Zahl der über 80-Jährigen liegt zunächst zwischen 5,8 und 6,7 Millionen. Danach steigt sie stark an, wodurch der Pflegebedarf erheblich erhöht wird (Destatis, 2022a).

Zusammenfassend wird die Bevölkerung in Deutschland immer älter (siehe Abbildung 4), was barrierefreies Wohnen unabdingbar macht, weil bereits in 2022 81% der Wohnhaushalte von ab 65-Jahren in Deutschland keinen barrierefreien Zugang haben (Destatis, 2022c).

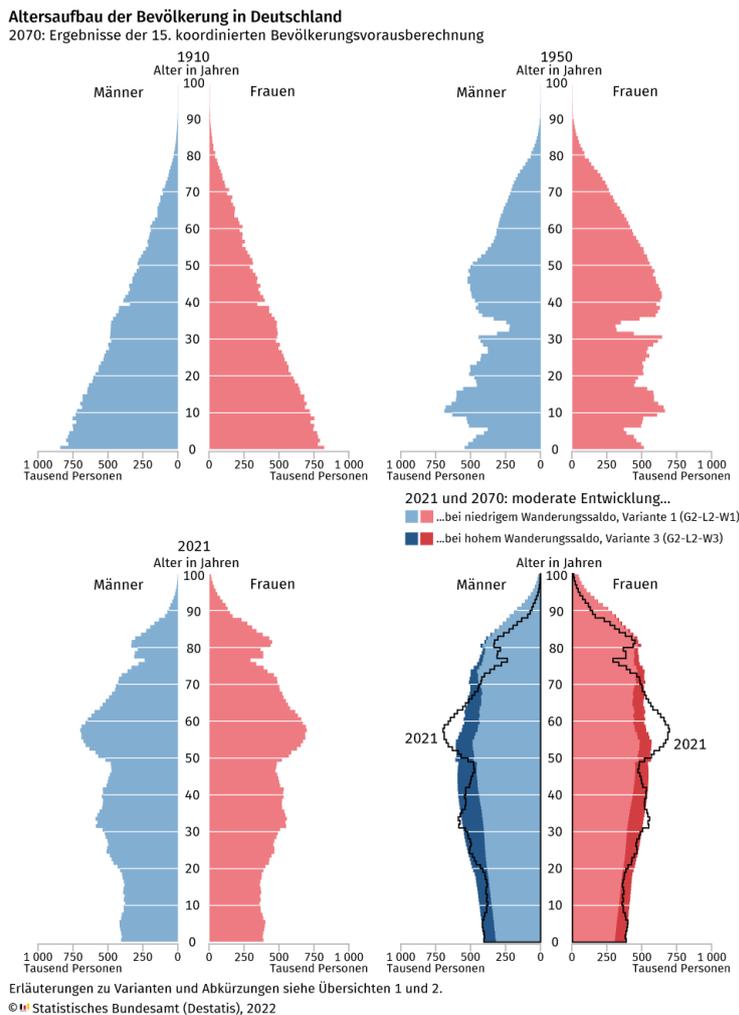


Abbildung 4: Altersaufbau der Bevölkerung in Deutschland. Statistisches Bundesamt (2022a)

Remanenzeffekt und Isolation

Auch die Zahl der Alleinstehenden und Alleinlebende in Deutschland wächst stetig (Destatis, 2024a). Alleinstehende sind Menschen, die ohne Kinder und ohne Ehe- und Lebenspartner in einem Haushalt leben (Destatis, o.D.a), wohingegen bei Alleinlebenden das Leben in einem eigenen Haushalt entscheidend ist (Bauereiss & Bayer, 1995). Sie können sowohl geschieden, verheiratet aber getrenntlebend, verwitwet oder in einer stabilen Intimbeziehung sein (Bauereiss & Bayer, 1995). Während im Jahr 2000 noch knapp 13,2 Millionen Menschen allein in einem Haushalt lebten, stieg diese Zahl 2015 bereits auf 15,5 Millionen und beläuft sich 2023 auf dem bislang höchsten Niveau von 17 Millionen Alleinlebende (Destatis, 2024a). Dies stellt knapp 20,4 % der Gesamtbevölkerung dar (Destatis, 2025). Von diesen 17 Millionen Alleinlebenden besaßen fast 1/3 der über 65-jährigen 2022 eine Wohnfläche von mindestens 100 qm (Destatis, 2023c). Im Jahr 2024 beruht sich Anzahl der über 65-jährigen auf circa 26,6 Millionen Menschen, was 31,4% der Gesamtbevölkerung darstellt (Destatis, 2025). Die durchschnittliche Wohnfläche von über 65-jährigen liegt bei 83,0 qm pro Kopf, wohingegen der allgemeine Schnitt der Alleinlebenden 2022 bei rund 73,4 qm lag (Destatis, 2023c). Somit leben Menschen im Alter von über 65 nicht nur häufig allein, sondern haben auch mehr Wohnraum zur Verfügung als der Durchschnitt (Destatis, 2023c). Hierbei ist unter anderem das Einzugsjahr von Bedeutung, da Haushalte, die vor 1999 in ihre Wohnungen gezogen sind, 2022 circa 69,2 qm zur Verfügung hatten (Destatis, 2023c). Bei Haushalten, die erst 2019 in

ihre Wohnungen gezogen sind, lag der Durchschnitt bei knapp 47,5 qm (Destatis, 2023c). Auch ist der Anteil jener, die schon seit 23 und mehr Jahren in ihrer Wohnung wohnen, bei den über 65-jährigen bei knapp 61% (Destatis, 2023c).

Dies lässt sich zusammenfassen in dem Remanenzeffekt oder auch Altersstruktureffekt genannt (Deschermeier & Henger, 2015). Dieser bewirkt, dass mit zunehmendem Alter eine höhere Wohnfläche nachgefragt wird (Deschermeier & Henger, 2015). Jenes lässt sich anhand unterschiedlicher Gründe erklären. Zum einen befinden sich die jüngeren Generationen oftmals noch in der Ausbildung und besitzen keine Familie, wohingegen die Altersgruppe der 30- bis 50-jährigen nach dem klassischen Muster der Familienplanung vorgehen (Deschermeier & Henger, 2015). Somit erhöht sich während der Familienbildung auch der Flächenkonsum (Deschermeier & Henger, 2015). Zusätzlich wird die Nachfrage nach größerer Wohnfläche von dem beruflichen Werdegang und dem steigenden Einkommen getrieben (Deschermeier & Henger, 2015). Auch im Rentenalter wird der Remanenzeffekt weiter verstärkt, unter anderem durch Beharrungstendenzen der Familie (Deschermeier & Henger, 2015). Darunter versteht sich das Verbleiben in Häusern oder Wohnung, auch wenn andere Mitglieder ausgezogen oder verstorben sind (Deschermeier & Henger, 2015).

Aber auch andere Gründe führen dazu, dass ältere Menschen nicht aus ihren Wohnungen ausziehen wollen.

Viele der älteren Menschen, die bereit wären aus ihren Mietwohnungen zu gehen, befinden sich in einer sogenannten Lock-In-Situation (Zimmerli et al., 2024). Dieser beschreibt eine starke Kundenbindung an ein Unternehmen oder ein Produkt, in diesem Falle die Mietwohnung, sodass der Wechsel mit erheblichem Aufwand und sehr hohen Kosten verbunden ist (Zimmerli et al., 2024). So lohnt sich ein Umzug oftmals gar nicht, da das Preisgefälle zwischen der Bestands- und Angebotsmiete zu stark wäre (BBSR, 2020; Oberst 2023). Auch stellt der Prozess der Sanierungen eine Herausforderung für viele Ältere dar (Geissler-Frank, 2017). Hier wäre für viele Ältere Menschen eine Anpassung an das altersgerechte Wohnen eine vertretbare Alternative (Leifels, 2020).

Weitere Gründe nicht ausziehen zu wollen, entstehen bei den 58% der 65-jährigen Wohneigentümer (Voigtländer & Sagner, 2019). So tritt bei diesen der Investitionseffekt auf. Dieser besagt, dass Menschen ihre zuvor investierte Wohnung nicht zurücklassen wollen, da sie das Gefühl haben in finanzielle Unsicherheit zu stürzen (Costa-Font, 2013). Auch der Verkaufsprozess und die damit verbundenen Kosten, stellen für viele Eigentümer eine große Hürde dar (Costa-Font, 2013).

Neben den finanziellen Faktoren und dem Aufwand, spielen auch emotionale Faktoren eine Rolle. Laut der Studie von Hoffmann et al. (2021) gaben knapp 77% der Befragten über 65-jährigen an, viele Erinnerungen mit ihrer Wohnung zu verbinden. 90% dieser fühlen sich mit der Wohngegend verbunden. Dies lässt sich dadurch erklären, dass die starke emotionale Bindung vor allem durch erlebte Familientreffen, wichtige Lebensereignisse und Erinnerungen zustanden kommen (Herbers & Mulder, 2017)

Auch wird die eigene Wohnsituation positiver bewertet, wenn eine gute Anbindung an den Nahverkehr besteht und eine altersgerechte, barrierefreie Ausstattung der Wohnung gegeben ist (Hoffmann et al., 2021). Somit führt eine schlechte Anbindung zu wohnortnahen gesundheitlichen Versorgungsstrukturen zu einer negativen Bewertung der eigenen Wohnsituation (Hoffmann et al., 2021).

Zusätzlich besteht der Wunsch nach Unabhängigkeit, da das eigene Wohnen positiver bewertet wird als betreutes Wohnen oder Wohnen in Pflegeeinrichtungen (Herbers & Mulder, 2017). Auch kann ein Umzug aufgrund der Ungewissheit und damit verbundenen Veränderung entmutigend sein (Herbers & Mulder, 2017). Primär ältere Erwachsene befürchten, dass gewohnte Routinen, soziale Netzwerke und vertraute Umgebungen verloren gehen könnten, was die Angst vor einem Umzug weiter verstärkt (Herbers & Mulder, 2017)

Wenn also soziale und emotionale Faktoren, wie das Nachbarschaftsverhältnis, positiv bewertet werden, fühlen sich ältere Menschen trotz Mangel an ihren Wohnbedingungen wohl. Somit verliert die nicht vorhandene Barrierefreiheit für Ältere Bedeutung und sie wollen trotz dessen nicht ausziehen (Hoffmann et al., 2021).

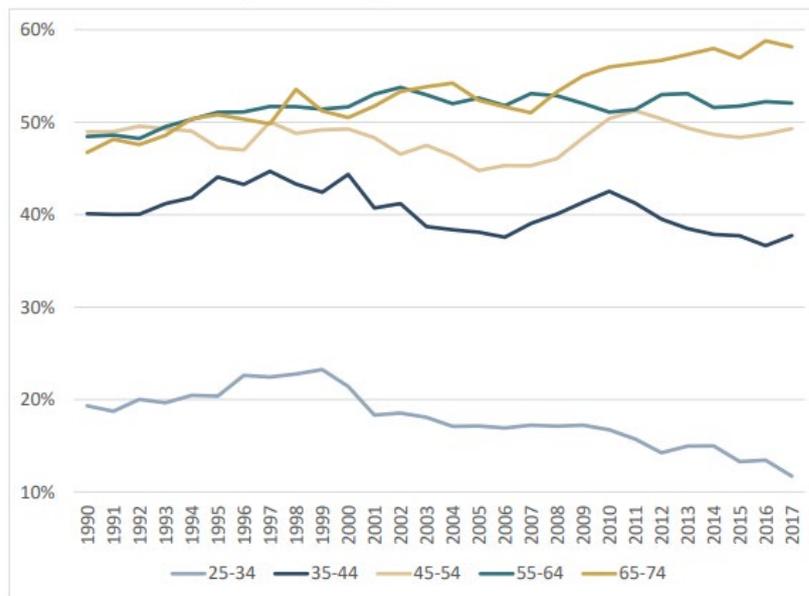
Wenn dahingegen aber ein objektiv festzustellender Mangel an sozialen Kontakten, Zugehörigkeit und Teilhabe vorliegt, tritt die soziale Isolation ein (Pantel, 2021). Zwar ist das erhöhte Alter an sich kein direkter Risikofaktor für soziale Isolation, dennoch begünstigen altersbedingte Multimorbidität, sprich das Auftreten mehrere Krankheiten gleichzeitig, Pflegebedürftigkeit und Behinderung diese (Pantel, 2021). Soziale Isolation sollte zudem stärker betrachtet werden, da 2023 knapp 5,7 Millionen Menschen in Deutschland nach SGB XI als pflegebedürftig galten, wovon 78% (circa 4,45 Millionen) 65 Jahre und älter waren (Destatis, 2024e). Zusätzlich bringt soziale Isolation weitere sowohl psychische als körperliche Folgen mit sich. So schwächt sie das Immunsystem, erhöht die Inzidenz chronischer Erkrankungen im Alter und verschlimmert deren Prognose (Pantel, 2021). Additional fördert der Mangel an positiver und wertschätzender zwischenmenschlicher Erfahrung bei alten Menschen depressive Entwicklungen (Pantel, 2021). Folglich steigt das Risiko von Suiziden, Angst- und Anpassungsstörungen und missbräuchlicher Alkoholkonsum (Pantel, 2021). Darüber hinaus lässt sich inzwischen belegen, dass ältere Menschen, die sozial isoliert leben, früher sterben als Altersgenossen, die besser integriert sind (Pantel, 2021).

Wohneigentumsquote in Deutschland

Im Jahr 2022 sind 42 % (circa 16,5 Millionen Haushalte) der deutschen Haushalte aus insgesamt 39,3 Millionen Haushalten im Eigentum, wohingegen 58 % (circa 22,8 Millionen Haushalte) der Haushalte zur Miete leben (Destatis, 2022d). Verglichen zu den anderen EU-Ländern, wie Rumänien mit 94,8 %, ist die Wohneigentumsquote am niedrigsten in Deutschland (iwd, 2024).

Abbildung 2-5: Wohneigentumsquote nach Alter des Haushaltsvorstands

Anteil der Haushalte, der im selbstgenutzten Wohneigentum lebt, an allen Haushalten.



Quelle: SOEP v34 (2019); Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 5: Wohneigentumsquote nach Alter des Haushaltsvorstands. Voigtländer, M., & Sagner, P. (2019)

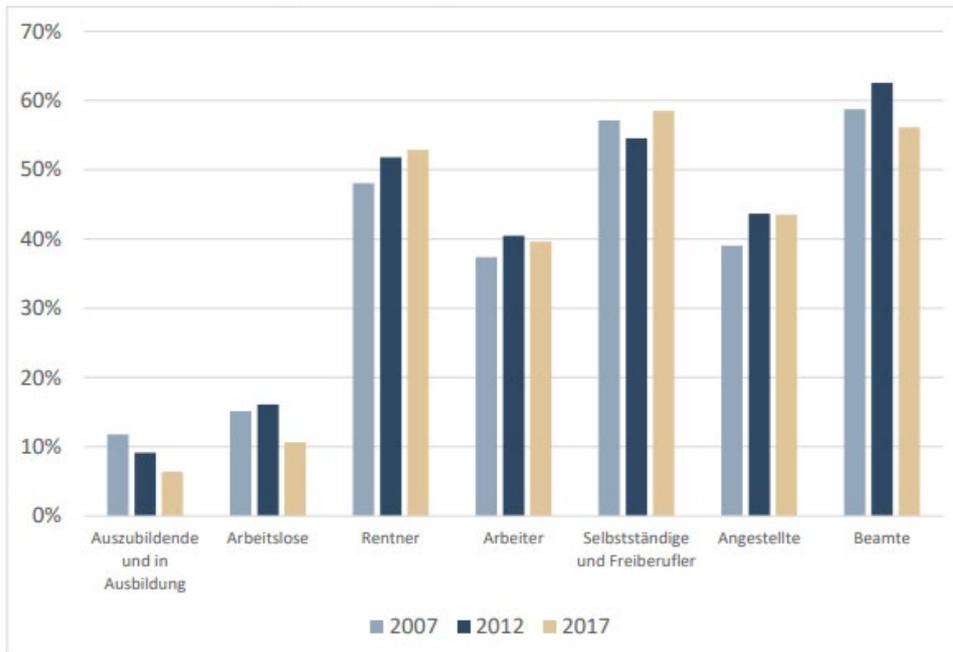
Die Wohneigentumsquote in Deutschland variiert erheblich nach Altersgruppen. Ende der 1990er-Jahre erreichte die Wohneigentumsquote in der Altersgruppe der 25- bis 34-Jährigen mit 23 % ihren Höchststand (siehe Abbildung 5). Jedoch ist bei dieser die Wohneigentumsquote von 2010 auf 2017 von 17% auf 12% gesunken (Voigtländer & Sagner, 2019). Im Gegensatz dazu verzeichnete die Altersgruppe der 65- bis 74-Jährigen einen Anstieg der Wohneigentumsquote, sodass im Jahr 2010 bereits 58 % der Haushalte in einer eigenen Immobilie lebten (siehe Abbildung 5).

Die Preise für Wohngebäude im Zeitraum 2010 bis 2022 sind um 64% angestiegen, während die Inflationsrate ebenfalls um 25% anstieg (Destatis, o.D.c). Rentner und Selbständige konnten trotz der steigender Hauspreise mehr Wohnungen kaufen, wohingegen bei Arbeitern, Angestellten, Arbeitslosen, Auszubildenden und Beamten ein gegenteiliger Trend aufzuweisen ist (siehe Abbildung 6).

Der Grund hierfür könnten die geänderten Bedingungen für die Aufnahme eines Kredites sein. In Nürnberg betrug das erforderliche Eigenkapital für den Kauf einer 80 m² großen Eigentumswohnung im Jahr 2010 etwa 28.000 Euro, während dieser Betrag bis 2018 auf über 48.000 Euro anstieg (Voigtländer & Sagner, 2019). Besonders für junge Menschen in Deutschland wird der Immobilienkauf dadurch zunehmend erschwert, da sie das Eigenkapital noch nicht besitzen (Voigtländer & Sagner, 2019). Für Rentner und Selbständige sieht dies jedoch anders aus, welche aufgrund langer Anspargphasen oder Karrieremöglichkeiten bessere Möglichkeiten haben, das notwendige Kapital aufzubringen (Voigtländer & Sagner, 2019).

Abbildung 2-8: Wohneigentumsquote nach beruflicher Stellung des Haushaltsvorstands

Anteil der Haushalte, der im selbstgenutzten Wohneigentum lebt, an allen Haushalten.



Quelle: SOEP v34 (2019); Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 6: Wohneigentumsquote nach beruflicher Stellung des Haushaltsvorstands. Voigtländer, M., & Sagner, P. (2019)

Im Jahr 2017 lag die Wohneigentumsquote bei 51,1 Prozent für Wohnungen auf dem Land, wohingegen in den städtisch Regionen 42,8 Prozent im Eigentum wohnen (Voigtländer & Sagner, 2019).

Änderung in den Haushaltstrukturen

Der Trend zur Singularisierung von Haushalten ist mit steigender Tendenz weiterhin erkennbar (Destatis, 2019). Während 1991 die Zahl der Privathaushalte noch bei 35,3 Millionen lag, stieg diese 2018 rasant auf 41,4 Millionen an (Destatis, 2019). Der Anstieg der Zahl der Privathaushalte seit 1991 hing größtenteils mit dem Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten zusammen und weniger mit dem Bevölkerungswachstum zwischen 1991 und 2018 um knapp 4 % (Destatis, 2019). Einpersonenhaushalte nahmen um 46 % zu, während Zweipersonenhaushalte um 29 % stiegen (Destatis, 2019). Außerdem nahmen Haushalte mit drei oder mehr Personen um 20 % ab (Destatis, 2019). Bis 2040 wird sich die Zahl der Ein-Personen Haushalte auf etwa 42,6 Millionen belaufen (Destatis, 2019).

Nicht nur die Anzahl der Haushaltsmitglieder hat sich verändert, sondern auch das Bedürfnis nach mehr Fläche pro Kopf. Somit lag 1991 die durchschnittliche Wohnfläche bei 34,9 qm pro Person, wohingegen diese 2021 bei 47,7 qm pro Person lag (Destatis, 2023d). Dies entspricht 1991 1,8 Wohnräume und 2021 2,3 Wohnräume pro Person (Destatis, 2023d).

Zur Erklärung dieser Entwicklung, spielt der Kohorteneffekt eine entscheidende Rolle (Deschermeier & Henger, 2015). Dieser besagt, dass von Generation zu Generation mehr Wohnfläche pro Kopf nachgefragt wird (Deschermeier & Henger, 2015). Gründe für die steigende Pro-Kopf-Fläche sind primär das stetig steigende Einkommen und die Vermögenswerte (IAQUDE, 2024). Das Einkommen in Deutschland wächst stetig durch die Jahre an. Im Jahre 1993 betrug das durchschnittliche Arbeitnehmerentgelt in Euro pro Monat

2.314 €, wohingegen im Jahre 2023 das durchschnittliche Arbeitnehmerentgelt in Euro pro Monat 4.293 € betrug (IAQUDE, 2024). Auch der höhere Lebensstandard spielt eine entscheidende Rolle (Deschermeier & Henger, 2015).

3. Diskussion

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist geprägt von unterschiedlichen sozialen Herausforderungen.

Besonders in Städten ist die Wohnungsknappheit eine zentrale Herausforderung (Braun & Grade, 2024). Aufgrund der unzureichenden Neubautätigkeit (Hruschka, 2024), der anhaltenden Urbanisierung (Destatis, o.D.f) und dem Trend der Singularisierung (Destatis, 2019) entsteht ein Nachfrageüberhang, der die Preise für Immobilien und Mieten weiter steigen lässt (bpd & bulwiengesa, 2023). Resultierend entsteht eine Wohnungsnot, welche durch den Remanenzeffekt (Deschermeier & Henger, 2015) und der wachsenden älteren Generation ab 65 Jahren (Destatis, o.D.e; Destatis, 2022a) begünstigt wird. Dies erschwert die Mobilität am Wohnungsmarkt und verstärkt die Wohnraumknappheit (Zimmerli et al., 2024). Die Folgen sind insbesondere für einkommensschwache Haushalte gravierend, da sie zunehmend aus den Städten oder in weniger gefragte Viertel verdrängt werden (Heeg, 2021; Kronauer, 2022; Eckardt, 2018). Außerdem zeigt sich eine wachsende Vermögensungleichheit in der ungleichen Wohneigentumsverteilung und hohen Mietbelastung für Einkommensschwache. Deshalb sind faire Immobilienpreise nötig sind, um soziale Segregation zu verhindern (Voigtländer & Sagner, 2019; Destatis, o.D.c; Kronauer, 2022; Eckardt, 2018).

Da ein Bestandteil der sozialen Herausforderungen des deutschen Wohnimmobilienmarktes in politischer Hand obliegt (Eckardt, 2018), sollten verschiedene Lösungsansätze, wie Wohnungskonzepte, außerhalb der Politik entwickelt werden, um den sozialen Herausforderungen entgegenzuwirken.

Somit sollte anhand gemeinschaftlicher Wohnkonzepte versucht werden, die Quadratmeteranzahl pro Kopf zu reduzieren (Bierwirth et al. 2023). Speziell für Senioren und alleinlebende Personen sollten Wohnangebote geschaffen werden, die ihre Selbstständigkeit bewahren, zentrale Lagen bevorzugen und eine gute Anbindung an Bus und Bahn sowie nachbarschaftliche Kontakte ermöglichen (Zimmerli et al., 2024). Durch den Abbau von Hürden der Wohnungssuche wie Maßnahmen zur Förderung von Umzügen, kann dem Lock-In-Effekt entgegengewirkt werden und die Wohnmobilität erhöht werden (Zimmerli et al., 2024). Auch sollte ein Umzug für alle Beteiligten zu verbesserten Lebensumständen führen (Zimmerli et al., 2024).

Zusammenfassend erfordert die Bewältigung der sozialen Herausforderungen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt innovative Wohnkonzepten, um Wohnraum effizienter zu nutzen, soziale Segregation zu verhindern und langfristig eine gerechtere Wohnsituation für alle Gesellschaftsschichten zu schaffen.

Literaturverzeichnis

Bauereiss, R., & Bayer, H. (1995). Alleinstehende und Alleinlebende: Die „Singles“ in der amtlichen Statistik. *Das Individuum und seine Familie: Lebensformen, Familienbeziehungen und Lebensereignisse im Erwachsenenalter*, 35-59.

Bierwirth, A., Kindler, H., Kliegel, J., Roelfes, M., Steffen, A., & Steger, S. (2023). Flächennutzung optimieren, Neubaudruck reduzieren: OptiWohn-Quartierspezifische Sondierung und Entwicklung innovativer Strategien zur optimierten Nutzung von Wohnflächen; Schlussbericht.

bouwfound Immobilienentwicklung (bpd) & bulwiengesa. (2023). *Die Wohnwetterkarte: Wohnungsmärkte in Deutschland 2024*. Online verfügbar unter: <https://www.wohnwetterkarte.de> (abgerufen 10.02.2025).

Braun, R., Grade, J. (2024). *Wohnungsmarktprognose 2024*. In empirica-Paper Nr. 272. empirica ag. Online verfügbar unter: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi272rbjag.pdf (abgerufen 01.02.2025).

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR). (2020, Oktober). *Umgangsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte* (BBSR-Online-Publikation 11/2020). Bonn. Online verfügbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-11-2020.html> (10.02.2025).

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BBSR) (Hrsg.). (2023 Dezember). *BMWSB Faktenblätter Wohnungsmarkt 2023*. Online verfügbar unter: https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/fakten-zum-wohnungsmarkt/faktenblaetter.pdf?__blob=publicationFile&v=1%20 (abgerufen 04.02.2025).

Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. (BVR). (o.D.). *Wie viel Miete kann ich mir leisten?*. Online verfügbar unter: <https://immobilien.vr.de/immobilien/immobilie-mieten/wohnung-mieten/wie-viel-miete-kann-ich-mir-leisten.html> (abgerufen 05.02.2025).

Costa-Font, J. (2013). Housing-related Well-being in Older People: The Impact of Environmental and Financial Influences. *Urban Studies*, 50(4), 657-673. <https://doi.org/10.1177/0042098012456247>

Der Informationsdienst des Instituts der deutschen Wirtschaft (iwd) (2024, Februar 27). *Wohneigentumsquoten in Europa*. Online verfügbar unter: <https://www.iwd.de/artikel/wohneigentumsquoten-in-europa-612730/> (abgerufen am 05.02.2025).

Deschermeier, P., & Henger, R. (2015). Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum. *IW-Trends-Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung*, 42(3), 23-39.

Dorffmeister, L. (2024). Europäisches Bauvolumen schrumpft 2024 um 2, 7%–durchwachsender Ausblick: Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Sommerkonferenz 2024. *ifo Schnelldienst*, 77(07), 49-52.

Eckardt, F. (2018). *Gentrifizierung: Forschung und Politik zu städtischen Verdrängungsprozessen*. Springer-Verlag.

Geissler-Frank, I.; Schuhmacher, B.; Söhnen, S.; Ziebart, T., 2017: Analyse der sozialen Probleme älterer BewohnerInnen im Geschosswohnungsbau vor, während und nach energetischen Sanierungen und Erarbeitung von Lösungsvorschlägen. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Hans-Blöckler-Stiftung (HBS). (2019, Dezemeber). *Immobilienboom vertieft soziale Spaltung*. Online verfügbar unter: <https://www.boeckler.de/de/boeckler-impuls-immobilienboom-vertieft-soziale-spaltung-4636.htm> (abgerufen am: 10.02.2025).

Heeg, S. (2021). *Ökonomie des Wohnens*. In Handbuch Wohnsoziologie (pp. 1-20). Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.

Herbers, D. J., & Mulder, C. H. (2017). *Housing and subjective well-being of older adults in Europe*. *Journal of housing and the built environment*, 32, 533-558.

Hoffmann, E., Lozano Alcántara, A., Romeu Gordo, L., & Statistisches Bundesamt, Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung & Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung. (2021). *My home is my castle": Verbundenheit mit der eigenen Wohnung im Alter*. Statistisches Bundesamt (Destatis), Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB) & Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (Eds.), Datenreport, 87-92.

Hruschka, L. (2024, Mai 23). *Tausende Wohnungen fehlen: Ministerin Gesicht der Baukrise*. ZDFheute. Online verfügbar unter: <https://www.zdf.de/nachrichten/politik/deutschland/baukrise-ziel-400-wohnung-verfehlt-geywitz-100.html> (abgerufen 03.02.2025).

Institut Arbeit und Qualifikation der Universität Duisburg-Essen (IAQUDE). (2024). *Durchschnittliche Löhne/Gehälter und Abgaben 1993 - 2023 in Euro und in % der Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer*. Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Fachserie 18, Reihe 1.5. Online verfügbar unter: https://www.sozialpolitik-aktuell.de/files/sozialpolitik-aktuell/_Politikfelder/Finanzierung/Datensammlung/PDF-Dateien/tabll7.pdf (abgerufen am 05.02.2025).

Kronauer M. (2022, February 3). *Gentrifizierung: Ursachen, Formen und Folgen*. Bundeszentrale für politische Bildung. Online verfügbar unter: <https://www.bpb.de/themen/stadt-land/stadt-und-gesellschaft/216871/gentrifizierung-ursachen-formen-und-folgen/> (abgerufen 01.02.2025).

Leifels, A. (2020). *Barrierearmer Wohnraum: Bedarf steigt durch Alterung steil-Förderung wirkt*. Fokus Volkswirtschaft, 1-4.

Maretzke, S., Hoymann, J., Schlömer, C. (2024). *Raumordnungsprognose 2045: aktualisierte Bevölkerungsprognose*. In BBSR-Analysen KOMPAKT 13/2024.

Oberst, C. (2023). *Knappheit läßt sich nicht verbieten: Die Ausweitungen der Mietpreisbindung werden die Probleme am Wohnungsmarkt nicht beheben* (No. 13/2023). IW-Report.

Pantel, J. (2021). *Gesundheitliche Risiken von Einsamkeit und sozialer Isolation im Alter*. *Geriatric-Report*, 16, 6-8.

Pfnür, A., Lachenmayer, F., Bachtal, Y., & Voll, K. (2023). *So wohnen wir in Zukunft: Wie der soziodemografische Wandel das Wohnen verändert-Empirische Studie bei privaten Haushalten* (No. 49). Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis.

Pfnür, A., Lachenmayer, F., Liebhart, V., & Bachtal, Y. (2024). *So wohnen wir in Zukunft: Wie staatliche Interventionen das Wohnen verändern – Empirische Studie bei privaten Haushalten*. In A. Pfnür (Hrsg.), *Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis* (Bd. 55). Technische Universität Darmstadt.

Rottke, N. B., & Markmann, H. (2017). Geschichte des deutschen Wohnimmobilienmarktes. *Wohnimmobilien: Lebenszyklus, Strategie, Transaktion*, 41-71.

Seifert W. (2020). *Die Entwicklung der Urbanisierung im Übergang vom Mittelalter zur Frühen Neuzeit*. Online verfügbar unter: <https://www.grin.com/document/1400330> (abgerufen am 10.02.2025)

Statistische Ämter des Bundes und der Länder. (2015). *Zensus 2011: Haushalte und Familien - Endgültige Ergebnisse*. Bayerisches Landesamt für Statistik.

Statistisches Bundesamt (2019). *Entwicklung der privaten Haushalte zwischen 1991 und 2040*. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Hintergruende-Auswirkungen/demografie-privathaushalte.html> (abgerufen am 05.02.2025).

Statistisches Bundesamt (2022a). *15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung*. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/begleitheft.html?nn=208696#entwicklung> (abgerufen am 05.02.2025).

Statistisches Bundesamt (2022b). *Pressemitteilung Nr. N 067 vom 17. November 2022*. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/11/PD22_N067_63.html (abgerufen am 05.02.2025).

Statistisches Bundesamt (2022c). *Pressemitteilung Nr. N051 vom 28. September 2022*. online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/09/PD23_N051_12.html#:~:text=Im%20Jahr%202022%20gab%20es,Merkmale%20f%C3%BCr%20barrierearmes%20Wohnen%20erf%C3%BCllten (abgerufen am 05.02.2025).

Statistisches Bundesamt (2022d). *Wohnsituation privater Haushalte 2022 in Deutschland*. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/ergebnisse_zusatzprogramm.html (abgerufen am 05.02.2025).

Statistisches Bundesamt (2023a). *Pressemitteilung Nr. 129 vom 31. März 2023*. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_129_12_63.html (abgerufen am 05.02.2025).

Statistisches Bundesamt (2023b). *Pressemitteilung Nr. 297 vom 28. Juli 2023*. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/07/PD23_297_31231.html (abgerufen am 05.02.2025).

Statistisches Bundesamt (2023c). *Pressemitteilung Nr. N 035 vom 14. Juni 2023*. Online verfügbar unter:

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N035_12.html
(abgerufen am 05.02.2025).

Statistisches Bundesamt (2023d). Pressemitteilung Nr. N041 vom 29. Juni 2023. Online verfügbar unter:

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N041_31.html
(abgerufen am 05.02.2025).

Statistisches Bundesamt (2024a). *Alleinstehende, darunter Alleinlebende ab den Jahren 1996*. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/4-3-Ir-alleinstehende.html> (abgerufen am 05.02.2025).

Statistisches Bundesamt (2024b). *Bevölkerung nach Nationalität und Geschlecht (Quartalszahlen)*. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/Tabellen/liste-zensus-geschlecht-staatsangehoerigkeit.html> (abgerufen am 05.02.2025).

Statistisches Bundesamt (2024c). *Eigentumsquote*. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-eigentumsquote.html> (abgerufen am 05.02.2025).

Statistisches Bundesamt (2024d). *Haushalte wendeten 2022 durchschnittlich 27,8 % ihres Einkommens für die Miete auf*. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_129_12_63.html (abgerufen am 05.02.2025).

Statistisches Bundesamt (2024e). Pressemitteilung Nr. 478 vom 18. Dezember 2024. Online verfügbar unter https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/12/PD24_478_224.html (abgerufen am 05.02.2025).

Statistisches Bundesamt (2025). Statistischer Bericht - Gemeinschaftsstatistik zu Einkommen und Lebensbedingungen (Mikrozensus-Unterstichprobe zu Einkommen und Lebensbedingungen) - Erstergebnisse 2024. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Lebensbedingungen-Armutgefaehrdung/Publicationen/Downloads-Lebensbedingungen/statistischer-bericht-einkommen-lebensbedingungen-erstergebnisse-2150300247005.html> (abgerufen am 05.02.2025).

Statistisches Bundesamt (o.D.a). *Alleinstehende*. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Glossar/alleinstehende.html#:~:text=Alleinstehende%20sind%20Personen%2C%20die%20ohne,der%20Familienstand%20der%20alleinstehenden%20Person> (abgerufen am 05.02.2025).

Statistisches Bundesamt (o.D.b). *Ältere Menschen - Die Bevölkerungsgruppe der älteren Menschen ab 65*. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Aeltere-Menschen/bevoelkerung-ab-65-j.html#:~:text=Die%20Bev%C3%B6lkerungsentwicklung%20%20zeigt%20diese%20Alterung,Jahr%202022%20deutlich%20%20schneller%20gestiegen> (abgerufen am 15.12.2024).

Statistisches Bundesamt (o.D.c). *Bau- und Immobilienpreisindex*. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html (abgerufen am 05.02.2025).

Statistisches Bundesamt (o.D.d). *Bevölkerungstand*. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/_inhalt.html#_krjkr6eoh (abgerufen am 05.02.2025).

Statistisches Bundesamt (o.D.e). *Demografischer Wandel*. Online verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/_inhalt.html#120368 (abgerufen am 05.02.2025).

Statistisches Bundesamt (o.D.f). *Großstadtregionen im Wandel*. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Aspekte/demografie-grossstadtregionen.html#> (abgerufen am 05.02.2025).

Statistisches Bundesamt (o.D.g). *Mitten im demografischen Wandel*. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/demografie-mitten-im-wandel.html> (abgerufen am 05.02.2025).

Stewig, R. (1988). Landflucht und Verstädterung. Der Nahe und Mittlere Osten Politik-Gesellschaft Wirtschaft Geschichte- Kultur: Grundlagen, Strukturen und Problemfelder. Länderanalysen, 479-487.

Teppert, S. P. (o.D.). *Sozialer Wohnungsbau in der Nachkriegszeit und in der Jungen Bundesrepublik*. Kulturstiftung Der Deutschen Vertriebenen Für Wissenschaft Und Forschung. Online verfügbar unter: <https://kulturstiftung.org/zeitstrahl/sozialer-wohnungsbau-in-der-nachkriegszeit-und-in-der-jungen-bundesrepublik#:~:text=Nach%20dem%20Krieg%20waren%20in,6%2C5%20Millionen%20Wohnungen%20gesch%C3%A4tzt> (abgerufen am 05.02.2025).

Voigtländer, M. (2017). *Luxusgut Wohnen*. Springer Fachmedien Wiesbaden.

Voigtländer, M., & Sagner, P. (2019, August). *Wohneigentum in Deutschland: IW-Gutachten*. Analyse der Wohneigentumsbildung; Gutachten für die Schwäbisch Hall AG. In Institut der Deutschen Wirtschaft. Online verfügbar unter: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2019/Gutachten_Wohneigentum_in_Deutschland.pdf (abgerufen am 05.02.2025).

Zimmerli, J., Sadiki, J., & Ilg, P. (2024). *Ältere Menschen auf dem Mietwohnungsmarkt: Praxisansätze für die Wohnungswirtschaft*. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Online verfügbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/forschung-kompakt/2024/fk-02-2024-dl.pdf?_blob=publicationFile&v=3 (abgerufen am 10.02.2025).

Kapitel 5: Aktuelle Lösungsansätze für die ökologischen und sozialen Herausforderungen im Wohnimmobiliensektor

Anna Thiele, Jakob Süßenberger, Sofie Rengers

1. Einführung

Die ökologischen und sozialen Herausforderungen mit denen der Wohnimmobiliensektor in Deutschland konfrontiert ist, werfen insbesondere Fragen nach möglichen Lösungsansätzen für diese auf. In den Hausarbeiten zum ersten Themenschwerpunkt wurden die Herausforderungen bereits im Detail beleuchtet.

Die folgende Hausarbeit soll nun aufzeigen, welche aktuellen Lösungsansätze, vor allem in Form von Gesetzen und Richtlinien, sowie Fördermaßnahmen, bereits existieren und diese im Hinblick auf ihre Wirksamkeit beurteilen. Sie dient ebenfalls als Grundlage dafür, weitere Lösungsansätze, wie beispielsweise gemeinschaftliche Wohnkonzepte, zu evaluieren, die über die aktuellen Maßnahmen hinausgehen oder diese ergänzen.

Zusammengefasst sind die ökologischen Herausforderungen im Wohnimmobiliensektor vor allem auf die CO₂-Emissionen zurückzuführen, die einerseits durch den Neubau von Immobilien und andererseits durch die Nutzung der bestehenden Immobilien verursacht werden. Die beiden entscheidenden Faktoren sind dabei sowohl die Größe der Wohnfläche (u.a. pro Person), die es zu reduzieren gilt, als auch die Energieeffizienz der Gebäude, die gesteigert werden muss. Die Europäische Union hat bereits mit der EU-Gebäuderichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD) einen wesentlichen Grundstein für Anforderungen an energieeffiziente Gebäude gelegt, die in Deutschland mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) in nationales Recht umgesetzt wurde.

Da der Neubau von energieeffizienten Gebäuden und die Maßnahmen zur energetischen Sanierung in der Regel mit hohen Kosten verbunden sind, werden daher von staatlichen Förderbanken wie zum Beispiel der KfW-Bank, oder spezifisch für die Region Nordrhein-Westfalen, die NRW.Bank, finanzielle Fördermittel bereitgestellt.

Die sozialen Herausforderungen sind ebenso vielfältig. Sie ergeben sich unter anderem aus dem demografischen Wandel in Deutschland und der damit verbundenen Frage, wie altersgerechte Wohnkonzepte für Senioren besser gestaltet und Problemen wie Vereinsamung entgegengewirkt werden können. Da insbesondere Senioren oftmals nur allein oder zu zweit in großen, ehemaligen Familienhäusern leben, wird durch die ineffektive Flächennutzung der Wohnraumangel in Deutschland zusätzlich verstärkt. Andererseits ist auch das klassische Alterswohnheim mit Pflegefachkräften aufgrund der Kosten nicht für alle Betroffenen eine geeignete Option. Gemeinschaftliche Wohnkonzepte könnten hier beispielsweise eine wertvolle Ergänzung darstellen.

Im Folgenden soll erläutert werden, wie aktuell mit diesen Herausforderungen umgegangen wird und welche Antworten und Lösungen zu diesem Zeitpunkt bereitgestellt werden.

2. Gesetze und Richtlinien

Europäische Ebene

Die Tatsache, dass CO₂-Emissionen durch den Treibhauseffekt als Hauptursache zum Klimawandel beitragen, ist mittlerweile unbestritten. Die Dringlichkeit, CO₂-Emissionen zu minimieren, um die Erderwärmung zu verlangsamen, ist daher mehr als gegeben. Dieses Verständnis ist zudem durch wissenschaftliche Erkenntnisse bereits seit Jahrzehnten in der Politik angekommen. Seitdem gab es in diesem Bereich viele Vorstöße, die Relevanz des Themas zu verdeutlichen, beispielsweise durch die Gründung des Weltklimarates (engl. Intergovernmental Panel on Climate Change, IPCC) im Jahr 1988 oder der Unterzeichnung der Klimarahmenkonvention (engl. United Nations Framework Convention on Climate Change, UNFCCC) im Jahr 1992. Das Kyoto-Protokoll von 1997, als Zusatzprotokoll der Klimarahmenkonvention, verpflichtete erstmalig die EU und 191 Industriestaaten, ihre Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Da der Gebäudesektor in der EU ca. 40% des gesamten Energieverbrauchs ausmacht, für 36% der energiebedingten Treibhausgasemissionen verantwortlich ist und aktuell noch fast 75% des Gebäudebestands der EU als nicht energieeffizient gilt (Europäische Kommission, 2023), besteht insbesondere in diesem Sektor Handlungsbedarf.

Im Zuge dessen wurde 2002 die EU-Gebäuderichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD) verabschiedet, welche die Mitgliedsstaaten dazu verpflichtete, den Energieverbrauch von Gebäuden durch Erhöhung der Energieeffizienz zu senken. Die EU-Gebäuderichtlinie wurde seit Inkrafttreten drei Mal revidiert und um weitere Vorschriften und Ziele ergänzt. Endziel der Richtlinie ist die Sicherstellung des Erreichens der Klimaneutralität im Gebäudesektor der EU bis zum Jahr 2050, mit einem Etappenziel im Jahr 2030, „Fit for 55“, was eine Reduktion der Treibhausgasemissionen um 55% im Vergleich zu 1990 vorsieht. Dies soll konkret durch verschiedene Maßnahmen wie einen nationalen Gebäuderenovierungsplan, dem Setzen von Mindestanforderungen für Energieeffizienz, Energieausweise, Neubau von ausschließlich Niedrigenergiehäusern, sowie Sanierungen zur Steigerung der Energieeffizienz von Bestandsimmobilien erreicht werden.

Insbesondere interessant für das folgende Thema der finanziellen Förderungen ist Artikel 17 der EU-Gebäuderichtlinie „Financial incentives and market barriers“. Hierbei werden die Mitgliedsstaaten dazu verpflichtet, geeignete finanzielle Fördermittel bereitzustellen, wobei die konkrete Ausgestaltung jedoch den jeweiligen Ländern selbst überlassen bleibt. Es werden jedoch Umsetzungsvorschläge unterbreitet, beispielsweise die Förderung durch „Energieeffizienz Kredite“ und Hypotheken zur Sanierung, sowie der Verweis auf die Verfügbarkeit von EU Fördermitteln, wie dem Social Climate Fund, der Recovery and Resilience Facility und dem InvestEU-Fonds.

Weiterhin hervorzuheben ist die Anforderung in Artikel 7 bzw. 11, dass bis 2028 alle Neubauten der öffentlichen Hand und bis 2030 generell alle Neubauten sogenannte „Zero-emission Buildings“ sein müssen. Bei der Sanierung von Bestandsimmobilien (Artikel 8) sollen wenigstens die Mindestenergieeffizianz Anforderungen aus Artikel 5 berücksichtigt werden.

Zusammenfassend setzt die EU-Gebäuderichtlinie ambitionierte Ziele für die Erreichung der Klimaziele der EU und gibt zudem Handlungsvorgaben, die in Teilen von den Mitgliedsstaaten individuell gestaltet werden dürfen.

Nationale Ebene

Die nationale Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie erfolgt in Deutschland durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Das Gebäudeenergiegesetz und das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) gehören zu den zentralen gesetzlichen Vorgaben, die nachhaltiges Bauen und Sanieren regeln. Das GEG schreibt unter anderem vor, dass Neubauten als Niedrigstenergiegebäude (analog zu den „Zero-emission Buildings“ der EU-Gebäuderichtlinie) konzipiert werden müssen und legt strenge Anforderungen an den Primärenergiebedarf, die Wärmedämmung und die Nutzung erneuerbarer Energien fest (Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, 2023). Konkret bedeutet dies, dass Neubauten einen sehr geringen Energiebedarf aufweisen müssen, der zu einem wesentlichen Teil durch erneuerbare Energien gedeckt werden soll. Das EEG unterstützt den Einsatz erneuerbarer Energiequellen, indem es die Einspeisung von Solar- oder Windenergie fördert und finanziell absichert (Bundesgesetzblatt, 2014).

Diese Gesetze tragen wesentlich dazu bei, den Wohnungsbau nachhaltiger zu gestalten, erhöhen jedoch gleichzeitig die Baukosten erheblich. Besonders im Bereich des sozialen oder gemeinschaftlichen Wohnens stellt dies eine erhebliche Herausforderung dar, da viele Projekte mit begrenzten finanziellen Mitteln operieren. Für Bauträger und Genossenschaften bedeuten die Vorgaben oft eine Erhöhung der Baukosten, die teilweise auf die Mietpreise umgelegt werden müssen. Dies kann insbesondere in Ballungszentren, wo der Wohnraummangel ohnehin die Preise treibt, soziale Ungleichheiten weiter verschärfen.

Ein weiterer Aspekt, der oft kritisch betrachtet wird, ist die Nachrüstpflicht für Bestandsgebäude. Eigentümer älterer Gebäude müssen ihre Immobilien auf den neuesten energetischen Standard bringen, was mit hohen Investitionen verbunden ist. Diese Kosten können für private Eigentümer und kleinere Genossenschaften existenzgefährdend sein.

Im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens zeigt sich, dass gesetzliche Rahmenbedingungen häufig nicht ausreichend auf diese besonderen Wohnformen abgestimmt sind. Es fehlen spezifische Regelungen, die den Bau und Betrieb solcher Projekte vereinfachen und fördern. Beispielsweise gibt es kaum rechtliche Vorgaben zur Förderung der gemeinsamen Nutzung von Räumen oder zur Etablierung von Co-Housing-Konzepten. Die bestehenden Gesetze konzentrieren sich primär auf traditionelle Wohnstrukturen, wodurch innovative Wohnformen oft benachteiligt werden.

Darüber hinaus könnte ein stärkerer Fokus auf die Vereinfachung von Bau- und Genehmigungsverfahren dazu beitragen, Projekte schneller und kosteneffizienter umzusetzen. Lange Genehmigungszeiten und bürokratische Hürden sind insbesondere für kleinere Bauvorhaben, wie sie oft bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten vorkommen, ein großes Problem.

Seit 2025 gibt es zudem einige neue Änderungen und Verordnungen, die in Kraft treten.

Ab dem 1. Januar 2025 wird das Wohngeld im Rahmen der regelmäßigen Dynamisierung gemäß § 43 Abs. 1 des Wohngeldgesetzes (WoGG) um durchschnittlich 15 % erhöht, um die gestiegenen Lebenshaltungskosten und Mieten auszugleichen. Diese Anpassung soll insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen entlasten, darunter Rentner und Erwerbstätige, die von steigenden Wohnkosten betroffen sind.

Im Bereich der erneuerbaren Energien wird die Förderung von Photovoltaikanlagen erweitert: Ab dem 31. Dezember 2024 sind Anlagen bis zu einer Leistung von 30 kWp pro Einheit von der Einkommensteuer befreit, was den Ausbau solcher Technologien weiter vorantreiben soll.

Parallel dazu stellt der Bund ab 2025 jährlich 3,5 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau bereit. Diese Mittel sollen nicht nur den Bau neuer Wohnungen fördern, sondern auch Programme für studentisches Wohnen und energetische Modernisierungen unterstützen.

Die Grundsteuerreform, die ebenfalls ab 2025 in Kraft tritt, führt zu einer Neuberechnung auf Basis aktueller Immobilienwerte anstelle veralteter Einheitswerte. Dies kann in vielen Fällen zu höheren Steuerbelastungen führen, bleibt jedoch von den Hebesätzen der Kommunen abhängig. Ergänzend dazu wird in mehreren Bundesländern ab Januar 2025 eine Solarpflicht für Neubauten eingeführt. Diese Vorschrift erfordert die Installation von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen und gilt auch für umfangreiche Dachsanierungen bei Bestandsgebäuden.

Alles in allem lässt sich sagen, dass Gesetze wie das GEG und das EEG wichtige Standards für nachhaltiges Bauen setzen, jedoch nicht immer auf die praktischen Realitäten und Herausforderungen der Bauwirtschaft, insbesondere im sozialen und gemeinschaftlichen Wohnungsbau, abgestimmt sind. Es fehlt an spezifischen gesetzlichen Regelungen, die innovative Wohnformen wie gemeinschaftliches Wohnen gezielt fördern. Ebenso sind zusätzliche Unterstützungsmaßnahmen notwendig, um die finanziellen Belastungen für Bauherren und Bewohner abzufedern und die gesetzlichen Ziele sozial verträglich umzusetzen (Sozialer Wohnungsbau, 2024).

Weiterhin existieren keine Gesetze, die explizit darauf abzielen, neben den ökologischen Herausforderungen auch die sozialen Herausforderungen im Gebäudesektor zu lösen. Dies wäre allerdings auch wenig praktikabel, da sich die sozialen Herausforderungen wohl nur schwer durch Gesetze oder Richtlinien lösen lassen würden.

3. Finanzielle Förderungen

Um die ambitionierten Vorhaben in Bezug auf energieeffizientes Bauen und Sanieren sozial verträglich umzusetzen und eine übermäßige finanzielle Belastung der Bürger zu vermeiden, existieren dedizierte Förderprogramme. Diese sind grundsätzlich, wie bereits erwähnt, auch durch die EU-Gebäuderichtlinie vorgeschrieben.

Im Hinblick auf die Höhe des Fördervolumens sind insbesondere die Förderungen der KfW-Bankengruppe und des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) hervorzuheben. Diese stellen im Rahmen der Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) hohe Fördervolumina bereit. Im Jahr 2022 stellte die KfW Fördergelder in Rekordhöhe von 37,4 Mrd. Euro im Rahmen der BEG bereit, was 27,5% der gesamten Inlandsförderung (136,1 Mrd. Euro) ausmachte (KfW Finanzbericht, 2022). Auch im Jahr 2023, stellte die KfW 16,1 Mrd. Euro für die BEG Förderung zur Verfügung, was 20,9% der gesamten Inlandsförderung (77,1 Mrd. Euro) ausmachte (KfW Finanzbericht, 2023). Das BAFA zahlte zudem im Zeitraum von 2021 bis Q3 2024, 10 Mrd. Euro an Fördermitteln für sogenannte Einzelmaßnahmen aus, ebenfalls als Teil der BEG Förderung (BAFA, 2024). Anhand dieser Zahlen wird deutlich, dass die BEG Förderung einen signifikanten Beitrag zum Vorantreiben der Energieeffizienz im Gebäudesektor leistet.

Die konkrete Form der KfW-Fördermittel ist entweder ein direkter Zuschuss, ein zinsgünstiger Kredit oder als Sonderform, ein Kredit mit Tilgungszuschuss. Pro Antragsteller betragen die Kredithöchstbeträge bei Wohngebäuden i.d.R. 100.000 Euro für Privatpersonen bis maximal 270.000 Euro für Familien. Gefördert werden sowohl Projekte zum Neubau von energieeffizienten Gebäuden als auch die Sanierung von Bestandsimmobilien zu einem

sogenannten Effizienzhaus. Je effizienter die geplante Effizienzhausklasse, desto höher fällt der Tilgungszuschuss aus, bis zu einem Maximum von 45%. Somit existiert eine Incentivierung, über die bestehenden Mindestanforderungen des GEG hinaus noch energieeffizienter zu bauen oder zu sanieren. Sollte das zu sanierende Gebäude zudem ein sogenanntes „Worst Performing Building“ (WPB) sein, also ein besonders energieineffizientes Gebäude, sind zusätzliche 10% Tilgungszuschuss möglich. Weiterhin bietet die KfW eine Heizungsförderung ausschließlich für Privatpersonen mit einem Zuschuss von bis zu 70% der förderfähigen Kosten (bis maximal 30.000 Euro bei einem Einfamilienhaus) an, welche den Bau von Wärmepumpen, solarthermischen Anlagen oder Biomasseheizungen umfasst. Darüber hinaus bietet die KfW zusätzliche Förderungen für Baubegleitungen bzw. Bauberatungen an, die bei der konkreten Umsetzung des Bauvorhabens helfen sollen. Zusätzlich zur Steigerung der Energieeffizienz, bietet die KfW auch einen Kredit zur Barrierereduzierung und dem altersgerechten Umbau von Immobilien mit bis zu 50.000 Euro an, damit Senioren länger in ihrem gewohnten Umfeld leben können.

Förderberechtigt sind allerdings keineswegs nur Privatpersonen, sondern in Abhängigkeit des Förderprogramms können dies auch Unternehmen, Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs), Kommunen oder Vereine sein. Zudem existieren auch Förderangebote für Nichtwohngebäude. Die KfW ermöglicht jedoch insbesondere Familien und Privatpersonen den Kauf oder Bau von Neubauten, bei welchen die Förderprogramme aber fast immer an Energieeffizienzmerkmale der Immobilien gebunden sind. Die Sanierung von Bestandsimmobilien steht dagegen im Rahmen des BEG auch den oben genannten Förderberechtigten offen.

Über die Förderungen auf bundesweiter Ebene der KfW und BAFA hinaus, existieren weitere Förderprogramme auf regionaler Ebene bzw. Landesebene durch die Landesförderbanken. In der Region NRW bzw. Westfalen ist die NRW.BANK zuständig und bietet ebenfalls zinsgünstige Kredite für 100% der förderfähigen Kosten zwischen 2.500 und 150.000 Euro an. Hierbei sind auch, wie bei den Angeboten der KfW, langfristige Zinsbindungen und Kreditlaufzeiten möglich, die für Planungssicherheit bei den Kreditnehmern sorgen.

Zusammenfassend stellen die finanziellen Förderungen eine wichtige Entlastung für die Antragsteller dar. Insbesondere die Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) verfügt über das signifikanteste Fördervolumen. Da Bauprojekte zur Erhöhung der Energieeffizienz oftmals mit enormen Kosten verbunden sind, wären sie ohne die Förderungen wahrscheinlich nicht oder nur schwer umsetzbar. Die Förderungen tragen somit aktiv dazu bei, die durch das GEG vorgeschriebenen Mindestanforderungen an Gebäude zu erfüllen und in einigen Fällen sogar zu übertreffen. Allerdings ist ebenfalls festzuhalten, dass sich durch die finanziellen Förderungen keine nachhaltigen Verhaltensänderungen bei den Antragstellern herbeiführen lassen. Sollten die Förderprogramme der KfW und anderen Förderbanken eingestellt werden, wäre damit zu rechnen, dass Vorhaben zur energieeffizienten Gestaltung von Immobilien nur noch schwer umsetzbar wären. Gleichzeitig geht von Förderungen auch ein Risiko aus, dass diese unter Umständen zum Teil dafür verwendet werden, mehr Wohnraum zu bauen als eigentlich nötig

4. Weitere Lösungsansätze

Benennung der Herausforderungen

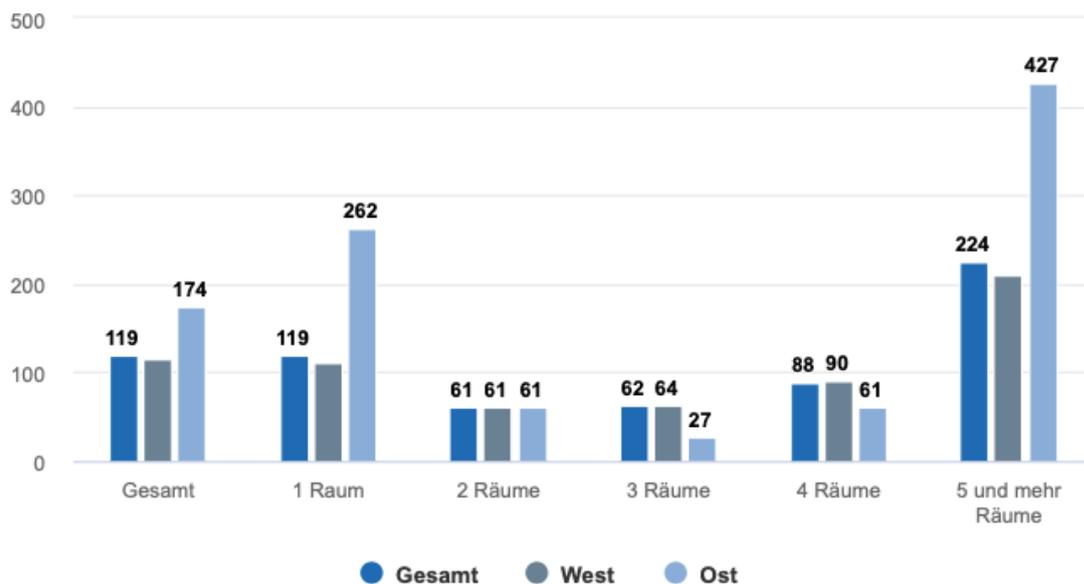
Die Wohnraumsituation in Deutschland ist von zahlreichen Herausforderungen geprägt, die sowohl regionale als auch strukturelle Ursachen aufweisen. In ländlichen Regionen gibt es

häufig ein Überangebot an Wohnraum, während in urbanen Gebieten ein akuter Wohnungsmangel herrscht. Zusätzlich gibt es erhebliche soziale, ökologische und demografische Herausforderungen, die Auswirkungen auf die Verfügbarkeit und die Qualität des Wohnraums haben. Um eine nachhaltige Entwicklung sicherzustellen, muss eine zielgerichtete Planung des Wohnraums diese Faktoren einbeziehen.

In städtischen und ländlichen Gebieten schwankt die Nachfrage nach Wohnraum erheblich. In Gebieten mit schwacher Strukturentwicklung kommt es aufgrund niedriger Grundstückspreise und staatlicher Förderungen häufig zu einer übermäßigen Errichtung von Einfamilienhäusern. Dies verstärkt das Phänomen des "Donut-Effekts", wodurch sich die Bebauung an die Ränder der Städte und Dörfer verlagert, während die Zentren zunehmend verfallen und unter Leerstand leiden. Die Ursachen liegen in günstigen Grundstücken am Stadtrand, staatlichen Förderungen für Neubauten und veränderten Wohnpräferenzen, die moderne, energieeffiziente Häuser bevorzugen. Dies hat infrastrukturelle und ökologische Probleme zur Folge, wie den Rückgang von Geschäften, Schulen und ein ansteigendes Verkehrsaufkommen.

Gegenmaßnahmen wie die Förderung der Innenentwicklung, die Sanierung bestehender Gebäude und die Nutzung leerstehender Wohnungen für alternative Wohnformen könnten helfen, diesen Trend umzukehren.

Wie Abbildung 1 zu entnehmen, werden in diesen Gebieten oft mehr Wohnflächen geschaffen, als tatsächlich benötigt werden, was zu hohen Leerstandsquoten führt (Deschermeier et al., 2017, S. 2). Zum Beispiel beträgt die Leerstandsquote in Gebieten wie dem Altenburger Land oder dem Vogtlandkreis über 14 % (Grundstücksdienste, 2024).



Quelle: Statistisches Bundesamt, IW Köln

Abbildung 1: Verhältnis von tatsächlicher zu benötigter Bestandsveränderung im Wohnungsmarkt von 2011 bis 2015 in deutschen Landkreisen. Quelle: Deschermeier et al., 2017, S. 2

In urbanen Gebieten dagegen verschärfen hohe Preise für Grundstücke, limitierte Flächen und komplizierte Bauvorschriften die Knappheit an Wohnraum. Insbesondere Großstädte wie Berlin oder München sind betroffen. Seit 2010 sind die Angebotsmieten um nahezu 50 % gestiegen und betragen im Jahr 2023 durchschnittlich 13,43 Euro pro Quadratmeter (Statista,

2024). Vor allem einkommensschwächere Haushalte und Alleinstehende sind davon betroffen, da sie sich innerstädtischen Wohnraum oft nicht mehr leisten können und zunehmend verdrängt werden. Gleichzeitig wird der soziale Wohnungsbau nicht in ausreichendem Maße ausgebaut, sodass das Wohnungsdefizit laut Schätzungen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen Ende 2022 bei etwa 700.000 Einheiten lag (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, 2023).

Um diese Herausforderung zu meistern, bedarf es Strategien, die auf die jeweiligen Regionen zugeschnitten sind. In ländlichen Gebieten könnte eine intensivere Ausrichtung auf die Umnutzung und Modernisierung vorhandener Gebäude hilfreich sein, während in städtischen Regionen der Fokus auf einer effizienteren Nutzung des Raums liegt. Vor allem die Nachverdichtung sowie der intensivierte Bau von Mehrfamilienhäusern könnten einen Beitrag zur Milderung des Wohnungsmangels in urbanen Zentren leisten.

Der demografische Wandel und die veränderte Haushaltszusammensetzung bringen eine weitere Herausforderung mit sich. Wegen der Alterung der deutschen Gesellschaft wächst der Bedarf an Wohnkonzepten, die auf ältere Menschen zugeschnitten sind. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Ein-Personen-Haushalte kontinuierlich zu. Dies führt zu einer steigenden Nachfrage nach kleineren, barrierefreien und betreuten Wohnformen, die aktuell nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

Besonders ältere Menschen sind von diesen Entwicklungen betroffen. Viele leben in großen, nicht altersgerecht ausgestatteten Wohnungen, die sie nicht ohne weiteres verlassen können oder wollen. Programme wie „AGIL – Altersgerecht, gemeinschaftlich und inklusiv leben“ setzen genau hier an, indem sie barrierefreie, generationenübergreifende Lebensräume fördern (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, 2024). Mit diesen Konzepten wird eine Alternative zur traditionellen Pflege geschaffen, die es Senioren ermöglicht, längere Zeit in ihrem gewohnten Umfeld zu verweilen.

Bei der Entwicklung von Wohnraum sind staatliche Förderungen sehr wichtig, allerdings resultieren aus ihnen nicht zwangsläufig Bauaktivitäten, die dem Bedarf entsprechen. Vor allem in ländlichen Gebieten werden durch monetäre Anreize wie KfW-Programme oder Steuervergünstigungen oft Neubauten gefördert, obwohl es an einer ausreichenden Nachfrage mangelt. Dies führt dazu, dass Neubauten entstehen, während gleichzeitig bestehende Wohnflächen ungenutzt bleiben.

Ein weiteres Problem stellt die kurzfristige Ausrichtung vieler Förderprogramme dar. Diese laufen oft nach einigen Jahren aus, weshalb Bauaktivitäten abrupt enden, sobald die finanziellen Mittel nicht mehr verfügbar sind. Dadurch wird es schwierig, eine langfristige Wohnraumpolitik zu gestalten. Zudem werden Förderprogramme häufig nicht die gewünschten nachhaltigen Auswirkungen haben.

Zudem können Förderungen Marktverzerrungen begünstigen. Bauträger erhalten oft finanzielle Anreize für Neubauten, unabhängig vom tatsächlichen Bedarf. In bestimmten Gebieten kann dies zu einer Marktüberhitzung führen, während in anderen Gebieten Leerstände entstehen. Diese Problematik könnte entschärft werden, wenn der Bedarf stärker berücksichtigt und die Mittelvergabe gezielt gesteuert würde. Neben den strukturellen Problemen des Wohnungsmarkts gibt es auch soziale Herausforderungen. Der wachsende Mangel an bezahlbarem Wohnraum sorgt dafür, dass Haushalte mit geringem Einkommen immer häufiger aus den zentralen Stadtvierteln gedrängt werden. Dies hat in zahlreichen deutschen Großstädten zur Folge, dass einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen in

Randgebiete der Stadt oder sogar in ländliche Gegenden abwandern müssen, wo häufig die notwendige Alltagsinfrastruktur fehlt. Dadurch werden soziale Ungleichheiten verstärkt und es wird schwieriger, verschiedene Bevölkerungsgruppen zu integrieren.

Wien bietet ein Beispiel für eine erfolgreiche sozial durchmischte Wohnpolitik. Das „4-Säulen-Modell“ hat dort dazu beigetragen, ökologische, ökonomische sowie soziale und architektonische Aspekte in die Wohnbauförderung einzubeziehen. Dort sind über 60 % des Wohnraums sozial gefördert, was zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für verschiedene Einkommensgruppen beiträgt (wohnfonds_wien, 2023).

Modellprogramme

Bei der Förderung alternativer Wohnformen und der Bewältigung wohnungspolitischer Herausforderungen sind Modellprogramme von entscheidender Bedeutung. Sie bieten zielgerichtete finanzielle Förderung für innovative Wohnprojekte, legen soziale und ökologische Schwerpunkte und fungieren als Testfeld für neue Lösungsansätze. In Deutschland existieren unterschiedliche Modellprogramme, die vor allem auf gemeinschaftliches Wohnen, altersgerechtes Wohnen und soziale Wohnprojekte ausgerichtet sind. Dabei unterscheiden sich Modellprogramme grundlegend von allgemeinen KfW-Förderungen, die in erster Linie als breit angelegte Finanzierungsinstrumente dienen. Während Modellprogramme meist zeitlich befristet sind und gezielt bestimmte Projekte oder Pilotvorhaben unterstützen, sind KfW-Förderungen langfristig angelegte Kredit- und Zuschussprogramme, die für eine breite Zielgruppe zugänglich sind und unabhängig von innovativen Konzepten vergeben werden.

Die KfW-Förderung zielt hauptsächlich auf Einzelpersonen, Bauträger und Institutionen ab, die Wohnraum energetisch sanieren, barrierefrei umbauen oder neu schaffen wollen. Sie bietet kostengünstige Kredite und Tilgungszuschüsse für eine Vielzahl von Bau- und Renovierungsmaßnahmen an, ohne Rücksicht auf spezifische soziale oder innovative Wohnkonzepte. Modellprogramme hingegen weisen einen klar definierten thematischen Fokus auf, wie beispielsweise gemeinschaftliches Wohnen oder barrierefreies Bauen. Sie wollen neue Ansätze im Wohnungsbau erproben und fortentwickeln.

Das zwischen 2015 und 2019 vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) geförderte Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ ist ein herausragendes Beispiel. Obwohl es etwa 230 Bewerbungen gab, konnten im Rahmen dieses Programms nur 34 Vorhaben unterstützt werden. Allerdings war das Gesamtbudget in Höhe von 5,2 Millionen Euro nicht ausreichend, um sämtliche vielversprechenden Projekte zu unterstützen. Pro Initiative waren Förderungen von bis zu 200.000 Euro für bauliche Maßnahmen oder 50.000 Euro für nicht-bauliche Zwecke möglich (BMFSFJ, 2020). Viele dieser Vorhaben verwendeten zusätzlich KfW-Förderungen für energieeffizientes Bauen und Sanieren sowie für erneuerbare Energien, um ihre Bauprojekte zu finanzieren.

Das Modellprogramm hatte zum Ziel, die Selbstständigkeit älterer Menschen zu fördern, bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Gruppen bereitzustellen und eine generationengerechte Wohnumgebung zu unterstützen. Trotz der positiven Impulse blieb die Skalierbarkeit solcher Modellprogramme aufgrund begrenzter Fördermittel eine Herausforderung.

Um älteren Menschen zu helfen, länger in ihrer gewohnten Umgebung zu bleiben, wurde 2024 das Modellprogramm „AGIL – Altersgerecht, gemeinschaftlich und inklusiv leben“ ins

Leben gerufen. Es unterstützt innovative gemeinschaftliche Wohnkonzepte, die Pflege, Unterstützung und Beratung miteinander verbinden. Außerdem werden Initiativen zur Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts finanziert. Das BMFSFJ und das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. fördern im Rahmen des Programms zwischen 2024 und 2027 insgesamt 15 bundesweite Investitions- und Bauprojekte.

„Leben wie gewohnt“, das von 2020 bis 2023 durchgeführt wurde, war ein weiteres Modellprogramm mit dem Ziel des barrierefreien Wohnens. Es zielte darauf ab, Menschen mit Beeinträchtigungen durch die Verwendung digitaler, technischer und elektronischer Hilfsmittel sowie durch inklusive Wohnformen ein Leben im eigenen Zuhause und in Selbstbestimmung zu ermöglichen. Ein zentraler Aspekt war die Unterstützung von Mobilitäts- und Teilhabeprojekten, um älteren und pflegebedürftigen Personen den Alltag zu erleichtern.

Das Modellprogramm „Sterben, wo man lebt und zu Hause ist“ hatte zum Ziel, die Hospiz- und Palliativversorgung zu verbessern. Es förderte insbesondere den Verbleib schwerstkranker Menschen in ihrer gewohnten Wohnumgebung und unterstützte Angehörige bei der Pflege.

Zusätzlich zu den nationalen Modellprogrammen existieren internationale Vorbilder, die als Referenz für eine erfolgreiche Wohnraumpolitik dienen können. Ein gutes Beispiel stellt das „4-Säulen-Modell“ in Wien dar, das für eine ausgewogene Wohnbauförderung sorgt. Hier werden ökologische, ökonomische, soziale und architektonische Aspekte in die Wohnraumentwicklung integriert. Dadurch wird mehr als 60 % des Wohnraums in Wien sozial gefördert, was zur Aufrechterhaltung bezahlbarer Mietpreise und zur Förderung der sozialen Durchmischung beiträgt. Auch in Deutschland könnte dieses Modell als Leitlinie für eine Wohnbaupolitik dienen, die sozial gerechter und nachhaltiger ist.

Auch auf regionaler Ebene gibt es erfolgreiche Ansätze, wie das Dortmunder Wohnprojekt „Lebens(T)räume“, das sich auf gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen spezialisiert hat. Es fördert soziale Teilhabe und nachhaltiges Bauen, indem es auf energieeffiziente Bauweisen und gemeinschaftlich genutzte Räume setzt. Solche Projekte zeigen, wie lokal angepasste Lösungen zur Verbesserung der Wohnsituation beitragen können (Stadt Dortmund, n.d.).

Modellprogramme setzen zwar wichtige Impulse für innovative Wohnformen, sind jedoch oft zeitlich begrenzt und mit finanziellen Einschränkungen konfrontiert. Während KfW-Förderungen kontinuierlich verfügbar sind und eine breite Zielgruppe bedienen, sind Modellprogramme in der Regel temporär angelegt und erfordern eine gesonderte Bewerbung. Um ihre Projekte nachhaltig umzusetzen, benötigen viele Initiativen jedoch eine langfristige Förderung. Zudem ist die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen und altersgerechten Konzepten deutlich größer als die verfügbaren Fördermittel.

Um diese innovativen Wohnkonzepte langfristig in der Wohnbaupolitik zu verankern, könnten eine Ausweitung der Modellprogramme sowie eine verstärkte Unterstützung durch staatliche und private Finanzierungsquellen beitragen. Gleichzeitig könnten erfolgreiche internationale Modelle wie das Wiener 4-Säulen-Modell als Orientierung für eine nachhaltigere und sozial inklusivere Entwicklung des Wohnraums in Deutschland fungieren.

Altersgerechtes Wohnen

Bedingt durch den demographischen Wandel, altert die Gesellschaft zunehmend. Laut Prognosen des Statistischen Bundesamtes (Statistisches Bundesamt, 2023), wird der Anteil

der über 67-jährigen Personen in Deutschland bis 2040 auf etwa 23 Millionen ansteigen (Statistisches Bundesamt, 2023). Dies bedeutet im Umkehrschluss auch, dass die Anzahl an pflegebedürftigen Personen mit gesonderten Anforderungen auch immer weiter steigen wird. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt seien 84% der Pflegebedürftigen auf eine Form der Pflege angewiesen (Statistisches Bundesamt, 2022). Diese gesellschaftliche Entwicklung führt dazu, dass es immer notwendiger sein wird, altersgerechte Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Damit korreliert ein anschauliches Zitat der KfW: „Die Anpassung des Wohnraums an die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft ist nicht nur eine Frage der individuellen Lebensqualität, sondern auch ein wirtschaftlicher Imperativ“ (KfW, 2019).

Barrierefreie Umbauten haben sich als effektive Maßnahme zur Reduzierung stationärer Pflegekosten erwiesen. Durch solche Umbauten konnten jährlich etwa 100 Millionen Euro an stationären Pflegekosten eingespart werden (KfW, 2019). Im Zeitraum von 2014 bis 2018 wurden rund 190.000 Wohnungen barrierefrei umgestaltet. Trotz dieser Fortschritte waren 2018 lediglich 1,5% der Wohnungen in Deutschland barrierefrei ausgestattet (BAGSO, 2022). Eine Studie der KfW prognostiziert bis 2035 eine Versorgungslücke von etwa 2 Millionen altersgerechten Wohnungen. Im genannten Zeitraum von 2014 bis 2018 wurden Investitionen in Höhe von 6,8 Milliarden Euro in den Gebäudebestand getätigt, um diesen Herausforderungen zu begegnen (KfW, 2019).

Die Verwendung des Pflegegeldes ist nicht zweckgebunden, wodurch keine präzisen statistischen Daten vorliegen. Typischerweise wird es für die Honorierung pflegender Angehöriger, die Deckung von Reisekosten für Pflegende, die Anschaffung von Pflegehilfsmitteln und die Finanzierung zusätzlicher Betreuungsleistungen eingesetzt. Gemäß dem VdK sei dabei die Entlastung pflegender Angehöriger ein zentraler Faktor zur Vermeidung von Heimunterbringungen und zur Sicherung der häuslichen Pflege (VdK, 2023). Dabei sei es ein Ziel, auch zur Entlastung des Staates, als auch zur Entlastung der stationären Pflege, Heimunterbringungen so lange es angebracht sei zu vermeiden. Bemerkenswert ist, dass 80% der Pflegebedürftigen zu Hause versorgt werden, wobei im Jahr 2021 etwa 4 Millionen Menschen Pflegegeld erhielten (Statistisches Bundesamt, 2022). In den letzten Jahren wurde das Pflegegeld schrittweise erhöht, mit einer weiteren geplanten Anhebung um 4,5% im Jahr 2025 (BMG, 2022).

Es existieren diverse innovative Ansätze, die darauf abzielen, Pflegebedürftigen einen längeren Verbleib in ihrer häuslichen Umgebung zu ermöglichen. Dabei sei Digitalisierung eine Möglichkeit, um Pflegebedürftige länger unabhängig in ihren vertrauten Umgebungen leben zu lassen (BMG, 2022). Darunter fallen beispielsweise technische Hilfsmittel wie Notfallknöpfe und Sprachsteuerungssysteme. Ergänzend dazu gibt es auch unterstützende Dienstleistungen, darunter Lieferdienste für Lebensmittel und Medikamente, sowie Fahrdienste. Auch gibt es finanzielle Unterstützung und damit verbundene erhöhte Flexibilität, beispielsweise durch die Erhöhung des Pflegegeldes.

Die Bandbreite an Wohnformen für Menschen mit Pflegebedarf umfasst: Die eigene Wohnung mit Unterstützung durch Pflege- und Betreuungsdienste, betreutes Wohnen oder Service-Wohnen, betreute Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen und Stationäre Einrichtungen. Der Trend zu Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige zeigt eine deutliche Zunahme. Zwischen 2015 und 2019 stieg die Zahl der Menschen in Wohngemeinschaften allgemein von 4,11 Millionen auf 4,89 Millionen (Statistisches Bundesamt, 2022). Im Jahr 2021 wurden 84% der Pflegebedürftigen (4,17 Millionen) zu Hause versorgt, davon 3,12 Millionen überwiegend durch Angehörige und 1,05 Millionen durch ambulante Pflegedienste. Lediglich

16% (0,79 Millionen) der Pflegebedürftigen wurden in Pflegeheimen vollstationär betreut (Statistisches Bundesamt, 2022). Wohngruppen, in denen 6-12 Hilfe- und Pflegebedürftige in einem gemeinsamen Haushalt leben, gewinnen als Alternative zu traditionellen Wohnformen im Alter zunehmend an Bedeutung.

Es gibt unterschiedliche Formen von staatlichen Zuschüssen für Pflege-WGs. Die erste davon ist der Wohngruppenzuschlag. Monatlich erhält jede Person 214 Euro zu bereits bestehenden Pflegeleistungen. Die Voraussetzungen dafür umfassen, dass mindestens drei Pflegebedürftige zusammenleben und gemeinsam eine Präsenzkraft beauftragen (BMG, 2022).

Zudem existiert die Anschubfinanzierung bei Neugründung, die für einen altersgerechten Umbau des gemeinsamen Wohnraums eingesetzt werden soll. Dabei erhält jede Person 2 500 Euro, jedoch dürfen es maximal 10 000 Euro pro WG sein. Es muss innerhalb eines Jahres nach der Gründung beantragt werden (BMG, 2022).

Der Zuschuss für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen umfasst bis zu 4 000 Euro pro Person, jedoch maximal 16 000 Euro bei vier oder mehr Anspruchsberechtigten in einer Wohngemeinschaft (BAGSO, 2022). Es kann beispielsweise für Umbaumaßnahmen wie Treppenlifte und barrierefreie Bäder genutzt werden.

Die Pflegesachleistungen können im Allgemeinen ab Pflegegrad 2 für die Finanzierung eines Pflegedienstes genutzt werden.

Weitere hilfreiche Zuschüsse sind beispielsweise der kostenlose Hausnotruf, bis zu 40 Euro monatlich für Pflegehilfsmittel zum Verbrauch und Entlastungsbetrag von 125 Euro monatlich (BMG, 2022).

Nach einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft betragen die Kosten für stationäre Pflegeeinrichtungen jährlich über 50 Milliarden Euro, die auf den Staat zu kommen (IW Köln, 2021). Die aktuellen Kosten für einen Pflegeheimplatz sind im Durchschnitt zwischen 2500 bis 3500 Euro pro Monat, während eine häusliche oder ambulante Pflege günstiger sei (Statistisches Bundesamt, 2022). Dabei prognostiziert die KfW-Bank, dass jährlich 100 Millionen Euro an stationären Pflegekosten durch gezielte Investitionen in barrierefreies Wohnen eingespart werden könnten (KfW, 2019).

Auch kann durch Investitionen in barrierefreie Umbauten der Wohnungsmarkt so verändert werden, dass nicht nur Pflegebedürftige davon profitieren, sondern auch Familien mit Kindern oder Personen mit Behinderungen (BAGSO, 2022). Ebenfalls kann durch barrierefreie Umbauten das Sturzrisiko um bis zu 40 % gesenkt werden, sodass auch Gesundheitskosten erheblich gesenkt werden können (RKI, 2024).

5. Abschließende Beurteilung der aktuellen Maßnahmen

Die Entscheidungsträger auf europäischer und nationaler Ebene sind sich der ökologischen und sozialen Herausforderungen des Wohnimmobiliensektors bewusst. Die aktuelle Gesetzgebung verfolgt das Ziel, den Gebäudesektor bis 2050 zu dekarbonisieren, indem strenge Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden gestellt werden. Da dieses Vorhaben mit hohen Kosten verbunden ist, werden in Deutschland umfangreiche Fördermittel in zweistelliger Milliardenhöhe bereitgestellt. Diese ermöglichen es, sowohl den Gebäudebestand energetisch zu sanieren als auch Neubauten direkt energieeffizient zu errichten. Die Fördermittel können auch dazu beitragen, die im Zuge der Bauvorhaben entstehenden sozialen Herausforderungen beispielsweise für Personen mit niedrigem

Einkommen zu verringern, sodass auch diese die Möglichkeit haben, Sanierungen zwecks Steigerung der Energieeffizienz vorzunehmen.

Neben den ökologischen Herausforderungen stehen jedoch auch soziale und psychologische Faktoren, insbesondere im Zusammenhang mit der Wohnnutzung, im Fokus. Eine entscheidende kognitive Verzerrung besteht darin, dass viele Menschen trotz veränderter Lebenssituation, z.B. im Alter oder nach dem Auszug der Familie, an ihrem Eigenheim festhalten, auch wenn eine kleinere oder gemeinschaftliche Wohnform praktischer und kostengünstiger wären. Der so genannte Status-quo-Bias führt dazu, dass Menschen ihre gewohnte Umgebung nicht verlassen wollen, auch wenn alternative Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen soziale und ökonomische Vorteile bieten würden.

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, gibt es zunehmend Beratungsangebote zum Mehrgenerationenwohnen sowie staatlich geförderte Unterstützungsprogramme. Diese sollen älteren Menschen helfen, sich über alternative Wohnmodelle zu informieren, ohne sie aus ihrem gewohnten Umfeld zu verdrängen. Gleichzeitig ermöglichen sie eine bessere soziale Integration und gegenseitige Unterstützung der Generationen. Die Bereitstellung von Unterstützungsangeboten für ältere Menschen, denen ein Umzug schwerfällt, kann dazu beitragen, den Wohnungsmarkt effizienter zu nutzen und Leerstände in den Ortskernen zu vermeiden.

Insgesamt bilden die bisherigen Maßnahmen eine wichtige Grundlage, um den Wohnungssektor nachhaltiger und sozial gerechter zu gestalten. Dennoch bleibt die Herausforderung, bestehende kognitive Barrieren abzubauen und gezielte Anreize für alternative Wohnmodelle zu schaffen, um eine umweltverträgliche und sozial integrative Stadt- und Siedlungsentwicklung zu fördern.

Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen. (2023). *So wohnt Deutschland: Der Chancen-Check für den Wohnungsbau*. Abgerufen am 20. Dezember 2024, von [https://www.vbw-online.de/fileadmin/user_upload/dokumente/vbw/Aktuelles/Studie So baut Deutschland - So wohnt Deutschland der ARGE Kiel.pdf](https://www.vbw-online.de/fileadmin/user_upload/dokumente/vbw/Aktuelles/Studie_So_baut_Deutschland_-_So_wohnt_Deutschland_der_ARGE_Kiel.pdf)

Baden-Württemberg. (2024). *Förderung: Gemeinschaftliche Wohnprojekte für alle Altersgruppen*. Abgerufen am 20. Dezember 2024, von <https://www.iba27.de/foerderung-gemeinschaftliche-wohnprojekte-fuer-alle-altersgruppen/>

BAGSO. (2022). *Barrierefreie Wohnungen und wohnumfeldverbessernde Maßnahmen*. Abgerufen am 7. Februar 2025, von <https://www.aktion-barrierefreies-bad.de/keine-mittel-fuer-altersgerecht-umbauen-in-2025/>.

Bring-together. (2024). *Der Mehrwert gemeinschaftlicher Wohnformen*. Abgerufen am 20. Dezember 2024, von <https://www.bring-together.de/de/info/themen/effekte-wohnprojekte>

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). (2024). *10 Milliarden Euro für die Gebäudesanierung durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG): BAFA zieht positive Bilanz*. Abgerufen am 4. Februar 2025, von https://www.bafa.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/Bundesamt/2024_11_BEG_10_Milliarden.html

Bundesgesetzblatt. (2014). *Erneuerbare-Energien-Gesetz*. Abgerufen am 5. Februar 2025, von https://www.gesetze-im-internet.de/eeg_2014/_1.html

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ). (2020). *Abschlussdokumentation: Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben – Modellprogramm des BMFSFJ 2015–2019*. Abgerufen am 6. Januar 2025, von [https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/fileadmin/sozialeswohnen/images/Programme/gemeinschaftlich Wohnen/forum broschuere abschlussdoku modellprogramm 2020.pdf](https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/fileadmin/sozialeswohnen/images/Programme/gemeinschaftlich_Wohnen/forum_broschuere_abschlussdoku_modellprogramm_2020.pdf)

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ). (2024). *Modellprogramm fördert altersgerechtes und inklusives Wohnen*. Abgerufen am 20. Dezember 2024, von <https://www.bmfsfj.de/bmfsfj/aktuelles/alle-meldungen/modellprogramm-foerdert-altersgerechtes-und-inklusives-wohnen-236860>

Bundesministerium für Gesundheit (BMG). (2022). *Neuregelungen im Bereich Gesundheit und Pflege*. Abgerufen am 7. Februar 2025, von <https://www.bundesgesundheitsministerium.de/presse/pressemitteilungen/neuregelungen-gesundheit-und-pflege-2022.html>

Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz. (2023). *Gebäudeenergiegesetz (GEG)*. Abgerufen am 20. Dezember 2024, von [https://geg-info.de/geg_praxishilfen/210124 geg was fordert das gesetz im neubau.htm](https://geg-info.de/geg_praxishilfen/210124_geg_was_fordert_das_gesetz_im_neubau.htm)

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. (2024). *Fakten zum Wohnungsmarkt*. Abgerufen am 20. Dezember 2024, von <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/fakten-wohnungsmarkt/fakten-wohnungsmarkt-artikel.html>

- Deschermeier, P., Henger, R., Seipelt, B., & Voigtländer, M. (2017). *Wohnungsmangel in den Städten, Leerstand auf dem Land* (IW-Kurzbericht Nr. 44). Institut der deutschen Wirtschaft (IW). Abgerufen am 8. November 2024, von <https://www.econstor.eu/handle/10419/162545>
- European Commission. (2024). *Energy Performance of Buildings Directive (EPBD)*. Abgerufen am 5. Februar 2025, von <http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj>
- Grundstücksdienste. (2024). *Das Donut-Dorf*. Abgerufen am 20. Dezember 2024, von <https://www.grundstuecksdienste.de/ratgeber/das-donut-dorf/>
- Hans-Böckler-Stiftung. (2018). *Sozialer bauen*. Abgerufen am 20. Dezember 2024, von <https://www.boeckler.de/de/boeckler-impuls-sozialer-bauen-4241.htm>
- Hans-Böckler-Stiftung. (2023). *Zu wenig Neubau verschärft Wohnungsnot*. Abgerufen am 20. Dezember 2024, von <https://www.boeckler.de/de/boeckler-impuls-zu-wenig-neubau-verscharft-wohnungsnot-51516.htm>
- Hans-Böckler-Stiftung. (2023a). *Drastischer Einbruch beim Wohnungsbau: 2024 könnte Zahl der Fertigstellungen auf 177.000 sinken*. Abgerufen am 20. Dezember 2024, von <https://www.boeckler.de/de/pressemitteilungen-2675-drastischer-einbruch-beim-wohnungsbau-50871.htm>
- Haufe. (2023). *Erneuerbare-Energien-Gesetz: EEG 2023 ist in Kraft*. Abgerufen am 5. Februar 2025, von https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/eeg-erneuerbare-energien-gesetz_84342_559758.html
- IG BAU. (2024). *Deutschland wieder zur Wohn-Nation machen – Kein Wachstum der Wirtschaft ohne Wohnungsbau*. Abgerufen am 20. Dezember 2024, von <https://igbau.de/Deutschland-wieder-zur-Wohn-Nation-machen-Kein-Wachstum-der-Wirtschaft-ohne-Wohnungsbau.html>
- Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln). (2021). *Demografischer Wandel in Deutschland: Bestandsaufnahme und Prognosen*. KfW Research. Abgerufen am 7. Februar 2025, von <https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/KfW-Research/Economic-Research/Publikationsarchiv/Mittelstands-und-Strukturpolitik/Demografische-Entwicklung/Demographischer-Wandel-in-Deutschland.pdf>
- Institut der deutschen Wirtschaft. (2021). *Wohnungsbedarf: Jährlich müssten 372.600 Wohnungen gebaut werden*. Abgerufen am 20. Dezember 2024, von <https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/jaehrlich-muessten-372600-wohnungen-gebaut-werden.html>
- Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung. (2022). *Soziale, ökologische und ökonomische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen*. Abgerufen am 20. Dezember 2024, von https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/media/2022/10/02_20923_Izt.pdf
- KfW. (2019). *Evaluation Altersgerecht Umbauen*. Abgerufen am 7. Februar 2025, von <https://www.kfw.de/KfW-Konzern/Service/Download-Center/Konzernthemen/Research/Evaluationen/Evaluation-Altersgerecht-Umbauen/>
- KfW. (2022). *KfW Finanzbericht 2022*. Abgerufen am 4. Februar 2025, von https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Finanzpublikationen/PDF-Dokumente-Berichte-etc/3_Finanzberichte/Finanzbericht_2022.pdf

- KfW. (2023). *KfW Finanzbericht 2023*. Abgerufen am 4. Februar 2025, von https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Finanzpublikationen/PDF-Dokumente-Berichte-etc/3_Finanzberichte/KfW-Finanzbericht-2023.pdf
- L-Bank. (2024). *Mietwohnungsfinanzierung BW – Neubau – MW10-/MW15-/MW25-/MW30-Darlehen*. Abgerufen am 20. Dezember 2024, von <https://www.l-bank.de/produkte/wohnungsunternehmen/mietwohnungsfinanzierung-bw-neubau-mw10-mw15-mw25-mw30-darlehen.html>
- NBank. (2024). *Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen – bei der NBank*. Abgerufen am 20. Dezember 2024, von <https://www.nbank.de/F%C3%B6rderprogramme/Aktuelle-F%C3%B6rderprogramme/Mietwohnraum-f%C3%BCr-gemeinschaftliche-Wohnformen.html>
- NBank. (2024). *Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen – bei der NBank*. Abgerufen am 20. Dezember 2024, von <https://www.nbank.de/medien/nb-media/Downloads/Programminformation/Produktinformationen/Mietwohnraum-f%C3%BCr-gemeinschaftliche-Wohnformen.pdf>
- Robert Koch-Institut (RKI) (2024). *Gesundheitsberichterstattung des Bundes*. Abgerufen am 7. Februar 2025, von <https://www.rki.de/DE/Themen/Gesundheit-und-Gesellschaft/Gesundheitsberichterstattung/gesundheitsberichterstattung-node.html>
- Sozialer Wohnungsbau. (2024). *Grundlegende Gesetze und Vorschriften im sozialen Wohnungsbau*. Abgerufen am 5. Februar 2025, von <https://www.sozialer-wohnungsbau.de/richtlinien/grundlegende-gesetze-vorschriften/>
- Sozialverband VdK Deutschland e.V. (2023). *Wohnungsnot im Alter droht – Mangelnde Barrierefreiheit und hohe Mieten kommen auf künftige Rentnergenerationen zu*. Abgerufen am 7. Februar 2025, von <https://www.vdk.de/aktuelles/aktuelle-meldungen/artikel/wohnungsnot-im-alter-droht-mangelnde-barrierefreiheit/>
- Stadt Dortmund. (n.d.). *Gemeinschaftliche Wohnformen – Projekte in Dortmund*. Abgerufen am 23. Januar 2025, von <https://www.dortmund.de/themen/wohnen/gemeinschaftliche-wohnformen/projekte>
- Statista. (2024). *Regionale Unterschiede auf dem deutschen Wohnungsmarkt*. Abgerufen am 20. Dezember 2024, von <https://de.statista.com/themen/11535/regionale-unterschiede-auf-dem-deutschen-wohnungsmarkt/>
- Statistisches Bundesamt (Destatis). (2022). *5 Millionen Pflegebedürftige zum Jahresende 2021*. Abgerufen am 7. Februar 2025, von https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22_554_224.html
- Statistisches Bundesamt (Destatis). (2023). *Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur*. Abgerufen am 7. Februar 2025, von <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61541/bevoelkerungsentwicklung-und-altersstruktur/>
- Thünen-Institut. (2023). *Ländliche Räume und Bauen: Möglichkeiten und Herausforderungen*. Abgerufen am 20. Dezember 2024, von <https://www.thuenen.de/de/themenfelder/laendliche-raeume/>
- Umweltbundesamt. (2024). *Graue Energie im Bausektor*. Abgerufen am 20. Dezember 2024, von <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/energiesparen/graue-energie-gebaeudebereich>

Vertretung der Europäischen Kommission in Deutschland. (2023). *Energieeffizienz von Gebäuden: Rat und Parlament einigen sich auf neue Vorgaben*. Abgerufen am 4. Februar 2025, von https://germany.representation.ec.europa.eu/news/energieeffizienz-von-gebauten-rat-und-parlament-einigen-sich-auf-neue-vorgaben-2023-12-08_de

wohnfonds_wien. (2023). *Das Instrument 4-Säulen-Modell Bauträgerwettbewerb*. Abgerufen am 20. Dezember 2024, von <https://www.wohnfonds.wien.at/forschung/wohnmodell-studie-2023/>

Kapitel 6: Gemeinschaftliche Wohnkonzepte

Kübra Savci

1. Einleitung

Dieses Kapitel betrachtet die bereits identifizierten sozialen und ökologischen Herausforderungen und setzt sie in Bezug zu verschiedenen gemeinschaftlichen Wohnkonzepten. Im Mittelpunkt steht die Frage, inwieweit diese gemeinschaftlichen Wohnkonzepte zur Bewältigung der Herausforderungen beitragen können.

Definition und Merkmale gemeinschaftlichen Wohnens

Gemeinschaftliches Wohnen ist eine Wohnform, die sich durch eine Balance zwischen Selbstständigkeit und Gemeinschaft auszeichnet. Bewohnende haben private, abgeschlossene Bereiche und können flexibel entscheiden, wie viel Kontakt sie zu den anderen Bewohnenden pflegen möchten. Ein wesentliches Merkmal ist die Solidarität, die sich in der gegenseitigen Unterstützung im Alltag und bei Herausforderungen zeigt. In gemeinschaftlichen Wohnprojekten leben Menschen, die sich ganz bewusst für ein unterstützendes und gemeinschaftliches Leben entschieden haben. Daher kann Solidarität als grundlegende Erwartung und Leitprinzip dieser Wohnform betrachtet werden. Ebenso relevant ist die Selbstorganisation. Entscheidungen werden hierarchiefrei getroffen, häufig basierend auf einem Konsensprinzip. Die Mitbestimmung bei Aspekten wie dem (Um-)Bau und anderen gemeinschaftlichen Angelegenheiten ist ein zentraler Bestandteil (Fedrowitz, 2016). Zu beachten ist, dass ein Wohnprojekt, dessen Ziel lediglich die kostengünstige Schaffung von individuellem Eigentum ist, nicht als *gemeinschaftliches Wohnen* bezeichnet werden sollte. Gemeinschaftliches Wohnen bedeutet vielmehr, Synergien gezielt für ein solidarisches, gemeinschaftsorientiertes Leben zu nutzen (Fedrowitz, 2016).

2. Deskriptive Beschreibung der gemeinschaftlichen Wohnkonzepte

Um die Analyse der gemeinschaftlichen Wohnkonzepte durchzuführen, werden im Folgenden diejenigen Konzepte beschrieben, die im Rahmen der Definition als relevant für die weitere Thematik identifiziert wurden. Es wird auf eine einheitliche Terminologie zurückgegriffen, um die Verständlichkeit und Kohärenz zu gewährleisten.

Co-Housing

Das *Co-housing* ist ein Wohnungskonzept, bei dem es individuell gestaltbare Wohneinheiten gibt, die mit Gemeinschaftsbereichen kombiniert werden. Oftmals sind die Gemeinschaftsbereiche Küchen, Gärten und Versammlungsräume beziehungsweise das Wohnzimmer. Das Konzept zielt darauf ab, eine Balance zwischen der persönlichen Lebensführung und der damit verbundenen Selbstorganisation und einer engen Gemeinschaft zu schaffen. Die Wohnform ist so konzipiert, dass die Bewohnenden über einen längeren Zeitraum zusammenleben und sich gegenseitig unterstützen können. Da diese Wohnform auf langfristiges Wohnen ausgelegt ist, entwickelt sich in der Regel ein enges Gemeinschaftsgefühl, bei dem die Bewohnenden einander gut kennen (Wohnglück, o. D.).

Co-Living Spaces

Co-Living Spaces beschreiben Wohnkonzepte, die eher in städtischen Gebieten genutzt werden, da es sich um eine flexible Wohnmöglichkeit handelt, bei der kleine Wohnungen vermietet werden und beispielsweise Arbeitsräume, Wohnbereiche und Küchen von mehreren Bewohnenden geteilt werden. Oftmals sind die Zimmer oder Apartments bereits möbliert, was den Wechsel der Mieter*innen vereinfachen soll. Teilweise gibt es auch Fitnessangebote oder Reinigungsdienste, die den Bewohnenden angeboten werden, um ihr Leben zu vereinfachen oder das Miteinander zu stärken.

Im Gegensatz zum Co-housing sind die Bewohnenden hier meist nur zeitweise anzutreffen und haben oft keine langfristigen Wohnpläne in der Immobilie. Bei den Bewohnenden handelt es sich unter anderem um sogenannte *Digital Nomads*, die durch ihre digitale Arbeit die Möglichkeit haben, örtlich flexibel zu sein und neue Orte zu bereisen (Easy Street, 2024; Schlagwein, 2018).

Ökologisches Wohnen

Ökologisches Wohnen stellt das gemeinschaftliche Leben und die damit verbundenen Vorteile für die Umwelt in den Vordergrund. Die Nachhaltigkeit der gemeinschaftlichen Lebensform steht im Mittelpunkt des Konzepts. Es gibt verschiedene Möglichkeiten des nachhaltigen Zusammenlebens, wie beispielsweise die gemeinsame Nutzung von Gärten oder die Konzentration auf Solaranlagen und ökologisch nachhaltige Bauweisen. Bei der Raumgestaltung und der Abgrenzung zwischen privatem und öffentlichem Raum gibt es Raum für individuelle Ideen. Die Bewohnenden teilen ähnliche Mentalitäten und entscheiden sich bewusst für einen nachhaltigen Lebensstil. Ob Einzelpersonen oder Familien in dieses Wohnkonzept einziehen, hängt von den zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten ab, denn prinzipiell kann das Konzept sowohl von Familien als auch von Einzelpersonen, die sich für ein gemeinschaftliches Leben entscheiden, genutzt werden (Gestring et al., 1997).

Cluster-Wohnen

Das *Cluster-Wohnen* ist wie das Co-Living häufig in städtischen Gebieten anzutreffen. Meist leben in diesem Wohnkonzept Einzelpersonen, Paare und Alleinerziehende. Familien sind eher selten geeignet. Das Konzept besteht darin, dass sich mehrere Personen Gemeinschaftsräume wie Wohnzimmer, Gemeinschaftsbad und Gemeinschaftsküche teilen, jede Person aber über ein eigenes Schlafzimmer mit einem kleineren, ausgestatteten Bad und einer optimalen (Tee-)Küche verfügt. Der Gemeinschaftsraum ist in der Regel größer als in herkömmlichen Wohngemeinschaften (Prytula et al., 2019).



Abbildung 1. Grundriss Cluster-Wohnen

Interkulturelle Wohnprojekte

Interkulturelle Wohnprojekte schaffen Räume, in denen Menschen unterschiedlicher kultureller und ethnischer Herkunft zusammenleben. Diese Wohnformen fördern den Austausch von Traditionen, Erfahrungen und Perspektiven durch gemeinsame Aktivitäten und die gemeinsame Nutzung von Ressourcen. Gemeinschaftsküchen, Veranstaltungsräume oder interkulturelle Feste dienen als Plattform für Begegnungen. Ziel ist es, Vorurteile abzubauen, Toleranz zu fördern und ein harmonisches Miteinander zu ermöglichen, das von Respekt und gegenseitigem Lernen geprägt ist (Friedrich-Ebert-Stiftung, 2013).

Wohnprojekte für besondere Lebensformen

Wohnprojekte für besondere Lebensformen richten sich an klar definierte Zielgruppen, die besondere Anforderungen an ihren Wohnraum stellen. Dazu gehören beispielsweise Alleinerziehende, Studierende oder Senioren. Diese Projekte zeichnen sich durch eine zielgruppengerechte Infrastruktur aus. Dazu gehören beispielsweise Kinderbetreuungsangebote für Eltern, Lernräume für Studierende oder barrierefreie Zugänge für Menschen mit Einschränkungen. Häufig bieten solche Wohnprojekte auch soziale Betreuung und organisierte Hilfsangebote an. Das Hauptziel ist es, den Alltag zu erleichtern und den Bewohnenden ein gemeinschaftliches, unterstützendes Umfeld zu bieten, mit dem sie sich identifizieren können (Bring-Together, o. D.; Sinning, 2017; Wulff, o. D.).

Mehrgenerationenhäuser

In *Mehrgenerationenhäusern* kommen Menschen unterschiedlichen Alters zusammen, mit dem Ziel, die gegenseitige Unterstützung zu fördern. Sie schaffen ein soziales Miteinander, in dem sich jüngere und ältere Generationen im Alltag ergänzen. Kinder finden hier oft Ersatzgroßeltern und ältere Bewohnende erhalten Hilfe bei technischen oder alltäglichen Arbeiten. Gemeinschaftsräume wie Küchen, Gärten oder Werkstätten dienen als Treffpunkte und fördern den Austausch. Das Ziel dieser Wohnform ist es, soziale Isolation zu verhindern und ein Gemeinschaftsgefühl zu stärken, das von Respekt und gegenseitiger Fürsorge geprägt ist (Bundesprogramm Mehrgenerationenhäuser, o. D.; Thomas et al., 2020).

Tiny Houses

Tiny Houses sind kompakte, oft mobile Wohneinheiten, die für ein minimalistisches und nachhaltiges Leben konzipiert sind. Trotz ihrer geringen Grundfläche bieten sie mittels durchdachter Raumplanung Platz für zwei bis drei Personen. Typische Merkmale sind multifunktionale Möbel, integrierte Stauraumlösungen und offene Grundrisse, die den vorhandenen Raum optimal nutzen. Viele Modelle sind mit Hochbetten ausgestattet, um die Wohnfläche effizient zu nutzen. Die Bewohnenden sind gezwungen, ihren Besitz und Konsum kritisch zu hinterfragen und nachhaltiger zu leben. Gleichzeitig stärken gemeinschaftlich genutzte Flächen wie Gärten oder Gemeinschaftsräume das soziale Miteinander und fördern einen bewussteren, gemeinschaftsorientierten Lebensstil.

3. Kategorisierung der Wohnkonzepte

Um die Wohnkonzepte zu sortieren und zu verdichten, wird eine Gruppierung vorgenommen. Die hier vorgestellte Gruppierung basiert auf den Hauptzielen und Funktionen der Wohnkonzepte, stellt aber keine absolute Zuordnung dar. In Abhängigkeit von der gewählten Perspektive oder spezifischen Fragestellungen könnten die Konzepte auch anhand anderer

Merkmale gruppiert werden. Die hier vorgenommene Einteilung verdeutlicht die individuellen Stärken der Konzepte und erleichtert es, geeignete Lösungen für unterschiedliche Bedürfnisse zu identifizieren.

Soziale Interaktion und Gemeinschaft

Die erste Kategorie umfasst Konzepte, die auf eine starke soziale Interaktion und auf die Förderung der Gemeinschaft ausgerichtet sind. Dazu gehören Co-Housing, Mehrgenerationenhäuser, interkulturelle Wohnprojekte und Wohnprojekte für besondere Lebensformen. Zentrales Merkmal dieser Wohnkonzepte ist die Schaffung eines unterstützenden Zusammenlebens. Co-Housing stellt für die Bewohnenden eine langfristige Wohnform dar, die Selbstorganisation ermöglicht und die Stärkung gemeinsamer Verantwortung durch den Aufbau gegenseitigen Vertrauens fördert. Mehrgenerationenhäuser fördern Solidarität und gegenseitige Unterstützung über Altersgrenzen hinweg. Das Konzept schafft ein Umfeld, in dem Einsamkeit vorgebeugt wird und generationsübergreifendes Lernen stattfinden kann. Interkulturelle Wohnprojekte stellen den interkulturellen Dialog und den Abbau von Vorurteilen in den Mittelpunkt. Insbesondere Personen mit erhöhtem Bedarf an sozialer Unterstützung und Integration profitieren von dieser Form des gemeinschaftlichen Wohnens. Wohnprojekte für besondere Lebensformen bieten Angebote, die auf spezifische Bedürfnisse zugeschnitten sind. Die Konzepte dieser Kategorie verbinden der gemeinschaftsfördernde Ansatz, sie unterscheiden sich jedoch in der Zielgruppe und den spezifischen Bedürfnissen.

Ökologische Nachhaltigkeit

Die zweite Kategorie betont ein starkes Umweltbewusstsein und zielt auf die Förderung nachhaltiger Lebensstile ab. Ökologisches Wohnen betont die umfassende ökologische Nachhaltigkeit und umfasst verschiedene ökologische Techniken und Maßnahmen. Diese lassen sich systematisch in sechs zentrale Handlungsfelder zuordnen: Bau- und Wohnfläche, Baustoffe, Energie, Wasser, Abfall sowie Grün- und Freiflächen (Gestring et al., 1997, beide zitiert nach Gelfort et al., 1993; Ranft, 1994). Tiny Houses unterstützen einen minimalistischen und ressourcenschonenden Lebensstil. Durch gemeinsam genutzte Gemeinschaftsräume wird der Platzbedarf reduziert, ohne auf soziale Interaktion zu verzichten. Diese beiden Konzepte wurden zusammengefasst, da sie den Aspekt der Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit teilen. Die Unterschiede liegen in der Umsetzung. Während das ökologische Wohnen oft fest verankert ist, bieten Tiny Houses durch ihre Mobilität zusätzliche Flexibilität, allerdings mit deutlich geringerer Wohnfläche.

Flexibilität und moderne Lebensstile

Die letzte Gruppierung richtet sich eher an junge, mobile Menschen, die flexiblen Wohnraum mit einem gewissen Grad an Gemeinschaft suchen. Co-Living Spaces bieten temporäre Wohnmöglichkeiten für mobile Arbeitnehmer und fördern soziale Kontakte ohne langfristige Verpflichtungen. Cluster-Wohnen vereint die Flexibilität des gemeinschaftlichen Wohnens mit der Möglichkeit zur individuellen Rückzugsfreiheit in Großstädten, was den Anforderungen moderner Lebensstile entgegenkommt. Diese Konzepte verbinden die Flexibilität und das Ziel, modernen Lebensstilen gerecht zu werden. Gleichzeitig weisen sie Unterschiede in Bezug auf den Grad der Privatsphäre auf.

4. Analyse der Herausforderungen

Die folgende Analyse betrachtet Wohnkonzepte im Hinblick auf spezifische soziale und ökologische Herausforderungen, die sich aus aktuellen gesellschaftlichen und ökologischen Entwicklungen ergeben (siehe Kapitel 2-4).

Soziale Herausforderungen

Schrumpfende Haushaltsgrößen bei steigenden Haushaltszahlen

Aufgrund des demografischen Wandels nimmt die Gesamtzahl der Haushalte zu, begleitet von einer verstärkten Bildung kleinerer Haushalte. Konzepte wie Mehrgenerationenhäuser sind hier besonders geeignet, da sie mehrere Haushalte integrieren und ein generationenübergreifendes Zusammenleben fördern. Co-Housing integriert Haushalte unterschiedlicher Größe durch gemeinsame Entscheidungsprozesse und geteilte Ressourcen und beugt so sozialen Isolationen vor. Auch interkulturelle Wohnprojekte tragen dazu bei, indem sie die kulturelle Vielfalt und die Integration unterschiedlicher Haushaltsstrukturen stärken. Konzepte wie Co-Living Spaces sind jedoch weniger geeignet, da sie häufig nur vorübergehende Lösungen für Einzelpersonen bieten und keine langfristige Integration fördern. Cluster-Wohnen erweist sich als eine geeignete Alternative zu Co-Living-Spaces, da die Bewohnenden tendenziell länger in der Immobilie verbleiben. Insbesondere Haushalte mit geringer Haushaltsgröße sind für den Einzug in diese Wohnform geeignet.

Wohnraumüberbelegung im urbanen Raum

Die Überbelegung von Wohnraum ist in vielen Städten ein großes Problem, das durch geeignete Maßnahmen reduziert werden muss. Cluster-Wohnen kann je nach Immobilie eine große Anzahl von Einzelpersonen unterbringen, was dieses Konzept besonders für urbane Gebiete effektiv macht. Co-Living-Spaces hingegen schaffen durch ihre flexiblen und oft temporären Wohnmöglichkeiten insbesondere in städtischen Gebieten mit hohem Mietpreisdruck eine Entlastung. Diese Konzepte bieten möblierte Zimmer oder kleine Wohnungen, die sich ideal für junge Berufstätige, Studierende oder Digital Nomads eignen. Gemeinschaftsräume wie Lounges, Arbeitsräume oder Küchen fördern soziale Interaktion, während die temporäre Mietstruktur eine wechselnde Mieterschaft ermöglicht. So können Leerstände reduziert und vorhandene Wohnressourcen effizient genutzt werden. Beide Konzepte unterstützen die effiziente Nutzung begrenzten Wohnraums. Ein weiteres Konzept, das zur besseren Nutzung von Wohnraum beiträgt, sind Mehrgenerationenhäuser. Diese können dem Problem des einsamen Verbleibens älterer Menschen in großen, untergenutzten Immobilien entgegenwirken, indem sie Raum für mehrere Haushalte und Generationen schaffen. Für ältere Menschen ergeben sich daraus Vorteile in Form von sozialen Kontakten und Unterstützung im Alltag, während jüngere Familien Wohnraum erhalten.

Hohe Mietbelastung

Die Mietbelastung stellt insbesondere für Ein-Personen-Haushalte der unter 25-Jährigen sowie für Rentner*innen ab 65 Jahren eine große Herausforderung dar, da ein großer Teil des Einkommens für die Wohnkosten aufgewendet werden muss. Cluster-Wohnen bietet hier eine praktikable Lösung, indem mehrere Einzelpersonen in einer Immobilie untergebracht werden können. Durch die gemeinsame Nutzung von Räumen wie Küche und Wohnzimmer können die Pro-Kopf-Wohnkosten gesenkt werden. Dieses Konzept eignet sich besonders für urbane Gebiete mit begrenztem Wohnraum und hohen Mieten.

In einem Mehrgenerationenhaus, in dem auch Menschen mit geringerer Mietbelastung wohnen, könnte das gemeinsame Wohnen eine finanzielle Entlastung für die besonders betroffenen Gruppen bedeuten. Jüngere Menschen und Rentner*innen profitieren von einer angemesseneren Verteilung der Wohnkosten, da auch Haushalte mit stabileren finanziellen Verhältnissen zur Kostenteilung beitragen. Durch die gemeinsame Nutzung von Ressourcen und Gemeinschaftsräumen kann Co-Housing ebenfalls die individuellen Kosten reduzieren. Es fördert zudem eine solidarische Gemeinschaft, die im Alltag Unterstützung bietet, wovon insbesondere einkommensschwächere Haushalte profitieren.

Ökologisches Wohnen trägt zur Senkung der Mietbelastung bei, allerdings eher langfristig. Durch den Einsatz energieeffizienter Technologien wie Solaranlagen und nachhaltiger Baumaterialien können die Betriebskosten erheblich gesenkt werden. Allerdings sind diese Konzepte oft mit hohen Anfangsinvestitionen verbunden, was die Erschwinglichkeit einschränken kann. Eine ähnliche Hürde kann bei Wohnprojekten für besondere Lebensformen der Fall sein. Infrastruktur und Sonderausstattungen können die Anschaffungskosten von Wohnprojekten erhöhen, sodass sie nicht immer eine kostengünstige Lösung darstellen.

Co-Living-Spaces bieten flexible und oft temporäre Mietmodelle, die für mobile Zielgruppen wie Studierende oder Berufspendler eine kurzfristige finanzielle Entlastung darstellen. Oft fehlt diesen Konzepten jedoch die langfristige Ausrichtung, die notwendig wäre, um die Mietbelastung von Menschen mit geringem Einkommen nachhaltig zu reduzieren.

Gestiegene Wohngeldausgaben

Die Ausgaben für das Wohngeld als finanzielle Unterstützung für einkommensschwache Haushalte sind seit 2022 deutlich gestiegen. Dieser Anstieg verdeutlicht die zunehmende finanzielle Abhängigkeit vieler Bürger*innen von staatlicher Unterstützung. Bei den Wohngeldempfänger*innen handelt es sich überwiegend um Einpersonenhaushalte, wobei Rentner*innen die größte Gruppe bilden. Ähnlich wie bei der Herausforderung der Mietbelastung können auch hier Wohnkonzepte sinnvoll sein, die älteren Generationen finanziell entlasten.

Dazu zählen insbesondere Mehrgenerationenhäuser, Co-Housing und Wohnformen für besondere Lebenssituationen. Diese Konzepte sind jedoch nur dann praktikabel, wenn keine hohen Anschaffungs- oder Umzugskosten anfallen, die die wirtschaftliche Situation der Betroffenen zusätzlich belasten.

Ökologisches Wohnen erweist sich in diesem Zusammenhang als weniger geeignet, da es häufig mit hohen Anfangsinvestitionen verbunden ist. Diese Investitionen sind für einkommensschwache Haushalte oft nicht tragbar und wirken kurzfristig eher kostensteigernd, obwohl sie langfristig Einsparungen bei den Betriebskosten wie Energie oder Wasser ermöglichen könnten.

Kinderreiche Familien

Kinderreiche Familien stehen vor der Herausforderung, nicht nur ausreichend Wohnraum zu finden, sondern auch ein Umfeld, das kindgerechte Angebote und Unterstützung im Alltag bietet. Diese Zielgruppe benötigt bezahlbaren Wohnraum, sichere Spielflächen und Möglichkeiten zur sozialen Interaktion für Kinder. Gemeinschaftliche Wohnkonzepte bieten hierfür unterschiedliche Ansätze, die jeweils spezifische Vorteile, aber auch Grenzen aufweisen.

Wohnprojekte für besondere Lebensformen integrieren oft gezielte Angebote wie Kinderbetreuung, Lernräume oder barrierefreie Zugänge, die den Alltag von Familien mit mehreren Kindern erheblich erleichtern. Ihre Flexibilität macht sie besonders attraktiv für Familien, die auf besondere Unterstützungsstrukturen angewiesen sind. Je nach Ausstattung und Lage können die Kosten für einkommensschwächere Familien jedoch eine Hürde darstellen.

Mehrgenerationenhäuser bieten durch ihre generationenübergreifende Struktur eine solide Basis für die Unterstützung kinderreicher Familien. Ältere Bewohnende können beispielsweise bei der Kinderbetreuung helfen, während jüngere Familien Unterstützung bei alltäglichen Aufgaben bieten. Diese Konzepte fördern eine starke Gemeinschaft, aber der teilweise begrenzte Platz in solchen Häusern und die höheren Kosten in städtischen Wohnorten können ihre Attraktivität für größere Familien einschränken.

Co-Housing schafft durch gemeinschaftlich genutzte Räume wie Gärten oder Spielbereiche eine enge Nachbarschaft, die es Eltern ermöglicht, sich gegenseitig bei der Kindererziehung zu entlasten. Die Kinder profitieren von einem sicheren Umfeld, in dem sie sowohl soziale Kontakte knüpfen können als auch die Möglichkeit haben, verschiedene Freizeitangebote zu nutzen. Allerdings erfordert Co-Housing eine aktive Beteiligung der Bewohnenden an der Selbstorganisation, was für stark ausgelastete Familien eine zusätzliche Belastung darstellen kann.

Tiny Houses hingegen sind aufgrund ihrer begrenzten Wohnfläche für kinderreiche Familien weniger geeignet. Sie sind zwar kostengünstig und nachhaltig, bieten aber nicht genügend Platz für große Haushalte und verfügen nicht über eine Infrastruktur, die speziell auf die Bedürfnisse von Kindern zugeschnitten ist.

Co-Living-Spaces bieten zwar Gemeinschaftsräume und flexible Mietstrukturen, sind aber in erster Linie für Einzelpersonen oder kleine Haushalte konzipiert. Sie können daher den spezifischen Bedürfnissen kinderreicher Familien nur unzureichend gerecht werden.

Ökologische Herausforderungen

CO₂-Emissionen und Energieverbrauch

Die Minimierung der CO₂-Emissionen und des Energieverbrauchs ist eines der vorrangigen Ziele im Wohnungssektor, um die Umweltbelastung zu reduzieren. Ökologisches Wohnen erweist sich hier als besonders effektiv. Durch energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz nachhaltiger Baustoffe und Technologien wie Solaranlagen können sowohl der CO₂-Ausstoß als auch der Energieverbrauch deutlich reduziert werden. Gemeinschaftsgärten, die häufig Teil solcher Projekte sind, tragen zusätzlich zur ökologischen Nachhaltigkeit bei. Dieses Konzept stellt die Nachhaltigkeit in den Mittelpunkt und geht damit die Herausforderung ganzheitlich an.

Auch Tiny Houses haben das Potenzial, der Herausforderung entgegenzuwirken, da durch die geringe Wohnfläche und die ressourcenschonende Bauweise der CO₂-Fußabdruck deutlich reduziert wird. Die Eignung hängt jedoch stark von der genutzten Infrastruktur ab. Spezielle Anforderungen an Wasser-, Strom- und Abwassersysteme können den ökologischen Vorteil in bestimmten Szenarien relativieren.

Das Cluster-Wohnen bietet vor allem durch die gemeinsame Nutzung von Wohnraum Potenziale zur Energieeinsparung. Häufig fehlt jedoch die konsequente Integration energieeffizienter Technologien wie Solaranlagen. Ähnlich verhält es sich beim Co-Housing,

das zwar durch gemeinschaftlich genutzte Flächen Energie einspart, aber ebenfalls keinen Schwerpunkt auf Energieeffizienz legt. Co-Living-Spaces weisen in dieser Hinsicht ähnliche Schwächen auf, da sie eher auf flexible Wohnmöglichkeiten und soziale Interaktion als auf ökologische Nachhaltigkeit abzielen.

Nutzung erneuerbarer Energien

Der Ausbau erneuerbarer Energien ist unerlässlich, um fossile Brennstoffe zu ersetzen und eine nachhaltige Energieversorgung zu gewährleisten. Ökologisches Wohnen setzt dabei auf Technologien wie Solarthermieanlagen zur Wärmergewinnung, Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung und andere erneuerbare Energien, um eine ressourcenschonende und umweltfreundliche Versorgung zu gewährleisten. Dies hilft nicht nur, die Umwelt zu entlasten, sondern trägt auch dazu bei, langfristig Kosten zu sparen.

Tiny Houses bieten aufgrund ihrer Größe und Flexibilität gute Voraussetzungen, um unabhängige Energiesysteme wie Solaranlagen oder kleine Windkraftanlagen zu integrieren. Die Konzepte Co-Living-Spaces, Cluster-Wohnen und Co-Housing weisen ähnliche Potenziale in Bezug auf erneuerbare Energien auf. Sie könnten durch den Einsatz moderner Technologien wie Solaranlagen oder energieeffizienter Heizsysteme deutlich nachhaltiger gestaltet werden. Die tatsächliche Umsetzung hängt jedoch von der jeweiligen Wohnsituation ab. Modernisierte Gebäude bieten meist eine gute Grundlage für die effiziente Nutzung erneuerbarer Energien und die Senkung des Energieverbrauchs.

Altbau sanieren oder Neubau bauen

Die Sanierung bestehender Gebäude ist oft ressourcenschonender als der Neubau, da der Einsatz neuer Materialien minimiert und vorhandene Strukturen effizient genutzt werden. Ökologisches Wohnen setzt auf nachhaltige Bauweisen und Technologien. Die Sanierung bestehender Gebäude eignet sich besonders für dieses Wohnkonzept, da durch die Nutzung der vorhandenen Bausubstanz Ressourcen wie Baustoffe und Energie eingespart werden. Gleichzeitig kann der ökologische Fußabdruck verkleinert werden, da die energieintensive Herstellung und der Transport neuer Materialien reduziert werden. Die Altbausanierung bietet daher ein großes Potenzial, nachhaltige Wohnkonzepte ressourcenschonend und effizient umzusetzen.

Auch Konzepte wie Cluster-Wohnen, Co-Housing und Co-Living-Spaces bieten Möglichkeiten, durch die Nutzung bestehender Gebäude den Bedarf an Neubauten zu reduzieren. In allen Fällen hängt der Grad der Nachhaltigkeit stark davon ab, ob die genutzten Gebäude modernisiert beziehungsweise an aktuelle Standards angepasst werden, insbesondere im Hinblick auf Energieeffizienz und ressourcenschonende Technologien.

Tiny Houses hingegen sind in der Regel für den Neubau konzipiert und tragen daher weniger direkt zur Ressourcenschonung durch Sanierung bei. Dennoch bieten sie aufgrund ihrer geringen Größe und des sparsamen Materialeinsatzes eine alternative Möglichkeit, den Ressourcenverbrauch im Wohnbereich zu minimieren.

5. Regionale Anwendung der Wohnkonzepte

Im Folgenden wird untersucht, wie die Wohnkonzepte in urbanen und ruralen Gebieten eingesetzt werden können und welche Vorteile sich daraus ergeben. Die folgende Einschätzung der Eignung der Wohnkonzepte für den städtischen beziehungsweise ländlichen Raum basiert auf einer eigenen Analyse der Konzepte und ihrer Schwerpunkte.

Dabei wurden sowohl die regionalen Gegebenheiten als auch die spezifischen Anforderungen der Wohnformen berücksichtigt.

Wohnkonzepte für rurale Regionen

Mehrgenerationenhäuser eignen sich für ländliche Regionen, in denen soziale Netzwerke oft enger sind und eine alternde Bevölkerung von generationenübergreifender Unterstützung profitieren kann. Besonders wertvoll ist die gegenseitige Unterstützung in Gebieten, in denen der Zugang zu externen Dienstleistungen eingeschränkt ist. Dazu gehören unter anderem Fahrdienste oder hauswirtschaftliche Hilfen. Das Konzept kann dazu beitragen, die Abwanderung junger Menschen zu verhindern, indem ein attraktives und unterstützendes Wohnumfeld geschaffen wird.

Der ländliche Raum bietet optimale Voraussetzungen für ökologische Wohnkonzepte. Das größere Platzangebot ermöglicht nachhaltige Projekte wie Gemeinschaftsgärten oder die Nutzung erneuerbarer Energiesysteme. Die natürliche Umgebung und die Möglichkeit der Selbstversorgung machen diese Projekte besonders attraktiv, da die Bewohnenden oft einen umweltfreundlichen Lebensstil in einer naturnahen Umgebung anstreben.

Tiny Houses eignen sich für ländliche Regionen, da die geringere Bevölkerungsdichte und die günstigeren Grundstückspreise die Umsetzung dieser minimalistischen Wohnform erleichtern. Gemeinschaftsflächen wie Gärten oder großzügige Außenanlagen lassen sich auf dem Land leichter realisieren, was ein ressourcenschonendes und naturnahes Leben fördert.

Co-Housing bietet in ländlichen Regionen den Vorteil der Ruhe und größerer Flächen für gemeinschaftlich genutzte Bereiche. Die Fähigkeit, sich selbst zu organisieren und starke Sozialbeziehungen aufzubauen, macht dieses Konzept dort besonders interessant.

Gleichzeitig ist bei der Planung zu prüfen, inwieweit die Lebensumstände der Bewohnenden ein Wohnen auf dem Land zulassen und inwieweit sie auf die Vorteile eines städtischen Umfeldes angewiesen sind. Faktoren wie die Nähe zu Arbeitsplätzen, Bildungsangeboten oder kulturellen Einrichtungen können dabei eine entscheidende Rolle spielen.

Wohnkonzepte für urbane Regionen

Cluster-Wohnen und Co-Living Spaces sind vor allem in städtischen Gebieten sehr beliebt, da sie den Bedürfnissen junger, mobiler Menschen entsprechen. Die Kombination aus Gemeinschaftsgefühl und individueller Privatsphäre ist ein großer Vorteil in der Stadt, wo die Nachfrage nach flexiblen Wohnmodellen tendenziell höher ist. Eine zentrale Wohnungslage, eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und integrierte Gemeinschaftsangebote sind für diese Zielgruppe von besonderer Bedeutung. Diese Faktoren erleichtern nicht nur den Alltag, sondern fördern auch den sozialen Austausch. Cluster-Wohnen ist gleichzeitig eine effiziente Strategie, um der Wohnungsknappheit in den Städten zu begegnen. In dicht besiedelten Gebieten, in denen Wohnraum oft teuer ist, bietet dieses Konzept eine kostengünstigere Alternative.

Für ein interkulturelles Wohnprojekt ist kulturelle Vielfalt eine wesentliche Grundlage, die vor allem in städtischen Gebieten gegeben ist. Die Nähe zu Gemeinschaftseinrichtungen, öffentlichen Verkehrsmitteln und Arbeitsmöglichkeiten fördert den interkulturellen Austausch und die Begegnung. Das städtische Umfeld bietet ideale Voraussetzungen, um die Ziele solcher Projekte zu verwirklichen und das Zusammenleben verschiedener Kulturen aktiv zu gestalten.

In städtischen Regionen besteht eine höhere Nachfrage nach Wohnprojekten für bestimmte Zielgruppen wie Alleinerziehende, Studierende oder Senioren. Die städtische Infrastruktur mit Bildungseinrichtungen, medizinischer Versorgung und öffentlichem Nahverkehr unterstützt die Umsetzung dieser Wohnprojekte und macht sie für die Zielgruppen attraktiv. Grundsätzlich sollte die Entscheidung für einen städtischen oder ländlichen Standort davon abhängig gemacht werden, welche Lebensform mit dem jeweiligen Wohnprojekt gefördert werden soll.

6. Fazit und Ausblick

Zurückgehend auf die in der Einleitung gestellte Frage, inwieweit gemeinschaftliche Wohnkonzepte einen Beitrag zur Bewältigung der sozialen und ökologischen Herausforderungen leisten können, lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die Gruppierung der Konzepte plausibel ist und ihre jeweilige Eignung zur Bewältigung der Herausforderungen herausgearbeitet wurde.

Für die sozialen Herausforderungen wie unter anderem demografischer Wandel und soziale Isolation sind Mehrgenerationenhäuser, Co-Housing und interkulturelle Wohnprojekte besonders geeignet. Es sind also vor allem die Konzepte, die der Kategorie soziale Interaktion und Gemeinschaft zugeordnet wurden, die den sozialen Herausforderungen entgegenwirken können. Teilweise können aber auch moderne und flexible Wohnkonzepte dazu beitragen, sozialen Herausforderungen wie der Mietbelastung von Bewohnenden entgegenzuwirken. Im Hinblick auf ökologische Herausforderungen wie die Minimierung von CO₂-Emissionen und den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen bieten ökologische Wohnprojekte und Tiny Houses durch energieeffizientes Bauen, Gemeinschaftsgärten und nachhaltige Lebensstile effektive Lösungen. Clusterwohnen und Co-Living Spaces, die in die Kategorie der modernen und flexiblen Lebensstile fallen, eignen sich hingegen primär für die effiziente Nutzung von begrenztem Wohnraum in urbanen Gebieten und tragen so zur Entlastung überfüllter Städte bei.

Die Analyse hat gezeigt, dass sowohl städtische als auch ländliche Regionen über spezifische Stärken und Potenziale verfügen, um gemeinschaftliche Wohnkonzepte erfolgreich umzusetzen. In städtischen Regionen ist vor allem die vorhandene Infrastruktur ein zentraler Vorteil. Bildungseinrichtungen, Arbeitsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel schaffen optimale Bedingungen für Konzepte wie Co-Living Spaces, Clusterwohnen oder interkulturelle Wohnprojekte, da sie von einer hohen Bevölkerungsdichte und kulturellen Vielfalt profitieren. Ländliche Regionen hingegen überzeugen durch größere Flächenangebote, niedrigere Grundstückspreise und die Möglichkeit, Wohnkonzepte wie Tiny Houses, ökologisches Wohnen oder Mehrgenerationenhäuser naturnah umzusetzen. Diese Vielfalt an regionalen Stärken ermöglicht es, die Konzepte gezielt an die jeweiligen Bedürfnisse und Gegebenheiten anzupassen.

Die zunehmende Verknappung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in den Städten, und die Zunahme kleinerer Haushalte unterstreichen die Dringlichkeit, solche innovativen Ansätze zu fördern. Gemeinschaftliches Wohnen hat das Potenzial, sich in Zukunft als fester Bestandteil moderner Wohnformen zu etablieren. Die fortschreitende Digitalisierung, der demografische Wandel und der Klimawandel könnten den Bedarf an innovativen und nachhaltigen Wohnlösungen weiter erhöhen. In einem nächsten Schritt ist es sinnvoll, die langfristigen Auswirkungen gemeinschaftlicher Wohnprojekte insbesondere im Hinblick auf ihre ökologische und soziale Nachhaltigkeit weiter zu untersuchen. Darüber hinaus sollten

Förderprogramme und politische Maßnahmen stärker auf die Unterstützung der Umsetzung solcher Projekte ausgerichtet werden, um gemeinschaftliches Wohnen als Zukunftsmodell zu etablieren. Insgesamt zeigt sich, dass gemeinschaftliche Wohnkonzepte einen wichtigen Beitrag leisten können, um den Herausforderungen des 21. Jahrhunderts im Bereich des Wohnens zu begegnen und dabei soziale, ökologische und ökonomische Ziele zu verbinden.

Literaturverzeichnis

- Bring-Together. (o. D.). *Gemeinsam alleinerziehend Wohnen*. Abgerufen am 31. Dezember 2024, von <https://www.bring-together.de/de/entdecken/alleinerziehend>
- Bundesprogramm Mehrgenerationenhäuser. (o. D.). *Ein Ort der Begegnung – die Mehrgenerationenhäuser im Bundesprogramm*. Abgerufen am 02. Februar 2025, von <https://www.mehrgenerationenhaeuser.de/mehrgenerationenhaeuser/was-ist-ein-mehrgenerationenhaus>
- Easy Street. (2024). *Co-living*. Abgerufen am 23. Dezember 2024, von <https://www.easy-street.de/produkt/co-living/>
- Fedowitz, M. F. (2016). *Wie funktioniert gemeinschaftliches Wohnen in der Praxis?* Wohnprojekte-Portal. Abgerufen am 23. Dezember 2024, von <https://www.wohnprojekte-portal.de>
- Friedrich-Ebert-Stiftung. (2013). *Sozialraumorientierung und Interkulturalität in der Sozialen Arbeit: Tagungsdokumentation im Auftrag der Abteilung Wirtschafts- und Sozialpolitik*. Herausgegeben von G. Schultze & T. Sützen. <https://library.fes.de/pdf-files/wiso/09838.pdf>
- Gestring, N., Heine, H., Mautz, R., Mayer, H. & Siebel, W. (1997). Was ist ökologisches Bauen und Wohnen? In *Ökologie und Urbane Lebensweise* (S. 27–56). https://doi.org/10.1007/978-3-322-84899-4_2
- Prytula, M. P., Lutz, M. L., Rexroth, S. R., & May, F. M. (2019). *Cluster-Wohnungen: Eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung* (L. Breuer, Hrsg.; Bd. 22). Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).
- Schlagwein, D. (2018). *The History of Digital Nomadism*. In *Conference Paper*.
- Sinning, H. (Hrsg.). (2017). *Altersgerecht Wohnen und Leben im Quartier*. Fraunhofer IRB Verlag. <https://doi.org/10.51202/9783816799511-121>
- Thomas, S., Scheller, D., Ehmann, T., & Schröder, S. (2020). *Mehrgenerationenwohnen: Ein Leitfaden für Gemeinschaft und solidarisches Zusammenleben*. Norderstedt: BoD – Books on Demand.
- Wohnglück. (o. D.). *Co-Housing: die Wohnform der Zukunft?* Abgerufen am 10. Januar 2025, von <https://wohnglueck.de/artikel/co-housing-74946>
- Wulff, S. W. (o. D.). *Inklusive Wohngemeinschaften und Wohnprojekte*. In Aktion Mensch e.V. (Hrsg.). <https://www.aktion-mensch.de/inklusion/wohnen/wohnformen-fuer-menschen-mit-behinderung/inklusive-wgs>

Kapitel 7: Gemeinschaftliche Wohnkonzepte als Lösungsansatz

Carlotta Van Mark, Evangelia Angelaki, Selcan-Aleyna Demir

1. Einleitung

Gemeinschaftliche Wohnkonzepte gewinnen immer mehr an Bedeutung und bieten viele Möglichkeiten auf verschiedene soziale, wirtschaftliche und ökologische Herausforderungen. Ein Wohnkonzept, das sowohl private als auch gemeinschaftliche Räume kombiniert und dabei auf Mitbestimmung und Selbstorganisation setzt, fördert den sozialen Austausch, sorgt für Kosteneinsparungen und unterstützt nachhaltiges Wohnen. Dies sind Vorteile, die allen Bewohnern zugutekommen (Szemkus, 2017; Rose & Richter, 2017; Rettenbach, 2006). Das wachsende Interesse an solchen Wohnformen zeigt sich in der kontinuierlich steigenden Nachfrage.

Diese Arbeit untersucht die Potenziale gemeinschaftlicher Wohnkonzepte und ihre Rolle in der Entwicklung zukunftsorientierter Wohnstrukturen. Dabei werden soziale, ökonomische und ökologische Aspekte näher beschrieben, um ein umfassendes Verständnis der Thematik zu ermöglichen.

Im Mittelpunkt steht die Frage: *Wie können solche Wohnkonzepte das soziale Zusammenleben stärken, die Wohnkosten senken und einen verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen fördern?* Zudem wird beschrieben, inwiefern sie nachhaltige und effiziente Wohnstrukturen schaffen und vor allem den Bedürfnissen älterer Menschen gerecht werden, um ihre Lebensqualität zu fördern.

Aktuelle Relevanz gemeinschaftlicher Wohnkonzepte

Gemeinschaftliche Wohnkonzepte sind heute besonders relevant, da sie Lösungen für zentrale gesellschaftliche Herausforderungen wie soziale Isolation, wirtschaftliche Unsicherheiten und ökologische Fragestellungen bieten. Sie bieten den Menschen Unterstützung, die sich durch gesellschaftliche Veränderungen unsicher fühlen, indem sie ein Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit vermitteln. Die Bewohner haben die Möglichkeit, ihre Nachbarschaft selbst zu wählen und ihren Lebensstil in einem unterstützenden Umfeld zu leben.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist, dass die Gesellschaft nicht mehr nur in einfache Klassen unterteilt werden kann, sondern sich durch verschiedene Lebensstile und Interessen differenziert.

Diese Wohnformen bieten eine Alternative zu herkömmlichen Wohnformen und sprechen den Wunsch vieler Menschen nach mehr sozialer Verbundenheit, Sicherheit und einem nachhaltigeren Lebensstil an (Gailing, 2003).

Statistische Entwicklungen gemeinschaftlicher Wohnkonzepte in Deutschland

In den letzten Jahren haben gemeinschaftliche Wohnkonzepte an sozialpolitischer und fachlicher Bedeutung zugenommen, obwohl sie zahlenmäßig noch ein relativ

kleines Phänomen darstellen. Erhebungen wie die von Beck (2012) zeigen, dass diese Wohnformen deutlich zugenommen haben. Wie das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) feststellt, übersteigt die öffentliche Aufmerksamkeit häufig die tatsächliche Präsenz gemeinschaftlicher Wohnprojekte.

Dies lässt darauf schließen, dass diese Arten des Wohnens für größere Bevölkerungsgruppen vorstellbarer und anziehender werden. Im Jahr 2004 erfassten die BauWohnberatung Karlsruhe und die Schader-Stiftung etwa 250 Wohnprojekte in Deutschland. Im Jahr 2015 verzeichnete die Plattform „Wohnprojekte-Portal“ der Stiftung Trias 724 Projekte, und später stieg diese Zahl auf 767. Zwischen 2013 und 2015 gab es einen Anstieg um 150 Projekte (Spellerberg et al., 2018).

Insbesondere in Großstädten wie Hamburg, Berlin, Leipzig, dem Ruhrgebiet, München, Hannover, dem Rhein-Main-Gebiet, Freiburg und Tübingen können regionale Schwerpunkte festgestellt werden (Fedrowitz, 2016). Es wird jedoch auch deutlich, dass das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnprojekten im ländlichen Raum und auch im Umfeld größerer Städte wächst, dies ist ein Fortschritt, der laut Wohnbund e.V. (2019) ebenfalls bestätigt ist.

Die Akzeptanz des gemeinschaftlichen Wohnens in der breiten Bevölkerung steigt ebenfalls an. Laut einer Umfrage bei rund 1.000 Potsdamer Bürger*innen (Henseling & Behrendt, 2019 zitiert nach Beck, 2012) können sich 44 Prozent der Befragten gemeinschaftliches Wohnen vorstellen oder stehen diesem eher positiv gegenüber. Eine zusätzliche Untersuchung des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) aus 2017 ergab, dass in 68 von 148 befragten Kommunen insgesamt 839 gemeinschaftliche Wohnprojekte existierten und weitere 16 Projekte in Planung waren (Pätzold, 2018).

Obwohl gemeinschaftliches Wohnen heute einen neuen Schwung erhält, handelt es sich dabei nicht unbedingt um ein völlig neues Phänomen. Historische Parallelen lassen sich zum Beispiel in der *Gemeinwesenarbeit* des späten 19. Jahrhunderts, im *Reformwohnungsbau* der 1920er Jahre sowie in den *Kommunen- und Hausbesetzerbewegungen* der 1970er und 1980er Jahre finden. Die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die Motive und Praktiken solcher Wohnprojekte haben sich im Laufe der Zeit jedoch erheblich verändert (Eckardt et al., 2021).

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2014) betont, dass gemeinschaftliches Wohnen in der Zukunft an Bedeutung zunehmen wird. Die dynamische Entwicklung in den letzten 10 bis 15 Jahren, das umfangreiche Netzwerk von Organisationen und die Vielfalt von Konzepten und Strukturen unterstützen die wachsende Etablierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte als eine anerkannte und zukunftsweisende Wohnform.

2. Definition gemeinschaftlicher Wohnkonzepte

Die Entwicklung des gemeinschaftlichen Wohnens hat sich aufgrund von wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen im Laufe der Zeit stark verändert (Fick & Völker, 2021 zitiert nach Fuhrmann et al., 2008). Es wurden schon früh in Städten gemeinschaftliche Wohnformen eingeführt, um Platz effizient zu nutzen und Kosten zu senken. In Augsburg bot die Wohnform „*im Eck*“ einkommensschwachen Haushalten einen bezahlbaren Wohnraum und förderte die Urbanisierung, während ländliche Gebiete unter Abwanderung litten.

Alternative Wohnformen aus der Geschichte sind die *Familistere* in Guise (1859-1884), die soziale Interaktion durch gemeinschaftliche Innenhöfe unterstützte, und *Einküchenhäuser* des späten 19. Jahrhunderts, die durch zentrale Küchen und Speisesäle eine platzsparende Wohnweise ermöglichten. Diese Konzepte trugen zur Ressourcenschonung und auch zur sozialen Entlastung bei, insbesondere von Frauen (Lompscher, 2019).

Früher war gemeinschaftliches Wohnen oft aus wirtschaftlichen und sozialpolitischen Gründen erforderlich, aber heute wird es immer mehr als bewusste Lebensentscheidung betrachtet. Gegenwärtige Wohnprojekte entstehen nicht mehr hauptsächlich aus finanziellen Gründen oder staatlichen Programmen, sondern aus dem Wunsch, in einer Gemeinschaft zu leben und bestimmte Aspekte des Alltags gemeinsam zu teilen (Rettenbach, 2011).

Gemeinschaftliches Wohnen ist laut dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) eine Wohnform, in der mehrere Haushalte an einem Ort zusammenleben und sich bewusst für ein gemeinschaftliches Zusammenleben und gegenseitige Unterstützung entscheiden.

Die Verantwortung für die Organisation und Verwaltung dieser Wohnprojekte liegt größtenteils bei den Bewohner*innen selbst (BBSR, 2014). Mitglieder von Wohnprojekten entwickeln aktiv ein Konzept für ihr Zusammenleben und gestalten ihre Gemeinschaft basierend auf gemeinsamen Werten und Bedürfnissen, im Gegensatz zu zufälligen Nachbarschaften.

Freiwillige *Solidarität* und gegenseitige Unterstützung sind wichtige Elemente dieser modernen Wohnformen. In betreuten Wohnformen werden professionelle Dienstleistungen angeboten, während die Unterstützung in gemeinschaftlichen Wohnprojekten von den Bewohner*innen selbst geleistet wird (Spellerberg, 2018).

Geteilte Räume und Ressourcen sind auch sehr wichtig. Gemeinsame Aktivitäten stärken das Gemeinschaftsgefühl und fördern den sozialen Zusammenhalt. Gruppen mit ähnlichen Lebensstilen und vergleichbaren biografischen Hintergründen fördern den Aufbau stabiler sozialer Beziehungen und sind daher für eine funktionierende soziale Struktur besonders hilfreich (Phillipsen, 2014 zitiert nach Spellerberg, 2018).

Formen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens

Gemeinschaftliche Wohnkonzepte zeigen sich in einer breiten Vielfalt von Ausprägungen, zu denen unter anderem *Co-Housing*, *Co Living Spaces*, *ökologisches Wohnen*, *Cluster-Wohnungen*, *interkulturelle Wohnprojekte*, *Wohnprojekte für besondere Lebensformen*, *Mehrgenerationshäuser* und *Tiny Houses* gehören (siehe Kapitel 6). Diese verschiedenen Herangehensweisen verfolgen jeweils verschiedene Zielsetzungen, angefangen bei der Unterstützung sozialer Interaktionen und Umweltverträglichkeit bis hin zu maßgeschneiderten Lösungen, die speziell auf bestimmte Zielgruppen zugeschnitten sind.

3. Gründe für gemeinschaftliches Wohnen

Die zunehmenden ökologischen und sozialen Herausforderungen im Wohnungsmarkt durch begrenzten Wohnraum erfordern alternative, gemeinschaftliche Wohnkonzepte und betonen die Notwendigkeit, sich mit solchen

gemeinschaftlichen Wohnkonzepten auseinanderzusetzen. Verschiedene gemeinschaftliche Wohnformen bieten mehrere diverse Vorteile, die sowohl Bedürfnisse auf individueller als auch auf gesellschaftliche Ebene berücksichtigen.

Eigenständigkeit im Alter

Der demografische Wandel führt zu einem hohen Anteil älterer Menschen in der Gesellschaft. 2023 waren bereits 29,8 % der Bevölkerung älter als 60 Jahre und es wird prognostiziert, dass dieser Anteil in den kommenden Jahrzehnten weiter steigen wird (Statistisches Bundesamt, 2023). Viele ältere Menschen leben allein – meist sogar im Wohneigentum, welches oft nicht altersgerecht ausgestattet ist und viel ungenutzten Wohnraum einnimmt, welchen diese älteren Menschen nicht auslasten können. Gemeinschaftliche Wohnkonzepte können dazu beitragen, die Eigenständigkeit zu bewahren, indem sie seniorenrechtliche Wohnungen und soziale Beziehungen - somit auch Unterstützung im Alltag von Bewohnenden - ermöglichen. Einer der im Kapitel 3 genannten Vorteile ist die gegenseitige Unterstützung der Bewohnenden untereinander in gemeinschaftlichen Wohnkonzepten. Diese Unterstützung kann in verschiedenen Formen erfolgen, beispielsweise durch Nachbarschaftshilfe für die Entsorgung von Abfall, Kinderbetreuung oder gemeinsame Organisation von Alltagsaktivitäten bzw. gemeinschaftlichen Events.

Gemeinschaftliche Wohnkonzepte und das damit einhergehende Angebot von gemeinschaftlichen Nutzungsräumen, stärken den sozialen Zusammenhalt und spielen für das Wohlbefinden der Mitbewohner eine große Rolle (Schreiber und Carius, 2020).

Finanzielle Vorteile

Die Mietbelastungsquote ist für viele Haushalte ein Problem, welches besonders für Alleinlebende oder Senioren mit geringem Einkommen von großer Bedeutung ist. Laut dem Statistischem Bundesamt (2023) sind Ein-Personen-Haushalte am stärksten von hohen Wohnkosten betroffen. Gemeinschaftliche Wohnformen können hier finanziell entlastend sein, da beispielsweise die Kosten für den Wohnraum geteilt werden. Beispielsweise kann gemeinsames Kochen den Energieverbrauch um bis zu 90 % senken, was nicht nur Kosten spart, sondern auch einen positiven ökologischen Effekt hinterlässt.

Soziale Einbindung und gemeinsame Aktivitäten

Ein weiterer Vorteil von gemeinschaftlichen Wohnkonzepten ist die soziale Integration der Bewohnenden. Besonders in städtischen Gebieten leiden viele Menschen unter Vereinsamung, wovon, aufgrund körperlicher Einschränkungen und mangelnder sozialer Kontakte, überwiegend ältere und alleinlebende Personen betroffen sind. Gemeinschaftliche Wohnkonzepte schaffen Raum für eine soziale Interaktion durch gemeinsame Freizeitaktivitäten, Projekte und gegenseitige Unterstützung. Untersuchungen zeigen, dass solche Wohnformen das Wohlbefinden und die Lebensqualität deutlich steigern können (Schmidt, 2021). Darüber hinaus fördert das Teilen von Ressourcen, wie Gemeinschaftsräumen oder Gästewohnungen, eine nachhaltigere Nutzung von Wohnraum.

4. Potenziale gemeinschaftlicher Wohnkonzepte

Die Frage, ob es überhaupt Vorteile hat in ein gemeinschaftliches Wohnkonzept zu ziehen. Schließlich gibt man erst einmal sein Eigenheim auf und zieht mit anderen Personen zusammen. Dies hat jedoch viele Vorteile, die sich in drei Kategorien unterteilen lassen. Zum einen bringt das Wohnen in gemeinschaftlichen Wohnkonzepten Soziale Potentiale mit sich. Aber auch die Ökonomischen und Ökologischen Potentiale von gemeinschaftlichen Wohnkonzepten sind ein wichtiger Bestandteil und bringt viele Vorteile mit sich. Im Folgenden wird weiter darauf eingegangen und die einzelnen Vorteile anhand von Beispielen näher erläutert.

Soziale Potentiale gemeinschaftlicher Wohnkonzepte

Neben den ökonomischen und ökologischen Potenzialen (siehe unten) bieten gemeinschaftliche Wohnkonzepte auch soziales Potenzial. Sie fördern den Austausch zwischen Generationen, erleichtern die Integration verschiedener gesellschaftlicher Gruppen und stärken soziale Kontakte. Studien zeigen, dass Menschen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten häufiger soziale Kontakte pflegen und sich sicherer fühlen (Lehmann, 2022). Wie auch in Kapitel 3.1 „Eigenständigkeit im Alter“ erwähnt, werden unter anderem durch regelmäßige Treffen, gemeinsame Aktivitäten und verschiedene Arten der Nachbarschaftshilfe, beispielsweise in Form der Kinderbetreuung, das Gemeinschaftsgefühl gestärkt.

Ökonomische Potentiale gemeinschaftlicher Wohnkonzepte

Die steigenden Wohnkosten stellen für viele Haushalte eine zunehmende finanzielle Belastung dar. In den vergangenen Jahren sind die Mietpreise bundesweit durchschnittlich um vier Prozent gestiegen.

Sogar bestehende Mietverhältnisse verzeichneten zwischen den Jahren 2020 und 2023 eine Erhöhung der Ausgaben um etwa 5,5 Prozent. Mehr als drei Millionen Haushalte zahlen über 40 Prozent ihres Einkommens für die Kaltmiete und Nebenkosten, und mehr als ein Drittel der Mieterhaushalte fühlt sich durch die monatlichen Wohnkosten überlastet (Deutscher Mieterbund e.V., 2023).

Ein wesentlicher Vorteil gemeinschaftlicher Wohnkonzepte liegt in der effizienten Nutzung von Wohnraum und gemeinschaftlichen Ressourcen. Durch die gemeinsame Finanzierung und Nutzung von Gemeinschaftsräumen kann der Wohnkomfort gesteigert werden, ohne dass einzelne Haushalte hohe Kosten tragen müssen. Zudem reduziert die gemeinsame Nutzung von Alltagsgegenständen den individuellen Platzbedarf und sorgt somit für eine Optimierung der Raumnutzung (Henseling et al., 2018).

Besonders hervorzuheben ist die finanzielle Sicherheit, die solche solidarischen Modelle bieten. Die Bewohner profitieren von stabilen Mietpreisen und haben die Möglichkeit, ihr Wohnumfeld aktiv mitzugestalten. Dies trägt laut Henseling (2018) zu einer langfristigen Planungssicherheit bei.

Zudem zeigen Untersuchungen, dass durch gemeinschaftliche Wohnformen eine Reduzierung der Wohnkosten erreicht werden kann. Eine Analyse von zehn gemeinschaftlichen Wohnprojekten ergab eine durchschnittliche Senkung der Nettokaltmiete um acht Prozent sowie eine Reduzierung der Betriebskosten um 28

Prozent. Eine Untersuchung der Technischen Universität in Darmstadt zeigt zudem, dass aufgrund dieser Einsparungen ein wachsendes Interesse an gemeinschaftlichen Wohnmodellen besteht. Von den 263 der Befragten gaben 28 Prozent an, dass ein Umzug in ein solches Konzept für sie in Zukunft realistisch erscheint (Pfnür et al., 2024).

Neben den direkten finanziellen Vorteilen tragen auch die *Suffizienzstrategien* zur ökonomischen Relevanz gemeinschaftlicher Wohnformen bei. Diese Strategien lassen sich unter dem Begriff „*das richtige Maß*“ zusammenfassen. Diese zielen darauf ab, eine bewusste Reduktion des Konsums und den Nutzen von Produkten zu optimieren. Dies bedeutet im Sinne der *Postwachstumsökonomie* nicht der Verzicht, sondern eine gezielte Anpassung des Verbrauchs, um sowohl ökonomische als auch ökologische Vorteile zu erzielen (Beys, 2015).

Ökologische Potenziale gemeinschaftlicher Wohnkonzepte

Bei den ökologischen Möglichkeiten wird insbesondere die Reduzierung des Verbrauchs von Ressourcen hervorgehoben. Hierbei handelt es sich nicht ausschließlich um Energiequellen, sondern auch um den Verbrauch von Trinkwasser und die erforderliche Wohnfläche. Alle diese Aspekte sind miteinander verbunden durch die kollektive Nutzung von Räumlichkeiten und Infrastruktureinrichtungen.

In einer wissenschaftlichen Untersuchung, die von Henseling (2018) durchgeführt wurde, werden zehn unterschiedliche Einrichtungen des kollektiven Wohnens hinsichtlich ihres Ressourcenverbrauchs im Vergleich zu den Durchschnittswerten der Gesellschaft analysiert. Zu dieser Kategorie gehören sowohl historische Gebäude, die renoviert wurden, um sich in dieses spezielle Konzept einzufügen, als auch neu errichtete Gebäude, die für gemeinschaftliche Wohnkonzepte entwickelt wurden. Darüber hinaus variieren alle diese Objekte in ihrer Größe und befinden sich in einer Vielzahl von Städten in Deutschland und Österreich.

Anhand dieser Objekte konnte festgestellt werden, dass der Energieverbrauch von gemeinschaftlichen Wohnkonzepten deutlich geringer ist als in den normalen Einfamilienhäusern oder Einfamilienwohnungen. Demnach konnte eine Senkung von mindestens 15 Prozent und maximal 70 Prozent festgestellt werden. Interessant ist dabei zu beobachten, dass zwar bei so gut wie allen gemeinschaftlichen Wohnkonzepten an Energie gespart wurde, allerdings die neueren Objekte deutlich energieeinsparender sind als ältere Objekte oder Umbauten.

Demnach kann bei dem *MiKa* in Karlsruhe fast gar keine Verringerung des Energieverbrauchs festgestellt werden, bei dem *LaVidaVerde* in Berlin wurde jedoch mehr als Zwei Drittel weniger im Vergleich zu dem regionalen Referenzwert an Energie verbraucht (Henseling et al., 2018).

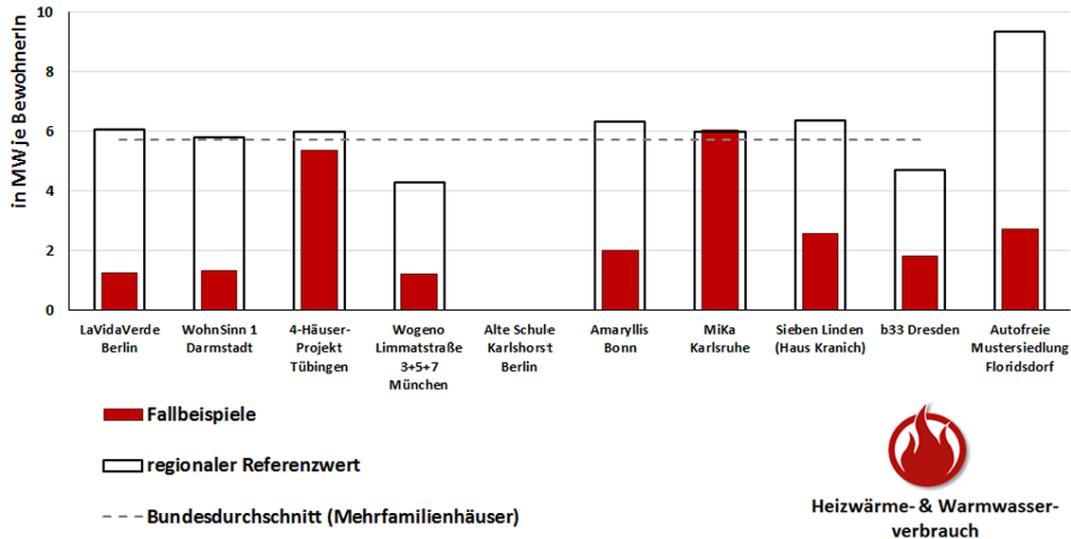


Abbildung 1. Heizwärme- und Warmwasserverbrauch in ausgewählten, gemeinschaftlichen Wohnprojekten im Vergleich zu regionalen Referenzdaten

In Abbildung 1 kann eine bei einem Großteil der Objekte eine starke Senkung der Heizwärme und des Warmwasserverbrauches festgestellt werden. Bemerkenswert ist, dass es sich bei den Objekten, bei denen nur eine geringe beziehungsweise gar keine Verringerung des Heizwärme- und Warmwasserverbrauchs festgestellt wurde, um Altbauten handelt, die im Zuge der Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnkonzepte saniert wurden. Zudem liegt die Sanierung im Rahmen des Projekts MiKa bereits 15 Jahre zurück, was einen Grund für den Energieverbrauch darstellen kann.

Ähnliches konnte bei der Trinkwassernutzung festgestellt werden. Im Vergleich zu dem regionalen Referenzwert wurde ein Verbrauch von mindestens 45 Prozent weniger Trink- und Nutzwasser festgestellt. In vereinzelten Fällen wurde hier ca. 40m³ pro Person an Wasser eingespart. Auf die Mehrheit betrachtet lag der Wert der Einsparung bei rund 20m³ bis 25m³.

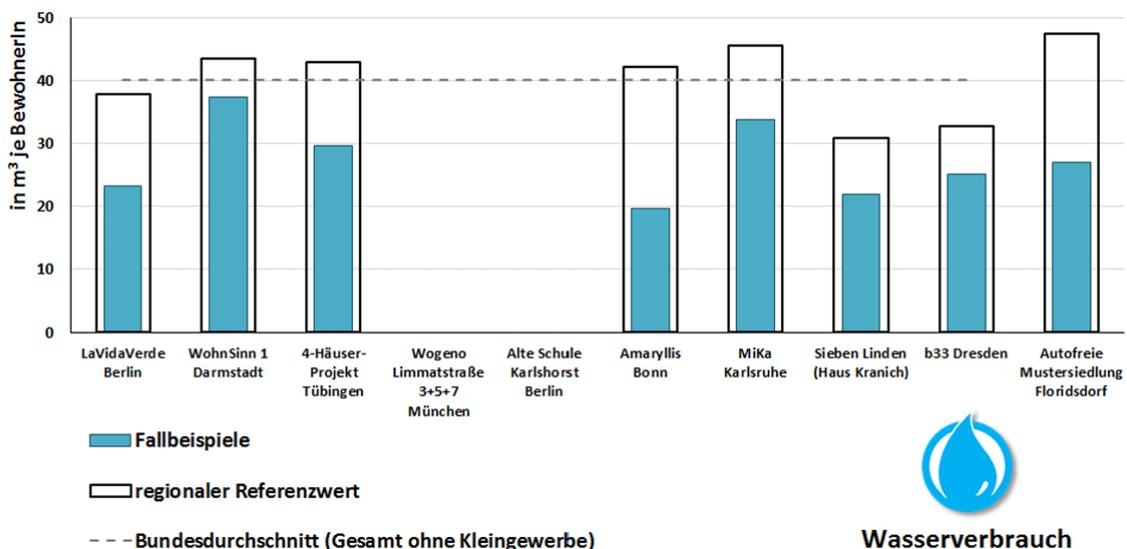


Abbildung 2. Vergleich des Trinkwasserverbrauchs pro Kopf in den untersuchten Fallbeispielen in Relation zu den jeweiligen Referenzen

Diese starken Einsparungen sind insbesondere auf Grund von der gemeinsamen Nutzung von Waschmaschinen, dem Geschirr spülen und auch der gemeinsamen Gartenpflege und Bewässerung beobachtbar (Henseling et al., 2018).

Ein weiterer sehr wichtiger Punkt der ökologische Potentiale ist die verringerte Wohnflächeninanspruchnahme. Besonders da immer weniger Wohnfläche in Deutschland zur Verfügung steht ist es wichtig diese möglichst Effizient und Anbetracht auf die Umwelt ökologisch zu verwenden. Auch hier konnte von der Studie von Henseling (2018) festgestellt werden, dass durch die Nutzung gemeinschaftlicher Wohnkonzepte eine erhebliche Wohnflächeneinsparung vorliegt. Die durchschnittliche Quadratmeter Anzahl an Wohnfläche liegt bei 47,4m² pro Person.

Die untersuchten gemeinschaftlichen Wohnkonzepte zeigen jedoch, dass die Wohnflächeninanspruchnahme zwischen 26m² und 45m² pro Bewohner liegt. Es kann also bei allen eine Reduktion von mindestens 2m² bis zu 21,4 m² festgestellt werden. Darüber hinaus wohnen in solchen Gemeinschaften 2,1 bis 4,5 Personen mehr pro Wohnung, was die Wohnungsbelegung im Vergleich zu „normalen Wohnungen“ deutlich erhöht (Henseling et al., 2018).

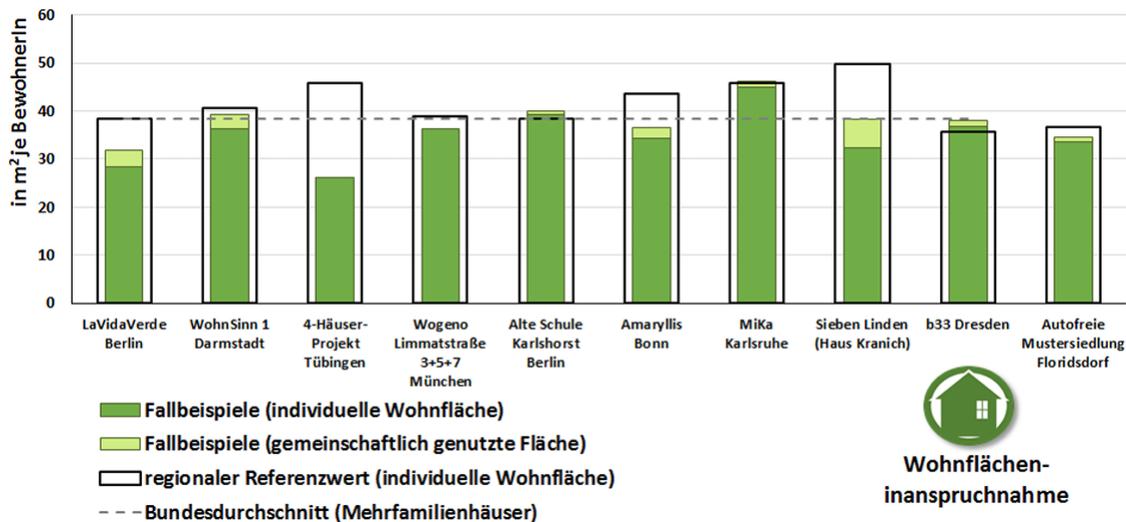


Abbildung 3. Vergleich der Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf in den untersuchten Fallbeispielen in Relation zu den jeweiligen Referenzen

Auch das Statistische Bundesamt konnte im Jahr 2022 feststellen, dass die Wohnflächeninanspruchnahme pro Person bei Haushalten mit mehr Personen deutlich geringer ist als in Haushalten mit nur einer oder zwei Personen. Wohngruppen wurden bei der Erhebung nicht berücksichtigt, jedoch sind die Wohngemeinschaften enthalten. Zum Beispiel wurde festgestellt, dass die Wohnfläche bei Einpersonenhaushalten durchschnittlich bei 73,2m² liegen, während bei Haushalten mit vier oder mehr Personen die durchschnittliche Wohnflächeninanspruchnahme bei 29,9m² liegt (Henseling et al., 2018).

Diese ausgeprägten Unterschiede sind auf das Teilen von Gemeinschaftsräumen wie Küche, Wohnzimmer und Badezimmer zurückzuführen. Im Allgemeinen wird anhand

der mehreren Personen, die in den Wohnungen zusammenleben, weniger Platz für solche Räume verwendet.

Aufgrund des Bevölkerungswachstums und der Knappheit an Wohnraum ist die Suche nach passenden Mietwohnungen in den letzten Jahren immer schwieriger geworden. Außerdem wird dieser zusätzlich anhand von Inflation und Knappheit immer teurer. Demnach ist das Konzept der gemeinschaftlichen Wohnkonzepte eine gute Lösung für viele der heutzutage anstehenden Probleme bei der Wohnungssuche und der Finanzierung dieser (Deutscher Mieterbund e.V., 2023; *Wohnungsmieten*, o. D.).

Aufgrund dessen kann gesagt werden das gemeinschaftliche Wohnkonzepte durch die gemeinschaftliche Nutzung zu einem verringerten Konsum und zu einer Entlastung der Umwelt beitragen.

5. Erste Erfahrungen mit gemeinschaftlichen Wohnkonzepten

Erste Erfahrungen mit gemeinschaftlichen Wohnkonzepten konnte unter anderem in dem Wohnprojekt *"WIR-Wohnen im Revier"* in Bochum gesammelt werden. Die Bewohnenden teilen sich eine Wohnküche, Garten und verschiedene Räume für die Nutzung von gemeinsamen Veranstaltungen. Dieses Projekt unterstrich die Annahme, dass die älteren Menschen eines solchen gemeinschaftlichen Wohnkonzeptes von der Unterstützung anderer Mitbewohnender profitieren und Familie beispielsweise durch Kinderbetreuung der Mitbewohnenden entlasten wurden.

Auch in Hamm konnten Bewohnende eines gemeinschaftlichen Wohnkonzeptes Erfahrungen in einem solchen Wohnkonzept sammeln, welches sich heute als ein erfolgreiches Projekt herausgestellt hat. Dabei handelt es sich um einen Wohnkomplex, in welchem sowohl Familien, als auch Alleinstehende mittleren Alters und Senioren wohnen. Die Nutzung gemeinschaftlicher Wohnräume aber auch, dass die Bewohnenden ihre eigenen Wohnungen - und somit auch ihre eigenen Rückzugsorte haben - zeichnen diesen Komplex aus. Durch das Angebot diverser gemeinschaftlicher Aktivitäten, wie zum Beispiel gemeinsames Kochen oder Spieleabende in sogenannten Gemeinschaftsräumen, verbringen die Bewohnenden Zeit miteinander und bleiben im regelmäßigen Austausch. Es zeigt sich, dass gemeinschaftliche Wohnkonzepte wie dieses eine hohe Nachfrage aufweisen und auch die von Studierenden, der Gruppe *"Case Study"*, befragten Bewohnenden dieses Wohnkomplexes äußerten ihre Zufriedenheit mit der gemeinschaftlichen Wohnsituation, da jeder Haushalt zwar seine „eigene Wohnung“ besäße, die gemeinsame Nutzung bestimmter Räume als auch die, durch die Wohnsituation bedingte, ausgeprägte Nachbarschaftshilfe für die sozialen Interaktion von großer Bedeutung seien. Die Mitgründerin und Verantwortliche dieses Wohnkonzeptes führe eine lange über mehrere Monate andauernde Warteliste und auch, die geringe Fluktuation der Bewohnenden dieses gemeinschaftlichen Wohnkomplexes weise auf die Zufriedenheit der Bewohnenden dieses Wohnkomplexes auf (mehr dazu: siehe Kapitel 11).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die bisherigen Erfahrungen gemeinschaftlicher Wohnkonzepte verdeutlichen, dass gemeinschaftliche Wohnkonzepte eine sinnvolle Alternative zur klassischen Wohnform darstellen

können und viele soziale, ökologische und ökonomische Vorteile bieten. Allerdings erfordern solche Wohnkonzepte aufgrund der Anzahl der Bewohnenden, ein hohes Maß an Kommunikation, Organisation und Anpassungsfähigkeit. Erfolgreiche Projekte zeichnen sich durch klare Strukturen, gegenseitigen Respekt und die Bereitschaft zur aktiven Mitgestaltung aus.

6. Fazit und Ausblick

Gemeinschaftliche Wohnkonzepte gewinnen in der heutigen Gesellschaft zunehmend an Bedeutung. Die vorliegende Analyse zeigt, dass diese Wohnformen vielfältige Vorteile bieten, die sich in soziale, wirtschaftliche und ökologische Potenziale unterteilen lassen. Insbesondere der demografische Wandel, steigende Mietkosten und das wachsende Bedürfnis nach nachhaltigem Wohnen unterstreichen die Relevanz gemeinschaftlicher Wohnprojekte.

Soziale Aspekte, wie die Förderung generationsübergreifenden Wohnens, die Stärkung sozialer Netzwerke und die Inklusion verschiedener gesellschaftlicher Gruppen, machen gemeinschaftliches Wohnen zu einer attraktiven Alternative zu traditionellen Wohnformen. Gleichzeitig können finanzielle Vorteile durch die gemeinsame Nutzung von Ressourcen und Infrastruktur realisiert werden, was insbesondere für einkommensschwache Haushalte eine entscheidende Rolle spielt. Zudem zeigt sich, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte erheblich zur Reduktion des Ressourcenverbrauchs beitragen können, sei es durch eine geringere Wohnflächeninanspruchnahme, reduzierte Energiekosten oder einen nachhaltigen Umgang mit Trinkwasser.

Mit Blick auf die Zukunft lassen sich mehrere Entwicklungsperspektiven ableiten. Die steigende Nachfrage nach alternativen Wohnkonzepten erfordert eine stärkere Unterstützung seitens der Politik und der Stadtplanung. Förderprogramme für gemeinschaftliche Wohnprojekte, steuerliche Anreize und eine flexiblere Baugesetzgebung könnten dazu beitragen, mehr Menschen den Zugang zu dieser Wohnform zu ermöglichen. Auch technologische Innovationen, wie smarte Wohnlösungen oder digitale Plattformen zur Koordination gemeinschaftlicher Aktivitäten, könnten die Attraktivität dieser Konzepte weiter steigern.

Nicht zuletzt wird die gesellschaftliche Akzeptanz gemeinschaftlicher Wohnformen darüber entscheiden, in welchem Maße diese Konzepte in der Zukunft verbreitet sein werden. Aufklärungsarbeit und Best-Practice-Beispiele können dabei helfen, Vorurteile abzubauen und das Bewusstsein für die Vorteile dieser Wohnmodelle zu schärfen. Insgesamt ist zu erwarten, dass gemeinschaftliche Wohnkonzepte in den kommenden Jahren eine noch größere Rolle spielen werden – sowohl in urbanen als auch in ländlichen Räumen.

Ein weiterer Aspekt, der nicht außer Acht gelassen werden sollte, ist die zunehmende Bedeutung von nachhaltigen Lebensweisen. Gemeinschaftliche Wohnkonzepte tragen erheblich zur Nachhaltigkeit bei, indem sie den Flächenverbrauch reduzieren, die gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen ermöglichen und energieeffiziente Wohnlösungen fördern. Diese Aspekte sind besonders im Hinblick auf den Klimawandel und die steigenden Umweltaforderungen von zentraler Bedeutung.

Zudem wird die Zukunft gemeinschaftlicher Wohnformen stark davon abhängen, inwieweit diese Konzepte für verschiedene Bevölkerungsgruppen – von jungen Erwachsenen über Familien bis hin zu älteren Menschen – attraktiv gemacht werden können. Dies erfordert eine differenzierte Gestaltung der Wohnmodelle, die sich flexibel an unterschiedliche Bedürfnisse anpassen lassen. Gleichzeitig spielt die rechtliche und wirtschaftliche Absicherung solcher Projekte eine wesentliche Rolle. Miet- und Eigentumsmodelle müssen so gestaltet sein, dass sie langfristige Stabilität bieten und den Bewohnern sowohl Sicherheit als auch Gestaltungsspielraum ermöglichen.

Ein entscheidender Faktor für die Weiterentwicklung dieser Konzepte ist die Kooperation zwischen öffentlichen Einrichtungen, privaten Investoren und zivilgesellschaftlichen Initiativen. Der Austausch von Erfahrungen und Wissen zwischen bestehenden Wohnprojekten und neuen Initiativen kann dazu beitragen, bestehende Herausforderungen besser zu bewältigen und bewährte Lösungen weiterzuentwickeln.

Abschließend lässt sich sagen, dass gemeinschaftliche Wohnkonzepte eine vielversprechende Alternative zu konventionellen Wohnformen darstellen. Sie bieten nicht nur wirtschaftliche und ökologische Vorteile, sondern tragen auch dazu bei, soziale Isolation zu reduzieren und eine inklusive, nachhaltige Gesellschaft zu fördern. Mit gezielten politischen Maßnahmen und einem zunehmenden gesellschaftlichen Bewusstsein könnten sie eine noch stärkere Verbreitung erfahren und einen wichtigen Beitrag zur Zukunft des Wohnens leisten.

Literaturverzeichnis

- Beck, S. (2021). Wohnen als sozialräumliche Praxis. In *Sozialraumforschung und Sozialraumarbeit*. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-32334-9>
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. (2014). Neues Wohnen – Konzepte für Stadt und Land. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2014/DL_NeuesWohnen.pdf?blob=publicationFile&v=1
- BauWohnberatung Karlsruhe (BWK); Schader-Stiftung Darmstadt (Hg.) (2004). Neues Wohnen fürs Alter. Was geht und wie es geht. Unter Mitarbeit von Michael Andritzky und Thomas Hauer. Frankfurt a. M.: Anabas.
- Bevölkerung in 4. Quartal 2023 leicht gestiegen. (o. D.). Statistisches Bundesamt. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/aktuell-quartale.html>
- Bevölkerungsstand. (o. D.). Statistisches Bundesamt. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/_inhalt.html
- Bundeszentrale für politische Bildung. (2019). Gesucht! Gefunden? Alte und neue Wohnungsfragen. In L. Ayyash, A.-S. Friedel, J. Piepenbrink, F. Schetter & A. Seibring (Hrsg.), *AUS POLITIK UND ZEITGESCHICHTE*. https://www.bpb.de/system/files/dokument_pdf/10413_Apuz_Wohnen_ba_0.pdf
- Beys, A. S. K. (2015, 18. August). *Lexikon der Nachhaltigkeit | Definitionen | Suffizienz*. Lexikon der Nachhaltigkeit. https://www.nachhaltigkeit.info/artikel/suffizienz_2034.htm
- Bura, J. & FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung. (2020). *Potentiale gemeinschaftlicher Wohnformen – eine Bilanz*. In Broschüre (S. 5-86). http://wohnprogramm.fgw-ev.de/media/forum_broschuere_abschlussdoku_modellprogramm_2023_bf.pdf
- Mieterverbund. *Deutscher Mieterbund*. <https://mieterbund.de/themen-und-positionen/zahlen-fakten/>
- Eckardt, F. & Meier, S. (2021). Handbuch Wohnsoziologie. In *Springer eBooks*. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-24724-9>
- Fedrowitz, M., Kietzke, L., Metzger, J. & Töllner, A. (2016). Nachrichten (K. Buser). *Magazin der Akademie für Raumforschung und Landesplanung*, 46. <https://www.arl-net.de/index.php/system/files/media-shop/pdf/nachrichten/2016-1/nachrichten-2016-1.pdf>
- Gailing, L., & Sondermann, M. (2016). Zusammen wohnen: Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung. ResearchGate. https://www.researchgate.net/publication/303988714_Zusammen_wohnen_Gemeinschaftliche_Wohnprojekte_als_Strategie_sozialer_und_ökologischer_Stadtentwicklung
- Gemeinschaftliches Wohnen - eine Einführung*. (o. D.). <https://www.schader-stiftung.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/fokus/gemeinschaftliches-wohnen/artikel/gemeinschaftliches-wohnen-eine-einfuehrung/>

- Henseling, C., et al. (2018). Soziale, ökologische und ökonomische Potentiale gemeinschaftlicher Wohnformen. <https://www.potsdam-stadtfueralle.de/wp-content/uploads/2018/11/Forschungsprojekt-Gemeinschaftswohnen.pdf>
- IZT – Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung, Deutsches Institut für Urbanistik & Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung Plan und Praxis. (2021). *Ergebnisse Einer Bevölkerungsbefragung Gemeinschaftlich Wohnen in Potsdam*. https://digital.zlb.de/viewer/api/v1/records/34659228/files/media/IZT_Broschuere_Gem_Wohnen_Potsdam_web_170619.pdf
- Lompscher, K., STATTBAU, wohnbund, FH Potsdam, HTW Berlin, Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) & Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). (o. D.). Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster. In *Ein praktischer Leitfaden zum Planen, Bauen und Wohnen*. https://www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user_upload/PDF/Downloads_brosch%C3%BCren-dokumentationen/2019-12-13_Broschuere_Cluster_web.pdf
- Phillipsen, C. (2014). *Soziale Netzwerke in gemeinschaftlichen Wohnprojekten: Eine empirische Analyse von Freundschaften und sozialer Unterstützung*. In Budrich UniPress Ltd. Budrich UniPress Ltd. <https://doi.org/10.25656/01:16050>
- Pfnür, A., et al. (2024). *Gemeinschaftliches Wohnen und finanzielle Einsparpotenziale*. Technische Universität Darmstadt. https://www.real-estate.bwl.tu-darmstadt.de/media/bwl9/dateien/2111_baufi24/Studie_TU_Darmstadt_Baufi24_TransformationDesWohnensInDeutschland_6.pdf
- Potentiale und Anforderungen gemeinschaftlichen Wohnens*. (o. D.). <https://www.schader-stiftung.de/individuelle-auswahl/fokus/gemeinschaftliches-wohnen/artikel/potentiale-und-anforderungen-gemeinschaftlichen-wohnens>
- Rose, N., Richter, S., Joseph-Stiftung, Caritasverband für die Erzdiözese Bamberg e. V. & Wilhelm Löhe Hochschule. (2017). Entwicklung und Umsetzung quartiersbezogener Wohnprojekte für ein selbstbestimmtes Leben im Alter. In *IN DER HEIMAT WOHNEN Verwaltungsgesellschaft mbH*. <http://www.wohnungswirtschaft-heute.de/dokumente/soz-in-der-heimat-Endbericht.pdf>
- Reil, K. (2018). *Der demografische Wandel und Wohnen im Alter: Potenziale und Herausforderungen anhand ausgewählter gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Bayern* (Von Naturwissenschaftlichen Fakultät der Paris-Lodron-Universität Salzburg; A. Koch, Hrsg.) [Thesis]. <https://eplus.uni-salzburg.at/obvusbhs/content/titleinfo/5028748/full.pdf>
- Sozialer Zusammenhalt: Was unsere Gesellschaft stark macht*. (o. D.). Robert Bosch Stiftung. <https://www.bosch-stiftung.de/de/stories/zusammenhalt>
- Schäfers, Bernhard/Lehmann, Bianca (2006): Gruppe. In: Schäfers, Bernhard/Kopp, Johannes (Hrsg.): *Grundbegriffe der Soziologie*. 9. Aufl. Opladen: Leske + Budrich, S. 97-101.
- Schmidt, H. (2021). *Soziale Wohnkonzepte und deren Auswirkungen auf das Wohlbefinden*. *Urban Studies Journal*.
- Schreiber, F. & Carius, A. (2020). *Sense the City*. adelphi.

Spellerberg, A. (2018). Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich. In *Springer eBooks*. <https://doi.org/10.1007/978-3-658-19608-0>

Statistisches Bundesamt. (2023). *Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarkt in Deutschland*. Wiesbaden.

Szemkus, N. (2017). Sozialem und demographischem Wandel mit neuen Wohnformen begegnen: Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte als Impulsgeber für eine nachhaltige Stadtentwicklung? Eine Analyse am Beispiel der Bundesstadt Bonn. In Universität Passau, Philosophische Fakultät & W. Gamerith, *Bachelorarbeit*.

[http://wahlverwandtschaften-bonn.de/wp-content/uploads/2015/12/Bachelorarbeit - neue-Wohnformen_Szemkus_Uni-Passau1.pdf](http://wahlverwandtschaften-bonn.de/wp-content/uploads/2015/12/Bachelorarbeit_-_neue-Wohnformen_Szemkus_Uni-Passau1.pdf)

Völker, I., Fick, I. (2021). *Gemeinschaftliches Wohnen im 21. Jahrhundert in Erwartung einer Transformation von Individuum und Gesellschaft* https://www.schloss-tempelhof.de/wp-content/uploads/2023/08/Bachelorarbeit_Ina-Fick_Ilva-Voelker-Gemeinschaftliches-Wohnen-im-21.-Jahrhundert-1.pdf

Wagner, K. (2021). *Wohnkonzepte im demografischen Wandel*. Nomos Verlag.

WIR - Startseite. (o. D.). <https://wir-wohnenimrevier.de/>

Wohnfläche (o. D.). Statistisches Bundesamt.

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabellen-wo4-wohnflaeche.html>

Wohnungsmieten. (o. D.) BBSR

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/mieten-preise/mieten/wohnungsmieten.html>

Kapitel 8: Der Einfluss soziodemografischer Merkmale auf das Entscheidungsverhalten bei Wohnimmobilien

Feyza Arslan

1. Einleitung

Der Wohnimmobiliensektor steht vor zunehmenden sozialen und ökologischen Herausforderungen. Demografischer Wandel, steigende Urbanisierung und veränderte Lebensstile führen zu einer erhöhten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, flexiblen Wohnkonzepten und nachhaltigeren Bauweisen. Um diesen Entwicklungen gerecht zu werden, sind umfassende Analysen notwendig, die langfristig nachhaltige und gleichzeitig bedarfsgerechte Lösungen ermöglichen.

Von besonderer Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Untersuchung des Einflusses soziodemografischer Merkmale auf das Entscheidungsverhalten von Individuen bei Wohnimmobilien. Faktoren wie Generationszugehörigkeit, Alter, Geschlecht, Familienstruktur oder Bildungsstand prägen die individuellen Wohnpräferenzen. Dabei handelt es sich jedoch nicht um starre Fakten, sondern vielmehr um Tendenzen und Hinweise, die eine allgemeine Orientierung bieten. Soziodemografische Merkmale sollten daher nicht isoliert, sondern immer im Kontext weiterer Einflussfaktoren betrachtet werden.

Ziel dieser Arbeit ist es, mithilfe einer verhaltensökonomischen Analyse Einblicke in die Zusammenhänge zwischen soziodemografischen Merkmalen und dem Entscheidungsverhalten von Individuen bei Wohnimmobilien zu gewinnen. Dabei soll untersucht werden, wie diese Merkmale die Wahrnehmung, Präferenzen und Bewertungen von Individuen im Kontext von Wohnimmobilien beeinflussen. Die gewonnenen Erkenntnisse dienen als Grundlage für weiterführende Forschungen und die Entwicklung zielgerichteter Strategien, die sowohl individuelle Wohnbedürfnisse verschiedener soziodemografischer Gruppen berücksichtigen als auch sozialen und ökologischen Herausforderungen gerecht werden.

2. Der Einfluss der Generationszugehörigkeit

Generationen werden definiert als eine Gruppe von Menschen, die in einem ähnlichen sozialen Umfeld aufwachsen und vergleichbare Erfahrungen teilen. Sie sind geprägt durch gemeinsame historische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen, die ihre Werte, Einstellungen und Verhaltensweisen beeinflussen (Barber et al., 1953).

Für die folgende Analyse liegt der Fokus auf *Millennials* und der *Generation Z* als Vertreter der jüngeren Generationen sowie auf den *Babyboomern* als älterer Vergleichsgruppe.

Millennials und die Generation Z

Für die folgende Analyse des Entscheidungsverhaltens der jüngeren Generationen werden Millennials, geboren zwischen 1981 und 1996, und die Generation Z, geboren zwischen 1995 und 2012, gemeinsam betrachtet (Gabrielova & Buchko, 2021). Millennials und die Generation Z sind durch spezifische Werte und Einstellungen geprägt, die ihr Verhalten in verschiedenen Lebensbereichen prägen. Besonders prägend ist ihre enge Vertrautheit mit

digitalen Medien und Technologien. Millennials der späten Geburtsjahrgänge sowie die Generation Z werden daher als *Digital Natives* bezeichnet, ein Begriff, der erstmals von Prensky (2001) geprägt wurde. Digital Natives sind Menschen, die von klein auf mit digitalen Technologien aufgewachsen sind, diese intuitiv nutzen und sie mühelos in ihren Alltag integrieren (Prensky, 2001).

Auch die Bedeutung von Work-Life-Balance spielt für beide Generationen eine zentrale Rolle. Die Generation Z strebt ein Gleichgewicht zwischen beruflichen Anforderungen und dem Privatleben an, was sich positiv auf ihre Arbeitsmotivation und ihr Engagement auswirkt. Auch Millennials bevorzugen Arbeitsplätze, die eine gute Work-Life-Balance sowie flexible Arbeitszeiten ermöglichen. Freizeit und Privatleben haben für sie einen hohen Stellenwert, weshalb sie nicht bereit sind, diese vollständig für eine Karriere aufzuopfern. Zudem spielt Selbstverwirklichung für beide Generationen eine entscheidende Rolle. Sie suchen daher tendenziell nach Karrierewegen, die sowohl sinnstiftend als auch persönlich erfüllend sind. (Orudzhyan, 2024).

Darüber hinaus zeichnen sich Millennials und die Generation Z durch ein wachsendes Interesse an Nachhaltigkeit und sozialer Verantwortung aus. Die Generation Z legt dabei einen starken Fokus auf Aspekte wie Umweltfreundlichkeit und faire Arbeitsbedingungen. Millennials teilen diese Werte, gehen jedoch etwas pragmatischer an das Thema heran und achten bei ihren Entscheidungen stärker auf wirtschaftliche Nachhaltigkeit (Brand et al., 2022).

Entscheidungsverhalten bei Wohnimmobilien: Millennials und die Generation Z

Die Werte und Präferenzen der Millennials und der Generation Z spiegeln sich deutlich in ihrem Entscheidungsverhalten bei Wohnimmobilien wider. Die durch die digitale Welt geprägten Generationen legen großen Wert auf Wohnräume mit zuverlässiger und schneller Internetverbindung. Dieser Aspekt ist für sie von hoher Bedeutung, um soziale Interaktionen zu pflegen sowie remote arbeiten und lernen zu können. Auch nimmt die Präferenz für Smart-Home-Technologien zu. Besonders geschätzt wird die Möglichkeit, verschiedene Funktionen im Haus über mobile Geräte zu steuern, da dies Komfort und gleichzeitig Energieeffizienz erhöht (Gawande, 2024).

Allerdings sind diese hochmodernen Wohnkonzepte oft mit hohen Kosten verbunden, die junge Menschen aufgrund ihrer Lebensumstände oft nicht tragen können. Die in diesem Alter typischen begrenzten finanziellen Mittel führen dazu, dass junge Erwachsene häufig wenig Spielraum bei der Wohnungswahl haben, und daher verstärkt auf gemeinschaftliche Wohnformen und günstige Mietoptionen zurückgreifen. Hingegen legen sie großen Wert auf ihren Wohnstandort. Sie sind bereit, Abstriche bei der Wohnqualität in Kauf zu nehmen, wenn dies für den Erwerb einer besseren Wohnlage von Vorteil ist (Woo et al., 2018). Zudem besteht ein positiver Zusammenhang zwischen dem Stellenwert sozialer Kontakte und der Präferenz für gemeinschaftliche Wohnformen. In Lebensphasen, in denen soziale Netzwerke eine wichtige Rolle spielen, steigt die Attraktivität von Wohnkonzepten, die Interaktion und Gemeinschaft fördern (Ryser, 2024). Diese Wohnformen sind also nicht nur aufgrund finanzieller Erschwinglichkeit beliebt, sondern auch aufgrund verstärkter sozialer Integration und gegenseitiger Unterstützung. Des Weiteren zeigen beide Generationen eine Präferenz für urbane Standorte. Sie bevorzugen Wohnstandorte mit guter Anbindung an den Arbeitsplatz, an Universitäten und Freizeiteinrichtungen sowie an ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz. Besonders in Lebensphasen, in denen Unabhängigkeit priorisiert wird und die

Familiengründung noch nicht im Fokus steht, sind Standorte mit gut ausgebauten sozialen Netzwerken von besonderer Bedeutung (Myers, 2016).

Obwohl den jungen Generationen eine ausgeprägte soziale und ökologische Verantwortung bei ihrem Konsumverhalten zugesprochen wird, zeigen Untersuchungen, dass finanzielle Faktoren bei der Wohnentscheidung nach wie vor die höchste Priorität haben. Auch der langfristige Wunsch nach Wohneigentum bleibt bei einem Großteil stets bestehen (Woo et al. (2018). Außerdem wurde bei Millennials festgestellt, dass sich mit zunehmendem Alter und der Familiengründung die Wohnpräferenzen verändern. Während sie in jungen Jahren urbane Standorte bevorzugen, steigt im späteren Lebenslauf das Interesse an suburbanen oder ländlicheren Wohngebieten. Zusätzlich nimmt auch der Stellenwert sozialer Kontakte sowie die Bereitschaft für gemeinschaftliche Wohnkonzepte ab (Myers, 2016).

Die Wohnpräferenzen von Millennials und der Generation Z werden sowohl durch generationsspezifische als auch durch altersspezifische Faktoren beeinflusst. Während technologische Affinität, eine spätere Familienplanung sowie wirtschaftliches und ökologisches Bewusstsein aufgrund zunehmender Unsicherheiten als generationsspezifische Merkmale gelten, lassen sich andere Faktoren eher auf altersbedingte Lebensumstände zurückführen. So ist die Präferenz für urbane Standorte typisch für junge Erwachsene, da in dieser Lebensphase Unabhängigkeit und soziale Kontakte eine wichtige Rolle spielen. Mit zunehmendem Alter verlagern sich die Wohnpräferenzen jedoch häufig in suburbane und ländliche Gebiete, was eher mit der Familiengründung und anderen langfristigen Überlegungen zusammenhängt als mit generationsspezifischen Faktoren.

Babyboomer

Die Generation der *Babyboomer*, die im deutschsprachigen Raum die Geburtsjahrgänge 1956 bis 1965 umfasst, ist stark geprägt von der Nachkriegszeit, einer Zeit des wirtschaftlichen Aufschwungs, des Optimismus und des technischen Fortschritts. Diese Generation wuchs in einer Phase gesellschaftlicher Stabilisierung auf, was sich in einer ausgeprägten Sicherheitsorientierung und einem starken Streben nach Stabilität widerspiegelt (Grabenbeger, 2024). Dies zeigt sich insbesondere in ihrer Präferenz für sichere Arbeitsplätze und einer hohen Eigenheimbesitzrate. Babyboomer legen zudem großen Wert auf sinnstiftende Tätigkeiten und auf ein solides Einkommen. Aufgrund ihres Karrierebewusstseins und Ehrgeizes wird diese Generation häufig als *Workaholics* bezeichnet (Grabenbeger, 2024). Geprägt durch wirtschaftliche Stabilität, zeigt die Generation ein starkes Konsumverhalten und bevorzugt qualitativ hochwertige Produkte. Auch Familie spielt eine zentrale Rolle im Leben der Babyboomer. Diese streben danach, ihren Kindern eine verbesserte Lebensqualität zu bieten und legen Wert auf traditionelle Familienstrukturen. Gleichzeitig gelten sie als emanzipierter und individualisierter als ihre Vorgängergeneration, da sie Selbstbestimmung und persönliche Entfaltung stärker betonen (Perrig-Chiello & Höpflinger, 2009).

Entscheidungsverhalten bei Wohnimmobilien: Babyboomer

Das Entscheidungsverhalten bei Wohnimmobilien der Babyboomer ist stark durch ihre Sicherheitsorientierung und ihrem Bedürfnis nach langfristiger Stabilität geprägt. Etwa die Hälfte dieser Generation besitzt Wohneigentum (Copolla, 2012), der nicht nur der finanziellen Absicherung, sondern auch der Sesshaftigkeit dient. Darüber hinaus wird Wohneigentum als Statussymbol betrachtet und steht für wirtschaftlichen Erfolg und soziale Anerkennung (Andrushevich et al., 2015). Für Babyboomer ist das Eigenheim jedoch nicht nur ein Ausdruck

persönlichen Erfolgs, sondern auch ein Rückzugsort, der Individualität und Selbstbestimmung ermöglicht. Sie legen verstärkt Wert auf qualitativ hochwertige Wohnbedingungen und einen zufriedenstellenden Lebensstandard. Während in jüngeren Jahren noch Einschränkungen der häuslichen Lebensqualität in Kauf genommen wurden, rücken mit zunehmendem Alter Faktoren wie Komfort und Sicherheit stärker in den Fokus. Dies verstärkt die emotionale Bindung an das Zuhause, das zunehmend als geschützter Raum wahrgenommen wird. „Die Wohnung wird zum Symbol für Intimität, individuelle Freiheit, Sicherheit und Erfolg“ (Andrushevich et al., 2015).

Die Babyboomer-Generation ist im Gegensatz zu ihrer Vorgängergeneration mobiler im Wohnverhalten als zuvor. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass Menschen insbesondere in ihren 50ern durch den Auszug der Kinder sowie durch Erbschaften finanziell entlastet werden, was ihnen mehr Freiheiten auf dem Wohnungsmarkt schafft. Zudem ist diese Generation aktiver und offener für neue Wohnformen, wie insbesondere kleinere und städtischere Wohnformen als frühere Generationen (Zimmerli, 2012). Aufgrund der besseren Infrastruktur, der größeren Auswahl an Dienstleistungen und der besseren medizinischen Versorgung werden Stadtzentren für Babyboomer im Alter attraktiver. Insbesondere der Wunsch nach Autonomie und Selbstständigkeit spielt dabei eine große Rolle. Gleichzeitig kann ein großes Eigenheim im Alter zunehmend zur Belastung werden, da es einen höheren Pflegeaufwand und höhere Nebenkosten verursacht. Insbesondere kann es bei gesundheitlichen Einschränkungen problematisch sein, da oft Treppen oder große Grundstücke zu bewältigen sind. Dies führt dazu, dass für viele Babyboomer Wohnformen attraktiver werden, die besser an ihre altersbedingten Bedürfnisse angepasst sind (Zimmerli, 2012).

Trotz der zunehmenden Offenheit gegenüber alternativen Wohnformen sehen sich Babyboomer im Vergleich zu jüngeren Generationen mit besonderen Herausforderungen beim Umzug konfrontiert. Ein zentrales Hindernis besteht darin, dass viele Babyboomer wenig bis gar keine Erfahrung mit Mietwohnungen haben. Viele von ihnen haben ihr gesamtes Leben im Eigenheim verbracht und sind mit dem Mietwohnungsmarktes nicht vertraut. Zudem spielt sich die Wohnungssuche zunehmend auf digitalen Plattformen wie Immobilienportalen ab, was für viele Menschen dieser Generation eine Herausforderung darstellen kann. Eine weitere Herausforderung besteht darin, dass viele Menschen nur ungern ihr gewohntes soziales und räumliches Umfeld verlassen. Die Vorstellung, in eine völlig neue Nachbarschaft zu ziehen, ohne dort bereits Freunde oder Kontakte zu haben, macht den Schritt oft besonders schwer. Deshalb werden städtische oder suburbane Gebiete in der Nähe des bisherigen Wohnorts bevorzugt (Zimmerli, 2012).

Mit zunehmendem Alter und sich verschlechterndem Gesundheitszustand rücken auch Umzüge in altersgerechte Einrichtungen wie Altersheime in den Vordergrund. Zimmerli (2012) fand im Rahmen einer Befragung heraus, dass vor allem über 70-Jährige, die verwitwet und sozial isoliert sind, am ehesten an einen solchen Umzug denken. Ein Umzug in eine altersgerechte Wohnform erfolgt also meist erst bei gesundheitlichen oder finanziellen Einschränkungen. Hauptgründe sind die emotionale Bindung an das eigene Heim, das Sicherheit und Vertrautheit bietet, sowie die Angst vor dem Verlust von Selbstständigkeit und Privatsphäre. Zudem wird solch ein Umzug als letzte Station und somit als Konfrontation mit der eigenen Sterblichkeit wahrgenommen (Seifert, 2016).

Die genannten Wohnentscheidungen sind nicht nur charakteristisch für die Babyboomer-Generation, sondern teilweise auch durch altersspezifische Faktoren bedingt. Während Wohneigentum für diese Generation als sichere und rentable Anlageform sowie als

Statussymbol gilt, gewinnen mit zunehmendem Alter vor allem Sicherheit, Komfort und die Erleichterung des Alltags an Bedeutung. Zudem ist hervorzuheben, dass Babyboomer zwar offener für Wohnformen sind, die besser zu ihren veränderten Lebensumständen passen, dennoch weiterhin ein erheblicher Anteil älterer Menschen in Eigenheimen lebt, die nicht mehr ihren Bedürfnissen entsprechen. Dies stellt nach wie vor eine Herausforderung dar, die sowohl soziale als auch ökologische Nachteile mit sich bringt, da zum Beispiel die Wohnungssuche für junge Familien erschwert wird und größere Wohnflächen zu einem höheren Energieverbrauch führen.

3. Der Einfluss des Geschlechts

Männer und Frauen unterscheiden sich in ihrem Entscheidungsverhalten bei Wohnimmobilien, insbesondere in ihren Präferenzen, Erwartungen und ihrer Risikobereitschaft. Männer fokussieren sich tendenziell stärker auf funktionale und wirtschaftliche Aspekte wie Finanzen, Lage und Struktur eines Hauses, während Frauen häufiger ästhetische und emotionale Kriterien in ihre Entscheidungen einbeziehen. Dies zeigt sich besonders in der Auswahl von Farbe, Design und Raumgestaltung (Levy et al., 2000).

Tatschl (2019) belegte zudem im Rahmen einer Studie, dass Frauen bei der Wohnstandortwahl subjektive und soziale Aspekte im Durchschnitt höher gewichten als Männer. Zu den *subjektiven Faktoren* zählen das Sicherheitsgefühl, die Verfügbarkeit alltäglicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Orte, an denen man seinen Interessen nachgehen kann. Auch die Sauberkeit des Wohnumfeldes, die zentrale Lage im Stadtzentrum und ästhetische Merkmale der Wohnung gehören in diese Kategorie. *Soziale Faktoren* umfassen hingegen die Nähe zu nachbarschaftlichen Kontakten, das Wissen um das Vorhandensein von sozialen Kontakten in der unmittelbaren Umgebung sowie die räumliche Nähe zu Familie, Freunden und Bekannten.

Bezüglich finanzieller Kriterien sind Männer tendenziell risikofreudiger als Frauen. Diese Unterschiede lassen sich auf kulturelle, soziale und psychologische Einflüsse zurückführen, die die Risikoaversion von Frauen verstärken. Zudem haben Frauen häufig weniger Vertrauen in ihre eigenen finanziellen Fähigkeiten, während dies bei Männern in der Regel stärker ausgeprägt ist. Daher bevorzugen Frauen bei finanziellen Entscheidungsfindungen umfassendere Informationen und nehmen häufiger externen Rat in Anspruch als Männer (Mikelionytė & Lezgovko, 2021).

Auch bei den sozialen und ökologischen Motiven des Entscheidungsverhaltens treten geschlechtsspezifische Unterschiede auf. Frauen zeigen häufig ein größeres Interesse an den sozialen und ökologischen Auswirkungen ihres Konsumverhaltens und handeln entsprechend. Diese Sensibilität kann einerseits auf eine stärkere Ausprägung von Persönlichkeitsmerkmalen wie Verträglichkeit und Offenheit zurückgeführt werden, andererseits auf ihre soziale Rolle, die Frauen häufig mit Fürsorge und Verantwortung verbindet (Luchs & Mooradian, 2011). Ein ähnlicher Trend wurde auch in gemeinschaftlichen Wohnprojekten beobachtet. Tummers & MacGregor (2019) untersuchten in einer Feldstudie in den Niederlanden und Großbritannien die Zusammensetzung solcher Projekte und stellten fest, dass Frauen häufiger als Männer vertreten sind. Ein wesentlicher Grund dafür liegt in der Annahme, dass gemeinschaftliche Wohnkonzepte soziale und geschlechtliche Gleichheit fördern. Insbesondere Wohnkonzepte, die soziale Unterstützung und Erleichterungen im Alltag bieten, sind für ältere Frauen und Alleinerziehende attraktiv.

4. Der Einfluss von Familie und Haushaltsgröße

Der Entscheidungsprozess in Familien ist komplex und unterscheidet sich grundlegend von der Entscheidungsfindung in alleinlebenden Haushalten. Besonders in Familien mit Kindern prägen die unterschiedlichen Bedürfnisse und Rollen der einzelnen Familienmitglieder die Komplexität des Prozesses. Eine Familie ist definiert als eine Gruppe von zwei oder mehr Personen, die durch Blutsverwandtschaft, Ehe oder Adoption miteinander verbunden sind und in einem gemeinsamen Haushalt leben (Lawson et al., 1996).

Bereits zuvor wurde aufgezeigt, dass sich Männer und Frauen in ihrer Entscheidungsfindung und ihren Wohnpräferenzen unterscheiden, was sich auch in den Rollen innerhalb der Familie widerspiegelt. Frauen legen besonderen Wert auf die Funktionalität des Wohnraums für die Familie, wobei Aspekte wie die Gestaltung der Küche, Spielbereiche für Kinder und eine durchdachte Raumaufteilung im Vordergrund stehen. Zudem spielen emotionale Faktoren und das allgemeine Wohlbefinden der Familie eine wichtige Rolle. Männer hingegen fokussieren sich stärker auf praktische Aspekte wie die Verfügbarkeit einer Garage, die Bauweise und Materialien des Hauses sowie dessen Pflegeleichtigkeit. Besonders beim Erwerb von Wohneigentum hat für sie der potenzielle Wiederverkaufswert eine hohe Bedeutung. Darüber hinaus übernehmen sie häufig die Hauptverantwortung für finanzielle Entscheidungen, insbesondere wenn sie das Haupteinkommen der Familie stellen. Auch Kinder beeinflussen die Entscheidungsfindung auf unterschiedliche Weise. Dabei können sie direkten Einfluss einnehmen, indem sie konkrete Wünsche äußern, wie beispielsweise den Wunsch nach einem eigenen Zimmer oder Spielbereichen. Sie üben aber auch indirekten Einfluss auf die Wohnentscheidung von Eltern aus, wie beispielsweise die Anzahl der Schlafzimmer, die Ortsnähe zu Schulen oder eine sichere Umgebung. Darüber hinaus variiert der Einfluss der Kinder mit zunehmendem Alter. Während jüngere Kinder unter 8 Jahren oft flexibler sind und den Entscheidungen der Eltern leichter zustimmen, üben Kinder im Alter von 8 bis 15 Jahren dagegen einen stärkeren Einfluss aus. Mit Beginn der eigenen Lebensplanung nimmt der Einfluss der Kinder jedoch wieder ab (Levy et al., 2000).

Familien treffen bei der Wahl ihrer Wohnimmobilie in der Regel langfristige Entscheidungen als Alleinlebende. So entspricht der Erwerb von Wohneigentum nach wie vor einer Idealvorstellung, die als Investition in die Stabilität und Sicherheit der Familie angesehen wird. Außerdem werden Wohnimmobilien mit flexiblen Grundrissen bevorzugt, da sie sich an zukünftige Raumbedürfnisse anpassen lassen (Levy et al., 2000). Bei der Standortwahl spielen Kriterien wie Familienfreundlichkeit, die Nähe zu Bildungseinrichtungen, Spielmöglichkeiten sowie eine gute öffentliche Verkehrsinfrastruktur eine entscheidende Rolle. Darüber hinaus legen Familien großen Wert auf ein Wohnumfeld, das als familienfreundlich gilt. Dazu gehört auch eine soziale Nachbarschaft, die ein Umfeld für zwischenmenschliche Kontakte und gegenseitige Unterstützung bietet (Mäßig, 2012).

Levy et al. (2000) identifizierten zudem verschiedene Rollen, die Familienmitglieder im Entscheidungsprozess einnehmen können. Diese Rollen sind dynamisch und können je nach Situation variieren. Die erste Rolle, der sogenannte *Initiator* erkennt den Bedarf an einer neuen Immobilie. Häufig übernehmen Frauen diese Rolle, insbesondere in Familien mit kleinen Kindern. Der *Informationssammler* ist für die Recherche potenzieller Immobilien zuständig, eine Aufgabe, die ebenfalls oft von Frauen wahrgenommen wird, vor allem in Familien mit höherem sozioökonomischem Status. Der *Gatekeeper* kontrolliert den Informationsfluss zu den anderen Familienmitgliedern, während der *Influencer* die Meinungen und Entscheidungen der anderen beeinflusst. Der *Entscheidungsträger* trifft

schließlich die endgültige Kaufentscheidung, die in der Regel von beiden Partnern gemeinsam getroffen wird. Abschließend übernimmt der *Käufer* die Aufgabe, den Kaufprozess abzuschließen und abzuwickeln.

Zusammenfassend ist dennoch zu erwähnen, dass Faktoren wie der Lebenszyklus, die soziale Klasse, die Geschlechterrollenorientierung und die Kultur die Entscheidungsfindung innerhalb der Familie beeinflussen und die genannten Phänomene nicht verallgemeinernd betrachtet werden sollten.

5. Der Einfluss des Bildungsstands und des Beschäftigungsstatus

Bildung gilt als ein weiteres zentrales soziodemografisches Merkmal, das sowohl den Zugang zum Arbeitsmarkt als auch den individuellen Beschäftigungsstatus stark beeinflusst. Ein erfolgreicher Bildungsabschluss eröffnet in der Regel breitere berufliche Perspektiven und damit ein höheres Einkommen sowie eine höhere Kaufkraft. Dies wiederum erweitert die Möglichkeiten der Wohnungswahl und die Chance auf Wohneigentum, was häufig als Ausdruck einer erfolgreichen Karriere und einer gelungenen Biografie angesehen wird (Kellerhoff, 2014). Neben finanziellen Aspekten beeinflusst Bildung auch Lebensstile, Interessen und Alltagsroutinen. Insbesondere die Wohnmobilität wird stark vom Bildungsniveau beeinflusst. Junge Menschen mit höherer Bildung befinden sich meist in einer mobilen Lebensphase und sind eher bereit, ihren Wohnort zu wechseln, um bessere berufliche oder soziale Chancen zu nutzen. Immobile Lebensphasen beziehen sich dagegen auf spätere Lebensphasen, in denen die zentralen beruflichen und familiären Entscheidungen bereits getroffen sind und der Übergang ins Wohneigentum erfolgt. Bildung korreliert stark mit der Kaufkraft und beeinflusst somit den Übergang zum Wohneigentum (Kellerhoff, 2014).

Darüber hinaus erweitert ein hohes Bildungsniveau den sogenannten *Action Space*, ein ursprünglich von Wolpert (1965) geprägtes Konzept. Der Action Space beschreibt den subjektiv wahrgenommenen Handlungsspielraum bei der Wohnungssuche, der sich nicht nur aus dem objektiven Wohnungsangebot ergibt, sondern auch durch Faktoren wie den Zugang zu Informationen, persönliche Erfahrungen und das Vertrauen in die eigenen Möglichkeiten beeinflusst wird. Soziale und ökonomische Ressourcen spielen dabei eine entscheidende Rolle: Personen mit höherem Bildungsniveau verfügen in der Regel über einen besseren Zugang zu Informationen und Beratung, was ihren Handlungsspielraum erweitert. Dies liegt unter anderem daran, dass eine höhere Bildung häufig mit einem größeren sozialen Netzwerk einhergeht, das zusätzliche Wohnoptionen aufzeigen kann. Gleichzeitig können finanzielle Einschränkungen oder mangelnde Kenntnisse über den Wohnungsmarkt dazu führen, dass der wahrgenommene Handlungsspielraum eingeschränkt bleibt. Bildung beeinflusst somit nicht nur die ökonomischen Möglichkeiten bei der Wohnstandortwahl, sondern auch die subjektive Wahrnehmung der verfügbaren Alternativen sowie den individuellen Entscheidungsspielraum (Kellerhoff, 2014).

6. Der Einfluss des Migrationshintergrunds

Das Wohnverhalten von Haushalten mit Migrationshintergrund weist ebenfalls besondere Merkmale auf. Der Anteil der Haushalte von Familien mit geringer bis mittlerer Kaufkraft ist überdurchschnittlich hoch, während Singles und kinderlose Paare eher seltener vertreten sind. Daraus ergibt sich eine verstärkte Nachfrage nach familienfreundlichen Wohnbedingungen (Kellerhoff, 2014). Viele dieser Haushalte leben in Familien- oder Mehrgenerationenhaushalten. Dies spiegelt sich in einer Präferenz für Wohnstandorte wider,

die sowohl ausreichend Wohnraum als auch eine auf familiäre Lebensformen ausgerichtete Infrastruktur bieten. Zudem zeigt sich, dass Haushalte mit Migrationshintergrund häufiger Standorte bevorzugen, an denen verschiedene Kulturen aufeinandertreffen und ein multikulturelles Zusammenleben ausgeprägt ist (Kellerhoff, 2014).

Aufgrund der Heterogenität der Migrationshintergründe ist es jedoch schwierig, allgemeingültige Aussagen über das Wohnverhalten dieser Gruppe zu treffen. Faktoren wie Herkunftsland, Aufenthaltsdauer, sozioökonomischer Status und individuelle Lebensplanung spielen hier eine entscheidende Rolle und erschweren eine genauere Analyse.

7. Der Einfluss des Lebensstils

Das Wohnentscheidungsverhalten wird nicht nur durch soziodemografische Faktoren bestimmt, sondern zunehmend auch durch den individuellen Lebensstil von Personen. Lebensstile werden als „sichtbare, alltagskulturelle Verhaltensweisen“ verstanden, die Ausdruck von Lebensgeschichten, Chancen und Orientierung sind (Spellerberg, 1996). Kellerhoff (2014) betont zudem, dass sich Lebensstile in der spezifischen Art der Konsumnutzung manifestieren und betrachtet auch das Wohnen als ein Konsumgut.

Im Auftrag des *GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.* wurde der Zusammenhang zwischen soziodemografischen Merkmalen und Lebensstilen detailliert untersucht. Auf Grundlage von Querschnittsumfragen mit rund 1.500 Haushalten wurden Wohntrends einzelner Lebensstilgruppen erfasst. Basierend auf diesen Ergebnissen wurde im Jahre 2007 das sogenannte *Wohnmatrix-Modell* entwickelt, das zuletzt 2018 aktualisiert wurde. Im Rahmen des Modells wurden sechs Wohnkonzepte identifiziert: das *kommunikative*, das *anspruchsvolle*, das *häusliche*, das *konventionelle*, das *bescheidene* und das *funktionale Wohnkonzept* (Eisele & Albus, 2024). Im Folgenden werden die sechs Wohnkonzepte detaillierter erläutert und hinsichtlich ihrer charakteristischen Merkmale beschrieben.

Das kommunikative Wohnkonzept umfasst vor allem jüngere Singles und Paare unter 45 Jahren, häufig mit höherer Bildung und Kaufkraft. Ihr Lebensstil ist extrovertiert und aktiv, mit einem starken Fokus auf sozialen Aktivitäten und wenig Zeit für eine Familie. Diese Gruppe bevorzugt zentrale Wohnlagen, die eine schnelle Erreichbarkeit von Freizeitangeboten und sozialen Interaktionen ermöglichen (Kellerhoff, 2014).

Das anspruchsvolle Wohnkonzept umfasst ebenfalls überwiegend Singles und Paare unter 45 Jahren mit hohem Bildungsniveau und hoher Kaufkraft, jedoch mit einem unterschiedlichen Lebensstil. Sie zeichnen sich durch ein ausgeprägtes Leistungsprinzip aus und streben nach beruflichem Erfolg. Ihr Wohnverhalten spiegelt diesen Anspruch wider: Sie legen Wert auf Qualität und Prestige, was sich in der Wahl der Immobilie und des Standortes widerspiegelt. Häufige Veränderungen und Optimierungswünsche sind typisch, da sie ständig nach Möglichkeiten suchen, ihre Wohnsituation zu verbessern (Kellerhoff, 2014).

Das häusliche Wohnkonzept umfasst Individuen, die großen Wert auf familiäre Werte legen, was sich in ihrer hohen Zahl an Familienhaushalten widerspiegelt. Das Konzept ist vor allem zwischen 30 und 65 Jahren verbreitet. Diese Gruppe hat ein tendenziell mittleres Bildungs- und Kaufkraftniveau und weist vergleichsweise oft einen Migrationshintergrund auf. Sie sucht in der Regel nach stabilen, familienfreundlichen Wohnmöglichkeiten, die ihrem Bedürfnis nach Sicherheit und Geborgenheit entsprechen (Kellerhoff, 2014).

Die Lebensstilgruppe des konventionellen Wohnkonzeptes besteht überwiegend aus Singles oder Paaren im späten Erwachsenenalter, die tendenziell über ein mittleres bis hohes Bildungs- und Kaufkraftniveau verfügen. Sie haben in der Regel ihre wirtschaftlichen und sozialen Ziele erreicht und verfolgen im Rahmen ihres Wohnentscheidungsverhaltens den Wunsch nach Stabilität und Erfüllung. Sie bevorzugen eine ruhige und komfortable Wohnsituation und zeigen Interesse an kulturellen Freizeitaktivitäten sowie gesellschaftspolitischen Themen (Kellerhoff, 2014).

Das bescheidene Wohnkonzept gehört überwiegend der Senioren-Generation an und zeichnet sich durch eine geringe bis mittlere Kaufkraft und ein tendenziell niedrigeres Bildungsniveau aus. Ihr Wohnverhalten ist stark auf Stabilität und Rückzug ausgerichtet, da sie viel Zeit zu Hause verbringen und einen bescheidenen Lebensstil pflegen. Trotz begrenzter Mittel sind sie mit ihrer Lebenssituation überdurchschnittlich zufrieden und bevorzugen einfache, funktionale Wohnlösungen (Kellerhoff, 2014).

Das funktionale Wohnkonzept betrifft häufig Singles, Paare und Alleinerziehende im mittleren bis höheren Erwachsenenalter. Diese Gruppe weist ebenfalls ein tendenziell niedriges Bildungsniveau sowie eine geringe Kaufkraft auf. Ihr Wohnverhalten ist stark von praktischen und funktionalen Aspekten geprägt, da sie häufig mit einer eingeschränkten ökonomischen Situation konfrontiert sind und wenig Interesse an sozialen oder kulturellen Themen haben. Sie bevorzugen einfache und kostengünstige Wohnmöglichkeiten und verbringen ihre Freizeit aufgrund finanzieller Einschränkungen selten außer Haus (Kellerhoff, 2014).

Das Wohnmatrix-Modell bietet eine kompakte Übersicht über den Einfluss des Zusammenspiels von soziodemografischen Merkmalen und verschiedenen Lebensstilen auf Wohnverhalten. Obwohl der Lebensstil als eigenständiges, dynamisches Konstrukt betrachtet wird, steht er in enger Wechselwirkung mit soziodemografischen Faktoren. Faktoren wie Alter, soziale Schicht, Bildung, Einkommen und soziale Netzwerke beeinflussen maßgeblich, welche Wohnformen als wünschenswert erachtet werden und welche Möglichkeiten den jeweiligen Menschen zur Verfügung stehen. Zusätzlich ist zu beachten, dass die Einteilung in sechs Wohnkonzepte sehr schematisch ist und eine Vereinfachung der Realität darstellt, da individuelle Wohnpräferenzen nicht immer eindeutig einer Kategorie zuzuordnen sind und sich je nach Situation überschneiden sowie variieren können.

8. Reflexion und Fazit

Die Untersuchung des Einflusses soziodemografischer Merkmale auf das Entscheidungsverhalten bei Wohnimmobilien ist für den Wohnimmobiliensektor von hoher Relevanz. Die vorliegende Arbeit ermöglicht nicht nur einen umfassenden Überblick über die Bedürfnisse und Präferenzen verschiedener Bevölkerungsgruppen, sie betont sondern auch, dass Individuen ihre Entscheidungen abhängig von ihren persönlichen Lebensumständen, Erfahrungen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen treffen. Diese Unterschiede spiegeln sich unter anderem in der Bewertung von Alternativen, der individuellen Gewichtung relevanter Entscheidungskriterien sowie in der Wahrnehmung von Chancen und Risiken wider.

Durch die Berücksichtigung soziodemografischer Aspekte lassen sich Muster im Entscheidungsverhalten erkennen, die differenziert Rückschlüsse auf die Präferenzen, Prioritäten und Entscheidungsstrategien verschiedener Gruppen ermöglichen. Dies erlaubt eine gezielte Planung und Entwicklung von Wohnkonzepten, die bedarfsgerecht auf unterschiedliche Zielgruppen angepasst werden können. Besonders interessant ist dies für

die Entwicklung alternativer Wohnkonzepte, darunter zum Beispiel gemeinschaftliche Wohnformen, die aufgrund sozialer und ökonomischer Herausforderungen in Zukunft an Bedeutung gewinnen könnten. Eine solche Betrachtung ermöglicht es, gezielt Strategien zu entwickeln, um diese Wohnkonzepte attraktiver zu gestalten. So können Wohnkonzepte entstehen, die zum Beispiel dem Bedürfnis älterer Menschen nach Individualisierung und Selbstbestimmung besser gerecht werden. Ein tiefgehendes Verständnis dieser Einflussfaktoren trägt somit dazu bei, den Wohnungsmarkt bedarfsgerechter, aber auch zukunftsfähiger zu gestalten.

Obwohl die vorliegende Arbeit bereits eine differenzierte Analyse berücksichtigt und die Zusammenhänge im Rahmen des Wohnmatrix-Modells aufzeigt, sollte weiterhin näher untersucht werden, wie sich die soziodemografischen Merkmale gegenseitig beeinflussen. Denn eine isolierte Betrachtung der Merkmale wäre eine starke Vereinfachung der Realität, da sie miteinander in Wechselwirkung stehen und sich je nach Kontext verändern können. Auch die generationsspezifische Einteilung berücksichtigt individuelle Unterschiede nicht ausreichend. So bevorzugen beispielsweise nicht alle jungen Menschen ein urbanes Leben. Ebenso kann das Entscheidungsverhalten von Männern und Frauen stark variieren, insbesondere innerhalb der Familie, in der sich traditionelle Rollenbilder zunehmend verändern. In diesem Zusammenhang sollten Aspekte wie unterschiedliche Familienstrukturen und veränderte Geschlechterrollen in zukünftigen Untersuchungen detaillierter betrachtet werden. Darüber hinaus könnte es für zukünftige Analysen relevant sein, weitere soziodemografische Merkmale, wie kulturelle Prägungen oder soziale Milieus, näher zu analysieren.

Zusammenfassend bietet die Arbeit eine fundierte theoretische Grundlage zum Verständnis der soziodemografischen Einflussfaktoren auf Wohnentscheidungen. Gleichzeitig wird deutlich, dass die Wohnpräferenzen von einer Vielzahl sich gegenseitig beeinflussender Faktoren bestimmt werden, die in zukünftigen Untersuchungen weiter vertieft werden sollten.

Literaturverzeichnis

- Andrushevich, A., Wessig, K., Biallas, M., Kistler, R., & Klapproth, A. (2015). Intelligentes Leben in der Stadt der Zukunft. *HMD Praxis Der Wirtschaftsinformatik*, 52(4), 597–609. <https://doi.org/10.1365/s40702-015-0147-z>
- Barber, B., Mannheim, K., & Kecskemeti, P. (1953). Essays on the sociology of Knowledge. *American Sociological Review*, 18(4), 444. <https://doi.org/10.2307/2087567>
- Brand, B. M., Rausch, T. M., & Brandel, J. (2022). The importance of sustainability aspects when purchasing online: Comparing Generation X and Generation Z. *Sustainability*, 14(9), 5689. <https://doi.org/10.3390/su14095689>
- Coppola, M. (2012). Income and wealth of the German babyboomers. *Vierteljahrshefte Zur Wirtschaftsforschung*.
- Eisele, B., & Albus, J. (2024). *Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor: Ausstattungsmerkmale als Entscheidungskriterium und einhergehende Zahlungsbereitschaft bei der Wohnungswahl* (BBSR-Online-Publikation 86/2024). Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). <https://www.google.com/search?client=safari&rls=en&q=urn%3Anbn%3Ade%3A101%3A1-2408301452491.347362358108&ie=UTF-8&oe=UTF-8>
- Felsberger, C. (2019). *Die Babyboomer-Generation auf dem Arbeitsmarkt: Herausforderungen und Chancen im Generationenwandel* (Bachelorarbeit). Universität Zürich.
- Gabrielova, K., & Buchko, A. A. (2021). Here comes Generation Z: Millennials as managers. *Business Horizons*, 64(4), 489–499. <https://doi.org/10.1016/j.bushor.2021.02.013>
- Gawande, N. M., Rameshkkumar, S. R., Gope, P., Santhosh, R., Vishnu, M. M., & Umamaheswari, S. (2024). Exploring the severity of factors influencing lifestyle on housing preference of young adults: *A thematic analysis*. *Migration Letters*, 21(S1), 1013-1023.
- Grabenberger, M. (2024). *Spannungsfeld Jung und Alt: Herausforderungen im Bankensektor – Zusammenarbeit der Mitarbeiterinnen der Generationen Baby Boomer und X mit den Generationen Y sowie Z* (Diplomarbeit). Johannes Kepler Universität Linz. <https://epub.jku.at/obvulihs/content/titleinfo/9843394/full.pdf>
- Kellerhoff, J. (2014). *Soziale Ungleichheit am Wohnungsmarkt: Eine nachfrageorientierte Analyse* (Dissertation). Ruhr-Universität Bochum, Fakultät für Sozialwissenschaft.
- Lawson, R., Tidwell, P., Rainbird, P., Loudon, D., & Della Bitta, A. (1996). *Consumer behaviour in Australia and New Zealand*. McGraw-Hill Book Company.
- Levy, D. S., & Lee, K. (2000). The influence of family members on housing purchase decisions. *Journal of Property Investment and Finance*. <https://doi.org/10.1108/14635780410550885>
- Luchs, M. G., & Mooradian, T. A. (2011). Sex, Personality, and Sustainable Consumer Behaviour: Elucidating the Gender Effect. *Journal of Consumer Policy*, 35(1), 127–144. <https://doi.org/10.1007/s10603-011-9179-0>
- Mäßig, S. (2012). *Die Standortfaktoren von Wohnimmobilien und deren Einfluss auf die Vermittelbarkeit dieser*. (Bachelorarbeit). Hochschule Mittweida, Fakultät Maschinenbau.

- Mikelionytè, M., & Lezgovko, A. (2021). Gender impact on personal investment strategies. *Economics and Culture*, 18(1), 32–45. <https://doi.org/10.2478/jec-2021-0003>
- Myers, D. (2016). Peak Millennials: Three reinforcing cycles that amplify the rise and fall of urban concentration by millennials. *Housing Policy Debate*, 26(6), 928–947. <https://doi.org/10.1080/10511482.2016.1165722>
- Orudzhyan, A. (2024). *Impact of generational differences in workforce: Work-life balance, satisfaction, and communication* (Masterarbeit). California State University, Northridge).
- Perrig-Chiello, P., & Höpflinger, F. (2009). Die Babyboomer: eine Generation revolutioniert das Alter. In *Neue Zürcher Zeitung eBooks*. <https://boris.unibe.ch/33839/>
- Prensky, M. (2001). Digital Natives, Digital Immigrants Part 1. *On The Horizon the International Journal of Learning Futures*, 9(5), 1–6. <https://doi.org/10.1108/10748120110424816>
- Ryser, T. (2024). *Wohnen der Zukunft: Kollektive Wohnformen und Adaption auf die Charakteristika sowie die Wohnpräferenzen der Generation Z der Deutschschweiz* (Masterarbeit). Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften.
- Seifert, A. (2016). Umzugspräferenzen älterer Menschen: Vergleich zwischen Privathaushalt und Alterspflegeinstitutionen. *HeilberufeSCIENCE*, 7(1), 2-8. <https://doi.org/10.1007/s16024-015-0255-2>
- Spellerberg, A. (1996). *Soziale Differenzierung durch Lebensstile: eine empirische Untersuchung zur Lebensqualität in West- und Ostdeutschland* (p. 241). <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/122893/1/209758.pdf>
- Tatschl, K. (2019). *Lebensstile und Wohnstandorte: Eine empirisch-quantitative Untersuchung der Wohnstandortwahl von Lehrer/innen im Raum Graz* (Diplomarbeit). Karl-Franzens-Universität Graz.
- Tummers, L., & MacGregor, S. (2019). Beyond wishful thinking: a FPE perspective on commoning, care, and the promise of co-housing. *International Journal of the Commons*, 13(1), 62. <https://doi.org/10.18352/ijc.918>
- Wolpert, J. (1965). BEHAVIORAL ASPECTS OF THE DECISION TO MIGRATE. *Papers of the Regional Science Association*, 15(1), 159–169. <https://doi.org/10.1111/j.1435-5597.1965.tb01320.x>
- Woo, A., Cho, G., & Kim, J. (2018). Would you share your home? The multifaceted determinants of preference for shared housing among young adults. *Applied Geography*, 103, 12–21. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2018.12.012>
- Zimmerli, J., & Vogel, P. (2012). *Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter – Heute und in Zukunft: Die Babyboomer und ältere Generation im Fokus*. Zimraum Raum + Gesellschaft. Auftraggeber: Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung.

Kapitel 9: Verhaltensökonomische Analyse des Wohnimmobiliensektors – Verzerrungen und ihre Konsequenzen

Alissa Awender, Yannis Eichele

1. Einleitung

Der Wohnungsmarkt wird mit zwei gegensätzlichen Herausforderungen konfrontiert: Während ältere Menschen in ihren langjährigen Wohnungen verbleiben und sich Veränderungen gegenüber skeptisch verhalten, zieht es die junge Generation vermehrt in die Städte. Die Folgen sind ein stagnierender Wohnungsmarkt und ländliche Regionen, deren Besiedelung immer weiter abnimmt. Weswegen fällt es Senioren so schwer, ihre Wohnsituation anzupassen? Und warum unterschätzen junge Menschen die Herausforderungen des Stadtlebens? Kognitive Verzerrungen, soziale Bindungen und wirtschaftliche Faktoren prägen beide Gruppen, und beeinflussen deren Entscheidungen unerlässlich.

2. Wohnen im Alter: Warum Veränderung schwerfällt

Demografischer Wandel: Ältere Menschen wohnen anders

Der demografische Wandel, einhergehend mit einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung, verändert auch das Wohnen. So wird prognostiziert, dass in knapp 45 Jahren der Anteil der über 67-Jährigen von 20% auf 27% steigen wird. Gleichzeitig sinkt im selben Zeitraum der Anteil der unter 20-Jährigen von 19% auf 18% (Statistisches Bundesamt, 2023).

Ältere Menschen bewohnen tendenziell mehr Wohnraum. Laut dem Deutschen Bundesamt für Statistik in ihrer Pressemitteilung vom 14. Juni 2023, nutzen Haushalte mit Haupteinkommensbezieher ab 65 Jahren im Jahr 2022 durchschnittlich 68,5 Quadratmeter Wohnfläche pro Person. Zum Vergleich: Bei der nächstjüngeren Altersgruppe, den 45- bis 64-Jährigen, lag der Wert bei nur 54,8 Quadratmeter. Ein bedeutender Grund dafür ist das jeweilige Jahr, in dem eine Wohnung das erste Mal bezogen wurde. So hatten Menschen, die vor dem Jahr 1999 in ihre Wohnung gezogen sind, im Schnitt 69,2 Quadratmeter pro Kopf zur Verfügung, während es bei Haushalten 20 Jahre später (ab dem Einzugsjahr 2019) ca. 20 Quadratmeter weniger waren.

In Anbetracht der letzten beiden Jahrzehnte wird ein weiterer Faktor dieser alternden Gesellschaft ersichtlich. So stieg die absolute Zahl alleinlebender Menschen über 65 Jahren, von 5,2 Millionen, um eine weitere Million, auf sechs Millionen im Jahr 2022. Davon wohnt knapp ein Drittel auf jeweils mindestens 100 Quadratmetern (Statistisches Bundesamt, 2023). Das bedeutet, dass circa 1,6 Millionen ältere Personen in überdimensional großen Wohnungen leben, in denen ihre Bedürfnisse nicht einmal adäquat gestillt werden können.

Wohnraum effizient nutzen: Die Herausforderungen eines Umzugs im Alter

Um Wohnraum effizient zu verteilen, könnte ein Ansatz sein, alternative Wohnkonzepte für diese Personengruppen zu finden.

Ein Umzug bedeutet jedoch stets Veränderung. Sei es in eine gänzlich neue Region, oder nur in ein anderes Stadtviertel. Es bedeutet einen Umbruch der Gewohnheit diverser Facetten. Einerseits lässt man seine erlernte physische Umgebung hinter sich: Erinnerungen an den Aufbau einer Wohnung oder Routinen innerhalb des eigenen Wohnkomplexes. Andererseits fallen soziale Brücken weg oder reduzieren sich durch neue geografische Gegebenheiten. Dazu gehören beispielsweise Nachbarn, welche man seit Jahren kennt und bereits mehrfach zum Abendessen einlud, oder lediglich das tägliche Grüßen des Postboten. Besonders ältere Menschen verlassen sich sehr auf ihre Nachbarschaft, wenn es um ihr soziales Wohlergehen geht. Diese ist eine verlässliche Komponente, um im Alltag informelle Beziehungen pflegen zu können und somit das eigene psychosoziale Wohlbefinden zu steigern (Gardner, 2011).

Kognitive Verzerrungen: Die unsichtbaren Kräfte hinter Wohnentscheidungen

Darüber hinaus können auch kognitive Verzerrungen – sogenannte Biases – das Entscheidungsverhalten irrational beeinflussen. Äußerst präsent ist dabei die Verlustaversion, welche bedingt, dass Verluste psychologisch eine stärkere Wirkung haben als gleich große Gewinne. Dies hat zur Folge, dass der Schmerz eines Verlustes größer ist als die Freude über einen gleich hohen Gewinn (Kahneman & Tversky, 1979). In diesem Fall, kann beispielsweise ein Verlust der alltäglichen Routinen und der gewohnten Nachbarn schwerwiegender aufgenommen werden als eine günstigere Unterkunft oder die Möglichkeit, mehr neue Personen in einer anderen Umgebung kennenlernen zu können. Der aktuelle Wohnort dient hierbei als Referenzpunkt für die Bewertung möglicher Alternativen. Dies bedeutet, dass jegliche Veränderung kritisch und uneingeschränkt mit der aktuellen Situation verglichen wird. Ein Wohnortswechsel wird als potenzielles Risiko betrachtet, welches es tendenziell zu vermeiden gilt. Ältere Personen sind zudem risikoaverser als junge Personen (Delaney et al, 2020). Da ältere Menschen aktuell eine überdurchschnittlich große Wohnfläche besitzen, bedeutet ein Umzug zumeist auch die Reduktion dieser Wohnfläche. Diese negative Auswirkung wird deutlich höher gewichtet als die potenziellen Vorteile der Alternativen durch beispielsweise eine bessere Anbindung oder altersgerechte Ausstattung (Ossokina & Arentze, 2024). Zuletzt bedingt die wahrgenommene verbleibende Lebenszeit die Entscheidungen älterer Personengruppen. Sollte diese als kürzer wahrgenommen werden, so erscheinen die Vorteile eines Umzugs zunehmend obsolet (Golant, 2020).

Diese kognitiven Verzerrungen entstehen nicht grundlos, so kann ein sozialer Verlust für ältere Personen schwerwiegende emotionale Folgen nach sich ziehen. Ältere Menschen, die einen solchen Verlust erleiden, haben oft ein erhöhtes Risiko für Depressionen und Angstzustände. Verlusterfahrungen und eingeschränkte soziale Netzwerke sind signifikante Prädiktoren für Depressionen bei älteren Menschen, was die tiefgreifenden Auswirkungen von wahrgenommenen Verlusten auf die psychische Gesundheit verdeutlicht (Förster et al, 2018). Darüber hinaus können psychosoziale Verluste insbesondere bei älteren Frauen zu einer geringeren Lebenszufriedenheit und zu verstärkten Gefühlen von Einsamkeit führen (Chen et al., 2020). Die Art des sozialen Netzwerks spielt jedoch eine entscheidende Rolle bei der Abmilderung der Auswirkungen von Verlusten. Personen in eingeschränkten Netzwerken sind anfälliger für Depressionen als Personen in integrierten Netzwerken (Förster et al, 2018). Dies zeigt auf, dass Personen ohne ein integriertes soziales Netzwerk, die höchste Risikogruppe sind, wenn es um negative Auswirkungen eines Ortswechsels geht. Zuletzt ist der Ort des wohnsituationellen Kontextes ausschlaggebend, inwiefern die Verlustaversion einen direkten Einfluss haben kann. So sind ältere Menschen, welche ihr Leben bis dato in ruralen Gebieten verbracht haben weniger anfällig für das Erleben einer Verlustaversion, da

Gemeinschaft und der kulturelle Kontext die negativen Auswirkungen der Verlustaversion abfedern können (Chen et al, 2020).

In direktem Zusammenhang mit der Verlustaversion, steht der Status-Quo Bias (Felli & Hazen, 1998). Dieser beschreibt die Tendenz von Individuen, Veränderungen zu vermeiden und an bekannten, bestehenden Zuständen festzuhalten, selbst wenn es vorteilhaftere Alternativen geben sollte. Ältere Menschen präferieren Orte, an denen sie bereits wohnen, unabhängig von objektiven Kriterien (Ossokina & Arentze, 2024).

Diese Verzerrung, geht jedoch über den reinen Effekt der Verlustaversion hinaus. So wird er im Alltag als Heuristik verwendet, um den kognitiven Aufwand zu reduzieren. Nichts zu ändern fällt schließlich leichter, als sich mit den Konsequenzen seiner Handlungen auseinanderzusetzen. (Samuelson & Zeckhauser, 1988). Die Attraktivität einer Option steigt schon allein durch das Titulieren dieser als einen Status Quo (Moshinsky & Bar-Hillel, 2010).

Des Weiteren beeinflusst der Status-Quo-Bias Personen gehobenen Alters stärker als junge Personen. Ältere Personen zeigen eine niedrige Zahlungsbereitschaft gegenüber Option, welche Veränderung bedeuten. Stabilität und Familiarität scheint hierbei ein ausschlaggebender Faktor zu sein. (Eidelman & Crandall, 2012)

Ältere Menschen bewerten kontinuierlich die Passung zwischen ihren eigenen Fähigkeiten und ihrem Wohnort (Cheng et al., 2021). Zunächst sprechen meistens praktische Gründe für die Wahl eines Wohnortes wie z.B. Kosten oder die Nähe zur Familie (Wiles et al., 2009). Die emotionalen Verbindungen, die dann - über funktionale und materielle Gründe hinausgehend - zwischen Menschen und ihren Umgebungen entstehen, werden Place Attachment genannt (Altman & Low, 1992). Diese Ortsbindung entsteht durch das Sammeln bedeutungsvoller Erinnerungen multifaktoriell. Dazu gehören emotionale Erlebnisse und die Personalisierung des Raumes, mit welcher ein Gefühl von Identität in Verbindung gebracht wird. Des Weiteren spielt zudem die Symbolik des Wohnraumes, die Stolz oder auch Stabilität repräsentieren kann eine wichtige Rolle. Letzteres geht mit einer Wahrnehmung von Kontrolle im Gegensatz zu den äußeren, sich ständig wandelnden Umständen, einher (Browns & Perkins, 1992).

Schließlich bedingt ein ökonomisches Phänomen die Aversion älterer Personen gegenüber einer Veränderung der Wohnsituation. Ältere Menschen besitzen häufig alte Mietverträge zu Konditionen, die auf dem heutigen Wohnungsmarkt nahezu utopisch wirken. Ein neues Mietverhältnis würde hingegen modernen Tarifen entsprechen. Der Lock-in-Effekt beschreibt hierbei eine starke Bindung an eine bestehende Wohnsituation, da ein Wechsel nur mit erheblichem Aufwand und hohen Kosten möglich ist. Hierdurch entsteht ein Gefälle, welches über rein psychologische Faktoren hinausgeht. (Zimmerli et al., 2024)

Wie wirkt man dem entgegen?

Die Angst vor sozialer Verarmung überwiegt den rationalen Entscheidungen der älteren Menschen. Um dem entgegenzuwirken, können Lösungsansätze, wie gemeinschaftliche Wohnkonzepte, Abhilfe schaffen. Diese basieren auf dem Prinzip der solidarischen Nachbarschaft, in der sich teilweise mehrere Generationen aktiv einbringen und voneinander profitieren können. Ältere Personen können hierdurch bei Alltagsaufgaben unterstützt werden, zur aktiven Teilhabe animiert werden und ein stetiges soziales Netzwerk aufrechterhalten. Intergenerationelles Engagement kann zudem die kognitiven Funktionen älterer Menschen verbessern, einschließlich der physischen Leistung und der Komplexität der Emotionsregulation (Krzczkowska et al., 2021). Weiterhin wird das Gefühl von Depression

und sozialer Isolation bei älteren Erwachsenen verringert und ihre psychosoziale Gesundheit insgesamt verbessert. Sie verstärken darüber hinaus soziale Beziehungen und steigern die sozialen Aktivitäten, was zu einer besseren Lebensqualität und einem höheren Wohlbefinden beiträgt (Gualano et al., 2017).

Auch finanziell betrachtet birgt gemeinschaftliches Wohnen eine positive Alternative, da dadurch Wohnkosten aufgeteilt werden können. Zudem gilt es, die Wahrnehmung von Alternativen besser zu beleuchten. Oft führt Unwissenheit zu negativen Annahmen gegenüber anderen Optionen. Durch gezielte Informationskampagnen bezüglich der Chancen sozialer und ökonomischer Vorteile, kann einer Verlustaversion entgegengewirkt werden. Man könnte älteren Personen weiterhin mittels spezifischer Förderungsprogramme die Umstellung auf eine neue Wohnung - sowie den damit einhergehenden kognitiven Aufwand – erleichtern.

3. Landflucht

Das Phänomen Landflucht

Mit der zunehmenden Urbanisierung entscheiden sich immer mehr Jugendliche und junge Erwachsene, ländliche Gebiete hinter sich zu lassen und in städtische Regionen umzuziehen, sodass mittlerweile mehr als die Hälfte der Weltbevölkerung in Städten lebt (United Nations, 2019). Das Phänomen der Landflucht und Verstädterung ist nicht nur ein Teil der zentralen Entwicklungen im Zuge der Entstehung der Industriegesellschaft (Steinbach et al., 1988), sondern auch eine der Haupttriebkraft hinter der Urbanisierung und wirtschaftlichen Entwicklung, die vor allem im 19. und 20. Jahrhundert die europäische Landschaft prägten (Saville, 2013; van der Woude et al., 1995).

Die Konsequenz dieser Entwicklungen ist eine stetige Verstärkung des Trends hin zur Urbanisierung, der weltweit immer mehr Menschen in Städte zieht. Während 1950 noch mehr als zwei Drittel der Weltbevölkerung in ländlichen Gebieten lebten, wohnten 2015 bereits rund 54 % in städtischen Regionen. Auch in Deutschland nimmt dieser Trend stetig zu: Rund 75,3% der deutschen Bevölkerung lebte 2015 in städtischen Gebieten (*Themenseite: Urbanisierung, 2024b*). In Ländern wie Belgien ist der Anteil an Stadtbewohnern mit 98 % besonders hoch.

Der zunehmende Urbanisierungsgrad hat spürbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Während in ländlichen Regionen immer mehr Wohnraum ungenutzt bleibt, verschärft sich in vielen deutschen Städten der Wohnungsmangel, eine Entwicklung, die in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter zunimmt (Bocksch, 2023). Schätzungen des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) prognostizieren, dass in Deutschland bis 2027 bis zu 830.000 Wohnungen fehlen werden, was die Diskrepanz zwischen dem steigenden Wohnungsbedarf und den rückläufigen Neubauzahlen verdeutlicht (Statista, 2024b). Die wachsende Wohnraumnachfrage lässt die Immobilienpreise in Städten stetig steigen und erschwert es vielen Menschen zunehmend, bezahlbaren Wohnraum zu finden. (Statista, 2025b).

Konsequenzen für die ländliche Bevölkerung

Neben den steigenden Immobilienpreisen und dem zunehmenden Mangel an Wohnraum in städtischen Gebieten hat die Landflucht vor allem weitreichende Folgen für ländliche Regionen, da sie die demografische Struktur und die wirtschaftliche Stabilität dieser Gebiete nachhaltig beeinflusst. Ein zentrales Merkmal ist die Abwanderung von hauptsächlich jungen Menschen, die oft als „Unterstützungsgeneration“ bezeichnet werden, da sie das größte

Potenzial für die Weiterentwicklung und Transformation ihrer Heimatregionen besitzen (Prieto, 2017). Der Verlust dieser Bevölkerungsgruppe stellt eine große Herausforderung für ländliche Gemeinschaften dar, da Jugendliche als zukunftsorientierte Akteure eine essenzielle Ressource für die Belebung und Stärkung ländlicher Räume darstellen (Halsey, 2008). Hinzu kommt, dass die Abwanderung gut ausgebildeter Menschen aus ländlichen Gebieten zu einer Verringerung der erwerbsfähigen ländlichen Bevölkerung führt und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit dieser Regionen schwächt (OECD, 2018). Zusätzlich beeinflusst die geografische Isolation vieler ländlicher Gebiete die Entwicklungsmöglichkeiten. Das Fehlen eines breiten Bildungsangebots sowie begrenzte Beschäftigungsmöglichkeiten führen zu einem Teufelskreis, in dem die Abwanderung weiter verstärkt wird und die ländlichen Regionen zunehmend an Dynamik verlieren (Bertolini et al., 2008). Infolge dieser Veränderungen sehen sich ländliche Gebiete mit einer alternden Bevölkerung und einer schrumpfenden, weniger wettbewerbsfähigen Arbeitskraft konfrontiert, was die langfristige Entwicklung und den Wohlstand dieser Regionen gefährdet (Copus et al., 2011). Der Exodus junger Menschen führt dazu, dass die Region zunehmend von älteren Bewohnern geprägt wird.

Der Rückgang junger Menschen in ländlichen Regionen bedroht jedoch nicht nur die wirtschaftliche Stabilität, sondern verändert auch das soziale Gefüge und beeinflusst das individuelle Wohlbefinden der Bewohner. Mit ihrem Wegzug verlieren diese Gebiete essenzielle soziale Bindeglieder, die für den Erhalt von Gemeinschaftsstrukturen und -aktivitäten entscheidend sind. Dies schwächt den sozialen Zusammenhalt, fördert das Gefühl der Isolation unter den zurückbleibenden älteren Bewohnern (Maretzke et al., 2021) und mindert die Vitalität sowie die Lebendigkeit der Gemeinschaft (Salt, 2004). Hinzu kommt, dass mit der sinkenden Bevölkerungszahl oft auch wichtige Infrastrukturen verschwinden. Supermärkte, Arztpraxen oder Freizeitangebote schließen, weil sich ihr Betrieb wirtschaftlich nicht mehr lohnt. Für die verbliebenen älteren Menschen bedeutet das längere Wege und eingeschränkte Versorgung, was ihre Selbstständigkeit und Lebensqualität erheblich beeinträchtigen kann. Ein weiteres Problem ist die Frage der Versorgung im Alter. Wenn immer mehr junge Menschen abwandern, fehlen nicht nur Fachkräfte in der Pflege, sondern oft auch Angehörige, die sich um ihre Eltern oder Großeltern kümmern könnten. Dadurch gerät das traditionelle Modell der gegenseitigen Unterstützung zwischen den Generationen unter Druck, was langfristig zu sozialen Spannungen führen kann.

Gründe für die Abwanderung und ihre kognitiven Verzerrungen

Ein zentraler Faktor für die Abwanderung in die Städte ist das begrenzte Angebot an beruflichen Perspektiven, da in ländlichen Gebieten häufig sinnvolle Vollzeitbeschäftigungen fehlen (Alston & Kent, 2003). Seit der Industrialisierung der Landwirtschaft hat die Mechanisierung dazu geführt, dass Arbeitsplätze in ländlichen Gebieten zunehmend rarer wurden (Kingsley, 1954). Zudem mangelt es an weiterführenden Bildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten (Halsey, 2009). Neben wirtschaftlichen Erwägungen steht vor allem der Wunsch im Vordergrund, die eigene Lebensqualität zu steigern und sowohl persönliche als auch berufliche Kompetenzen weiterzuentwickeln (Cairns, 2017; Bjarnason & Thorlindsson, 2006; McLaughlin et al., 2014; Norman & Power, 2015). Vorstellungen von Erfolg (Corbett & Forsey, 2017; Farrugia, 2015) können eine Abwanderung begünstigen. Menschen neigen allerdings dazu, ihre eigenen Erfolgchancen zu überschätzen. Junge Abwanderer lassen sich durch den Optimism Bias (Brache & Brown, 2012) dazu verleiten, überschätzt positiv von besseren Karrierechancen in der Stadt auszugehen, während sie mögliche Risiken wie hohe Lebenshaltungskosten und die starke Konkurrenz auf dem

Arbeitsmarkt unterschätzen. Glaube, dass der Umzug automatisch zu einer besseren Zukunft führt, ist oft nicht realistisch.

Die Migrationsentscheidung wird jedoch nicht ausschließlich durch wirtschaftliche Aspekte beeinflusst. Farrugia (2015) identifiziert drei wesentliche Dimensionen: Erstens strukturelle Faktoren wie der Zugang zu Arbeits- und Bildungsmöglichkeiten, zweitens symbolische und kulturelle Aspekte, da das urbane Leben häufig mit Fortschritt und Dynamik assoziiert wird und drittens emotionale Faktoren, die mitunter ambivalent wahrgenommen werden. Während bessere Bildungs- und Beschäftigungsperspektiven als Hauptmotive für die Abwanderung gelten (Foster & Main, 2018), spielen demnach auch individuelle Beweggründe eine Rolle. Besonders die kulturelle und soziale Vielfalt urbaner Räume wirken als Anziehungspunkte für junge Menschen. Städte bieten eine breite Palette an kulturellen Angeboten, Freizeitmöglichkeiten und sozialen Netzwerken, die in ländlichen Gebieten häufig fehlen. Das unmittelbare Versprechen von Aufregung, neuen Erfahrungen und sozialer Vernetzung in der Stadt überwiegt häufig die langfristigen Überlegungen zu finanziellen Problemen – ein Effekt, der auf den Present Bias, die gegenwärtige Voreingenommenheit (O'Donoghue & Rabin, 1999), zurückzuführen ist. Neben der Tendenz, kurzfristige Ergebnisse in den Vordergrund zu stellen, neigen Individuen zudem aufgrund des Feature-Positive Bias (Newman et al., 1980) dazu, die positiven Seiten des Stadtlebens überzubewerten, während negative Aspekte wie soziale Vereinsamung, beengte Wohnverhältnisse oder hoher Stress in der Entscheidungsfindung häufig ausgeblendet werden.

Darüber hinaus wird die Entscheidung zur Migration maßgeblich von sozialen Einflüssen und freundschaftliche Bindungen (Pretty et al., 2003, 2006) geprägt. Die Angst, wertvolle Erfahrungen oder Chancen zu verpassen, verstärkt durch den Fear of Missing Out Bias (Przybylski et al., 2013), kann den Wunsch nach einem Umzug in die Stadt verstärken. Gleichzeitig spielt der Effekt der sozialen Bewährtheit (Cialdini, 1993) eine entscheidende Rolle, da besonders junge Menschen dazu neigen, sich an den Entscheidungen ihrer Altersgenossen zu orientieren. Der städtische Lebensstil wird ebenfalls maßgeblich durch die soziale Wahrnehmung beeinflusst (Dalsgaard & Gram, 2018). Junge Menschen lassen sich häufig von einer vereinfachten Vorstellung leiten, die ländliche Gegenden mit Tradition und städtische Räume mit Fortschritt und Modernität gleichsetzt (Sørensen & Pless, 2017). Darüber hinaus verstärken negative Stereotype, wie das Bild des Provinzlebens als von Klatsch und Langeweile geprägt, den Wunsch nach Abwanderung (Dalsgaard & Gram, 2018). Diese verzerrte Wahrnehmung ist auf den False Dilemma-Fehlschluss (Tomić, 2013), auch als False Dichotomy bekannt, zurückzuführen. Diese entsteht durch unser menschliches Bedürfnis, komplexe soziale und geografische Realitäten in einfache, entweder/oder-Kategorien zu zerlegen. Der Fehlschluss, dass ländliche Gebiete ausschließlich traditionell und urbane Räume ausschließlich modern sind, stellt eine übermäßige Vereinfachung dar, die die Vielfalt der Realität ausblendet und alternative Perspektiven negiert. In Wirklichkeit gibt es zahlreiche Schnittstellen und hybride Merkmale, die sowohl städtische als auch ländliche Räume prägen.

Persönlichkeitsmerkmale spielen ebenfalls eine entscheidende Rolle bei der Entscheidung zur Migration. Menschen, die offen für neue Erfahrungen sind und eine hohe Risikobereitschaft mitbringen, nehmen die Herausforderungen eines Umzugs weniger stark wahr und sind daher eher bereit, ländliche Gebiete zu verlassen und in Städte zu ziehen. Insbesondere belegen die Untersuchungen von Jaeger et al. (2010) und Bauernschuster et al. (2014), dass risikofreudige Personen häufiger ihren Wohnort wechseln als weniger risikobereite

Menschen. Im Gegensatz dazu zeigen Studien, dass Eigenschaften wie Gewissenhaftigkeit und Extraversion mit einer geringeren Migrationsneigung einhergehen.

Durch eine positive Rückkopplungsschleife kann Landflucht weiter begünstigt werden: Ehemalige Migranten aus ländlichen Gebieten unterstützen die Neuankömmlinge bei der Eingewöhnung in der Stadt, was den Migrationsprozess weiter vereinfacht (Mengkui & Malik, 2005b). Diese als Kettenmigration bekannte Dynamik senkt die Hürden für weitere Abwanderungen und führt zu zwei ähnlichen kognitiven Verzerrungen: dem Mitläufereffekt und dem Herdenverhalten. Der Mitläufereffekt (Marsh, 1985) beschreibt, wie sich Menschen an dem Verhalten anderer orientieren, besonders wenn sie glauben, dass die Entscheidungen der anderen richtig oder sozial akzeptiert sind. In diesem Fall sehen Neuankömmlinge, dass immer mehr Menschen aus ländlichen Gebieten in die Stadt ziehen, und neigen dazu, diese Entscheidung ebenfalls zu treffen, da sie das Verhalten der anderen als gültig und vorteilhaft empfinden. Das Herdenverhalten (Teraji, 2003) geht einen Schritt weiter, indem Menschen Entscheidungen anderer imitieren, ohne diese kritisch zu hinterfragen. In einer solchen Situation kann das Verhalten von Migranten wie eine „Herde“ wirken, in der sich die Individuen unreflektiert der Mehrheit anschließen, anstatt die Entscheidung zur Migration sorgfältig zu prüfen. Landflucht kann sich so allmählich zu einer gesellschaftlichen Norm entwickeln, bei der das Verlassen ländlicher Regionen als selbstverständlicher Schritt hin zu besseren beruflichen und sozialen Möglichkeiten angesehen wird.

Psychologische Auswirkungen auf Migrierende

Trotz der potentiellen Chancen und neuen Perspektiven, die ein Umzug in die Stadt verspricht, kann er für die Migrierenden auch unerwartete negative Konsequenzen mit sich bringen, die im Vorfeld oft unterschätzt werden. Im Vergleich zu Gleichaltrigen, die in ihrer Heimatregion verbleiben, sind migrierte Jugendliche und junge Erwachsene häufiger mit belastenden Lebensereignissen wie akademischem Druck, sozialer Ausgrenzung oder familiären Spannungen konfrontiert, was sich negativ auf ihre Lebenszufriedenheit auswirken kann (Lin et al., 2009; Ye et al., 2016). Darüber hinaus berichten sie häufiger über eine geminderte subjektive Gesundheit (Wang & Mesman, 2015; Zhang et al., 2010) und sind einem erhöhten Risiko für Einsamkeit, Angststörungen und Depressionen ausgesetzt (Li et al., 2008). Eine Studie ergab, dass die unerfüllten Bedürfnisse von Migrantinnen, gepaart mit dem Stress durch unerfüllte Erwartungen und schwierigen sozioökonomischen Bedingungen, eine Reihe von psychischen Problemen wie Hoffnungslosigkeit, Demoralisierung, mangelnde Motivation, Scham, sozialen Rückzug und Isolation begünstigen (Haque et al., 2020). Zudem haben sie oftmals Schwierigkeiten, sich der neuen Umgebung anzupassen.

Neue Perspektiven

Die negativen Folgen der Landflucht sind weitreichend und betreffen nicht nur die ländlichen Regionen selbst, sondern auch die jungen Migranten, die mit vielerlei Herausforderungen konfrontiert sind. Um diesen negativen Entwicklungen entgegenzuwirken, können gezielte Maßnahmen ergriffen werden, die den Abwanderungsprozess verlangsamen oder sogar umkehren. Ein vielversprechender Ansatz ist die Förderung von Informations- und Kommunikationstechnologien in ländlichen Gebieten (Llorent-Bedmar et al., 2021). Dies könnte nicht nur den Zugang zu Bildung und Arbeitsmöglichkeiten erleichtern, sondern auch das soziale Netz erweitern. Darüber hinaus könnten innovative Konzepte wie gemeinschaftliches Wohnen dazu beitragen, das ländliche Leben attraktiver zu gestalten. Diese bieten insbesondere Menschen, die sich nach mehr sozialen Interaktionen sehnen, wie sie sie in Städten suchen, eine wertvolle Alternative. Gemeinschaftliches Wohnen schafft nicht

nur eine engere soziale Vernetzung, sondern trägt auch dazu bei, das Gefühl von Zugehörigkeit und Unterstützung zu stärken, was für junge Menschen und andere Landbewohner von großer Bedeutung ist.

4. Diskussion

Insgesamt zeigt sich, dass sowohl ältere Personen als auch Jugendliche und junge Erwachsene durch psychologische und soziale Faktoren in ihren Wohnentscheidungen stark beeinflusst werden. Während ältere Menschen oft an ihrer gewohnten Umgebung festhalten und dort vereinsamen, ziehen jüngere Personen in die Städte und stehen dort vor neuen Herausforderungen. Dies unterstreicht die Notwendigkeit, innovative Wohnkonzepte zu entwickeln, die den Bedürfnissen beider Gruppen gerecht werden. Gemeinschaftliche Wohnmöglichkeiten könnten eine vielversprechende Lösung darstellen, da sie finanzielle Entlastung, soziale Einbindung und ein erhöhtes Zugehörigkeitsgefühl bieten. Insbesondere könnten jüngere Mitbewohner ältere Personen sowohl kognitiv als auch physisch unterstützen, was zu einer symbiotischen Beziehung führt und die Lebensqualität beider Generationen verbessern kann. Ob diese Verbindung beider Generationen jedoch zu nachhaltigem Erfolg führt, kann jedoch nur durch eine praktische Umsetzung beurteilt werden.

Literaturverzeichnis

- Alston, M. & Kent, J. (2003). Education access for Australia's rural young people: A case of social exclusion. *Australian Journal of Education*, 47(1), 5-17.
- Altman, I., & Low, S. M. (Eds.). (1992). Place attachment. Springer.
- Ayhan, S. H., Gatskova, K. & Lehmann, H. (2017). The Impact of Non-Cognitive Skills and Risk Preferences on Rural-to-Urban Migration: Evidence from Ukraine. *RePEc: Research Papers in Economics*. <https://doi.org/10.6092/unibo/amsacta/5693>
- Bauernschuster, S., Falck, O., Heblich, S., Suedekum, J. & Lameli, A. (2014). Why are educated and risk-loving persons more mobile across regions? *Journal of Economic Behavior & Organization*, 98, 56-69.
- Benito, D. (2013). Depopulation, Uprooting and Rural School: Condemned to Come across. *Encrucijadas: Revista Crítica de Ciencias Sociales*, 59–69.
- Bertolini, P., Montanari, M. & Peragine, V. (2008). Poverty and Social Exclusion in Rural Areas. *European Commission, Bruxelles*.
- Bjarnason, T. & Thorlindsson, T. (2006). Should I stay or should I go? Migration expectations among youth in Icelandic fishing and farming communities. *J. Rural Stud*, 22(3), 290–300.
- Cairns, D. (2017). Migration and tertiary educated youth: a reflexive view of mobility decision-making in an economic crisis context. *Child Geogr*, 15(4), 413–425.
- Carr, P. J. & Kefalas, M. J. (2009). Hollowing Out the Middle: The Rural Brain Drain and what it Means for America. *Beacon Press*.
- Chen, L., Guo, W. & Pérez, C. (2020). The Effect of Aging Attitudes on the Quality of Life of Older Adults in China. *Research on Aging*, 43, 96 - 106. <https://doi.org/10.1177/0164027520948192>.
- Cheng, S. P., Tsai, T. I. & Chen, I. J. (2021). Development and Psychometric Evaluation of the Place Attachment for Community-Dwelling Older Adults Scale. *Journal of Applied Gerontology*, 40(6), 620–628. <https://doi.org/10.1177/0733464820907781>
- Copus, A., Shucksmith, M., Dax, T. & Meredith, D. (2011). *Cohesion Policy for rural areas after 2013: A rationale derived from the EDORA project (European Development Opportunities in Rural Areas) - ESPON 2013 Project 2013/1/2*. <https://www.semanticscholar.org/paper/Cohesion-Policy-for-rural-areas-after-2013%3A-A-from-Copus-Shucksmith/e2b5ce59d4c8d7c5c679e7655a88399cb1b486a1>
- Corbett, M. & Forsey, M. (2017). Rural youth out-migration and education: challenges to aspirations discourse in mobile modernity. *Discourse: Studies in the Cultural Politics of Education*, 38(3), 429–444.
- Dalsgaard, H. & Gram, M. (2018). 'The brainy ones are leaving': the subtlety of (un)cool places through the eyes of rural youth. *J. Youth Stud*, 21, 620–635. <https://doi.org/10.1080/13676261.2017.1406071>.
- Davis, K., & Golden, H.H. (1954). Urbanization and the Development of Pre-Industrial Areas. *Economic Development and Cultural Change*, 3(1), 6 - 26.
- Delaney, R., Strough, J., Shook, N., Ford, C., & Lemaster, P. (2020). Don't Risk It. Older Adults Perceive Fewer Future Opportunities and Avoid Social Risk Taking. *The International Journal*

of Aging and Human Development, 92, 139 - 157.

<https://doi.org/10.1177/0091415019900564>.

Eidelman, S., & Crandall, C. (2012). Bias in Favor of the Status Quo. *Social and Personality Psychology Compass*, 6, 270-281. <https://doi.org/10.1111/J.1751-9004.2012.00427.X>.

ENRD Contact Point. (2019). The digitisation of rural areas in Spain: A national perspective. In *ENRD Contact Point*. https://ec.europa.eu/enrd/sites/enrd/files/enrd_publications/digital-strategies_case-study_es.pdf

Farrugia, D. (2015). The mobility imperative for rural youth: the structural, symbolic and non-representational dimensions rural youth mobilities. *J. Youth Stud*, 19 (6), 836–851.

Felli, J. C. & Hazen, G. B. (1998). Sensitivity analysis and the expected value of perfect information. *Med Decis Making*, 18(1), 95-109. doi: 10.1177/0272989X9801800117.

Förster, F., Stein, J., Löbner, M., Pabst, A., Angermeyer, M. C., König, H. H. & Riedel-Heller, S. G. (2018). Loss experiences in old age and their impact on the social network and depression-results of the Leipzig Longitudinal Study of the Aged (LEILA 75+). *J Affect Disord*, 1(241), 94-102. doi: 10.1016/j.jad.2018.07.070.

Foster, K. & Main, H. (2018). *Finding a place in the world: understanding youth outmigration from shrinking rural communities*. <http://hdl.handle.net/10222/73932>

García-Arias, M. A., Tolón-Becerra, A., Lastra-Bravo, X. & Torres-Parejo, Ú. (2021). The out-migration of young people from a region of the "Empty Spain": Between a constant slump cycle and a pending innovation spiral. *Journal of Rural Studies*, 87, 314–326. <https://doi.org/10.1016/J.JRURSTUD.2021.09.008>

Gardner, P. (2011). Natural neighborhood networks — Important social networks in the lives of older adults aging in place. *Journal of Aging Studies*, 25, 263-271. <https://doi.org/10.1016/J.JAGING.2011.03.007>.

Golant, S. M. (2020). The distance to death perceptions of older adults explain why they age in place: A theoretical examination. *Journal of Aging Studies*, 54. <https://doi.org/10.1016/j.jaging.2020.100863>

Gualano, M., Voglino, G., Bert, F., Thomas, R., Camussi, E. & Siliquini, R. (2017). The impact of intergenerational programs on children and older adults: a review. *International Psychogeriatrics*, 30, 451 - 468. <https://doi.org/10.1017/S104161021700182X>.

Halsey, R. J. (2008). *Rural Schools and Rural Revitalisation: Blazing New Trails*. Keynote Paper: Dallas, Texas: National Community Education Association Conference.

Haque, R., Malik, M. M. & Aftab, R. (2020). Migrating into Poverty and Malady: Psychosocial Challenges Rural Pakistani Women in a Post Migration Scenario. *Global Social Sciences Review*, 5(2), 293–303. [https://doi.org/10.31703/gssr.2020\(v-ii\).28](https://doi.org/10.31703/gssr.2020(v-ii).28)

Jaeger, D. A., Bonin, H., Dohmen, T. J., Falk, A., Huffman, D. & Sunde, U. (2007). Direct Evidence on Risk Attitudes and Migration. *SSRN Electronic Journal*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.970501>

Kahneman, D., & Tversky, A. (1979). Prospect Theory: An Analysis of Decision under Risk. *Econometrica*, 47(2), 263–292.

Krzeczkowska, A., Spalding, D., McGeown, W., Gow, A., Carlson, M. & Nicholls, L. (2021). A systematic review of the impacts of intergenerational engagement on older adults' cognitive,

- social, and health outcomes. *Ageing Research Reviews*, 71. <https://doi.org/10.1016/j.arr.2021.101400>.
- Llorent-Bedmar, V., Cobano-Delgado Palma, V. & Navarro-Granados, M. (2021). The rural exodus of young people from empty Spain. Socio-educational aspects. *Journal of Rural Studies*, 82, 303–314. <https://doi.org/10.1016/J.JRURSTUD.2021.01.014>
- Low, S. M. & Altman, I. (1992). Place Attachment. In I. Altman & S. M. Low (Hrsg.), *Place Attachment*, 1–12. https://doi.org/10.1007/978-1-4684-8753-4_1
- Maretzke, S., Hoymann, J., Schlömer, C., Stelzer, A., Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung & Eltges, M. (2021). BBSR-Analysen. BBSR-Analysen. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2021/ak-03-2021-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=4
- Marsh, C. (1985). Back on the Bandwagon: The Effect of Opinion Polls on Public Opinion. *British Journal Of Political Science*, 15(1), 51–74. <https://doi.org/10.1017/s0007123400004063>
- McLaughlin, D. K., Shoff, C. M. & Demi, M. A. (2014). Influence of perceptions of current and future community on residential aspirations of rural youth. *Rural Sociol*, 79(4), 453.
- Mengkui, W. & Malik, K. (2005b). *China Human Development Report 2005*. https://planipolis.iiep.unesco.org/sites/default/files/ressources/china_hdr_2005.pdf
- Moshinsky, A. & Bar-Hillel, M. (2010). Loss Aversion and Status Quo Label Bias. *Social Cognition*, 28(2), 191–204.
- Norman, M. E. & Power, N. G. (2015). Stuck between “the rock” and a hard place: rural crisis and re-imagining rural Newfoundland feminine subjectivities. *Gend. Place Cult*, 22(1), 50–66.
- Ossokina, I. V. & Arentze, T. A. (2024). Reference-dependent housing choice behaviour: why are older people reluctant to move? *Housing Studies*, 39(8), 2024-2042. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2151984>
- Perz, S. (2000). The Rural Exodus in the Context of Economic Crisis, Globalization, and Reform in Brazil. *The International Migration Review*, 34(3), 842–881. doi:10.1177/019791830003400308.
- Pretty, G., Bramston, P., Patrick, J. & Pannach, W. (2006). The relevance of community sentiments to Australian rural youths’ intention to stay in their home communities. *Am. Behav. Sci*, 50(2), 226–240.
- Pretty, G., Chipuer, H. M. & Bramston, P. (2003). Sense of place amongst adolescents and adults in two rural Australian towns: the discriminating features of place attachment, sense of community and place dependence in relation to place identity. *J. Environ. Psychol*, 23(3), 273–287.
- Prieto, E. M. (2017). Acceso a la vivienda y mantenimiento de la población joven en los espacios rurales. *Journal of Youth Studies*, 116, 75-93 <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6282544>
- Salt, B. (2004). *The Big Shift*. Victoria, Australia: Hardie Grant Books.
- Samuelson, W. & Zeckhauser, R. (1988). Status quo bias in decision making. *Journal of Risk and Uncertainty*, 1(1), 7–59.

- Saville, J. (2013). Rural depopulation in England and Wales, 1851-1951. *Routledge*, 9.
- Sørensen, N. U. & Pless, M. (2017). Living on the periphery of youth: young people's narratives of youth life in rural areas. *Young*, 25, 1–17. [https://doi: 10.1177/1103308816669260](https://doi.org/10.1177/1103308816669260).
- Statista. (2024b, Juli 5). *Wohnungsmangel - Anzahl fehlender Wohnungen nach Städten 2012*. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/223140/umfrage/anzahl-der-fehlenden-mietwohnungen-nach-staedten-in-deutschland/>
- Statista. (2025b, Februar 4). *Immobilienpreisentwicklung in Deutschland bis 2024*. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/597304/umfrage/immobilienpreise-alle-baujahre-in-deutschland/>
- Bocksch, R. (2023, 1. Februar). *Wohnungsbedarf in den nächsten Jahren kaum zu decken*. *Statista Daily Data*. <https://de.statista.com/infografik/29160/verhaeltnis-fertiggestellter-wohnungen-zum-bedarf-2021---2025/>
- Statistisches Bundesamt. (2023, 14. Juni). Haushalte von Seniorinnen und Senioren verfügen über größere Wohnfläche pro Person. *Pressemitteilung Nr. N 035/2023*. Statistisches Bundesamt. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N035_12.html
- Teraji, S. (2003). Herd behavior and the quality of opinions. *Journal of Socio-economics*, 32(6), 661-673.
- Themenseite: Urbanisierung*. (2024b, November 18). *Statista*. <https://de.statista.com/themen/7020/urbanisierung/#topicOverview>
- Tomić, T. (2013). False Dilemma: A Systematic Exposition. *Argumentation*, 27, 347–368. <https://doi.org/10.1007/s10503-013-9292-0>
- United Nations. (2019). World urbanization prospects: The 2018 revision. In *World urbanization prospects: The 2018 revision*.
- Van der Woude, A., Hayami, A. & De Vries, J. (1995). *Urbanization in history: a process of dynamic interactions*. Oxford University Press.
- Wiles, J. L., Allen, R. E. S., Palmer, A. J., Hayman, K. J., Keeling, S. & Kerse, N. (2009). Older people and their social spaces: A study of well-being and attachment to place in Aotearoa New Zealand. *Social Science & Medicine*, 68(4), 664–671. <https://doi.org/10.1016/j.socscimed.2008.11.030>
- Zimmerli, J., Sadiki, J. & Ilg, P. (2024). Ältere Menschen auf dem Mietwohnungsmarkt: Praxisansätze für die Wohnungswirtschaft. *Zukunft Bau Forschung kompakt 2/2024*. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). <https://doi.org/10.58007/2kfq-n268>

Kapitel 10: Privatheit in der Wohnpsychologie

Saif Noah Hussain

1. Einleitung

Die Gestaltung von Wohnräumen spielt eine zentrale Rolle für das psychische und soziale Wohlbefinden der Bewohner. In diesem Kontext nimmt die Privatheit eine besondere Bedeutung ein, da sie nicht nur Rückzugsmöglichkeiten schafft, sondern auch Freiraum und soziale Eingebundenheit ermöglicht. Insbesondere in einer zunehmend urbanisierten Welt, in der Wohnraum oft begrenzt ist, stellt sich die Frage, wie individuelle Bedürfnisse nach Autonomie und sozialer Interaktion unter diesen Bedingungen erfüllt werden können.

Dieses Kapitel untersucht die psychologische Bedeutung von Privatheit in der Wohnpsychologie und deren Einfluss auf das Wohlbefinden. Neben theoretischen Grundlagen werden praxisorientierte Lösungsansätze aufgezeigt, die es ermöglichen, auch mit begrenzten Ressourcen Rückzugsräume zu schaffen und negative Auswirkungen wie Stress und Aggression zu vermeiden. Ziel ist es, wissenschaftlich fundierte Handlungsempfehlungen für eine menschengerechte Wohnraumgestaltung zu entwickeln.

In einer zunehmend verdichteten Lebenswelt ist die Verfügbarkeit von Wohnraum nicht nur eine physische, sondern auch eine psychologische Herausforderung. Viele Menschen erleben Einschränkungen ihrer Privatheit durch begrenzte Quadratmeterzahlen, geteilte Wohnräume oder schlecht gestaltete Grundrisse. Dieser Mangel an Rückzugsmöglichkeiten kann sich negativ auf das Wohlbefinden auswirken, indem er Stress, Aggressionen und Konzentrationsprobleme begünstigt.

Gleichzeitig ist Wohnpsychologie ein dynamisches Konzept, das sowohl individuelle Bedürfnisse nach Autonomie und Entscheidungsfreiheit als auch soziale Eingebundenheit umfasst. Die Balance zwischen diesen scheinbar widersprüchlichen Anforderungen stellt eine zentrale Herausforderung in der Wohnpsychologie dar.

Relevanz des Themas

Privatheit ist ein essenzieller Bestandteil des menschlichen Wohlbefindens, insbesondere in der Gestaltung von Wohnräumen. Sie ermöglicht es Menschen, sich zurückzuziehen, persönliche Autonomie zu erleben und gleichzeitig soziale Beziehungen in einem ausgewogenen Maß zu gestalten. Diese Aspekte sind nicht nur für die psychische Gesundheit und die soziale Stabilität von Bedeutung, sondern auch für die Fähigkeit, sich zu erholen und produktiv zu sein.

In einer Zeit, in der Urbanisierung, steigende Mietpreise und begrenzte Wohnflächen die Gestaltung von Lebensräumen zunehmend beeinflussen, rückt die Frage nach effektiven und ressourcenschonenden Konzepten für Privatheit in den Vordergrund. Studien zeigen, dass das Fehlen von Rückzugsorten Stress, Konflikte und gesundheitliche Beeinträchtigungen verstärken kann. Dies macht die Thematik auch aus einer gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Perspektive relevant, da negative Auswirkungen auf das Wohlbefinden langfristig die sozialen und ökonomischen Kosten erhöhen können.

Darüber hinaus gewinnt das Thema Privatheit im Kontext moderner Lebensstile, wie Co-Living- oder Mikroapartments, an Bedeutung. Die Herausforderung besteht darin, Lösungen

zu entwickeln, die individuelle Bedürfnisse nach Rückzug und sozialer Interaktion auch in beengten Wohnverhältnissen ermöglichen. Vor diesem Hintergrund bietet die Untersuchung von Privatheit und ihrer psychologischen Auswirkungen wertvolle Einblicke für die Wohnpsychologie und die Architektur.

Aufbau der Arbeit

Die vorliegende Arbeit gliedert sich in sechs Kapitel, die systematisch die Bedeutung von Privatheit in der Wohnpsychologie untersuchen.

Im ersten Kapitel wird die Problemstellung skizziert, die Wichtigkeit des Themas hervorgehoben und der Aufbau der Arbeit vorgestellt. Das zweite Kapitel legt den theoretischen Rahmen der Untersuchung dar. Hier werden die Grundlagen der Wohnpsychologie, die Dimensionen von Privatheit sowie die psychologischen Zusammenhänge zwischen Wohnraumgestaltung und Wohlbefinden erläutert.

Das dritte Kapitel beleuchtet die Einflussfaktoren der Privatheit auf das Wohlbefinden. Anhand ausgewählter Studien werden spezifische Aspekte wie Rückzugsmöglichkeiten, soziale Interaktion und die Dynamik von Privatheit analysiert.

Kapitel vier widmet sich den Herausforderungen und Lösungsansätzen in der Wohnraumgestaltung. Dabei werden sowohl die negativen Folgen fehlender Rückzugsorte als auch praxisnahe Strategien zur Schaffung von Privatheit, insbesondere bei begrenzten Ressourcen, aufgezeigt.

Im fünften Kapitel folgt eine Diskussion und kritische Würdigung der Ergebnisse. Dabei werden die gewonnenen Erkenntnisse reflektiert, Limitationen der Untersuchung aufgezeigt und Perspektiven für zukünftige Forschung und Praxis erörtert.

Das sechste und abschließende Kapitel fasst die zentralen Ergebnisse zusammen und gibt einen Ausblick auf mögliche Implikationen für die Wohnpsychologie und Wohnraumgestaltung.

2. Theoretischer Hintergrund

Um die Bedeutung von Privatheit in der Wohnpsychologie zu verstehen, ist es notwendig, die zugrunde liegenden theoretischen Konzepte zu beleuchten. Dieses Kapitel bietet einen Überblick über die zentralen psychologischen und wohnpsychologischen Grundlagen, definiert den Begriff der Privatheit und erläutert deren Dimensionen. Darüber hinaus werden die Wechselwirkungen zwischen Wohnraumgestaltung und Wohlbefinden aufgezeigt, um den theoretischen Rahmen für die folgende Analyse zu schaffen.

Wohnpsychologie: Definition und Bedeutung

Die Wohnpsychologie ist ein interdisziplinäres Forschungsfeld, das sich mit den Wechselwirkungen zwischen Menschen und ihrem Wohnumfeld beschäftigt. Sie untersucht, wie Wohnräume auf das psychische, soziale und physische Wohlbefinden der Bewohner einwirken, und wie Menschen ihre Umgebung gestalten, nutzen und wahrnehmen. Ziel ist es, wissenschaftliche Erkenntnisse bereitzustellen, die zur Gestaltung von menschengerechten Wohnräumen beitragen (Reichl, 2011).

Wohnpsychologie hat eine zentrale Bedeutung, da der Wohnraum einen der wichtigsten Lebensbereiche darstellt. Er dient nicht nur als Schutzraum, sondern auch als Ort der Erholung, sozialen Interaktion und Identitätsbildung. Insbesondere Aspekte wie

Raumaufteilung, Beleuchtung, Farben und Materialien spielen eine Rolle bei der Schaffung eines angenehmen Wohngefühls (Evans et al., 1996).

Darüber hinaus ist der Wohnraum eng mit psychologischen Bedürfnissen wie Sicherheit, Autonomie und sozialer Eingebundenheit verknüpft. Erkenntnisse aus der Wohnpsychologie können dazu beitragen, sowohl individuelle Lebensqualität als auch gesellschaftliche Herausforderungen wie urbanes Wachstum, steigende Wohnkosten und nachhaltiges Bauen effektiv zu adressieren (Altman, 1975).

Eine detaillierte Begriffserklärung findet sich in Anhang A.

Privatheit: Begriff und Dimensionen

Der Begriff „Privatheit“ beschreibt die Möglichkeit eines Individuums, die Zugänglichkeit zu seiner Person, seinen Gedanken, Gefühlen und Handlungen selbst zu kontrollieren. Privatheit ist ein dynamisches Konzept, das sich durch das Zusammenspiel von persönlichen, sozialen und räumlichen Faktoren auszeichnet (Altman, 1975). Sie kann je nach Kontext variieren und wird sowohl durch individuelle Bedürfnisse als auch durch äußere Gegebenheiten beeinflusst.

Altman (1975) definiert Privatheit als ein Regulierungssystem, mit dem Menschen den Grad des gewünschten sozialen Kontakts steuern. Es handelt sich um einen Balanceakt zwischen Rückzug und Interaktion, der von Faktoren wie persönlichem Raum, territorialem Verhalten und sozialer Dichte beeinflusst wird.

Die Dimensionen der Privatheit lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Persönlicher Raum: Der unsichtbare Bereich um eine Person, der vor unerwünschten Eindringlingen schützt. Ein ausreichender persönlicher Raum ist essenziell für das psychische Wohlbefinden (Stokols, 1972).

Territorialität: Das Bedürfnis, bestimmte Räume zu beanspruchen und zu kontrollieren. Territorialität schafft Identität und Stabilität, ist jedoch in Gemeinschaftsräumen oft herausfordernd (Altman, 1975).

Rückzugsmöglichkeiten: Physische Orte, die Individuen ermöglichen, sich vor sozialen Anforderungen zu schützen und Erholung zu finden. Rückzugsorte sind besonders wichtig, um Stress zu reduzieren und die mentale Gesundheit zu fördern (Evans et al., 1996).

Interaktion und Kontrolle: Die Fähigkeit, selbst zu entscheiden, wann und mit wem Interaktionen stattfinden. Diese Kontrolle über soziale Kontakte stärkt das Gefühl von Autonomie und Selbstbestimmung (Altman, 1975).

Privatheit ist somit ein wesentlicher Bestandteil der Wohnpsychologie, da sie nicht nur das individuelle Wohlbefinden beeinflusst, sondern auch die Qualität des sozialen Miteinanders in einem Wohnraum verbessert. Die Gestaltung von Wohnräumen sollte daher darauf abzielen, ein Gleichgewicht zwischen Rückzug und sozialer Interaktion zu ermöglichen.

Für eine detailliertere Begriffsabgrenzung empfiehlt sich ein Blick in Anhang A.

Wohlbefinden in Wohnräumen: Psychologische Perspektiven

Das Wohlbefinden in Wohnräumen ist ein zentraler Untersuchungsgegenstand der Wohnpsychologie und steht in enger Verbindung mit den psychologischen Grundbedürfnissen von Menschen. Diese umfassen Sicherheit, Autonomie, soziale Eingebundenheit und Rückzugsmöglichkeiten, die durch die Gestaltung des Wohnumfelds maßgeblich beeinflusst werden (Reichl, 2011).

Wohnräume dienen nicht nur als physische Schutzräume, sondern auch als Orte der Regeneration und Identitätsbildung. Psychologische Studien zeigen, dass eine Umgebung, die den individuellen Bedürfnissen nach Privatheit und sozialer Interaktion gerecht wird, das Wohlbefinden nachhaltig fördert (Altman, 1975).

Drei zentrale psychologische Perspektiven auf Wohlbefinden in Wohnräumen sind:

Salutogene Wohnkonzepte: Diese Konzepte zielen darauf ab, durch die Gestaltung von Wohnräumen Gesundheit und Wohlbefinden zu fördern. Elemente wie natürliche Beleuchtung, gute Belüftung und ergonomische Raumaufteilung tragen zur Reduktion von Stress und zur Verbesserung der Lebensqualität bei (Reichl, 2011).

Stressminderung durch Raumgestaltung: Wohnräume, die Rückzugsmöglichkeiten bieten und Überreizung vermeiden, können Stress effektiv reduzieren. Ein gut gestalteter persönlicher Raum schützt vor psychischen Belastungen wie Crowding, das als Gefühl der Enge wahrgenommen wird und häufig mit erhöhtem Stress assoziiert ist (Stokols, 1972).

Individuelle Anpassungsfähigkeit: Die Flexibilität eines Wohnraums, sich an die sich verändernden Bedürfnisse seiner Bewohner anzupassen, ist essenziell. Wohnräume, die sowohl Rückzug als auch soziale Interaktion fördern, unterstützen die psychologische Balance und das emotionale Wohlbefinden (Evans et al., 1996).

Aus der psychologischen Perspektive wird deutlich, dass das Wohlbefinden in Wohnräumen nicht nur von der physischen Umgebung, sondern auch von deren subjektiver Wahrnehmung abhängt. Eine bewusste und bedürfnisorientierte Raumgestaltung kann daher wesentlich dazu beitragen, das individuelle Wohlbefinden zu steigern und die Lebensqualität zu verbessern.

3. Einflussfaktoren der Privatheit auf das Wohlbefinden

Privatheit ist ein komplexes und vielschichtiges Konzept, das eng mit dem Wohlbefinden von Individuen verbunden ist. Verschiedene Einflussfaktoren spielen eine entscheidende Rolle dabei, wie Menschen ihre Privatsphäre erleben und gestalten. In diesem Kapitel werden zentrale Aspekte untersucht, die die Bedeutung von Privatheit für das Wohlbefinden verdeutlichen.

Zunächst wird analysiert, wie die Raumgestaltung und die Verfügbarkeit von Rückzugsmöglichkeiten das Bedürfnis nach Privatheit unterstützen können (3.1). Anschließend wird die Entwicklung von Persönlichkeitseigenschaften betrachtet, die das Bedürfnis nach Privatheit im Laufe des Lebens beeinflussen (3.2). Abschließend wird die dynamische Interaktion zwischen Privatheit, persönlichem Raum und sozialem Verhalten beleuchtet, um die psychologischen Mechanismen hinter der Regulierung von Privatheit besser zu verstehen (3.3).

Raumgestaltung und Rückzugsmöglichkeiten

Die Gestaltung von Wohnräumen spielt eine zentrale Rolle für das Erleben von Privatheit und hat direkten Einfluss auf das Wohlbefinden der Bewohner. Laut Reichl (2011), sollten Wohnräume so konzipiert sein, dass sie sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch Orte der sozialen Interaktion bieten. Dieser Balanceakt ist essenziell, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden.

Ein wesentlicher Aspekt der Raumgestaltung ist die Schaffung von *persönlichen Rückzugsbereichen*, die es den Bewohnern ermöglichen, sich zeitweise von äußeren Reizen

und sozialen Verpflichtungen abzuschotten. Solche Bereiche fördern die Regeneration und helfen, Stress abzubauen. Besonders in Haushalten mit begrenztem Wohnraum kann dies durch flexible Raumkonzepte wie modulare Möbel oder mobile Trennwände erreicht werden.

Neben der physischen Gestaltung der Räume sind auch sensorische Elemente wie *Licht, Farben und Akustik* entscheidend. Studien zeigen, dass gedämpftes Licht, ruhige Farbpaletten und eine Minimierung von Lärmquellen das subjektive Empfinden von Privatheit steigern und so das psychische Wohlbefinden fördern können (Reichl, 2011).

Darüber hinaus ist die soziale Dimension der Raumgestaltung von Bedeutung. *Gemeinschaftliche Wohnbereiche*, die ausreichend Abstand und Struktur für individuelle Bedürfnisse bieten, tragen dazu bei, Konflikte zu vermeiden und ein harmonisches Miteinander zu ermöglichen.

Zusammenfassend zeigt sich, dass eine durchdachte Raumgestaltung nicht nur die Privatheit unterstützt, sondern auch einen wesentlichen Beitrag zur psychischen Gesundheit und sozialen Stabilität leistet. Dabei ist es wichtig, individuelle Bedürfnisse und die verfügbaren Ressourcen gleichermaßen zu berücksichtigen.

Persönlichkeitsentwicklung und das Bedürfnis nach Privatheit

Das Bedürfnis nach Privatheit verändert sich im Laufe des Lebens und wird maßgeblich von der Persönlichkeitsentwicklung beeinflusst. Roberts et al. (2006) zeigen in ihrer Meta-Analyse, dass bestimmte Persönlichkeitseigenschaften wie soziale Vitalität und Geselligkeit im Laufe des Lebens abnehmen, insbesondere ab dem 20. und erneut ab dem 55. Lebensjahr. Diese Veränderungen deuten auf ein steigendes Bedürfnis nach Privatheit hin, das mit zunehmendem Alter an Bedeutung gewinnt.

Die Persönlichkeitsentwicklung beeinflusst, wie Menschen Privatheit wahrnehmen und regulieren. Junge Erwachsene legen oft mehr Wert auf soziale Interaktion und gemeinschaftliche Erlebnisse, während ältere Erwachsene zunehmend Rückzugsmöglichkeiten und individuelle Freiräume suchen. Dieses Verhalten spiegelt eine Anpassung an sich verändernde soziale Rollen und Lebensumstände wider, wie z. B. die Reduktion beruflicher Verpflichtungen oder den Auszug erwachsener Kinder aus dem gemeinsamen Haushalt.

Darüber hinaus steht die Fähigkeit, Privatheit aktiv zu gestalten, in engem Zusammenhang mit der psychischen Gesundheit. Menschen, die in der Lage sind, ihre sozialen Kontakte und Rückzugsmöglichkeiten entsprechend ihrer individuellen Bedürfnisse zu regulieren, berichten häufiger von einem höheren Wohlbefinden. Diese Fähigkeit wird oft als Teil der Persönlichkeitsentwicklung betrachtet und spiegelt die Anpassungsfähigkeit an unterschiedliche Lebensphasen wider (Roberts et al., 2006).

Dynamik von Privatheit, persönlichem Raum und sozialem Verhalten

Privatheit ist ein dynamisches Konzept, das durch die Interaktion zwischen persönlichem Raum, sozialem Verhalten und den Umweltbedingungen geprägt wird. Altman (1975) definiert Privatheit als die Fähigkeit, den Zugang zu sich selbst flexibel zu regulieren, und beschreibt sie als ein Gleichgewicht zwischen Offenheit und Zurückgezogenheit. Diese Balance ist entscheidend für das psychische Wohlbefinden und die soziale Anpassungsfähigkeit.

Ein zentraler Aspekt in Altmans Theorie ist der persönliche Raum, der als unsichtbare Grenze fungiert und das Bedürfnis nach Kontrolle über Nähe und Distanz zu anderen Menschen

widerspiegelt. Diese Grenze ist jedoch nicht statisch, sondern variiert je nach Kontext und sozialen Erwartungen. In dichten Wohnumgebungen, wie beispielsweise Mehrfamilienhäusern, kann die mangelnde Kontrolle über den persönlichen Raum zu Stress und Konflikten führen. Eine durchdachte Raumgestaltung kann hier Abhilfe schaffen, indem sie sowohl Rückzugsräume als auch gemeinschaftliche Bereiche bietet.

Altman hebt zudem hervor, dass Privatheit keine isolierte Erfahrung ist, sondern in sozialen Kontexten ständig verhandelt wird. So können kulturelle Unterschiede, soziale Normen und persönliche Präferenzen die Wahrnehmung und Regulation von Privatheit beeinflussen. Ein Beispiel dafür ist die unterschiedliche Toleranz gegenüber physischer Nähe in verschiedenen Kulturen, was die Gestaltung von Wohnräumen in interkulturellen Kontexten besonders komplex macht.

Darüber hinaus betont Altman die Bedeutung von Umweltbedingungen für die Wahrnehmung von Privatheit. Faktoren wie Lärm, Beleuchtung oder Raumaufteilung können die Fähigkeit, Privatheit zu erleben, entweder fördern oder einschränken. Ein zentraler Ansatzpunkt in der Wohnpsychologie ist daher die Schaffung von Umgebungen, die es den Bewohnern ermöglichen, ihre Privatheit entsprechend ihren Bedürfnissen zu gestalten.

4. Herausforderungen und Lösungsansätze

Die Schaffung von Privatheit und Rückzugsräumen in Wohnumgebungen steht oft vor praktischen Herausforderungen, insbesondere in Zeiten zunehmender Urbanisierung und begrenzter Wohnflächen (Statista, 2024). Fehlende Rückzugsmöglichkeiten können Stress, Aggressionen und eine Verringerung der Lebensqualität zur Folge haben. Gleichzeitig erfordert die Gestaltung von Wohnräumen bei begrenzten Ressourcen kreative und kosteneffiziente Ansätze.

Dieses Kapitel beleuchtet die Herausforderungen, die mit der Gestaltung privater Räume einhergehen, und bietet Lösungsansätze, wie diese überwunden werden können. Es werden nicht nur die psychologischen Konsequenzen fehlender Privatheit thematisiert, sondern auch Möglichkeiten aufgezeigt, wie durch innovative Raumplanung und den gezielten Einsatz von Design-Elementen die Wohnqualität verbessert werden kann. Praxisbeispiele aus der Forschung veranschaulichen, wie solche Konzepte in der Realität umgesetzt werden können.

Stress und Aggression durch fehlende Rückzugsorte

Stokols (1972) unterscheidet zwischen physischer Dichte und dem psychologischen Erleben von Enge, das als "Crowding" bezeichnet wird. Letzteres entsteht, wenn die empfundene Kontrolle über den eigenen Raum eingeschränkt ist, was zu einer Vielzahl von negativen psychologischen und sozialen Konsequenzen führen kann. Insbesondere das Fehlen von Rückzugsorten in Wohnumgebungen wirkt sich negativ auf das Wohlbefinden aus und erhöht das Risiko von Stress und Aggressionen.

Menschen benötigen Rückzugsräume, um sich vor äußeren Reizen zu schützen und emotionale sowie mentale Ressourcen wieder aufzuladen. In dicht besiedelten Wohnverhältnissen, wie Mehrfamilienhäusern oder Gemeinschaftsunterkünften, fehlen oft solche Rückzugsorte. Dies führt dazu, dass Bewohner ihre Privatsphäre nicht angemessen schützen können, was Gefühle von Kontrollverlust und Überforderung hervorruft. Diese Zustände können Aggressionen fördern und die zwischenmenschlichen Beziehungen belasten.

Zusätzlich kann der chronische Stress, der durch anhaltenden Mangel an Privatsphäre entsteht, langfristig zu Konzentrationsschwierigkeiten, Schlafstörungen und sogar erlernter Hilflosigkeit führen. Besonders sensiblere Gruppen wie Kinder, ältere Menschen oder Personen mit geringer Resilienz sind hiervon besonders betroffen.

Um diesen negativen Folgen entgegenzuwirken, schlägt Stokols vor, Wohnräume so zu gestalten, dass sie sowohl räumliche als auch soziale Flexibilität ermöglichen. Dazu gehören Elemente wie mobile Trennwände, multifunktionale Möbel oder akustische Barrieren, die eine individuelle Anpassung der Wohnumgebung an die Bedürfnisse der Bewohner erlauben. Solche Maßnahmen können dazu beitragen, das psychologische Erleben von Enge zu reduzieren und das Wohlbefinden nachhaltig zu fördern.

Gestaltungsmöglichkeiten bei begrenzten Ressourcen

Begrenzte Ressourcen, wie finanzielle Mittel oder verfügbare Wohnfläche, stellen eine wesentliche Herausforderung bei der Gestaltung von Wohnräumen dar. Dennoch können auch unter solchen Bedingungen innovative Ansätze und kreative Lösungen dazu beitragen, Privatheit zu gewährleisten und das Wohlbefinden der Bewohner zu fördern.

Eine kosteneffiziente Möglichkeit, Rückzugsorte zu schaffen, ist die multifunktionale Nutzung von Wohnflächen. Möbel mit mehreren Funktionen, wie Klappbetten oder ausziehbare Sofas, können Wohn- und Schlafbereiche flexibel kombinieren und gleichzeitig Platz sparen. Zusätzlich können mobile Raumteiler, wie Vorhänge oder Paravents, genutzt werden, um temporäre private Bereiche zu schaffen. Diese bieten den Vorteil, dass sie je nach Bedarf angepasst oder entfernt werden können, ohne bauliche Änderungen vorzunehmen.

Ein weiterer Ansatz ist der gezielte Einsatz von Farben, Licht und Materialien, um die Wahrnehmung von Raum zu verändern. Helle Farben und strategisch platzierte Spiegel können kleine Räume größer wirken lassen, während eine gezielte Beleuchtung intime und entspannende Bereiche schafft. Akustische Elemente, wie Teppiche oder schallabsorbierende Materialien, können dazu beitragen, Lärm zu minimieren und so ein Gefühl von Ruhe und Abgeschlossenheit zu fördern.

Auch die Optimierung der Raumaufteilung spielt eine wichtige Rolle. Durch offene Regalsysteme, eingebaute Schränke oder die Nutzung von vertikalem Stauraum kann zusätzlicher Platz geschaffen werden, ohne die Wohnfläche zu erweitern. Solche Maßnahmen erhöhen nicht nur die Funktionalität, sondern bieten auch den Bewohnern die Möglichkeit, ihren Raum individuell zu gestalten.

Praxisbeispiele: Effiziente Raumplanung und Design-Elemente

Evans et al. (1996) betonen, dass eine durchdachte Raumplanung und der gezielte Einsatz von Design-Elementen maßgeblich zur Förderung des Wohlbefindens in Wohnräumen beitragen können. Diese Ansätze lassen sich auch auf begrenzte Wohnflächen anwenden, um die Bedürfnisse der Bewohner nach Privatheit, Autonomie und sozialer Einbindung zu erfüllen.

Ein zentrales Praxisbeispiel ist die Schaffung klar definierter Funktionsbereiche innerhalb eines Wohnraums. Durch eine intelligente Anordnung von Möbeln und eine differenzierte Gestaltung – etwa durch unterschiedliche Farben, Materialien oder Beleuchtungen – können Räume visuell und funktional unterteilt werden, ohne dass physische Barrieren wie Wände erforderlich sind. Ein solcher Ansatz ermöglicht es den Bewohnern, sich zurückzuziehen oder soziale Interaktionen flexibel zu gestalten.

Ein weiteres Beispiel ist der Einsatz von Lichtdesign, um bestimmte Stimmungen und Atmosphären zu schaffen. Indirektes Licht und dimmbare Beleuchtungssysteme können Bereiche für Entspannung und Privatsphäre hervorheben, während hellere, gleichmäßige Lichtquellen gemeinschaftliche Bereiche unterstützen. Evans et al. (1996) zeigen, dass Licht nicht nur die visuelle Wahrnehmung beeinflusst, sondern auch das subjektive Empfinden von Offenheit oder Abgeschlossenheit.

Darüber hinaus spielen akustische Design-Elemente eine entscheidende Rolle bei der Gestaltung von Rückzugsorten. Schalldämmende Materialien, wie Teppiche, Vorhänge oder spezielle Wandpaneele, können den Lärmpegel reduzieren und so eine ruhige, stressfreie Umgebung schaffen. Dies ist insbesondere in dicht besiedelten urbanen Wohngebieten von Bedeutung, in denen externe Geräusche oft unvermeidbar sind.

Praxisbeispiele aus kleineren Wohnungen zeigen zudem, wie Möbel mit Mehrfachnutzung – wie ausklappbare Betten, kombinierte Sitz- und Stauraumelemente oder modulare Möbelsysteme – dazu beitragen können, den begrenzten Raum effizient zu nutzen. Diese Lösungen bieten den Bewohnern Flexibilität und ermöglichen es ihnen, ihren Wohnraum individuell anzupassen.

5. Diskussion und kritische Würdigung

In diesem Kapitel werden die zuvor gewonnenen Erkenntnisse reflektiert und in einen breiteren Kontext gestellt. Dabei wird untersucht, welche Bedeutung Privatheit in verschiedenen Lebensphasen einnimmt und wie sich die Bedürfnisse im Laufe des Lebens verändern können. Zudem werden die Grenzen der Wohnpsychologie in der praktischen Umsetzung aufgezeigt, insbesondere im Hinblick auf wirtschaftliche und gesellschaftliche Herausforderungen. Abschließend wird ein Ausblick auf zukünftige Trends in der Wohnraumgestaltung gegeben, um aufzuzeigen, wie innovative Ansätze und Technologien die Förderung von Wohlbefinden und Privatheit weiter verbessern könnten. Dieses Kapitel dient damit als Brücke zwischen den theoretischen Erkenntnissen und den praktischen Implikationen der Wohnpsychologie.

Bedeutung von Privatheit in unterschiedlichen Lebensphasen

Die Bedeutung von Privatheit ist dynamisch und verändert sich im Laufe des Lebens, da sie stark von individuellen Bedürfnissen, sozialen Rollen und Lebensumständen beeinflusst wird. In jungen Erwachsenenjahren, beispielsweise während der Studienzeit oder im frühen Berufsleben, dient Privatheit häufig als Rückzugsort, um Stress zu bewältigen und Autonomie zu entwickeln. Gleichzeitig steht der Wunsch nach sozialer Interaktion oft im Vordergrund, was die Balance zwischen Gemeinschaft und Rückzug erfordert (Altman, 1975).

Im mittleren Erwachsenenalter, besonders bei Familiengründung, gewinnt Privatheit eine neue Dimension. Während gemeinschaftliche Räume für Familienaktivitäten von zentraler Bedeutung sind, besteht auch ein verstärktes Bedürfnis nach persönlichem Raum, um die eigene Identität zu wahren und psychische Belastungen zu reduzieren (Reichl, 2011).

Im höheren Alter verlagert sich der Fokus erneut. Ältere Menschen empfinden Privatheit häufig als essenziell, um Autonomie zu bewahren und sich an veränderte Lebensumstände wie den Auszug der Kinder oder gesundheitliche Einschränkungen anzupassen (Roberts et al., 2006). Gleichzeitig bleibt die soziale Einbindung von entscheidender Bedeutung, um Isolation und Einsamkeit zu vermeiden.

Grenzen der Wohnpsychologie in der Praxis

Obwohl die Wohnpsychologie wertvolle Erkenntnisse darüber liefert, wie Privatheit und Raumgestaltung das Wohlbefinden fördern können, stößt ihre praktische Umsetzung oft auf Grenzen. Eine zentrale Herausforderung besteht in der Diskrepanz zwischen theoretischen Konzepten und den realen Bedingungen, wie beispielsweise wirtschaftlichen Einschränkungen oder baulichen Gegebenheiten.

Ein häufiges Hindernis ist der begrenzte finanzielle Spielraum vieler Haushalte. Maßnahmen, die eine optimale Raumgestaltung oder Rückzugsmöglichkeiten fördern, wie großzügige Wohnflächen oder flexible Grundrisse, sind oft kostenintensiv und stehen nicht jedem zur Verfügung (Stokols, 1972). Besonders in Städten mit hoher Bevölkerungsdichte und steigenden Mietpreisen ist die Umsetzung wohnpsychologischer Empfehlungen schwierig.

Zudem treffen die Ansätze der Wohnpsychologie oft auf kulturelle und soziale Unterschiede. Das Bedürfnis nach Privatheit variiert stark zwischen verschiedenen Gesellschaften und Individuen. Während in westlichen Kulturen häufig ein hohes Maß an persönlichem Raum geschätzt wird, sind in anderen Kulturen gemeinschaftlich genutzte Räume von größerer Bedeutung (Altman, 1975). Diese Unterschiede erfordern eine Anpassung der Empfehlungen an den jeweiligen kulturellen Kontext.

Ein weiterer limitierender Faktor ist die mangelnde Integration der Wohnpsychologie in die Planungs- und Baupraxis. Architekten, Stadtplaner und Immobilienentwickler berücksichtigen psychologische Aspekte oft nur unzureichend, da wirtschaftliche und funktionale Kriterien Vorrang haben.

Ausblick: Zukunftstrends in der Wohnraumgestaltung

Die Wohnraumgestaltung der Zukunft wird maßgeblich von technologischen, sozialen und ökologischen Entwicklungen geprägt. Ein zentrales Ziel bleibt dabei die Förderung des Wohlbefindens der Bewohner durch innovative Konzepte, die Privatheit, Flexibilität und Gemeinschaft in Einklang bringen.

Ein möglicher Zukunftstrend wäre die zunehmende Digitalisierung von Wohnräumen. Smart-Home-Technologien ermöglichen es, Wohnumgebungen individuell anzupassen und die Privatheit dynamisch zu steuern. Intelligente Beleuchtung, Geräuschdämmung oder temperaturregulierende Systeme können personalisierte Rückzugsorte schaffen und so das Wohlbefinden der Bewohner fördern.

Auch modulare und flexible Wohnkonzepte gewinnen an Bedeutung. Angesichts steigender Urbanisierung und begrenzter Ressourcen rückt die effiziente Nutzung von Raum in den Fokus. Variable Grundrisse, bewegliche Wände und multifunktionale Möbel bieten Lösungen für unterschiedliche Bedürfnisse, ohne zusätzlichen Platzbedarf zu schaffen. Diese Ansätze ermöglichen es, auch in kleineren Wohnungen ein Gleichgewicht zwischen Privatheit und sozialer Interaktion zu schaffen.

Nachhaltigkeit wird ein weiterer Schlüsselaspekt sein. Umweltfreundliche Materialien, energieeffiziente Bauweisen und die Integration von Grünflächen in Wohnprojekten können nicht nur ökologischen Anforderungen gerecht werden, sondern auch das psychische Wohlbefinden steigern. Studien zeigen, dass der Zugang zu natürlichen Elementen wie Pflanzen oder Tageslicht Stress reduziert und die Lebensqualität erhöht (Evans et al., 1996).

Zukünftige Wohnprojekte müssen zudem auf die sich wandelnden Bedürfnisse verschiedener Generationen eingehen. Während jüngere Bewohner oft Flexibilität und Gemeinschaftsräume

priorisieren, legen ältere Menschen mehr Wert auf Rückzugsmöglichkeiten und barrierefreie Gestaltung. Intergenerationelle Wohnformen, die Privatheit und Gemeinschaft in Balance bringen, könnten eine Lösung für diese divergierenden Anforderungen bieten.

6. Fazit

Die vorliegende Arbeit hat die Bedeutung von Privatheit und deren Einfluss auf das Wohlbefinden im Kontext der Wohnpsychologie untersucht. Privatheit erweist sich als zentraler Faktor, der nicht nur das psychische Gleichgewicht der Bewohner unterstützt, sondern auch ihre soziale Interaktion und Autonomie positiv beeinflusst. Eine gut durchdachte Raumgestaltung kann dabei helfen, Rückzugsmöglichkeiten und persönliche Freiräume zu schaffen, auch unter der Herausforderung begrenzter Ressourcen.

Es wird deutlich, dass sowohl die individuelle Lebensphase als auch persönliche Präferenzen maßgeblich bestimmen, wie Privatheit wahrgenommen und gestaltet werden sollte.

Die Arbeit hat zudem praxisorientierte Lösungsansätze vorgestellt, die von der Nutzung begrenzter Ressourcen bis hin zu technologisch unterstützten Wohnkonzepten reichen. Zukunftsorientierte Wohnraumgestaltung sollte den Fokus auf Nachhaltigkeit, Flexibilität und digitale Innovation legen, um den Bedürfnissen einer wachsenden und diversifizierten Bevölkerung gerecht zu werden.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass die Wohnpsychologie einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität leisten kann, indem sie Erkenntnisse über Privatheit und Wohlbefinden in praktische und zukunftsfähige Wohnkonzepte integriert. Ein holistischer Ansatz, der individuelle, soziale und ökologische Aspekte berücksichtigt, ist entscheidend, um den Herausforderungen der modernen Wohnraumgestaltung erfolgreich zu begegnen.

Literaturverzeichnis

Altman, I. (1975). *Privacy, Personal Space, Territory, and Crowding*. Monterey: Brooks/Cole.

Evans, G. W., Wells, N. M., & Moch, A. (1996). Interior Design and Behavioral Health. *Journal of Environmental Psychology*, 16(2), 123–134.

Reichl, C. (2011). *Wohnpsychologie in der Praxis: Salutogene Wohnkonzepte für mehr Wohlbefinden*. München: Springer.

Roberts, B. W., Walton, K. E., & Viechtbauer, W. (2006). Patterns of Mean-Level Change in Personality Traits across the Life Course: A Meta-Analysis of Longitudinal Studies. *Psychological Bulletin*, 132(1), 1–25.

Statista. (2024). *Grad der Urbanisierung in Deutschland bis 2023*. Abgerufen am 18. Januar 2025, von <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/662560/umfrage/urbanisierung-in-deutschland/>

Stokols, D. (1972). On the Distinction Between Density and Crowding: Some Implications for Future Research. *Psychological Review*, 79(3), 275–277.

vidaXL. (o. J.). *3-tlg. Raumteiler Schwarz 260x180 cm*. Abgerufen am 10. Januar 2025, von <https://www.vidaxl.de/e/vidaxl-3-tlg.-raumteiler-schwarz-260x180-cm/8720286022801.html>

Anhang

Anhang A: Begriffserklärungen

Privatheit: Ein dynamisches Konzept, das das Bedürfnis nach Kontrolle über soziale Interaktionen und den Zugang anderer Personen beschreibt. Es umfasst die Balance zwischen Rückzug und sozialer Interaktion, die je nach individueller Präferenz und Kontext variiert (**Altman, 1975**).

Wohlbefinden: Ein Zustand, der durch physische, psychische und soziale Gesundheit geprägt ist. In der Wohnpsychologie bezieht sich Wohlbefinden auf das Erleben von Komfort, Sicherheit und Zufriedenheit im Wohnumfeld (**Evans et al., 1996**).

Persönlicher Raum: Der physische und psychologische Bereich um eine Person, den sie als ihre unmittelbare Umgebung wahrnimmt und den sie vor unerwünschtem Eindringen schützen möchte (**Altman, 1975**).

Crowding: Ein psychologisches Empfinden von Enge und Überforderung, das aus einer hohen Dichte von Menschen oder begrenztem Platz entsteht. Es kann Stress und Unbehagen auslösen (**Stokols, 1972**).

Rückzugsort: Ein Bereich innerhalb des Wohnraums, der eine abgeschirmte und private Umgebung bietet, in der Bewohner sich entspannen, regenerieren und ihren eigenen Gedanken nachgehen können (**Reichl, 2011**).

Raumgestaltung: Die Planung und Strukturierung von Wohnräumen in Hinblick auf Funktionalität, Ästhetik und psychologische Bedürfnisse wie Privatheit und Wohlbefinden (**Evans et al., 1996**).

Soziale Eingebundenheit: Das Gefühl von Zugehörigkeit und Integration in ein soziales Netzwerk, das durch die Interaktion mit anderen Menschen und die Qualität sozialer Beziehungen geprägt wird (**Roberts et al., 2006**).

Salutogenese: Ein Konzept, das sich auf die Entstehung von Gesundheit konzentriert, indem es Faktoren und Bedingungen untersucht, die Wohlbefinden fördern, wie z. B. positive Wohnkonzepte (**Reichl, 2011**).

Anhang B: Checkliste für die Planung privater Räume

Raumgestaltung und Rückzugsmöglichkeiten

Rückzugsorte einplanen: Sind Bereiche im Wohnraum vorhanden, die Privatsphäre bieten und vor Lärm oder unerwünschten Unterbrechungen schützen?

Flexible Nutzung: Können bestimmte Räume oder Möbelstücke flexibel genutzt werden, um die individuellen Bedürfnisse der Bewohner nach Rückzug oder sozialer Interaktion zu unterstützen?

Schallisolierung: Wurden Maßnahmen getroffen, um die akustische Privatsphäre zu gewährleisten (z. B. durch schallabsorbierende Materialien)?

Psychologische Aspekte der Privatheit

„Sehen ohne gesehen zu werden“ ermöglichen: Gibt es räumliche Lösungen wie halbtransparente Wände, Vorhänge oder Pflanzen, die Sichtschutz bieten, ohne das Gefühl von Offenheit zu verlieren?

Autonomie fördern: Haben Bewohner die Möglichkeit, die Nutzung und Gestaltung ihres privaten Bereichs selbst zu bestimmen?

Angemessene Größe: Wurde die Größe privater Räume an die Anzahl und Bedürfnisse der Bewohner angepasst, auch bei begrenzten Ressourcen?

Optimierung bei begrenzten Ressourcen

Multifunktionale Möbel: Werden Möbel verwendet, die mehrere Funktionen erfüllen (z. B. Klappbetten, Regale als Raumteiler)?

Licht und Farben: Wurden helle Farben und natürliches Licht genutzt, um kleine Räume größer und einladender wirken zu lassen?

Effiziente Raumaufteilung: Ist der verfügbare Platz so genutzt, dass Bewegungsfreiheit und Privatsphäre maximiert werden?

Soziale Eingebundenheit

Gemeinschaftsbereiche definieren: Gibt es klar abgegrenzte Bereiche für soziale Interaktionen, die ein Gleichgewicht zwischen Nähe und Distanz ermöglichen?

Kommunikationswege berücksichtigen: Sind Wege und Übergänge so gestaltet, dass sie soziale Interaktionen fördern, ohne private Bereiche zu stören? (z. B. eine gemeinsame Kaffeemaschine zur Förderung sozialer Interaktion)

Langfristige Wohlbefinden-Strategien

Zukunftssicherheit: Ist die Raumgestaltung flexibel genug, um sich an veränderte Bedürfnisse (z. B. unterschiedliche Lebensphasen) anzupassen?

Naturintegration: Sind Elemente wie Pflanzen oder Zugänge zu Außenbereichen (Balkon, Garten) in die Planung integriert, um das Wohlbefinden zu fördern?

Kommentar: Diese Checkliste kann als praktische Orientierungshilfe für Architekten, Wohnplaner und Bewohner dienen, die eine Balance zwischen Privatheit und sozialer Eingebundenheit anstreben.

Kapitel 11: Neue Ansätze für Gemeinschaftliche Wohnkonzepte in Westfalen

Adina Brunsiek, Alena Klaukin, Carola von Walter, Frieda Jäger, Michelle Rusu, Sude Yurtseven

1. Forschungsfrage und Ziel der Case Study

Nachhaltig, bezahlbar und sozial - ist gemeinschaftliches Wohnen die Lösung für unsere Zukunft? Der Wohnraum in ländlichen Regionen wie Westfalen, aber auch in ganz Deutschland, ist von gegensätzlichen Entwicklungen geprägt: Einerseits nimmt der Trend zu Einfamilienhäusern und großzügigem Wohnraum pro Person seit Jahren stetig zu, wodurch die sinkende Personenanzahl pro Haushalt die Gesamtzahl der Haushalte weiter ansteigen lässt. Andererseits herrscht ein akuter Wohnraummangel, der es vor allem sozial schwächeren Bevölkerungsgruppen erschwert, angemessenen Wohnraum zu finden. Vor allem in städtischen Gebieten ist der Anteil an überbelegten Wohnungen am höchsten (Statistisches Bundesamt, 2020). Diese strukturellen Missstände führen nicht nur zu einer ungleichen Verteilung des verfügbaren Wohnraums, sondern verschärfen auch ökologische Probleme wie ein hoher Energieverbrauch pro Kopf (Statistisches Bundesamt, 2022).

Gleichzeitig stellen soziale Herausforderungen wie Vereinsamung und der Rückgang gemeinschaftlicher Interaktionen zusätzliche Probleme dar. Die demografische Entwicklung, insbesondere das steigende Durchschnittsalter der Bevölkerung, verstärkt diese Tendenzen. Laut der Stadt Hamm (2024) beschreibt der Masterplan Wohnen, dass 23% der Ein- und Zweifamilienhäuser in Hamm von Haushalten bewohnt sind, deren Durchschnittsalter bei 65 Jahren und älter liegt. Besonders bemerkenswert ist die hohe Zahl von etwa 2.333 Haushalten, in denen Personen im Alter von 80 Jahren oder älter leben. Diese Zahlen verdeutlichen die wachsende Bedeutung von altersgerechtem und gemeinschaftlichem Wohnen, um soziale Isolation und die Belastung von Einfamilienhausstrukturen zu vermeiden.

Eine potenzielle Lösung, die sowohl ökologischen als auch sozialen Herausforderungen begegnen könnte, liegt in der Etablierung gemeinschaftlicher Wohnkonzepte. Diese Konzepte setzen auf eine intensivere Nutzung gemeinsamer Flächen und fördern das soziale Miteinander zwischen den Bewohner*innen, ohne dabei den individuellen Wohnbedarf vollständig aufzugeben. Bereits bestehende Projekte zeigen, dass gemeinschaftliches Wohnen nicht nur ökologische Vorteile bietet, sondern auch soziale Isolation reduzieren kann (Gierse & Wagner, 2012). Dennoch bleibt die Frage, wie sich solche Konzepte in einer Region wie Westfalen, in der das Einfamilienhaus kulturell stark verankert ist, etablieren und attraktiver gestalten lassen.

Das Ziel dieser Arbeit ist es, durch eine Fallstudie Einblicke in die Funktionsweise bestehender gemeinschaftlicher Wohnprojekte zu gewinnen und die Wahrnehmung potenzieller Bewohner*innen zu analysieren. Hierzu wurden Interviews sowohl mit Bewohner*innen solcher Projekte als auch mit alleinlebenden Personen in Einfamilienhäusern oder Wohnungen geführt. Ziel ist es, den aktuellen Status quo gemeinschaftlicher Wohnprojekte sowie die Wahrnehmung potenzieller Bewohner*innen in der Region Westfalen darzustellen. Diese Analyse kann als Ausgangspunkt für zukünftige Arbeiten dienen, die sich mit der Entwicklung allgemeingültiger Handlungsempfehlungen befassen.

2. Relevanz gemeinschaftlicher Wohnkonzepte in Westfalen

Marktanalyse

Gemeinschaftliches Wohnen soll dort ansetzen, wo es aktiv dazu beitragen kann, den ökologischen und sozialen Herausforderungen des Wohnungsmarktes entgegenzuwirken. Um die Anforderungen an Wohnkonzepte in Westfalen zu evaluieren, ist es daher notwendig, die Herausforderungen und Trends des Wohnungsmarktes in Deutschland durch Informationen zum Wohnungsmarkt in NRW zu ergänzen. Als maßgebliche Quelle zur Marktanalyse diente der Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen (2023), verfasst von der NRW Bank.

Der Wohnungsbau in NRW steht unter anderem durch hohe Baukosten, begrenzte Verfügbarkeit von Baumaterialien und Handwerker*innen sowie hohe Preise und eine geringe Verfügbarkeit von Wohnbauland vor großen Herausforderungen. Diese Entwicklungen führen dazu, dass Projekte zurückgestellt werden und die Eigentumsbildung immer häufiger verschoben wird. Die Inflation und die damit einhergehende finanzielle Belastung der Käufer*innen von Immobilien führt zudem dazu, dass der Kauf von Eigentum stetig unbeliebter wird und die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen deutlich gewachsen ist. In NRW wird vor allem das Umland der Großstädte als Zuzugsort beliebter, unter anderem weil der Wohnraum abseits der Kernstädte meist bezahlbarer ist (NRW.Bank, 2023).

Gründe für Umzüge sind vor allem, dass die Wohnung zu klein oder zu teuer ist oder die Barrierefreiheit nicht erfüllt. Besonders Haushalte mit niedrigem Einkommen, ältere Menschen, Alleinerziehende, Rollstuhlnutzer*innen und Familien mit mehreren Kindern haben es weiterhin schwer bei der Wohnungssuche.

Darüber hinaus begegnet der Wohnungsmarkt sozialen Herausforderungen, die die Lücke zwischen Angebot und Bedarf an preisgünstigem Wohnraum vergrößern. Die steigende Anzahl an Ein- und Zweipersonen-Haushalten sowie die positive Bevölkerungsentwicklung führen in NRW zu einer höheren Nachfrage nach Wohnraum (NRW.Bank, 2023). Der größte Teil des Wohnraums wird durch ältere Menschen eingenommen, die lange in derselben Wohnung leben und dadurch die Flexibilität im Wohnungsmarkt einschränken (Statistisches Bundesamt, 2023). Das Angebot an verfügbaren Mietobjekten kann mit der hohen Nachfrage nicht mithalten, weshalb der Mietpreis 2023 um fast sechs Prozent zum Vorjahr anstieg (NRW.Bank, 2023). Öffentlich geförderte Wohnungen stellen aufgrund der Preisbindung die günstigste Kategorie der Angebote dar, weshalb öffentliche Wohnraumförderung einen wichtigen Faktor für die Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum darstellt (NRW.Bank, 2023). Durch die wachsende Vermögensungleichheit in Deutschland sind besonders ältere Menschen von Armut bedroht (Statistisches Bundesamt, 2024). Die Vermögensungleichheit führt zudem dazu, dass einkommensschwächere Haushalte aus innerstädtischen Quartieren verdrängt werden (Kronauer, 2018).

Zudem steht der Wohnungsmarkt vor ökologischen Herausforderungen. In NRW wird weiterhin hauptsächlich mit Gas und Öl statt mit erneuerbaren Energien geheizt (NRW.Bank, 2023). Durch die hohen CO₂-Emissionen im Bereich Wohnen, die hauptsächlich auf das Heizen zurückzuführen sind (Statistisches Bundesamt, 2021), steigt jedoch der Bedarf an nachhaltigem Wohnraum und einer Einsparung des Energiebedarfs.

Gemeinschaftliche Wohnkonzepte könnten eine Möglichkeit sein, um den sozialen und ökologischen Herausforderungen des Wohnungsmarktes in NRW entgegenzuwirken, indem Wohnraum effizienter und nachhaltiger genutzt wird. Zur Realisierung der Verbreitung

gemeinschaftlicher Wohnkonzepte ist es allerdings notwendig, die Attraktivität gemeinschaftlicher Wohnkonzepte zu steigern und auch älteren Menschen Anreize für einen Umzug zu geben.

Privatheit in der Wohnpsychologie

Die Relevanz von Privatheit in der Wohnpsychologie wird häufig unterschätzt, obwohl sie insbesondere hinsichtlich gemeinschaftlicher Wohnkonzepte eine zentrale Rolle spielt. Privatheit ist ein fundamentales Bedürfnis, das durch die Kontrolle über soziale Beziehungen und räumliche Maßnahmen ermöglicht wird und umfasst sowohl den physischen Rückzug als auch das Verhindern unerwünschter Nähe (Westin, 1968, zitiert nach Elders, 2020, S.37). Mit dieser Kontrolle geht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem gewünschten und tatsächlich erreichten Maß an Privatheit einher, was das Wohlbefinden fördert (Altman, 1975). Daher muss eine Balance zwischen Privatheit und Gemeinschaft durch ausreichende Rückzugsmöglichkeiten, aber auch durch gemeinschaftliche Interaktionsräume, gewährleistet werden (Altman, 1975). Ein Mangel an Privatheit kann in gemeinschaftlichen Wohnkonzepten hingegen zu Stress und Unwohlsein führen (Put & Pasteels, 2021), weshalb eine erfolgreiche Raumgestaltung private Rückzugsorte umfassen muss, um dem Bedürfnis nach persönlicher Ruhe gerecht zu werden (Deinsberger-Deinsweger, 2007). Altman (1975) spricht von einer individuellen Balance, die im Umgang mit Privatheit entscheidend ist und je nach Person und Situation variiert. Um ein Gleichgewicht zwischen dem Bedürfnis nach sozialer Interaktion und privatem Rückzug zu gewährleisten, sollten neben Rückzugsorten auch Gemeinschaftsflächen zur Verfügung stehen (Deinsberger-Deinsweger, 2007).

3. Methodische Umsetzung

Die Auswahl der untersuchten Wohnprojekte basiert auf spezifischen Kriterien, um die Relevanz der Ergebnisse für das gemeinschaftliche Wohnen in Westfalen sicherzustellen. Die zentralen Parameter sind die geografische Lage, der Entwicklungsstatus sowie die Ansprache unterschiedlicher Zielgruppen. Um die aktuelle Umsetzung der regionalen Anforderungen zu beleuchten, wurden Projekte aus Westfalen und Umgebung bei der Analyse berücksichtigt. Durch gemeinschaftliche Wohnkonzepte in Münster, Hamm und Düren werden sowohl Wohnprojekte in ländlichen als auch urbanen Gebieten betrachtet. Zudem wurden Wohnprojekte in verschiedenen Entwicklungsphasen und Größen ausgewählt, um ein breites Spektrum an Herausforderungen und Erfolgsfaktoren abzubilden. Die untersuchten Projekte richten sich an verschiedene Wohnformen und Lebenssituationen, darunter Alleinlebende, Familien, ältere Menschen sowie Menschen mit Beeinträchtigungen.

Die Datenerhebung erfolgte durch qualitative Interviews in Form von Interviewprotokollen. Insgesamt wurden Interviews mit Bewohnenden und Vorstandsmitgliedern von drei verschiedenen Wohnprojekten sowie mit Alleinlebenden durchgeführt:

Zum einen wurden aus dem Vicanus-Wohnkonzept in Hamm zwei Bewohnerinnen (beide über 70 Jahre) befragt mit einem Fragenkatalog, der zwölf Fragen beinhaltet. Zusätzlich wurde die Gründerin Edeltraut Tümmers mit einem speziell auf die Ziele und Erfolgsfaktoren des gemeinschaftlichen Wohnens fokussierten Fragebogen mit 14 Fragen und einer ergänzenden Zweitbefragung interviewt.

Zum anderen wurden zwei Interviews mit einer 63-jährigen und einer 62-jährigen Person, die in der PrynPark Quartiersgesellschaft GmbH in Düren leben, geführt. Auch hier bestand der Fragenkatalog aus zwölf Fragen.

Auch der Südviertelhof in Münster wurde ausgewählt. Sieben Bewohnerparteien, darunter drei Paare bzw. Eltern, sowie der Vorstand wurden interviewt. Für beide Gruppen wurden Fragebögen mit jeweils zwölf Fragen verwendet, wobei der Fragebogen für den Vorstand speziell auf strukturelle und organisatorische Themen fokussiert war.

Neben diesen Befragungen wurden elf Alleinlebende mit einem Durchschnittsalter von 40 Jahren interviewt, wobei die jüngste Person 21 und die älteste 70 Jahre alt war. Der Interviewleitfaden für die Alleinlebenden bestand aus sechs Fragen, die gezielt auf ihre Meinungen und Ansichten zum gemeinschaftlichen Wohnen abzielten. Es wurde untersucht, welche Einstellung die Befragten zu diesem Thema haben, welche Gründe ihre Entscheidung für oder gegen gemeinschaftliches Wohnen beeinflussen und welche Faktoren sie in einem solchen Wohnkonzept als besonders wichtig erachten. Ein besonderes Augenmerk lag dabei auf dem aktuellen Kenntnisstand der Befragten sowie der allgemeinen Bekanntheit gemeinschaftlicher Wohnkonzepte.

Es war besonders wichtig, nicht nur Bewohner*innen gemeinschaftlicher Wohnformen, sondern auch Alleinlebende zu befragen, um ein umfassendes Bild der Einstellungen und Entscheidungsfaktoren zu erhalten.

Alle Interviews waren semi-strukturiert, was eine flexible und tiefgehende Erhebung individueller Perspektiven durch die Interviewprotokolle ermöglichte. Der Interviewleitfaden für alle Bewohnenden der Wohnprojekte war identisch und bestand aus insgesamt zwölf Fragen für die Projekte und sechs Fragen für die Alleinlebenden, die sich auf zentrale Themen des gemeinschaftlichen Wohnens konzentrierten. Es wurden Fragen hinsichtlich der Wohnsituation und ihre Definition des gemeinschaftlichen Wohnens abgefragt. Die Interviewpartner*innen gaben bei den Fragen an, was gemeinschaftliches Wohnen für sie bedeutet und welche persönlichen Beweggründe sie dazu führten, ein solches Konzept zu wählen. Des Weiteren haben die Fragen inhaltlich auch den Nutzen gemeinschaftlicher Angebote und sozialer Interaktionen abgedeckt. Es wurde erfragt, wie die Bewohner*innen die gemeinschaftlichen Angebote nutzen, wie oft sie mit anderen Bewohner*innen interagieren und welche Bedeutung die Balance zwischen Gemeinschaft und Privatheit hat. Zudem wurde die Zufriedenheit mit dem Konzept und Wünsche zur Weiterentwicklung des Projekts abgefragt. Abschließend wurde die Entscheidung für das jeweilige Wohnprojekt retrospektiv bewertet und es wurden Fragen zur langfristigen Perspektive gestellt.

Der Ort der Befragungen variierte je nach Wohnprojekt. Die Interviews mit Bewohner*innen des Südviertelhofs und des Vicanus Projekts wurden in deren Räumlichkeiten durchgeführt, während die Bewohner*innen des PymParks online interviewt wurden. Die Alleinlebenden wurden spontan in der Innenstadt von Hamm befragt.

Zur Auswertung der Interviews wurde die qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring (2015) angewendet. Diese Methode ermöglicht es, die Texte systematisch und theoriegeleitet zu analysieren. Dabei wurden zunächst zentrale Themen und Kategorien aus den Interviews extrahiert, um diese anschließend zu interpretieren und in den Kontext des gemeinschaftlichen Wohnens einzuordnen. Die qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring ist besonders geeignet, um tiefere Einsichten in die Wahrnehmungen und Erfahrungen der Interviewpartner*innen zu erhalten und die zugrunde liegenden Muster und Bedeutungen herauszuarbeiten.

Südviertelhof e.V.

Die Südviertelhof e.G. ist ein gemeinschaftliches Mehrgenerationen Wohnprojekt im Stadtteil Südviertel in Münster, Westfalen (Home - Südviertelhof eG, o. J.). Dem Wohnprojekt lässt sich die Definition des gemeinschaftlichen Wohnens zuordnen, denn es verbindet selbstbestimmtes Wohnen mit privaten und gemeinschaftlichen Bereichen sowie Mitbestimmung und Selbstorganisation (Fedrowitz, 2016). Der Südviertelhof ist in Form einer Genossenschaft organisiert, in der die Gestaltung des gemeinschaftlichen Wohnens von den Bewohner*innen gestaltet wird. Das Projekt ist als Mietergenossenschaft organisiert, die über die Aufnahme neuer Genossen und Genossinnen entscheidet. Es gibt private Wohnungen sowie Gemeinschaftsräume, ein Foyer, eine Dachterrasse, einen Garten sowie eine Werkstatt. Dass in gemeinschaftlichen Wohnprojekten Menschen leben, die sich bewusst für die gegenseitige Unterstützung und das gemeinschaftliche Leben entschieden haben, zeigt sich an festgelegten Aufnahmekriterien und der Verpflichtung pro Monat mindestens fünf Stunden für die Gemeinschaft zu arbeiten. Das Projekt zeichnet sich durch Selbstorganisation aus, in dem die Mitglieder durch verschiedene Organe, wie dem Vorstand, dem Aufsichtsrat und der Generalversammlung, die Organisation der Gemeinschaft übernehmen. Bei regelmäßigen Treffen tauschen sich alle aus und besprechen ein weiteres gemeinsames Vorgehen. Darüber hinaus engagiert sich ein Großteil der Genoss*innen in Kommissionen oder Arbeitsgruppen mit Fragen der Belegung, Freizeitaktivitäten, Finanzierungen, Nachhaltigkeit und der Organisationsentwicklung.

Das Konzept des Südviertelhofs umfasst darüber hinaus Cluster-Wohnungen, einer Kombination aus privaten Wohneinheiten und größeren Gemeinschaftsräumen, nach der Definition von Hermes (o. D.). Es ist ein interkulturelles Wohnprojekt, in dem Menschen verschiedener kultureller und ethnischer Herkunft zusammenleben (WISO, 2013). Sowie ein Mehrgenerationenhaus, in dem Menschen unterschiedlichen Alters mit dem Ziel der gegenseitigen Unterstützung leben (Thomas et al., 2020), im Südviertelhof wohnen Menschen zwischen 0 und 80 Jahren. Außerdem erfüllt das Projekt die Charakteristiken eines Wohnprojekts für besondere Lebensformen, dass sich an Zielgruppen richtet, die besondere Anforderungen an ihren Wohnraum haben (Bring-Together, o. D.; Sinning, 2017; Wulff, o. D.). Im Südviertelhof sind dies Menschen mit Beeinträchtigungen, Familien, Alleinerziehende und Senioren.

Das Gebäude des Wohnprojekts bietet 57 Wohneinheiten in drei Wohnblöcken auf einem 4.750 Quadratmeter großen Areal. Die barrierefreien Wohnungen umfassen Zwei- bis Fünfstufiger (41 bis 100 Quadratmeter) und verfügen über eine Loggia. Dazu gehören 4 Clusterwohnbereiche, in denen sich je vier Wohneinheiten inklusive eigenem Bad und einer Haustür um eine gemeinsam genutzte Wohnküche gruppieren. Von den 57 Wohnungen sind 36 öffentlich gefördert und somit nur mit einem Wohnungsberechtigungsschein mietbar. Der Eintritt in die Genossenschaft erfolgt durch einen Mitgliedsbeitrag von einmalig 200 € und durch 7 weitere wohnungsbezogene Genossenschaftsanteile (1.400 €) kurz vor dem Einzug. Alle Anteile werden bei einem Auszug rückerstattet.

PrymPark

Der PrymPark ist ein gemeinschaftliches Co-Housing Mehrgenerationen Wohnprojekt, das in der südlichen Innenstadt von Düren (NRW) gelegen ist (Home - PrymPark, o. J.). Dem Wohnprojekt lässt sich ebenfalls die Definition des gemeinschaftlichen Wohnens zuordnen und in dieser Anwendung finden, denn es verbindet selbstbestimmtes Wohnen mit privaten und gemeinschaftlichen Bereichen, sowie Mitbestimmung und Selbstorganisation (Fedrowitz,

2016). Das Konzept basiert auf der Idee einer Klimaschutzsiedlung, die soziale und ökologische Verantwortung verbindet. Hierbei spielt die nachhaltige Bauweise mit Solaranlagen eine wichtige Rolle, unter anderem auch damit es so kostengünstig wie möglich für alle ist. Die Menschen bauen und wohnen gemeinschaftlich, wobei sie Anteile erwerben, die ihnen Nutzungsrechte sichern. Dieses Konzept wird durch das Erbbaurecht geschützt und das Grundstück wird von der evangelischen Kirchengemeinde zu Düren zur Verfügung gestellt.

Jegliche Entscheidungen werden von den Bewohner*innen nach dem Prinzip der Soziokratie getroffen, was bedeutet, dass alle einer Lösung zustimmen und mit dieser zufrieden sein sollen. Im Allgemeinen erfolgte die Orientierung vor allem Anfangs an erfolgreichen Gemeinschaftsprojekten aus Schweden, da dort bereits sehr viele solcher Wohnprojekte vorhanden sind.

Das Gesamtgrundstück umfasst eine Fläche von rund 30.000 Quadratmetern, von denen 20.000 Quadratmeter für sechs Baufelder eingeplant sind. Derzeit leben dort ungefähr 100 Menschen, davon 20 Kinder, in 48 Wohnungen. Es besteht die Möglichkeit, die Kapazität auf bis zu 400 Bewohner*innen zu erweitern.

Die gemeinschaftliche Dimension des PrymParks wird durch zahlreiche Initiativen und Strukturen gefördert. Neben dem gemeinsamen Bauen und Entscheiden innerhalb der Genossenschaftsstruktur, bei der eigenes Wissen eingebracht und partizipativ gearbeitet wird, kommt außerdem hinzu, dass zehn Prozent des gesamten Investitionsvolumens für gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen sind und zudem sind zehn Prozent der Gesamtfläche als Gemeinschaftsbereich geplant (Home - Prympark, o.J.). Einen weiteren Aspekt der Gemeinschaftlichkeit findet sich sowohl bei der gegenseitigen Unterstützung durch beispielsweise Kinderbetreuung oder einkaufen gehen als auch eine schnelle Kommunikation und Austausch untereinander durch online Chat Gruppen. Des Weiteren gibt es verschiedenste Arbeitskreise und Gruppen, welche sich zum Beispiel um das gemeinschaftliche Abendessen, Freizeitaktivitäten, Sauberhaltung der Gemeinschaftsbereiche, Gartenprojekte, Organisation von Festen und vieles mehr kümmern. Jede Person, die im PrymPark wohnt, sollte mindestens einer dieser Gruppen angehören. Dies entspricht einem Zeitaufwand von ungefähr sechs Stunden monatlich pro Person für die Gemeinschaft. Außerdem gibt es einen hauseigenen Carsharing Verein (PrymMobil e.V.), Co-Working-Space (PrymWorking e.V.) mit Arbeitsbereichen, Telefonkabinen, sowie einem Tonstudio und die im Haus angesiedelte Kinderbetreuung "Kunterbunt", bei welchen Kleinkindern bis drei Jahren Betreuung ermöglicht wird (Home - Prympark, o.J.).

Den Bewohner*innen stehen außerdem zahlreiche gemeinschaftlich genutzte Ressourcen wie eine Gemeinschaftsküche mit Speisesaal, einem Wasch-Café, Spiel- und Bewegungsräume, Gästezimmer und einer Werkstatt zur Verfügung. Die Außenanlagen umfassen Gärten, Spielplätze und Begegnungsflächen. Trotz des starken Fokus auf Gemeinschaft wird die Privatheit der Bewohner*innen gewährleistet, denn jede Partei besitzt eine eigene Wohnung mit privater Küche und Bad, ebenso halböffentliche Bereiche wie Privatgärten und Terrassen schaffen eine ausgewogene Mischung aus öffentlichen, halböffentlichen und privaten Flächen (Home - Prympark, o.J.).

Vicanus-Wohnkonzept

Durch ein Interview mit der Gründerin Frau Tümmers von Vicanus 1 und 2 konnten nachfolgende Informationen in Erfahrung gebracht werden. Die Mehrgenerationenhäuser

Vicanus 1 und 2 in Hamm lassen sich als ein gemeinschaftliches Wohnprojekt kategorisieren, da dieses sowohl private Wohnräume, gemeinschaftlich genutzte Bereiche, als auch gemeinschaftliche Aktivitäten und Mitbestimmung der Bewohner*innen umfasst. Unter dem Motto „Gemeinsam und nicht einsam“ zielt es darauf ab, ein soziales Miteinander verschiedener Generationen zu fördern. Es handelt sich um ein Mehrgenerationenwohnen, bei dem Menschen unterschiedlicher Altersgruppen bewusst zusammenleben und sich gegenseitig unterstützen.

Das Mehrgenerationenhaus in Hamm besteht aus zwei Standorten: Uentroper Weg und Kentroper Weg. Beide Standorte bieten barrierefreie Wohnungen, die sowohl für Einzelpersonen als auch für Familien geeignet sind. Die Wohnungen sind unterschiedlich groß (50 m² für Einzelpersonen, 60–90 m² für zwei Personen) und sowohl öffentlich gefördert (mit Wohnberechtigungsschein) als auch frei finanziert verfügbar. Die Mietpreise sind gedeckelt und liegen zwischen 5,40 € und 11,50 € pro Quadratmeter, abhängig von der Art der Finanzierung. Am Uentroper Weg stehen 22 Wohnungen zur Verfügung und am Kentroper Weg sind es elf Wohnungen.

Es gibt regelmäßige Treffen, Workshops, Grillabende und Feiern. Jeden ersten Freitag im Monat findet ein Bingo-Nachmittag statt, und es gibt einen Gemeinschaftsraum mit Billard, Kicker und Dart. Zudem sind gemeinschaftliche Gärten, ein Fahrradhaus und ein Stadtteilauto für Carsharing vorhanden.

Das Projekt wurde von Frau Tümmers und dem Architekten Herrn Nachtigall initiiert, die sich an die Stadt Hamm wandten, um ein Grundstück für das Vorhaben zu erhalten. Die Stadt unterstützte das Konzept, und es wurde schließlich auf städtischen Grundstücken realisiert. Es gibt eine Warteliste, welche impliziert, dass eine große Nachfrage besteht.

4. Ergebnisse

Einblicke in die Bedürfnisse von Alleinlebenden: Beweggründe für das Alleinleben

Die Interviews mit alleinlebenden Personen bieten wertvolle Einblicke in die Gründe, die zu ihrer aktuellen Wohnsituation führen. Während drei der Befragten tatsächlich allein leben, wohnen sechs mit einem Partner oder einer Partnerin zusammen, zwei Personen geben an, in einer gemeinschaftlichen familiären Umgebung, mit den Großeltern, zu leben. Die Entscheidung für das Alleinleben wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst. Neben persönlichen Präferenzen spielen auch äußere Umstände wie Partnerschaften oder familiäre Strukturen eine Rolle.

Viele der Befragten haben bereits im Vorfeld eine gewisse Vorstellung von gemeinschaftlichen Wohnkonzepten. Zehn der elf Personen assoziieren diese mit WGs oder Mehrgenerationenhäusern, in denen vor allem gemeinschaftlich interagiert wird. Nur eine Person hat wenige Vorstellungen davon, was gemeinschaftliches Wohnen bedeutet. Eine Person ist sich unsicher, ob Altersheime auch zum gemeinschaftlichen Wohnen dazu gehören.

Die Hauptgründe, warum sich die Befragten nicht für ein solches gemeinschaftliches Wohnprojekt entscheiden, lassen sich in verschiedene Kategorien einteilen. Der Wunsch nach Privatsphäre und möglichst wenig Interaktion mit Menschen wird von sechs Personen am häufigsten genannt, gefolgt von Bedenken bezüglich Hygiene und Ruhe, die von vier Personen geäußert werden. Drei der Befragten äußern Zweifel daran, ob das Zusammenleben in einem solchen Projekt reibungslos funktionieren würde, vor allem wenn Personen

zusammenziehen, die im Vorfeld nicht vertraut miteinander sind, oder es schwierig ist, sich an andere Personen anzupassen. Zwei geben an, dass sie sich bisher nicht ausreichend über solche Wohnformen informiert fühlen oder, dass entsprechende Angebote in ihrer Region nicht verfügbar sind. Des Weiteren geben drei Personen an, dass sie sich nicht bewusst gegen ein solches Konzept entschieden haben, sondern sich im Laufe ihres Lebens für eine Wohnsituation entschieden, die sich dann verfestigt hat. Die Aussagen der Personen "eher für ein Haus mit der Familie entschieden, als wirklich gegen gemeinschaftliche Konzepte" und "gab es damals nicht" verdeutlichen die fehlende bewusste Ablehnung. Die gewählte Wohnform wird mit der Zeit zur Normalität und ein Wechsel erscheint zunehmend unpraktisch, auch wenn sich das Bedürfnis nach Wohnfläche reduziert. Dies deutet darauf hin, dass bestehende Strukturen und frühere Entscheidungen einen erheblichen Einfluss auf die aktuelle Wohnsituation haben und Veränderungen oft durch Gewohnheit oder mangelnde Alternativen gehemmt werden. In der Fachliteratur wird dieses Verhalten auch als Remanenzeffekt beschrieben (Sagner, 2024).

Möglichkeiten, gemeinschaftliches Wohnen attraktiver zu gestalten

Die Interviews verdeutlichen, welche Aspekte gemeinschaftlicher Wohnformen für alleinlebende Personen entscheidend sind, um ein solches Wohnmodell in Betracht zu ziehen. Ein zentraler Punkt für die Mehrheit ist die Einhaltung von Regeln und dadurch die Sicherstellung eines friedlichen Miteinanders, dazu gehört, dass sich Aufgaben geteilt werden und zusammen für Harmonie gesorgt wird. Eine "gute Kommunikation" und "das Gefühl einer Gemeinschaft" sind dabei essenziell. Darüber hinaus ist für fünf der Befragten die Möglichkeit, private Bereiche innerhalb des gemeinschaftlichen Wohnraums zu haben, sehr wichtig, der Wunsch nach einem eigenen Bad ist dabei sehr präsent. Allerdings sind für die Befragten gemeinschaftliche Begegnungsorte ebenso relevante Faktoren für die Attraktivität eines solchen Wohnmodells. Zwei der Befragten betonen zudem, dass die Einhaltung von Hygiene und Ordnung durch alle Bewohnenden wichtig wäre, um ein solches Projekt in Betracht zu ziehen. Für eine Person ist außerdem entscheidend, mit wem sie zusammenzieht, oder sie zumindest darüber entscheiden kann, und eine weitere legt Wert darauf, in einer ihr bekannten Gegend zu wohnen.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Wahrnehmung, ob gemeinschaftliches Wohnen für alle Lebenssituationen gleichermaßen geeignet ist. Nur vier Personen sind der Meinung, dass diese Wohnform grundsätzlich unabhängig von Alter oder Lebenslage eine passende Option darstellt. Die Mehrheit hingegen sieht gemeinschaftliche Wohnkonzepte eher als eine Lösung für bestimmte Lebenssituationen. Besonders für Menschen, die soziale Kontakte benötigen, oder nicht auf diese verzichten wollen, wird diese Wohnform als sinnvoll erachtet. Ebenso wird sie in finanziell herausfordernden Lebenslagen als geeignete Möglichkeit angesehen, um Kosten zu sparen. Allerdings betrachten viele das gemeinschaftliche Wohnen nur als eine temporäre Lösung. Eine Person bringt dies besonders deutlich zum Ausdruck und beschreibt es als „keinen Dauerzustand, maximal für ein halbes Jahr“. Auch hinsichtlich der Zielgruppe gibt es unterschiedliche Meinungen. Während einige es vor allem für ältere Personen als geeignet ansehen, halten andere es eher für eine Wohnform, die nur für jüngere Studierende infrage kommt. Familien, insbesondere die mit Kindern, werden von den meisten Befragten nicht als geeignete Zielgruppe wahrgenommen. Lediglich eine Person äußert die Ansicht, dass gemeinschaftliches Wohnen auch für Familien eine Option sein könnte. Eine weitere sieht darin zudem eine Möglichkeit für pflegebedürftige Menschen, um Vereinsamung vorzubeugen.

Da gemeinschaftliche Wohnkonzepte in der Regel mit einer Reduzierung des eigenen Wohnraums im Vergleich zu einem Eigenheim oder einer eigenen Wohnung einhergehen, wurde explizit danach gefragt, ob die Befragten bereit wären, ein Stück ihrer Privatsphäre zugunsten der Gemeinschaft aufzugeben. Personen, die solchen Konzepten generell kritisch gegenüberstehen und sie nicht in Betracht ziehen, zeigen sich auch nicht bereit, Wohnraum für die Gemeinschaft zu reduzieren. Entsprechend fällt ihre Antwort eindeutig negativ aus. Drei der Befragten hingegen wären unter bestimmten Bedingungen dazu bereit, einen Teil ihrer Privatsphäre aufzugeben. Sie könnten sich vorstellen, gemeinschaftliche Räume wie das Wohnzimmer oder den Balkon zu teilen, während sie bei anderen Bereichen wie der Küche oder dem Bad eher auf ihre private Nutzung bestehen, um ein gewisses Maß an Privatsphäre zu wahren. Dabei ist zu beachten, dass zwei dieser Personen bereits in ähnlichen Wohnkonzepten gelebt haben. Andere wiederum wären grundsätzlich bereit, Wohnraum und damit auch Privatsphäre zugunsten der Gemeinschaft aufzugeben – mit der klaren Ausnahme des Schlafzimmers, das weiterhin als privater Rückzugsort erhalten bleiben sollte. In diesen Antworten spiegeln sich womöglich die generellen Einstellungen der Befragten wider, ob sie sich ein gemeinschaftliches Wohnkonzept tatsächlich vorstellen können oder nicht.

Insgesamt zeigen die Interviews, dass durchaus Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen besteht, oder es zumindest als sinnvolles Konzept angesehen wird. Es müssen jedoch bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein, um diese Wohnmodelle für alleinlebende Personen attraktiver zu gestalten. Besonders der Erhalt eines privaten Rückzugsraums sowie klare Strukturen und Regeln innerhalb der Gemeinschaft scheinen wichtig für eine positive Wahrnehmung solcher Konzepte zu sein.

Analyse der drei gemeinschaftlichen Wohnkonzepte

Südviertelhof

Interview mit dem Vorstand und einer Gründerin.

Gründungsgeschichte. Das Projekt sei durch einen Zusammenschluss verschiedener Initiativen aus Münster entstanden, darunter unter anderem Münster Mittendrin, Stadthaus e.V. und den Beginen. Die Beginen waren ursprünglich eine Wohnform von Frauen, die sich religiös, spirituell verbunden fühlten und diakonisch aktiv waren. Der Zusammenschluss wurde auf der Suche nach passendem Bauland auf das Gebäude der früheren Josefschule aufmerksam, dass lange nicht mehr als Schule genutzt wurde. In Zusammenarbeit mit der Stadt Münster entstand die „Planungsgemeinschaft Südviertelhof“, das Design wurde im Zuge eines Architekturwettbewerbs entworfen. Das Projekt wurde am 15. Juli 2024 erstmals von Bewohner*innen bezogen und steht noch in der Anfangsphase seines Bestehens. Außerdem gibt es Veranstaltungsräume, Gästezimmer, Büroflächen und KFZ-Stellplätze, die auch an Außenstehende vermietet werden.

Bewohner*innen. Eine klare Altersstruktur sorgt für einen Ausgleich in den Altersgruppen, dabei sind je ein Drittel der Bewohner*innen zwischen 20 und 40, 40 und 60, sowie 60 und 80+ Jahren, um einer zu starken Überalterung entgegenzuwirken. Ausgewählt werden alle neuen Bewohner*innen über einen mehrstufigen Bewerbungsprozess, der persönliche Gespräche beinhaltet. Die Gemeinschaft setze voraus, dass jeder Erwachsene fünf Stunden im Monat für die Gemeinschaft arbeitet. Freizeitangebote und Aktivitäten würden von den Arbeitsgemeinschaften möglichst vielfältig ausgewählt, damit für jeden etwas dabei sei.

Um weitere Ressourcen gemeinsam zu nutzen, bietet das Wohnprojekt vier Clusterwohnungen. Die Wohnungsgröße der Mietwohnungen wird je nach den Bedürfnissen

der Bewohner*innen gewählt, dadurch erhält niemand übermäßig viel oder wenig Wohnraum.

Das gemeinschaftliche Leben findet in den gemeinsam genutzten Räumlichkeiten, dem großen Foyer, Gemeinschaftsräumen, in der Werkstatt, auf der Dachterrasse, im Garten und auf dem Hof vor dem Haus statt. Auf der Dachterrasse, der Außenanlage oder dem Foyer hat jeder die Möglichkeit zu informellen Gesprächen und zum Entspannen.

„Was uns eint, ist der Wunsch, miteinander solidarisch zu leben, also füreinander Sorge zu tragen, Anteil zu nehmen am Leben der Anderen und uns gegenseitig mit unseren Fähigkeiten zu unterstützen.“ (Was wir wollen - Südviertelhof, o. J.)

Ökologische und soziale Herausforderungen. Das Konzept des Südviertelhofs berücksichtige zudem ökologische Aspekte, die den Herausforderungen in diesem Bereich entgegenwirken. Das Haus verfüge über eine Photovoltaikanlage auf der Dachterrasse, die die Ladestationen für Elektroautos in der Tiefgarage, sowie das Haus mit Strom versorge. Das Haus entspräche dem Standard des KfW-Effizienzhauses 55, was bedeutet, dass der primäre Energieverbrauch bei nur 55 Prozent gegenüber einem konventionellen Neubau liegt. Damit gehe das Wohnprojekt die Reduzierung ihres CO₂-Ausstoßes durch erneuerbare Energien an. Die Herausforderung des steigenden Energieverbrauchs mit sinkender Personenanzahl pro Kopf gehe der Südviertelhof durch Clusterwohnungen und einer angemessenen Wohnungsgröße pro Person an.

Darüber hinaus betrachte das Wohnprojekt auch soziale Herausforderungen. Der große Anteil an WBS-Wohnungen des Projektes wirke nicht nur der Gentrifizierung in Städten entgegen, sie wirke auch der Vermögensungleichheit und Mietbelastung, von Ein-Personen-Haushalten und jüngere sowie ältere Personen, entgegen. Die Veränderung der Haushaltsstrukturen, sowie dem demografischen Wandel sei durch Clusterwohnungen und kleinen Wohnungen, für Alleinlebende Menschen, berücksichtigt worden sein. Die großen Gemeinschaftsbereiche bieten eine große Aufenthaltsfläche, die einen Ausgleich der kleinen Wohnflächen bietet. Dem Remanenzeffekt wirke das gemeinschaftliche Wohnprojekt durch klare Strukturen und die Gemeinschaft entgegen, die auch Personen unterstützt, die sich von einem großen Teil ihres Besitzes trennen. Viele Bewohnende seien bereit sich von ihrem Zuhause zu trennen, da sie die Vorteile, die mit dem gemeinschaftlichen, generationenübergreifenden Wohnen einhergehen, als größer bewerteten.

*Interviews mit den Bewohner*innen.*

Beweggründe für den Umzug. Der Wunsch aller Bewohnenden nach Gemeinschaft, Interaktion und gegenseitiger Unterstützung bewegte sie dazu, sich nach gemeinschaftlichen Wohnprojekten umzusehen. Für einige Bewohner habe der Umzug eine Reduzierung des Wohnraums bedeutet, ein Ehepaar habe berichtet, dass sie ihr Reihenhaus in Hamburg verkauft hätten. Einige ältere Bewohnende mussten ihr Mobiliar halbieren, was laut anderen Bewohnenden schwierig für sie war. Drei Bewohner*innen beichteten, sie hätten sich in ganz NRW oder seit 15 Jahren nach einem passenden Projekt umgesehen.

Die barrierefreien Wohnungen hätten einem Mann mit Handicap und seiner Partnerin das Zusammenziehen ermöglicht. Sie schätzten die Gemeinschaft, sie sei wie eine „WG mit Freunden“. Für Eltern biete das Projekt neuen Wohnungen und ein eigenes Zimmer für jedes Kind. Den Aspekt des Mehrgenerationenwohnens beschrieben nicht nur ältere Bewohner*innen als großen Vorteil, auch Familien und Alleinerziehende sahen die vielfältigen

sozialen Kontakte, als Entwicklungschance für ihre Kinder. Der Südviertelhof liegt in der fußläufigen Nähe zu Parks, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kitas, daher war die Lage ein weiterer Beweggrund für viele Bewohner*innen dort hinzuziehen. Einigen Befragten war es wichtig in der Innenstadt zu leben und kannten das Südviertel bereits.

Alle Bewohnenden berichteten, die entstehende Gemeinschaft des Südviertelhofs als willkommen heißend und offen empfunden zu haben. Das Konzept des Zusammenlebens sei definiert gewesen, dies gab ihnen Sicherheit über die vorherrschenden Gegebenheiten.

Aktivitäten und Angebote. Viele Bewohnende nutzten gemeinschaftlich organisierte Veranstaltungen wie Kochkurse, Theaterbesuche oder Spieleabende. Spontane Interaktionen finden laut der Bewohner*innen täglich statt und sorgen dafür, dass Bewohner*innen regelmäßig 15 Min mehr einplanen, um das Haus zu verlassen. Das Foyer sei ein zentraler Ort, an dem die Kinder des Hauses täglich spielen und „Kickertuniere“ veranstalten.

Die Teilnahme der Angebote und Aktivitäten verstünden die Bewohnenden nicht als Pflicht, alle Bewohnenden könnten je nach Lust und Laune daran teilnehmen. Auch wenn kein regelmäßiger Kontakt oder die Teilnahme an Veranstaltungen aktiv gesucht werde, sei es schön zu wissen, dass es einen Ort gebe, an dem man immer jemanden trifft oder sich mit anderen Eltern austauschen und sich unterstützen könne. Gemeinsame Verabredungen mit Bewohner*innen und spontane Ideen aus der Gemeinschaft ermöglichen viele Möglichkeiten für den Austausch, für den man eigentlich nur vor die Tür gehen muss. Ein Unterschied zu den gewöhnlichen Mietshäusern und Nachbarschaftsverhältnissen sei deutlich zu spüren, das Haus sei lebendig. Hier habe man sogar mit Nachbarn aus der umliegenden Nachbarschaft viele tolle Begegnungen. Diese Gemeinschaft sei besonders in Zeiten der Krankheit hilfreich, in der andere Bewohnende ihre Hilfe anboten und für die kranke Person einkaufen gingen. Eine selbstorganisierte Foodsharing Gruppe und das Intranet, über das die interne Kommunikation gesteuert wird, bieten einen Austausch zwischen den Bewohner*innen. Zwei Eltern berichteten, dass sie die Gemeinschaftsräume gerne für Kindergeburtstage und Filmabende für die Kinder nutzen. Die gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten, wie die Werkstatt, die Gemeinschaftsküche und der Waschraum werden mit Rücksicht und unterschiedlich intensiv genutzt.

Gemeinschaft und gegenseitige Unterstützung. Auf die Frage nach der Zufriedenheit mit der Anzahl der Bewohnenden, antworteten alle Bewohnenden, dass sie zufrieden damit seien, da niemand aus der Gemeinschaft wegzudenken sei. Bei einer größeren Anzahl würde es schnell zu Anonymität kommen, die Größe sei daher gut. Die Bewohner des eigenen Hauses seien bekannt, trotzdem sei es insgesamt überschaubar.

Eine Einschränkung der eigenen Wünsche oder Bedürfnisse verspürte keiner der befragten Bewohner*innen, es sei klar, dass das Zusammenleben auch bedeute, dass Kompromisse eingegangen werden müssen. Auch wenn die Balance manchmal schwierig sei und sie überlegen müssen, was sie möchte, so eine der Gründer*innen. Es gebe immer die Möglichkeit sich zurückzuziehen, wenn man allein sein möchte. In den Gemeinschaftsbereichen gäbe es die Möglichkeit für sich zu lesen, während Kinder miteinander spielen und andere sich in der Nähe unterhalten. In den Gemeinschaftsräumen, die von Außenstehenden auch als Eventlocation gebucht werden können, wurde zuletzt sehr laut Musik gespielt, hier bestünde noch Optimierungsbedarf. Die Gemeinschaft sei eine „Demokratie im Kleinen“, in der Kompromisse nötig seien. Die Interkulturalität der Gemeinschaft biete darüber hinaus die Möglichkeit von Nachbarn eine neue Sprache zu lernen oder mit ihnen bereits bestehende Sprachkenntnisse aufzufrischen oder zu trainieren.

Die Privatheit sei laut der befragten Bewohner*innen durch die Wohnungstür gewährleistet. Die Gemeinschaft sei wichtig, aber auch die Privatsphäre. Es würde oft geklingelt, ein „Nein“ würde an der Haustür sowie in der Interaktion im Haus immer akzeptiert werden. Praktische Lösungen, wie ein „Bitte nicht stören“ – Schild oder eine „Ampel“ an der Tür, wenn man im Home-Office ist, seien hilfreich, um die Interaktion zu steuern.

Herausforderungen und Verbesserungswünsche. Alle Bewohner*innen seien aktuell zufrieden, wünschen sich jedoch gleichzeitig eine Verbesserung in verschiedenen Bereichen. Die Weiterentwicklung sei ein Prozess und die bestehenden Konzepte müssen strukturiert werden, dies stehe gerade noch im Aufbau. An der „Demokratie im Kleinen“ müsse ebenfalls gearbeitet werden, um die Akzeptanz bei Entscheidungen gegen den eigenen Willen zu schaffen. Die Genossenschaft müsse in Sachen Struktur und Kommunikation insgesamt noch wachsen. Die Zukunft des Projekts sei noch unklar, Fragen wie der Spirit der jetzigen Bewohnergeneration langfristig weitergegeben werden kann, so dass sich neue nicht ausgeschlossen fühlen. Es sei sinnvoll ein „Onboarding“ für die Aufnahme zu entwickeln, um die aktuell bestehenden Strukturen zu erfassen und diese niederzuschreiben. Die Gemeinschaftsräume sollen in Zukunft auch stärker genutzt werden. Es sei sinnvoll, an der Kommunikation mit den Vermietern sowie der Wohn- und Stadtbaugesellschaft zu arbeiten, um die bisher sehr langen Meldekettens bei Reparaturen zu verringern, die aktuell zu langen Wartezeiten führen.

Die befragten Bewohner*innen seien mit der Entscheidung zufrieden, in das gemeinschaftliche Wohnprojekt gezogen zu sein, viele betonten, dass es das sei, was sie gesucht hatten. Infrastrukturelle Gegebenheiten seien nebensächlich, da man diese in jeder großen Stadt hat, es ginge daher nicht darum, wo man lebe, sondern mit wem.

Empfehlen würden die Befragten das Konzept jedoch nicht jedem, man müsse offen für das Konzept und Begegnungen sein. Es ginge um mehr als nur um eine Wohnung, eine Offenheit müsse vorhanden sein, die Unterschiede der Bewohner*innen würden es interessant machen. Das Konzept sei bisher nicht sehr bekannt. Das Leben in Gemeinschaft sei nicht etwas für jeden, aber für alle, die Lust auf Gemeinschaft hätten. Das Leben im Südviertelhof sei ein Geben und Nehmen, für das eine gewisse Mentalität der Toleranz, Großzügigkeit und Geduld erforderlich sei.

PrymPark

*Interviews mit den Bewohner*innen.*

Beweggründe für den Umzug. Die erste Bewohnerin, im Alter von 63 Jahren, berichtete, dass sie ihren Wohnraum von 140 Quadratmeter auf eine 60 Quadratmeter Zwei-Zimmer Wohnung verkleinert habe, was durch die Nutzung der Gemeinschaftsräume gut auszugleichen sei. Sie definiert den PrymPark als gemeinschaftliches Wohnprojekt und als eine bewusste Nachbarschaft mit großer Eigenständigkeit jeder einzelnen Person, in der man aufeinander achte – wie ein Dorf in einer Stadt. Aufgrund der folgenden Aspekte entschied sie sich für eine Wohnung in einem gemeinschaftlichen Wohnkonzept: Die Chance durch die Unterstützung der Gemeinschaft viel länger selbstständig zu leben und länger fit zu bleiben, die Nähe zur Tochter, weniger Anonymität und direkt Leute vor Ort zu haben, das große kulturelle Angebot in der Region, eine gute Anbindung zu Arztpraxen durch die Stadtnähe. Außerdem sowohl aufgrund ihrer Überzeugung gesellschaftlich und politisch Verantwortung zu übernehmen als auch aus ökologischem Aspekt zu handeln und dem Klima weniger zu

schaden. Des Weiteren gebe es ihr einen Sinn im Leben während ihres Ruhestandes, da sie so anderen Menschen helfen könne.

Die zweite Bewohnerin, im Alter von 62 Jahren und berufstätige Lehrerin, berichtete, dass sie ihren Wohnraum von 160 Quadratmeter auf eine 74 Quadratmeter große Zwei-Zimmer Wohnung reduziert habe und es als Bereicherung empfinde, dass gemeinschaftliche Ressourcen intensiv genutzt würden. Der Umzug in den PrynPark wurde durch den Wunsch nach sozialer Interaktion, insbesondere den Kontakt zu Kindern, motiviert. Außerdem wären viele Leute vor Ort und es gäbe immer eine Beschäftigung für sie während der Rente.

Aktivitäten und Angebote. Zu den von der zweiten Interviewten regelmäßig genutzten gemeinschaftlichen Angeboten zähle die Teilnahme am gemeinsamen Essen, die Sportgruppe der über 60-Jährigen, die Nutzung der Außenbereiche sowie des Waschcafés mit gemeinsamen Kaffee trinken oder das regelmäßige Wandern. Zudem berichtete sie von der viermal im Jahr stattfindenden Bewohnerversammlung, bei welcher vorher erarbeitete Entscheidungen und Themen endgültig entschieden würden, der sogenannten Gesellschafterversammlung.

Gemeinschaft und gegenseitige Unterstützung. Eine der Bewohnerinnen berichtete, dass sie sich durch den Gemeinschaftsgedanken etwas eingeschränkt fühle, da es durch Bauschäden zu einer Feuchtigkeitsproblematik kam, die die Bewohner*innen aktuell belastet, da das finanzielle Ausmaß, welches von allen getragen werden müsse, noch nicht feststand und alle seit vier Jahren hierdurch durchgängig auf einer Baustelle lebten und somit erst einmal nicht weiter gebaut und die Gemeinschaft vergrößert werden könne. Andere Projekte berichteten ihnen ebenfalls von größeren Problemen in diesem Bereich.

Ökologische und soziale Herausforderungen. Das Konzept des PrynParks legt großen Wert auf die Berücksichtigung von ökologischen Aspekten. Eine Bewohnerin betonte, dass generell durch den Umzug und der damit einhergehenden Verkleinerung des Wohnraumes auf eine angemessene Größe und durch die ganzen gemeinschaftlich genutzten Ressourcen, wie Gemeinschaftsräume, insgesamt positiv wirken. Des Weiteren wurde bei der Bauweise darauf geachtet energiesparend zu bauen, durch Verminderung des Flächenverbrauchs, wie bereits erwähnt, „naturnahe Gestaltung der Außenanlagen mit wenig Versiegelung, vielen Bäumen, Sträuchern und Wasserflächen, durch Teilen von (E-)Autos und/oder (E-)Lastenrädern und durch Regenwassernutzung können im PrynPark alle mit weniger Ressourcen auskommen, das Klima schützen, der Natur Raum geben und trotzdem oder gerade deswegen ein gutes Leben haben. Wegen dieses Konzepts wurde der PrynPark ausgezeichnet und darf sich „Klimaschutzsiedlung“ nennen“ (Hohe Lebensqualität und Klimaschutz? – PrynPark, o.J).

Bei der Bauweise des PrynParks wurde sowohl darauf geachtet den ökologischen Aspekt miteinzubeziehen als auch soziale Herausforderungen zu berücksichtigen, indem möglichst kostengünstig gebaut wurde. Dies solle Menschen, welche weniger Einkommen haben, ermöglichen dort zu wohnen. Ein aktuelles Thema betrifft soziale Mietwohnungen mit Wohnberechtigungsschein, welche versucht werden bei den zukünftigen Bauflächen auf dem Gelände zu realisieren. Hier bestünde bereits eine große Nachfrage. Des Weiteren besteht eine Herausforderung in der möglichen Pflege vor Ort. Damit die Bewohner*innen ihr soziales Umfeld und ihre Kontakte vor Ort nicht aufgeben müssen, falls sie pflegebedürftig sein sollten, möchten die Bewohner*innen bei ihren zukünftigen Bauplänen eine Pflegeeinrichtung auf dem Gelände integrieren.

Herausforderungen und Verbesserungswünsche. Beide Bewohnerinnen betonen die Vorteile des gemeinschaftlichen Wohnens, wie gegenseitige Unterstützung und eine aktive Nachbarschaft. Es wurde erwähnt, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte vor allem von den Familien sehr geschätzt worden und viele aus Köln zugezogen wären, da es dort vor Ort keine preislich passenden Angebote gäbe, was den PrynPark durch die Erbpacht wiederum halb so teuer wie Köln mache. Gleichzeitig wurden organisatorischer Aufwand, Belastung durch die Verwaltung der Gemeinschaftsressourcen und bauliche Herausforderungen genannt, die kontinuierliche Verbesserungen erforderten. Hierbei kam der Wunsch auf, einige Aufgaben in professionelle Hände wie einer Hausverwaltung zu legen, damit es zu weniger Belastung der Bewohner*innen komme. Ein weiterer Wunsch bestand im baldigen Ausbau der Siedlung, damit noch mehr Ressourcen geteilt werden können und die Einrichtung von Pflegeangeboten, welche durch eines der zukünftigen Baufelder realisiert werden sollen.

Vicanus-Wohnkonzept

Die Interviews mit der Initiatorin Frau Tümmers sowie zwei der Bewohner*innen des Mehrgenerationenhauses des Uentropers Wegs, welche nachfolgend zusammengefasst wurden, geben wichtige Einblicke in dieses Wohnkonzept.

Beweggründe für den Umzug. Als Beweggründe wurden genannt vom Leben in einer Gemeinschaft zu profitieren, eine kleinere und passendere Wohnung zu haben, nicht ständig allein zu sein. Eine andere Bewohnerin äußerte den Aspekt der Nähe zur Verwandtschaft, ihrer Tochter. Des Weiteren kam der Wunsch auf in eine barrierefreie Erdgeschosswohnung aufgrund von Körperlicher Krankheit zu ziehen und immer andere Menschen vor Ort zu haben, die nach einem schauen und Acht geben, falls etwas sein sollte. Eine Bewohnerin habe ihre 80 Quadratmeter Eigentumswohnung verkauft und befände sich nun in einer 50 Quadratmeter. Die andere Bewohnerin habe sich zusammen mit ihrem Mann von einer 120 Quadratmeter Mietwohnung in Dortmund durch den Einzug in dem Wohnprojekt auf 60 Quadratmeter verkleinert.

Gemeinschaft und gegenseitige Unterstützung. Die Bewohnerinnen würden besonders die Gemeinschaft und die Möglichkeit, sich gegenseitig zu unterstützen schätzen. Eine Bewohnerin betonte, dass sie sich nach dem Tod ihres Mannes nicht allein fühlen wollte und das Wohnprojekt als eine Art „zweite Familie“ empfinde. Die Gemeinschaft helfe sich gegenseitig bei alltäglichen Dingen wie Einkaufen, Gartenarbeit oder Kinderbetreuung. Das Projekt fördere eine soziale Durchmischung, indem es sowohl öffentlich geförderte als auch frei finanzierte Wohnungen anbiete. Es gäbe keine Ausschlusskriterien, und die Bewohner*innen kämen aus unterschiedlichen sozialen und finanziellen Verhältnissen. Die Altersspanne reiche von jungen Familien mit Kindern, über Menschen mittleren Alters, welche beispielsweise studierten oder einer Ausbildung nachgingen, bis hin zu älteren Menschen, die bereits pensioniert wären, darunter auch eine 87-jährige Bewohnerin. Diese Vielfalt wurde als große Bereicherung empfunden.

Ökologische und soziale Herausforderungen. Das Konzept von Vicanus 1 und 2 versucht ökologische Herausforderungen zu bewältigen, indem Photovoltaikanlagen, eine Wärmepumpe und Carsharing mit E-Autos verfügbar sind. Das Gebäude im Uentropers Weg gehöre der zweithöchsten Effizienzhaus Stufe an und kann somit als klimafreundlich angesehen werden. Der Aspekt der sozialen Herausforderungen wird auch hier berücksichtigt. Frau Tümmers berichtete, dass es Wohnungen gebe, welche mit

Wohnberechtigungsschein bezogen werden können, um sozial schwächeren eine Wohnung in dem Projekt zu ermöglichen. Außerdem gibt es eine Hauskasse in welche alle, die dort wohnen, fünf Euro monatlich einzahlen. Dieses Geld wird für gemeinschaftliche Zwecke genutzt und bei anstehenden Veranstaltungen und Ausflügen wird rechtzeitig Bescheid gegeben, dass alle die Möglichkeit haben teilzunehmen und rechtzeitig dafür zu sparen und die finanziellen Aspekte kein Ausschlusskriterium für die Teilnahme an sozialen Veranstaltungen der Gemeinschaft darstellen. Wie bereits bei dem Projekt des PrynParks thematisiert, solle durch ein weiteres Projekt, welches aktuell in Planung sei, der Problematik des Verlusts seines sozialen Umfeldes bei Pflegebedürftigkeit entgegengewirkt werden. Hier ist angedacht ein zusätzliches Haus auf dem Gelände für die Pflegebedürftigen zu errichten, sowie ein weiteres, welches deren direkten Angehörigen bewohnen können, und somit in der Nähe voneinander zu sein.

Aktivitäten und Angebote. Es wurden gemeinsame Aktivitäten wie Bingo, Grillabende, Fußball schauen, Backen, Besuch der Kneippanlagen im Sommer, Spieleabende oder verschiedenste Ausflüge genannt. Sowohl beim Uentropen Weg als auch beim Kentroper Weg gäbe es jeweils einen Gemeinschaftsraum, wobei der des Kentroper Wegs Möglichkeiten für das Spielen von Billard, Tischkicker und Dart biete, wo jeden dritten Monat ein Spieltreff für alle angeboten werden würde.

Ein wichtiger Aspekt des Konzepts wäre die Balance zwischen Privatheit und Gemeinschaft. Jede Person, die dort wohnt, habe eine eigene private Wohnung, kann aber gleichzeitig an gemeinschaftlichen Aktivitäten teilnehmen. Die Bewohner*innen betonten, dass sie sich nicht eingeschränkt fühlten und sie ihre Wohnungen privat als Ort des Rückzugs und der Ruhe nutzen würden. Dennoch würde darauf geachtet werden, gegenseitig aufeinander zu schauen.

Herausforderungen und Verbesserungswünsche. Es wurde unter anderem von den Bewohnerinnen der Wunsch geäußert, mehr Angebote für Kinder zu schaffen. Zudem gab es den Wunsch nach einer engeren Kooperation mit Pflegediensten, um im Fall von Pflegebedürftigkeit schnell Unterstützung zu erhalten. Die Bewohnerinnen haben generell einen sehr zufriedenen Eindruck gemacht, was deren Situation in dem gemeinschaftlichen Wohnkonzept anging und dies auch bestätigt. Eine Bewohnerin, die zuvor in einer Eigentumswohnung lebte, erzählte, dass sie sich im Wohnprojekt nicht mehr „versauert“ fühle und die Gemeinschaft ihr Leben bereichere habe.

Jedoch wurde deutlich, dass ein großer Wunsch darin besteht, im Alter für Pflege vor Ort zu sorgen, beispielsweise durch eine Kooperation mit einer Pflegeeinrichtung, wodurch die Bewohner*innen bestenfalls ihr Umfeld und ihre sozialen Kontakte nicht aufgeben müssten. Frau Tümmers berichtete, dass sie sich bereits in der Planungsphase für solch ein Projekt in Hamm-Ostwhenemar befände. Dieses Projekt solle auf der Fläche eines kirchlichen Grundstücks umgesetzt werden: Auf dem Gelände solle eine Kirche als Kulturstätte für verschiedene Veranstaltungen, ein Mehrgenerationenhaus, ein Haus für Menschen mit Demenz und ein weiteres Haus für deren Angehörigen vorhanden sein.

Privatheit in der Wohnpsychologie – Deutung der Ergebnisse

Wie zu Beginn erwähnt, spielt Privatheit eine entscheidende Rolle in der Wohnpsychologie, wobei die richtige Umsetzung von großer Bedeutung ist. Grund dafür ist die Notwendigkeit einer ausgewogenen Balance zwischen Rückzug und Interaktion, wobei das Gefühl von Kontrolle durch soziale und räumliche Steuerung entscheidend für die Wahrung der

Privatheit ist (Altman, 1975; Westin, 1968, zitiert nach Elders, 2020, S. 37). Im Folgenden werden die gemeinschaftlichen Wohnkonzepte hinsichtlich ihrer Umsetzung von Privatheit analysiert.

Südviertelhof

Im Südviertelhof sichern laut Bewohner*innen die Haustüren die Privatheit, indem sie den direkten Zugang zu privaten Rückzugsorten bieten. Hierbei sollte Privatheit das Alleinsein und Unbeobachtet Sein ermöglichen (Westin, 1968, zitiert nach Elders, 2020, S.37). Durch die ausreichende Größe der Wohnungen und privaten Wohneinheiten kann Stress und Unwohlsein vermieden werden, was durch einen Mangel an Privatheit verursacht werden kann (Put & Pasteels, 2021). Individuelle Grenzen werden durch praktische Lösungen wie dem Ampelsystem geschützt, das ebenfalls Privatheit ermöglicht, indem es die bewusste Entscheidung für oder gegen soziale Interaktionen unterstützt und so ein dynamisches Gleichgewicht zwischen privaten und sozialen Interaktionen schafft, aus dem ein gesundes Maß an Privatheit resultiert (Altman, 1975). Diese Grenzen werden laut Interviews respektiert, was auf eine ausreichende Rücksichtnahme hinsichtlich dem Rückzugsbedürfnis hindeutet.

Die gemeinschaftlich genutzten Räume, wie der Werkraum und Waschraum des Wohnprojekts, gehören nach Deinsberger-Deinsweger (2007) zu Typ A der Gemeinschaftsbereiche, da sie zusätzliche Nutzungen bieten. Das Foyer, die Gartenflächen und Gemeinschaftsküche oder die Dachterrasse fallen unter Typ B, da sie der informellen, zwangslosen und zwischenmenschlichen Begegnungen dienen und zur Verringerung der Gefahr von Vereinsamung beitragen (Deinsberger-Deinsweger, 2007).

Aus den Interviews stellt sich heraus, dass es täglich zu informellen Begegnungen mit anderen Bewohner*innen kommt, wie zum Beispiel im Flur, Foyer oder auf der Dachterrasse und folglich auch zu spontanen Gesprächen, Kaffeepausen oder Verabredungen. Das Foyer vermittelt ein Gefühl der Gemeinschaft durch spontane Begegnungen, während der Fahrstuhl, beispielsweise bei Zeitmangel, die Möglichkeit bietet, diesen zu entgehen, wodurch ebenfalls die Balance zwischen privaten und sozialen Bedürfnissen unterstützt wird. Außerdem könnten die Terrasse und der Innenhof als *Pufferzonen* fungieren, in denen Bewohner*innen Kontakte aufnehmen können, ohne zu einer intensiven Interaktion gezwungen zu sein. Diese sind nach Harloff et al. (1993) und Kärnekull et al. (2010) wichtig, da sie eine regulierende Funktion haben und einen kontrollierten, schrittweisen Übergang in die Öffentlichkeit ermöglichen. Nach Hall (1966, zitiert nach Elders, 2020, S.41) beträgt die persönliche Distanzzone 61-120 cm und ist relevant für das soziale Miteinander unter Individuen mit gleichartigen Interessen. Diese Distanzzone wird respektiert, da die Gestaltung der Gemeinschaftsräume den Bewohner*innen Vielseitigkeit in der Wahl der sozialen Interaktion lässt.

Grundsätzlich kann man sagen, dass im Südviertelhof eine aktive Gestaltung einer Balance von Privatheit und Gemeinschaft stattfindet, indem durch die Gemeinschaftsbereiche das soziale Miteinander gefördert und durch private Rückzugsmöglichkeiten ein optimales Maß an Privatheit geboten wird.

PrymPark

Aus den Interviews geht hervor, dass in der Co-Housing-Siedlung PrymPark 10% der Wohnfläche als Gemeinschaftswohnfläche vorgesehen wird, jedoch jede*r Bewohner*in dennoch eine eigene private Wohnung hat. Die eigenen Wohnungen, die zudem mit einem Balkon oder einer Terrasse ausgestattet sind, schaffen klare Rückzugsmöglichkeiten, die den

Bewohner*innen ermöglichen, allein zu sein und unbeobachtet zu bleiben, was nach Westin (1968, zitiert nach Elders, 2020, S.37) eine Voraussetzung für Privatheit ist.

Der Co-Working-Space, das Wasch-Café, die Werkstatt und das Carsharing Angebot sind Gemeinschaftsräume, beziehungsweise gemeinsam genutzte Ressourcen, die nach Deinsberger-Deinsweger (2007) zum Typ A der Gemeinschaftsbereiche gehören, da sie den Bewohner*innen zusätzliche praktische Nutzungen bieten. Außerdem bieten sie den Menschen etwas, was ihre eigene Wohnung nicht bieten kann, wie zum Beispiel die Waschmaschinen im Wasch-Café, da keine Wohnung über eine Waschmaschine verfügt. Dies ist nach Deinsberger-Deinsweger (2007) eine der wichtigen Anforderungen an einen Interaktionsraum. Begegnungsflächen, wie der gemeinsame Essbereich oder die Spiel- und Gemeinschaftsräume sind Gemeinschaftsflächen, die nach Deinsberger-Deinsweger (2007) unter Typ B fallen, da sie der informellen und zwangslosen zwischenmenschlichen Begegnungen dienen und die Gefahr von Vereinsamung und Konfliktpotenzial zwischen Nachbarn verringert. Außerdem wird die Bindung zum Ort, sowie das Verantwortungsgefühl für die eigene Wohnumwelt verstärkt (Deinsberger-Deinsweger, 2007). Die bewusste Anordnung der Gemeinschaftsräume außerhalb der Privatwohnungen erleichtert eine Trennung von Privatheit und Gemeinschaft, was aufgrund der daraus resultierenden Förderung des dynamischen Gleichgewichts zwischen dem gewünschten und erreichten Maß an sozialer Interaktion von Vorteil sein kann, da dieses nach Altman (1975) für ein optimales Niveau an Privatheit sorgt. Eine Herausforderung könnte jedoch sein, dass die Terrassen und halböffentlichen Begegnungsflächen eventuell zu sozialem Druck führen können, wenn sich Bewohner*innen ungewollt beobachtet fühlen oder Interaktionen vermeiden möchten.

Der PrymPark bietet verschiedene Arbeitskreise und Gruppen, darunter eine Abendessen-Gruppe sowie ein Team zur Organisation von Festen. Trotz der verpflichtenden Gruppenzugehörigkeit bleibt die Teilnahme an gemeinsamen Aktivitäten freiwillig. Somit können die Bewohner*innen ihre sozialen Kontakte selbst steuern und ihr Wohlbefinden fördern (Altman, 1975).

Zudem werden im PrymPark die Distanzzonen nach Hall (1966, zitiert nach Elders, 2020, S.41) durch die Unterteilung in private, halböffentliche und öffentliche Bereiche berücksichtigt. Gemeinschaftsflächen wie das Wasch-Café und gemeinsame Essensangebote fördern eine niedrigschwellige Kontaktaufnahme, ohne die private Distanzzone zu verletzen.

Vicanus-Wohnkonzept

Das Wohnprojekt Vicanus besteht, wie bereits erwähnt, aus zwei Häusern, Vicanus 1 und Vicanus 2, bei denen es sich um konventionelle Wohnungen handelt. Jede*r Bewohner*in verfügt über eine eigene Küche und einen separaten Kellerraum mit Waschmaschinen und Trocknern, wodurch die Gemeinschaftsnutzung dieser Bereiche entfällt. Architektonisch ist Privatheit durch separate Eingänge und Haustüren gewährleistet. Die Interviews zeigen, dass vor allem bei geschlossenen Türen die Privatsphäre stark berücksichtigt wird, während dennoch aufeinander geachtet wird. Dies bestätigt ihre Kontrolle über persönliche Räume und die Möglichkeit zur Selbstabschirmung, was den Prinzipien von Westin (1968, zitiert nach Elders, 2020, S.37) entspricht, die den physischen Rückzug als Schutz vor unerwünschter Nähe betonen.

Der Gemeinschaftsraum von Vicanus 2 bietet weniger Interaktionsmöglichkeiten als der Gemeinschaftsraum von Vicanus 1, und ist mit einer Größe von 46,98 Quadratmeter zudem größer (siehe Anhang B, Abbildung B1). Da die intrapsychische Balance zwischen Privatheit

und Selbstoffenbarung sehr individuell ist (Altman, 1975), fördert die Vielfalt an Aktivitäten, die der Gemeinschaftsraum von Vicanus 1 bietet, eine bessere Möglichkeit zur selbstbestimmten sozialen Interaktion. Der größere, vielseitig nutzbare Raum fördert hier den sozialen Austausch, während das Konzept der Pufferzonen (Hatloff et al., 1993; Kärnekull et al., 2010) stärker berücksichtigt wird, da sich Personen hier eher zurückziehen können, ohne den Gemeinschaftsraum verlassen zu müssen. Zudem werden die persönlichen Distanzzonen nach Hall (1966, zitiert nach, 2020) in den Gemeinschaftsräumen berücksichtigt, da Personen hier miteinander interagieren, aber auch den Abstand wahren können, den sie als angenehm empfinden. Die räumliche Anordnung im Vicanus-Wohnkonzept fördert die Balance zwischen Privatheit und Gemeinschaft, da die Gemeinschaftsbereiche gut zugänglich, aber gleichzeitig nicht zu aufdringlich sind. In Vicanus 1 liegt der Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss, in Vicanus 2 im Erdgeschoss (siehe Anhang B, Abbildungen B1 und B2). Besonders in Vicanus 2 befindet er sich am Weg, aber nicht im Weg, wodurch man ihn nicht zwanghaft durchqueren muss, und somit unaufdringliche Begegnungen ermöglicht werden, was nach Deinsberger-Deinsweger (2007) ein entscheidender Faktor ist. Zudem erlaubt die Lage den Bewohner*innen, den Raum einzusehen, ohne ihn betreten zu müssen, was laut Kärnekull et al. (2010) die freie Wahl zwischen Teilnahme und Rückzug begünstigt. Hierdurch kann das negative *Crowding*-Gefühl vermieden werden, das durch erzwungene soziale Interaktionen entsteht, in denen das Gefühl der Kontrolle ausbleibt (Hall, 1966, zitiert nach, 2020). Gespräche mit den Bewohner*innen zeigten, dass viele das Wohnkonzept für mehr Gemeinschaft wählten, was die Bedeutung der Gemeinschaftsräume als soziale Interaktionsorte verdeutlicht.

Privatheit ist zwar ein wichtiger und notwendiger Aspekt, jedoch muss ein gewisses Maß an Offenheit und Lust auf Begegnungen mitgebracht werden, da dies wichtige Voraussetzungen für ein Leben in gemeinschaftlichen Wohnkonzepten sind. Toleranz gegenüber Gemeinschaft als auch Privatheit sind gleichermaßen erforderlich. Zusammenfassend kann man sagen, dass die Bewohner*innen der verschiedenen Wohnkonzepte sich dieser Wichtigkeit bewusst sind und diese Aspekte weitestgehend berücksichtigen.

5. Zusammenfassung der Ergebnisse: Anforderungen an gemeinschaftliche Wohnkonzepte

Die vorliegenden Ergebnisse der Case Study bieten einige Anregungen für Anforderungen an gemeinschaftliche Wohnkonzepte in Westfalen.

Gemeinschaftsgedanke.

Da sich viele Bewohner*innen der drei gemeinschaftlichen Wohnkonzepte aufgrund ihres Wunsches nach sozialer Interaktion und Gemeinschaft für diese entschieden haben, sollten gemeinschaftliche Wohnkonzepte gezielt auf diese Bedürfnisse ausgerichtet sein. Der Gemeinschaftsgedanke kann durch geplante gemeinschaftliche Aktivitäten unterstützt werden, aber auch durch Räumlichkeiten, die spontane Interaktionen ermöglichen. Um möglichst alle Bewohnenden anzusprechen, sollten die gemeinschaftlichen Aktivitäten vielfältig sein.

Privatheit

Zudem besteht bei den Bewohnenden ein Bedürfnis nach Rückzugsmöglichkeiten. Es ist daher wichtig, eine ausgewogene Balance zwischen gemeinschaftlichen und privaten Räumlichkeiten zu schaffen. Um die individuellen Grenzen der Bewohnenden zu schützen,

könnte ein einheitliches System eingeführt werden. Im Südviertelhof wird beispielsweise ein Ampelsystem genutzt, um unerwünschte soziale Interaktionen einzuschränken, wenn Bewohnende ihre Ruhe benötigen. Die Tatsache, dass die Bewohnenden ihren privaten Raum sehr wertschätzen und die Verkleinerung von Wohnraum für einige Bewohnende der Konzepte sowie Alleinlebende einen schwierigen Prozess darstellt, könnte eine Herausforderung für zukünftige Wohnkonzepte darstellen (Lehner et al., 2024). Konzepte mit kleineren Wohnungen und Cluster-Wohnungen, die weniger Raum für Privatsphäre bieten, stellen langfristig vermutlich eine effektivere und notwendige Reaktion auf die wachsende Lücke zwischen Angebot und Nachfrage von Wohnraum dar.

Wenn alle Mietparteien eigene private Wohnungen haben, ist es zudem umso wichtiger, attraktive gemeinschaftliche Aktivitäten anzubieten, um den Gemeinschaftsaspekt des Wohnprojektes nicht zu vernachlässigen. Neben Gemeinschaftsaktivitäten können hierzu auch Räume mit gemeinsam genutzten Ressourcen dienen, beispielsweise Wasch-Cafés oder Werkstätten, die einen zusätzlichen praktischen Nutzen darstellen, und gleichzeitig soziale Interaktionen verstärken.

Ansprüche verschiedener Generationen und Haushaltsstrukturen

Da Mehrgenerationenprojekte das Ziel haben, verschiedene Personengruppen anzusprechen, sind Barrierefreiheit und Möglichkeiten zur Kinderbetreuung weitere Aspekte, denen eine große Bedeutung zukommt. Mithilfe dieser Maßnahmen werden auch ältere Menschen, Alleinerziehende, Rollstuhlnutzende und Familien mit mehreren Kindern durch das Wohnkonzept angesprochen, die es besonders schwer bei der Wohnungssuche haben (NRW.Bank, 2023). Auch öffentlich geförderte Wohnungen sind attraktiv für diese Personengruppen, da durch die Preisbindung die Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte aufgrund der Vermögensungleichheit verhindert werden kann. Da ältere Menschen einen Großteil des Wohnraums einnehmen (Bundesamt für Statistik, 2023) ist es besonders wichtig, diese Personengruppe dazu anzuregen, sich zu verkleinern und für einen Umzug in ein gemeinschaftliches Wohnkonzept zu motivieren. Da Senioren in ihrer Mobilität oft eingeschränkt sind, ist es sinnvoll, Wohnkonzepte in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten und anderen zentralen Einrichtungen wie Arztpraxen und Apotheken einzurichten, damit sie ihre Unabhängigkeit beibehalten können. Kooperation mit Pflegeeinrichtungen könnte einen weiteren Anreiz bieten, um gemeinschaftliches Wohnen für ältere Menschen attraktiver zu gestalten.

Auswahl der Bewohnenden

Um sicherzustellen, dass die Bewohnenden den Gemeinschaftsgedanken des Wohnkonzeptes teilen, sind vor allem Offenheit für Interaktionen und Kompromissbereitschaft entscheidend für ein harmonisches Zusammenleben. Die Bewohnenden müssen sich bewusst sein, dass die Unterstützung auf Gegenseitigkeit beruht und sie Verantwortung gegenüber der Gemeinschaft tragen. Zur Auswahl der Bewohnenden wird im Südviertelhof ein mehrstufiger Bewerbungsprozess verwendet. Darüber hinaus ist ein Onboarding-Prozess geplant, der dabei helfen soll, die Mentalität und die Konzepte der aktuellen Bewohnergeneration an zukünftige Bewohner*innen weiterzugeben. Auch eine soziale Durchmischung ist ein wichtiger Aspekt bei der Auswahl der Bewohnenden, denn die Vielfalt wurde bei den Befragten oft als Bereicherung für die Gemeinschaft hervorgehoben. Die Anzahl der Menschen in gemeinschaftlichen Wohnkonzepten ist ebenso von zentraler Bedeutung. Umfasst ein Wohnprojekt zu viele Menschen, wird es schnell anonym und es entsteht kein Gemeinschaftsgefühl. Um klare Strukturen für die Bewohnenden zu schaffen ist es zudem

wichtig, direkt zu Beginn die Pflichten und Aufgaben der Bewohnenden zu definieren. Der zeitliche Aufwand, den die Bewohnenden für die Gemeinschaft aufbringen müssen, sollte konkret festgelegt werden, sodass sich alle Bewohnenden über ihre Verantwortungen bewusst sind.

Ökologische Nachhaltigkeit

In den untersuchten Wohnkonzepten wird durch Photovoltaikanlagen, Solaranlagen, dem Erfüllen von KfW-Effizienzhaus-Standards sowie Möglichkeiten zum Car- und Food-Sharing zudem stark auf Nachhaltigkeit geachtet. Durch gemeinsam genutzte Ressourcen, Aktivitäten und Räume werden die CO₂-Emissionen verringert. Die Einsparung des Energieverbrauchs könnte beispielsweise durch gemeinsames Kochen noch weiter verstärkt werden (Bring-Together, 2018).

Bewusstsein für gemeinschaftliches Wohnen

Alleinlebende begründen ihre Wohnsituation vorrangig nicht damit, sich bewusst gegen ein gemeinschaftliches Wohnkonzept entschieden zu haben. Stattdessen seien die Befragten nicht ausreichend über gemeinschaftliche Wohnkonzepte informiert oder hätten sich im Laufe ihres Lebens in ihrer Wohnsituation verfestigt. Wie zuvor schon erwähnt (Sagner, 2024), stellt der Remanenzeffekt eine Herausforderung dar. Um ihm entgegenzuwirken und das Bewusstsein für gemeinschaftliches Wohnen in der Gesellschaft nachhaltig zu stärken, könnte die gezielte Bewerbung entsprechender Konzepte eine entscheidende Rolle spielen. Die untersuchten Projekte bewerben ihr gemeinschaftliches Wohnkonzept insbesondere durch digitale Kanäle, auf denen Informationen bereitgestellt werden oder durch erlebnisorientierte Maßnahmen, wie beispielsweise Tag-der-offenen-Tür-Veranstaltungen. Informationsnudging und Framing könnten die Bewerbung von den Konzepten unterstützen, beispielsweise indem die Vorteile gemeinschaftlichen Wohnens bewusst hervorgehoben und Nachteile des Alleinlebens verdeutlicht werden.

Literaturverzeichnis

- Altman, I. (1975). *The environment and social behavior: Privacy, personal space, territory, crowding*. Brooks/Cole Publishing Company.
- Bring-Together. (o. D.). Gemeinsam alleinerziehend wohnen. Bring-Together. <https://www.bring-together.de/de/entdecken/alleinerziehend>
- Bring-Together. (2018, Januar 25). Ein stark reduzierter CO₂-Fußabdruck durch gemeinschaftliches Wohnen. Bring-Together. <https://www.bring-together.de/de/info/themen/ein-stark-reduzierter-co2-fussabdruck-durch-gemeinschaftliches-wohnen>
- Deinsberger-Deinsweger, H. (2007). *Die Psychologie von Wohnbaustrukturen: Die Beziehung Mensch-Wohnung-Umfeld und ihre systemischen Grundlagen*. BoD Verlag.
- Elders, G. (2020). *Gemeinschaftliches Wohnkonzept der Zukunft: Privatheit neu gedacht* [Thesis, Technische Universität Wien]. <http://hdl.handle.net/123456789/12345#>
- Fedrowitz, M. F. (2016). Wie funktioniert gemeinschaftliches Wohnen in der Praxis? Wohnprojekte-Portal. <https://www.wohnprojekte-portal.de>
- Gierse, C., & Wagner, M. (2012). Gemeinschaftliche Wohnprojekte – Eine Wohnform für alle sozialen Lagen und Lebensalter? *Zeitschrift für Sozialreform*, 58(1), 59–82. <https://doi.org/10.1515/zsr-2012-0103>
- Harloff, H. J., & Burkhardt, H. G. (1993). *Psychologie des Wohnungs- und Siedlungsbaus: Psychologie im Dienste von Architektur und Stadtplanung*. Verlag für Angewandte Psychologie.
- Hermes, S. (o. D.). Co-Housing: Die Wohnform der Zukunft? Wohnglück. <https://wohnglueck.de/artikel/co-housing74946#15deffcd21e8457ff9066741f8ce5812f6dfab59>
- Kärnekull, K., Egerö, B., Vestbro, D. U., Westerholm, B., Cars, G., Durrett, C., Göschel, A., Sandstedt, E., Kähler, M., Meltzer, G., Sangregorio, I.-L., & Delgado, G. (2010). *Living together – Cohousing ideas and realities around the world*. In D. U. Vestbro (Hrsg.), Division of Urban and Regional Studies, Royal Institute of Technology. <http://kollektivhus.se/wp-content/uploads/2017/06/Livingtogetherwebb-1.pdf>
- Kronauer, M. (2018, Juli 9). Gentrifizierung: Ursachen, Formen und Folgen. Bundeszentrale für politische Bildung. <https://www.bpb.de/themen/stadt-land/stadt-und-gesellschaft/216871/gentrifizierung-ursachen-formen-und-folgen/>
- Lehner, M., Richter, J., Kreinin, H., Mamut, P., Vadovics, E., Henman, J., Mont, O., & Fuchs, D. (2024). Living smaller: Acceptance, effects and structural factors in the EU. *Buildings & Cities*. <https://doi.org/10.5334/bc.438>
- Mayring, P. (2015). *Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken* (12. Aufl.). Beltz.
- NRW.Bank. (2023). *Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2023*. <https://www.nrwbank.de/export/.galleries/downloads/wohnraumfoerderung/wohnungsmarkt-beobachtung/Wohnungsmarktbericht-NRW-2023.pdf>
- PrymPark-Quartiersgesellschaft der Evangelischen Gemeinde zu Düren. (o. J.). *Wohnen mit Zukunft: Cohousing in Düren*. <https://www.prympark.de>

- PrymPark-Quartiersgesellschaft der Evangelischen Gemeinde zu Düren. (o. J.). *Hohe Lebensqualität und Klimaschutz?* <https://www.prympark.de/home/hohe-lebensqualitaet-und-klimaschutz/>
- Put, B., & Pasteels, I. (2021). Motivational barriers to shared housing: The importance of meanings of "home" in the diffusion of housing innovations. *Housing Theory and Society*, 39(3), 257–274. <https://doi.org/10.1080/14036096.2021.1932580>
- Sagner, P. (2024). Remanenzeffekt. In C. Genz, O. Schnur, & J. Aring (Hrsg.), *Wohnwissen. 100 Begriffe des Wohnens* (S. 162–163). Jovis.
- Sinning, H. (Hrsg.). (2017). *Altersgerecht wohnen und leben im Quartier*. Fraunhofer IRB Verlag. <https://doi.org/10.51202/9783816799511-121>
- Stadt Hamm. (2024, Juni). *Masterplan Wohnen Stadt Hamm*. https://www.hamm.de/fileadmin/user_upload/Medienarchiv_neu/Dokumente/Stadtplanungsaamt/Stadt_Region/Anlage_Masterplan_Wohnen_Endbericht.pdf
- Statistisches Bundesamt. (2020, 18. November). Zahl der Woche: 15,9 Millionen Menschen leben allein in Deutschland. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/11/PD20_N079_634.html
- Statistisches Bundesamt. (2021, 7. September). CO₂-Emissionen im Bereich Wohnen seit dem Jahr 2000 um 14 % gesunken. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2021/PD21_36_p002.html
- Statistisches Bundesamt. (2022, 6. September). Zahl der Woche: 10,7 % der Bevölkerung lebten 2021 in überbelegten Wohnungen. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2022/PD22_09_p002.html
- Statistisches Bundesamt. (2023, 14. Juni). Haushalte der Altersgruppe 65+ haben pro Kopf den meisten Wohnraum zur Verfügung. Destatis. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N035_12.html
- Statistisches Bundesamt. (2024, 6. November). Ungleichheit und Armutrisiko kaum verändert – trotz steigender Vermögen und Löhne. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/11/PD24_416_p001.html
- Südviertelhof eG. (o. J.). Home—Südviertelhof eG. Abgerufen 30. Januar 2025, von <https://suedviertelhof.de/>
- Wulff, S. W. (o. D.). Inklusive Wohngemeinschaften und Wohnprojekte. Aktion Mensch. <https://www.aktion-mensch.de/>

Anhang B Grundriss Vicanus

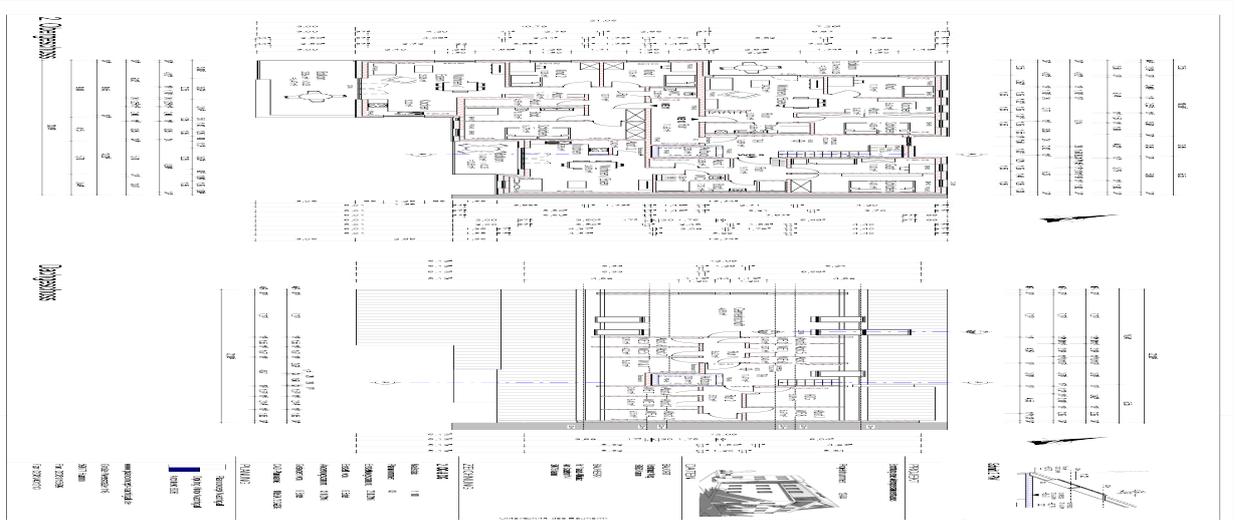


Abbildung B.1: Grundriss Vicanus 1

Quelle: Milena Pries, persönliche Kommunikation, 28.01.2025

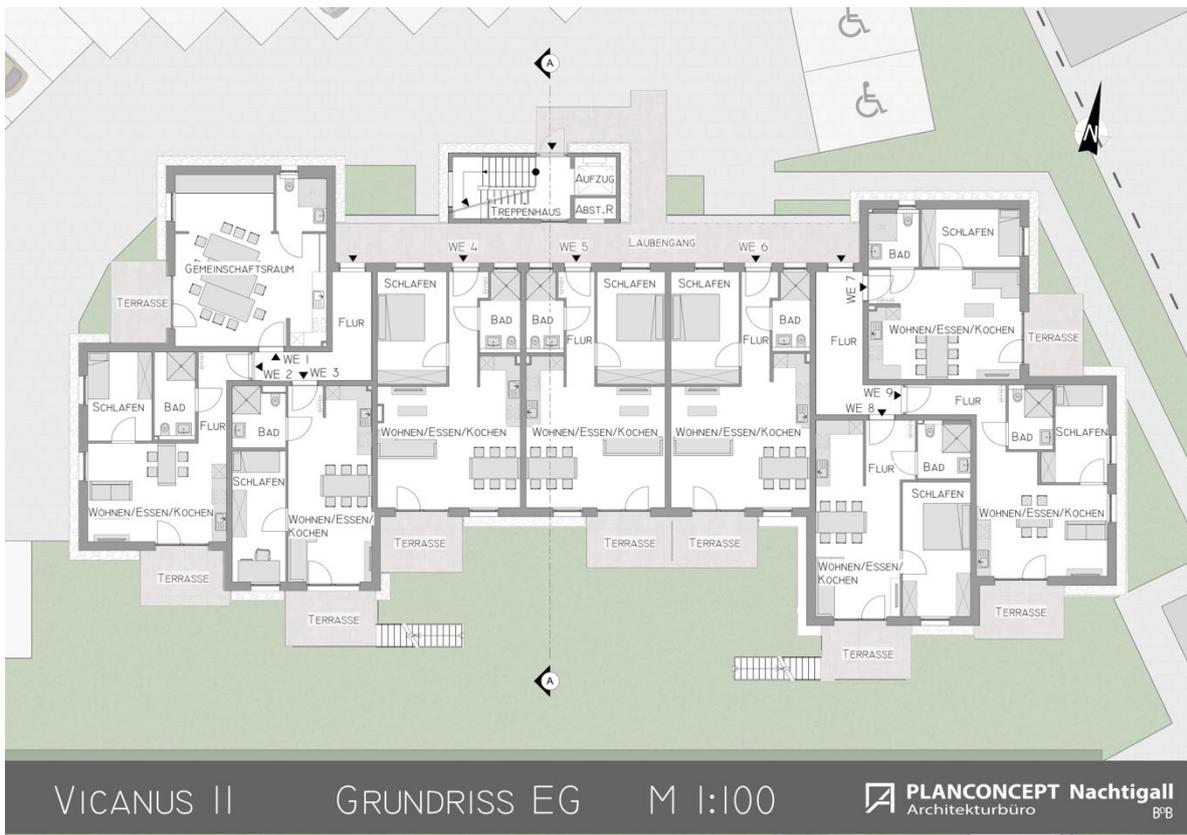


Abbildung B.2: Grundriss Vicanus 2

Quelle: Milena Pries, persönliche Kommunikation, 28.01.2025

Anhang C Beispielhafte Grundrisse PrymPark

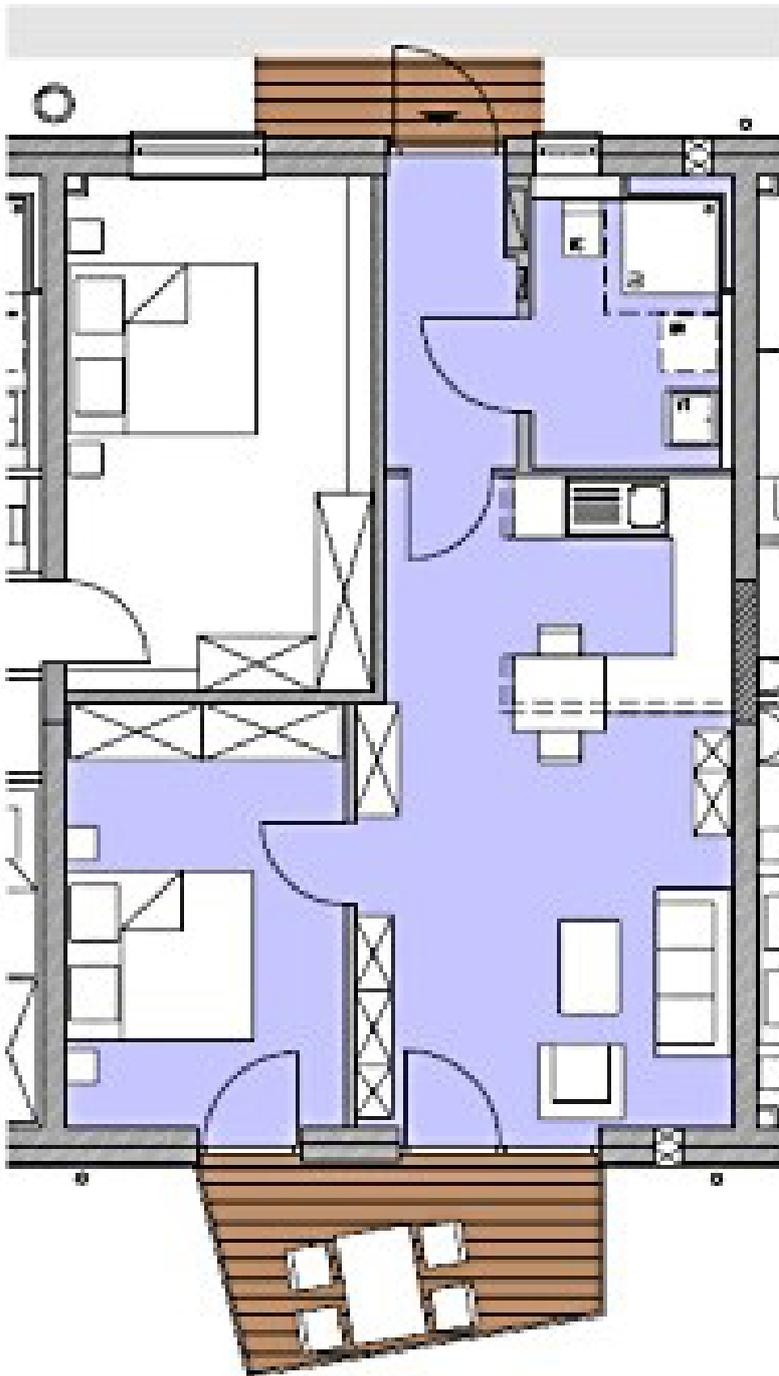


Abbildung C.1: Grundriss PrymPark für Wohnung mit 60 Quadratmeter

Quelle: <https://www.prympark.de/baugemeinschaften/wir-mittendrin-im-prympark/unsere-haus/>



Abbildung C.2: Grundriss PrymPark für Wohnung mit 98 Quadratmeter

Quelle: <https://www.prympark.de/baugemeinschaften/wir-mittendrin-im-prympark/unsere-haus/>



Abbildung C.3: Grundriss PrymPark für Wohnung mit 105 Quadratmeter Maisonette

Quelle: <https://www.prympark.de/baugemeinschaften/wir-mittendrin-im-prympark/unsere-haus/>

Kapitel 12: Zukunftswirksame Wohnkonzepte

Niklas Neumann

1. Thema und Ursache

„Wir wohnen. Wir könnten nicht leben, wenn wir nicht wohnten. Wir wären unbehaust und schutzlos. Ausgesetzt einer Welt ohne Mitte. Unsere Wohnung ist die Weltenmitte. Aus ihr stoßen wir in die Welt vor, um uns auf sie wieder zurückzuziehen“ (Flusser, 1993, S. 89).

Dieses Zitat des tschechischen Philosophen Vilém Flusser beschreibt nicht nur die fundamentale Bedeutung des Wohnens, sondern auch dessen Rolle als zentralen Ausgangspunkt unseres Lebens. Doch diese Weltenmitte ist angesichts gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Umbrüche einem kontinuierlichen Wandel unterworfen.

Die Geschichte des Wohnens in Deutschland spiegelt die gesellschaftlichen Veränderungen der letzten Jahrzehnte wider. Nach dem Zweiten Weltkrieg stand der Wiederaufbau von zerstörtem Wohnraum im Vordergrund. Die Politik konzentrierte sich auf die Schaffung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, während Genossenschaften und der soziale Wohnungsbau an Bedeutung gewannen (Statistisches Bundesamt, 2000).

Mit dem Wirtschaftswunder der 1950er- und 1960er-Jahre stieg der Lebensstandard vieler Menschen, und die Wohnfläche pro Kopf nahm sukzessive zu. Der Fokus lag zunehmend auf Einfamilienhäusern und der Urbanisierung. In den 1970er-Jahren wurden durch die Ölkrise und ökologische Bewegungen erste nachhaltige Ansätze im Wohnungsbau thematisiert, wenngleich sie lange Zeit nur eine Nebenrolle spielten (Dullien & Krebs, 2020).

Heute stehen wir vor neuen, komplexen Herausforderungen. Die Urbanisierung und der demografische Wandel verändern die Nachfrage nach Wohnraum erheblich. Das Statistische Bundesamt (2020) hebt hervor, dass insbesondere die Alterung der Bevölkerung zu einer erhöhten Nachfrage nach barrierefreien und altersgerechten Wohnformen führt. Gleichzeitig verschärfen Bauknappheit und steigende Baukosten die Problematik, wie Borkmann et al. (2023) darlegen. Gemeinschaftliche Wohnmodelle wie Cluster-Wohnen, Co-Housing und Mehrgenerationenhäuser gewinnen in diesem Kontext zunehmend an Bedeutung. Hoffmann und Huber (2014) betonen die sozialen Vorteile solcher Konzepte, während Prytula und Rexroth (2019) deren Potenzial für ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeit hervorheben.

Gemeinschaftliche Wohnformen sind keineswegs eine neue Idee. Bereits in den 1920er-Jahren experimentierten Architekten wie Bruno Taut mit Konzepten für sozial verträgliches und gemeinschaftlich organisiertes Wohnen. Diese frühen Ansätze betonten die gemeinschaftliche Nutzung von Räumen und die Förderung des sozialen Zusammenhalts (Hofer, 2011). Die Nachkriegszeit brachte eine Wiederbelebung dieser Konzepte, insbesondere durch den Aufbau von Wohnbaugenossenschaften, die kollektive Wohnformen mit sozialer Stabilität kombinierten (LaFond et al., 2017). Seit den 1990er-Jahren haben innovative Modelle wie Cluster-Wohnen an Bedeutung gewonnen, da sie die individuellen Bedürfnisse durch private Rückzugsräume mit den Vorteilen gemeinschaftlicher Flächen verbinden. Zugleich fördern sie durch die effiziente Nutzung von Ressourcen eine nachhaltige Entwicklung (Hofer, 2011; LaFond et al., 2017).

Der „Masterplan Wohnen“ der Stadt Hamm zeigt exemplarisch, wie Städte aktiv zukunftsorientierte Lösungen umsetzen können. Ziel ist es, nicht nur bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sondern auch ökologische und soziale Nachhaltigkeit zu fördern (Stadt Hamm, 2024).

Die vorliegende Arbeit analysiert die Entwicklung und die Potenziale gemeinschaftlicher Wohnkonzepte im Kontext dieser Herausforderungen. Ziel ist es, zu untersuchen, wie diese Ansätze zur Bewältigung der aktuellen Wohnungsproblematik beitragen können und welche Anforderungen sie erfüllen müssen, um langfristig Bestand zu haben.

Besondere Aufmerksamkeit wird dabei auf innovative Modelle wie Cluster-Wohnungen gerichtet. Prytula und Rexroth (2019) betonen, dass diese Wohnform durch ihre gemeinschaftlich genutzten Räume soziale Integration fördert und die Resilienz von Nachbarschaften stärkt. Ergänzend heben Borkmann et al. (2023) hervor, dass Cluster-Wohnungen durch Ressourcenteilung und effiziente Flächennutzung als Beispiel für eine nachhaltige Wohnpolitik dienen.

Gemeinschaftliche Wohnkonzepte geben nicht nur Lösungen für die Wohnungsnot vor, sondern adressieren auch die drängenden Fragen unserer Zeit: Wie kann Wohnraum bezahlbar, sozial inklusiv und gleichzeitig ökologisch nachhaltig gestaltet werden? Wie lassen sich Privatsphäre und Gemeinschaft in Einklang bringen? Die Untersuchung dieser Fragen ist essenziell, um den Wandel hin zu einer resilienten und anpassungsfähigen Wohnlandschaft aktiv zu gestalten.

Aktuelle Trends

Die aktuelle Entwicklung im Wohnungssektor wird maßgeblich von mehreren zentralen Megatrends beeinflusst, die sowohl die Wohnbedarfe als auch die Wohnkonzepte der Zukunft prägen. Urbanisierung, Individualisierung und ökologische Nachhaltigkeit sind dabei die dominierenden Faktoren.

Die fortschreitende Urbanisierung ist ein wesentlicher Treiber für die steigende Nachfrage nach urbanem Wohnraum. Prognosen zeigen, dass bis 2050 etwa 75 % der Bevölkerung in Städten leben werden. Dieser Prozess wird durch die zunehmende Attraktivität urbaner Zentren für junge Berufstätige, Studierende und internationale Zuwanderung verstärkt. Gleichzeitig führt die Abwanderung aus ländlichen Regionen zu einer Polarisierung zwischen urbanen und ländlichen Lebensräumen. Um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden, sind innovative Ansätze erforderlich, um urbane Räume nachhaltiger zu gestalten und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität sicherzustellen (Pfnür et al., 2022).

Parallel dazu steigt die soziale Isolation, insbesondere durch den demografischen Wandel und die Individualisierung. Ein-Personen-Haushalte nehmen kontinuierlich zu, was zu einem erhöhten Wohnraumbedarf führt. Gleichzeitig wird soziale Isolation, besonders in urbanen Räumen, zu einer Herausforderung, da traditionelle soziale Netzwerke schwächer werden. Gemeinschaftliche Wohnmodelle wie Co-Housing und Mehrgenerationenhäuser bieten hier Lösungsansätze. Sie schaffen Räume für soziale Interaktionen und fördern Nachbarschaftsnetzwerke, wodurch sie den wachsenden Bedarf nach sozialen Beziehungen und gegenseitiger Unterstützung adressieren (Pfnür et al., 2023).

Ein weiterer entscheidender Faktor ist die ökologische Nachhaltigkeit. Steigende Energiekosten, der Klimawandel und knapper werdende Ressourcen haben die Priorität energieeffizienter Bauweisen und nachhaltiger Wohnkonzepte erhöht. Passivhäuser und die Integration erneuerbarer Energien in Wohnprojekte setzen neue Maßstäbe. Gleichzeitig

zeigen Studien, dass private Haushalte zunehmend nach Möglichkeiten suchen, ihre Wohnsituation umweltfreundlicher zu gestalten. Hierzu zählen unter anderem der Einsatz von Solaranlagen, energieeffizienter Gebäudetechnik und eine Reduktion des individuellen Flächenverbrauchs durch geteilte Wohnflächen (Pfnür et al., 2022).

Die zunehmende Digitalisierung verändert ebenfalls die Anforderungen an den Wohnraum. Smart-Home-Technologien ermöglichen es, Energie effizienter zu nutzen und den Wohnkomfort zu steigern.

In Städten bieten digitale Infrastrukturen Lösungen für vernetzte Mobilität und nachhaltige Quartiersentwicklungen, wodurch städtische Lebensräume langfristig zukunftsfähiger gestaltet werden können (Borkmann et al., 2023).

Diese Megatrends zeigen, dass zukünftige Wohnkonzepte nicht nur die Bedürfnisse einer wachsenden und alternden urbanen Bevölkerung erfüllen müssen, sondern auch ökologische und technologische Herausforderungen adressieren sollten. Gemeinschaftliche Wohnmodelle, die soziale, ökologische und wirtschaftliche Vorteile miteinander verbinden, könnten dabei eine Schlüsselrolle spielen.

2. Gemeinschaftliche Wohnkonzepte: Definition und Formen

Gemeinschaftliche Wohnkonzepte wie Co-Housing, Cluster-Wohnen und Mehrgenerationenwohnen bieten neue Ansätze, um den steigenden Herausforderungen an den Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Diese Wohnformen kombinieren private Rückzugsräume mit gemeinschaftlich genutzten Bereichen und schaffen Räume für soziale Interaktion und Ressourcenteilung.

Co-Housing ist eine Form des gemeinschaftlichen Wohnens, bei der private Wohneinheiten mit großzügigen Gemeinschaftsflächen kombiniert werden. Die Bewohner teilen sich beispielsweise Küchen, Gärten oder Versammlungsräume und organisieren gemeinschaftliche Aktivitäten eigenständig. Dieses Modell basiert auf dem Prinzip der Selbstorganisation und fördert enge nachbarschaftliche Beziehungen, ohne die Individualität der Bewohner einzuschränken (LaFond & Tsvetkova, 2017).

Cluster-Wohnen ist ein Wohnkonzept, das private Wohneinheiten mit gemeinschaftlich genutzten Bereichen wie Küchen oder Wohnzimmern verbindet. Charakteristisch sind die flexibel gestalteten Grundrisse, die sich an unterschiedliche Lebensphasen und Bedürfnisse anpassen lassen. Besonders in urbanen Räumen ermöglicht Cluster-Wohnen eine effiziente Nutzung begrenzter Flächen, während es gleichzeitig den sozialen Austausch zwischen den Bewohnern stärkt (Prytula & Rexroth, 2019).

Mehrgenerationenwohnen wiederum bietet eine Plattform für das Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher Altersgruppen. In solchen Wohnprojekten unterstützen sich die Bewohner gegenseitig und profitieren von einem regen sozialen Austausch.

Mehrgenerationenhäuser kombinieren individuelle Wohneinheiten mit gemeinschaftlich genutzten Räumen wie Aufenthaltsbereichen, Küchen und Gärten. Diese Wohnform bietet insbesondere älteren Menschen und Familien eine Alternative zu herkömmlichen Wohnmodellen und schafft ein solidarisches Lebensumfeld (Thomas et al., 2019).

Weitere Wohnkonzepte: Tiny Houses, Modulhäuser und Passivhäuser

Tiny Houses, Modulhäuser und Passivhäuser sind weitere innovative Wohnformen, die auf heutige Bedürfnisse reagieren. Tiny Houses sind kleine, oft mobile Wohneinheiten mit 10 bis 37 Quadratmetern Wohnfläche. Sie sind minimalistisch, ressourceneffizient und bieten

grundlegende Wohnfunktionen wie Küche, Bad und Schlafbereich. Meist aus natürlichen Materialien gefertigt, minimieren sie den ökologischen Fußabdruck und sprechen Menschen an, die nachhaltig und finanziell unabhängig leben möchten (Wachsmuth, 2022). Modulhäuser bestehen aus vorgefertigten Elementen, die flexibel zusammengesetzt, erweitert oder verkleinert werden können.

Ihre kurze Bauzeit und Ressourceneffizienz machen sie attraktiv für urbane Nachverdichtungsprojekte und den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, ohne viel Fläche zu beanspruchen (Wachsmuth, 2022).

Passivhäuser reduzieren durch eine hochgedämmte Gebäudehülle, effiziente Fenster und Lüftungsanlagen den Energieverbrauch um bis zu 90 %. Sie bieten ein angenehmes Wohnklima und gelten als Maßstab für energieeffizientes Bauen, das zum Klimaschutz beiträgt (Feist, 2015)

Unterschiede zu klassischen Wohnformen

Gemeinschaftliche Wohnkonzepte wie Co-Housing, Cluster-Wohnen und Mehrgenerationenwohnen unterscheiden sich deutlich von klassischen Wohnformen, die häufig auf individualisierte Lebensmodelle und Privatheit ausgerichtet sind. Diese Unterschiede zeigen sich besonders in den sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Dimensionen.

Ein zentraler Vorteil gemeinschaftlicher Wohnkonzepte liegt in der Förderung sozialer Interaktion und Nachbarschaftshilfe. Zimmerli et al. (2024) berichten, dass gemeinschaftlich genutzte Räume wie Küchen, Gärten oder Versammlungsräume das soziale Miteinander stärken und besonders für ältere Menschen oder Alleinstehende ein wichtiges Netzwerk gegen Isolation bieten können. Die Schader Stiftung (2013) betont, dass klassische Wohnformen hingegen durch die räumliche Trennung der Wohneinheiten oft stärker auf Privatsphäre und Eigenständigkeit ausgerichtet sind, was Interaktionen auf ein Minimum reduziert.

Die gemeinsame Nutzung von Ressourcen wie Carsharing-Systemen oder Solaranlagen kann den ökologischen Fußabdruck der Bewohner deutlich reduzieren. Prytula und Rexroth (2019) betonen, dass solche Modelle in gemeinschaftlichen Wohnprojekten die Ressourceneffizienz erhöhen und den Energieverbrauch senken. Borkmann et al. (2023) ergänzen, dass klassische Wohnformen, insbesondere Einfamilienhäuser, durch ihren hohen Flächenverbrauch und die individuelle Ressourcennutzung den ökologischen Druck auf städtische und ländliche Gebiete verstärken.

Auch wirtschaftlich bieten gemeinschaftliche Wohnprojekte wesentliche Unterschiede. Sie ermöglichen durch die geteilte Nutzung von Infrastruktur und Energie eine Senkung der Lebenshaltungskosten. Zudem eröffnen innovative Finanzierungsmodelle wie Genossenschaften oder Mietshäuser-Syndikate einen einfacheren Zugang zu günstigem Wohnraum. Demgegenüber erfordern klassische Wohnformen in der Regel hohe Anfangsinvestitionen und laufende Kosten, da die Ressourcen individuell genutzt werden und kein geteiltes Finanzierungsmodell besteht (LaFond & Tsvetkova, 2017).

Trotz ihrer Vorteile stehen gemeinschaftliche Wohnkonzepte vor spezifischen Herausforderungen. Thomas et al. (2019) heben hervor, dass ein hoher organisatorischer Aufwand sowie potenzielle Konflikte innerhalb der Gruppe die Umsetzung erschweren können. Zudem stellen rechtliche Hürden und die Notwendigkeit von aktivem Engagement seitens der Bewohner eine Barriere dar. Die Schader Stiftung (2013) ergänzt, dass

insbesondere die Finanzierung solcher Projekte oft komplex ist und unkonventionelle Lösungen erfordert. Im Vergleich dazu sind die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen in klassischen Wohnformen meist standardisiert und verlangen weniger Einsatz von den Bewohnern.

3. Herausforderungen

Gemeinschaftliche Wohnkonzepte bieten zahlreiche Vorteile, doch ihre Umsetzung wird durch spezifische Herausforderungen erschwert. Eine der zentralen Hürden ist die Finanzierung. Thomas et al. (2019) zeigen, dass die Realisierung solcher Projekte häufig hohe Anfangsinvestitionen erfordert, insbesondere für den Bau von gemeinschaftlicher Infrastruktur wie Gemeinschaftsräumen. Wachsmuth (2022) ergänzt, dass traditionelle Finanzierungsmodelle wie Bankkredite oft nicht an die Besonderheiten gemeinschaftlicher Wohnprojekte angepasst sind, da diese als risikoreich eingestuft werden. Die Bertelsmann Stiftung (2003) betont zusätzlich, dass Unsicherheiten bei der Bewertung solcher Wohnformen die Kapitalbeschaffung weiter erschweren.

Ein weiteres Hindernis für gemeinschaftliche Wohnformen in Deutschland sind die komplexen rechtlichen Rahmenbedingungen. Wachsmuth (2022) hebt hervor, dass der bürokratische Aufwand insbesondere bei der Beantragung von Baugenehmigungen und der Einhaltung von Bau- und Nutzungsordnungen eine zentrale Herausforderung darstellt. Dullien und Krebs (2020) weisen zusätzlich darauf hin, dass innovative Wohnformen wie Tiny Houses oder Cluster-Wohnungen häufig auf rechtliche Unsicherheiten stoßen, da sie nicht in die bestehenden gesetzlichen Kategorien eingeordnet werden können. Dies erschwert nicht nur die Umsetzung solcher Projekte, sondern auch deren langfristige Planung.

Auch die gesellschaftliche Akzeptanz stellt eine Herausforderung dar. Viele Menschen stehen gemeinschaftlichen Wohnformen skeptisch gegenüber, da diese als unkonventionell oder wenig privat wahrgenommen werden. Besonders bei älteren Menschen zeigt sich eine geringere Akzeptanz, da diese Zielgruppe oft an traditionellen Wohnstrukturen festhält. Laut Zimmerli et al. (2024) führt dies zu einem sogenannten Lock-in-Effekt, bei dem ältere Menschen in ihrer bestehenden Wohnsituation verharren und ein Wechsel zu neuen Wohnformen erschwert wird. Hier sind gezielte Informations- und Sensibilisierungsmaßnahmen notwendig, um Vorurteile abzubauen und die Vorteile gemeinschaftlicher Wohnformen aufzuzeigen.

Externe Faktoren wie die Alterung der Gesellschaft und die zunehmende Knappheit an Baugrundstücken stellen wesentliche Herausforderungen für den Wohnungsmarkt dar. Die Bertelsmann Stiftung (2003) unterstreicht, dass der demografische Wandel eine steigende Nachfrage nach barrierefreien und altersgerechten Wohnformen erzeugt, während gleichzeitig die begrenzte Verfügbarkeit von Bauflächen die Wohnraumversorgung erschwert. Borkmann et al. (2023) weisen hingegen darauf hin, dass die Anpassung bestehender Gebäude an moderne ökologische Standards finanziell und organisatorisch anspruchsvoll ist. Diese Problematik wird durch die kontinuierlich steigenden Baukosten zusätzlich verschärft.

4. Verhaltensökonomische Analyse

Gemeinschaftliche Wohnkonzepte bieten zahlreiche objektive Vorteile. Dennoch werden diese Wohnformen nicht immer bevorzugt. Verhaltensökonomische Prinzipien und

psychologische Faktoren beeinflussen die Entscheidungsfindung in Bezug auf gemeinschaftliches Wohnen erheblich und können Barrieren für deren Akzeptanz darstellen.

Ein zentraler psychologischer Faktor, der die Ablehnung gemeinschaftlicher Wohnkonzepte erklärt, ist der Status-Quo-Effekt. Menschen tendieren dazu, an bestehenden Wohnformen festzuhalten, selbst wenn diese nicht mehr ihren aktuellen Bedürfnissen entsprechen. Besonders ältere Menschen leben oft seit Jahrzehnten in ihren Häusern oder Wohnungen und verbinden diese nicht nur mit Komfort, sondern auch mit Erinnerungen und emotionaler Sicherheit. Diese starke Bindung erschwert Veränderungen, selbst wenn eine Anpassung an altersgerechtere oder effizientere Wohnbedingungen notwendig wäre. Dieses Verhalten führt häufig zu einer suboptimalen Nutzung von Wohnflächen, da ältere Menschen große Einfamilienhäuser bewohnen, die für ihre Bedürfnisse überdimensioniert sind, während jüngere Generationen Schwierigkeiten haben, geeigneten Wohnraum zu finden (Zimmerli et al., 2024).

Verlustaversion ist ein weiterer wichtiger Einflussfaktor. Menschen neigen dazu, Verluste stärker zu gewichten als gleichwertige Gewinne. Im Wohnkontext äußert sich dies durch die Angst vor dem Verlust von Privatsphäre, Eigenständigkeit oder sozialem Status. Gemeinschaftliche Wohnformen werden daher oft mit Einschränkungen dieser Aspekte assoziiert, was eine rationale Abwägung der Vorteile behindert. Dies erklärt, warum klassische Wohnformen trotz höherer Kosten und geringerer Nachhaltigkeit bevorzugt werden (Put & Pasteels, 2021).

Die Wahrung der Privatheit ist ebenfalls ein entscheidender Faktor. Nach Altman (1975) ist das Bedürfnis nach einem ausgewogenen Verhältnis zwischen öffentlichem und privatem Raum zentral für das Wohlbefinden. Gemeinschaftliche Wohnprojekte müssen daher durch flexible Raumkonzepte sicherstellen, dass Rückzugsräume vorhanden sind und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gegeben sind. Gleichzeitig sollten gemeinschaftliche Bereiche so gestaltet sein, dass sie soziale Interaktionen fördern, ohne sie zu erzwingen (Vestbro, 2010).

Verhaltensökonomische Ansätze wie Nudging bieten Möglichkeiten, die Akzeptanz für diese Art des Wohnens zu erhöhen. Informationskampagnen können die Vorteile solcher Konzepte betonen, während die Nachteile klassischer Wohnformen wie Isolation oder hohe Kosten hervorgehoben werden.

Ein positives Framing, das gemeinschaftliches Wohnen als „modern“ und „vernetzt“ darstellt, könnte dazu beitragen, Vorurteile abzubauen. Die Präsentation gemeinschaftlicher Wohnmodelle als Standardoption („Default-Option“) könnte ebenfalls die Entscheidungsfindung in diese Richtung lenken (Akinyode et al., 2015).

Um die genannten Barrieren zu überwinden, sollten Wohnungsanbieter flexible Mietverträge und unterstützende Maßnahmen wie Umzugsberatung oder Schnuppertage in gemeinschaftlichen Wohnprojekten anbieten. Solche Maßnahmen können die Verlustaversion verringern und den Übergang erleichtern. Darüber hinaus könnten spezifische Konzepte entwickelt werden, die ältere Menschen ansprechen, etwa durch sanfte Übergänge von großen Einfamilienhäusern zu gemeinschaftlichen Wohnmodellen wie Mehrgenerationenhäusern. Solche Angebote könnten nicht nur die Bedürfnisse älterer Menschen berücksichtigen, sondern auch eine effektivere Nutzung des bestehenden Wohnraums ermöglichen (Wachsmuth, 2022).

5. Vergleich von Wohnkonzepten: Masterplan Wohnen der Stadt Hamm

Der „Masterplan Wohnen“ der Stadt Hamm ist ein strategisches Konzept, das darauf abzielt, den Herausforderungen eines sich wandelnden Wohnungsmarktes zu begegnen. Mit dem demografischen Wandel, dem steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und den Anforderungen des Klimaschutzes entwickelt der Plan innovative Ansätze, um eine nachhaltige und soziale Wohnraumpolitik zu fördern. Er verbindet die Analyse aktueller Entwicklungen mit klar definierten Zielen und Maßnahmen, die den Fokus auf ökologisch und sozial zukunftsfähiges Wohnen legen.

Die demografische Entwicklung zeigt, dass die Bevölkerung in Hamm wächst, was vor allem auf Zuzüge, insbesondere aus dem Ausland, zurückzuführen ist. Zwischen 2011 und 2022 stieg die Einwohnerzahl von 176.000 auf rund 182.000 Personen. Gleichzeitig wird die Gesellschaft älter: Bereits heute sind 40 % der Haushalte Ein- oder Zweipersonenhaushalte, und der Anteil der über 65-Jährigen wird in den kommenden Jahren weiter zunehmen.

Diese Alterung der Bevölkerung stellt hohe Anforderungen an den Wohnungsmarkt, insbesondere an barrierefreie und altersgerechte Wohnungen. Aktuell sind jedoch nur 2 % des Wohnungsbestands vollständig barrierefrei, was einen akuten Handlungsbedarf signalisiert (Stadt Hamm, 2024).

Der Masterplan Wohnen analysiert auch die Struktur des Wohnungsmarktes in Hamm. Während der Wohnungsbestand um etwa 3 % gewachsen ist, dominiert nach wie vor das Ein- und Zweifamilienhaus mit einem Anteil von 58 %. Gleichzeitig ist der Anteil preisgebundener Wohnungen in den letzten zehn Jahren um 24 % zurückgegangen, wodurch die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte erschwert wird. Besonders betroffen sind Alleinerziehende und Haushalte mit Migrationshintergrund, die überdurchschnittlich oft von Wohnraumknappheit betroffen sind. Auch die steigenden Baukosten und der wachsende Flächenverbrauch durch Einfamilienhäuser verschärfen die Problematik (Stadt Hamm, 2024).

Ziel des Masterplans ist es, die vorhandenen Ressourcen effizient zu nutzen und neue Wohnformen zu fördern, die den Bedürfnissen verschiedener Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Die sechs Hauptziele des Plans umfassen unter anderem den Ausbau von preisgebundenem Wohnraum, die Förderung altersgerechter und inklusiver Wohnangebote sowie die energetische Sanierung bestehender Gebäude. Dabei wird großer Wert auf flächensparendes Bauen gelegt, etwa durch Nachverdichtung in bestehenden Quartieren. Ein wichtiger Bestandteil ist zudem das Baulandmanagement, das vorsieht, bei neuen Bebauungsplänen eine Quote von 35 % für geförderten Wohnraum einzuführen (Stadt Hamm, 2024).

Eine besondere Stärke des Masterplans liegt in seinem Fokus auf die Integration von ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit. Klimaschutzmaßnahmen wie die energetische Sanierung von Gebäuden und die Förderung klimaneutraler Neubauten stehen ebenso im Fokus wie die Schaffung von gemeinschaftlich nutzbaren Flächen, die den sozialen Zusammenhalt stärken sollen. Durch die Einbindung von Akteuren wie Wohnungsunternehmen und Bürgerinitiativen wird zudem sichergestellt, dass lokale Bedürfnisse und Herausforderungen berücksichtigt werden.

Der Masterplan Wohnen der Stadt Hamm verdeutlicht, wie eine strategische Wohnraumpolitik nicht nur den aktuellen Bedarf decken, sondern auch zukunftsfähige Wohnkonzepte fördern kann. Die exemplarischen Ansätze des Plans, wie die Förderung von sozialem Wohnraum, die Nachverdichtung und die Integration ökologischer Standards,

können auf andere Städte und Regionen übertragen werden. Damit zeigt der Masterplan, wie durch eine integrierte Wohnraumentwicklung globale Herausforderungen wie den Klimawandel, die Alterung der Gesellschaft und die soziale Fragmentierung auch auf lokaler Ebene angegangen werden können.

Vergleich mit weiteren Wohnkonzepten von anderen Städten

Der Masterplan Wohnen der Stadt Hamm betont die Förderung gemeinschaftlicher Wohnkonzepte als zentralen Ansatz für soziale und ökologische Nachhaltigkeit. Im Vergleich dazu verfolgen andere Städte ähnliche, aber auch differenzierte Strategien.

Das Kommunale Wohnkonzept Dortmund 2021 legt einen Schwerpunkt auf die Vermeidung von Gentrifizierung und soziale Verdrängung, kombiniert mit der Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen zur Stärkung sozialer Netzwerke. Besondere Instrumente wie ein Verdrängungsmonitoring und die Innenentwicklung durch Nachverdichtung unterstützen diesen Ansatz (Kommunales Wohnkonzept Dortmund, 2021).

In Dresden adressiert das Wohnkonzept Dresden 2019 soziale und ökologische Herausforderungen durch die Förderung gemeinschaftlicher Projekte, insbesondere über die Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG (WiD), die integrative und barrierefreie Wohnangebote vorantreibt (Wohnkonzept Dresden, 2019).

Das Wohnkonzept Hannover 2025 fokussiert auf soziale Durchmischung und analysiert individuelle Wohnbedürfnisse, um passgenaue Maßnahmen für gemeinschaftliche Wohnprojekte zu entwickeln. Dieser Ansatz ergänzt die gezielte Modernisierung von Bestandsgebäuden und die Nutzung von Nachverdichtungsflächen (Wohnkonzept Hannover, 2025).

Münster verfolgt im Handlungskonzept Wohnen 2019 einen partizipativen Ansatz, bei dem Wohnungswirtschaft und Bürgerinitiativen aktiv in die Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnprojekte einbezogen werden.

Gleichzeitig legt Münster einen besonderen Wert auf den Erhalt von Grünflächen und nachhaltige Wohnstrukturen (Handlungskonzept Münster, 2019).

Im Vergleich zeichnet sich der Masterplan Hamm durch klare Vorgaben wie eine 35 %-Quote für geförderten Wohnraum und den Fokus auf Klimaschutz aus. Während andere Städte stärker auf partizipative Prozesse und soziale Instrumente setzen, zeigt Hamm, wie integrierte Maßnahmen sowohl ökologische als auch soziale Ziele vereinen können. Gemeinsam zeigen diese Ansätze, dass gemeinschaftliche Wohnkonzepte eine zentrale Rolle bei der Schaffung zukunftsfähiger und inklusiver Wohnräume spielen.

6. Case Study: Innovative Wohnkonzepte in der Praxis

Die Case Study basiert auf der Analyse von gemeinschaftlichen Wohnkonzepten in Westfalen, darunter das Mehrgenerationenprojekt Südviertelhof und die nachhaltige Co-Housing-Gemeinschaft PrymPark in Düren. Beide Projekte illustrieren, wie gemeinschaftliche Wohnmodelle soziale, ökologische und wirtschaftliche Herausforderungen adressieren können.

Der Südviertelhof in Westfalen stellt ein Vorzeigeprojekt für Mehrgenerationenwohnen dar. Auf einem Areal von 4.750 Quadratmetern beherbergen drei Wohnblöcke insgesamt 57 Wohneinheiten, die barrierefrei gestaltet sind. Die Wohnungen umfassen Größen von 41 bis 100 Quadratmetern und richten sich an Bewohner mit unterschiedlichen Hintergründen,

darunter Familien, Alleinerziehende, Paare, Singles und Rentner. Ein besonderer Fokus liegt auf der Förderung sozialer Interaktion durch gemeinschaftliche Infrastruktur wie eine Wohnküche, eine Werkstatt und Veranstaltungsräume. Diese gemeinschaftlichen Ressourcen entsprechen den Anforderungen an soziale Interaktionsräume, wie sie Deinsberger-Deinsweger (2007) beschreibt. Sie bieten den Bewohnern etwas, das die eigene Wohnung nicht leisten kann – etwa einen Waschraum, eine Werkstatt oder größere Begegnungsflächen wie ein Foyer.

Gleichzeitig ermöglichen die „Pufferzonen“, etwa Flure und Eingangsbereiche, spontane Begegnungen, während die eigene Wohnung als Rückzugsort dient. Dieser räumliche Aufbau unterstützt, wie Altman (1975) betont, den Balanceakt zwischen gewünschter und erreichter Privatheit durch soziale und räumliche Kontrolle. Wohnungstüren und individuelle Grenzen sind dabei zentrale Elemente. Die Finanzierung des Südviertelhofs erfolgt durch öffentliche Förderungen, wie Wohnberechtigungsscheine (WBS), sowie durch Einnahmen aus Vermietungen und Dienstleistungen. Nachhaltigkeit spielt eine zentrale Rolle, etwa durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen und die Einhaltung des KfW-Effizienzhaus-55-Standards.

Der PrymPark in Düren ist ein zukunftsweisendes Co-Housing-Projekt in der südlichen Innenstadt. Die Klimaschutzsiedlung bietet Platz für bis zu 400 Menschen und umfasst ein Grundstück von 30.000 Quadratmetern, auf die gemeinschaftlich genutzten Bereiche 10 % der Gesamtfläche ausmachen. Nachhaltigkeit wird durch Solardächer, Carsharing-Modelle und energieeffiziente Bauweisen gefördert. Die soziale Struktur des PrymParks basiert auf der Idee der Soziokratie, bei der Entscheidungen im Konsens getroffen werden.

Gemeinschaftsräume wie Werkstätten, Küchen und Bewegungsflächen fördern das Miteinander. Gleichzeitig ermöglichen sie den Bewohnern, durch eine klare räumliche Trennung zwischen privaten und halböffentlichen Bereichen flexibel zu entscheiden, ob und in welchem Umfang sie sich an gemeinschaftlichen Aktivitäten beteiligen möchten. Dieser Ansatz entspricht den von Altman (1975) beschriebenen Prinzipien, die das Gleichgewicht zwischen Privatsphäre und Gemeinschaft fördern. Unterschiedliche Nutzungsbereiche wie Co-Working-Spaces oder Gemeinschaftsküchen bieten den Bewohnern zusätzliche Möglichkeiten, die über den individuellen Wohnraum hinausgehen, und erfüllen damit die von Deinsberger-Deinsweger (2007) definierten Anforderungen an soziale Interaktionsräume.

Die Interviews mit Bewohnern und Projektverantwortlichen beider Projekte verdeutlichen die erheblichen Vorteile gemeinschaftlicher Wohnprojekte in sozialer, ökologischer und organisatorischer Hinsicht. Ein zentrales Ergebnis ist die hohe Zufriedenheit der Bewohner mit den sogenannten Pufferzonen. Diese Bereiche, die eine klare Trennung zwischen privaten und gemeinschaftlichen Räumen schaffen, ermöglichen es den Bewohnern, flexibel zu entscheiden, ob sie sich aktiv in das Gemeinschaftsleben einbringen oder sich in ihren privaten Rückzugsraum zurückziehen möchten.

Insbesondere für ältere Menschen bieten diese Wohnkonzepte soziale Netzwerke, die Isolation verhindern und gegenseitige Unterstützung fördern. Familien profitieren von den gemeinsam genutzten Ressourcen, wie Wohnküchen und Bewegungsräumen, die den Alltag erheblich erleichtern. Trotz dieser Vorteile wurden in den Interviews auch Herausforderungen angesprochen, etwa der hohe organisatorische Aufwand und gelegentliche Konflikte bei gemeinschaftlichen Entscheidungen. Die Ergebnisse unterstreichen die Relevanz solcher Konzepte für die Bewältigung der aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmarktes. Gemeinschaftliche Wohnformen fördern soziale Netzwerke, reduzieren den Ressourcenverbrauch und bieten eine ökonomisch tragfähige Alternative zu klassischen

Wohnmodellen. Allerdings wird auch deutlich, dass der Erfolg solcher Projekte maßgeblich von der aktiven Mitgestaltung der Bewohner sowie von unterstützenden rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen abhängt.

7. Zukunftswirksame Wohnkonzepte: Anforderungen, Merkmale, Potenziale und Chancen

Zukunftsfähige Wohnkonzepte müssen ökologische, soziale und ökonomische Anforderungen gleichermaßen erfüllen, um langfristig tragfähig zu sein und den Herausforderungen des demografischen Wandels, der Urbanisierung und des Klimawandels gerecht zu werden. Im ökologischen Bereich sind ressourcenschonende Bauweisen wie energieeffiziente Gebäude und die Nutzung nachhaltiger Baumaterialien essenziell. Passivhäuser und energetische Sanierungen leisten hierbei einen zentralen Beitrag, um den Energieverbrauch zu senken und die Emissionen zu minimieren (Borkmann et al., 2023). Auch die flächensparende Bauweise durch Nachverdichtung trägt zur Verringerung des Bodenverbrauchs bei.

Gemeinschaftlich genutzte Infrastrukturen wie Waschräume oder Küchen fördern nicht nur soziale Interaktionen, sondern reduzieren auch den Ressourcenverbrauch erheblich (Institut Wohnen und Umwelt [IWU], 2022). Sozial nachhaltige Wohnkonzepte legen den Fokus auf Bezahlbarkeit, Inklusion und Gemeinschaft. Generationenübergreifende Wohnmodelle, wie Mehrgenerationenhäuser, fördern den Austausch zwischen verschiedenen Altersgruppen und bieten Lösungen gegen Vereinsamung, insbesondere im Alter (Zimmerli et al., 2024).

Die Schaffung barrierefreier und altersgerechter Wohnungen ist angesichts der alternden Gesellschaft von zentraler Bedeutung.

Gleichzeitig müssen solche Konzepte auch den Bedürfnissen junger Familien gerecht werden, beispielsweise durch flexible Grundrisse und kinderfreundliche Gemeinschaftsflächen (Thomas et al., 2019).

Auf der ökonomischen Ebene bieten genossenschaftliche Modelle und die geteilte Nutzung von Ressourcen eine effektive Möglichkeit, Wohnkosten zu senken.

Borkmann et al. (2023) zeigen, dass durch geteilte Infrastruktur und innovative Finanzierungsansätze die laufenden Kosten deutlich reduziert werden können. Das Wohnkonzept Dresden (2019) hebt hervor, dass steuerliche Anreize und Förderprogramme eine zentrale Rolle spielen, um solche Projekte langfristig wirtschaftlich tragfähig zu machen. Beide Ansätze verdeutlichen, wie zukunftsfähige Wohnkonzepte den vielfältigen Anforderungen gerecht werden können, indem sie ökonomische, soziale und ökologische Ziele verbinden.

Zukunftswirksame Wohnkonzepte verbinden ökologische, soziale und technologische Innovationen, um den vielfältigen Anforderungen moderner Gesellschaften gerecht zu werden. Das Wohnkonzept Dresden (2019) hebt hervor, dass die Integration von Gemeinschaftselementen wie gemeinschaftlich genutzten Küchen, Gärten und Begegnungsräumen soziale Interaktionen fördert und gleichzeitig eine effiziente Nutzung von Wohnflächen ermöglicht. Borkmann et al. (2023) betonen, dass solche Konzepte private Rückzugsräume mit kollektiven Bereichen kombinieren, wodurch sowohl ein Gefühl der Zugehörigkeit als auch eine Reduzierung des Ressourcenverbrauchs erreicht wird.

Ein weiteres wichtiges Merkmal ist die Flexibilität und Anpassungsfähigkeit der Wohnräume. Cluster-Wohnungen, die modular erweitert oder reduziert werden können, bieten die

Möglichkeit, sich an die Lebensphasen der Bewohner anzupassen. Dadurch können Veränderungen wie Familienzuwachs oder Pflegebedürftigkeit berücksichtigt werden, ohne dass ein Umzug notwendig wird (LaFond & Tsvetkova, 2017).

Technologische Innovationen wie Smart-Home-Systeme tragen ebenfalls zur Attraktivität zukunftswirksamer Konzepte bei.

Intelligente Heizsysteme, solarbetriebene Energiemanagementsysteme und digitale Plattformen zur Verwaltung von Ressourcen steigern die Effizienz und den Komfort solcher Wohnprojekte (Borkmann et al., 2023).

Auch nachhaltige Mobilitätsansätze gehören zu den zentralen Merkmalen. Autofreie Quartiere, Carsharing-Modelle und die enge Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr tragen dazu bei, den CO₂-Ausstoß zu reduzieren.

Diese Ansätze fördern nicht nur die Umweltfreundlichkeit, sondern erhöhen auch die Lebensqualität in urbanen Räumen (Wohnkonzept Münster, 2019). Zusätzlich spielen begrünte Dächer, Gemeinschaftsgärten und innerstädtische Parks eine wichtige Rolle. Diese Maßnahmen fördern nicht nur die Biodiversität, sondern verbessern auch die Luftqualität und tragen zur Klimaanpassung bei (Borkmann et al., 2023).

Gemeinschaftliche Wohnkonzepte bieten ein breites Spektrum an Potenzialen, um den Herausforderungen des Wohnungsmarktes zu begegnen. Ökologisch ermöglichen diese Konzepte eine deutliche Reduktion des Ressourcenverbrauchs durch die gemeinsame Nutzung von Infrastrukturen und die Verringerung der Wohnfläche pro Person. Darüber hinaus fördern sie die Integration erneuerbarer Energien und tragen somit erheblich zur Erreichung der Klimaziele bei (IWU, 2022).

Sozial betrachtet schaffen gemeinschaftliche Wohnprojekte Netzwerke der Unterstützung und bieten Lösungen gegen Vereinsamung, insbesondere im Alter. Die Verbindung von privaten Rückzugsräumen mit gemeinschaftlich nutzbaren Flächen ermöglicht den Bewohnern nicht nur ein hohes Maß an Privatsphäre, sondern auch die Teilnahme an gemeinschaftlichen Aktivitäten. Dies stärkt das Gefühl von Sicherheit und Zugehörigkeit und erhöht die Lebensqualität. Insbesondere generationenübergreifende Wohnmodelle fördern den sozialen Austausch und bieten eine integrative Plattform für unterschiedliche Alters- und Bevölkerungsgruppen (Zimmerli et al., 2024).

Gemeinschaftliche Wohnkonzepte bieten auf ökonomischer Ebene erhebliche Vorteile, insbesondere durch genossenschaftliche Modelle, die die Wohnkosten deutlich senken können. Thomas et al. (2019) zeigen, dass diese Projekte durch stabile Kostenstrukturen besonders für einkommensschwächere Haushalte attraktiv sind, da sie finanzielle Planbarkeit gewährleisten. Borkmann et al. (2023) betonen darüber hinaus, dass gemeinschaftliche Wohnformen eine nachhaltige Alternative zu spekulativen Immobilienmärkten darstellen und so eine langfristige, sozialverträgliche Wohnraumentwicklung fördern.

Insgesamt zeigen gemeinschaftliche Wohnkonzepte, wie durch die Verbindung ökologischer, sozialer und ökonomischer Ansätze nachhaltige und resiliente Lebensräume geschaffen werden können. Sie sind ein zentraler Bestandteil moderner Stadtentwicklung und bieten übertragbare Lösungen für urbane und ländliche Wohnräume.

8. Fazit und Ausblick „Blick in die Zukunft“

Gemeinschaftliche Wohnkonzepte liefern vielversprechende Ansätze, um den aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmarktes zu begegnen. Diese Wohnformen kombinieren

ökologische, soziale und wirtschaftliche Dimensionen auf innovative Weise. Das Wohnkonzept Dresden (2019) beschreibt, wie nachhaltige Mobilitätslösungen und flächensparende Konzepte entscheidend dazu beitragen können, Ressourcenverbrauch zu reduzieren und Klimaziele zu erreichen. Borkmann et al. (2023) unterstreichen, dass energieeffiziente Bauweisen und gemeinschaftlich genutzte Räume nicht nur die effiziente Nutzung von Energie und Fläche ermöglichen, sondern auch den sozialen Austausch zwischen den Bewohnern fördern.

Sozial betrachtet schaffen gemeinschaftliche Wohnprojekte wertvolle Netzwerke der Unterstützung, die insbesondere für ältere Menschen und Familien von zentraler Bedeutung sind. Zimmerli et al. (2024) betonen, dass die Kombination aus Privatsphäre und Gemeinschaft den sozialen Zusammenhalt stärkt und Vereinsamung aktiv entgegenwirkt.

Thomas et al. (2019) ergänzt diese Perspektive, indem er die Bedeutung generationsübergreifender Wohnmodelle hervorhebt, die den Austausch und die Unterstützung zwischen verschiedenen Altersgruppen fördern.

Wirtschaftlich gesehen stellen gemeinschaftliche Wohnmodelle eine kostengünstige Alternative zu klassischen Wohnformen dar. Durch genossenschaftliche Strukturen können Wohnkosten deutlich gesenkt werden. Die Querauswertung von IWU (2022) zeigt, dass solche Modelle auch einkommenschwächeren Haushalten den Zugang zu qualitativ hochwertigem Wohnraum ermöglichen, ohne dass Abstriche bei der sozialen oder ökologischen Qualität gemacht werden müssen.

Trotz ihrer zahlreichen Potenziale stehen gemeinschaftliche Wohnkonzepte vor erheblichen Herausforderungen. Akzeptanzprobleme in der Bevölkerung sowie rechtliche Unsicherheiten erschweren die Umsetzung solcher Projekte erheblich. Das Wohnkonzept Münster (2019) beschreibt, dass insbesondere innovative Wohnformen oft mit bürokratischen Hürden konfrontiert sind, da sie nicht immer in bestehende gesetzliche Rahmen passen. Ergänzend hebt der Masterplan Hamm (2024) hervor, dass hohe initiale Kosten und fehlende Förderprogramme zusätzliche Hindernisse darstellen. Um diese Barrieren zu überwinden, sind gezielte politische, rechtliche und finanzielle Maßnahmen notwendig, die die Realisierung solcher Wohnformen erleichtern.

Herausforderungen und Schritte zur flächendeckenden Umsetzung

Die flächendeckende Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnkonzepte erfordert grundlegende Veränderungen auf verschiedenen Ebenen. Rechtliche Rahmenbedingungen sollten überarbeitet werden, um kooperative und genossenschaftliche Wohnmodelle zu erleichtern. Das Wohnkonzept Münster (2019) betont die Bedeutung klarer rechtlicher Strukturen, die die Realisierung solcher Projekte beschleunigen können. Gleichzeitig sind finanzielle Maßnahmen wie Förderprogramme und steuerliche Anreize entscheidend, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit gemeinschaftlicher Wohnprojekte zu gewährleisten.

Das Wohnkonzept Dresden (2019) schlägt hierfür konkrete Ansätze vor, wie die Festlegung von Quoten für gemeinschaftliche Wohnprojekte in Neubaugebieten oder die gezielte Umwidmung von Brachflächen, um derartige Initiativen zu fördern.

Informationskampagnen und Bildungsinitiativen spielen eine zentrale Rolle, um Vorurteile gegenüber gemeinschaftlichen Wohnformen abzubauen. Schnuppertage und temporäre Wohnangebote könnten dazu beitragen, die Akzeptanz in der Bevölkerung zu erhöhen. Darüber hinaus ist die Einbindung lokaler Akteure wie Bürgerinitiativen und

Wohnungsunternehmen entscheidend, um Projekte auf die Bedürfnisse der jeweiligen Gemeinschaft abzustimmen (Zimmerli et al., 2024).

Technologische Innovationen können ebenfalls eine Schlüsselrolle spielen, um die Organisation und Effizienz solcher Wohnprojekte zu verbessern. Digitale Plattformen für die Verwaltung gemeinschaftlicher Ressourcen und Smart-Home-Systeme für energieeffizientes Wohnen sind wichtige Instrumente, um die Attraktivität solcher Konzepte zu erhöhen (Borkmann et al., 2023). Diese Schritte sind notwendig, um gemeinschaftliche Wohnprojekte als feste Säule moderner Stadtentwicklung zu etablieren.

Ausblick: Gemeinschaftliches Wohnen als Modell für die Zukunft

Gemeinschaftliche Wohnkonzepte zeigen eine vielversprechende Perspektive auf für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes. Sie vereinen ökologische, soziale und wirtschaftliche Ziele und schaffen gleichzeitig resiliente Lebensräume, die flexibel auf den demografischen Wandel und die Anforderungen des Klimaschutzes reagieren können. Borkmann et al. (2023) heben hervor, dass diese Konzepte durch ihre Anpassungsfähigkeit sowohl nachhaltige als auch soziale Lösungen ermöglichen. Das Wohnkonzept Hannover (2025) zeigt zudem, wie gemeinschaftliche Wohnformen in urbanen Regionen durch die Reduzierung des Flächenverbrauchs und die Integration nachhaltiger Mobilitätslösungen einen wesentlichen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten können.

Die Erfahrungen aus Städten wie Hamm, Dresden und Münster zeigen, dass diese Konzepte erfolgreich realisierbar sind, wenn politische Unterstützung, finanzielle Anreize und gesellschaftliches Engagement zusammenkommen.

Zukünftig sollten gemeinschaftliche Wohnprojekte nicht nur als Nischenlösungen betrachtet werden, sondern zu einem festen Bestandteil moderner Wohnraumpolitik avancieren. Mit ihrer Verbindung von Nachhaltigkeit, Gemeinschaft und Flexibilität bieten sie nicht nur innovative Wohnlösungen, sondern auch einen Beitrag zur Gestaltung einer nachhaltigen Gesellschaft.

Literaturverzeichnis

Akinyode, B. F., Khan, T. H., & Ahmad, A. S. B. H. (2015). Consumer decision making process model for housing demand. *Jurnal Teknologi*, 77(14).

Altman, I. (1975). *The Environment and Social Behavior: Privacy, Personal Space, Territory, Crowding*. Monterey, Calif.: Brooks/Cole Publishing Company.

Bertelsmann Stiftung. (2003). *Leben und Wohnen im Alter: Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrungen bei der Umsetzung*. Gütersloh.

Borkmann, V., Reulein, A.-L., & Bienzeisler, B. (2023). *Future Living 2040+: Trends und Handlungsfelder für gemeinschaftsorientiertes Wohnen*. Fraunhofer IAO.

Deinsberger-Deinsweger, S. (2007). *Nachhaltige Bauweisen und soziale Wohnkonzepte: Ein Überblick*. Springer Verlag.

Dullien, S., & Krebs, T. (2020). Wege aus der Wohnungskrise? Vorschlag für eine Bundesinitiative „Zukunft Wohnen“. *IMK Report, Hans-Böckler-Stiftung*.

Feist, W. (2015). *Passivhäuser: Standards und Energieeffizienz im Wohnungsbau*. Darmstadt: Passivhaus Institut.

Flusser, V. (1993). *Vom Stand der Dinge*. Fischer.

Hofer, A. (2011). Von der Familienwohnung zum Cluster-Grundriss. *TEC21. Wie verdichten?*, 7, 23–31.

Hoffmann, M., & Huber, A. (2014). *Begleitstudie Kraftwerk1 Heizenholz*. Age-Stiftung. Institut Wohnen und Umwelt (IWU). (2022). *P_GeW_AB_Querauswertung_Gesamt_FINAL*. Darmstadt: Institut Wohnen und Umwelt.

LaFond, M., & Tsvetkova, L. (2017). *COHousing Inclusive: Selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für Alle*. Berlin: Jovis Verlag.

Pfnür, A., Bachtal, Y., Voll, K., & Gauger, F. (2022). Ökologische Nachhaltigkeit als Treiber der Transformation des Wohnens in Deutschland – Empirische Studie bei privaten Haushalten. *Technische Universität Darmstadt*.

Pfnür, A., Lachenmayer, F., Bachtal, Y., & Voll, K. (2023). So wohnen wir in Zukunft: Wie der soziodemografische Wandel das Wohnen verändert. *Technische Universität Darmstadt*.

Prytula, M., & Rexroth, S. (2019). Cluster-Wohnungen: Anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung. *Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung*.

Put, B., & Pasteels, I. (2021). Motivational Barriers to Shared Housing: The Importance of Meanings of “Home” in the Diffusion of Housing Innovations. *Housing Theory And Society*, 39(3), 257–274.

Schader Stiftung. (2013). *Gemeinschaftliches Wohnen: Basisinformationen und Fragen und Antworten*. Darmstadt: Schader Stiftung.

Statistisches Bundesamt. (2000). *50 Jahre Wohnen in Deutschland*. Metzler-Poeschel.

Statistisches Bundesamt. (2020). *Barrieren in Wohngebäuden: Anteil der Haushalte mit Personen ab 65 Jahren ohne barrierefreie Zugänge*. Statistisches Bundesamt.

Stadt Dortmund. (2021). *Kommunales Wohnkonzept Dortmund 2021*. Quaestio Forschung & Beratung.

Stadt Dresden. (2019). *Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden 2025*. Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften.

Stadt Hamm. (2024). *Masterplan Wohnen Stadt Hamm*. Stadtplanungsamt Hamm.

Stadt Hannover. (2025). *Wohnkonzept 2025 – Perspektiven zum Wohnen in Hannover*. Landeshauptstadt Hannover.

Stadt Münster. (2019). *Handlungskonzept Wohnen – Ein Kompendium*. Münster.

Thomas, S., Scheller, D., Ehmann, T., & Schröder, S. (2019). *Mehrgenerationenwohnen: Leitfaden*. BMBF.

Vestbro, D. U. (2010). *Living Together – Cohousing Ideas and Realities Around the World*. Kollektivhus NU.

Wachsmuth, K. (2022). *Der Tiny House Trend – bau- und raumplanungsrechtliche Aspekte in Deutschland*. Bachelorarbeit, Hochschule Meißen.

Zimmerli, J., Sadiki, J., & Ilg, P. (2024). Ältere Menschen auf dem Mietwohnungsmarkt: Praxisansätze für die Wohnungswirtschaft. *Zukunft Bau*.

Herausgegeben vom Westfälischen Institut für Wirtschaft & Innovation

Ansprechpartner:

Prof. Dr. Christoph Harff
Westfälisches Institut für Wirtschaft & Innovation

Prof. Dr. Heiko Kopf
Westfälisches Institut für Wirtschaft & Innovation

Herausgeber:

Harff, Christoph

© 2025 Westfälisches Institut für Wirtschaft & Innovation
E-Mail-Adresse
www.wifwi.de