



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



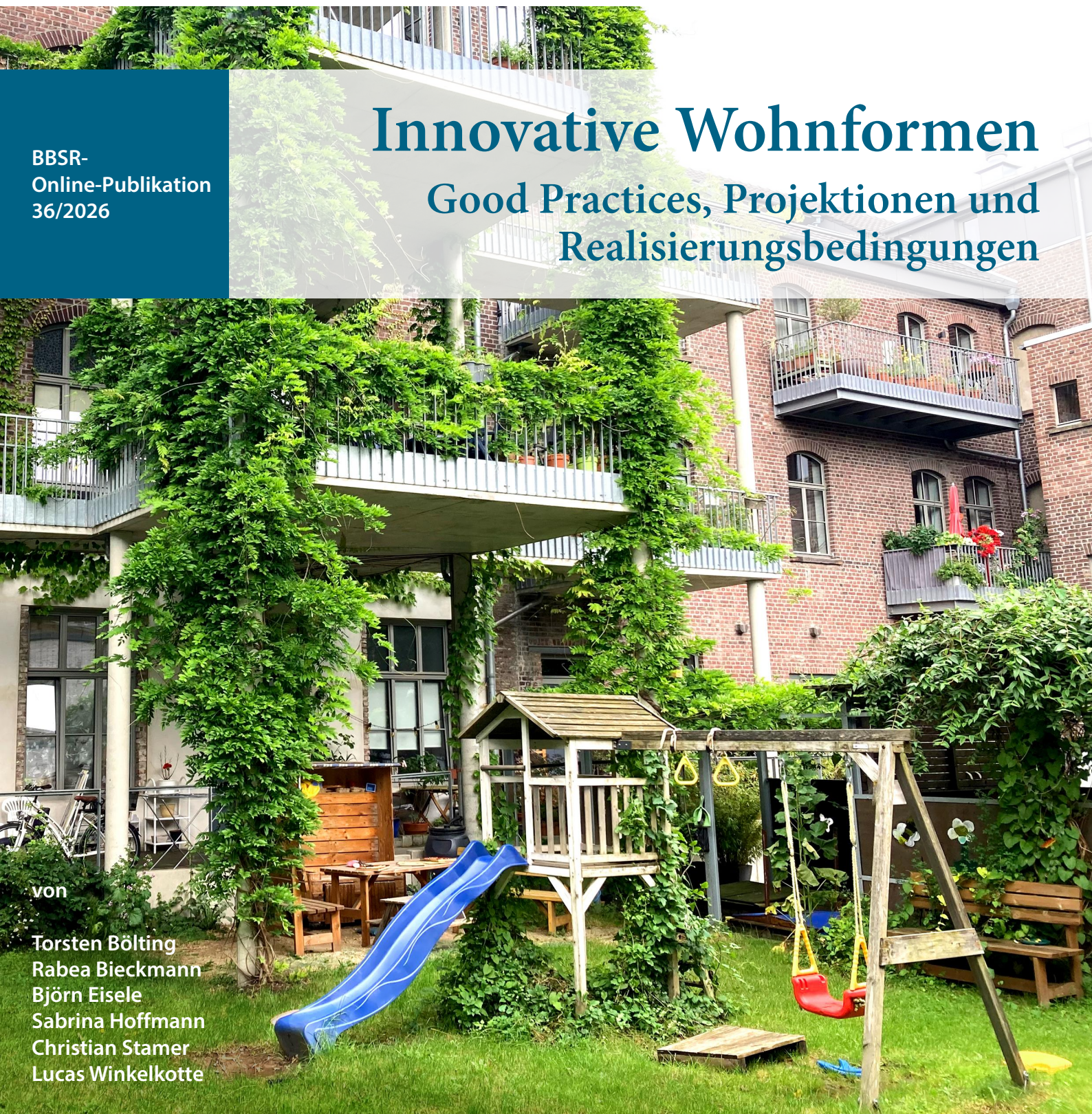
BBSR-
Online-Publikation
36/2026

Innovative Wohnformen

Good Practices, Projektionen und Realisierungsbedingungen

von

Torsten Bölting
Rabea Bieckmann
Björn Eisele
Sabrina Hoffmann
Christian Stamer
Lucas Winkelkotte



Innovative Wohnformen

Good Practices, Projektionen und Realisierungsbedingungen

Das Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) durchgeführt.

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
Referat RS 6 „Stadt-, Umwelt- und Raumb Beobachtung“
Dr. Brigitte Adam (Projektleitung)
brigitte.adam@bbr.bund.de

Referat WB 1 „Wohnungs- und Immobilienmärkte“
Iris Ammann
iris.ammann@bbr.bund.de

Begleitung im Bundesministerium

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen (BMWSB)
Referat W I 3 „Wohnen der Zukunft, Nachhaltiges Wohnen, Zusammenleben“

Auftragnehmer

InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum
Prof. Dr. Torsten Bölting
info@inwis.de

Stand

Mai 2026

Satz und Layout

Tobias Wendorff

Bildnachweis

Titelbild: Lucas Winkelkotte

Aryan Mirfendereski: S. 53, 127; Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG: S. 52, 118; be54 GmbH & Co. KG: S. 54, 133; Lucas Winkelkotte: S. 51, 53, 54, 56, 57, 59, 61, 64, 65, 68, 69, 70, 72, 74, 76, 77, 79, 108, 110, 122, 124, 129, 131; Martin Granacher: S. 54, 129; Mittendrin Leben eG: S. 52, 116; RADIUS+ Architektur & Baubiologie: S. 54, 135; StadtWeltRaum eG: S. 52, 114; WohnMichel Gemeinschaft GmbH / WohnMichel e. V.: S. 54, 137

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

Zitierweise

Bölting, T.; Bieckmann, R.; Eisele B.; Hoffmann, S.; Stamer, S.; Winkelkotte, L., 2026: Innovative Wohnformen: Good Practices, Projektionen und Realisierungsbedingungen. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). BBSR-Online-Publikation 36/2026. Bonn. <https://doi.org/10.58007/th42-6p71>

DOI 10.58007/th42-6p71

ISSN 1868-0097

Bonn 2026

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	5
Abstract	6
1 Einleitung und Aufgabenverständnis	7
1.1 Zwischen Wohnungsmangel und Innovationsdruck	7
1.2 Zielsetzung und Fragestellungen	8
1.3 Methodik	9
2 Innovative Wohnformen im Spiegel des Nachfragewandels	11
2.1 Wohnform, Wohntypologie, Wohnprojekt?	11
2.2 Gesellschaftliche Entwicklungen und die Veränderung von Wohnformen	12
2.3 Aktuelle Nachfragetrends und Innovationsbedarf	13
2.4 Innovation und Wohnen: Bezahlbarkeit und Suffizienz	17
3 Kommunale Perspektive auf innovative Wohnformen	21
3.1 Wohnungsmarkt	21
3.2 Besondere Wohnprojekte für bezahlbares und flächensparendes Bauen	22
3.3 Innovationspotenziale	24
3.4 Bedarf, Nachfrage und Zielgruppen	24
3.5 Vergabeverfahren, Förder- und Beratungsangebote	25
4 Innovative Wohnprojekte in Deutschland	27
4.1 Hinweise auf Innovationen in Projekten	27
4.2 Projektrecherche, Projektdatenbank und Projektlandkarte	28
4.3 Projektträgerbefragung zu Innovationen	30
4.4 Ableitung von Innovationsclustern	41
5 Good-Practice-Projekte und ausgewählte Fallanalysen	48
5.1 Auswahl von Good Practices und Fallanalysen	48
5.2 Vertiefende Fallanalysen und zugrundeliegende Fragestellungen	55
5.3 Auswertung der Fallanalysen	80
6 Weiterentwicklung innovativer Wohnformen für die Zukunft	88
6.1 Weichenstellung innovativer Wohnformen – fünf wichtige Momente	88
6.2 Strukturelle Hebel zur Weiterentwicklung innovativer Wohnformen	91
6.3 Perspektiven für die zukünftige Entwicklung innovativer Wohnformen	95
7 Fazit und Ausblick: Innovative Wohnformen – ein unterschätztes Segment?	97
Literaturverzeichnis	101
Abbildungsverzeichnis	105
Tabellenverzeichnis	106
Anhang	107

Zusammenfassung

Innovative Wohnformen gewinnen angesichts eines angespannten Wohnungsmarkts, der Auswirkungen des Klimawandels sowie demografischer Veränderungen zunehmend an Bedeutung. Vor diesem Hintergrund wird mit diesem Forschungsprojekt das Potenzial innovativer Wohnformen als Baustein für eine bedarfsgerechte, flächensparende und sozialverträgliche Wohnraumentwicklung untersucht. Im Zentrum der Analyse stehen Wohnkonzepte, die sich durch eine hohe Anpassungsfähigkeit, gemeinschaftliche Strukturen sowie alternative Organisations- und Bauformen auszeichnen. Diese Konzepte reagieren auf veränderte Wohnbedürfnisse und greifen ökologische sowie soziale Anforderungen auf. Ergänzend werden technische Komponenten wie modulare Bauweisen, energetisch optimierte Gebäudekonzepte und flexible Grundrisslösungen betrachtet. Die Untersuchung basiert auf einer methodischen Kombination quantitativer und qualitativer Erhebungen. Hierzu zählen bundesweite Befragungen von Kommunen und Projektträgern sowie vertiefende Fallstudien ausgewählter Projekte. Im Rahmen der qualitativen Analyse wurden Innovationscluster identifiziert, die soziale, baulich-gestalterische und energetisch-technische Dimensionen erfassen. Interviews mit Bewohnenden liefern ergänzende Erkenntnisse zu Themen wie Einzugs- und Bleibemotivation, Bezahlbarkeit, Flächensuffizienz und dem gemeinschaftlichen Zusammenleben. Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass innovative Wohnformen ein relevantes Potenzial besitzen, die Vielfalt des Wohnungsmarkts zu erhöhen. Der Bericht widmet sich neben der Analyse struktureller Rahmenbedingungen auch den Gelingensfaktoren für eine erfolgreiche Umsetzung innovativer Wohnformen. Abschließend werden Handlungsempfehlungen zur Verankerung dieser Konzepte in einer zukunftsorientierten Wohnraumpolitik formuliert.

Abstract

Innovative housing models are gaining increasing significance in light of a strained housing market, the impacts of climate change, and demographic shifts. Against this backdrop, the present research project investigates the potential of innovative housing forms as a key component in the development of needs-based, space-efficient, and socially equitable housing solutions. The focus of the analysis lies on housing concepts characterized by high adaptability, communal structures, and alternative forms of organization and construction. These concepts respond to changing housing needs and address both ecological and social challenges. In addition, technical components—such as modular construction methods, energy-optimized building concepts, and flexible floor plan designs—are examined in order to position innovative housing forms as a vital element of resilient and efficient neighbourhood development. The study is based on a methodological mix of quantitative and qualitative research approaches. These include nationwide surveys of municipalities and project stakeholders, as well as in-depth case studies of selected projects. As part of the qualitative analysis, clusters of innovation were identified that encompass social, architectural-design, and energy-technical dimensions. Interviews with residents provide further insights into topics such as motivations for moving in or staying, affordability, spatial sufficiency, and communal living experiences. The findings of the study demonstrate that innovative housing forms possess significant potential to contribute to sustainable urban development. Distinct clusters of innovation can be derived systematically from the examined projects. In addition to analysing structural framework conditions, the report identifies key success factors for the implementation of innovative housing models. It concludes by offering policy recommendations to support the integration of these concepts into a forward-looking housing strategy.

1 Einleitung und Aufgabenverständnis

Dieser Bericht fasst die Ergebnisse des Forschungsprojektes „Innovative Wohnformen – Best-Practices, Projektionen und Realisierungsbedingungen“ zusammen, das von Ende 2023 bis April 2025 im Auftrag des BBSR – des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung – sowie des BMWSB – des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen – bearbeitet wurde. Es folgt zunächst eine Einführung, bevor Fragestellungen und Zielsetzungen aufbereitet und die Vorgehensweise erläutert werden.

1.1 Zwischen Wohnungsmangel und Innovationsdruck

Bei der Bekämpfung des Wohnungsmangels stehen neben quantitativen Faktoren auch qualitative Bedarfskomponenten im Fokus; es geht also um ein ausreichendes Angebot an bedarfsgerechtem Wohnraum. Dabei ist zu beachten, dass verschiedene (demografische) Voraussetzungen, wie die Alterung der Bevölkerung oder Wanderungsströme, regional unterschiedliche Auswirkungen haben können, wie schon die Diskussion um die sogenannten „Schwarmstädte“ vor einigen Jahren gezeigt hat.¹ Außerdem können große Gewerbeansiedlungen oder Stadtentwicklungsprojekte nachfrageinduzierend wirken, wenn dadurch Arbeitsplätze geschaffen oder z. B. die Infrastruktur bzw. Erreichbarkeit verbessert werden.

Schon die vielfältigen Ursachen für die Unausgewogenheit lokaler Wohnungsmärkte lassen erahnen, dass pauschale Lösungsansätze kaum greifen. Gleichwohl versuchen Bund, Länder und Kommunen, mithilfe geeigneter Förderprogramme und anderer wohnungspolitischer Maßnahmen den Bau neuer Wohnungen zu erleichtern bzw. zu beschleunigen (vgl. hierzu die Empfehlungen des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum 2023). Trotz dieser Bemühungen, die insbesondere auf eine Steigerung der Baufertigstellungen abzielen, konnte bislang keine flächendeckende Entspannung erzielt werden – auch wegen gleichzeitig gestiegener Baukosten und Zinsen.

Verschärfend kommt hinzu, dass es erhebliche Fehlallokationen an den Wohnungsmärkten gibt. Trotz der Wohnungsknappheit besteht auch ein respektableer Leerstand von 4,3 % oder 1,9 Mio. Wohnungen in Deutschland (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024). In ländlichen Regionen treten entsprechende Leerstände häufig auf, weil dort Wohnungen kaum nachgefragt werden. Doch auch in wachsenden Großstädten gibt es leerstehende Wohnungen. Ursachen hierfür sind beispielsweise eine spekulative Zurückhaltung von Eigentümerinnen und Eigentümern oder deren finanzielle Überforderung bei der Durchführung notwendiger Sanierungsmaßnahmen. Initiativen wie die „Leerstandsmelder“ oder ein jüngst gestartetes Projekt des BBSR („Online-Plattform zur Aktivierung von Leerständen“) sowie diverse kommunale Programme adressieren diese Problematik.

Darüber hinaus tritt das Phänomen des „grauen“ oder unsichtbaren Leerstands auf, bei dem Wohnraum unzureichend ausgelastet ist. Dies ist eine wesentliche Ursache für die auf derzeit 49,2 m² angestiegene Wohnfläche pro Kopf (vgl. DESTATIS 2025). In vielen Einfamilienhausgebieten der 1960er- bis 1990er-Jahre gibt es „Empty-Nester“-Haushalte. Statt ursprünglich vier oder fünf Personen leben dort heute oft nur noch zwei oder gar eine Person auf teils über 150 m² Wohnfläche (vgl. Gudewer et al. 2017). Auch hier setzen Initiativen in vielen Orten

¹ Mit dem Begriff „Schwarmstadt“ werden Städte bezeichnet, die aufgrund eines ähnlichen Wanderungsverhaltens innerhalb einer Alterskohorte ein starkes Bevölkerungswachstum innerhalb dieser Kohorte erfahren. Beispielsweise tritt dies ein, wenn bestimmte Kohorten (z. B. junge Erwachsene) in großer Zahl und für eine bestimmte Zeitspanne (z. B. das Studium) eine Stadt oder einen Stadttypus (Universitätsstadt) als Wohnstandort wählen. Der einprägsame Begriff wurde maßgeblich durch eine Studie des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. geprägt, die durch das Institut empirica angesichts damals unerwarteter Wachstumstrends in vielen Kommunen im Jahr 2015 durchgeführt wurde (vgl. GdW 2015: 1, 9).

sowie mittlerweile auch ein Programm des Bundesministeriums („Jung kauft alt“) an, indem Erwerb und Instandsetzung entsprechender Immobilien unterstützt werden.

Neben allen Besonderheiten einzelner Wohnungsmärkte hat angesichts des Klimawandels die ökologische Nachhaltigkeit und CO₂-Einsparung im Wohnungs- und Gebäudesektor an Bedeutung gewonnen. Es bestehen Anforderungen an die energetische Qualität von (Wohn-)Gebäuden, die auch über die weitere Nutzung und Ausnutzung der einzelnen Objekte mitentscheiden. Im Ergebnis kommt es aber immer noch zu Zielkonflikten zwischen der Bezahlbarkeit von (bedarfsgerechtem) Wohnraum und dessen energetischer Qualität bzw. Effizienz (vgl. BBSR 2024a).

Die komplexe Ausgangslage sowie die aufgezeigten Zielkonflikte verdeutlichen, dass eine Ausweitung der Bautätigkeit allein nicht ausreicht, um den Herausforderungen angemessen zu begegnen. Zusätzlich werden innovative Konzepte und Projekte benötigt, um bedarfsgerechten Wohnraum an lokalen Wohnungsmärkten zu schaffen und für eine ökonomischere Verteilung von Wohnraum zu sorgen.

Entsprechende innovative Wohnformen können aber auch als zunehmend beliebte Antwort auf veränderte und immer vielfältigere Wohnbedürfnisse gesehen werden.² Wohnen und Wohnbedürfnisse unterliegen einem steten Wandel (vgl. Häußermann/Siebel 1996). Gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen, wie fehlende und zu teure Angebote, Nutzungskonkurrenzen und die Pluralisierung von Lebensstilen, nehmen Einfluss darauf, wie Menschen wohnen wollen (und müssen). In den vergangenen Jahrzehnten haben sich daher vielfältige und konzeptionell indifferente innovative Wohnformen und Wohnprojekte für unterschiedliche Zielgruppen entwickelt, etwa gemeinschaftliche Wohnprojekte, Cohousing-Projekte, Cluster-Wohnen, betreutes Wohnen, Servicewohnen, ambulant betreute Wohngemeinschaften oder Tiny Houses in Neubau und Bestand.

Diese Angebote reagieren auf vielfältige Wohnbedürfnisse und spiegeln vielschichtige Motive für innovatives Wohnen und Bauen. Viele Ansätze streben nach nachhaltigem Wohnen in Wohnformen, die möglichst ökologische, ökonomische und soziale Ziele verfolgen. Das äußert sich beispielsweise in ressourcensparender Bauweise bzw. einer möglichst kleinen Pro-Kopf-Wohnfläche. So lassen sich ökologische Ressourcen schonen und preiswertes Wohnen sowie neue Formen des sozialen Zusammenhalts fördern. Auf diese Weise sollen individuelle Bedürfnisse mit aktuellen Rahmenbedingungen wie Klimaschutz oder Bezahlbarkeit in Einklang gebracht werden.

Auch in der Entstehung unterscheiden sich innovative Wohnprojekte oft durch besonders partizipativ angelegte Planungsprozesse von klassischen Neubauprojekten. Häufig entstehen so explizit auf die Nutzenden ausgerichtete Gebäude, Grundrisse, Freiräume und Infrastrukturen (vgl. Spellerberg 2018). Viele der in diesem Bericht untersuchten Projekte setzten neben der gemeinsamen Planung auch auf gemeinschaftliche Aktivitäten z. B. zur Alltagsbewältigung oder Freizeitgestaltung. Das fordert und erzeugt ein starkes Engagement in der Bau- und Nutzungsphase, das als Indikator für die Emanzipation der Bauenden und Nutzenden von traditionellen Mechanismen auf den Wohnungsmärkten verstanden werden kann. Die Haushalte können mit innovativen Wohnformen ihre Wohnraumversorgung stärker selbst in die Hand nehmen.

1.2 Zielsetzung und Fragestellungen

In diesem Forschungsprojekt wurden zunächst vorhandene Trendstudien ausgewertet. In einer umfangreichen Desktop-Recherche wurde das Feld innovativer Wohnformen aufgearbeitet, um den Bedarf und die Perspektiven solcher Wohnformen und -projekte herauszuarbeiten. Zugleich wurden hervorstechende, „besondere“ Wohnprojekte in Deutschland recherchiert und vor dem Hintergrund der Zukunftsfähigkeit, ihres Flä-

² Gemessen am Gesamtwohnungsbestand in Deutschland stellen bspw. gemeinschaftliche Wohnprojekte zwar noch ein Nischenangebot dar, zugleich ist die Anzahl der innovativen Wohnprojekte aber kontinuierlich gestiegen (vgl. Pätzold 2019).

chenverbrauchs (Suffizienz) und der jeweiligen Realisierungsbedingungen und -chancen untersucht. So konnte herausgearbeitet werden, inwiefern innovative Wohnformen einen Beitrag zur Lösung der Wohnungsfrage leisten können. Hinsichtlich besonders praktikabler Ansätze wurde in der Folge analysiert, wie diese künftig unterstützt werden könnten. Folgende Fragestellungen wurden bearbeitet:

■ Nachfrage nach innovativen Wohnformen

- Aus welchen Gründen entsteht Nachfrage nach innovativen Wohnformen und wie sieht sie aus?
- Wer fragt innovative Wohnformen nach?

■ Angebot an innovativen Wohnformen

- Wie sind innovative Wohnformen zu definieren, wie lassen sie sich herleiten und wie z. B. zum „Standard-Mietverhältnis“ abgrenzen?
- Welches Angebot an innovativen Wohnformen u. a. nach Stadt- und Gemeindetypen herrscht vor?
- Wie kann eine Systematik innovativer Wohnformen dargestellt werden?

■ Merkmale, Funktionsweise, Wirkungen und Erfolg innovativer Wohnformen

- Wie steht es um individuelle vs. gemeinschaftliche Flächen, um Nutzungsmix und Nutzungskonzepte usw. innerhalb innovativer Wohnformen und -projekte?
- Welche Rolle spielen innovative Wohnformen hinsichtlich der Suffizienz?
- Wie verhalten sich innovative Wohnprojekte zur Stadtentwicklung in den Kommunen?

■ Gelingens- oder Erfolgsfaktoren für die Realisierung innovativer Wohnformen

- Welche Einflüsse haben Rahmenbedingungen, wie z. B. die Größe der Stadt, auf innovative Wohnformen?
- Welche Rolle spielen kommunale Instrumente, wie die Konzeptvergabe, bei der Realisierung?
- Welche Schlussfolgerungen lassen sich für die zukünftige Entwicklung und Verbreitung innovativer Wohnformen ziehen?

Die einzelnen Fragestellungen werden im Verlauf des Abschlussberichtes an verschiedenen Stellen aufgegriffen; eine zusammenfassende Beantwortung erfolgt in Kapitel 7. Insgesamt nähert sich der Ergebnisbericht den innovativen Wohnformen also einmal von der Nachfrageseite an (vgl. Kap. 2 und 3) und analysiert dann das Angebot solcher Wohnformen und entsprechender Projekte (vgl. Kap. 3, 4 und 5), um daraus Schlussfolgerungen und Zukunftsperspektiven (Kap. 6) ableiten zu können.

1.3 Methodik

Um die erarbeiteten Fragestellungen wissenschaftlich fundiert zu beantworten, wurde ein Mixed-Methods-Ansatz verfolgt. Neben explorativen Ansätzen wurden auch empirische Erhebungen und Fallstudienauswertungen umgesetzt.

Zunächst erfolgte eine Re-Analyse vorhandener Datensätze, um Merkmale der Nachfrage nach innovativen Wohnformen zu identifizieren und für die späteren Recherchen zu nutzen. Neben der Auswertung maßgeblicher Literatur wurden daraufhin zunächst „besondere“ Wohnprojekte in Deutschland recherchiert (vgl. zur Definition Kap. 4) und zum Aufbau eines Feldes für die vertieften Untersuchungen genutzt. So konnten zunächst mehr als 1.500 Wohnprojekte identifiziert werden, aus denen sich u. a. Rückschlüsse auf deren (räumliche) Verteilung gewinnen ließen. Mithilfe dieses Datensatzes und der Auswertung von Literatur wurde eine erste Systematik innovativer Wohnformen herausgearbeitet.

Abbildung 1
Arbeitsschritte in der Studie



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Die gewonnenen Erkenntnisse wurden mittels empirischer Methoden vertieft. Zunächst wurde eine Projektträgerbefragung durchgeführt. Dazu wurden die bereits recherchierten Projekte kontaktiert sowie über geeignete Verteiler von einschlägigen Verbänden, Listen von durch naheliegende Architektur- oder Projektpreise ausgezeichneten Projekten und über Social Media weitere Projekte angeschrieben und eingeladen, teilzunehmen. Dabei stellte sich heraus, dass bei einem Drittel der 1.500 recherchierten „besonderen“ Wohnprojekte keine Kontaktinformationen zu identifizieren waren, die ausgereicht hätten, um eine Antwort auszulösen. Teils existierten die Projekte nicht mehr oder waren nie realisiert worden, teils waren Websites nicht mehr gepflegt usw. Dennoch konnten 235 verwertbare Rückläufe erzielt werden, womit aussagekräftige Schlussfolgerungen möglich wurden. Bezogen auf das gesamte Feld entspricht das einer Rücklaufquote von knapp 16 %; bezogen auf den als realistisch ansprechbar angesehenen Teil des Feldes liegt die Quote bei knapp 24 % (vgl. Kap. 4).

Ausgehend davon wurden in Steckbriefen gemäß der identifizierten Innovationsfelder ausgewählte Good-Practice-Projekte (vgl. Kap. 5.1 und Anhang) gesondert herausgearbeitet sowie im Anschluss dazu weitere fünf vertiefte Fallanalysen durchgeführt (vgl. Kap. 5.2 und 5.2.6).

Zugleich wurde eine Kommunalbefragung durchgeführt, die ebenfalls über geeignete Verteiler, z. B. der kommunalen Spitzenverbände, bekannt gemacht wurde. Hier kam es zu 92 verwertbaren Rückläufen aus 77 Kommunen und 15 Landkreisen. Auf diesem Weg konnten Gelingensbedingungen und kommunale Instrumente für die Realisierung innovativer Wohnformen sowie deren Bedeutung für angespannte Wohnungsmärkte recherchiert werden (vgl. Kap. 3); zudem sollten Hinweise auf Wohnprojekte gewonnen werden, die bislang nicht über die Projekt-Recherche identifiziert worden waren.

2 Innovative Wohnformen im Spiegel des Nachfragewandels

Augenscheinlich besteht ein hoher Bedarf an bezahlbaren und innovativen Wohn-Lösungen (vgl. Kap. 2.2). Das zeigt sich nicht zuletzt an der Kostensensibilität vieler Haushalte und in veränderten Wohnbedürfnissen und Wohnwünschen. Zunehmend werden neben Standard-Wohnformen auch unkonventionelle Wege akzeptiert, um diese Ziele zu erreichen. Neben der Frage, was insofern also als „innovativ“ gelten kann, soll auch analysiert werden, wie sich diese Innovationen hervorbringen oder auf andere Vorhaben übertragen lassen.

2.1 Wohnform, Wohntypologie, Wohnprojekt?

Da über „innovative Wohnformen“ gesprochen wird, bedarf es zunächst einer Herleitung und Abgrenzung des Begriffs, zumal in der Praxis viele Termini nahezu gleichbedeutend verwendet werden.

Häufig ist auch in der Literatur von der **Typologie** die Rede, insbesondere wenn Wohnen aus der Sicht von Architektur bzw. Städtebau beschrieben wird. Hier geht es um die sichtbaren Merkmale unterschiedlicher Arten zu wohnen, etwa Gebäude- oder Grundrisstypen bzw. bestimmte Stile. So lässt sich die sichtbare Ausprägung des Wohnens gut beschreiben, was die Abgrenzung einzelner Wohnformen von anderen Wohn- und Nutzungsformen erleichtern kann. Auch bei der Recherche der Wohnprojekte (vgl. Kap. 3) zeigte sich, dass für die einzelnen Projekte jeweils zumeist eine – mehr oder weniger einheitliche – Architektursprache, ein bestimmter Stil, ein bestimmter gewollter Wohnungs-Mix sowie auch konkrete einheitliche technische Maßnahmen, Standards oder Einrichtungen prägend sind.

Der Begriff **Wohnform** geht jedoch darüber hinaus. Hier werden baulich-technische und soziologische Aspekte des Wohnens verbunden. Häußermann und Siebel (2000) verwenden den Begriff Wohnweise für eine Ausprägung der sozialen Wirklichkeit des Wohnens – sie betrachten also weniger die technische Funktionalität oder äußere Gestalt eines Wohngebäudes, sondern, was in den Wohnungen und Gebäuden aus welchem Grund geschieht: „Jede gesellschaftliche Epoche schafft sich ihre besondere Wohnweise als wechselseitigen Zusammenhang von Lebensweise und Gehäuse“ (ebd.: 13). Sie weisen hier bereits auf die Bedeutung der jeweils geltenden gesellschaftlichen Umstände für die (qualitative) Dimension der Wohnungsnachfrage hin (vgl. Kap. 2.2). Beispielsweise stellt man fest, dass der Trend Nachhaltigkeit, also die Bedeutung einer nachhaltigen Lebensweise aus Sicht vieler Menschen, auch dazu führt, dass mehr Wohnformen nachgefragt werden, die beispielsweise geringe CO₂-Emissionen verursachen oder soziale Aspekte besonders stark berücksichtigen. Eine Wohnform ist nicht zwingend auf einzelne Gebäude oder eng gefasste Ensembles beschränkt; vielmehr wird auch die Verknüpfung des Wohnens mit dem Quartier hervorgehoben. Darauf weisen beispielsweise Förster/Bernögger/Brunner (2020: 17 f.) hin, indem sie die Bedeutung des Wohnumfelds und Quartiers bei der Analyse von Wohnprojekten jenseits des Standards hervorheben.

Wohnform beschreibt demnach die räumliche und sichtbare Ausgestaltung (z. B. Wohnung, Gebäude) der Art und Weise des Zusammenlebens und -wohnens von Menschen in Kombination mit weiteren, nicht-gegenständlichen Merkmalen dieser Art des Wohnens.

Brauer (2008) differenziert Wohnformen zunächst in äußere (Architektur, Baustil, Zustand etc.) und innere (Grundriss, Wohnungsgröße, Ausstattungsmerkmale etc.) gegenständliche Strukturmerkmale, was der Typologie (s. o.) nahekommt, sowie in nicht-gegenständliche Merkmale. Dazu zählen z. B. Rechtsformen, Haushaltstypen, Formen des Zusammenlebens im Quartier usw. Demnach können zunächst individuelle und kollektive Wohnformen als Antworten auf unterschiedliche Wohnbedürfnisse unterschieden werden. Diese werden beeinflusst von verschiedenen äußeren Gegebenheiten – beispielsweise dem Grundstück, auf dem sie realisiert werden, aber auch vom lokalen Angebot, der Nachfrage und den daraus entstehenden Preisniveaus. Individu-

elle Wohnformen umfassen demnach Wohnmodelle, bei denen Haushalte unabhängig voneinander wohnen wollen, ohne eine (baulich ablesbare) enge soziale oder räumliche Verbindung zu anderen.

Das typische Beispiel hierfür ist das Einfamilienhaus. Dort lebt ein autonomer Haushalt; Privatsphäre und Unabhängigkeit stehen im Vordergrund und die räumliche Gestaltung ist auf die Bedürfnisse des einzelnen Haushalts abgestimmt. Typologisch lässt sich die Wohnform Einfamilienhaus unterteilen – etwa in freistehende Häuser, Reihenhäuser usw. Dem entgegen stehen kollektive Wohnformen in Mehrfamilienhäusern – erneut in diversen Sub-Typen (Zeile, Block, Hochhaus etc.). Dort wird die gemeinschaftliche Nutzung von Flächen wie Erschließungsbereichen, Fluren und Außenanlagen zum Prinzip. Beispiele für kollektive Wohnformen mit einem hohen Maß an gemeinschaftlicher Flächennutzung sind Hausgemeinschaften, Wohngemeinschaften oder Clusterwohnungen. Derartige Wohnformen fördern häufig das soziale Miteinander und sollen Ressourcen effizienter nutzen (vgl. Brauer 2008).

Neben der kategorischen Unterscheidbarkeit von Wohnform und Typologie stellen **Wohnprojekte** deren konkrete räumliche Umsetzung dar, sind also ein einzelnes „Vorhaben“. Ein solches Projekt muss nicht zwingend in einem Bauvorgang errichtet oder bezogen werden, es kann auch über viele Jahre weiterentwickelt, ergänzt und verändert werden. Jedoch lässt sich eine Wohnform in der Regel eindeutig einer bestimmten Kategorie zuordnen, wobei auch verschiedene Typologien kombiniert werden können. Es ist anzunehmen, dass das Projekt insgesamt hinsichtlich seiner Strukturmerkmale einen einheitlichen und gewollt zusammenhängenden Charakter aufweist oder entwickelt.

Die hier vorliegende Arbeit setzt auf diesen Überlegungen auf und leitet aus der Betrachtung vieler (auffälliger bzw. besonderer) Wohnprojekte eine Systematik innovativer Wohnformen ab, die sich häufig einer, teils auch mehrerer Typologien bedienen. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um kollektive Wohnformen. Maßgeblich für die Kategorisierung waren identifizierte **Innovationsfelder**, innerhalb derer Innovationen stattfanden.

2.2 Gesellschaftliche Entwicklungen und die Veränderung von Wohnformen

Das Wohnen und die konkrete Ausgestaltung durch Wohnformen unterliegen einem kontinuierlichen Wandel. Insbesondere gesellschaftliche Veränderungen hatten und haben Einfluss auf die Entwicklung von Wohnformen. Historisch lassen sich verschiedene Phasen belegen, wie u. a. Münch (2005) feststellt. Die Entwicklung des modernen Wohnens lässt sich zunächst anhand der zunehmenden Trennung von Wohnen und Arbeiten sowie der Herausbildung der Privatheit des Wohnraums beschreiben. Vor der Industrialisierung fanden in der Wohnung neben dem Wohnen auch die Erwerbsarbeit und alle weiteren Aspekte des Lebens statt. Das veränderte sich mit der Entstehung von Lohnarbeit in Städten und dem Aufbau öffentlicher Einrichtungen, z. B. Krankenanstalten (vgl. Häußermann/Siebel 1996). Zugleich setzte sich im 19. Jahrhundert die Kleinfamilie (Eltern mit eigenen Kindern) als Standard durch, zumal im Haushalt lebende Arbeitskräfte zusehends verschwanden, da die zunehmend strikteren Moralvorstellungen räumliche und moralische Distanz zu Fremden verlangten und vermeintlich „unmoralische“ Verhältnisse (z. B. das Schlafgängerwesen) unpopulär wurden (vgl. von Saldern 1997). Es kam zu einer Intimisierung des Wohnens. Das bürgerliche Zuhause wurde privater und emotionaler Rückzugsort und das „traute Heim“ als Symbol familiären Zusammenhalts idealisiert. Folglich etablierten sich auch in bürgerlichen Wohnformen innere bauliche Merkmale der Unterscheidung von Räumlichkeiten; das Schlafzimmer z. B. wurde vom Mehrzweckraum zum vom Wohnbereich abgegrenzten Rückzugsort (vgl. Reulecke 1997; Wischermann 1997).

Mit der Urbanisierung und dem Zuzug in die Städte entstanden Wohnungsmärkte. Angesichts der starken Nachfrage wurde die Etagenwohnung neuer Standard, der durch separate Zugänge zu Wohnungen Privatsphäre ermöglichte. Erste Ansätze der Standardisierung und Kollektivierung sollten die teils stark steigenden Wohnkosten begrenzen. Gemeinschaftliche Bereiche waren von Wohnungen klar abgegrenzt (vgl. Wisch-

ermann 1997), sodass auch in den Städten die Privatsphäre gewahrt blieb. Die funktionale Differenzierung des Wohnens als Nutzung in der Stadt, aber auch der einzelnen Bereiche in der Wohnung wirkt bis heute nach; durch die getrennten sozialen Sphären entstand die sprichwörtlich anonyme Großstadt.

2.3 Aktuelle Nachfragetrends und Innovationsbedarf

Heute gewinnen viele gemeinschaftliche Konzepte, die Grenzen von Privatheit (innerhalb der einzelnen Wohnform) bewusst verschieben wollen, wieder an Bedeutung. Zugleich spielen ökologische und effiziente Bauweisen und technologische Entwicklungen eine große Rolle und Suffizienz rückt als Trend in den Vordergrund (vgl. Kap. 2.4). Dies führt dazu, dass neue Entwicklungen auch wieder Veränderungen von Wohnformen provozieren – gleichzeitig ist durch den zunehmenden Fokus auf den Bestand und die „bereits gebaute“ Stadt die Arbeit mit den vorhandenen Typologien und Wohnformen unumgänglich.

Sozio-demografische Trends wie die Singularisierung (Zunahme von Einpersonenhaushalten) und Pluralisierung (Vielfalt an Lebensstilen und Haushaltsformen) haben an Bedeutung gewonnen. Verschiedene Studien (vgl. etwa GdW 2023) haben sich mit der Frage, wie wir (künftig) wohnen wollen, befasst. Zusätzlich nehmen aber auch kurzfristige Ereignisse Einfluss auf die Wohnwünsche unterschiedlicher sozialer Milieus.³ Zuletzt waren dies etwa die Covid-19-Pandemie, der Krieg in Europa, die Zuwanderung und die Klima- und Energiekrise. Auch ökonomische Spannungen, etwa die zwischenzeitlich gestiegene Inflation oder die aktuell drohende Rezession, erzeugen Ängste und verschieben die Grenzen des Leistbaren. In der Folge entstehen auch Trends wie „weniger ist mehr“, „Sharing-Angebote in der Nachbarschaft“, „Energieerzeugung in Gemeinschaft“ und „Work where we are“ (vgl. GdW 2023). Neben dem Veränderungsdruck, der aus der (unzureichenden und unpassenden) Angebotssituation entsteht, begünstigt somit auch die sich verändernde Nachfrage Innovationen im Wohnsektor.

Im Folgenden werden beispielhaft die Ergebnisse zweier empirischer Studien der vergangenen Jahre zur Ausgestaltung und Veränderung qualitativer Merkmale der Wohnungsnachfrage in den Blick genommen. Zum einen handelt es sich um die jüngste Ausgabe der Wohntrends-Studie des GdW Bundesverband der Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die bereits zum dritten Mal von den Instituten InWIS und Analyse & Konzepte erarbeitet wurde (vgl. GdW 2023). Zum anderen wird eine kürzlich im Auftrag des BBSR/BMWSB durch InWIS und albusarchitekten durchgeführte Studie zu „Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor“ (vgl. BBSR 2024b) betrachtet. Beide Studien setzen auf (repräsentative) Befragungen von jeweils über 2.000 Mieterinnen und Mietern in Deutschland aus dem Jahr 2022.

In beiden Studien wurde – ausgehend von der Wohnungsnachfrage – die Ausprägung und Veränderung von Wohnmilieus untersucht. Die Menschen innerhalb eines Wohnmilieus (oder Wohnkonzeptes in der GdW-Studie) präferieren ähnliche Wohn-Lösungen hinsichtlich Wohnstandort, Objekt- und Ausstattungsqualität. Darüber hinaus bestimmen weitere Faktoren, wie die Haushaltgröße und die Wohnkaufkraft, die konkrete Wohnungsnachfrage und den Flächenbedarf, wobei ein Zusammenhang zwischen Kaufkraft und Wohnmilieu besteht. Die Ableitung der Milieus illustriert somit qualitative Dimensionen der Wohnnachfrage, da soziostrukturelle und -ökonomische Modelle nicht ausreichen, um die Nachfrage konkret zu beschreiben. Deshalb werden in Wohnmilieu-Modellen neben traditionellen Faktoren der Wohnungsnachfrage (Alter, Haushaltgröße, Kaufkraft) auch Fragen zum Freizeitverhalten, zu Lebensstilen, Wertorientierungen und Wohnanforderungen einbezogen. Im Ergebnis entstanden im Wohntrends-Modell zunächst sechs wohnwirtschaftliche Milieus („Wohn-

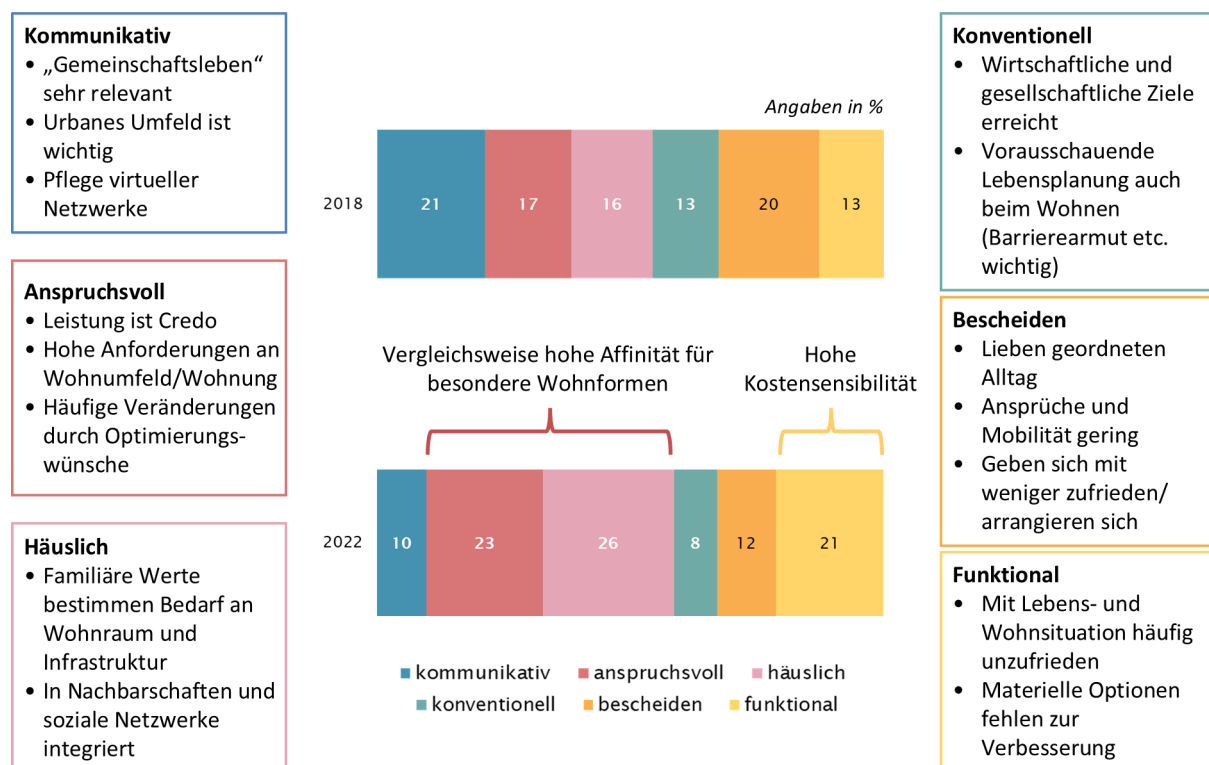
³ „Unter einem sozialen Milieu versteht man eine sozialstrukturelle Gruppe gleichgesinnter Menschen, die ähnliche Werthaltungen, Lebensführungen, Beziehungen zu Mitmenschen und Mentalitäten aufweisen. Die Mitglieder eines sozialen Milieus haben oft ein gemeinsames (materielles, kulturelles, soziales) Umfeld. Sie sehen, interpretieren und gestalten es in ähnlicher Weise“ (Hradil 2018: 320).

konzepte“), die sich eindeutig voneinander unterscheiden ließen und die seitdem mehrfach aktualisiert wurden.

Die Übersicht (s. Abbildung 2) offenbart allein innerhalb der vier Jahre zwischen den letzten beiden Erhebungen der Wohntrends-Reihe erhebliche Veränderungen.⁴ Während die Bedeutung des kommunikativen Milieus zurückging, wuchs der Anteil der anspruchsvollen und häuslichen Milieus. Dies spricht für eine neue Bürgerlichkeit und zeigt, dass technische Anforderungen zunehmend den Mainstream erreichen. Der Anteil konventioneller und bescheidener Haushalte ging zurück, was u. a. durch den fortschreitenden demografischen Wandel erklärbar ist, da viele ältere Haushalte traditionell dem bescheidenen Milieu angehörten. Stattdessen nahm der Anteil funktionaler Haushalte deutlich zu. Dabei handelt es sich häufig um Haushalte, die mit multiplen sozialen Herausforderungen umgehen müssen wie z. B. Arbeitslosigkeit, (Alters-)Armut oder Einsamkeit (vgl. Bölting/Eisele/Kurtenbach 2020).

Abbildung 2

Veränderung der Wohnmilieus und -konzepte



Quelle: InWIS, Befragung Wohntrends 2040 (2022)

Es lassen sich einige Themen ableiten, bei denen innovative Konzepte helfen können. So ist ein deutlicher Trend zur **Kostensensibilität** zu erkennen, was sich u. a. an der kritischeren Bewertung der Wohnungsgröße, der Lage einer Wohnung und auch an den Umzugsabsichten von Haushalten ablesen lässt. Die gestiegene Nachfrage nach einer kleinen Wohnung, vor allem in Großstädten, spiegelt beispielsweise den Kostendruck und den Bedarf nach mehr **Suffizienz** im Wohnen. Nicht zuletzt durch die Pandemie kommt es auch zu veränderten Grundrissanforderungen. Immerhin 16 % der Befragten gaben an, künftig ein Arbeitszimmer zu benötigen (vgl. GdW 2023: 58). Eine **Flexibilisierung von Wohnungsgrößen** sowie Konzepte zur **geteilten Nutzung von Räumen und Ressourcen** oder Angebote wie das **Co-Working im Quartier** könnten hier helfen. Daneben sehen mehr als 60 % der befragten Personen die Klimaneutralität als große Herausforderung; über 40 % erken-

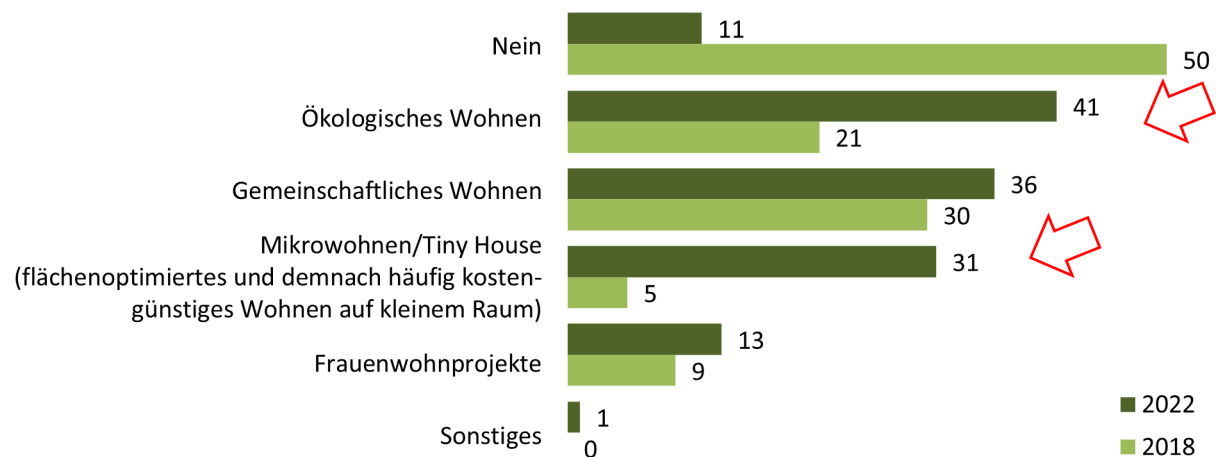
⁴ Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht um Panel-Erhebungen handelt; d. h. es wurden jeweils andere Mietshaushalte befragt (bei allerdings ähnlicher Stichprobenstruktur und -größe). Die Veränderungen können also ein wenig überzeichnen.

nen für sich besonders **ökologische Wohnformen** als eine Lösung an (vgl. GdW 2023: 75). Insgesamt äußerten fast 90 % ein Interesse an „weiteren Wohnformen“ (jenseits der Standard-Mietwohnung). Neben ökologischen, kompakten und gemeinschaftlichen Wohnformen zählten hierzu auch z. B. Frauenwohnprojekte, also Wohnformen, die auf besondere Konzepte der Sozialstruktur setzen.

Abbildung 3

Veränderung des Interesses an bestimmten Wohnformen

„Kämen für Sie weitere Wohnformen in Frage?“



Quelle: InWIS, Befragung Wohntrends 2040 (2022), Angaben in Prozent

Offenbar besteht also großes Interesse an innovativen Wohnformen, um – je nach Milieu und Wohnkaufkraft – verschiedene Ziele, darunter (Kosten- und) Flächensparsamkeit, ökologische Zukunftsfähigkeit und ein besseres soziales Miteinander, zu erreichen. Neben einigen grundlegenden Innovationsfeldern aus Sicht der befragten Personen lassen sich weitere Hinweise zu Fragen einer innovativen Wohnungsausstattung aus Sicht unterschiedlicher Milieus identifizieren. Die Wohntrends-Studie (GdW 2023) untersuchte auch Ausstattungspräferenzen. Ausgehend von dem damals erhobenen Datensatz konnten mittels Clusteranalyse fünf deutlich unterscheidbare Kombinationen von Ausstattungspräferenzen zu Ausstattungstypen zusammengefasst werden, die jedenfalls schwerpunktmäßig auch einzelnen Milieus zugeordnet werden können:

- Das **Nachhaltig-höherwertige Wohnen** adressiert vor allem „Anspruchsvolle“ und „Häusliche“, hier wird Wert gelegt auf Smarte Technik, High-Tech und Sicherheitselemente. Auch ein hochwertiger Service, die Seniorengerechtigkeit und hochwertige Einbauten spielen hier eine Rolle.
- Beim **Service- und technikorientierten Wohnen** legen die Befragten noch mehr Wert auf Sicherheitselemente sowie einen hochwertigen Service (haushaltsnahe Dienstleistungen, medizinische Leistungen) als Ergänzung zur gebauten Wohnung.
- Das **Nachhaltig-außenorientierte Wohnen** hingegen setzt insbesondere auf Energieeffizienz sowie gepflegte Außenanlagen – die übrige Ausstattung bleibt eher durchschnittlich.
- Weniger innovativ im klassischen Sinne erscheint das **Konventionelle Wohnen** – hier bleiben die meisten Ausstattungspräferenzen durchschnittlich, gesucht ist die Standard-Wohnung.
- Ebenfalls innovativ ist der Wunsch nach dem **Bescheidenen Wohnen** – auch wenn der Anteil des gleichnamigen Wohnumlieus bzw. -konzepts rückläufig ist (Abbildung 2), besteht Interesse an bescheidenen Wohnformen, die allein aus ökonomischen Gründen nachgefragt werden.

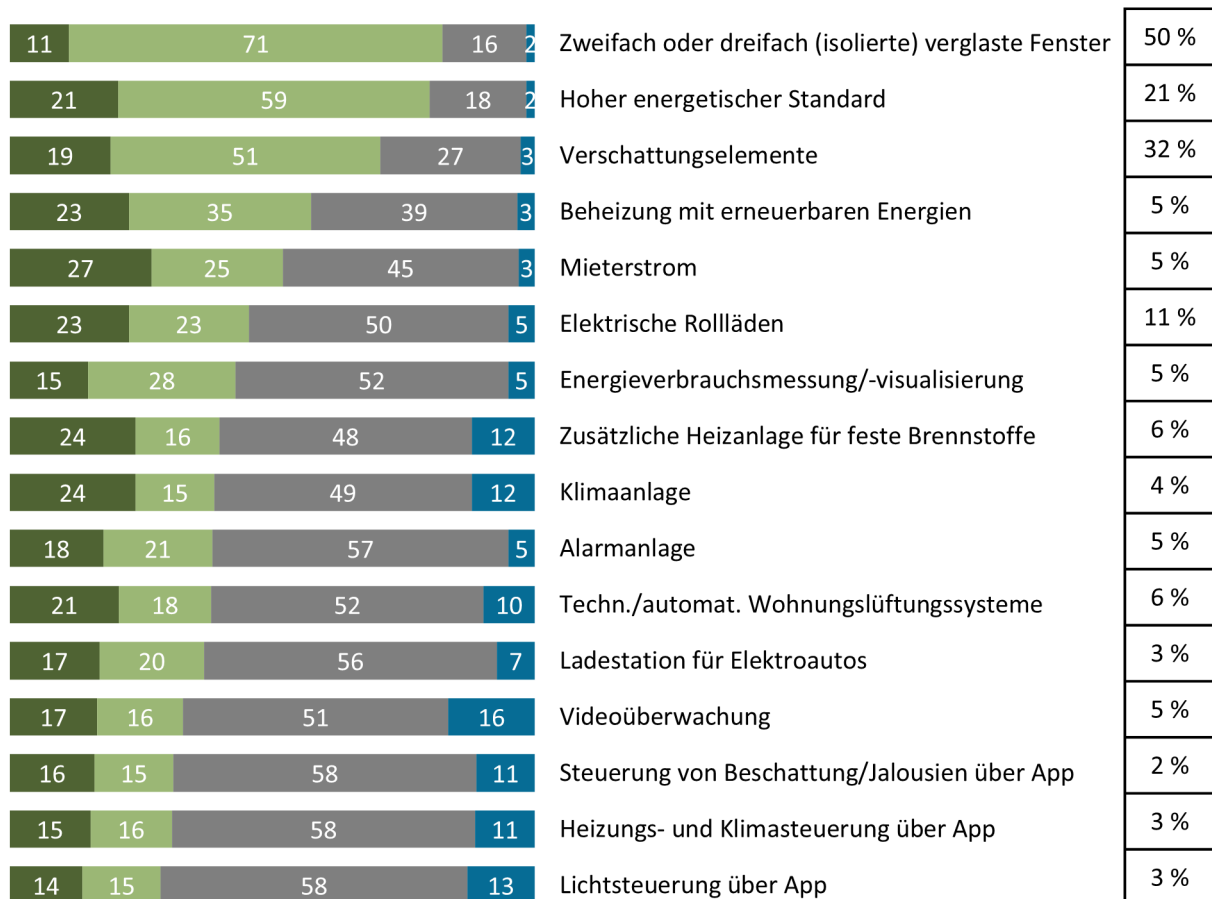
Die BBSR-Studie zu den Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktoren ging darüber hinaus und stellte die Ausstattungsmerkmale ins Zentrum der Untersuchungen (BBSR 2024b). Ein Schwerpunkt lag auf technischer Ausstattung und Energieeffizienz, die – wie erläutert – als nachgefragte Innovationsfelder bekannt waren.

Abbildung 4

Energetische Qualität und Smart Home – aktuell und gewünscht

„Sollte die Wohnung über folgende Ausstattungsmerkmale verfügen?“

„Verfügt Ihre Wohnung über die folgenden Ausstattungsmerkmale?“



- Das geht über den Standard hinaus, dafür würde ich sogar eine höhere Miete zahlen
- Das setze ich voraus, das ist für mich Standard
- Das ist mir egal
- Das würde mich stören

Angabe in %

Quelle: InWIS, Befragung Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor 2022, Angaben in Prozent

Für einige stark gewünschte, bislang aber kaum vorhandene Merkmale zeigt sich ein besonders hoher Innovationsdruck. Dies gilt beispielsweise für viele (komplexere) energetische Merkmale, etwa für die „Beheizung mit erneuerbaren Energien“, „Mieterstrommodelle“ oder allgemein den „höheren energetischen Standard“. Bis zu 50 % der Befragten wünschten sich dies, aber nur 5 % hatten eine entsprechende Wohnung. Auch das Potenzial für andere Innovationen wird deutlich – so etwa bei dem Wunsch nach Lademöglichkeiten für E-Autos (37 %), über die nur 3 % der Haushalte verfügten. Häufig waren kostensparende und komfortsteigende Merkmale gemeinsam gewünscht, weshalb die Innovation womöglich in einer Kombination aus unterschiedlichen Zielen liegt.

Das Interesse an „innovativer“ Wohnungsausstattung ist hoch. Bei der Wohntrends-Befragung (2022) gaben 40 % an, bevorzugt Wohnungen der drei innovativsten Ausstattungstypen zu suchen (Nachhaltig-höherwertig, Service-technikorientiert, Nachhaltig-außenorientiert). Auch bei der Studie zu den Standards im Wohnungsbau hatten 35 % der Befragten Interesse an den dort geclusterten vier besonders innovativen Ausstattungstypen. In beiden Fällen zeigten vor allem Familienhaushalte des häuslichen Wohnumfelds das größte Interesse an solchen innovativen Lösungen.

Insgesamt ist zu beobachten, dass angesichts steigender Wohnkosten, eines gestiegenen Umweltbewusstseins, aber auch veränderter Arbeitsbedingungen ein hohes Interesse an Wohn-Angeboten besteht, die über etablierte Standard-Wohnformen hinausgehen. Flexibilität, Nachhaltigkeit und eine zunehmende Technikorientierung lassen sich ebenso ablesen wie ein Interesse an ökologischen, besonders minimalistischen und kostensparenden sowie gemeinschaftlichen Konzepten. Insgesamt hat die Veränderungsbereitschaft zugenommen und die Akzeptanz neuer und innovativer Wohnformen steigt.

2.4 Innovation und Wohnen: Bezahlbarkeit und Suffizienz

Innovationen sind offenbar geeignet und erforderlich, um auf aktuelle gesellschaftliche Trends angemessen reagieren zu können.

Als innovative Wohnformen werden im Kontext dieses Forschungsprojektes solche Wohnformen verstanden, die durch die räumliche Ausgestaltung (auf den Ebenen Wohnung, Gebäude und Quartier) herausstellen, wie Menschen ihrem jeweiligen Lebensstil bzw. Lebensmodell entsprechend zusammenleben und dabei bezahlbares und suffizientes Wohnen möglich machen.

Zu klären ist jedoch, was unter Innovation genau zu verstehen ist. Der **Innovationsbegriff** stammt aus der Ökonomie und wird für den Prozess oder das Resultat der Weiterentwicklung von etwas Bestehendem verwendet.⁵ Nach Welsch (2005: 31–46) ist damit ein neuartiger Zustand gemeint, der durch technische, soziale oder wirtschaftliche Veränderungen ausgelöst wurde und zu einer fortschrittlichen Lösung eines bestimmten Problems führt. Innovationen können dazu beitragen, neuen Herausforderungen zu begegnen und die Effizienz sowie die Wettbewerbsfähigkeit (eines Produktes) zu verbessern. Sie sind für den wirtschaftlichen und sozialen Fortschritt einer Gesellschaft unerlässlich (s. auch Christensen 1997) und entstehen meist in einem interaktiven Prozess von Konzeption und Rezeption durch mehrere Akteurinnen und Akteure (vgl. Braun-Thürmann 2005: 6). Schumpeter (2008 [1934]) sah insbesondere Unternehmerinnen und Unternehmer als Innovationstreiber, die durch neue Waren, Qualitäten, Produktionsmethoden sowie neue Märkte und Rohstoffquellen eine „schöpferische Zerstörung“ bzw. sogenannte „new combinations“ hervorbringen. Dies lässt sich auf den Wohnsektor übertragen, wo z. B. serielle Produktionsprozesse, die Ansprache neuer Zielgruppen oder neue (wiederentdeckte) Baustoffe erprobt werden. Ebenso könnten neue eingeführte Geschäftsmodelle für das Wohnen (Warmmietenmodelle, Mieterstrommodelle) als Innovationen gelten, die klassische Wertschöpfungsketten verändern.

Innovationen entstehen oft als Reaktion auf veränderte ökonomische, soziale oder ökologische Rahmenbedingungen (vgl. z. B. Beck 2021). Das gilt auch für das Wohnen. Angesichts der Lage an den Wohnungsmärkten und der Verteuerung von Wohnen sowie dem fortschreitenden demografischen Wandel (vgl. etwa Jacobs et al. 2015) entsteht Veränderungsdruck. Ebenso provozieren der Wunsch nach ökologischem Wohnen sowie die Suche nach neuen Formen des sozialen Miteinanders (vgl. Spellerberg et al. 2018) Innovationen. Auch Fragen

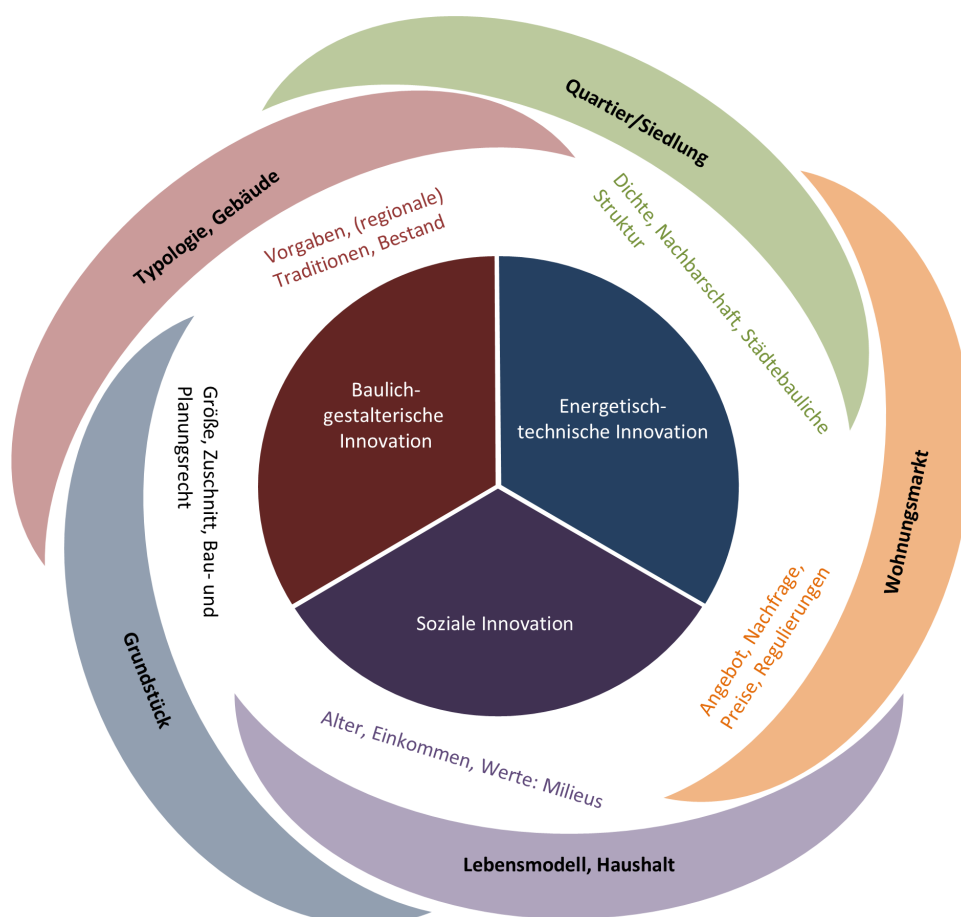
⁵ Die Diskussionen im Rahmen des Workshops mit Expertinnen und Experten haben gezeigt, dass der Innovationsbegriff in Fachkreisen kontrovers diskutiert wird. Manche Expertinnen und Experten argumentierten, dass Innovation bedeutet, dass Wohnformen von der Norm abweichen, bspw. durch neue Nutzungskonzepte oder unkonventionelle Finanzierungsmodelle. Andere betonten, dass Innovation nicht zwingend „neu“ sein muss – viele bewährte Konzepte (z. B. genossenschaftliches Wohnen) könnten weiterhin als innovativ gelten, wenn sie flexibel angepasst werden. Diskutiert wurde ebenfalls, ob eine Innovation auch dann als solche zählt, wenn sie nur eine kleine Zielgruppe erreicht, oder ob sie auf größere Bevölkerungsgruppen übertragbar sein muss.

des sozialen Miteinanders werden neu diskutiert, woraus Bedarf für entsprechende Innovationen abgeleitet werden kann. Auch gesellschaftliche, städtebauliche und architektonische Leitbilder (vgl. etwa Durth/Sigel 2009) können Innovationen verstärken. Die Ideen des „Neuen Bauens“ der 1920er-Jahre beispielsweise setzten vor allem in einigen Großstädten bis heute nachwirkende Akzente im Wohnungs- und Siedlungsbau; ähnlich verhielt es sich mit den funktionalistischen Leitbildern der Nachkriegszeit.

Neben diesen Innovationstreibern gibt es im Wohnungsbau aber auch Faktoren, die Innovationsprozesse in konkreten Wohnungsbauprojekten oder auch ganz allgemein hemmen können. Neben den lokalen Gegebenheiten auf dem Grundstück zählt dazu auch die Komplexität von Planungs- und Herstellungsprozessen infolge komplexer Regulatorik innerhalb der Gebäude- bzw. Wohntypologien. Zur ohnehin großen Regelungsdichte kommt deren regionale Heterogenität als Hemmnis hinzu (vgl. Köhler et al. 2017 sowie Rohrer/Ometzeder 2008).

Abbildung 5

Innovationsfelder innerhalb von Einflussfaktoren für innovative Wohnformen



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Innerhalb der innovationsfördernden Faktoren zeichnen sich einige wesentliche Innovationsfelder ab. So haben beispielsweise Hannemann/Hilti/Reutlinger (2022) basierend auf einem Workshop mit zahlreichen Fachleuten verschiedene Innovationsfelder benannt, die sich einerseits aus Charakteristika der beobachtbaren Wohnformen (z. B. hinsichtlich des Grades der Privatheit, der digitalen Technisierung der Objekte usw.) wie andererseits auch aus sozialen Praktiken und Prinzipien (z. B. im Kontext von Fürsorgeleistungen oder der Mischung im Quartier) herleiten lassen. Dies weist auf eine Vielzahl **sozialer Innovationen** hin, die beim Wohnen zu beobachten oder zu erwarten sind. Konkret sind außerdem – stellvertretend für eine feinere Untergliederung – einerseits **baulich-gestalterische Innovationen** sowie **energetisch-technische Innovationen** genannt,

die darauf abzielen, die Typologie bzw. die gegenständlichen Strukturmerkmale von Wohnformen so zu verändern, dass sie besser zu den veränderten Gegebenheiten passen. Aufgrund der verstärkten Fokussierung auf den Wohnungsbestand werden diese Innovationen immer häufiger direkt im Bestand umgesetzt. Viele dieser Innovationen haben (auch) Auswirkungen auf den Preis bzw. die Bezahlbarkeit des Wohnens.

Da die **Bezahlbarkeit von Wohnen** bereits als wichtiges Ziel dargestellt wurde, muss dieser Begriff eingeordnet werden. Aus der Sicht von Wohnenden bedeutet Bezahlbarkeit, dass sie in der Lage sind, eine Wohnung zu einem Preis zu finden, der in Relation zu ihrem Einkommen steht und es ihnen ermöglicht, ihren Lebensstandard zu halten. Wesentliche Aspekte hierbei sind die Kaltmiete oder der Kaufpreis sowie die Betriebs- und Energiekosten. Eine Wohnung ist bezahlbar, wenn der darin lebende Haushalt neben den Wohnkosten genug Geld für andere notwendige Ausgaben des täglichen Lebens hat. Im wissenschaftlichen und politischen Diskurs gilt eine Wohnung als bezahlbar, wenn die Miete nicht mehr als 30 % des verfügbaren Haushaltseinkommens beträgt (vgl. Heyn/Schmandt 2020). Zahlen Haushalte mindestens 40 % ihres Einkommens für Wohnraum, gilt dies als Überbelastung. Über 40 % der Haushalte in Deutschland haben eine Mietbelastung, die mehr als 30 % des verfügbaren Haushaltseinkommens ausmacht (vgl. Lebuhn et al. 2017). Grundsätzlich ist Bezahlbarkeit ein relatives Konzept und variiert je nach Einkommen und örtlichem Kontext.

Auch Bauherrinnen und Bauherren bzw. Eigentümerinnen und Eigentümer von (Miet-)Wohnungen wünschen sich bezahlbares Wohnen. Für sie bedeutet dies, dass Planung, Bau sowie Bewirtschaftung von Wohnraum zu vertretbaren Investitionskosten erfolgen können. Daher benötigen sie niedrige Bau- und Grundstückskosten, Finanzierungskosten und Betriebs- und Instandhaltungskosten. Die Baukosten – besonders in den Kostengruppen 300 und 400 – können oft mehr als 80 % der gesamten Baukosten ausmachen (vgl. Neitzel et al. 2020) und wurden als wesentliches Hemmnis für den Neubau bezahlbarer Wohnungen identifiziert (vgl. Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. 2022).⁶ Zuletzt ist versucht worden, durch den Verzicht z. B. auf besondere Ausstattungen oder die Reduzierung von Standards Bezahlbarkeit (wieder) zu erreichen (vgl. BBSR 2024b sowie die Diskussionen um den „Gebäudetyp E“). Fördermittel konnten zwar Baukosten nicht senken, jedoch die Realisierung von Vorhaben und die Bezahlbarkeit (aus Sicht von Investorinnen und Investoren und Bewohnenden) trotz hoher Kosten teilweise sicherstellen.

Im Zusammenhang mit bezahlbarem und nachhaltigem Wohnen gewinnt **Suffizienz** (lat. *sufficere* – ausreichen; das richtige Maß) an Bedeutung. Speck (2016) beschreibt Suffizienz als eine Strategie, die Konsum- und Nutzungsmuster hinterfragt, um die ökologischen und sozialen Auswirkungen des Konsums zu minimieren. Suffizienzstrategien im Gebäudesektor zielen auf die Reduzierung der Nachfrage, die Substitution umweltschädlicher Materialien und die Anpassung durch den Abbau von Überdimensionierungen, um so auch die Klimaziele 2045 zu erreichen. Praktische Ansätze im Gebäudebereich beinhalten die Priorisierung von Bestandsentwicklung vor Neubauten, anpassbare Gebäude (flexible/multifunktionale Grundrisse), sparsames Nutzerverhalten und kleinere Wohnflächen oder (Room-)Sharing (vgl. Zimmermann et al. 2023).

Over/ Zimmermann/Brischke (2022) betonen zusätzlich die Bedeutung eines bewussten und maßvollen Umgangs mit Ressourcen und Infrastrukturen sowie die Berücksichtigung von Eigentumsstrukturen und Standortqualitäten (vgl. ebd.). Suffizienz adressiert das Problem der Fehl-Verteilung von Wohnraum. Die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland ist sehr lange angestiegen – zuletzt (2024) auf 49,2 m²/Kopf (2014: 46,7 m²/Kopf; vgl. DESTATIS 2025). 2023 lag die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung bei 92,2 m², während sie vor dreißig Jahren rund 10 m² kleiner war. Dennoch müssen 11,4 % der Menschen in Deutschland mit zu kleinen Wohnungen auskommen (vgl. DESTATIS 2024).⁷

⁶ Die DIN 276 dient dazu, die Kosten zur Errichtung von Bauwerken u. a. als Grundlage der Honorarberechnung nach HOAI zu ermitteln. Hierbei werden im Wesentlichen acht Haupt-Kostengruppen (100–800) unterschieden, die wiederum weiter unterteilt sind.

⁷ Laut Statistischem Bundesamt umfasst die Wohnfläche alle Räume, die ausschließlich zur jeweiligen Wohnung gehören, wie Wohn-, Ess- und Schlafräume sowie Küchen und Bäder. Außerdem zählen Nebenräume (Flure, Abstellkammern, Balkone) dazu. Die Grund-

Im Rahmen des Expertinnen- und Expertenworkshops zu diesem Forschungsprojekt wurde die Strategie der Flächensuffizienz ebenfalls diskutiert. Einige Teilnehmende sahen in der Reduzierung des Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauchs eine Chance, Ressourcen zu schonen und mehr Menschen Wohnraum zu verschaffen. Demgegenüber wurde festgehalten, dass ein gewisser Wohnkomfort erwartet wird und eine drastische Reduktion der Wohnfläche nicht akzeptiert würde. Es wurde die Frage aufgeworfen, ob eine Verpflichtung zum Wohnraumtausch (z. B. ältere Menschen ziehen aus großen Wohnungen in kleinere Einheiten) gesellschaftlich und rechtlich umsetzbar wäre.

Wohnflächensuffizienz steht für eine effiziente und bedarfsgerechte Nutzung des vorhandenen Wohnraums und kann helfen, Wohnkosten zu dämpfen. In der Suffizienz zeigt sich somit ein direkter Zusammenhang zwischen ökologisch und ökonomisch motivierten Zielen im Wohnungsbau.

fläche von Räumen, die eine Raumhöhe von einem bis unter zwei Metern aufweisen, wird zur Hälfte berücksichtigt; Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen zu einem Viertel. Bei Wohnheimen umfasst die Wohnfläche sowohl die privaten als auch die gemeinschaftlich genutzten Flächen.

3 Kommunale Perspektive auf innovative Wohnformen

Kommunen sind angesichts heterogener Wohnungsbedarfe und Wohnungsmärkte die wichtigste Handlungs- und Umsetzungsebene für die Wohnungspolitik und die Wohnraumversorgung (vgl. z. B. Egner/Rink 2024). Zahlreiche Kommunen bemühen sich, Wohnungsmärkte zu stimulieren und eine adäquate Wohnraumversorgung sowohl für Gruppen sicherzustellen, die aufgrund gestiegener Wohnkosten nicht in der Lage sind, sich eigenständig am Markt zu versorgen, als auch für jene, die infolge spezifischer Wohnanforderungen keine passenden Angebote vorfinden (vgl. BBSR 2016).

Einige Kommunen haben sich in den vergangenen Jahren u. a. im Kontext sogenannter „Bündnisse für Wohnen“ (vgl. Grzesiok 2018) auch mit Planung, Moderation und Beratung von besonderen Wohnprojekten auseinandergesetzt. Viele dieser Beratungsangebote (mit erkennbarem Schwerpunkt auf gemeinschaftlichen Wohnformen) sind – nach Bundesländern sortiert – auf den Seiten der Initiative „Wissen Informationen Netzwerke für Gemeinschaftliches Wohnen“ (vgl. FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. 2026) zusammengetragen. In diesem Zusammenhang wurden im Rahmen des Forschungsvorhabens auch Kommunen in Deutschland zu ihrer Sicht auf innovative Wohnformen sowie die Nachfrage danach befragt, um die Wahrnehmung der Projektträgerinnen und Projektträger (vgl. Kap. 4.3) zu ergänzen.

Die Kommunen wurden über verschiedene Kanäle zur Online-Befragung eingeladen. Zwischen Juli und September 2024 wurde ein entsprechendes Einladungsschreiben mit Teilnahmelink gemeinsam mit den kommunalen Spitzenverbänden (DStGB – Deutscher Städte- und Gemeindetag; DLT – Deutscher Landkreistag; DST – Deutscher Städtetag) an die Kommunen verteilt.⁸ Ergänzend wurden weitere Verbände und einschlägige Initiativen gebeten, den Hinweis auf die Befragung in ihren Netzwerken zu teilen. Damit konnten theoretisch alle knapp 11.000 Städte und Gemeinden sowie die meisten Landkreise erreicht werden, wobei aber ein personenbezogener Verteiler für entsprechende kommunale Fachleute (so es diese überhaupt gibt) nicht verfügbar ist. Daher war zu erwarten, dass die Ausschöpfung angesichts des sehr speziellen Themas womöglich gering sein würde. Teilgenommen haben schließlich dennoch 77 Städte und Gemeinden (inkl. kreisfreier Städte) und 15 Landkreise.

Dieser Fragebogen wurde parallel zu dem Fragebogen für die Projektträgerbefragung entwickelt, allerdings wurde der Fokus auf die Erfassung kommunaler Rahmenbedingungen gerichtet. Beispielsweise wurden Fragen zur Situation am jeweiligen Wohnungsmarkt, zu vorhandenen besonderen Wohnprojekten und innovativen Wohnformen, zur Bodenpolitik und zu lokalen wohnungspolitischen Bündnissen gestellt. Ähnlich wie bei der Projektbefragung wurde – soweit möglich – ein Bezug zu den Innovationsdimensionen innerhalb der Innovationsfelder (vgl. Kap. 2.4) hergestellt. Außerdem wurde abgefragt, ob innovative Wohnformen besondere Förderung und Unterstützung in der Kommune erfahren. Schließlich wurden die Kommunen dazu eingeladen, ihnen bekannte „besondere“ Wohnprojekte zu benennen.

3.1 Wohnungsmarkt

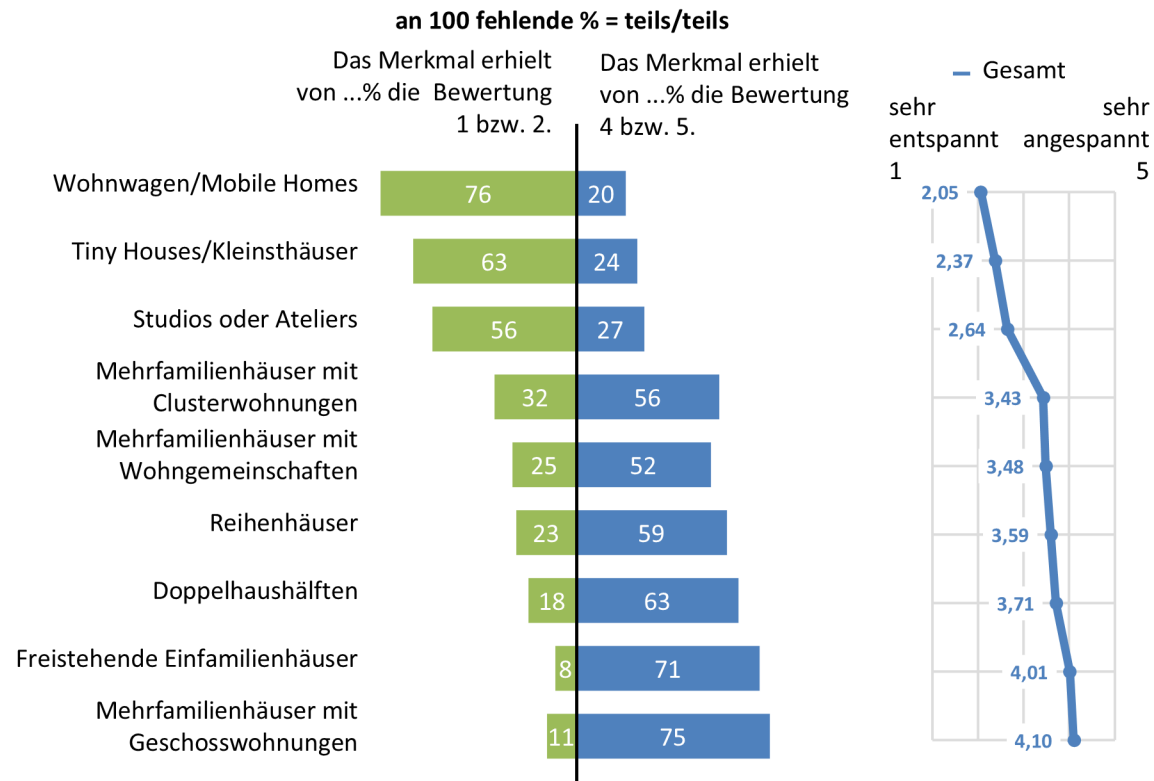
Die Kommunen beschreiben den Wohnungsmarkt insbesondere für das Wohnen im Geschosswohnungsbau überwiegend als „angespannt“ bis „sehr angespannt“ (75 bzw. 71 % der Kommunen und Landkreise). Die Nachfrage nach alternativen Wohnformen wie Tiny Houses oder Wohnwagen sowie Mobile Homes wird hingegen als weniger angespannt bewertet.

⁸ Die Landkreise wurden ebenfalls angesprochen, da insbesondere bei kleineren kreisangehörigen Gemeinden die Zuständigkeit bzw. die Arbeitsteilung vor Ort zwischen Kreisen und kreisangehörigen Kommunen unterschiedlich ausfallen kann.

Abbildung 6

Bewertung der Wohnungsmarktlage

„Bitte bewerten Sie kurz die Situation auf dem Wohnungsmarkt Ihrer Stadt/Gemeinde bzw. Ihres Landkreises. Diese Angaben müssen sich nicht zwangsläufig mit den offiziellen Wohnungsmarktdaten decken. Vielmehr interessiert uns der spezifische Eindruck im Arbeitsalltag.“



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Rund die Hälfte der befragten Kommunen und Landkreise verfügt über konzeptionelle Planungen, nach denen die Wohnungspolitik ausgerichtet wird, oder entwickelt solche. Hierzu zählen Masterpläne und Wohnraumversorgungskonzepte als strategische Grundlage für zukünftige Entwicklungen.

3.2 Besondere Wohnprojekte für bezahlbares und flächensparendes Bauen

Mehr als der Hälfte der Kommunen waren bis zu vier „besondere“ Wohnprojekte im Ort bekannt, ein Viertel gibt an, dass es sogar mehr seien. Nur etwa 10 % nannten keine Projekte. Vor dem Hintergrund der Potenziale innovativer Wohnformen wurden die Kommunen dazu befragt, welche Ziele sie im Bereich Wohnen hauptsächlich verfolgen (s. Abbildung 7). Dabei standen bezahlbarer Wohnraum und Flächensparsamkeit ganz oben auf der Liste – gefolgt von Ressourcenschonung, sozialer Mischung und Nutzungsmischung im Quartier, gegenseitiger Hilfe und Unterstützung und aktiven und verlässlichen Nachbarschaften.

Abbildung 7

Prioritäten im Bereich Wohnen

„Welche Aspekte sollten aus Sicht Ihrer Stadt/Gemeinde bzw. Ihres Landkreises vorrangig im Bereich Wohnen verfolgt werden?“



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, Mehrfachnennungen möglich, Angaben in Prozent

Für 42 % spielen Wohnprojekte eine bedeutende Rolle für bezahlbares Bauen und Wohnen, weshalb sie oft zentraler Bestandteil von Wohnraumversorgungskonzepten sind. Für 46 % sind sie zudem wichtig für das flä-

chensparende Bauen und Wohnen, um so der Flächenknappheit und den hohen Grundstückskosten etwas entgegenzusetzen. Etwa 66 % der Kommunen sehen „besondere“ Wohnprojekte als festen Bestandteil ihrer Stadtentwicklungs- und Gemeindeplanung bzw. der kommunalen Wohnungspolitik, um bezahlbaren bzw. flächensparenden Wohnraum zu schaffen und positive Effekte an den Wohnungsmärkten und in den Quartieren zu erzielen.

3.3 Innovationspotenziale

Die Kommunen wurden ebenfalls gefragt, auf welche Weise es Wohnprojekten gelingen könnte, diese (und weitere) Ziele zu erreichen. Sie sehen großes Innovationspotenzial bei Grundrissqualität und -flexibilität, Klimaneutralität, der Nutzung von Gemeinschaftsflächen sowie in der vorausschauenden Planung. Auch weitere Aspekte, die bereits als Innovationschancen innovativer Wohnformen vermutet wurden (vgl. Kap. 2), werden hier genannt, etwa die Flächensuffizienz. Offenkundig halten die Kommunen innovative Wohnformen für relevant, um die genannten wohnungspolitischen, ökologischen und sozialen Ziele zu erreichen.

Abbildung 8
Innovationspotenziale

„Wir verstehen innovative Wohnformen als neuartig, außergewöhnlich oder besonders zukunftsweisend. Wie ist Ihre Einschätzung? In welchen Fällen liegen besondere Potenziale für Innovationen im Bereich Wohnen vor?“



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, Mehrfachnennungen möglich, Angaben in Prozent

3.4 Bedarf, Nachfrage und Zielgruppen

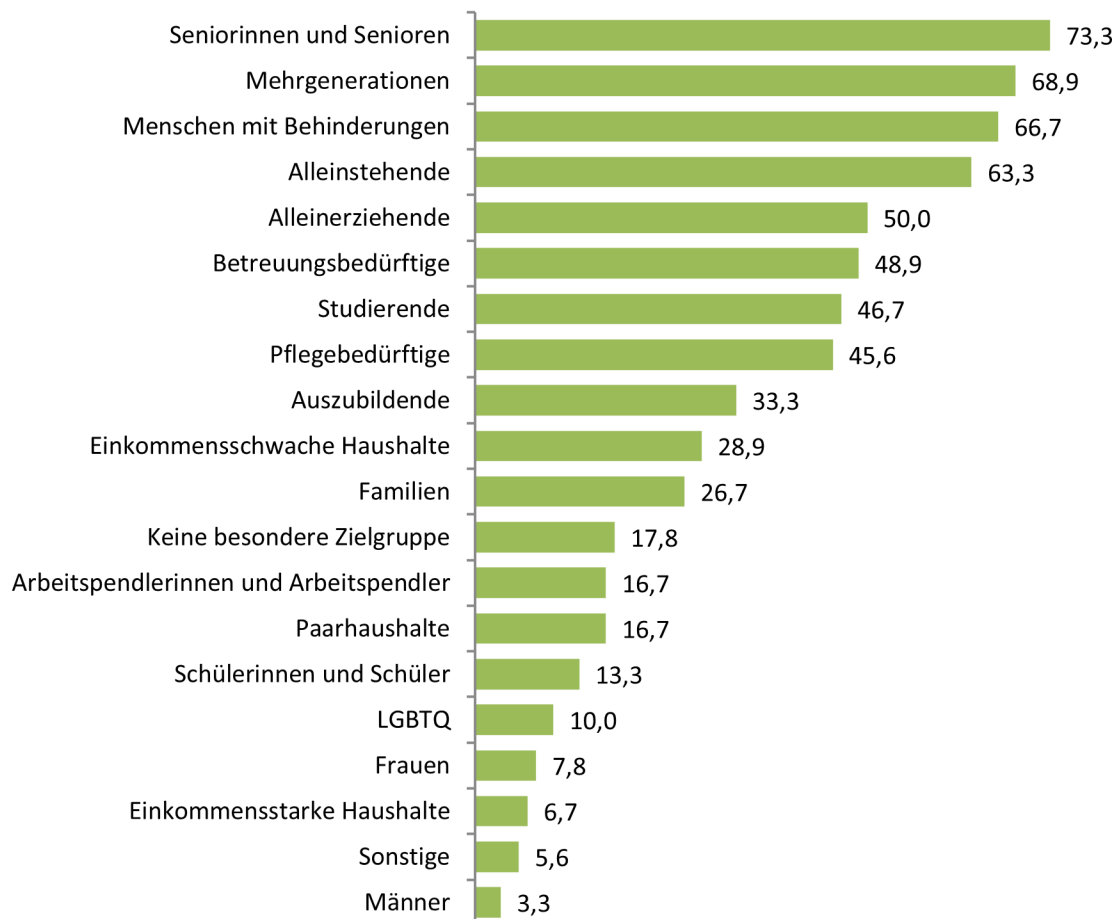
Der Bedarf nach innovativen Wohnformen wird dementsprechend von 40 % der Kommunen als mittelmäßig und von 25 % sogar als (sehr) hoch eingeschätzt. Fast drei Viertel (v. a. Großstädte) erwarten, dass er weiter zunehmen wird. Bislang schätzen die Kommunen den Bedarf im Wesentlichen aufgrund entsprechender Anfragen, also der Nachfrage, ein. Sie beziehen aber auch die Einschätzung von Expertinnen und Experten sowie sozio-demografische Analysen und Wohnraumbedarfsanalysen ein, falls verfügbar. Drei Viertel der Kommunen

werden gelegentlich oder häufig aus der Bürgerinnen- und Bürgerschaft auf solche Projekte angesprochen, 36 % (auch) von Wohnungsunternehmen. Auch wenn im Rahmen dieses Projektes keine allgemeine Bevölkerungsbefragung durchgeführt werden konnte, um die Nachfrage konkret zu bemessen, zeigt sich so doch, dass besondere Wohnprojekte und innovative Wohnformen offenkundig mittlerweile größere Bekanntheit haben. Nicht nur die Kommunen, auch die Bürgerinnen und Bürger versprechen sich von solchen Projekten Vorteile für ihre privaten Wohnvorstellungen oder Zahlungsfähigkeiten.

Die kommunalen Akteurinnen und Akteure benennen Seniorinnen und Senioren, Mehrgenerationenhaus- halte und Menschen mit Behinderungen als wichtigste Zielgruppen für solche Wohnformen, da sie häufig besondere Anforderungen an den Wohnraum haben, denen durch innovative Konzepte besser begegnet werden kann (s. Abbildung 9).

Abbildung 9
Zielgruppen

„Für welche Zielgruppen sind Ihrer Einschätzung nach innovative Wohnformen und besondere Wohnprojekte in besonderer Weise sinnvoll?“



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, Mehrfachnennungen möglich, Angaben in Prozent

3.5 Vergabeverfahren, Förder- und Beratungsangebote

Zwangsläufig stellt sich damit die Frage, was Kommunen tun (können), um innovative Wohnformen zu fördern. Ein wichtiger Hebel dabei ist die Vergabe von kommunalen Grundstücken, bei der innovative Wohnformen offenbar eine große Rolle spielen. Auf die Frage, welche Verfahren dabei angewendet werden (Mehrfachnennungen möglich), zeigen die Ergebnisse:

nungen möglich), dominieren die Konzeptvergabe (57 %) und die Direktvergabe (48 %), die Kommunen großen Einfluss auf die konzeptionelle Ausgestaltung des jeweiligen Vorhabens geben. Erst mit deutlichem Abstand folgt das Bieterverfahren (30 %). 38 % geben an, dass das Kriterium Bezahlbarkeit der geplanten Wohnungen bei der Grundstücksvergabe eine Rolle spielt, während die Flächeneffizienz bei nur 9 % wichtig ist. Zudem geben 60 % der Befragten an, dass im Einzelfall kommunale Grundstücke für „besondere“ Wohnprojekte reserviert werden; weitere 10 % tun dies grundsätzlich.

Immerhin ein Drittel der befragten Kommunen bietet zudem Beratungsangebote für die Umsetzung innovativer Wohnprojekte. Zumeist sind dies selbst getragene Netzwerke für gemeinschaftliches Wohnen. 42 % der Kommunen bzw. Landkreise unterstützen bei der Beantragung von Landesfördermitteln (soziale Wohnraumförderung, ggfs. Sonderprogramme zu genossenschaftlichem/gemeinschaftlichem Wohnen), jedoch gibt es nur in 13 % der Kommunen eigene Förderprogramme.

Die Bedeutung innovativer Wohnformen lässt sich auch daran ablesen, dass fast die Hälfte der befragten Kommunen schon im Erfahrungsaustausch dazu mit anderen Städten und Gemeinden steht und weitere 25 % daran interessiert sind. Häufig geschieht dies bislang informell bzw. selbstorganisiert. Die Kommunen arbeiten bei der Entwicklung innovativer Wohnprojekte zudem eng mit lokalen Wohnungsbaugesellschaften/-genossenschaften, Architektinnen und Architekten zusammen.

Insbesondere Kommunen mit hohem Nachfragedruck am lokalen Wohnungsmarkt zeigen großes Interesse an der Planung und Umsetzung besonderer Wohnprojekte in innovativen Wohnformen. Sie versprechen sich dadurch Lösungen für bezahlbares und flächensparendes Wohnen und Bauen für Zielgruppen, die ansonsten oft chancenlos sind, ein passendes Angebot zu finden. Viele befragte Kommunen versuchen, durch gezielte Grundstücksvergabe, geeignete Beratungsangebote oder auch Fördermittel solche Projekte zu stärken und Akteurinnen und Akteure dabei zu unterstützen, in die Entwicklung entsprechender innovativer Wohnformen einzusteigen.

4 Innovative Wohnprojekte in Deutschland

Ein Ziel der Studie war die Identifizierung besonderer, vom Standard abweichender Wohnprojekte als mögliche Ausprägung innovativer Wohnformen. Im Fokus standen insbesondere Projekte, die bezahlbares und suffizientes Wohnen durch technische, gestalterische, preisliche oder soziale Innovationen möglich machen. Bislang besteht in Deutschland jedoch weder eine allgemeine Nomenklatur noch eine entsprechende Datenbank womöglich innovativer Wohnformen und Wohnprojekte. Deshalb wurde parallel zu der Identifizierung von Innovationsfeldern aus der Literatur auch eine explorative Projektrecherche durchgeführt, um ein Panel zur weiteren Untersuchung der Innovationspotenziale aufzubauen. Hierzu wurden zunächst „besondere“ Wohnprojekte gesucht. Ausgehend von einer umfassenden Quellenrecherche (vgl. Kap. 4.2) wurden solche Projekte zusammengetragen, die z. B. mit Preisen für Innovationen ausgezeichnet wurden oder in Fachartikeln oder anderen einschlägigen Projektsammlungen enthalten waren. Es wurden bevorzugt Projekte übernommen, die Ansätze für suffizientes oder bezahlbares Wohnen oder besondere bauliche, technische, soziale oder preisliche Zielsetzungen verfolgen. Daraus konnten somit konkretere Merkmale und Anzeichen für innovative Wohnprojekte abgeleitet werden, um eine Auswahl für die Erhebung und Befragung vorzubereiten.

4.1 Hinweise auf Innovationen in Projekten

Aus der Literatur (vgl. Kap. 2) wie der Projektrecherche selbst ließen sich einige nicht-bauliche Innovationsdimensionen (nicht gegenständliche Strukturmerkmale) extrahieren, z. B. die Frage nach der Haushaltskonstellation, der Art des Zusammenlebens, der Mitwirkung und Akzeptanz etc. Zudem konnten bauliche Dimensionen identifiziert werden, die sowohl auf die Materialität (auch vor dem Hintergrund der ökologischen Nachhaltigkeit) als auch die Bauweise oder die Anpassungsfähigkeit des Objektes an veränderte Gegebenheiten verweisen (innere und äußere Strukturmerkmale). Insgesamt konnten zwölf wesentliche Dimensionen von Innovation festgestellt werden, die allerdings zumeist nicht nur auf ein einzelnes Innovationsfeld einzahlen, sondern mehrere Felder beeinflussen, auch wenn sich deutliche Schwerpunkte abzeichnen (vgl. Kap. 4.3).

Die veränderte Nachfrage nach Wohnen und damit veränderte Nutzungsanforderungen an (Wohn-)Gebäude führen dazu, dass allzu festgeschriebene Nutzungen von Wohnungen als ineffizient gelten. Neue Typologien, die sich wandelnden Anforderungen im Zeitverlauf anpassen können, stehen hoch im Kurs (vgl. Teamwerk Architekten 2021). Die entsprechende **Mehrfachnutzbarkeit** führt bestenfalls auch zu einer erhöhten **Flächensuffizienz**. Darüber hinaus spielen soziale Anforderungen und Veränderungen eine Rolle bei dem Wunsch nach mehr **Gemeinschaftsgefühl**.

Im Zusammenhang damit bedarf es allerdings neuer **Grundrissqualitäten**. Diese und ein Fokus auf die **Bauproduktion** und ihre Prozesse sind ebenso wie eine Berücksichtigung von Lebenszyklusbetrachtungen, in denen etwa mehr Wert auf **Recycling** gelegt wird, baulich-gestalterischen Innovationen zuordnen. Auch hier bestehen jedoch Wechselwirkungen mit anderen Innovationsfeldern.

Aus den Zielsetzungen zur Bekämpfung des Klimawandels sind im Feld der energetisch-technischen Innovationen verschiedene Dimensionen erkennbar. Es gibt zahlreiche bauliche und technische Ansätze zur Erreichung von **Klima- und Umweltneutralität**, zur Beeinflussung des Energieverbrauchs (vgl. BBSR 2023), wie etwa Maßnahmen zur lokalen Strom-, Wärme- und Kälteerzeugung, zur Senkung des Energiebedarfs von Gebäuden (Energieeffizienz) sowie energetische Quartierskonzepte (vgl. dena 2021). Ein Einsatz von (nutzerfreundlicher) **Technik** ist ein Hinweis dafür. Auch neue **Mobilitätsangebote** im Quartier verfolgen nicht nur ökologische Ziele, sondern lassen sich auch als soziale Innovationen auffassen. Insgesamt reagieren sie auf die Mobilitätswende, beispielsweise durch Sharing-Konzepte, bidirektionales Laden oder alternative Angebote zur motorisierten individuellen Mobilität (vgl. Graf/Pfeiffer/Petermann 2022).

Schließlich lassen sich in Literatur und Projekten Hinweise auf neue Partizipationsprozesse schon bei der Planung erkennen, womit die **Akzeptanz** für Wohnungsbau bei der Bevölkerung durch ein hohes Maß an Transparenz erhöht werden soll (vgl. Kienast/Altrock 2018). Menschen sollen bei der Gestaltung der Energiewende beteiligt werden (vgl. Energiesystem Forschung 2023). Daneben wurden viele Projekte eben durch den partizipativen Ansatz besonders **weitsichtig geplant**, was auch ein Hinweis für innovative Prozesse sein kann. Da Innovation auf Multiplikation bzw. Nachahmung angelegt ist, wurde auch der Ansatz der **Übertragbarkeit** in den Projekten betrachtet, soweit es dazu Hinweise gab. Die identifizierten Innovationsdimensionen lassen sich wie folgt charakterisieren:

Tabelle 1

Mögliche Dimensionen von Innovation bei Wohnprojekten

Grundrissqualität oder -flexibilität	z. B. Raumaufteilung, Raummodell, Anpassung der Wohnfläche durch Zusammenlegung, Zuschalten, Anbauen oder Abtrennen von Räumen
Planung und Weitsicht	z. B. schon in der Planung Vorbereitungen für Teilung, Anbau oder Erweiterung
Recycling	Weiter- und Wiederverwendung von Materialien im Lebenszyklus
Gemeinschaftsgefühl	z. B. durch Gemeinschaftsflächen-Angebote bzw. Einrichtungen mit Mehrwert für Projektgemeinschaft, Quartier, Kommune
Bauproduktion	z. B. besondere Bauweise, nachhaltige Baustoffe, einfache Konstruktion
Technik	z. B. besondere Sensorik, Steuerung, Smart-Home-Technologien
Mehrfachnutzbarkeit	Nutzungsmöglichkeiten der Räume für unterschiedliche Aktivitäten; nutzungsneutrale Räume/Mehrzweckräume im Gebäude
Flächensuffizienz	z. B. flächensparende Grundrisslösungen, wenig Wohnfläche pro Kopf
Mobilitätsangebote (im Quartier)	z. B. Sharing-Konzepte, bidirektionales Laden, CO ₂ -Kompensation
Klimaneutralität, Energieeffizienz, Umweltneutralität	z. B. Plus-Energie-Häuser, Verbrauchsbeeinflussung, kollektive Energieproduktion, Speichertechnologien, grün-blaue Infrastrukturen im Quartier
Akzeptanz	z. B. durch umfangreiche Beteiligung von Bewohnenden und Nachbarinnen und Nachbarn, Einbeziehung in die Konzeption
Unabhängigkeit von Zeit, Ort, Akteuren	Übertragbarkeit des Betreibermodells, technischer und planerischer Lösungen

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Diese Innovationsdimensionen stellen somit das Such- und gleichzeitig auch ein erstes Bewertungsraster für den Aufbau des Projektfeldes dar. Sie werden mit Blick auf die Ableitung von Empfehlungen zu Innovationsclustern verdichtet (vgl. Kap. 4.4).

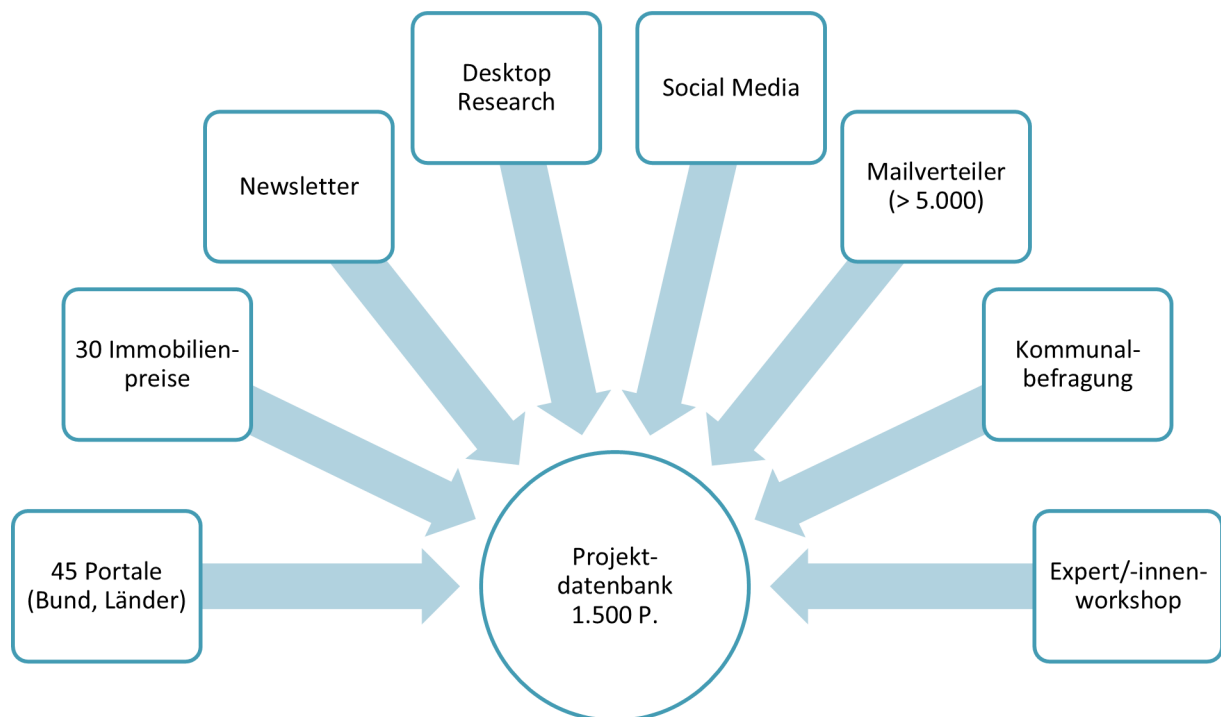
4.2 Projektrecherche, Projektdatenbank und Projektlandkarte

Mit dem Ziel einer umfassenden Übersicht zu innovativen Wohnformen und -projekten in Klein-, Mittel- und Großstädten wurde eine umfassende Recherche durchgeführt. Dabei wurden Datenbanken und Portale zu „besonderen“ Projekten ausgewertet (z. B. gemeinschaftliche bzw. genossenschaftliche Wohnprojekte, Baugruppen etc.), eigene Adressverteiler mit über 5.000 immobilienwirtschaftlichen Adressen angeschrieben und

Informationen in geeigneten Branchennewslettern platziert. Außerdem wurden Institutionen, die relevante Immobilienpreise vergeben, gebeten, Preisträgerinnen und Preisträger bzw. Nominierte zu benennen, oder diese wurden aus entsprechenden Veröffentlichungen entnommen.⁹ Schließlich wurde durch Aufrufe in geeigneten Facebookgruppen sowie über andere Social-Media-Kanäle (LinkedIn, Instagram) auf das Forschungsprojekt hingewiesen mit der Bitte, interessante (womöglich innovative) Wohnprojekte für die Erhebung zu registrieren. Außerdem wurden die zur Teilnahme am Workshop kontaktierten Expertinnen und Experten gebeten, Hinweise auf aus ihrer Sicht bemerkenswerte Projekte zu geben.

Abbildung 10

Recherche für den Feldaufbau: Quellen



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Im Ergebnis konnte eine Datenbank mit über 1.500 Projekten zusammengestellt werden, wobei viele Doppelungen aus den unterschiedlichen Quellen bereits beseitigt wurden. Soweit möglich wurden grundlegende Informationen (z. B. Ort, ggfs. Stichworte zu Innovationsfeldern oder -dimensionen) via Desktop Research ergänzt. Schließlich konnten für etwas mehr als 1.000 Projekte (Mail-)Adressen und teils namentliche Ansprechpersonen recherchiert werden, sodass diese für eine Qualifizierung der Erhebung angeschrieben werden konnten. Dabei wurde zunächst keine weitere Vorauswahl getroffen, da aufgrund teils veralteter, unvollständiger oder irreführender Internetseiten o. Ä. notwendige Informationen allein durch eine weitere Auswertung nicht verfügbar waren, weshalb noch keine Bewertung des Innovationsgrades möglich war. Deshalb wurde der Link zur Projektträgerbefragung auch bereits mit dem Hinweis auf die Registrierung z. B. über Social Media geteilt und dieser Link wurde auch über verschiedene Verteiler und Newsletter der Wohnungswirtschaft, im Sozialwesen oder im Bereich der Stadtplanung verbreitet. Damit konnten sich zwar auch Wohnprojekte beteiligen, die zuvor nicht aufgrund eines der vorgenannten Schritte als besonders oder gar innovativ erkannt worden waren. Doch dies wurde in Kauf genommen, um die Chance, auf diesem Weg bislang unentdeckte Projekte ebenfalls einbeziehen zu können, zu nutzen.

⁹ Darunter z. B. POLIS Award, HolzbauPlus-Wettbewerbe, Deutscher Architekturpreis seit 2011, Deutscher Städtebaupreis, Deutscher Bauherrenpreis, BDA-Preis, Deutscher Landschaftsarchitektur-Preis, Deutscher Holzbaupreis, Deutscher Nachhaltigkeitspreis Architektur, Deutscher Innenarchitektur Preis, BIWRD - Projektentwicklerpreis des BFW e. V.

Neben dem Ziel, Erkenntnisse zu den Möglichkeiten innovativer Wohnformen zu gewinnen, mündeten diese Erhebungen auch im Aufbau einer interaktiven Projektlandkarte, die perspektivisch den Erfahrungsaustausch unterstützen kann. Projekte, die der Veröffentlichung zugestimmt haben, wurden dort eingetragen, sofern sie zum Zeitpunkt der Veröffentlichung noch bestehen, insgesamt nachvollziehbare Aussagen machten („Praxischeck“) und in einigen Innovationsfeldern aufgrund der weiter durchgeführten Bewertung überdurchschnittliche Ergebnisse erzielten. So können andere Akteurinnen und Akteure wie beispielsweise Kommunen, Planende, Investierende und Bürgerinnen und Bürger, die ein solches Wohnprojekt aufbauen wollen, nachvollziehen, wie gelungene Projekte möglich waren.

4.3 Projektträgerbefragung zu Innovationen

Abbildung 11

Aufbau der Projektträgerbefragung



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Die identifizierten Projektträgerinnen und Projektträger (vgl. Kap. 4.2) wurden angeschrieben, um sie für eine Teilnahme an der Befragung zu gewinnen. Bis zum Erhebungsschluss Ende Juni 2024 hatten 235 Projekte aus ganz Deutschland teilgenommen; weitere 15 wurden gezielt angesprochen, weil sie z. B. im Zuge der Desktop-Recherche herausragende Ergebnisse erzielten und dennoch nicht über die geschilderten Verteiler erreichbar waren. Mit der Befragung sollten als Grundlage für eine fundierte Analyse innovativer Wohnformen Einblicke in die Ansätze, Herausforderungen und Motivationen der Projektträgerinnen und Projektträger gewonnen werden. Die erkannten Innovationsdimensionen sollten praxisnah beleuchtet und spezifiziert werden, um in-

novative Projekte zu identifizieren und aus diesen Rückschlüsse darauf zu gewinnen, wie sie diesen Innovationsgrad erreichen konnten. Trotz des umfangreichen Fragebogens mit insgesamt 84 Items war der Rücklauf mit über 235 (weitgehend vollständig) ausgefüllten Fragebögen zufriedenstellend und für die weiteren Schritte ausreichend. Die Erhebung orientierte sich an den bereits benannten Innovationsfeldern, wobei mittels offener Fragen Hinweise auf weitere Innovationsdimensionen und -felder gegeben werden konnten. Die Auswertung ermöglichte eine Validierung und Systematisierung der Innovationsdimensionen ausgehend von den drei Innovationsfeldern.

In den folgenden Abschnitten werden die Befragungsergebnisse zusammengefasst. Zunächst werden die Zielgruppen der befragten Wohnprojekte herausgearbeitet und es wird ein Überblick über das Selbstverständnis der Projektträgerinnen und Projektträger zur eigenen Innovation gegeben. Dann werden die wesentlichen Erkenntnisse innerhalb der drei identifizierten Innovationsfelder betrachtet.

4.3.1 Charakteristika und Zielgruppen der befragten Projekte

Die untersuchten Projekte waren zu 75 % schon bezogen oder kurz vor Bezug (16 %). Nur wenige sind noch in der Planungsphase. Ca. 70 % der Projekte wurden als Neubauten, 26 % im sanierten Altbau und rund 13 % in umgewandelten Gewerbeflächen realisiert, wobei hier Mehrfachnennungen möglich waren. Bei ca. 9 % handelt es sich um eine Aufstockung bzw. den Dachausbau eines Bestandsgebäudes. 8 % gaben an, dass die Baumaßnahme in einem Umbau („Jung kauft alt“) eines Bestandsgebäudes besteht. Die meisten Gebäude (93 %) hatten einen Garten, wobei es sich nahezu ausschließlich um Gemeinschaftsgärten handelte. Immerhin 31 % der Gärten sind Nutzgärten.

Im Durchschnitt hatten die Projekte 38 Wohneinheiten; 68 % aller Projekte waren Mietwohnungsprojekte, bei 20 % gab es Miet- und Eigentumswohnungen, bei 12 % nur Eigentumswohnungen (oder Eigenheime). Auch bei den Eigentumsprojekten handelte es sich etwa bei der Hälfte der Projekte um Geschosswohnungsbauten (die übrige Hälfte hatte Reihenhäuser/freistehende Eigenheime im Angebot). In allen Miet-Projekten waren knapp 30 % der Wohnungen öffentlich gefördert, im Eigentumssegment kam eine solche Förderung nur in einzelnen Fällen vor. Der durchschnittliche Mietpreis (frei finanziert) lag bei 10,15 €/m² (gefördert: 7,30 €/m²); die Kosten für den Eigentumserwerb bei durchschnittlich 3.850,00 €/m².¹⁰

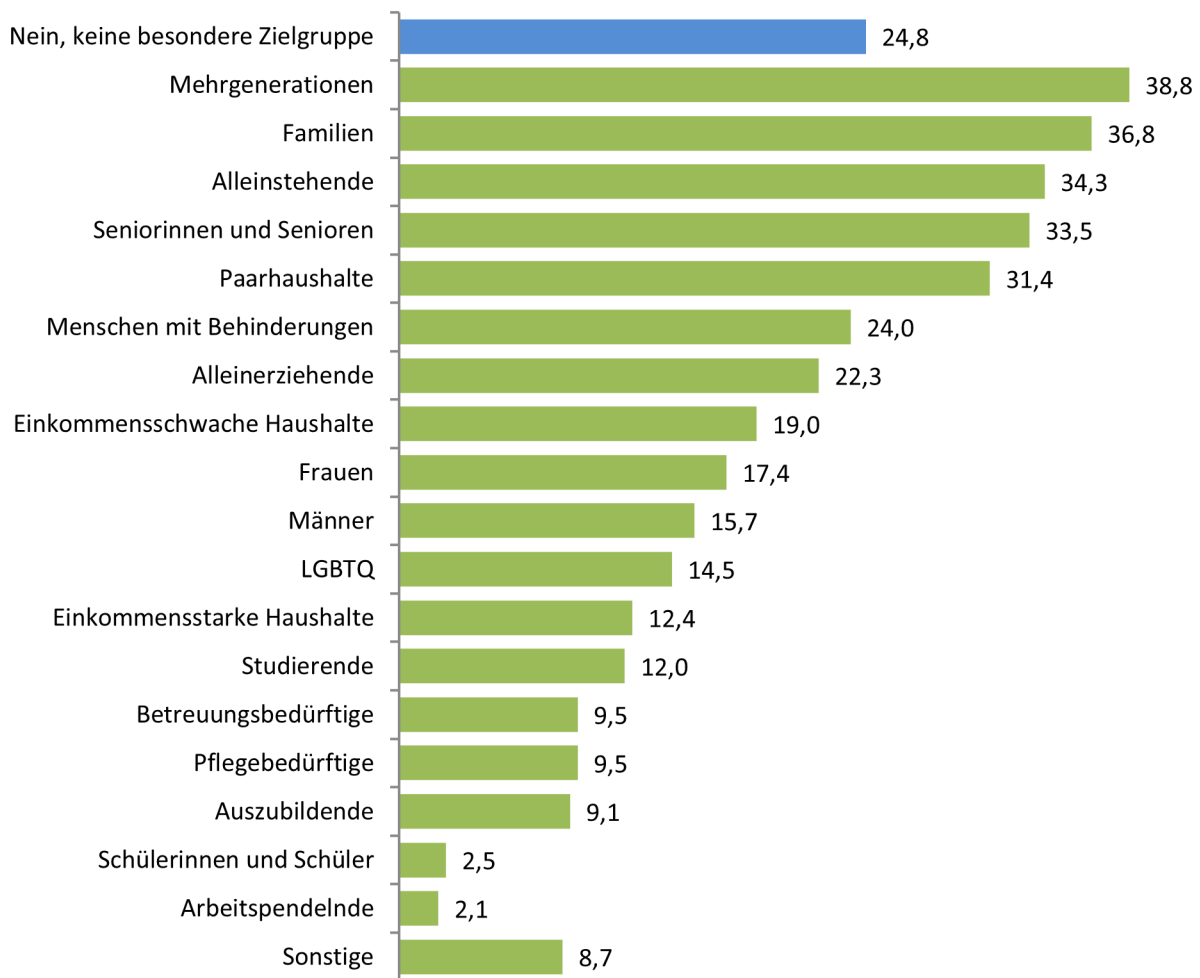
Zum Verständnis der innovativen Schwerpunktsetzung der Projekte ist eine Analyse der Ausrichtung auf bestimmte Zielgruppen von Bedeutung. Die meisten Projekte werden von 20 bis 50 Personen bewohnt; der Mittelwert liegt bei 67 Personen pro Wohnprojekt. Etwa ein Drittel der Bewohnenden sind Kinder und Jugendliche. Deren Anteil ist bei sehr kleinen Projekten besonders hoch. Die Projekte richten sich vor allem an Mehrgenerationenhaushalte und Familien, also gemeinschaftsorientierte Wohnformen, aber auch Seniorinnen und Senioren sowie Alleinstehende. Demgegenüber stehen betreuungsbedürftige Zielgruppen, z. B. Schülerinnen und Schüler, oder solche, die nur temporäres Wohnen suchen (Pendlerinnen und Pendler) weniger im Fokus.

¹⁰ Die Angabe zu den Kosten für Eigentum ist mit Unsicherheiten behaftet, da die Bögen nicht immer von Fachleuten ausgefüllt wurden. Die Preise wurden daher womöglich nicht für die abgefragten Kostengruppen genau ermittelt.

Abbildung 12

Zielgruppen

„Werden mit diesem Projekt bestimmte Zielgruppen angesprochen?“



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, Mehrfachnennungen möglich, Angaben in Prozent

Es wurde deutlich, dass die Projekte so gut wie nie nur eine einzelne Zielgruppe im Blick hatten; fast immer wurden mehrere unterschiedliche Zielgruppen angesprochen oder es gab gar keine Einschränkungen. Klare Muster zu ansprechbaren Zielgruppen ergaben sich in der Auswertung nicht; positiv formuliert sind innovative Wohnprojekte offenbar für viele Zielgruppen interessant.

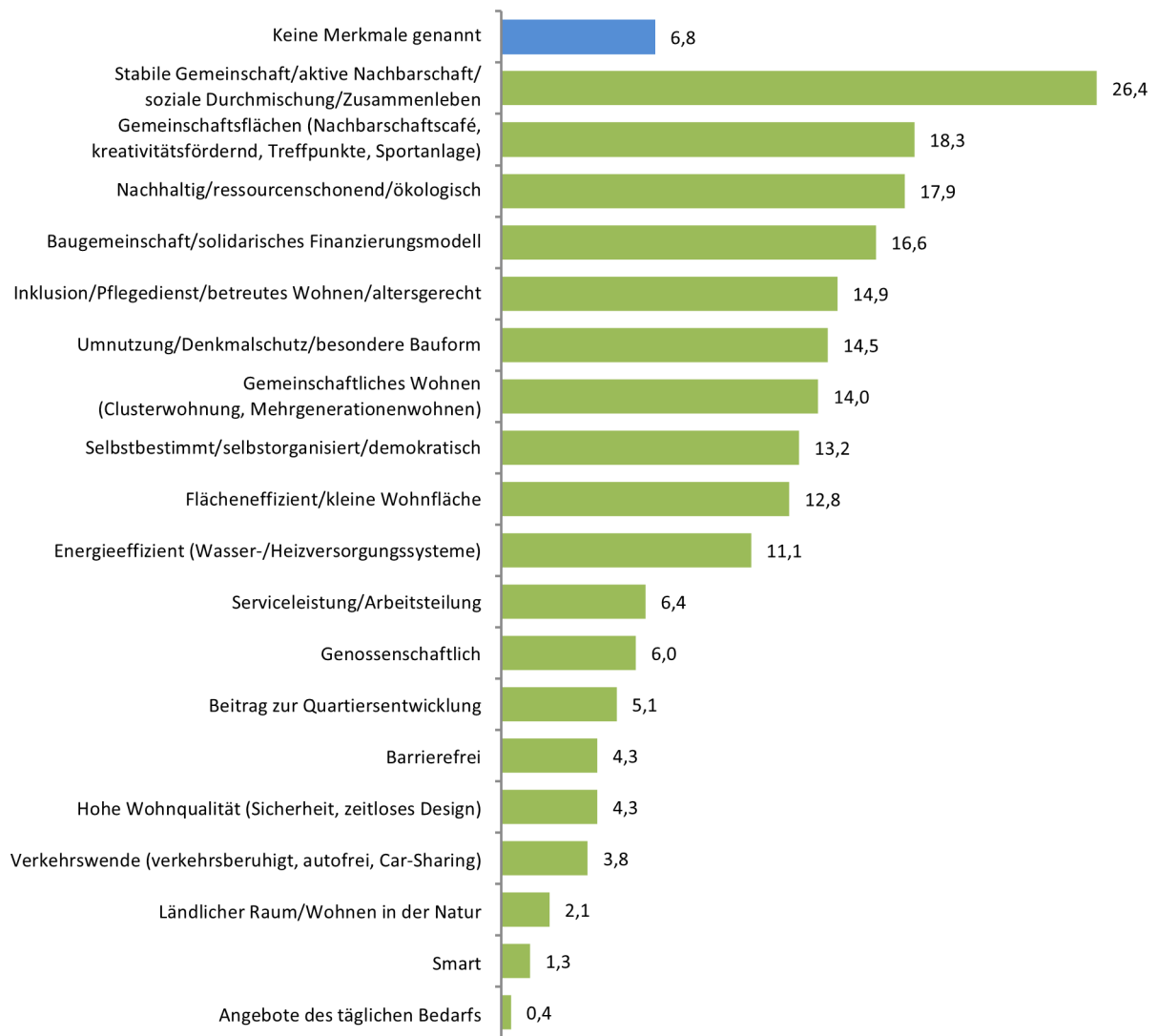
4.3.2 Innovationen aus Sicht der Projektträger

In einer offenen Frage wurde ermittelt, welche drei **Merkmale** das Projekt aus Sicht der Verantwortlichen **besonders prägten**. Am häufigsten wurden die Stichworte „gemeinschaftlich“ und „solidarisch“ genannt (49 %), gefolgt von „ökologisch/nachhaltig“ (24 %) und „generationenübergreifend“ (21 %). Auch „genossenschaftlich, sozial, gemeinnützig“ (18 %) und „selbstverwaltend“ (15 %) waren aus Sicht der Projektträgerinnen und Projektträger wichtig. Zudem wurde auch offen erfragt, welche Faktoren die Projekte besonders **innovativ** erscheinen lassen. Dabei wurde auf die Definition von Innovation (vgl. Kap. 2.4) des Forschungsprojektes verwiesen. Hier wurden die stabile Gemeinschaft, die aktive Nachbarschaft und die soziale Durchmischung im Zusammenleben angeführt. Danach folgten Gemeinschaftsflächen, Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung sowie Aspekte der Inklusion als innovative Merkmale.

Abbildung 13

Innovationsmerkmale

**„Was macht Ihr Projekt innovativ i. S. v. neuartig, außergewöhnlich, zukunftsweisend?
Nennen Sie max. 3 Merkmale“**



Mehrfachnennungen möglich

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, Mehrfachnennungen möglich, Angaben in Prozent

Auch bei der Frage, wofür das Projekt im Kern steht, zeigt sich die Bedeutung des sozialen Aspekts: An erster Stelle werden der Austausch und alltägliche Begegnungen, das gemeinschaftliche Wohnen sowie gegenseitige Hilfe und eine verlässliche, aktive Nachbarschaft genannt. Weitere zentrale Werte sind die Bezahlbarkeit und die ressourcenschonende Ausrichtung der Projekte. Demgegenüber werden die Projekte selten mit Wohnen im Denkmal, Menschen mit einem besonderen Lebensstil als Nachbarinnen und Nachbarn, räumlicher bzw. örtlicher und zeitlicher Flexibilität oder Luxus beschrieben.

Abbildung 14

Wesentliche Charakteristika des Projektes

„Wofür steht das Projekt? Was sind die wesentlichen Charakteristika des Projektes?“*Mehrfachnennungen möglich*

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, Mehrfachnennungen möglich, Angaben in Prozent

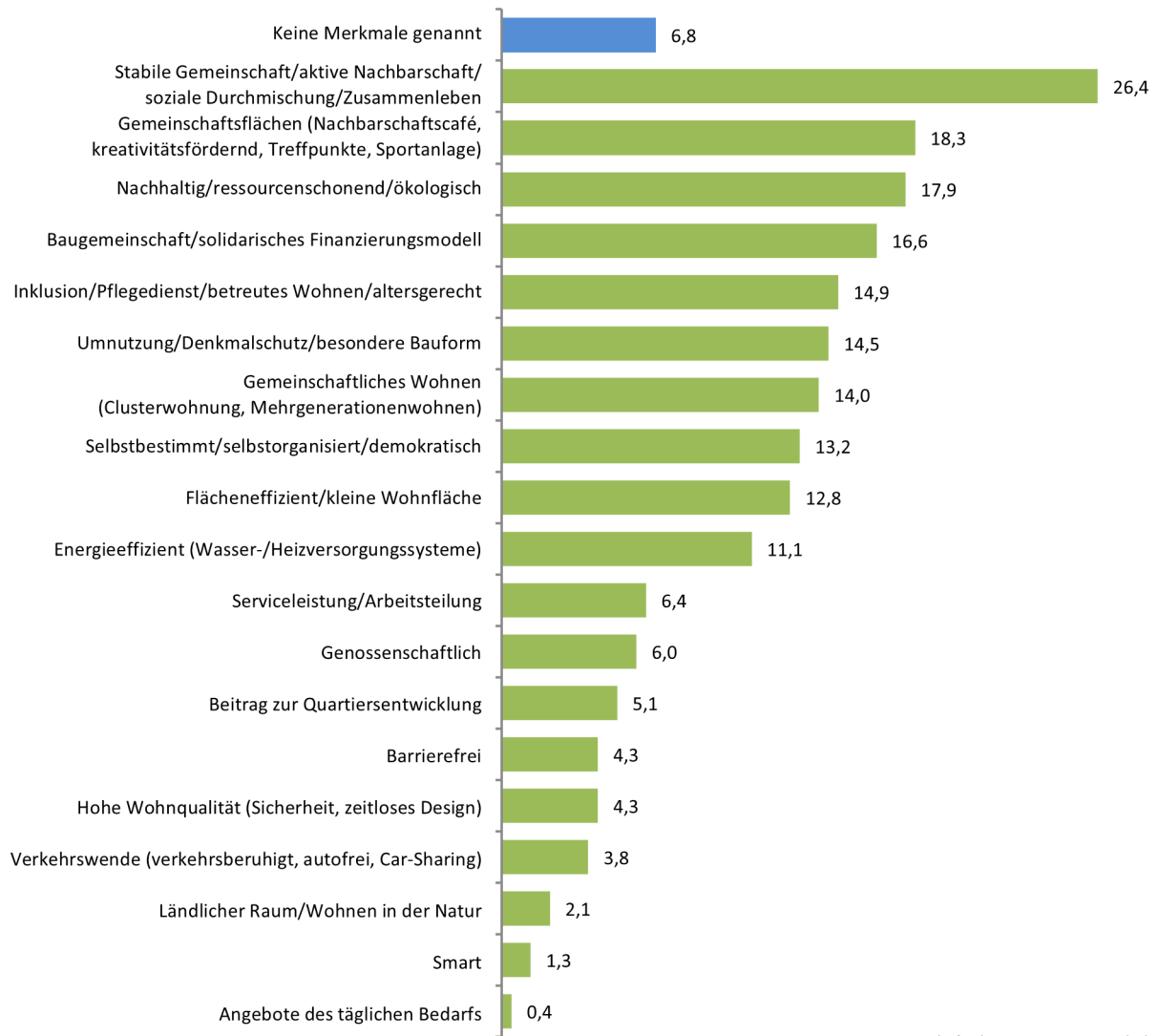
Diese Orientierung wird in der anschließenden Selbsteinschätzung der Befragten weiter bestätigt. Hier bewerteten die Teilnehmenden, in welchen Dimensionen ihr Projekt als besonders innovativ oder herausragend gilt.

Mit deutlichem Abstand steht das Gemeinschaftsgefühl erneut an erster Stelle, gefolgt von der Akzeptanz und der Mehrfachnutzung der Räume. Auch Aspekte wie Klimaneutralität, Energieeffizienz, Umweltfreundlichkeit und Flächensuffizienz wurden häufig als innovative Merkmalsbereiche genannt, während Unabhängigkeit von Zeit, Ort und Akteurinnen und Akteuren sowie der Einsatz von Technik als weniger relevant wahrgenommen wurden.

Abbildung 15

Dimensionen der Innovation (Selbsteinschätzung)

**„Was macht Ihr Projekt innovativ i. S. v. neuartig, außergewöhnlich, zukunftsweisend?
Nennen Sie max. 3 Merkmale“**



Mehrfachnennungen möglich

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, Mehrfachnennungen möglich, filtert weitere Ergebnisse; Angaben in Prozent

4.3.3 Soziale Innovationen

In diesem besonders häufig genannten Innovationsfeld wurde zunächst untersucht, ob die Projekte über **Gemeinschaftsflächen oder -räume** verfügen, was von allen Befragten bejaht wurde. Sogar 55 % der entsprechenden Projekte boten Gemeinschaftsräume im Innenbereich an, daneben gab es gemeinschaftliche Küchen (32 %), Gärten (29 %), sonstige Außenflächen (24 %), Werkstätten (24 %) sowie Gästezimmer oder Gästepart-

ments (24 %). Auch gemeinschaftlich nutzbare Arbeitsräume („Home-Office“) werden von einigen Projekten geboten.¹¹

Die Gemeinschaftsräume spielen eine zentrale Rolle in der Förderung sozialer Interaktionen und der Innovationskraft der Projekte. In 95 % der Projekte finden regelmäßige organisierte **Treffen der Bewohnenden** statt; meist monatlich (31 %), oft sogar mehrmals im Monat (25 %) bzw. wöchentlich (16 %). Darüber hinaus wurden weitere Gemeinschaftsaktivitäten wie gemeinsame Feste, eine Bibliothek der Dinge oder sonstige Treffs genannt.¹²

In 90 % der Projekte werden die **Gemeinschaftsangebote** von den Menschen selbst organisiert, während nur in 10 % der Fälle externe Trägerinnen und Träger für die Koordination verantwortlich sind. In über drei Vierteln der Projekte, die im Bereich des Gemeinschaftsgefühls als innovativ gelten, bestehen neben den bereits erfassten Maßnahmen zusätzliche Angebote und Aktivitäten, die das Gemeinwohl fördern. Dazu zählen Spielabende, Sportkurse sowie Engagement in Form von Nachbarschaftshilfe, Betreuungsangeboten und Umweltaktionen.

Ein so starkes (Selbst-)Engagement fördert die **Akzeptanz der Projekte** bei der dort wohnenden Bevölkerung. Dazu trug bei, dass fast 90 % der Projekte unter Beteiligung der Bewohnenden geplant wurden. Das verbessert das Gemeinschaftsgefühl und trägt zur Innovationskraft der Projekte bei. Bei 70 % war zudem die Kommune intensiver in die Entwicklung einbezogen (durch Prozesse der Abstimmung/Informationen, im Kontext des Bauungsplans oder bei Grundstücksvergabe/-kauf).

Auch innovative **Mobilitätsangebote** wurden sozialen Innovationen zugeordnet, obwohl sie oft mit technischen Maßnahmen einhergehen. Die Innovation liegt hier aber insbesondere in der Nutzbarmachung der Technik für die Menschen. Fast 90 % der relevanten Projekte hatten ein Mobilitätskonzept, davon 92 % Car-Sharing, immerhin 60 % (E-)Bike- oder (E-)Lastenrad-Sharing. Oft werden auch angrenzende Bestände in das Mobilitätskonzept einbezogen. Beachtliche 87 % der Projekte boten Lademöglichkeiten für E-Autos (durchschnittlich fünf Fahrzeuge pro Projekt), zwei Drittel für E-Bikes (durchschnittlich 14 Plätze). Zudem sind in 55 % der Projekte abschließbare Fahrradabstellplätze mit Ladeeinrichtungen vorhanden (durchschnittlich 46 Stellplätze), während knapp 50 % solche Plätze ohne Ladeinfrastruktur anbieten (durchschnittlich 57 Stellplätze).

¹¹ Für die weiteren Auswertungen wurde eine Filterung der Ergebnisse vorgenommen. Es werden hier also jeweils nur die Projekte in die Auswertung einbezogen, bei denen aus der Rückmeldung hervorging, dass diejenige Innovationsdimension von den befragten Personen bezogen auf ihr Projekt als „innovativ“ eingeschätzt wurde.

¹² Konzept, bei dem Alltagsgegenstände, Werkzeuge und Geräte gemeinschaftlich genutzt/getauscht werden können.

Abbildung 16

Gemeinschaftsangebote oder -aktivitäten

„Wofür steht das Projekt? Was sind die wesentlichen Charakteristika des Projektes?“*Mehrfachnennungen möglich*

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH; Projekte, die sich im Feld der sozialen Innovationen als innovativ einschätzten; Mehrfachnennungen möglich

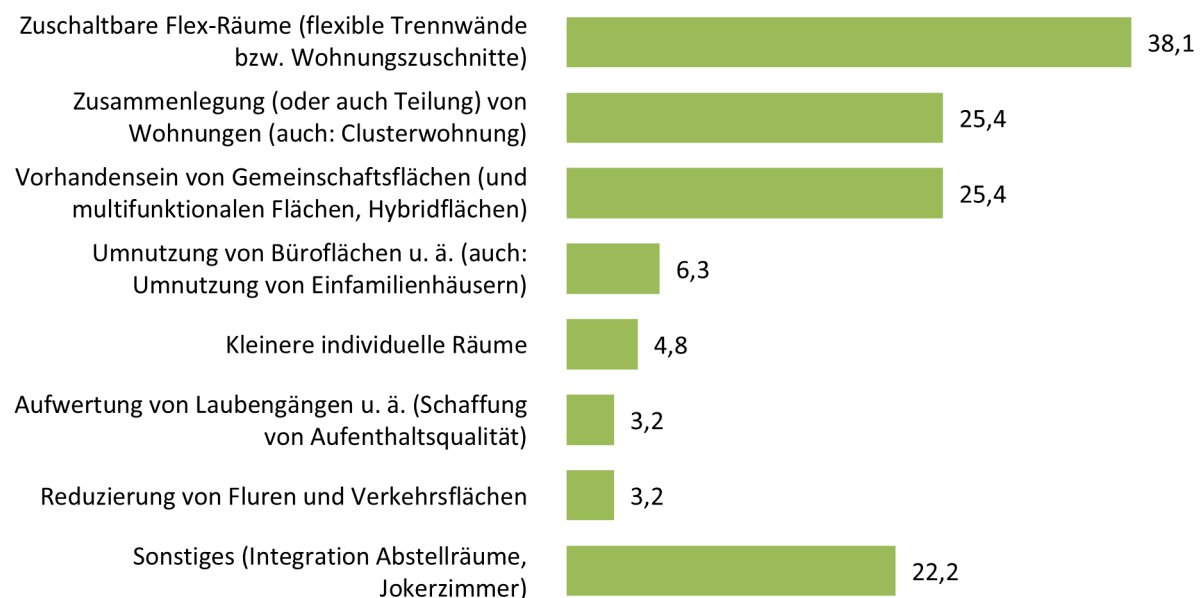
4.3.4 Baulich-gestalterische Innovationen

Auch im Bereich der baulich-gestalterischen Innovationsdimensionen sahen sich viele Projekte auf einem innovativen Weg. Konkret wurde etwa in Bezug auf die **Mehrfachnutzbarkeit** von 50 % der Befragten angegeben, dass die Wohnungen besonders innovativ sind (u. a. wegen flexibler Grundrisse und der Möglichkeit, Mehrzweckräume umzufunktionieren). Zwei Drittel der Projekte schätzen ihre Wohngebäude in dieser Hinsicht als innovativ ein, hauptsächlich aufgrund der erweiterbaren Gemeinschaftsräume/-flächen und der Umnutzungsmöglichkeit von Räumlichkeiten.

Die **Grundrissqualität und -flexibilität** wird von 86 % der Befragten als innovativ eingeschätzt. Als besonders innovativ gelten den Befragten zuschaltbare Flex-Räume mit variablen Trennwänden und anpassbaren Wohnungszuschnitten, die sowohl die Zusammenlegung als auch die Teilung von Wohnungen ermöglichen. Zudem tragen multifunktionale Gemeinschaftsflächen und Hybridräume zur Attraktivität bei. 49 % der Grundrisse sind offen gestaltet, 33 % geschlossen, während 18 % teiloffene oder flexibel anpassbare Lösungen nennen. Zudem bewerten 45 % der Befragten das Raummodell ihres Projekts als innovativ, insbesondere aufgrund der flexiblen Raumnutzung und der gemeinschaftlichen Nutzung einzelner Räume.

Abbildung 17
Grundrissqualität und -flexibilität

„Gibt es etwas, weshalb das Projekt bzgl. der Grundrissqualität/-flexibilität* als innovativ einzustufen ist? Falls ja, können Sie das näher beschreiben?“



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH; Projekte, die sich bei der Grundrissqualität/-flexibilität als innovativ einschätzten; Mehrfachnennungen möglich

Hinsichtlich der **Flächensuffizienz** bewerteten 95 % der Projekte ihre Ansätze zur Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche (im Vergleich zum vorherigen Wohnen der Haushalte) u. a. durch die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen sowie flächensparende Bauweisen als innovativ. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in entsprechenden Projekten erreichte 40,4 m², während sie in Projekten, die von den Befragten hinsichtlich der Flächensuffizienz nicht als innovativ eingestuft wurden, bei 47,3 m² lag. Die eigene Einschätzung spiegelt also die Realität wider.

Auch das **Recycling von Materialien** wurde von 85 % als innovativ beschrieben, vor allem aufgrund der Wiederverwendung von Dachbalken, Ziegeln, Beton und rückbaufähiger Holzbauweise. Diese Innovationsdimension steht im Zusammenhang zu energetisch-technischen Innovationen.

In der Dimension **Bauproduktion** haben viele Projekte fortschrittliche Ansätze: 34 % sind in klassisch-massiver Bauweise, knapp 40 % in Holzbauweise und rund 20 % in hybrider Holzbauweise errichtet (an 100 % fehlende: kombinierte Bauweisen). 84 % der Projekte wurden individuell (und nicht seriell) umgesetzt; auch, weil keine „Blaupausen“ vorhanden waren. 80 % der Befragten heben innerhalb dieser Innovationsdimension die Einfachheit der Bau- und Konstruktionsweise hervor, insbesondere durch die Verwendung ökologischer Baustoffe, eine robuste und wartungsarme Bauweise sowie eine einfache Konstruktion. Über 95 % der Projekte nutzen ökologische Baustoffe, wobei Holz, recycelte Materialien und Lehm dominieren. Im Durchschnitt machen ökologische Baustoffe etwa 60 % der insgesamt verwendeten Materialien aus. Auch hier zeigen sich wiederum enge Zusammenhänge zu energetisch-technischen Innovationen.

4.3.5 Energetisch-technische Innovationen

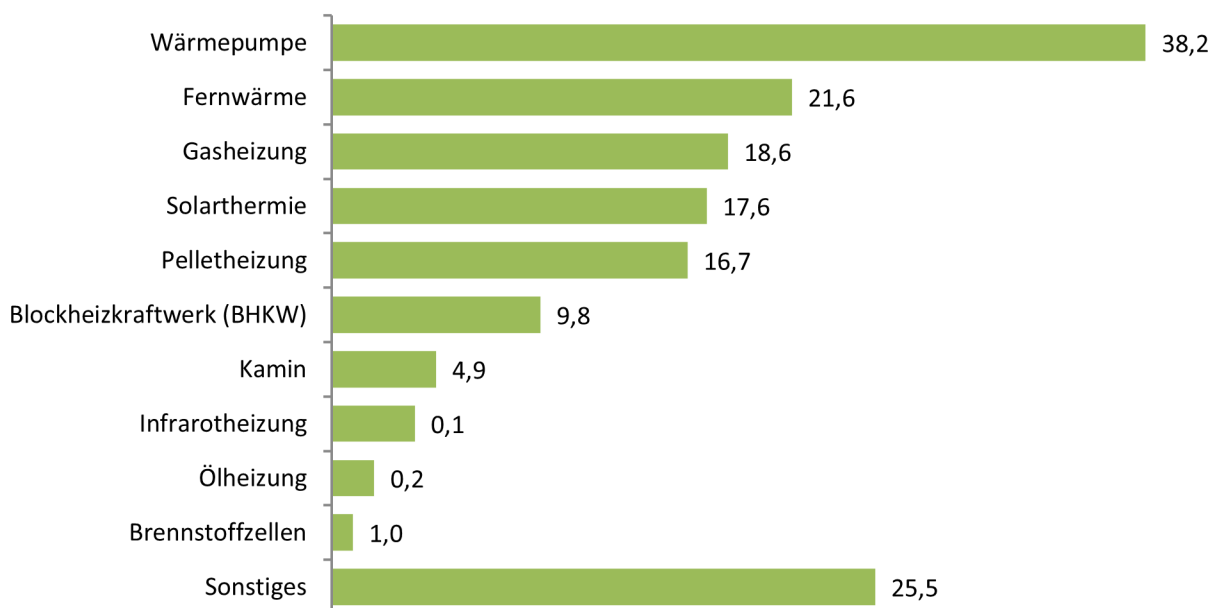
In den befragten Projekten wird die Nutzung technischer Innovationen (u. a.) zur Erreichung der **Klimaneutralität** diskutiert. Die Projekte legen Wert auf einen niedrigen Energiebedarf und -verbrauch. Der durchschnittliche Endenergiebedarf lag bei 41 kWh/(m²a), der Primärenergiebedarf bei 30 kWh/(m²a). Dies entspricht der Energieeffizienzklasse A. Meist wurden der Passivhausstandard oder mindestens die Standards KfW 40-55 erreicht.¹³ Bei fast allen (95 %) im Bereich energetisch-technischer Innovationen ist ein **Energiekonzept** vorhanden oder wird derzeit aufgestellt. Meist umfasst es Maßnahmen zur Nutzung von Photovoltaik (nutzen 85 %, 45 % mit Speicher) bzw. Solarthermie, gefolgt von Geothermie und Wärmepumpen (häufigste Heizungsart). Bei 94 % der Projekte bezieht das Gebäude aber (auch) externe Energie. Dennoch verfügen 60 % über ein Konzept zur **gemeinschaftlichen Energieerzeugung**, bei dem die Haushalte an der Energieproduktion beteiligt sind, insbesondere durch dezentrale Erzeugung regenerativer Energien, Energiegenossenschaften und Mieterstrommodelle.

Abbildung 18

Beheizung

„Wie wird das Gebäude beheizt?“

Mehrfachnennungen möglich – gefilterte Ergebnisse



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, bezogen auf Projekte, die sich technisch als innovativ einschätzten; Mehrfachnennungen möglich

¹³ Der KfW-Standard 40-55 beschreibt energieeffiziente Gebäude, deren Primärenergiebedarf nur 40 % (KfW 40) bzw. 55 % (KfW 55) des nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) definierten Referenzgebäudes beträgt.

In fast 90 % der entsprechenden Projekte wurden **Maßnahmen zur Klimaanpassung** sowie grüne und blaue Infrastrukturen umgesetzt, insbesondere die Vermeidung von Versiegelung und die Dachbegrünung. Außerdem gibt es Regenrückhaltebecken, Fassadenbegrünung und Konzepte zur Entkoppelung von Regenwasser. Zwei Drittel der Projekte verfügen über **Maßnahmen zur Steigerung der Resilienz** gegen Klimafolgen auf Gebäudeebene, wie Bepflanzung, Dachbegrünung, Hochwasserschutz und Energiegewinnung. In fast 60 % der Projekte fanden zudem Maßnahmen zur Steigerung der Resilienz im Quartier statt, etwa durch Regenrückhalteanlagen und effektives Grünflächenmanagement.

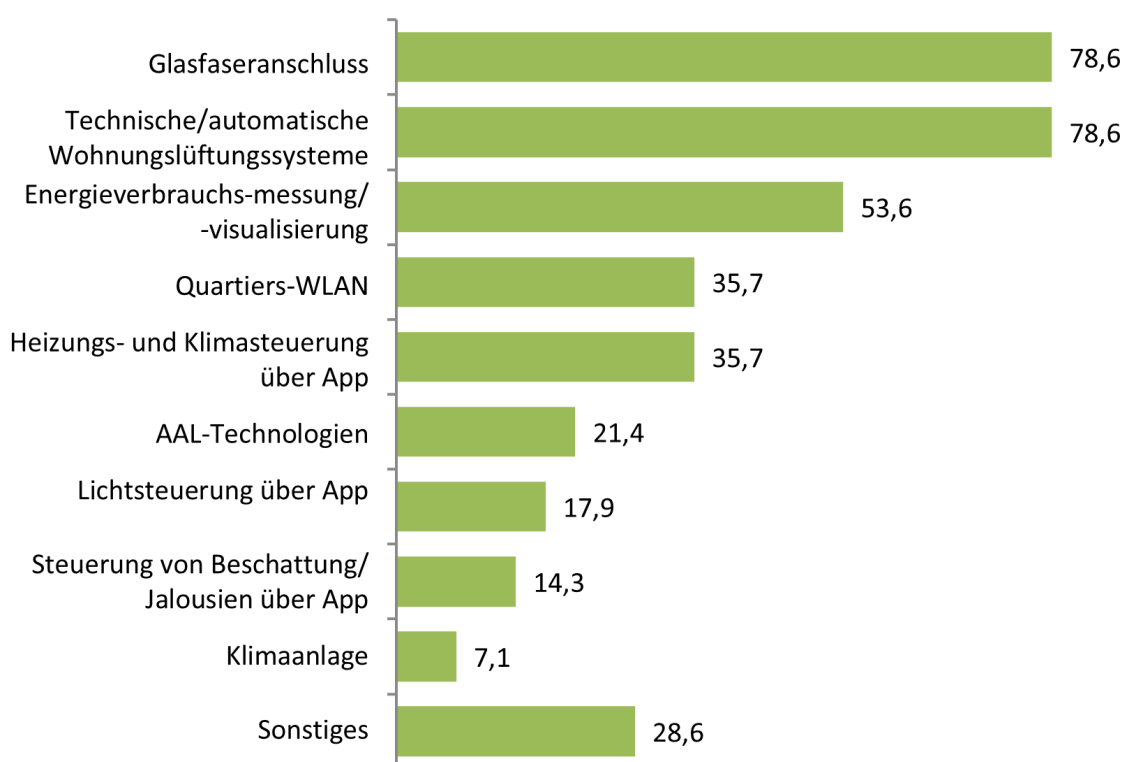
Ein (weiterer) innovativer Aspekt ist, dass in 70 % der Projekte Ansätze zur **Ressourceneffizienz** umgesetzt wurden. Dazu zählt der Einsatz nachwachsender Rohstoffe (v. a. Holz), von Recycling-Baustoffen und rückbaufreundlichen Konstruktionen, die einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen fördern und die ökologischen Ziele der Projekte unterstützen.

Abbildung 19

Technische Angebote/Innovationen

„Welche technischen Angebote bzw. Smart-Home-Technologien gibt es bzw. sind vorgesehen?“

Mehrfachnennungen möglich – gefilterte Ergebnisse



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH; bezogen auf Projekte, die sich technisch als innovativ einschätzten; Mehrfachnennungen möglich

Wenn **technische Angebote/Innovationen** vorhanden sind, betreffen diese meist automatische Wohnungslüftungssysteme und Glasfaseranschlüsse. Weitere (smarte) Technikausstattungen wie z. B. Verbrauchsmessungen, Heizungs- und Verbrauchs-Apps sind jedoch nur selten vertreten. Die untersuchten Projekte legten hierauf erkennbar keinen besonderen Wert.

Zusammenfassend lässt sich sagen: Die nach eigener Einschätzung innovativen Wohnprojekte setzen auf soziale Innovationen. Zahlreiche Gemeinschaftsangebote in praktisch allen Projekten belegen dies. Die Bandbreite dieser Angebote ist bemerkenswert. Sie reicht von altbekannten Gemeinschaftsräumen über zahlreiche Sharing-Angebote (Mobilität, aber auch Alltagsgegenstände) bis zu flexibel nutzbaren Ergänzungsräumlichkeiten. Ebenfalls wird Wert auf einen sparsamen Umgang mit (teurer) Wohn- und Nutzfläche gelegt. Flexible

Nutzungskonzepte sowie ein Verzicht auf Wohnfläche (teils zugunsten größerer Gemeinschaftsflächen) sind ein Leitbild für einen großen Teil der untersuchten Projekte. Zwischen der Schaffung gemeinschaftlicher Angebote und Räumlichkeiten und der hohen Flächeneffizienz bzw. Suffizienz besteht offenkundig ein Zusammenhang. Auch hinsichtlich der energetisch-technischen Innovationen sind fast alle Projekte sehr bemüht. Sie konzentrieren sich weniger auf komplexe, smarte Steuerungstechnologie als auf ökologische Energieträger und eine ökologische Bauweise. Hierzu zählt auch die (Wieder-)Nutzung von Baumaterial, die mancherorts erfolgreich umgesetzt wurde.

Die Innovationskraft vieler Projekte zeigt sich in der Verknüpfung sozialer, ökologischer und ökonomischer Ziele. Die kompakten und flächeneffizienten Wohnräume sind häufig sowohl ökonomisch (durch geringere Bau-/Betriebskosten oder Mehrfachnutzungen), ökologisch (durch geringen Flächenverbrauch, energieeffiziente Bauweise usw.) sowie sozial vorteilhaft (durch gemeinschaftsorientierte Ressourcennutzung). Diese Projekte sind innovativ, indem sie traditionelle Konzepte erweitern und an gesellschaftliche und ökologische Herausforderungen anpassen. So bieten sie zukunftsweisende Antworten auf die steigende Nachfrage nach nachhaltigen, verantwortungsbewussten Wohnformen.

4.4 Ableitung von Innovationsclustern

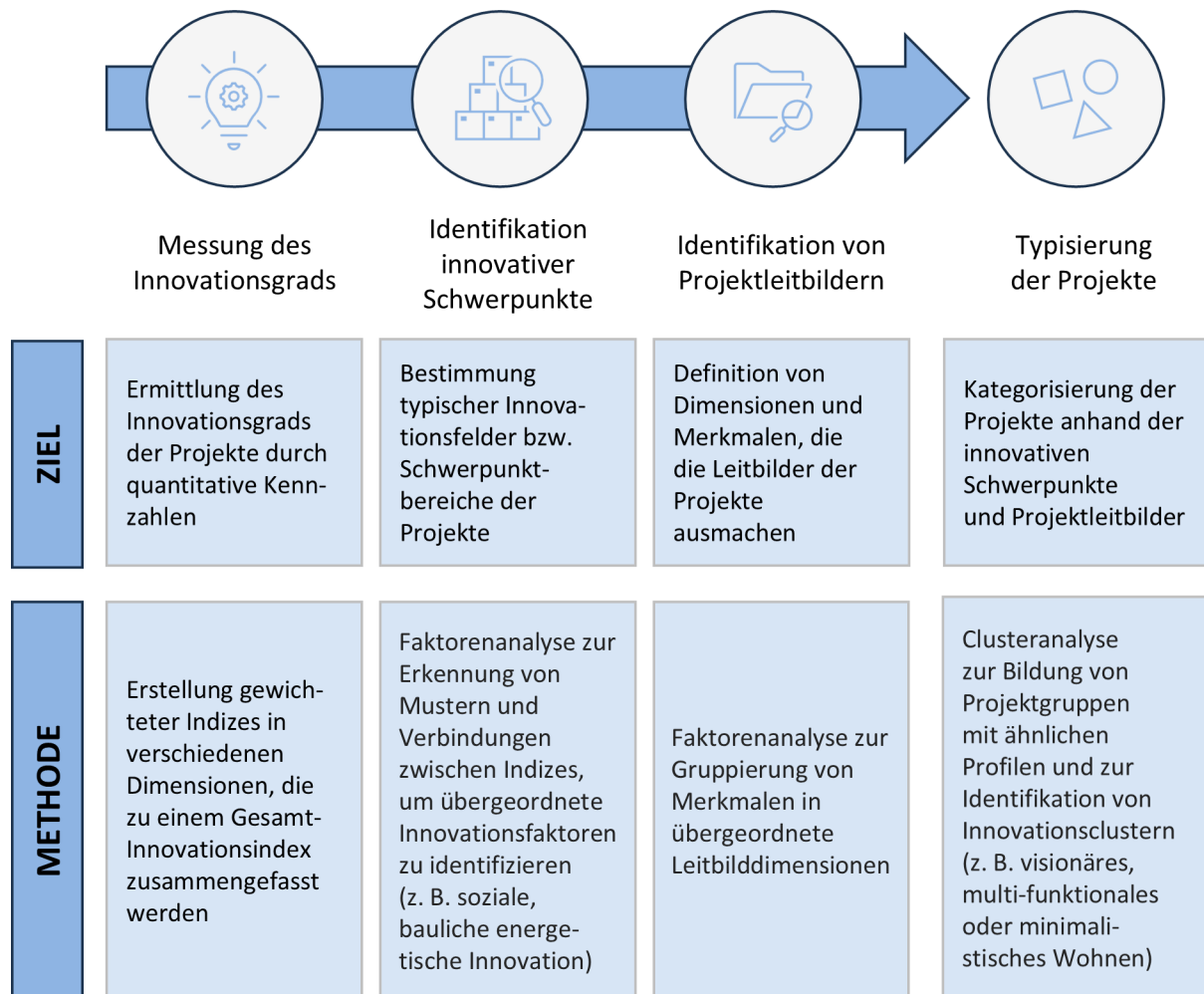
Ausgehend von den in der Literatur- und Desktop-Recherche ermittelten Innovationsfeldern und Innovationsdimensionen (vgl. Kap. 4.1) konnte im Rahmen der Projektträgerbefragung durch die Anwendung multivariater Analysen eine Klassifikation innovativer Wohnformen sowie die Ableitung entsprechender Innovationscluster erreicht werden. Damit verbunden sind folgende Fragestellungen:

- In welchen Themenfeldern engagieren sich Projektträgerinnen und Projektträger besonders, um Innovation zu erzielen?
- Gibt es Maßnahmen, die (regelmäßig) zur Förderung von Innovation eingesetzt werden?
- Wie lassen sich die Leitbilder der Wohnprojekte klassifizieren?
- Können aus Themen, Maßnahmen und Leitbildern klare Profile abgeleitet werden?

Zur Annäherung an diese Fragen wurden in der Befragung zwei Perspektiven gewählt. Zunächst wurden die Teilnehmenden danach gefragt, wofür ihr Projekt steht, was das wesentliche Leitbild oder die Motivation für dessen Umsetzung war. Durch diese offene Frage konnten zahlreiche Hinweise auf solche Ziele gewonnen werden (wie etwa „inklusives Wohnen“, „ökologisches Wohnen“, „gute Nachbarschaft“, aber auch „Premium-Wohnen“ etc.). Im weiteren Verlauf wurde unter Rückgriff auf die zuvor bereits vermuteten Innovationsdimensionen (vgl. Kap. 4.1) mit stärker geschlossenen Fragen herausgearbeitet, inwieweit sich Hinweise für die tatsächliche Umsetzung dieser Ziele finden lassen.

Im Rahmen der Auswertung wurde daher auch ein mehrstufiges Verfahren angewendet. Zunächst (1.) wurde eine Messung des Innovationsgrads durch Indexbildung (in einzelnen Dimensionen und gesamt) vorgenommen, danach wurden (2.) Innovationsschwerpunkte sowie (3.) Dimensionen der Projektleitbilder abgeleitet, bis schließlich (4.) die Typisierung der Projekte anhand der innovativen Schwerpunkte und Leitbilder umgesetzt wurde. Einen Überblick hierzu liefert folgende Abbildung 20.

Abbildung 20
Herleitung der Innovationscluster



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Messung des Innovationsgrads in der Projektträgerbefragung: Innovationsindizes

Für die bereits hergeleiteten Innovationsdimensionen (vgl. Kap. 4.1) sowie die Miet- bzw. Immobilienpreise wurden auf Grundlage der Projektträgerbefragung additive, gewichtete Indizes berechnet, um so die mehrschichtigen qualitativen Sachverhalte in einem Zahlenwert zu verdichten. Beispielsweise können vorhandene Gemeinschaftsräume, aber auch die Anzahl und Regelmäßigkeit von Treffen der Menschen im Projekt und die Anzahl von Gemeinschaftsangeboten den Indexwert der Dimension „Gemeinschaftsgefühl“ erhöhen. Für die Dimension „Bauproduktion“ wurden Angaben zur Bauweise und zu ökologischen Baustoffen bzw. deren Anteil an der Baumasse herangezogen. In der Dimension „Klimaneutralität/Energieeffizienz/Umweltneutralität“ wurden die Informationen zu Primärenergiebedarf, Energieträgern und Energieautarkie des Projektes, die Frage nach einem Energiekonzept oder auch Fragen zu Maßnahmen der Klimaanpassung usw. betrachtet. Nach der Berechnung der Dimensionsindizes wurde zusätzlich ein additiver, gewichteter Gesamtinnovationsindex erstellt.

Innovative Schwerpunktthemen bei den Wohnprojekten: Faktorenanalyse

Im nächsten Schritt wurde mithilfe einer Faktorenanalyse festgestellt, ob statistische Zusammenhänge zwischen den einzelnen ermittelten Dimensionsindizes bestehen, mit dem Ziel, Kerndimensionen zu erkennen. Diese entsprechen den bereits bekannten drei Innovationsfeldern (vgl. Kap. 4.1):

- **Soziale Innovation:** Dieser Faktor umfasst Dimensionen, die das Gemeinschaftsleben und die Zusammenarbeit der Bewohnenden fördern. Dazu zählen Aspekte wie das Gemeinschaftsgefühl, die Akzeptanz sowie gemeinschaftlich nutzbare Mobilitätsangebote.
- **Baulich-gestalterische Innovation:** Hier werden Dimensionen zusammengefasst, die sich auf die physische und räumliche Gestaltung der Projekte konzentrieren. Wichtige Aspekte sind Flächensuffizienz, flexible Grundrisse, Recycling-Möglichkeiten, vorausschauende Planung und innovative Bauproduktion.
- **Energetisch-technische Innovation:** Dieser Faktor erfasst Dimensionen, die die technologische und energetische Effizienz verbessern, z. B. durch den Einsatz von energieeffizienten Techniken, nachhaltigen Bauprozessen und Maßnahmen zur Klimaneutralität.

Nun konnten mithilfe einer rotierten Komponentenmatrix unter Bestimmung der einzelnen Faktorladungen aus zusammenhängenden Einzeldimensionen Innovationsfelder abgeleitet werden. Das Ergebnis ist in Abbildung 21 zu sehen. Vereinfacht ausgedrückt zeigen die jeweils farblich markierten Merkmale einer Spalte, dass diese Dimensionen untereinander stark miteinander zusammenhängen und zu dem übergeordneten Innovationsfeld verdichtet werden können.

Abbildung 21

Bedeutung der Innovationsdimensionen für Innovationsfelder

Innovationsfelder	Soziale Innovation (Eingehen auf Bedürfnisse der Nutzergemeinschaft)	Baulich-gestalterische Innovation	Energetisch-technische Innovation
Innovationsdimensionen			
Gemeinschaftsgefühl	0,8	0,0	0,1
Akzeptanz	0,7	0,1	0,2
Mehrfachnutzbarkeit	0,6	0,3	0,0
Unabhängigkeit von Zeit, Ort, Akteuren	0,6	0,1	0,1
Mobilität	0,5	-0,1	0,4
Grundriss	0,1	0,7	-0,1
Recycling	0,0	0,7	0,4
Planung und Weitsicht	0,3	0,6	-0,2
Bauproduktion	-0,1	0,6	0,5
Flächensuffizienz	0,1	0,5	0,1
Klimaneutralität, Energieeffizienz, Umweltneutralität	0,1	0,1	0,8
Technik	0,2	0,0	0,6

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Hinweis: An der Faktorladung ist der Zusammenhang einzelner Dimensionsindizes und den Innovationsfeldern zu erkennen. So wird etwa deutlich, dass die Indizes „Gemeinschaftsgefühl“, „Akzeptanz“ bis „Mobilität“ (violett) alle ähnlich hohe Ausprägungen in Bezug auf das Innovationsfeld „Soziale Innovation“ haben – dieses Feld also wesentlich durch diese Dimensionen gekennzeichnet ist.

Selbstwahrnehmung der Projekte: Projektleitbilder

Die vorherigen Schritte basieren auf der Auswertung der von den Projektträgerinnen und Projektträgern gewonnenen Informationen zu den Einzelmerkmalen bzw. Innovationsdimensionen. Die (teils objektiven, teils aber auch subjektiv geprägten) Antworten wurden durch Indizierung quantifiziert und die Bedeutungszusammenhänge mittels der Faktorenanalyse bzw. der rotierten Komponentenmatrix aufgedeckt. Parallel wurde in der Projektträgerbefragung aber, wie eingangs erläutert, auch die Selbstwahrnehmung des Projektes aus Sicht

der Projektträgerinnen und Projektträger abgefragt. Ausgehend von den offenen Antworten wurden die genannten Merkmale mithilfe der Faktorenanalyse zu Leitbild-Dimensionen von Projekten zusammengefasst. Nach Selbsteinschätzung der Projektträgerinnen und Projektträger lassen sich folgende sieben Leitbilder grundlegend voneinander unterscheiden:

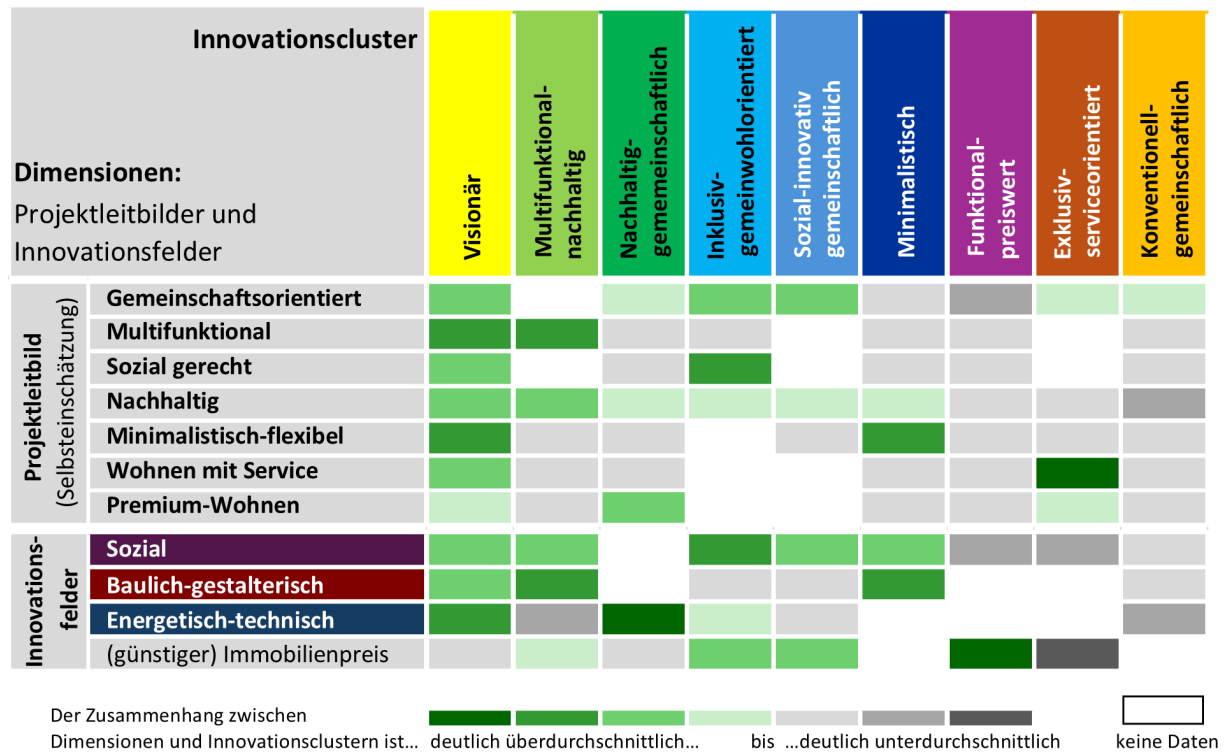
- **Gemeinschaftsorientiertes Wohnen:** Ziel war hier die Förderung des gemeinschaftlichen Miteinanders im Projekt durch regelmäßigen Austausch, alltägliche Begegnung und gegenseitige Hilfe, aktive Nachbarschaften, Sharing und bürgerschaftliches Engagement.
- **Multifunktionales Wohnen:** Hier wurde auf die flexible Nutzung von Räumen, flexible Grundrisse, die Kombination von Wohnen und Arbeiten und die Anpassungsfähigkeit an unterschiedliche Zielgruppen Wert gelegt.
- **Sozialgerechtes Wohnen:** Der Schwerpunkt lag hier auf Vielfalt und sozialer Integration mit dem Ziel eines besonders harmonischen, gerechten Wohnens im Projekt.
- **Nachhaltiges Wohnen:** Hier standen Ressourcenschonung, die Nutzung umweltfreundlicher Materialien und Technologien sowie zukunftsweisende Mobilitätskonzepte im Mittelpunkt.
- **Minimalistisch-flexibles Wohnen:** Die Schaffung minimalistischer Wohnprojekte mit einfacher Ausstattung und die flexible Nutzung von Räumen und gemeinschaftlichen Angeboten auch für kurzfristiges Wohnen bzw. Wohnen auf Zeit waren hier besonders wichtig.
- **Wohnen mit Service:** Diese Projekte legten großen Wert auf alltägliche Service- und Unterstützungsleistungen, um ältere Menschen anzusprechen und/oder besonderen Komfort zu bieten.
- **Premium-Wohnen:** Einige der befragten Projekte legten den Schwerpunkt auf besonders hochwertige, luxuriöse Ausstattung; insbesondere die Bezahlbarkeit hatte hier weniger Bedeutung.

Typisierung der Projekte anhand innovativer Schwerpunkte und Leitbilder (Clusteranalyse)

Schließlich konnten ausgehend von der „Selbstwahrnehmung“ oder Zielsetzung der Projekte und der erhobenen tatsächlichen Gegebenheiten in den Innovationsfeldern mit den darunter enthaltenen Innovationsdimensionen Typen von Projekten herausgearbeitet werden, die Rückschlüsse auf eine mögliche Typologie des innovativen Wohnens ermöglichen. Mithilfe einer Clusteranalyse wurden Projekte mit ähnlichen Profilen hinsichtlich der sieben identifizierten Innovations-Leitbilder sowie der zuvor bereits dargelegten Ergebnisse in den Innovationsdimensionen bzw. Innovationsfeldern (vgl. Kap. 4.3.3, 4.3.4, 4.3.5) zuzüglich der Preis-Dimension zusammengefasst, wobei darauf geachtet wurde, dass die Projekte innerhalb eines Clusters möglichst ähnlich, die Unterschiede zwischen den Clustern jedoch deutlich erkennbar sind. In Abbildung 22 ist die Zuordnung dargestellt.

Abbildung 22

Innovationscluster: Charakterisierung durch Leitbilder und Innovationsdimensionen



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Basis für die Einfärbung in den Feldern sind die Faktorwerte. Je intensiver grün eine Zelle ist, desto stärker ist die jeweilige Dimension in einem Innovationscluster ausgeprägt. Projekte im Cluster des Visionären Wohnens zeichnen sich beispielsweise durch ein multifunktionales und minimalistisches Leitbild aus, wobei auch andere Dimensionen überdurchschnittlich stark ausgeprägt sind. Dies führt im Resultat zu einem klaren Fokus auf energetisch-technische Innovationen. Beim Inklusiv-gemeinwohlorientierten Wohnen hingegen steht ein sozialgerechtes Leitbild im Vordergrund, zudem sind solche Projekte nachhaltig und bieten Gemeinschaftsorientierung. Soziale Innovationen und die (niedrigen) Immobilienpreise bilden dort den Innovationsschwerpunkt.

Insgesamt konnten neun deutlich voneinander unterscheidbare Cluster identifiziert werden, die nach innen eine ausreichende Ähnlichkeit der zugeordneten Projekte zeigen. Diese Innovationscluster zahlen in unterschiedlichem Umfang auf die diskutierten Innovationsdimensionen und Innovationsfelder ein, ein eindeutiger Zusammenhang lässt sich aber nicht immer darstellen. Grundsätzlich gilt:

- **Soziale Innovationen** werden insbesondere durch Projekte umgesetzt, die den Innovationsclustern **inklusiv-gemeinwohlorientiertes Wohnen**, **visionäres Wohnen**, **multifunktional-nachhaltiges Wohnen** und **minimalistisches Wohnen** angehören.
- **Baulich-gestalterische Innovationen** kommen vor allem im **multifunktional-nachhaltigen Cluster**, beim **minimalistischen Wohnen** sowie auch im **visionären Wohnen** vor.
- **Energetisch-technische Innovationen** fanden vor allem in Projekten in den Clustern **nachhaltig-gemeinschaftliches Wohnen** sowie in Projekten des **visionären Wohnens** und eingeschränkt in den **inklusiv-gemeinwohlorientierten Wohnprojekten** statt.

- Besondere Anstrengungen im – querschnittsorientierten – Feld **Bezahlbarkeit** ließen sich bei Projekten des **funktional-preiswerten Wohnens**, des **inklusiv-gemeinwohlorientierten Wohnens**, des **sozial-innovativen Gemeinschaftswohnens** und – eingeschränkt – im **multifunktional-nachhaltigen Wohnen** feststellen.

Abbildung 23

Innovationscluster Innovatives Wohnen



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Die Projekte, die dem **exklusiv-serviceorientierten Wohnen** zugeordnet werden können, zeigen zwar teils hohe Überschneidungen mit einigen Leitbild-Dimensionen (z. B. zum Service-Wohnen, aber auch zum gemeinschaftlichen bzw. gemeinwohlorientierten Wohnen und zum Leitbild des Premium-Wohnens), bleiben aber bezogen auf die Untersuchung der umsetzungsorientierten drei wesentlichen Innovationsfelder dahinter zurück. Gleiches gilt für das **konventionell-gemeinschaftliche Wohnen**, bei dem seitens der Selbstwahrnehmung der Projekte offenbar großer Wert auf eben die gemeinschaftliche Komponente gelegt wird, die Umsetzungsstrategien jedoch hinsichtlich beispielsweise auch der womöglich naheliegenden sozialen Innovationen weniger ambitioniert ausfielen. Diese Cluster wurden trotzdem abgeleitet, weil sie sich zum einen deutlich von den anderen Clustern abheben und es zum anderen trotzdem sein kann, dass innerhalb der drei Innovationsfelder einzelne Innovationsdimensionen doch in besonderer Weise nachzuweisen sind. Beispielsweise haben die Projekte im konventionell-gemeinschaftlichen Cluster durchaus respektable Anstrengungen bei der Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen nachgewiesen, haben aber andere Dimensionen der sozialen Innovation, etwa Mobilitätsangebote, weniger stark bearbeitet.

Die Innovationscluster stellen somit das Bindeglied zwischen den festgestellten Einflussfaktoren auf Innovation, die Innovation auslösen und notwendig machen, sowie den bereits dargelegten Innovationsfeldern mit ihren (hier nicht dargestellten) Innovationsdimensionen dar.

Abbildung 24
Einflussfaktoren, Innovationsfelder und -cluster innovativer Wohnformen



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Dabei ist zu berücksichtigen, dass eindeutige (und ausschließliche) Zusammenhänge zwischen den externen Einflussfaktoren, den Innovationsfeldern in der Mitte sowie den Innovationsclustern nicht immer herzustellen sind. Die Abbildung ist eher wie ein Kugellager zu lesen – zwischen der äußeren Sphäre der Einflüsse und Herausforderungen und den Lösungsansätzen in den Innovationsfeldern liegen Innovationscluster, innerhalb derer Projekte durch geschickte Kombination der geeigneten Innovationsfelder versuchen, auf ihre spezifischen Herausforderungen die besten Antworten zu finden.

Dies wird insbesondere auch deutlich, wenn man die übergeordneten Ziele der Bezahlbarkeit und der Suffizienz in die Überlegungen einbezieht. Fast alle Wohnformen, abgesehen von den besonders aufwändigen visionären und exklusiv-serviceorientierten, verfolgen auf ihre Weise auch das Ziel, bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, und erreichen dies auch, je nach Umfang der ansonsten bestehenden Ansprüche. Auch das suffiziente Wohnen klingt in vielen Projekten immer wieder an; es steht jedoch in unterschiedlichem Maß im Vordergrund.

Die Cluster wurden nicht nur genutzt, um die im Folgenden dargestellten Good-Practice-Projekte zu kategorisieren. Sie bieten auch Anhaltspunkte für die zukünftige konzeptionelle Weiterentwicklung innovativer Wohnformen mit dem Ziel, eine ausreichende, suffiziente und nachhaltige Versorgung der Bevölkerung mit Wohnen und Wohnungen zu erreichen.

5 Good-Practice-Projekte und ausgewählte Fallanalysen

Für die vertiefte Analyse der Projektlandschaft wurden 15 Good-Practice-Projekte ausgewählt, um die aus der Erhebung hergeleiteten Innovationscluster sowie die Vielfalt der Projektlandschaft zu illustrieren. Im Anschluss wurde daraus eine Auswahl von fünf Projekten für eine vertiefte Fallanalyse getroffen.

5.1 Auswahl von Good Practices und Fallanalysen

Ausgehend von den neun Innovationsclustern wurden die Projekte, die aus der Projektträgerbefragung ermittelt werden konnten, in einem Ranking aufgearbeitet. Hierzu wurden die überdurchschnittlich ausgeprägten Dimensionen eines Clusters (s. positiv korrelierende Dimensionen in Abbildung 22) in einen additiven, gewichteten Clusterscore einbezogen. Die Gewichtung erfolgte aufgrund der Relevanz der einzelnen Dimensionen für das jeweilige Innovationscluster (dargestellt durch die Intensität der grünen Einfärbung). Im Ergebnis konnten für jedes Cluster Projekte herausgestellt werden, die besonders gut sowohl die jeweiligen Leitbild-Dimensionen als auch die tatsächlich in der Umsetzung nachgewiesenen Innovationsdimensionen in den drei Innovationsfeldern repräsentieren.

Ausgehend von diesem Ranking wurden 15 Good-Practice-Beispiele herausgearbeitet, die einen hohen Score-Wert im jeweiligen Cluster erreicht haben und zudem möglichst die Vielfalt der Projekte innerhalb des Clusters abbilden. Darüber hinaus sind weitere Faktoren in die Auswahl eingeflossen:

- Regionale (bundesweite) Verteilung: Beispielsweise gab es in Nordrhein-Westfalen eine Häufung von Projekten, weshalb hier einige Projekte zunächst zurückgestellt wurden.
- Verteilung auf Gemeindegrößenklassen: Neben großstädtischen Projekten wurden gezielt auch solche in kleineren Kommunen bzw. ländlicheren Regionen ausgewählt.
- Ansprache von Zielgruppen: Es wurde darauf geachtet, dass nicht ausschließlich Projekte, die z. B. ältere Menschen ansprechen, betrachtet wurden.
- Verfügbarkeit von Informationen: Die Projekte wurden zusätzlich zu den vorliegenden Informationen aus der Projektträgerbefragung umfangreich recherchiert; im Zweifel wurden telefonisch oder durch Literaturrecherchen fehlende Informationen ergänzt. Sofern dies nicht möglich war, wurden die Projekte ggfs. zurückgestellt.

Die ausgewählten Projekte wurden überprüft. In einem Fall handelte es sich um eine Urlaubsunterkunft; in anderen Fällen waren die Angaben zu den Wohnkosten ungenau. Ebenso stellte sich heraus, dass einzelne Projekte, entgegen den Angaben in der Befragung, nicht fertiggestellt waren, z. B., weil die Finanzierung gescheitert war. Solche Projekte wurden ausgeschlossen. Bei Merkmalsüberschneidungen innerhalb eines Clusters wurde das aussagekräftigste Beispiel gewählt.

Die Auswahl der Good-Practice-Projekte ist somit keine abschließende Wertung. Viele der anderen Projekte haben ähnlich gute Ergebnisse erzielt und sind innovativ im Sinne der Definition. Sie wurden nicht ausgewählt, weil es schon andere Projekte in der Nähe gab oder in ähnlich großen Städten, mit ähnlicher Zielgruppenansprache usw.

Ausgehend von den 15 Good-Practice-Projekten wurden fünf Projekte für konkrete Fallanalysen ausgewählt. Auch hierfür wurden erneut die Ergebnisse des Rankings sowie die Kategorien der räumlichen Verteilung und der fachlichen Heterogenität genutzt. Die Innovationscluster „Visionäres Wohnen“ und „Exklusiv-serviceorien-

tiertes Wohnen“ wurden bei der Auswahl nicht mehr berücksichtigt, da hier das grundlegende Ziel der Schaffung bezahlbaren und kostengünstigen Wohnens nicht verfolgt wurde. Daher wurden nicht zwingend die Beispiele mit den höchsten Rängen für die Fallanalysen ausgewählt, sondern solche Projekte, die einerseits das jeweilige Cluster gut repräsentieren und sich andererseits (räumlich oder aufgrund sonstiger Ausprägungen) deutlich von Projekten in den anderen Clustern abheben.

Die für die Fallanalysen vorgesehenen Projekte wurden mittels Vor-Ort-Besuchen, in Interviews mit den Projektträgerinnen und Projektträgern und/oder den verantwortlichen Architektinnen und Architekten genauer betrachtet. Zudem wurde hier, soweit möglich, die Perspektive der Bewohnenden durch entsprechende (Gruppen-)Interviews näher beleuchtet. Die Analyse dieser Fallstudien diente dazu, vertiefende Fragen z. B. zu einzelnen Innovationsdimensionen zu klären.

Tabelle 2

Auswahl der Good Practices und Fallanalysen in den Innovationsclustern

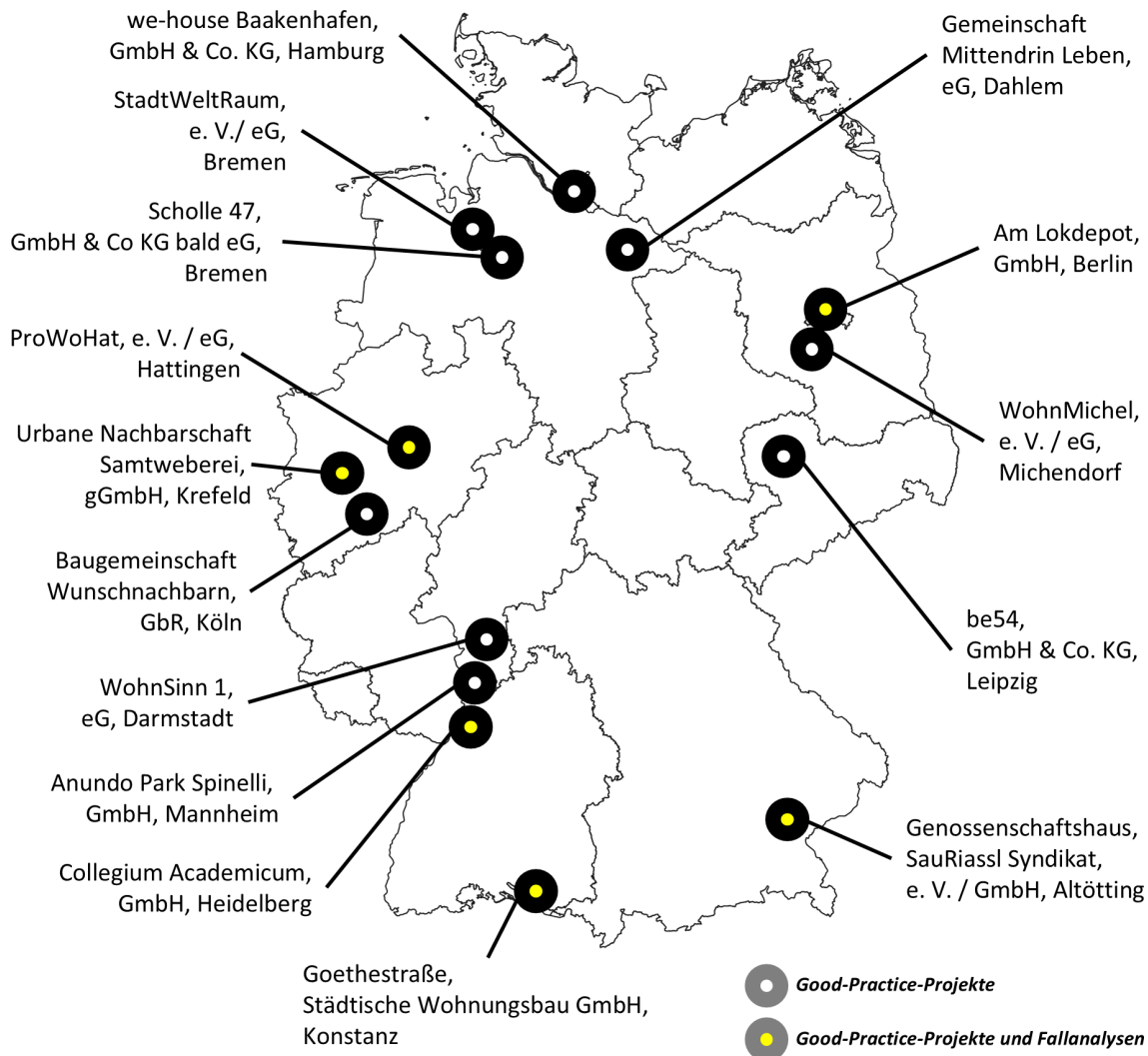
Innovations-cluster	Rang 1	Rang 2	Rang 3	Rang 4	Rang 5
Visionäres Wohnen	ecovillage, Hannover	ANUNDO_Park auf Spinelli, Mannheim	Allmende, Gundelfingen		
Multifunktional-nachhaltiges Wohnen	Collegium Academicum, Heidelberg	Hof Sonnenmeer, Prasdorf	StadtWeltRaum, Bremen	Am Lokdepot, Berlin	Villa P., Bremen
Nachhaltiges Gemeinschafts-wohnen	Scholle 47, Bremen	Wohnen im Aureliaweg, Regensburg	WohnMichel, Michendorf	ZukunftsRaum, Ingelheim am Rhein	
Inklusiv-gemeinwohl-orientiertes Wohnen	Genossenschaftshaus, Altötting	MaWoMe – Mehr als Wohnen, Mecklenbeck	WohnSinn 1, Darmstadt	Villa Emma, Bonn	
Sozial-innovatives Gemeinschafts-wohnen	Hau-Fabrik Bürgel, Offenbach	Tocklerhof, Bamberg	Urbane Nachbarschaft Samtweberei, Krefeld	Baugemeinschaft Wunsch-nachbarn, Köln	HECKPilot, Tübingen
Minimalistisches Wohnen	be54, Leipzig	Lainek-Kollektiv, Bayreuth	Hammerthalis, Brandenburg		
Funktional-preiswertes Wohnen	Kunst und Kultur am Hafentor, Hanau	Goethestraße, Konstanz	Gemeinschaft Mittendrin Leben, Dahlem	Alternative-lebensART, Lüdinghausen	
Exklusives Service-Wohnen	Seniorenwohnpark, Harreshausen	we-house Baakenhafen, Hamburg			
Konventionelles Gemeinschafts-wohnen	ProWoHat, Hattingen	Viertel 8, Mannheim	WohnBande, Eitorf	WohnBunt, Köln	

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH; leere Felder: keine eindeutige weitere Reihenfolge sinnvoll aufgrund von Merkmalsüberschneidungen
Hinweis: Ein Marker kennzeichnet ein Good-Practice-Projekt; Marker mit gelbem Mittelpunkt kennzeichnen zusätzlich die Fallanalysen

Abbildung 25 zeigt die räumliche Verteilung der Good-Practice-Projekte und Fallanalysen in Deutschland.

Abbildung 25

Good-Practice-Projekte und Fallanalysen in Deutschland



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, Kartedaten: VG250 © BKG 2025 dl-de/by-2-0, eigene Bearbeitung

Die Auswahl der Good-Practice-Projekte ist recht heterogen. Es wurden Projekte aus zehn Bundesländern ausgewählt, in Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen sind jeweils drei Projekte, in Bremen zwei ansässig. Zehn Projekte befinden sich in Großstädten, darunter je eins in Berlin, Hamburg und Köln. Zwei liegen in Mittelstädten und drei in Kommunen unter 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Die kleinste Gemeinde (Dahlem, Niedersachsen) hat knapp 650 Einwohnerinnen und Einwohner.

Fünf der untersuchten Projekte sind Kapitalgesellschaften (GmbH), bei drei weiteren wurde die Rechtsform der GmbH & Co. KG gewählt, sie sind also als Personengesellschaften umgesetzt. Bei einem dieser Projekte (Scholle 47, Bremen) ist der Übergang in eine Genossenschaft geplant. Bereits jetzt sind vier der Projekte genossenschaftlich organisiert; bei zweien davon (ProWoHat in Hattingen und StadtWeltRaum in Bremen) kooperiert die (Eigentum haltende) Genossenschaft mit einem Verein, der – z. B. als Generalmieter – innerhalb des Projektes eine wichtige Rolle spielt. Je ein Projekt ist als GbR (Baugemeinschaft Wunschnachbarn, Köln), als Kooperation einer gemeinnützigen GmbH und einer Stiftung (Urbane Nachbarschaft Samtweberei, Krefeld) bzw. als Syndikatsprojekt (Dach-GmbH und Einzelgesellschaften im Beispiel Altötting) angelegt. Damit sind fünf Projekte, nämlich die (bald) genossenschaftlichen Projekte und das Syndikatsprojekt, prinzipiell „wohnungswirtschaftlich“, d. h. sie sind Teil einer größeren Einheit, die neben dem einzelnen Projekt auch weitere bewirtschaftet.

Die Syndikatslösung stellt insofern eine Besonderheit dar, als es sich hier im Prinzip auch um eine GmbH (Projektgesellschaft) in der Zusammenarbeit mit einem Verein handelt. Diese Konstellation wurde gewählt, um sie der Mehrheitsentscheidung von Genossenschaften zu entziehen. Ansonsten würde bei Genossenschaften eine qualifizierte Mehrheit ausreichen, um Satzungsänderungen vorzunehmen, die dann den dauerhaft geplanten Entzug der Wohnungen aus dem Marktmechanismus konterkarieren könnte. Damit sollte dem bei Genossenschaften zwar unwahrscheinlichen, aber nicht unmöglichen Fall vorgebeugt werden, dass Wohnungen verkauft werden müssen. Dennoch betont das untersuchte Syndikat die genossenschaftlichen Prinzipien (Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung, demokratische Unternehmensführung; vgl. SauRiassl Syndikat e. V. o. J.).

Hinsichtlich der Zielgruppenansprache wurde ebenfalls eine heterogene Auswahl getroffen. Neben einzelnen Good Practices, die angegeben haben, keine konkreten Zielgruppen mit ihrer Idee des innovativen Wohnens ansprechen zu wollen, waren die Zielgruppen unterschiedlich: Adressiert wurden die Projektideen von Familien mit keinem, einem Kind oder mehreren Kindern über Alleinstehende und Singles bis hin zu Auszubildenden und Studierenden. Einzelne Projekte orientierten sich nicht an bestimmten Bevölkerungsgruppen, sondern suchten konkret nach Menschen, die sich mit der Grundidee oder dem Konzept des Projektes identifizieren. Dazu zählten beispielsweise solidarische Grundwerte oder die Identifikation mit dem Gemeinschaftsgedanken unter den Bewohnenden.

Im Folgenden wird ein Überblick über alle Good-Practice-Projekte und Fallanalysen gegeben. Die Steckbriefe sind im Anhang hinterlegt.



GenossenschaftsHaus (Altötting, Bayern)

Das GenossenschaftsHaus in Altötting ist ein gewachsenes Wohnprojekt, das selbstverwaltetes, solidarisches Zusammenleben mit ökologischer Verantwortung verbindet. Bewohnerinnen und Bewohner unterschiedlicher Hintergründe organisieren sich basisdemokratisch nach anarchosyndikalistischen Prinzipien und gestalten den Alltag gemeinschaftlich. Neben flexibel nutzbaren Gemeinschaftsräumen und einer Hauswerkstatt fördert ein lebendiger Garten den Austausch.

Das Projekt „GenossenschaftsHaus“ wurde als Fallbeispiel ausgewählt.



Am Lokdepot (Berlin)

Am Lokdepot Berlin ist ein vielfach ausgezeichnetes Wohnprojekt, das eine klare Gliederung in drei unterschiedliche Haustypen auszeichnet. Das offene Tragwerk ermöglicht flexible Grundrisse und dank Modulprinzip vielfältige Wohnungsgrößen. Ein inklusives Konzept integriert eine Kindertagesstätte, barrierefreie Wohnungen und ein Repair-Café.

Das Projekt „Am Lokdepot“ wurde als Fallbeispiel ausgewählt.



Nachhaltig
gemein-
schaftlich

Scholle 47
Bremen, HB

Quelle: scholle 47 eG

Scholle 47 (Bremen)

Scholle 47 ist ein barrierefreies Wohnprojekt, das flexibles Leben in Gemeinschaft betont. Flexible Grundrisse und eine gemeinschaftliche Teeküche mit Dachterrasse schaffen offene Begegnungsräume, die sich je nach Saison wandeln lassen. Ergänzt wird die Infrastruktur durch einen Technikraum mit gemeinschaftlich nutzbaren Waschmöglichkeiten und einen Aufzug, der vollständige Barrierefreiheit gewährleistet. Eingebettet in ein sozial-ökologisches Klima- und Fahrradquartier verbindet das Projekt nachhaltige Holzhybridbauweise mit Passivhausprinzip.



Multifunk-
tional
nachhaltig

StadtWeltRaum
Bremen, HB

Foto: StadtWeltRaum eG

StadtWeltRaum (Bremen)

Fünf Clusterwohnungen mit individuellem Rückzugsbereich und großen Gemeinschaftsflächen bilden das Herzstück dieses Projekts. Zwei umgebaute Einfamilienhäuser bieten u. a. Raum für Kulturveranstaltungen und gemeinsames Gärtnern. Die Genossenschaft basiert auf holokratischen Prinzipien. Ein aktives Engagement für Kunst, Umwelt und Nachbarschaft prägt die Wohnphilosophie.



Funktional-
preiswert

Gemeinschaft Mittendrin
Leben
Dahlem, NI

Foto: Mittendrin Leben eG

Mittendrin Leben (Dahlem, Niedersachsen)

Das generationenübergreifende Projekt umfasst sanierte Altbauten und Neubauten in Strohhallenbauweise. Es bietet Platz für Wohnen, Kultur und gemeinschaftliche Gärten. Eigeninitiative, soziokratische Entscheidungen und Wiederverwertung von Materialien sind zentrale Elemente. In der jährlichen Mitmachwoche kommen Bewohnerinnen und Bewohner sowie Interessierte zusammen, um das Projekt weiterzuentwickeln.



Inklusiv-
gemeinwohl-
orientiert

WohnSinn 1
Darmstadt, HE

Foto: Bau- und Wohngenossenschaft
WohnSinn eG

WohnSinn 1 (Darmstadt, Hessen)

Hierbei handelt es sich um ein genossenschaftlich verwaltetes Projekt mit 39 barrierearmen Wohnungen, großem Gemeinschaftsraum, Gästeapartment, Werkstätten und Sharing-Angeboten. Die Wohnanlage wurde in Passivhaus-Bauweise errichtet. Nachbarschaftliche Unterstützung und ökologische Aspekte wie Regenwassernutzung und Car-Sharing stehen im Mittelpunkt. Die soziale Vielfalt ist ausdrücklich gewünscht.



Exklusiv
service-
orientiert

we-house Baakenhafen
Hamburg, HH

Quelle: Archy Nova Projektentwicklung GmbH

we-house Baakenhafen (Hamburg)

Dieses innovative Wohnkonzept für verschiedene Lebensphasen wird 2026 fertiggestellt. Es bietet Mikroapartments, Familienwohnungen, Seniorenwohnungen und betreutes Wohnen. Nachhaltige Holzhybridbauweise, Dachgewächshaus mit Restaurant, Dachgarten und gemeinschaftlich nutzbare Flächen prägen das „urbane Dorf“. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden Miteigentümerinnen bzw. -eigentümer. Gemeinschaft, Ressourcenschonung und soziale Integration sind zentrale Ziele.



Konventionell
gemein-
schaftlich

ProWoHat
Hattingen, NW

Foto: Lucas Winkelkotte

ProWoHat (Hattingen, NRW)

ProWoHat ist ein vollständig barrierefreier Neubau mit 14 Wohnungen für Menschen im Ruhestand, die in Gemeinschaft leben möchten. Ein Gemeinschaftsraum und Werkraum fördern soziale Aktivitäten. Das Projekt wurde von einem Verein gemeinsam mit einer Genossenschaft realisiert. Es zeichnet sich durch ökologische Bauweise und kulturelles Engagement der Bewohnerinnen und Bewohner aus.

Das Projekt „ProWoHat“ wurde als Fallbeispiel ausgewählt.



Inklusiv-
gemeinwohl-
orientiert

Collegium Academicum
Heidelberg, BW

Foto: Lucas Winkelkotte

Collegium Academicum (Heidelberg, BW)

Das selbstverwaltete Studierendenwohnheim bietet Wohnraum für über 250 junge Menschen und zeichnet sich durch flexible Wohnmodelle aus. Der Neubau in Holzrahmenbauweise ermöglicht variable Gemeinschaftsflächen. Neben Wohnraum gibt es eine Aula, Werkstätten, Gemeinschaftsgärten und Seminarräume. Eine App zur Ressourcenkontrolle sowie ein suffizienzorientiertes Lebenskonzept machen das Projekt besonders innovativ.

Das Collegium Academicum wurde als Fallbeispiel ausgewählt.



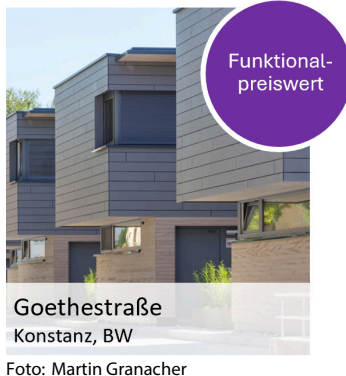
Sozial-
innovativ
gemein-
schaftlich

Baugemeinschaft
Wunschnachbarn
Köln, NW

Foto: Aryan Mirfendereski

Baugemeinschaft Wunschnachbarn (Köln, NRW)

Im Kölner Stadtteil Nippes verwirklichte diese Baugruppe ein Passivhaus mit elf Eigentumswohnungen. Das gemeinschaftliche Konzept umfasst einen Garten, eine Werkstatt, Gästezimmer, einen Gemeinschaftsraum und eine WG älterer Menschen. Sharing-Prinzipien, nachhaltige Begrünung und flexible Wohnlösungen sind zentrale Merkmale. Die Verbindung mit anderen Baugruppen stärkt das nachbarschaftliche Netzwerk.



Goethestraße (Konstanz, BW)

Sechs Reihenhäuser auf einem Parkdeck zeigen eine kreative Lösung für innerstädtische Nachverdichtung. Der leichte Holzbau entlastet die Statik und ermöglicht die Aufstockung des Parkdecks. Die günstigen Mietkosten, die Energieversorgung durch ein eigenes Blockheizkraftwerk (BHKW) und eine Photovoltaikanlage runden das zukunftsweisende Projekt ab. Es wurde bereits mehrfach ausgezeichnet.

Das Projekt „Goethestraße“ wurde als Fallbeispiel ausgewählt.



Urbane Nachbarschaft Samtweberei (Krefeld, NRW)

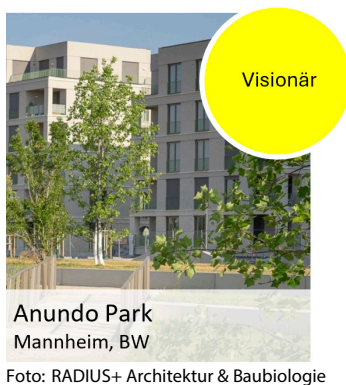
Auf dem Gelände einer ehemaligen Samtweberei entstand ein vielfältiges Wohnprojekt, das Wohnen, Arbeiten und Gemeinwesenarbeit verbindet. Die Einnahmen aus Mieten fließen in nachbarschaftliche Projekte zurück. Räume wie das Torhaus, Nachbarschaftszimmer oder die Shedhalle fördern soziales und kulturelles Engagement. Gewerbetreibende leisten ihren Beitrag durch sogenannte „Viertelstunden“.

Das Projekt wurde als Fallbeispiel ausgewählt.



be54 (Leipzig, Sachsen)

Das ökologische und gemeinschaftsorientierte Wohnprojekt ist noch im Bau. Zehn Wohneinheiten in Holzhybridbauweise werden mit ressourcenschonenden Materialien und nachhaltiger Energieversorgung realisiert. Clusterwohnen ermöglicht die Reduktion der Wohnfläche pro Kopf. Die Grundrisse sind flexibel anpassbar. Gemeinschaft, Offenheit und Selbstverwaltung sind tragende Säulen des Projekts.



Anundo Park (Mannheim, BW)

Der Anundo Park ist ein modernes Wohnprojekt für Menschen über 50 mit Fokus auf Gemeinschaft, Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit. 300 m² Gemeinschaftsflächen, Kaminzimmer, Werkstatt und Sauna fördern das soziale Miteinander. Recycling-Beton, Dachbegrünung, PV-Anlagen und Carsharing runden das Konzept ab. Ein Investor bleibt dauerhaft Betreiber und sichert die langfristige Qualität.



Foto: WohnMichel Gemeinschaft GmbH /
WohnMichel e. V.

WohnMichel (Michendorf, Brandenburg)

Das ökologische und selbstverwaltete Projekt besteht aus fünf Häusern mit 42 Wohneinheiten. Die Gruppe organisiert sich in Arbeitsgruppen, trifft Entscheidungen basisdemokratisch und nutzt ein innovatives Energie- und Wasserkonzept. Blockheizkraftwerk, Solarthermie und Photovoltaik sichern die Versorgung. Das Projekt ist generationenübergreifend, solidarisch und sozial gerecht ausgerichtet.

5.2 Vertiefende Fallanalysen und zugrundeliegende Fragestellungen

Für die Fallanalysen wurden ausschließlich fertiggestellte Projekte gewählt, um die Perspektive der Bewohnenden sowie den Blick der Projektträgerinnen und Projektträger auf Realisierungsbedingungen einbeziehen zu können. Die Projekte wurden um ergänzendes Material gebeten und besichtigt. Dabei wurde eine Fotodokumentation erstellt, zudem wurden Gespräche mit Verantwortlichen aus der Trägerschaft, teils den Architektinnen und Architekten sowie, soweit möglich, auch Bewohnenden geführt. In einigen Fällen kam es auch zu gemeinsamen Gesprächen mit Bewohnenden und Verantwortlichen, wenn es sich terminlich einrichten ließ. Die Gespräche wurden zumeist als „Walking-Interviews“ umgesetzt, d. h. sie fanden im Rahmen eines Spaziergangs durch das Wohnprojekt bzw. das Umfeld statt. Ergänzend wurden Fotos, Grundrisse sowie weitere Materialien ausgewertet.

Ziel war es, Informationen zum Umgang mit der Herausforderung des „bezahlbaren“ Wohnens zu gewinnen wie auch Eindrücke von der konkreten Umsetzung. Daraus ließen sich Erkenntnisse über Gelingensbedingungen zusammentragen (vgl. Kap. 5.3.1); ebenso konnte die Perspektive der Bewohnenden genutzt werden, um einzuschätzen, ob die (teils hoch gesteckten) Ziele der innovativen Wohnprojekte für sie erreicht werden konnten. Ebenfalls konnten Hinweise auf Handlungsansätze und Entwicklungsmöglichkeiten für eine Stärkung von innovativen Wohnprojekten gewonnen werden. Auf die einzelnen Ergebnisse wird im Anschluss an die Vorstellung der Fallanalysen zusammenfassend eingegangen, speziell auf die Realisierungsbedingungen (vgl. Kap. 5.3.1) und die Bewohnendenperspektive (vgl. besonders Kap. 5.3.2). Die Erkenntnisse zu Möglichkeiten der Entwicklung, Förderung und Unterstützung von innovativen Wohnprojekten wurden in die Empfehlungen (vgl. Kap. 7) übernommen.

Wesentliche Fragestellungen für die Fallanalysen-Projekte

- Realisierungsbedingungen: Welche Erfolgsfaktoren und Hemmnisse spielten eine Rolle?
- Nachfrage-Treiber: Welche Gründe und Motivationen führten dazu, dass Bewohnende sich für das innovative Wohnprojekt entschieden haben? Spielten die Themen Bezahlbarkeit und Flächensuffizienz eine Rolle?
- Weiterentwicklungsmöglichkeiten: Welche Schlüsse können für zukünftige Projekte gezogen werden, insbesondere in Bezug auf die Ziele Bezahlbarkeit und Flächensuffizienz? Welche Optimierungsmöglichkeiten werden wahrgenommen?

5.2.1 GenossenschaftsHaus, Altötting

Das Gebäude wurde in den 1920er-Jahren errichtet, um den steigenden Wohnraumbedarf zu decken. 2020 ging es in den Besitz des SauRiassl-Syndikats über und 2024 erfolgte der Wiederbezug nach dem Umbau. Geboten wird Wohnraum für 23 Personen in 16 Wohnungen für 9,00 €/m² nettokalt. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage installiert, die den Mietenden Strom liefert.

Projektentstehung/Realisierungsbedingungen

Das heutige GenossenschaftsHaus in Altötting stand schon vor dem Abriss. Durch die Initiative eines engagierten Bürgers, der sich dagegen einsetzte, rückten das Haus und sein Erhalt in den Fokus des SauRiassl-Syndikats. Es gelang, das Gebäude zu einem günstigen Preis zu erwerben. Zum Zeitpunkt des Erwerbs waren die Umbau-Ressourcen des Syndikats jedoch begrenzt, da parallel andere Projekte umgesetzt wurden. Daher dauerte der Planungsprozess zweieinhalb Jahre. So war das Konzept aber gründlich geprüft und finalisiert, um eine stabile Grundlage für die Umsetzung des Projekts zu schaffen.

David Pietzka, Geschäftsführung SauRiassl GmbH

„Und das Gebäude war für uns gar nicht so auf dem Schirm zuerst. Das ist uns ja angetragen worden von Bürgern, die halt dieses Gebäude nicht abgerissen sehen wollten.“

Erfolgsfaktoren

Der Erfolg des Projekts kann auf mehrere Faktoren zurückgeführt werden. Dazu zählen die langjährige Erfahrung und der persönliche Einsatz des Projektentwicklers, der Abläufe gut kannte und effizient arbeitete. Außerdem war entscheidend, dass sich der Projektentwickler auf die Umsetzung des Vorhabens konzentrieren konnte. So gelang es ihm, eine Eintragung in die Denkmalliste zu verhindern und somit ein wirtschaftliches Konzept für den Erhalt des Gebäudes inklusive des ansonsten wohl nicht möglichen Dachausbaus und der energetischen Sanierung zu finden.



Fotos: Lucas Winkelkotte

GenossenschaftsHaus, Altötting: Obergeschoss und Holzaufbau

Darüber hinaus war die Vernetzung mit lokalen Handwerksbetrieben, Behörden sowie Bürgerinnen und Bürgern bedeutsam für den Erfolg des Projekts.

David Pietzka, Geschäftsführung SauRiassl GmbH

„Das ist einfach meine Erfahrung mit den ganzen Häusern. Das ist das siebte Haus.“

Hemmnisse

Während der Umsetzung des Projekts sorgte der „drohende“ Denkmalschutz für viele Verzögerungen. Der Denkmal-Status hätte zu erheblichen Komplikationen geführt, da die Einhaltung der Auflagen finanziell nicht darstellbar war. Infolgedessen drohte das Projekt zwischenzeitlich zu scheitern. Allgemein war die Finanzierung durch das noch „junge“ SauRiassl-Syndikat kompliziert. Die Kreditvergabe durch Banken war schwierig, weil das SauRiassl-Syndikat noch nicht etabliert war.

David Pietzka, Geschäftsführung SauRiassl GmbH

„Problem ist, zu dem Zeitpunkt, wo die Planung abgeschlossen war, also die Eingabeplanung, ist uns der Denkmalschutz zwischen die Füße geschmissen worden. Und das war ein bisschen herausfordernd. Und dann haben wir noch fast ein halbes bis Dreivierteljahr gekämpft, um das wegzubekommen, dieses Hemmnis.“

Learnings

Eine wesentliche Erkenntnis des Projektes ist die Bedeutung des Zusammenhalts der Gemeinschaft, der sich u. a. aus gemeinschaftlichen Aktivitäten sowie der gemeinsamen Nutzung von Flächen (z. B. im Gemeinschaftsraum, Gästeapartment, Hauswerkstatt) speist. So werden Konflikte verhindert oder abgemildert. Für die Projektentwickler war die Einbindung genossenschaftserfahrener Personen hilfreich. Sie gaben ihr Wissen und genossenschaftliche Regeln an die neue Gemeinschaft weiter, wodurch der Einstieg in das Projekt erleichtert wurde.

Marcel Seehuber, Vorstand SauRiassl Syndikat e. V.:

„Der Roland hat Projekterfahrung. das sind so Samen, die wir ausstreuen, weil die Art, wie man sie organisiert, das habe ich eben im Mietshäusern Syndikat in den vielen Jahren festgestellt: Die Projekte fangen immer mit komischen Ideen an und gerade die Erfahrung weiterzugeben und nicht von vorn das Rad neu erfinden zu müssen. Das ist eigentlich so wichtig für die Gruppen, indem man Regeln mitgibt, wie macht man es mit den Sitzungen, was ist wichtig und was ist nicht so wichtig, weil da einfach viel Ärger entstehen kann in den Gruppen.“

Zudem wurde deutlich, dass solche Projekte andere Kreditlaufzeiten benötigen. Um günstige Mieten zu ermöglichen, sollten Laufzeiten auf 40 bis 60 Jahre ausgeweitet werden können. Darüber hinaus sollten Projekte so gestaltet werden, dass sie für alle Bevölkerungsgruppen attraktiv sind. Eine offene Kommunikation mit der lokalen Bevölkerung und der kommunalen Politik ist wichtig, um eine Abgrenzung der Projekte von der bestehenden Gemeinschaft zu vermeiden.



Fotos: Lucas Winkelkotte

GenossenschaftsHaus, Altötting: Verschiedene Impressionen

Besonderheiten/Sonstiges

Das Projekt weist mehrere Besonderheiten auf. Während der Planungsphase wurde das Gebäude zwischenvermietet, um einerseits Einnahmen zu generieren und andererseits den weiteren Verfall des Gebäudes zu verhindern. Bemerkenswert ist die Entwicklung des ersten Mobilitätskonzepts für Altötting, das im Zuge des GenossenschaftsHauses entstehen soll. Innerhalb des GenossenschaftsHauses gibt es eine Wohnung, die als Gästefartment genutzt wird, wofür alle Mieterinnen und Mieter einen leicht erhöhten Mietbetrag entrichten. Im Gegenzug erhalten sie das Recht, das Apartment zu nutzen oder weiterzuvermieten. Diese Einnahmen stehen den Bewohnenden für gemeinschaftliche Projekte zur Verfügung. Das Gebäude gehörte vor der Übernahme durch das SauRiassl-Syndikat einer Genossenschaft, die angrenzend weitere Immobilien besitzt. Zwischen der Genossenschaft und dem SauRiassl-Syndikat besteht ein gegenseitiges Vorkaufsrecht, das zukünftige Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet und die Immobilie dauerhaft dem Zugriff anderer Akteure entzieht.

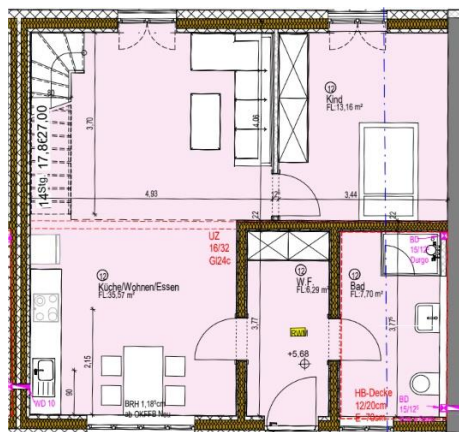
David Pietzka, Geschäftsführung SauRiassl GmbH

„Und dann haben wir halt verschiedene Stränge wieder ans Netz genommen und dann auch schon mal zwischenvermietet, um eben ein bisschen Pioniermiete reinzubringen, damit das Ding hier nicht noch mehr kaputtgeht.“

Grundrissanalyse

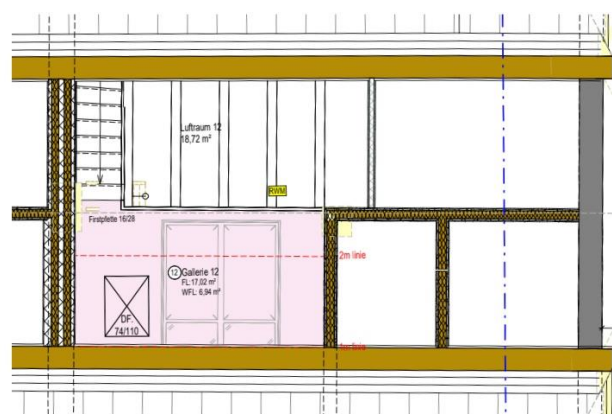
Das Projekt in Altötting umfasst 17 Wohneinheiten zwischen 48 und 82 m² Wohnfläche. Eine Wohnung dient als Gemeinschaftsraum, der für Treffen und Besprechungen genutzt wird. Darüber hinaus steht eine weitere Wohnung als Gästefartment zur Vermietung zur Verfügung. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurde die Wohnfläche des Gebäudes um mehr als 350 m² erweitert. Hierzu wurde ein Holzbau aufgesetzt, der 1–2-geschossige Wohnungen ermöglicht. Aufgrund von Brandschutzvorgaben sind Teile der zweiten Etage jedoch als Lufträume vorgesehen.

Abbildung 26
GenossenschaftsHaus, Altötting: Grundriss einer Wohnung



Quelle: SauRiassl GmbH, ohne Maßstab

Abbildung 27
GenossenschaftsHaus, Altötting: Grundriss der Galerie mit Luftraum



Quelle: SauRiassl GmbH, ohne Maßstab

5.2.2 Am Lokdepot, Berlin

In Berlin-Tempelhof erstreckt sich das Wohnprojekt „Am Lokdepot“ über ein 27.000 m² großes Grundstück. Es wurde 2019 fertiggestellt; der Bezug begann bereits ab 2016. Die Nettokaltmiete beträgt 14 €/m². Die Wohnanlage umfasst insgesamt elf Gebäude mit unterschiedlich großen Haustypen, die sich in Breite, Wohnungsty-

pen, Fassadengestaltung und Erschließung voneinander unterscheiden. Die Energieversorgung erfolgt dezentral über Blockheizkraftwerke.

Projektentstehung/Realisierungsbedingungen

Die Flächenentwicklung des Grundstücks, auf dem sich heute das „Lokdepot“ befindet, wurde 2006 per Direktauftrag an das Berliner Architekturbüro Robertneun vergeben. Der Bebauungsplan sah primär eingeschossiges Gewerbe vor. Architekten und Bauherren erkannten jedoch frühzeitig das deutlich vielfältigere Potenzial des vormals industriell genutzten Grundstücks u. a. mit Blick auf den in der Nähe entstehenden Gleisdreieckspark. Daher mussten die Behörden überzeugt werden, eine Anpassung des Bebauungsplans zu erwirken und somit die rechtlichen Rahmenbedingungen für das Vorhaben zu schaffen. Langwierige Abstimmungen folgten, auch weil sich gleich zwei Bezirke für die Entwicklung der Fläche zuständig sahen (Schöneberg und Kreuzberg). Obwohl die Änderung des Bebauungsplans noch nicht abgeschlossen war, konnte der erste Bauabschnitt auf Grundlage von § 34 BauGB begonnen werden, sodass acht Jahre nach Beginn der Planungen die ersten drei Gebäude fertiggestellt werden konnten. Die inhaltliche Ausgestaltung des Projekts erfolgte in einem dynamischen Planungsprozess, dem einerseits ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zugrunde lag sowie andererseits ein städtebaulicher Vertrag, der etwa den Wohnungsmix sowie die Gestaltung umliegender öffentlich begehbarer Flächen als Begegnungsräume regelte. Architekten sowie Bauherren hatten den Anspruch, ein hochwertiges Projekt im Einklang mit dem städtebaulichen Kontext zu realisieren.

Nils Buschmann, Projektarchitekt (Robertneun Architekten)

„Und diese ganzen inhaltlichen Aspekte kamen eigentlich dadurch, dass wir generell, sagen wir mal, ‚Kontextarchitekten‘ sind. Also eigentlich so aus dem – der Umgebung oder dem kulturellen Kontext der Orte – versuchen, eine Architektur zu entwickeln.“



Fotos: Lucas Winkelkotte

Am Lokdepot, Berlin: Außenansicht und Treppenhaus

Erfolgsfaktoren

Der Projekterfolg resultierte aus mehreren Faktoren: Die Architekten profitierten von einem großen Gestaltungsspielraum, da die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer keine Bauträgerinnen und Bauträger waren und lediglich ein Interesse an einer Wertsteigerung des Grundstücks hatten. Dies ermöglichte eine Entwicklung unabhängig von standardisierten Anforderungen.

Nils Buschmann, Projektarchitekt (Robertneun Architekten)

„Das hatte streng genommen für uns einen entscheidenden Vorteil, weil wir im Prinzip ein Projekt entwickelt haben, ohne einen konkreten Bauherrn damals zu haben.“

Nachdem die Bezirksverordnetenversammlung zunächst gegen das Projekt stimmte, wurde das Berliner „Baukollegium“ eingeschaltet. Das vom Senat einberufene Gremium erkannte das Projekt als „vorbildlich“ und ebnete so den Weg für einen Strategiewechsel. Nun wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet,

der weitreichende Definitionen etwa zu Gestaltungskonzepten, Fassaden, Grundrissen und Wohnungstypen festlegte. So konnte das architektonische Konzept, das später Grundlage für die Realisierung durch verschiedene Träger wurde, frühzeitig festgelegt werden. Wichtig war zudem, dass trotz wechselnder Bauherrenschaften das grundlegende Konzept beibehalten wurde.

Hemmnisse

Im Verlauf der Projektentwicklung traten u. a. durch die Änderung des B-Plans Verzögerungen auf. Zudem führte die Lage an der Bezirksgrenze zu umfangreichen Abstimmungsprozessen, da beide Bezirke unterschiedliche Interessen bezüglich der Flächenentwicklung hatten. Der erhöhte Planungsaufwand für die vielfältigen und überwiegend unkonventionellen Grundrisse führte zwar zu Kostensteigerungen, doch bewertete der Investor die Konzeption als positiv für die Vermarktung.

Nils Buschmann, Projektarchitekt (Robertneun Architekten)

„Der Prozess war einfach wahnsinnig langwierig.“

Learnings

Aus dem Projekt lassen sich mehrere Erkenntnisse für zukünftige Vorhaben ableiten: Das Selbstbewusstsein der Architektinnen und Architekten sowie der öffentlichen Institutionen führte hier dazu, dass klare Ziele formuliert und umgesetzt wurden. Zudem wurde das Potenzial des Grundstücks früh erkannt und mit B-Plan und städtebaulichem Vertrag für nachhaltige Projekte gesichert. Die konsequente Ableitung der Gestaltung aus der Umgebung hat sich als erfolgreiche Strategie erwiesen und führte zu einer vielfältigen Typologie und Architektur, die den industriellen Charakter der Vornutzung und des Umfelds aufgreifen und bewahren konnte.

Nils Buschmann, Projektarchitekt (Robertneun Architekten)

„Naja, also dieses kontextuelle Vorgehen, das, würde ich sagen, haben wir hier gefunden und machen das seitdem. Das heißt, dass die Häuser natürlich immer sehr unterschiedlich aussehen, weil sie sich halt aus der Umgebung entwickeln.“

Es könnte helfen, bei zukünftigen Vorhaben längere Amortisationszeiträume zu kalkulieren, um die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu erleichtern, wie es viele Genossenschaften tun. Kurze Amortisationszeiträume von 15 bis 17 Jahren führen zu höheren Mietkosten, während längere Zeiträume, beispielsweise 50 Jahre, einen wichtigen Faktor für die Umsetzung sozial verträglicher Mieten darstellen.

Besonderheiten/Sonstiges

Das Projekt zeichnet sich durch die Skelettbau-Konstruktion aus, die materialsparend und damit wirtschaftlich ist. Die Gebäude wurden mit zentralen Aufzügen und Außentreppen geplant, anstelle klassischer innenliegender Treppenhäuser. Das erhöhte die Flächeneffizienz, da weniger Fläche für Erschließungselemente benötigt wurde und mehr nutzbare Wohnfläche entstehen konnte.



Fotos: Lucas Winkelkotte

Am Lokdepot, Berlin: Rückansicht und Aufzug

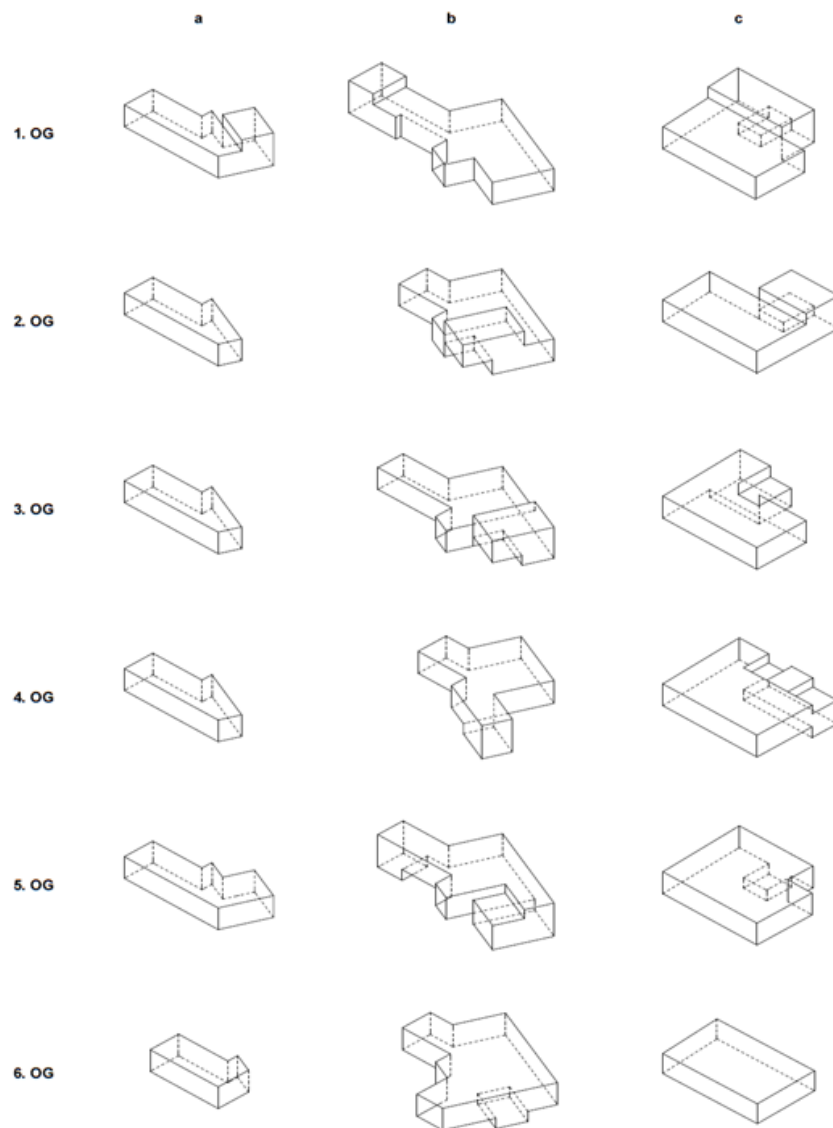
Grundrissanalyse

Durch die Integration anderthalbgeschossiger Räume entstanden abwechslungsreiche Raumkonstellationen. Das beeinflusste sowohl die benachbarten Einheiten als auch die verschiedenen Ebenen, wodurch vielfältige und einzigartige Wohnsituationen geschaffen wurden.

Obwohl die Gestaltung mit anderthalbgeschossigen Räumen in einer strikten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Flächenverlust bedeutet, wurde diese Idee beibehalten. Der Bauträger erkannte in der Vermarktung, wie positiv die Gestaltung von Käufern wahrgenommen wurde.

Insgesamt wurden die Grundrisse höchst flexibel und nutzungsoffen geplant, um eine Struktur zu schaffen, die unterschiedlichen Zwecken und Nutzungen entsprechen kann und unkomplizierte Umnutzungen möglich macht. Gleichzeitig bieten die Grundrisse Raum zur individuellen Entfaltung und persönlichen Strukturierung des Lebensmittelpunktes.

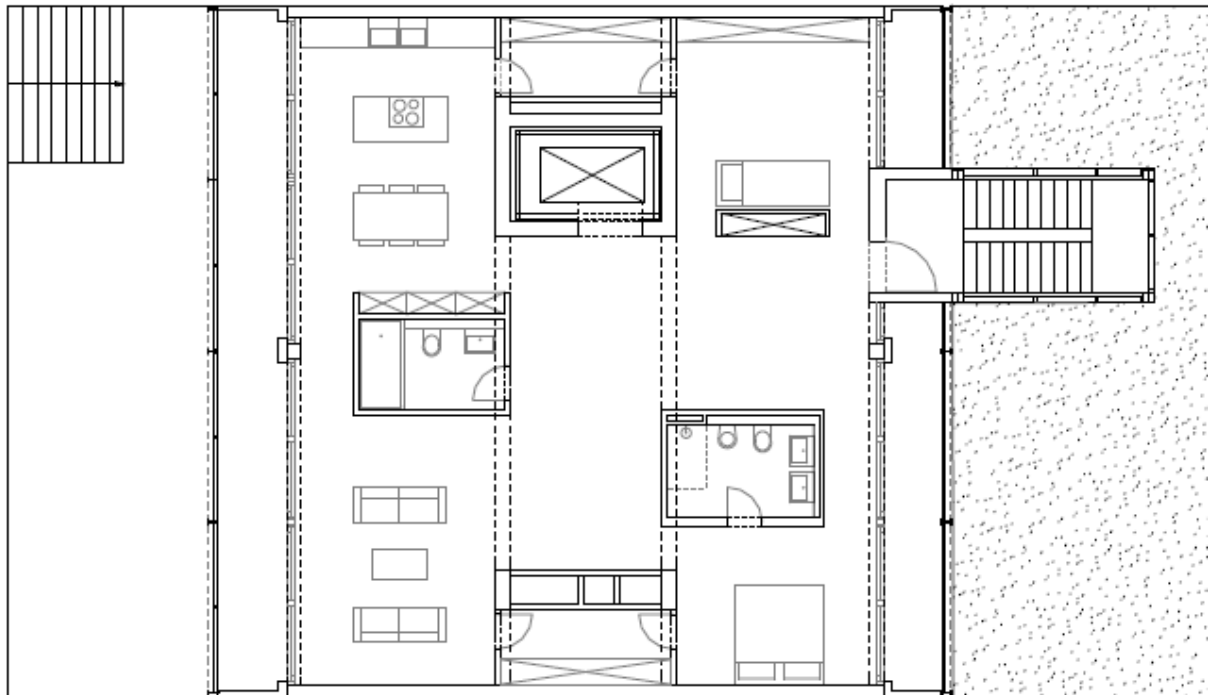
Abbildung 28
Am Lokdepot, Berlin: Axonometrie von Gebäudetyp 1



Quelle: Robertneun Architekten

Abbildung 29

Am Lokdepot, Berlin: Grundriss des Erdgeschosses von Gebäudetyp 1



Quelle: Robertneun Architekten, ohne Maßstab

5.2.3 ProWoHat, Hattingen

In Hattingen wurde für das Projekt „ProWoHat“ ein moderner Neubau anstelle zweier Gebäude aus den 1930er-Jahren errichtet. Der Erstbezug der 14 Wohneinheiten erfolgte 2019 für eine Nettokaltmiete von um 9 €/m². Energie liefern eine Wärmepumpe und eine Gastherme.

Projektentstehung/Realisierungsbedingungen

„Projekt Wohnen in Hattingen e. V.“ begann mit der Vision einiger „Best-Ager“, gemeinschaftlicher, solidarischer und ökologischer zu leben. Schnell entstand daraus ein Verein, der nach Partnern dafür suchte. Fündig wurde man bei der ansässigen Hattinger Wohnungsgenossenschaft (hwg eG), die schon gute Erfahrungen mit einem gemeinschaftlichen Projekt gemacht hatte. Die hwg verlangte ein „Bekenntnis“ des Vereins zum Projekt, um die Ernsthaftigkeit und Verbindlichkeit sicherzustellen – dies bestand in einer Beteiligung an den Kosten der Vorplanung in Höhe von 10.000 €.

Von Anfang an wurde das Ziel verfolgt, ein ökologisches und bezahlbares Wohnkonzept zu entwickeln. Daher wurden verschiedene Energiekonzepte geprüft. Letztlich entschied man sich für einen Kompromiss, der sowohl ökologisch nachhaltig als auch finanziell realisierbar war.



Fotos: Lucas Winkelkotte

ProWoHat, Hattingen: Außenansichten

Dr. David Wilde, Vorstandsvorsitzender hwg eG

„Ökologie – daran kann ich mich gut erinnern. Das habt ihr von Anfang an gesagt, das ist eines der Projektziele. Aber nicht um jeden Preis. Wir hatten einen Energieingenieur, der unterschiedliche Varianten geplant hat. Man hätte es auch noch ökologischer machen können, aber das wäre dann teurer geworden. Da haben wir euch die Entscheidung überlassen: Energiekonzept 1, 2 oder 3. Ihr habt dann ein ökologisch hochwertiges, aber immer noch bezahlbares Konzept gewählt.“

Die anfängliche Planung von zehn Einheiten wurde, auch wegen des Wunsches nach einem Gemeinschaftsraum und einem Fahrstuhl, auf Initiative der hwg auf 15 Wohnungen (davon eine als Gemeinschaftsraum genutzt) ausgedehnt, um die Kosten auf mehr Haushalte zu verteilen. Bemerkenswert ist die Organisationsform. Nicht nur die Bewohnenden, auch der Verein trat der Genossenschaft bei, was die Mitbestimmung sicherstellte. Die Haushalte konnten ihre Anteile auf Wunsch in Raten abbezahlen.

Erfolgsfaktoren

Maßgeblich für den Erfolg ist aus Sicht von Verein und Genossenschaft deren enge Zusammenarbeit und offene Kommunikation. Viele Konflikte, so sie überhaupt entstanden, konnten innerhalb des Vereins gelöst werden, wodurch der Planungsprozess vereinfacht wurde. Zudem hatten einige Mitglieder Erfahrung im Umgang mit derartigen Konflikten. So war der Entwicklungsprozess von der Beteiligung aller geprägt. 2010 begannen die ersten Überlegungen; es folgten zahlreiche Planungstreffen im Verein. So lernten sich die Mitglieder persönlich kennen und vertrauen; es entstand eine gemeinsame Vision.

Flexibilität und Kompromissbereitschaft in der Planung waren wichtig, als es etwa um Ausstattungsmerkmale wie bodentiefe Fenster oder zusätzliche Steckdosen ging. Mehrkosten wurden gemeinschaftlich getragen. Auch die Wahl des Architekturbüros war von Bedeutung, da Zeit und Einfühlungsvermögen für den komplexeren Planungs- und Beteiligungsprozess notwendig waren. Dafür wurde ein „Architekten-Casting“ von hwg und dem Verein umgesetzt. Bei der Grundrissplanung setzte sich die hwg dafür ein, zwar individuelle Wünsche zu erfüllen, gleichzeitig aber Grundrisse zu produzieren, die eine einfache Wiedervermietbarkeit gewährleisten – ein Balanceakt, der die Grundlage dafür bildet, dass der Verein in seiner Doppelrolle als Generalmieter und Vermieter möglichst konstant Mieteinnahmen generieren kann, und die Bewohnenden vor Zusatzkosten durch Leerstand bewahrt.

Dr. David Wilde, Vorstandsvorsitzender hwg eG

„Es ist schon wichtig, einen Architekten auszuwählen, der das möchte und sich bewusst auch dafür entscheidet, so ein Projekt zu planen. [...] wenn es um Details geht, hier mal eine Wand wegnehmen oder auch die Ausstattung der Bäder... das setzt aber voraus, dass derjenige stressresistent ist.“

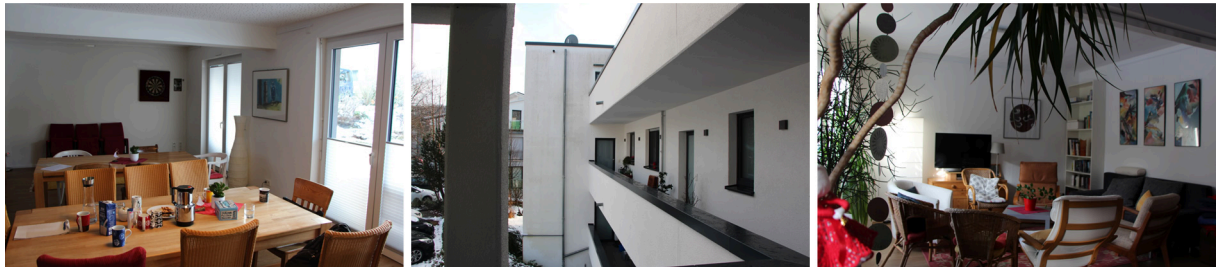
Hemmnisse

Die Konstellation führte zu einem höheren Planungsaufwand als üblich. Während sonst ein Projektleiter oder eine Projektleiterin und ein Architekt oder eine Architektin die Arbeit übernehmen und der Prozess standardisiert abläuft, gab es hier zahlreiche zusätzliche Abstimmungstermine, da 15 verschiedene Parteien mit eigenen Vorstellungen und Wünschen einbezogen werden mussten.

Christoph Wiesmann, Abteilungsleiter Kundencenter hwg eG

„Also der Planungsaufwand ist schon deutlich höher. Vom ersten Gespräch mit euch bis zur Fertigstellung waren es fünf Jahre. In dieser Zeit hatten wir natürlich intensivere Planungsphasen, die man sonst nicht hat, wenn wir ein Gebäude dieser Dimension bauen.“

Da es sich um ein wichtiges Lebensvorhaben für die Beteiligten handelte, gab es emotionale Konflikte und Unsicherheiten. Wenn etwa ein Mitglied absprang, nachdem seine Wohnung bereits geplant war, verzögerte dies den Ablauf. Solche unerwarteten Änderungen machten die Planung noch komplexer.



Fotos: Lucas Winkelkotte

ProWoHat, Hattingen: Gemeinschaftsraum und Laubengang

Learnings

Ein Vorteil ist, dass solche Wohnprojekte auch dem Wohnungsunternehmen zugutekommen. Das Projekt hat eine langfristig stabile und engagierte Mieterinnen- und Mietergemeinschaft, die sich mit Haus und Quartier identifiziert. Es gibt kaum Fluktuation und Konflikte. Die Bewohnenden engagieren sich im Stadtteil, organisieren Mitmach- und Aufräumaktionen und setzen sich für Umweltprojekte ein. Das hilft auch der Wohnungsbau-Gesellschaft, die im Quartier mehrere Wohngebäude besitzt.

Bei der Auswahl von Materialien wie Bodenbelägen wurde auf Qualität, Haltbarkeit und einfache Pflege geachtet, was den Bewohnenden entgegenkommt. Meist wurden Materialien verbaut, die sich auch in anderen Wohngebäuden der hwg befinden, sodass ein Austausch mit geringem Aufwand erfolgen kann. Insgesamt hat das Wohnprojekt gezeigt, wie wichtig weiche Faktoren wie Flexibilität, Zusammenarbeit und Voraussicht in der Planung sind, um ein nachhaltiges und funktionierendes gemeinschaftliches Wohnmodell zu schaffen, das sich für alle Projektbeteiligten auszahlt.

Dr. David Wilde, Vorstandsvorsitzender hwg eG

„Soziale Aspekte für Wohnungsunternehmen: so wie wir das wahrnehmen, hat das durchaus absolute Vorteile. Auch wenn es vereinzelte Herausforderungen gibt. Aber wir haben wirklich hier ein komplettes Haus mit 15 Wohnungen, wo wir einen Vertrag haben, eine Betriebskostenabrechnung machen, mit Fluktuationen nichts zu tun haben. Wir haben Bewohnende, die sich sehr mit dem Haus identifizieren, wo man keine Probleme hat wie in anderen Häusern. [...] Das ist toll, wenn man als Genossenschaft solche Mieter hat. Und das sehen andere Genossenschaften oft noch nicht.“

Besonderheiten/Sonstiges

Ein zentrales Ziel war es, nicht nur ein nachhaltiges Zuhause zu schaffen, sondern auch die Vernetzung mit der Nachbarschaft zu fördern. So wurden u. a. ein Spielplatz, eine Boulebahn und ein Bücherschrank eingerichtet. Regelmäßige Feste und gemeinsames Singen fördern den Austausch und stärken das Miteinander sowohl innerhalb des Projekts als auch mit den Nachbarinnen und Nachbarn.

Das Projekt erfüllt den KfW-55-Standard, was die ökologische Zielsetzung des Vereins unter Berücksichtigung der Bezahlbarkeit gewährleistet. Erdwärme und Photovoltaikanlagen auf dem Dach ermöglichen die Nutzung von Mieterstrom und sorgen dafür, die Betriebskosten gering zu halten.

Eine weitere Besonderheit des Projekts ist die selbstbestimmte Bewirtschaftung durch den Verein nach dem Prinzip „maximale Freiheit, maximale Verantwortung“. Der Verein hat die Freiheit, selbst zu entscheiden, wer in das Haus einzieht, trägt jedoch auch die Verantwortung für wirtschaftliche Risiken wie Leerstand. Die Verantwortung für die Vermietung und die Sicherstellung der finanziellen Stabilität liegt beim Verein, der Rücklagen bildet, um etwaige Leerstände zu überbrücken. Das Modell trägt zu einer funktionierenden Gemeinschaft und zur Identifikation der Bewohnenden mit ihrem Zuhause bei, da sie aktiv in den Auswahlprozess der neuen Mitbewohnerinnen und Mitbewohner eingebunden sind.

Dr. David Wilde, Vorstandsvorsitzender hwg eG

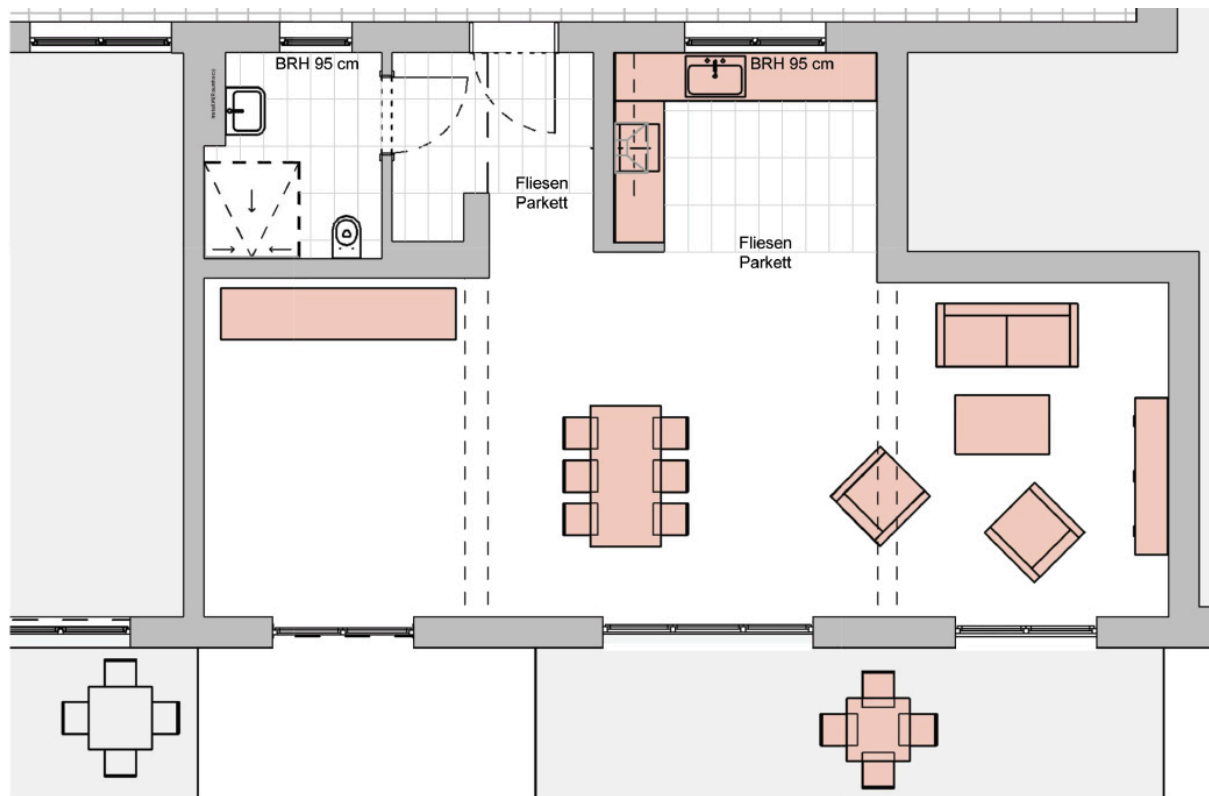
„Ich halte das immer noch für den richtigen Weg, weil das ja von der Gemeinschaft lebt, so ein Haus. Und deshalb wären wir die Faltschen zu sagen, wer jetzt hier einziehen soll.“

Grundrissanalyse

Der Grundriss des Wohnprojekts weist mehrere Besonderheiten auf, die auf die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohnenden abgestimmt wurden. Ein Beispiel für die Flexibilität im Planungsprozess war eine Situation, in der eine zukünftige Bewohnerin eine kleine Änderung am Grundriss vorschlug: Ein Wandvorsprung in der Küche sollte um wenige Zentimeter verschoben werden, damit ein praktischer Haken für ein Trockentuch neben der Spüle angebracht werden konnte. Obwohl diese Änderung aus der Sicht eines erfahrenen Architekten zunächst unnötig erschien, wurde der Wunsch ernst genommen und umgesetzt, da die ökonomischen Folgen kaum messbar waren. Zur Sicherung der Akzeptanz war es aber allen wichtig, offen zu sein und die Planung soweit möglich an individuelle Bedürfnisse anzupassen, auch wenn diese trivial erscheinen mögen. Ein weiteres Beispiel für die Anpassungsfähigkeit des Grundrisses betrifft den Gemeinschaftsraum. Dieser wurde so konzipiert, dass er bei Bedarf einfach zu einer Wohnung umgebaut werden kann, um den sich verändernden Bedürfnissen der Gemeinschaft gerecht zu werden. Die Flexibilität im Grundriss ermöglicht es, Räume nachträglich anzupassen oder sogar Wände zu verschieben, ohne große Umbaumaßnahmen durchführen zu müssen.

Abbildung 30

ProWoHat, Hattingen: Grundriss eines Wohnungstyps (Gemeinschaftswohnung)



Quelle: Hattinger Wohnungsgenossenschaft (hwg eG), ohne Maßstab

Insgesamt zeigt sich, dass die Grundrisse der Wohnungen im Projekt nicht nur funktional und gut durchdacht, sondern auch flexibel und anpassungsfähig sind, um den individuellen Wünschen der Bewohnenden sowie den langfristigen Bedarfen der Bewohnerschaft zu entsprechen.

5.2.4 Collegium Academicum, Heidelberg

Auf dem Gelände des ehemaligen US-Hospital in Heidelberg entstand das Wohnprojekt „Collegium Academicum“, das Wohnraum für über 250 Menschen bietet. Der Projektstart erfolgte 2013 und im Jahr 2023 der erste Bezug. Die Nettokaltmiete liegt bei 11,29 €/m². Die Energieversorgung des Gebäudes im Passivhaus-Standard erfolgt über Fernwärme.

Projektentstehung/Realisierungsbedingungen

Das Projekt entstand aus einer studentischen Initiative, die sich 2012/2013 mit dem Ziel formierte, bezahlbaren Wohnraum sowie Freiräume für Veranstaltungen, Treffen und ähnliche Aktivitäten zu schaffen. Von Beginn an sollte ein nachhaltiges Projekt entstehen. Die Initiative begann mit fünf Studierenden; nach und nach kamen mehr hinzu und das Projekt wurde konkreter. Anfänglich stieß es bei der Stadtverwaltung auf wenig Resonanz und wurde nicht ernst genommen. Um Gehör zu finden und Unterstützung zu erhalten, arbeitete die Initiative mit anderen Wohnprojekten zusammen. Gemeinsam suchten sie den Kontakt zu Ratsfraktionen, führten Gespräche mit der Stadtverwaltung und präsentierten das Projekt in der Öffentlichkeit. Ein wichtiger Impuls kam durch die Internationale Bauausstellung (IBA) Heidelberg (2012 bis 2022), die das Collegium ins Portfolio aufnahm. Das verschaffte der Gruppe erste finanzielle Ressourcen und die IBA übernahm zudem eine vermittelnde Rolle zwischen Initiative und Stadtverwaltung. So etablierten sich schließlich regelmäßige Treffen mit der Stadtverwaltung, um die Entwicklung des Projekts zu koordinieren und voranzutreiben.

Nicolai Ferchl, Geschäftsführung Collegium Academicum

„Da ging es z. B. darum, dass wir dann ganz viel mit den Gemeinderatsfraktionen gesprochen haben, mit der Stadtverwaltung gesprochen haben, uns mit anderen Gemeinschaften zusammengetan haben, um mehr Gewicht zu bekommen, auf städtischen Märkten waren, usw. Wir haben viel in die Richtung gemacht, um ernst genommen zu werden und das über eine längere Zeit hinweg.“



Fotos: Lucas Winkelkotte

Collegium Academicum, Heidelberg: Gemischte Impressionen

Erfolgsfaktoren

Der Erfolg des Projekts lässt sich auf mehrere Faktoren zurückführen. Entscheidend war die Beharrlichkeit der Projektgruppe, die es schließlich schaffte, das Vertrauen der Stadtverwaltung zu gewinnen. So stellte die Kommune ein Grundstück zur Verfügung, das die Umsetzung des Vorhabens ermöglichte.

Ein wichtiger Faktor für die Umsetzung war neben der IBA-Unterstützung auch die Förderzusage des BBSR aus dem Vario-Wohnen-Programm. Ebenso half die erfolgreiche Akquise von Direktkrediten entsprechend dem Mietshäuser-Syndikat-Modell, wodurch bis 2025 rund 4,6 Mio. € generiert wurden. Die IBA stellte schließlich auch den Kontakt zum Architekturbüro DGJ aus Frankfurt am Main her, das im partizipativen Planungsprozess mit den Nutzenden das innovative Konzept der flexiblen Grundrisse erarbeitete. Aufgrund der unkonventionellen Bauweise des Projekts bestand ein erhöhter Abstimmungsbedarf mit verschiedenen Ämtern, wobei die IBA erneut half, indem sie Gesprächsrunden initiierte, um die Klärung offener Fragen zu beschleunigen.

Nicolai Ferchl, Geschäftsführung Collegium Academicum

„Wenn wir das Vertrauen von der Stadt nicht bekommen hätten, nach langem Hin und Her, dass sie gesagt hätten, sie reservieren dann ein Grundstück für uns, hätten wir diese Sicherheit nicht gehabt, dann wäre das Projekt nicht entstanden. Hätten wir nicht irgendwann die Zusage vom BBSR für Fördermittel bekommen, hätte die Gesamtfinanzierung wahrscheinlich auch nicht geklappt.“



Fotos: Lucas Winkelkotte

Collegium Academicum, Heidelberg: Aula und Außenbereich

Hemmnisse

Eine der größten Herausforderungen, insbesondere in der von Ungewissheit geprägten Anfangsphase des Projekts, bestand im Zusammenhalten der Gruppe, da diese überwiegend aus Studierenden bestand, deren Lebenssituation durch Auslandssemester, Studienabschlüsse usw. zwangsläufig kurzfristig orientiert war. Doch ein großer Teil der Projektgruppe wohnte bereits zusammen, weshalb Vertrauen entstand. Auch die verschärfte Regulatorik des Kapitalmarktes führte zu höherem Aufwand aufgrund der notwendigen Befassung mit für Laien komplexen rechtlichen Fragestellungen.

Nicolai Ferchl, Geschäftsführung Collegium Academicum:

„Man muss sich mehr mit so rechtlichen Themen beschäftigen, was ich so ein bisschen unglücklich finde, weil ganz viele zivilgesellschaftliche Initiativen, sei es Wohnprojekte oder auch irgendwelche Anderen, halt auch mit dem grauen Kapitalmarkt arbeiten. Natürlich muss man auf die Risiken aufmerksam machen, das finde ich auch ganz wichtig zu sagen, aber zu viel Regulierung an der Stelle hat bei uns sozusagen zu mehr Aufwänden geführt.“

Learnings

Aus dem Projekt können verschiedene Erkenntnisse abgeleitet werden, die für zukünftige Vorhaben wichtig sind. Eine Offenheit der Verwaltung gegenüber gemeinschaftlichen Wohnprojekten ist entscheidend, um Projekte umsetzen zu können. Solche Projekte verfolgen meist das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu stärken. Daher leisten solche Initiativen einen wichtigen Beitrag zum Gemeinwohl. Auch die Koordination zwischen den Behörden bedarf der Optimierung. Häufig auftretende Widersprüche in den Anforderungen verschiedener Ämter überfordern Gruppen schnell. Daher sollte ein interdisziplinärer Austausch etabliert werden, bei dem alle beteiligten Behörden gemeinsam Lösungsansätze entwickeln. Zudem kann die Einbindung bereits existierender Strukturen, wie beispielsweise eines Fördervereins, vorteilhaft sein. Zur Beteiligung der Bewohnenden können Mechanismen wie „Muskelhypotheken“ (verpflichtende Arbeitsstunden) beitragen. Wichtig ist, dass sich möglichst alle Beteiligten engagieren.

Bezüglich der Gestaltung von Wohnräumen und Gemeinschaftsflächen sollte auf große private Flächen zugunsten größerer Gemeinschaftsflächen verzichtet werden. Letztere sollten möglichst natürliche Treffpunkte schaffen und aktiv genutzt werden. Durch die Reduktion von Individualflächen wird gemeinschaftliches Wohnen gefördert sowie dem Ressourcenverbrauch entgegengewirkt, etwa durch die Vermeidung der Ansammlung unnötiger Gegenstände. Gebäude sollten mit flexiblen Grundrissen geplant werden, um sie an zukünftige Bedürfnisse anpassen zu können und auch Nutzungsänderungen zu ermöglichen. Auch die Kombination von

Wohnen und Arbeiten stellt eine Option für eine nachhaltige Stadtentwicklung dar. Dies könnte durch die Integration von Werkstatt- oder Gewerbeelementen erfolgen.

Nicolai Ferchl, Geschäftsführung Collegium Academicum

„So, und ich glaube, dass tatsächlich am Ende, da geht es dann auch schon viel Richtung Lebensphilosophie, ich glaube, viel Zeug kann einen auch stark zurückhalten, weil es bindet ja Ressourcen, sowohl finanzieller Art, als auch, ich muss dann, da habe ich eine große Wohnung, da muss ich auch wieder viel putzen, da muss ich auch wieder viel aufräumen etc. [...] Und ich glaube, Wohnkonzepte auch so zu entwickeln, dass es dem entspricht, was für uns Menschen eigentlich gut ist, ist zwar vielleicht mutig, aber das halte ich für fortschrittlich.“



Fotos: Lucas Winkelkotte

Collegium Academicum, Heidelberg: Außenbereiche und Laubengänge

Besonderheiten/Sonstiges

Die Besonderheit des Projekts liegt in der flexiblen Anpassung der individuellen Wohnflächen durch die Bewohnenden. Mittels verschiebbarer Wandelemente können die Zimmergrößen variabel eingestellt werden. Diese Flexibilität ermöglicht es der Wohngemeinschaft zudem, die Größe der gemeinschaftlich genutzten Flächen individuell zu gestalten.

Nicolai Ferchl, Geschäftsführung Collegium Academicum

„Wir haben ja die WGs hier so gebaut, dass jeder die Möglichkeit hat zu sagen, ich möchte meinen privaten Rückzugsraum 14 Quadratmeter groß machen oder ich möchte die Hälfte davon in die Gemeinschaftsfläche umwandeln und nur auf sieben Quadratmetern privatem Rückzugsraum leben, sodass wir einen größeren Raum haben, den wir alle gemeinsam nutzen können.“

Grundrissanalyse

Der Grundriss des Gebäudes wurde so konzipiert, dass jede Wohnung eine Gesamtfläche von etwa 80 m² aufweist. Innerhalb dieser Wohnungen haben die Bewohnenden die Möglichkeit, die Größe ihrer individuellen Wohnbereiche flexibel zwischen 7 und 14 m² zu gestalten. Die Entscheidung über die individuelle Flächennutzung beeinflusst gleichzeitig die Größe der gemeinschaftlich genutzten Bereiche. Durch den Einsatz beweglicher Wandelemente können die Wohnungen somit flexibel an unterschiedliche Anforderungen, neue Lebenssituationen und wechselnde Personenkonstellationen angepasst werden. Auch das Zusammenlegen zweier Wohngemeinschaften ist durch die Herausnahme einer Trennwand möglich (s. blaue Markierung in Abbildung 31).

Abbildung 31

Collegium Academicum, Heidelberg: Grundrissvergleich zweier Wohngemeinschaften mit unterschiedlicher und individuell angepasster Größe der jeweiligen Gemeinschaftsfläche



Quelle: DGJ Architektur GmbH, ohne Maßstab

5.2.5 Goethestraße, Konstanz

Die Wohnhäuser an der Goethestraße in Konstanz wurden 2018 auf der oberen Ebene eines Parkdecks realisiert, welches vorher meist ungenutzt blieb. Der Erstbezug erfolgte im selben Jahr. Insgesamt entstanden sechs moderne Reihenhäuser mit einer Nettokaltmiete von 10 €/m². Die Energieversorgung ist durch ein Blockheizkraftwerk und Photovoltaikanlagen abgesichert.

Projektentstehung/Realisierungsbedingungen

Die Stadt Konstanz weist ein starkes Bevölkerungswachstum auf, ist jedoch aufgrund der Lage zwischen dem Bodensee und der Schweiz in ihrer Ausbreitung eingeschränkt. Das erschwert die Schaffung neuen Wohnraums in Neubaugebieten. Daher entwickelte das Architekturteam der WOBAG Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz die Idee, auf der ungenutzten Fläche eines Parkdecks Reihenhäuser zu errichten. Das Parkdeck war durch geplante Sanierungsmaßnahmen in den Fokus gerückt. Ursprünglich war vorgesehen, dort Wohnwagen und Bootsanhänger zu parken. Die WOBAG erkannte jedoch das Potenzial der Fläche und prüfte verschiedene Optionen, bevor sie sich für den Bau von sechs Reihenhäusern entschied.

Da die ursprüngliche Tragstruktur des Parkdecks nicht für das zusätzliche Gewicht ausgelegt war, wurden zwei Stützen installiert. Für den Bau wurde Holz als Hauptmaterial gewählt, da es besonders leicht ist. Zudem wurden die Gebäude aus Fertigteilen errichtet, um die Lagerung von Baumaterialien auf dem Parkdeck zu vermeiden und den Bauprozess zu beschleunigen. Heizenergie liefert ein bereits bestehendes Blockheizkraftwerk

(BHKW). Der Wohnraumangel zeigt sich an der enormen Nachfrage: Die Anzahl der Bewerbungen übersteigt das Wohnungsangebot der WOBAK erheblich.



Fotos: Lucas Winkelkotte

Goethestraße, Konstanz: Außenansichten und Parkplätze

Erfolgsfaktoren

Bedeutsam für den Erfolg war die Erfahrung der Architektinnen und Architekten mit Nachverdichtung. Sie hatten bereits zuvor z. B. ein siebenstöckiges Gebäude um ein weiteres Geschoss aufgestockt. Zudem erleichterte das bereits vorhandene BHKW die Entscheidung, da die Frage der Energieversorgung bereits gelöst war und so eine höhere Auslastung der bestehenden Anlage erreicht wurde. Auch die Stromversorgung konnte durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach unterstützt werden.

Hannes Mayer, Projektarchitekt WOBAK

„Ja gut, dieses mit dem BHKW war natürlich schon eine interessante Sache von Anfang an, weil wir uns irgendwelche Heizzentralen sparen und weil wir dieses BHKW besser ausnutzen, eben durch die Rücklauftemperatur, die man nochmal nutzen kann. Also das war dann schon attraktiv.“

Die interne Planungsabteilung der WOBAK ermöglichte kurze Entscheidungswege, klare Kommunikationsstrukturen und dadurch eine hohe Effizienz und half, externe Honorare einzusparen. Darüber hinaus verfügt die WOBAK über eigene Handwerksbetriebe, sodass die Abhängigkeit von externen Dienstleistern verringert werden konnte. Für spezielle Fragen greift das Unternehmen auf ein Netzwerk von Fachingenieurinnen und Fachingenieuren und anderer Fachleute zurück. Auch das vorhandene Grundstück spielte eine zentrale Rolle für den Projekterfolg, da so Kosten für einen Grundstückserwerb gespart wurden. In Konstanz konnte durch die Nachverdichtung auf einem Parkdeck eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten geschaffen werden. Die neuen Bauten fungieren zusätzlich als Lärmschutz für die umliegenden Wohnhäuser, was die Akzeptanz des Projekts bei den ansässigen Bewohnenden erleichterte.

Hannes Mayer, Projektarchitekt WOBAK

„Die WOBAK leistet sich eine eigene Planungsabteilung mit fünf, sechs Architekten. Das ist natürlich eine Effizienz Sache für uns. Erstens mal haben wir kurze Wege. Entscheidungen oder Änderungen funktionieren viel besser. Wir wissen am besten, was unsere Firma hier braucht und sind auch qualitativ auf einem Level, was sich sehen lassen kann. Das ist schon eine spezielle Sache, dass sich so ein Wohnungsbauunternehmen eine eigene Planungsabteilung leistet. Aber das macht es natürlich auch viel effizienter. Dadurch sind die Planungskosten wesentlich geringer. Insgesamt spart das Unternehmen Geld dadurch.“

Hemmnisse

Bei der Planung und der Umsetzung des vorliegenden Projekts gab es nach Angabe des Bauherrn keine nennenswerten Hemmnisse oder Probleme, die das Vorhaben maßgeblich erschwerten. Die einzige Hürde mussten die Projektentwicklerinnen und Projektentwickler beim Thema Statik nehmen. In Absprache mit den Fachplanerinnen und Fachplanern und infolge einer Analyse der Baustruktur des Parkdecks wurden zwei Stützen ergänzt, um die erforderliche Tragfähigkeit sicherzustellen.

Hannes Mayer, Projektarchitekt WOBAK

„Das Einzige, was wir verändert haben, waren zwei rote Stützen. Der Statiker hat uns empfindliche Stellen aufgezeigt mit sehr großen Einschränkungen in der Belastung. Das war ja das Hauptproblem, dass wir immer ungefähr 500 Kilo pro Quadratmeter aufbringen können. Die Tiefgarage war nicht für so etwas konzipiert. Aber mit diesen zwei roten Stützen konnten wir das dann realisieren.“

Learnings

Die enge Zusammenarbeit mit dem Handwerk war entscheidend für den Erfolg, auch für zukünftige Vorhaben. Um von Baumaßnahmen Betroffene für ein Projekt zu gewinnen, ist es wichtig, ihnen klare Vorteile aufzuzeigen und eine allseits vorteilhafte Situation zu schaffen, was hier durch den zusätzlichen Lärmschutz für die Anwohnerinnen und Anwohner gelang. Darüber hinaus sollten Initiativen unkompliziert und pragmatisch gestartet werden, anstatt die Entwicklung innovativer Wohnformen zu theorielastig anzugehen. Im Vordergrund steht die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Dabei sollten vor allem auch vorhandene Ressourcen effektiv genutzt werden.

Hannes Mayer, Projektarchitekt WOBAK

„Das war das erste Projekt, das wir mit dieser Firma aus dem Schwarzwald, die im Bereich Holzfertigteile sehr innovativ unterwegs ist, gemacht haben. Das hat prima geklappt. Wir haben jetzt noch ein paar Projekte mit denen gemacht, auch größere.“

Hannes Mayer, Projektarchitekt WOBAK

„Sie müssen halt sowas anbieten, dass es eine Win-Win-Situation ist, dass alle einen Vorteil haben. Und dann funktioniert es. Wenn alle einen guten Benefit haben, dann kann man das weitermachen.“



Fotos: Lucas Winkelkotte

Goethestraße, Konstanz: Außenansichten

Besonderheiten/Sonstiges

Das Projekt weist mehrere Besonderheiten auf. Zum einen wurde nur die Hälfte des Parkdecks bebaut; die andere Hälfte blieb erhalten, um die Durchfahrt und Parkmöglichkeiten zu gewährleisten. Zum anderen wurde aufgrund der Lage an der Straße Rücksicht auf die Bewohnenden genommen, etwa indem zur Straße hin nur kleine Fenster gebaut wurden. Außerdem wurden die Wände mit einer speziellen Zellulosemischung gedämmt. Statt im Keller wurde Stauraum u. a. durch Ersatzräume im Gebäude geschaffen. Die Bewohnenden berichteten im Rahmen des Interviews, dass sie die integrierten Abstellräume teilweise zu Büros oder Spielzimmern für die Kinder umfunktioniert haben.

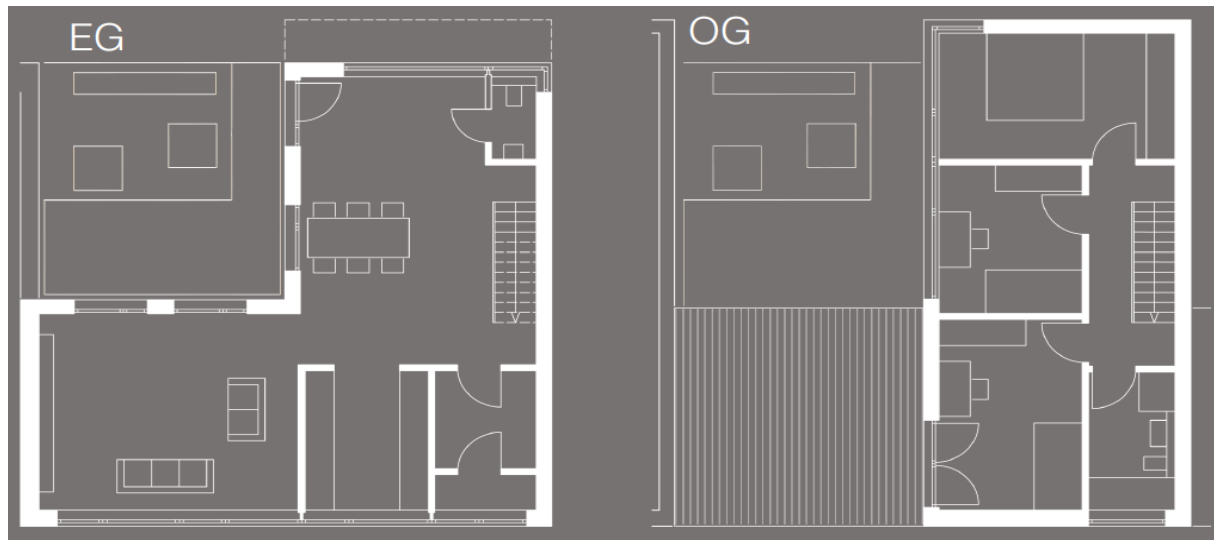
Hannes Mayer, Projektarchitekt WOBAK

„Also die Holzbauer machen so einen Holzrahmen [für die Wände] und blasen als Dämmung eine Zellulose-Mischung ein. Gehäckseltes Holz oder Zeitungspapier. Je dichter sie das einpressen, desto schlechter wird die Dämmung. Aber umso besser wird die Schalldämmung.“

Grundrissanalyse

Die Grundrisse beim Projekt „Goethestraße“ sind funktional und entsprechen den Raumansprüchen einer Familie mit bis zu zwei Kindern. Als städtisches Wohnungsunternehmen auf einem angespannten Immobilienmarkt hat die WOBAK einen guten Überblick über den Wohnraumbedarf in der Bevölkerung. Das hauseigene Architekten- und Architektinnen-Team agiert bei der Planung der Grundrisse erfahrungsbasiert.

Abbildung 32
Goethestraße, Konstanz: Grundrisse der Erd- und Obergeschosse



Quelle: WOBAG Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz, ohne Maßstab

5.2.6 (Urbane) Nachbarschaft Samtweberei, Krefeld

Nachdem 2007 die Stadtverwaltung Krefeld die ehemals als Textilfabrik errichteten Gebäude verließ, standen sie zunächst leer. Die Montag Stiftung Urbane Räume wurde 2013 darauf aufmerksam und entwickelte mit der Wohnstätte Krefeld und der Stadt Krefeld eine Machbarkeitsstudie. Über einen besonderen Erbbaurechtsvertrag wurde das Grundstück an die Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH veräußert, die seitdem die Gebäude gemeinwohlorientiert betreibt. Bereits 2014 zogen die ersten Gewerbetreibenden in eines der drei Gebäude ein.

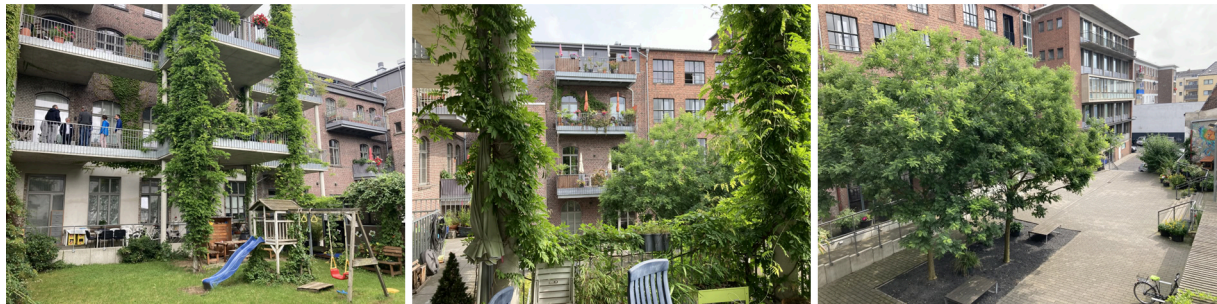
Projektentstehung/Realisierungsbedingungen

Das Projekt ist von einer innovativen und gemeinwohlorientierten Strategie geprägt, die nicht nur auf die Schaffung von Wohnraum abzielte. Vielmehr sollte ein Pilotvorhaben zur gemeinwohlorientierten Quartiersentwicklung entstehen, das auf nachhaltiger, sozialer Rendite basiert. Die Montag Stiftung als Initiatorin des Projekts verfolgt den Ansatz, mit Immobilien langfristig Werte für die Gemeinschaft zu schaffen, anstatt kurzfristige Projekte zu fördern. Das ursprüngliche Ziel war daher, durch die gezielte Immobilienentwicklung langfristig die soziale und kulturelle Arbeit im Quartier finanzieren zu können. Ein Teil der Rendite sollte auf lange Sicht der gemeinwohlorientierten Arbeit zugutekommen. Im Vordergrund stand dabei der langfristige soziale Nutzen anstelle der Gewinnmaximierung.

Henry Beierlorzer, Geschäftsführung Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

„Und wenn wir eine Immobilie in ein zu entwickelndes Quartier geben und es in einen gemeinnützigen Kreislauf bringen, dann sollte diese Immobilie eine nachhaltige Rendite nicht nur über fünf Jahre, sondern über 60 Jahre immer wieder in dieses Quartier hineinspielen können. Und damit haben wir auch so etwas wie eine dauerhafte Finanzierung für soziale, gemeinwohlorientierte, kulturelle, nachbarschaftsbezogene Arbeit im Quartier. Das war der Ausgangspunkt dieses Projektes.“

Der erste Schritt in der Projektentwicklung war die Suche nach einem geeigneten Standort in Nordrhein-Westfalen. In Krefeld wurde mit der Samtweberei ein geeignetes mittlerweile leerstehendes Objekt gefunden. Es begann ein gemeinschaftlicher Planungs- und Entwicklungsprozess mit dem Ziel, auf dem Areal einen Ort zu schaffen, der sowohl wirtschaftlich als auch sozial nachhaltig wirkt.



Fotos: Lucas Winkelkotte

Samtweberei, Krefeld: Innenhof und Außenansichten

Das Projekt wurde in das „Pionierhaus“ und das „Torhaus“ (im Wesentlichen für gewerbliche Nutzungen und Gemeinschaftsräume) und das „Wohnen im Denkmal“ aufgeteilt. Letzteres sollte nicht nur als Wohnprojekt verstanden werden, sondern als Symbol für das Projekt der dauerhaften Nachbarschaftsförderung. Das Denkmal sollte als Teil des Quartiers belebt und die sozialen und gemeinschaftlichen Ziele des Projekts sollten gestärkt werden. Daher wurde das Wohnprojekt nicht isoliert betrachtet, sondern als Teil des Stadtteils. Auch die umliegenden Nachbarschaften sollten profitieren, was durch die Verbindung von Wohnraum und sozialen sowie kulturellen Initiativen gewährleistet wurde.

Das Projekt wurde grundsätzlich als Investitionsmodell umgesetzt. Der Eigenkapitalanteil von 30 % und eine Bankfinanzierung für die restlichen 70 % waren nicht ungewöhnlich. Zusätzlich wurden geförderte Wohnungen realisiert. Der entscheidende Vorteil des Gesamtprojekts lag im Erbbaurechtsvertrag mit der Stadt, der es ermöglicht, die Immobilie ohne Erbbauzins zu nutzen, solange das Projekt gemeinnützig bleibt. Das bot nicht nur finanzielle Entlastung, sondern auch eine langfristige Perspektive für die Reinvestition von Gewinnen in gemeinnützige Projekte im Quartier. Das Modell ist gut übertragbar, sofern Kommunen im Besitz geeigneter Flächen sind.

Erfolgsfaktoren

Zunächst wurde das Ziel verfolgt, das Gebäude der ehemaligen Samtweberei nicht umzugestalten oder umzunutzen, sondern durch eine Instandsetzung und (gewerbliche) Wiedernutzung zu erhalten, um umfangreiche Genehmigungsprozesse zu vermeiden. Damit konnte die Realisierung sofort beginnen. Bei dem Projekt, das auf die Beteiligung und Mitwirkung der Anwohnenden ausgelegt war, war es wichtig, zügig von Ankündigungen und Planungen zu konkreten Maßnahmen überzugehen. So konnte Vertrauen aufgebaut und Engagement initiiert werden.

Im Planungs- und Bauprozess gab es einen intensiven Dialog mit allen Beteiligten, etwa bei der Festlegung der Qualität und den Grundrissgestaltungen. Gegenseitiges Vertrauen war der Schlüssel zur erfolgreichen Umsetzung. Das Projekt war von Anfang an eng mit der Stadtverwaltung abgestimmt und alle Beteiligten identifizierten sich mit dem Projekt. Eine eigene Projektbeauftragte in der Verwaltung trug maßgeblich zur reibungsarmen Abstimmung zwischen Projekt und Ämtern bei.

Henry Beierlorzer, Geschäftsführung Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

„Wir haben uns einmal im Monat getroffen in einer kleinen Koordinierungsrunde. Da war tatsächlich der Stadtbaurat Martin Linne dabei und es gab mit Birgit Causin sozusagen eine Projektbeauftragte, die uns immer Ansprechpartnerin war in allen Schnittstellen zu städtischen Belangen und unserem Projekt und die bis heute noch aktiv das Projekt begleitet. Man braucht, glaube ich, solche Menschen, die mit Herz und Leidenschaft – auch aus der Verwaltung heraus – arbeiten und die dann aber auch das Vertrauen und die Befreiheit haben, innerhalb der Verwaltung für so ein Projekt zu agieren. Und das ist ganz gut geregelt gewesen in Krefeld. Das ist auch eine Voraussetzung, glaube ich, für ein Gelingen eines solchen Projektes.“

Das Projekt legte von Anfang an Wert auf gemeinwohlorientierte Ansätze. Aus diesem Grund und infolge der intensiven Beteiligung gab es nur wenige kritische Stimmen und das Projekt erfuhr frühzeitig Unterstützung aus Politik, Verwaltung und besonders aus der Zivilgesellschaft des Quartiers. Als vorteilhaft wurde von den Projektinitiatoren zudem die schlanke Projektstruktur bezeichnet. So konnten Probleme schnell, unkompliziert und effizient gelöst werden.

Hemmnisse

Im Verlauf des Projekts gab es nach Angaben der Befragten keine strukturellen Probleme und größeren Krisen, abgesehen von üblichen Herausforderungen, wie z. B. der Insolvenz einer Baufirma. Dies brachte kurzfristige Unsicherheiten mit sich, da man schnell Ersatz finden musste, um im Zeitrahmen und Budget zu bleiben. Diese Herausforderung konnte jedoch erfolgreich bewältigt werden.

Eine weitere Schwierigkeit während der Planung und Umsetzung betraf die Lichtschächte, die für die Laubengänge des Gebäudes vorgesehen waren. Eine Bedingung der Wohnraumförderung lautete, dass jede Wohnung über einen eigenen Freisitz (Balkon oder Loggia) verfügen sollte. Der einzige verfügbare Platz dafür war jedoch direkt vor den Fensterfronten, was bedeutet hätte, dass der wichtige Lichteinfall für untere Wohnungen blockiert worden wäre. Abgestimmt mit der Bewilligungsbehörde konnte auf einzelne Balkone verzichtet werden. Stattdessen wurden Gemeinschaftsbalkone errichtet, die an die vom Gebäude abgerückten Laubengänge anschließen. So konnte der Lichteinfall für die einzelnen Wohnungen gewährleistet werden, während gleichzeitig besonders großzügige Freisitze entstanden. Dies förderte nicht nur den praktischen Nutzen, sondern auch das nachbarschaftliche Miteinander, da die Bewohnenden ihre Freiräume gemeinsam nutzen.



Fotos: Lucas Winkelkotte

Samtweberei, Krefeld: Begrünte Laubengänge

Learnings

Wichtig für den Erfolg des Projekts war die Ausgestaltung der Gewerbemietverträge, die eine schnelle Belegung des Bestandgebäudes und positive Effekte für das Quartier ermöglichten. Dort ist festgelegt, dass eine bestimmte Zahl von „Viertelstunden“ an gemeinwohlorientierten Leistungen für das Quartier erbracht werden muss. Unterbleibt das, werden die nicht erbrachten Stunden nachträglich berechnet. Das funktioniert offenbar im Gewerbebereich, war jedoch im Wohnungsmarkt aufgrund der Einschränkungen des Wohnungsmietrechts nicht umsetzbar. Stattdessen wurde dort auf informelle Absprachen und freiwillige Vereinbarungen zurückgegriffen, was mehr Anreiz und Struktur erfordert. Es zeigte sich, dass Mietende regelmäßig „beflügelt“, also Beteiligung und Engagement angeregt werden müssen. Das Motivieren ist entscheidend, um die Dynamik und den Gemeinschaftsgeist zu erhalten, vor allem, wenn die anfängliche Euphorie und das Engagement nachlassen.

Henry Beierlorzer, Geschäftsführung Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

„In den Gewerbemietverträgen war verankert, dass eine bestimmte Zahl von „Viertelstunden“ zu leisten sind. Die wurden bewertet mit 30 €. Und wenn man sie nicht erbringt, also im Grunde genommen wird zum Jahresende tatsächlich ein Leistungsnachweis hinterlegt, dann werden die nicht erbrachten Stunden in der Nebenkostenabrechnung als nachträgliche Miete berechnet. Das ist durchaus Teil des Mietvertrags. Im Grunde genommen kann man auch umgekehrt sagen, wir haben einen Teil der Miete umgewandelt in ‚Viertelstunden-Leistung‘.“

Bemerkenswert war, dass die Bedingungen des Denkmalschutzes das Projekt entgegen ursprünglicher Erwartungen nicht verteuert haben. Indem das denkmalgeschützte Gebäude in seiner ursprünglichen Struktur erhalten und kaum verändert wurde, blieb der Aufwand eher gering. Die Herausforderung im Umgang mit dem Denkmalschutz bestand eher in der kreativen Planung.

Wichtig für das Gelingen des Projekts war eine ergänzende organisatorische Basis, die von außen hinzukam. Die Montag Stiftung stellte klare organisatorische Strukturen und Vorgaben für dieses (und andere) geförderte Projekt zur Verfügung. Die Kombination aus gemeinwohlorientierter Arbeit und Immobilienentwicklung in einer GmbH ermöglichte eine nachhaltige Projektsteuerung.

Während der Realisierung reifte die Erkenntnis, dass der gemeinschaftliche oder genossenschaftliche Charakter eines Projektes allein noch keine Förderung, wie in diesem Fall, rechtfertigt. Für die Montag Stiftung war es besonders wichtig, dass Projekte Teil der Quartiersentwicklung werden und dort einen Beitrag zum Gemeinwohl leisten. Damit dies gelingt, bedarf es über die gesamte Entwicklungsphase immer neuer Impulse, um die Gemeinwohlorientierung zu erhalten und Nachwuchs zu gewinnen.

Henry Beierlorzer, Geschäftsführung Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

„Ich glaube, dass Problem vieler Wohnprojekte ist, dass sie ganz euphorisch und super starten, weil sie immer aufregend sind in der Entstehungsphase und in der frühen Phase der Etablierung. Das gilt dann auch für die Bereitschaft sich zu engagieren und etwas zu tun. Das ist menschlich und verständlich, aber trotzdem glaube ich, müssen Projekte sich darüber Gedanken machen, wie sie sich auch erneuern können im Laufe der Jahre. Da haben wir jetzt hier sag ich mal mit unserer gemeinnützigen GmbH ein Instrument, das selbst zur Aufgabe hat, Wohnungen neu zu belegen, und man kann verschiedene Impulse reingeben. Es gibt die Nachbarschaftsstiftung, die etwas tut, aber auch da gibt es oft die üblichen Verdächtigen und die werden auch irgendwann alt und die Frage ist, wo ist der Nachwuchs? Das Generieren von Nachwuchs innerhalb der Projekte und auch die intrinsische Erneuerung ist eine Daueraufgabe, über die man mal nachdenken muss.“

Besonderheiten/Sonstiges

Anstelle von Neubauten oder komplexer Umbauten wurde auf möglichst einfache Instandsetzung gesetzt, um die historische Substanz zu bewahren und Kosten zu senken. So konnten schon früh erste Anmietungen und damit eine Belebung des Ensembles erreicht werden. Die geringen Kosten sind für die Mietenden bis heute vorteilhaft; die Mieten liegen deutlich unter Marktniveau. Das zieht junge Unternehmen, Freiberuflerinnen und Freiberufler, Start-ups sowie Studierende und Kunstschaffende an.

Besonders innovativ ist die gemeinwohlorientierte Verpflichtung der Mietenden im Rahmen der sogenannten „Viertelstunden“. Diese Zeitbudgets kommen Projekten im Stadtteil in Zusammenarbeit mit Schulen, Kindergärten, Vereinen oder anderen sozialen Initiativen zugute. So wird die Nutzung der Räume meist nicht nur als Mietbeziehung verstanden, sondern als Teil eines größeren Engagements für die lokale Gemeinschaft. Es wurden bereits über 1.000 Stunden kreativer und handwerklich arbeitender Menschen mobilisiert, die aktiv zur Verbesserung des Quartiers beitragen konnten.

Ein weiteres Alleinstellungsmerkmal ist die Struktur der Montag Stiftung, die als treibende Kraft hinter dem Projekt stand. Mit dem „Initialkapital-Prinzip“ investiert sie in leerstehende Bestandsgebäude zur Entwicklung gemeinnütziger Projekte. Das Grundstück wird im Erbbaurecht übernommen, zudem basiert das Prinzip auf dem Verzicht der Eigentümerinnen und Eigentümer auf den Erbbauzins, solange das Projekt gemeinnützig ist. Die Stiftung gründete eine gemeinnützige GmbH, die „Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH“, um das Projekt ganzheitlich zu steuern. Diese gGmbH übernimmt nicht nur die Verantwortung für Planung, Bau und Vermietung, sondern auch für die langfristige Betreuung und das gemeinwohlorientierte Engagement. Ihr Anspruch ist es, sowohl ein kompetenter Immobilienverwalter zu sein als auch aktiv zur sozialen und kulturellen Entwicklung des Quartiers beizutragen.



Fotos: Lucas Winkelkotte

Samtweberei, Krefeld: Shedhalle, Gemeinschaftsgarten und Sportplatz

Bemerkenswert ist die Beteiligungsstruktur. Ausgangspunkt war ein Projektfonds aus dem Programm „Initialkapital“ der Montag Stiftung, der für die Förderung kleiner Projekte im Quartier und die Suche nach Strukturen zur Entscheidung über die Vergabe genutzt wurde. Die Beteiligungsstruktur sorgt dafür, dass das Projekt nicht nur von der Urbanen Nachbarschaft Samtweberei gGmbH, sondern auch von den Bewohnenden und den Akteurinnen und Akteuren im Quartier getragen wird.

Insgesamt zeigt das Projekt, wie Immobilienentwicklung und Gemeinwohlorientierung erfolgreich kombiniert werden können. Es ist ein nachhaltiges und sozial verantwortliches Modell, das sowohl den wirtschaftlichen Anforderungen gerecht wird als auch einen positiven Beitrag zum Gemeinwohl leistet. Die Montag Stiftung Urbane Räume stellt ab Ende 2025 die gesammelten Erfahrungen, Methoden und Grundlagen des Initialkapital-Prinzips kostenlos auf einer Internetplattform zur Verfügung (vgl. Montag Stiftung Urbane Räume 2025). Ziel ist es, Vorhaben zur gemeinwohlorientierten Quartiersentwicklung den Übergang von der Idee in die praktische Umsetzung zu erleichtern.

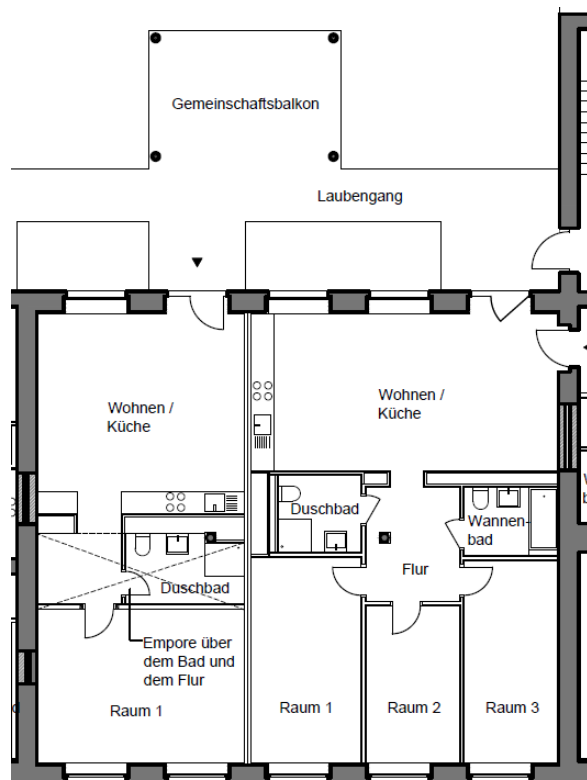
Henry Beierlorzer, Geschäftsführung Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

„Für die Vergabe der Mittel braucht man Spielregeln. Wofür soll das Geld eigentlich da sein? Da gab es einen ersten Arbeitskreis von engagierten Menschen, die Spielregeln für diesen Fonds ausgemacht haben. Dann hat sich aus dieser Spielregelgruppe, wie sie anfangs hieß, der „Viertelsrat“ gebildet, der die Vergabe der Mittel und weitere Themen beraten hat. Ich glaube, wir haben einmal im Monat getagt, später in etwas längeren Abschnitten. Dann gab es auch noch den sogenannten „Viertelsratschlag“, eine Art jährlicher Vollversammlung aller Engagierten und Menschen im Gemeinwohl im Quartier. Da kamen dann schon mal so 120 bis 150 Leute zusammen und haben bestimmte Themen diskutiert. Das sind Strukturen, die wir tatsächlich im Rahmen der gGmbH am Anfang aufgebaut haben.“

Grundrissanalyse

Abbildung 33

Samtweberei, Krefeld: Grundrissbeispiele zweier Wohnungen



Quelle: Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH, ohne Maßstab

Die Wohnungen im denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Samtweberei sind vielfältig geschnitten, um eine gemischte Bewohnerstruktur zu ermöglichen. Singles, Paare und Familien werden durch die vielfältigen Grundrisse angesprochen; die Mischung aus freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen ermöglicht das Zusammenleben von Menschen aus verschiedenen Einkommensschichten.

Alle Wohnungen sind über Laubengänge mit Gemeinschaftsbalkonen an Treppenhaus und Fahrstuhl angebunden. Die abgerückten Laubengänge ermöglichen die Wahrung der Privatsphäre im Wohnraum und den Einfall von Sonnenlicht in darunterliegende Wohnungen.

Eine effiziente Flächennutzung wird teilweise durch den Einbau von Emporen über dem Flur- und Badbereich gewährleistet, die von den Bewohnenden als Ort zum Schlafen oder Lagerort genutzt werden.

5.3 Auswertung der Fallanalysen

Die untersuchten Projekte verdeutlichen je nach städtischem Kontext exemplarisch unterschiedliche Herausforderungen und Chancen. Die Projekte in größeren Städten (z. B. Berlin, Heidelberg, Konstanz) reagieren auf Flächenknappheit und hohe Grundstückspreise. Innenentwicklung ist hier der Schlüssel, um Wohnraum zu schaffen – etwa durch die Umnutzung brachliegender oder untergenutzter Flächen (Industriegebiete, Parkdecks). In weniger stark wachsenden Städten (z. B. Hattingen, auch Krefeld) treten zudem andere Motive für experimentelle Wohnformen in den Vordergrund. Insbesondere im Fall des GenossenschaftsHaus in Altötting wird die Bedeutung bürgerlicher Eigeninitiativen bis hin zu motivierten Einzelpersonen oder Gruppen als „Treiber“ der Projekte deutlich.

Die Analysen zeigen, wie innovative Wohnprojekte trotz komplexer Rahmenbedingungen und unterschiedlicher Herausforderungen erfolgreich realisiert werden können. Dabei lassen sich zentrale Erfolgsfaktoren identifizieren, die für zukünftige Projekte von Relevanz sind. Besonders ist erkennbar, dass nachhaltige Stadtentwicklung nicht allein durch bauliche Maßnahmen erreicht wird, sondern durch ein Zusammenspiel aus strategischer Planung, Kooperation zwischen verschiedenen Akteurinnen und Akteuren sowie flexiblen, anpassungsfähigen Nutzungskonzepten.

5.3.1 Realisierungsbedingungen

Die nachfolgenden Ergebnisse bündeln die Erkenntnisse aus den Fallanalysen und bieten Impulse für zukünftige Projekte. Dabei wird zunächst der Blick auf die allgemeinen Realisierungsbedingungen innovativer Wohnprojekte gelenkt, welche anhand der Fallanalysen herausgearbeitet wurden. Anschließend wird der Fokus auf die Perspektive der Bewohnenden als Nachfragende gelegt.

Prozesse und Organisationsstrukturen

- **Zeit und Planungsprozesse:** Die analysierten innovativen Wohnformen benötigten eine langfristige und durchdachte Planung. Insbesondere in frühen Phasen ist es entscheidend, ausreichend Zeit für die Gruppendynamik, Entscheidungsfindung und Abstimmung mit Behörden einzuplanen (vgl. Am Lokdepot, Berlin; ProWoHat, Hattingen; Collegium Academicum, Heidelberg).
- **Zusammenarbeit und Vertrauen:** Hilfreich ist ein kooperatives Miteinander von Planenden, Projektentwicklerinnen und Projektentwicklern, Wohnungsunternehmen und zukünftigen Bewohnenden. Offenheit und Pragmatismus von Stadtverwaltungen erleichtern den Prozess (vgl. Goethestraße, Konstanz; ProWoHat, Hattingen; Collegium Academicum, Heidelberg).
- **Frühzeitige institutionelle Unterstützung:** Die Projekte benötigen eine enge Zusammenarbeit mit Kommunen. Städte können durch frühzeitige Begleitung und Sensibilisierung ihrer Ämter Projekte beschleunigen (vgl. Samtweberei, Krefeld; Collegium Academicum, Heidelberg).
- **Professionalisierung von Initiativen:** Viele Projekte entstehen aus der Zivilgesellschaft heraus. Häufig fehlt jedoch Erfahrung mit baulichen, rechtlichen und finanziellen Herausforderungen. Unterstützung durch externe Beratung, Wohnungsunternehmen oder Kommunen unterstützt hier (vgl. GenossenschaftsHaus, Altötting; Collegium Academicum, Heidelberg; ProWoHat, Hattingen).
- **Moderation und gemeinschaftsbildende Maßnahmen:** Eine externe Moderation bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten hilft, Konflikte zu lösen und Entscheidungsprozesse effizienter zu gestalten. In den Fallstudien wurde dies meist durch bereits bestehende Akteurinnen und Akteure übernommen. Regelmäßige gemeinsame Planungsrunden fördern den Zusammenhalt (vgl. Am Lokdepot, Berlin; ProWoHat, Hattingen; GenossenschaftsHaus, Altötting).
- **Finanzierung und tragfähige Rechtsformen:** Innovative Wohnprojekte stehen oft vor großen Hürden. Förderprogramme sind schwer verständlich und Kreditvergabeprozesse kompliziert. Sie benötigen Beratung zu Rechtsform und Finanzierung. Erfolgsversprechend sind Modelle mit Zuschüssen oder Initialkapital (vgl. Samtweberei, Krefeld; GenossenschaftsHaus, Altötting).
- **Verbindlichkeit der Beteiligten:** In gemeinschaftlichen Projekten ist es entscheidend, dass sich Interessierte frühzeitig verpflichten. Klare Strukturen helfen, Unsicherheiten zu reduzieren und den Planungsprozess zu stabilisieren (vgl. ProWoHat, Hattingen).

- **Zugang zu Grundstücken:** Einer der größten Engpässe besteht in der Vergabe geeigneter Grundstücke. Städte sollten innovative Konzepte bei der Grundstücksvergabe bevorzugen und nicht allein nach dem Höchstpreisprinzip vergeben (vgl. Collegium Academicum, Heidelberg).
- **Finanzierung:** Initialkapital, kreative Lösungen wie Zwischenvermietungen oder längere Amortisations- bzw. Abschreibungszeiten erhöhen die Chance auf eine erfolgreiche Umsetzung von Projekten (vgl. GenossenschaftsHaus, Altötting; Samtweberei, Krefeld).

Bauliche und gestalterische Voraussetzungen

- **Flexibilität im Bau- und Planungsrecht:** Starre Normen und baurechtliche Vorgaben behindern innovative Wohnformen. Erfolgreiche Projekte zeigen, dass Mut und Flexibilität bei der Auslegung bestehender Regelungen notwendig sind (vgl. GenossenschaftsHaus, Altötting).
- **Architektur-Experimente zulassen:** Städte und Bauämter sollten offen für neue Ansätze sein und den Spielraum für kreative Lösungen erweitern. Experimentierklauseln und die Akzeptanz von Abweichungen (sofern niemand gefährdet wird) im Baurecht können dies erleichtern (vgl. GenossenschaftsHaus Altötting; Collegium Academicum, Heidelberg).
- **Nutzungsoffene Raumkonzepte:** Die technische Infrastruktur (z. B. Wasser und Strom) kann unabhängig von festen Grundrissen geplant werden, um Nutzungsänderungen zu ermöglichen oder die Gebäude an andere Wohnbedürfnisse anzupassen (vgl. Am Lokdepot, Berlin).
- **Innovative Auswahlverfahren für Architektinnen und Architekten:** Wettbewerbe oder „Castings“ können helfen, die besten Konzepte für ein Projekt zu finden. Vielfältige Entwurfsansätze ermöglichen eine breitere Auswahl passender Lösungen (vgl. Collegium Academicum, Heidelberg; Goethestraße, Konstanz; ProWoHat, Hattingen).

Energetische und technische Bedingungen

- **Integration von Energieberatungen:** Nachhaltige Wohnformen setzen auf energieeffiziente Konzepte. Die frühzeitige Einbeziehung von Energieexpertinnen und -experten stellt sicher, dass ökologische und ökonomische Ziele in Einklang gebracht werden (vgl. ProWoHat, Hattingen).
- **Technische Konzeptoffenheit:** Bauträgerinnen und Bauträger und Bewohnende sollten offen für neue technologische Lösungen sein, um nachhaltige und zukunftsfähige Wohnmodelle zu realisieren; dazu zählt auch die Energieversorgung (vgl. ProWoHat, Hattingen).
- **Kombination aus Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit:** Innovative Wohnformen können nicht nur ökologische Ziele verfolgen, sondern müssen auch finanziell tragfähig sein. Die Kombination aus erneuerbaren Energien, nachhaltigen Baustoffen und wirtschaftlichen Betriebsmodellen ist entscheidend für den langfristigen Erfolg (vgl. ProWoHat, Hattingen; Collegium Academicum, Heidelberg; Goethestraße, Konstanz; GenossenschaftsHaus, Altötting).

Innovative Wohnformen brauchen das Zusammenspiel organisatorischer, finanzieller und baulicher Bedingungen sowie die Kooperation von Initiatierenden, Kommunen und Planenden. Baurechtliche Vorgaben sollten flexibel ausgelegt und Grundstücksvergaben an nachhaltige Konzepte geknüpft werden.

5.3.2 Die Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner

Zusätzlich zur Befragung der Projektverantwortlichen sowie der Architektinnen und Architekten wurde von diesen der Kontakt zu Bewohnenden hergestellt, um deren Perspektive auf das innovative Wohnprojekt zu erfassen. Die Befragten, die sich zum Austausch bereit erklärten, waren größtenteils männlich, teilweise mit Migrations- und ausschließlich mit akademischem Bildungshintergrund. Sie wurden u. a. danach gefragt, wie sich die Wohnraumsuche gestaltet hat, welche Motive und Gründe für einen Umzug sprachen und wie sich das gemeinschaftliche Zusammenleben gestaltet. Außerdem wurden der Partizipationsprozess bei der Planung sowie ihre Wohnzufriedenheit zum heutigen Zeitpunkt beleuchtet.

Erfahrungen aus der Wohnungssuche

Die Erfahrungen mit der Wohnungssuche waren unterschiedlich. In Konstanz war die Suche besonders schwierig. Ein Bewohner berichtete, dass er, nachdem er das Projekt entdeckt hatte, ohne Zögern zusagte. Ein Bewohner in Berlin wiederum wurde auf das Bauvorhaben aufmerksam, da er bereits in der Nachbarschaft des Projekts lebte. In Heidelberg schilderte ein Bewohner, dass er sich zu spät um einen Platz in einem Studierendenwohnheim beworben hatte. Dies zwang ihn dazu, nach Alternativen zu suchen, wobei er auf das Wohnprojekt stieß. Ein weiterer Heidelberger lebte bereits in einer Wohngemeinschaft, in der er sich jedoch nicht wohlfühlte. So suchte auch er Alternativen und erfuhr durch den Hinweis einer Kommilitonin von dem Projekt. In Altötting stieß ein Bewohner über die Vernetzung innerhalb einer solidarischen Landwirtschaft auf das Projekt und bewarb sich.

Bewohner Goethestraße, Konstanz

„Irgendwann hatten wir dann wirklich zu wenig Platz und haben gedacht: okay, dann müssen wir was anderes suchen. In Konstanz ist das nicht so einfach. [...] Irgendwie hat eine Bekannte von uns das Projekt empfohlen. [...] Wir haben uns gleich entschieden. Das war wirklich ohne Zweifel ein Glücksgriff. Von der Miete her ist es ja auch deutlich günstiger.“

Bewohner Collegium Academicum, Heidelberg

„Also, bei mir war es so, ich hatte mich entschieden, in Heidelberg zu studieren und habe mich dann erstmal auf verschiedene Wohnheime beworben. Und eigentlich dachte ich, ich wäre früh dran, ich bewerbe ich mich jetzt schon mal. Hat sich dann herausgestellt, dass es nicht ganz so einfach war, sondern dass sich die allermeisten schon viel früher beworben haben und ich dann ganz hinten auf den Wartelisten war. Da habe ich dann halt nach anderen Möglichkeiten geguckt, auf WG-gesucht.de. Ich dachte, coole junge Wohnheime haben bestimmt auch eine Instagram-Seite.“

Motivation für den Einzug

Die Beweggründe für den Einzug in ein Projekt waren vielfältig. Einige stießen eher zufällig im Rahmen ihrer Wohnungssuche auf das Konzept und identifizierten sich mit der Grundidee und den Zielsetzungen des Projekts. Vor allem für Haushalte mit Kindern oder ältere Personen war die Gemeinschaft ausschlaggebend. Sie sehen darin ein unterstützendes Netzwerk, beispielsweise für Kinderbetreuung, Selbstversorgung oder im Krankheitsfall. Auch die Möglichkeit der Nutzung gemeinschaftlicher Innen- und Außenflächen konnte als Faktor für den Um- und Einzug identifiziert werden. Darüber hinaus fanden die ökologischen Konzepte der Projekte große Zustimmung unter den Befragten, die sich mehrheitlich mit einer ökologischen Lebensweise identifizieren und gleichzeitig die Vorteile für die eigene Wohnweise herausstellten, beispielsweise durch geringere Nebenkosten aufgrund der Nutzung von Mieterstrom. Schließlich spielte für viele auch der finanzielle Aspekt eine entscheidende Rolle.

Bewohner Goethestraße, Konstanz

„Wir wollten, dass wir eine Terrasse haben, so dass man ein bisschen was draußen hinstellen kann. Sonst war Platz für zwei Kinder für uns unbedingt notwendig. Aber wir hatten jetzt auch nicht so ganz konkrete Erwartungen, wie einen Holzbau zum Beispiel.“

Bewohner Am Lokdepot, Berlin

„Ich würde sagen, ich habe nicht explizit nach etwas Innovativem gesucht, sondern es hat sich eher so ergeben, dass ich das hier entdeckt habe und dann aber angetan war von dem Konzept. [...] Gerade in einer Situation mit Kindern ist es schön, wenn man mit gleichgesinnten und wohlmeinenden Menschen in der Umgebung zu tun hat. Das war auch mit ein Grund, warum wir hier eingezogen sind, würde ich sagen. Diese Einschätzung hat sich voll bewahrheitet, hat sich bestätigt.“

Bewohner Collegium Academicum, Heidelberg

„Ich habe mich sehr, sehr angesprochen gefühlt, weil es nicht nur einfach ein cooler Wohnort ist, sondern auch sehr auf Nachhaltigkeit setzt. Also das ist kompletter Holzbau, das ist Passivhausstandard, oder Passivhaus, eine eigene PV-Anlage, fast selbstversorgend.“

Bewohner GenossenschaftsHaus, Altötting

„Ein ganz einfacher Punkt ist finanziell. Ich kann mir so eine Wohnung nicht leisten. Also auch langfristig nicht und mag nicht so lange verschuldet sein. Und das typische, klassische Mietverhältnis finde ich eher nervig, weil es immer ein bisschen ein Machtgefälle ist. Da ist man so abhängig von dem Vermieter. Wenn man Pech hat, ist man irgendwann draußen mit Kindern und allem. Das habe ich auch schon erlebt in meinem Umfeld. Auch die Gemeinschaft war mir ganz wichtig.“

Soziales Zusammenleben und Gemeinschaft

Die Abfrage nach der Bewohnendenstruktur der Projekte zeigt, dass einerseits im Vergleich zwischen den Projekten unterschiedliche Bevölkerungsgruppen als Zielgruppen angesprochen wurden, innerhalb dieser Projekte die Struktur jedoch als recht homogen beschrieben wird. In Berlin gehören die Bewohnenden meist zu den einkommensstärkeren Schichten; sicher auch, da dort überwiegend Eigentumswohnungen entstanden. Ein Bewohner hebt diesen Umstand als Vorteil hervor, da die weitgehend ähnlichen Lebenssituationen schnell ein Zusammengehörigkeitsgefühl aufkommen ließen. Er berichtet von gemeinsamen Feiern und Aktivitäten, die das Vertrauen untereinander stärkten. Dennoch gibt es auch Personen, die sich eher zurückziehen.

Bewohner Am Lokdepot, Berlin

„Das ist man ja an sich schon eine Gruppe mit gemeinsamen Vorhaben. Es hat sich stark ausgewirkt, dass viele Leute in derselben Lebensphase und mit ähnlichem sozialem Background eingezogen sind. Dadurch war die Hausgemeinschaft viel homogener als in einem Mietshaus. Da wohnen sehr unterschiedliche Leute, die teilweise schon sehr lange da wohnen oder ganz unterschiedliche Berufe haben. Hier war das eine sehr, man würde wahrscheinlich sagen, gentrifizierte Gruppe von Leuten [...]. Das hatte aber zur Auswirkung, dass sofort ein Zusammenhaltsgefühl entstand.“

Die Bewohnendenstruktur im GenossenschaftsHaus in Altötting hingegen war hinsichtlich Alter, Einkommen und Lebenssituation vielfältiger. Ein Bewohner äußerte die Überzeugung, dass diese Heterogenität der Gemeinschaft zugutekomme, da die Menschen voneinander profitierten. Homogen war dort vor allem die Perspektive auf gesellschaftliches Zusammenleben und gegenseitige Unterstützung.

Bewohner GenossenschaftsHaus, Altötting

„Es ist tatsächlich sogar recht bunt. Also eigentlich ist es gruppentechnisch recht unterschiedlich.“

Im Collegium Academicum in Heidelberg wohnen ausschließlich Studierende und Auszubildende, was zu einer jungen Bewohnerschaft führt. Die gemeinschaftlichen Wohnflächen ebenso wie Treffpunkte und Angebote, wie die (Fahrrad-)Werkstatt, Aula, Seminarräume oder Außenbereiche, fördern das Zusammenleben. Darüber hinaus tragen flache Hierarchien zur Stärkung der Gemeinschaft bei.

Bewohner Collegium Academicum, Heidelberg

„Und die hier kenne ich halt von, weiß ich nicht, der Hälfte, mindestens den Namen und kenne schon mal mindestens 50 Leute. Und viele kenne ich auch besser. Und das hat man so meistens nicht. Dadurch hat man auch einfach einen mega geilen Zusammenhalt.“

Wohnzufriedenheit

Große Übereinstimmung zwischen den Interviews konnte bei der Wohnzufriedenheit festgestellt werden. Alle Befragten äußerten sich sehr zufrieden über die eigene Wohnsituation und hoben die jeweiligen Vorteile heraus, die das Wohnen in einem der innovativen Wohnprojekte für sie mit sich bringt. Diese reichten von günstigem Wohnraum mit geringen Nebenkosten über die ansprechende Architektur und Freiraumgestaltung bis hin zu den häufig hervorgehobenen Möglichkeiten zum gemeinschaftlichen Zusammenleben. Außer im Collegium Academicum, wo die Wohndauer auf die Zeit von Studium oder Ausbildung beschränkt ist, wollen alle Befragten langfristig in der Wohnung wohnen bleiben.

Bewohner GenossenschaftsHaus, Altötting

„Ich kann mir nichts Besseres vorstellen. Für mich wäre es woanders in jeder Hinsicht schlechter.“

Bewohner Goethestraße, Konstanz

„Wenn ich Chancen hätte, das zu kaufen, würde ich es machen. Das ist mein Wort. Wenn ich Chancen habe, das zu machen, also Chancen im Sinn, dass ich selber in der Lage bin, das zu machen, und zweitens, dass die WOBAG sagen würde, das wollen wir, würde ich das gerne machen.“

Perspektive auf das Thema Flächensuffizienz

Die Gesprächspartner wurden auch nach ihrer Sicht auf Flächen- und Grundrissqualität, das Verhältnis von individuellen zu kollektiv nutzbaren (Gemeinschafts-)Flächen und die Flächensuffizienz gefragt. Vor allem die Bewohnenden in Wohnprojekten mit flexiblen Grundrissen sind davon besonders angetan. Sie schätzen die Flexibilität und die Anpassungsfähigkeit an ihre Lebenssituation.

Bewohner Am Lokdepot, Berlin

„Die Frage nach dem Umziehen stellt sich nicht so richtig. Wir haben einen flexiblen Grundriss. Ich habe zwei Kinder. Die Wohnung wäre glaub ich auch nicht unbedingt zu groß, wenn die Kinder aus dem Haus sind. Weil man die Räume auch zu zweit ganz gut nutzen kann. Wir haben Räume abgetrennt, die man auch wieder aufmachen kann.“

Besonders hohe Zufriedenheit über die Suffizienzansätze konnte im Collegium Academicum in Heidelberg festgestellt werden – sowohl bezüglich der recht kleinen Individualflächen, die sich nach Belieben verkleinern

und vergrößern lassen, als auch hinsichtlich der effizienten Zimmermöblierung, die viel Stauraum bietet, der in anderen Wohnungen ungenutzt bleibt.

Bewohner Collegium Academicum, Heidelberg

„Das Learning für mich, was man glaube ich übertragen kann auf andere Wohnprojekte, aber auch auf die Gesellschaft allgemein, ist weniger Individualfläche zugunsten von Gemeinschaftsfläche.“

Beim Projekt „Goethestraße“ in Konstanz konnte kein Keller gebaut werden, weshalb Abstellräume in den Wohnungen geschaffen wurden. Der Befragte findet mehr Stauraum zwar gut, berichtet jedoch, dass der häufig für ungenutzte Gegenstände verwendet wird. Gleichzeitig würden die Abstellräume gerne beispielsweise als Home-Office-Möglichkeit oder begehrter Kleiderschrank verwendet.

Bewohner Goethestraße, Konstanz

„Also, ein bisschen mehr Abstellfläche wäre nicht schlecht, aber vor dem Aspekt, dass wir in Konstanz wohnen, wo es knapp mit dem Platz ist sowieso, und da noch irgendwelche Abstellräume für ‚Müll‘ machen, das finde ich schon ein bisschen, ja, unnötig.“

Die Interviews zeigen aber auch, dass der Ausbau von Gemeinschaftsflächen zulasten individueller Flächen nicht für alle Zielgruppen und Lebenssituationen geeignet ist. Besonders die Befragten mit Kindern haben die Bedeutung von Wohnraum als Rückzugsort für die Familie hervorgehoben.

Bewohner GenossenschaftsHaus, Altötting

„Also ich würde jetzt kein Zimmer abgeben, weil wir einfach so viele Zimmer haben, wie wir brauchen. Die Größe ist so, weil es einfach für mich optimal ist. Und würde ich dann ungern abgeben. Ich kann nicht abschätzen, wie wichtig das wäre, weil ich in so einer großen Wohngemeinschaft noch nicht gewohnt habe. Dass ich sage, wir bräuchten da einfach noch mehr Platz oder so.“

Perspektive auf das Thema Bezahlbarkeit

Ähnlich positiv haben die Befragten über die Bezahlbarkeit gesprochen. Sie waren sehr zufrieden mit dem Miet- bzw. Kaufpreis und machten deutlich, dass sie dafür sehr hochwertigen Wohnraum zur Verfügung haben. Bei Projekten, in denen sie bereits in die Planung involviert waren, wurde früh auf Bezahlbarkeit geachtet. Es gab dort Abwägungen zwischen baulichen und technischen Qualitäten sowie der sozialen Verträglichkeit des Miet- bzw. Kaufpreises. Die Abstimmung mit den Planenden wurde hierbei als zentraler Faktor genannt, um eine für alle bezahlbare Lösung zu erreichen.

Bewohner GenossenschaftsHaus, Altötting

„Also verglichen mit einem Neubau ist es ja sehr günstig, würde ich sagen. [...] Ich meine, es gibt bestimmt günstigere Wohnungen, aber die sind halt dann auch entsprechend. Und dadurch, dass es super gedämmt ist, da hat man weniger Nebenkosten. Strom kriegt man auch relativ günstig vom Dach. Also sehr gut. Ich meine, es ist ein bisschen ein Streitpunkt hier intern, weil es doch ein bisschen teurer geworden ist, wie es gedacht war. Aber [...] für mich bin ich sehr zufrieden.“

Bewohner Collegium Academicum, Heidelberg

„[...] , dass es halt ein Wohnheim ist mit bezahlbarem Wohnraum. Und wie das halt möglich ist, ist durch das Finanzierungsmodell. Also es geht nicht um Profite, sondern halt, dass es Non-Profit ist und wir sozusagen alle, solange wir hier wohnen, Mitglieder des Vereins sind. Und die Mieten fließen halt in den Bankkredit zurück. So, das heißt, es geht uns gar nicht um Gewinne oder so, sondern einfach günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.“

Die Befragten lieferten insgesamt eine vielseitige Perspektive auf innovative Wohnprojekte. Bemerkenswert ist die durchweg hohe Wohnzufriedenheit. Gleichzeitig wurde offenbar, dass sich einzelne Innovationen zu Gemeinschaftsflächen und gemeinschaftlichem Zusammenleben sowie Ansätze zur Flächensuffizienz nicht auf alle Ziel- und Bevölkerungsgruppen übertragen lassen. Die Bewohnendenbefragung bildet subjektive Wahrnehmungen ab, die deutliche Hinweise auf die Nachfrage und den Bedarf nach innovativen Wohnräumen geben konnten. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass alle Befragten erst seit wenigen Monaten oder Jahren in den Projekten wohnen. Ihre langfristige Perspektive auf die innovativen Wohnprojekte konnte derzeit noch nicht erhoben werden.

6 Weiterentwicklung innovativer Wohnformen für die Zukunft

Die Untersuchung hat gezeigt, dass innovative Wohnformen für die Lösung wohnungspolitischer, ökologischer und sozialer Herausforderungen relevant sind. Steigende Wohnkosten, begrenzte Flächenverfügbarkeit und soziale Isolation sind zentrale Themen, die adressiert werden. Zugleich wurde deutlich, dass innovative Wohnformen keiner starren Typologie entsprechen, sondern sich in kontextuellen Entwicklungsprozessen entfalten. Während klassische Mietverhältnisse und der „normale“ Wohnungs- oder Hauskauf nach wie vor nachgefragte Wohnmodelle darstellen, ist den durchgeführten Metastudien zufolge mittlerweile auch ein wachsendes Interesse an innovativen, flexiblen und gemeinschaftsorientierten Wohnkonzepten zu beobachten.

Konkrete Vorschläge zur Weiterentwicklung innovativer Wohnformen unter Berücksichtigung der Realisierungsbedingungen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Forschungsergebnisse erarbeitet: der Ergebnisse der Projektträgerinnen- und Projektträger- sowie der Kommunalbefragung, der Recherchen zu den Good Practices, der Fallanalysen, der verschiedenen Interviews und des Workshops. Hierbei wurde insbesondere auf die Clusterung vielversprechender Projekte nach wesentlichen Formdeterminanten wie Organisations-, Rechts- und Vertragsformen, soziodemografischen Strukturen, Wohn- und Bauformen sowie Verwaltungsmodellen zurückgegriffen. Insbesondere standen Flächensuffizienz sowie die ökologische und soziale Nachhaltigkeit im Fokus. Dabei wurden verschiedene Aspekte identifiziert, die zur Weiterentwicklung innovativer Wohnformen beitragen können.

Es hat sich gezeigt: „die eine“ innovative Wohnform, die flächensuffizient, bezahlbar, für sämtliche Zielgruppen interessant und übertragbar ist, gibt es nicht. Vielmehr findet sich eine Vielzahl an unterschiedlichen Ansätzen, die in den jeweiligen Kontexten funktionieren. Sie sind entstanden, weil bestimmte Realisierungsbedingungen gegeben waren; dazu zählen Kooperationsbereitschaft, Offenheit, aber auch (Markt-)Druck, Gelegenheit und Zufall. Ziel der folgenden Überlegungen zur Weiterentwicklung innovativer Wohnformen ist es daher nicht, einzelne Gebäudetypen, Bauweisen oder Rechtsformen zu empfehlen, sondern die Rahmenbedingungen für die Entwicklung innovativer Wohnformen zu benennen und Maßnahmen für eine erfolgreiche Umsetzung unabhängig aufzuzeigen.

6.1 Weichenstellung innovativer Wohnformen – fünf wichtige Momente

Ein zentraler Aspekt, der bei den Überlegungen zur konzeptionellen Weiterentwicklung innovativer Wohnformen immer wieder hervortritt, betrifft die Gelegenheiten bei der Projektentwicklung, bei denen sich Innovationen überhaupt erst entwickeln. Die Ergebnisse der Projektträgerbefragung, der Fallanalysen sowie der kommunalen Perspektiven offenbaren: Innovative Wohnformen entstehen selten entlang eines linearen, standardisierten Ablaufs. Stattdessen entwickeln sie sich in iterativen, dynamischen Prozessen mit „kritischen Momenten“, in denen sich entscheidet, ob und wie Innovation tatsächlich stattfindet. An solchen Zeitpunkten im Entwicklungsprozess besteht jeweils besonderes Potenzial und auch Risiko, dass innovative Ansätze realisiert oder ausgebremst werden. Aus diesem Grund könnten unterstützende Maßnahmen und Instrumente gezielt hier ansetzen. Fünf solcher Gelegenheitsfenster konnten in den untersuchten Projekten identifiziert werden:

- Von der ersten innovativen Idee bis zur Grundsteinlegung
- Vom ersten Kontakt mit der Kommune bis zum Realitätscheck der Projektidee
- Suchen und Finden des Grundstücks oder Gebäudes (Manche Projekte starten auch mit einem vorhandenen Grundstück oder einem Gebäude als Ausgangspunkt)

- Reaktion der Banken und Fördermittelgeber; Planung des Finanzmodells
- Auswahl der Architektinnen und Architekten

Die bisherigen Auswertungen machen deutlich, dass innovative Wohnformen nicht als standardisierte Modelle entworfen werden können. Vielmehr entstehen sie in komplexen, kontextabhängigen Prozessen. Dabei rückt weniger die konkrete Ausgestaltung in den Vordergrund, sondern insbesondere in den identifizierten Gelegenheits-Situationen vielmehr die Frage, wie solche Projekte angestoßen, entwickelt und umgesetzt werden können. Gerade in diesen Momenten bedarf es ausreichend Zeit und Ressourcen, aber auch des Zusammenspiels von Projektgruppen über kommunale Stellen bis zu Förderinstitutionen. Die im Rahmen dieser Studie analysierten Projekte durchliefen alle diese Phasen in jeweils unterschiedlicher Intensität, wobei es jedoch zeitliche Verschiebungen gab. Im Folgenden wird auf die Schlüssel-Gelegenheiten bzw. -Phasen eingegangen.

Tabelle 3

Die fünf entscheidenden Phasen bei der Entwicklung innovativer Wohnformen

	Typische Herausforderungen	Empfohlene Unterstützung	Beispiele aus der Praxis
Von der ersten Idee bis zur Grundsteinlegung	Anfangseuphorie, fehlende Strukturen und Ressourcen	Anlaufstellen in Kommunen, niedrigschwellige Startförderung, professionelle Moderation	Goethestraße (Konstanz), Am Lokdepot (Berlin), ProWoHat (Hattingen), Samtweberei (Krefeld)
Erster Kontakt mit Kommune bis Realitätscheck	intransparente Prozesse, fehlende Ansprechpersonen, mangelnde Kenntnis über formelle Anforderungen	kommunale Koordinationsstellen, Dialogformate, Verwaltungsschulung	GenossenschaftsHaus (Altötting), Am Lokdepot (Berlin), Samtweberei (Krefeld), Collegium Academicum (Heidelberg)
Suchen und Finden des Grundstücks oder Gebäudes	Flächenverfügbarkeit, Höchstpreisvergabe, fehlende Transparenz, Zeitdruck	Konzeptvergaben mit Innovationskriterien, Erbbau-recht, Flächenpooling durch Kommune/Stiftungen	Goethestraße (Konstanz), GenossenschaftsHaus (Altötting), Samtweberei (Krefeld), Am Lokdepot (Berlin), Collegium Academicum (Heidelberg)
Reaktion der Banken und Planung des Finanzmodells	komplexe Förderbedingungen, fehlende Transparenz über Fördertöpfe, fehlendes Eigenkapital, Risikoaversion der Banken	Förderberatung, Innovationsfonds, Initialkapitalmodelle, längere Amortisationszeiten, standardisierte Finanzierungsinstrumente	GenossenschaftsHaus (Altötting), Collegium Academicum (Heidelberg), Samtweberei (Krefeld)
Auswahl der Architektinnen oder Architekten	Mangel an in partizipativen Methoden erfahrenen Planungsbüros, standardisierte Verfahren ungeeignet für Innovation	Architekten-Castings, gezielte Projektwettbewerbe mit sozial-ökologischen Kriterien, Zugang zu Planungsnetzwerken	alle untersuchten Fallbeispiele

Von der ersten innovativen Idee bis zur Grundsteinlegung

Der Beginn innovativer Wohn- oder Stadtentwicklungsprojekte lässt sich häufig auf eine zündende Idee zurückführen. Oftmals wird diese initiiert von engagierten Einzelpersonen, zivilgesellschaftlichen Gruppen oder progressiv denkenden Organisationen wie Architekturbüros oder Wohnungsunternehmen. In der frühen Phase dieser Projekte entstehen erste informelle Strukturen, etwa durch die Bildung von Projektgruppen oder Kooperationskreisen. Diese Strukturierung, wie in den Beispielen der Goethestraße in Konstanz oder Am Lokdepot in Berlin, schafft Verbindlichkeiten und ist entscheidend dafür, dass Ideen nicht im Enthusiasmus versanden, sondern in konkrete Planungen überführt werden. Besonders herausfordernd ist diese Phase für nicht-professionalisierte Akteure, wie etwa bei den Projekten ProWoHat in Hattingen oder der Samtweberei in Krefeld, wenn es an institutionellen Ressourcen, Erfahrung und Zugang zu Netzwerken fehlt. Häufig trifft man auf anfängliche Euphorie, die jedoch mit einem Mangel an Strukturen, personellen Ressourcen und Finanzierungsmöglichkeiten konfrontiert ist. Unterstützend wirken in dieser Phase Anlaufstellen innerhalb der Kommune,

beispielsweise in Form von Informationsplattformen oder der Bereitstellung von Räumen für Initiativen. Auch niedrigschwellige Startförderungen und externe professionelle Moderation können maßgeblich dazu beitragen, Projekte in die nächste Phase zu überführen.

Vom ersten Kontakt mit der Kommune bis zum Realitätscheck der Projektidee

Sobald eine Projektidee Form annimmt, ist der nächste logische Schritt der Kontakt mit der Kommune, sowohl auf Verwaltungsebene als auch mit politischen Gremien. Dieser Austausch ist essenziell, da ohne kommunale Unterstützung viele Projekte keine Umsetzungsgrundlage haben. Die Fallanalysen zeigen jedoch, dass viele Gruppen bei diesem Schritt auf erhebliche Unsicherheiten stoßen: fehlende Zuständigkeiten, intransparente Prozesse oder gar Widerstand gegenüber nicht-konventionellen Ansätzen, so etwa beim Genossenschafts-Haus in Altötting oder erneut Am Lokdepot in Berlin. Um solche Hürden zu überwinden, haben sich in verschiedenen Projekten spezifische Maßnahmen bewährt: Die Benennung fester Ansprechpartnerinnen und -partner auf kommunaler Seite, wie bei der Samtweberei in Krefeld, sowie regelmäßige Abstimmungstreffen, wie im Collegium Academicum in Heidelberg, fördern Vertrauen und Transparenz. Kommunale Koordinationsstellen, moderierte Dialogformate bzw. Runde Tische und eine Schulung von Verwaltungsmitarbeitenden im Umgang mit alternativen Projektformen tragen dazu bei, die Anschlussfähigkeit innovativer Ideen zu verbessern.

Grundstückssituation und -beschaffenheit

Ein zentraler Engpass bei der Umsetzung innovativer Wohnprojekte liegt in der Verfügbarkeit und Beschaffenheit von Grundstücken. Die Fallbeispiele belegen, dass entweder ein konkretes Grundstück den Impuls für eine innovative Lösung gibt, etwa bei der Nachverdichtung bestehender Quartiere wie in der Goethestraße in Konstanz oder der Umnutzung leerstehender Gebäude wie bei der Samtweberei in Krefeld oder dem GenossenschaftsHaus in Altötting, oder dass eine Idee auf die Suche nach einem passenden Ort angewiesen ist, wie im Fall des Collegium Academicum in Heidelberg. Beide Ausgangslagen stellen die Projektträger vor Herausforderungen: mangelnde Flächenverfügbarkeit, Intransparenz bei der Vergabe, Vergabepraktiken, die Innovationen benachteiligen, sowie hoher Zeitdruck prägen diese Phase. Um Innovation zu ermöglichen, sind unterstützende Maßnahmen wie Konzeptvergaben mit Fokus auf sozial-ökologischen Kriterien, die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht sowie Flächenpools, bereitgestellt durch Kommunen oder gemeinwohlorientierte Stiftungen, von großer Bedeutung. Sie schaffen Raum für Ideen, die andernfalls keine Umsetzungschance hätten.

Reaktion der Banken und Fördermittelgeber; Planung des Finanzmodells

Die Finanzierung ist einer der sensibelsten Aspekte in der Entwicklung innovativer Projekte. Besonders nicht-professionalisierte Gruppen stehen vor enormen Hürden: Banken reagieren oft zurückhaltend bis ablehnend auf unkonventionelle Ansätze, wie aus den Fällen GenossenschaftsHaus (Altötting), Samtweberei (Krefeld) oder Collegium Academicum (Heidelberg) hervorgeht. Es stehen zwar vielfältige Fördermittel für das Bauen zur Verfügung, sie sind jedoch für Laien teils schwer zugänglich, unübersichtlich und mit hohen Anforderungen verbunden. Die fehlende Transparenz über Förderlandschaften, gepaart mit Eigenkapitalmangel und Risikoaversion der Finanzinstitute, verzögert nicht nur die Umsetzung, sondern sie kann Projekte sogar zum Scheitern bringen. Um diesem Risiko zu begegnen, sind neue Instrumente gefragt: Förderberatungen, speziell für die Vorbereitungsphase, sowie Innovationsfonds und Initialkapitalmodelle können den Einstieg erleichtern. Darüber hinaus sind angepasste Finanzierungsmodelle, etwa in Form langer Amortisationszeiträume von 40 Jahren und standardisierter gemeinwohlorientierter Kreditprodukte, entscheidend, um diesen Projektansatz nachhaltig tragfähig zu machen.

Auswahl der Architektinnen und Architekten

Die Auswahl des richtigen Architekturbüros ist ein Schlüssel zum Erfolg innovativer Bauprojekte. Die Fallanalysen zeigen übereinstimmend, dass Projekte ohne ein engagiertes, ideenoffenes und partizipatives Planungsteam kaum erfolgreich realisiert werden konnten. Architektinnen und Architekten bringen nicht nur das technische Know-how mit, sondern übersetzen Visionen in gebaute Realität. Dabei spielen neben fachlicher Qualifikation auch Soft Skills wie Kommunikationsfähigkeit, Teamgeist, Vertrauen und Beharrlichkeit eine zentrale Rolle. Die Herausforderungen in dieser Phase bestehen darin, dass viele klassische Planungsbüros wenig Erfahrung mit partizipativen Verfahren haben und bestehende Auswahlverfahren oft nicht auf alternative Projekte zugeschnitten sind. Um die passenden Planenden zu finden, haben sich alternative Zugänge bewährt: Architekten-Castings, gezielte Wettbewerbe mit sozial-ökologischen Bewertungskriterien sowie die Anbindung an Netzwerke mit innovativen Planerinnen und Planern können helfen, diese Lücke zu schließen. So wird sichergestellt, dass die architektonische Umsetzung dem Anspruch und der Komplexität der Projekte gerecht wird.

6.2 Strukturelle Hebel zur Weiterentwicklung innovativer Wohnformen

Die im Forschungsprojekt durchgeführten Erhebungen, einschließlich der Projektträgerbefragung, der Kommunalbefragung sowie der Analyse der Nachfrageperspektive, zeigen, dass die Entwicklung innovativer Wohnformen weniger von einzelnen, herausragenden Projekten getragen wird, sondern vielmehr durch strukturelle Rahmenbedingungen bestimmt ist. Damit innovative Konzepte künftig häufiger, systematischer und erfolgreicher umgesetzt werden und so einen Beitrag zu zukunftsweisendem, bezahlbarem Wohnen leisten können, sollten auf verschiedenen Ebenen Impulse gesetzt werden. Im Folgenden werden zentrale Handlungsfelder dargestellt, die besonders relevant für die Weiterentwicklung innovativer Wohnformen sind.

6.2.1 Finanzierungsmodelle und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

In der Projektträgerbefragung gab knapp die Hälfte der Befragten an, dass die Finanzierung ihres Projekts zu den größten Herausforderungen zählte, insbesondere in der frühen Konzeptions- und Planungsphase. Diese Einschätzung deckt sich mit Erkenntnissen aus den Fallanalysen, in denen deutlich wurde, dass fehlendes Eigenkapital, Unsicherheiten in der Fördermittellandschaft sowie mangelnde Erfahrung im Umgang mit Banken und institutionellen Geldgebern zu erheblichen Verzögerungen oder sogar zum Scheitern von Projektideen führen können. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass bestehende Förderinstrumente oftmals nicht auf die spezifischen Anforderungen kleiner, partizipativer oder zivilgesellschaftlich getragener Wohnformen zugeschnitten sind. Außerdem geben bereits heute mehr als 40 % der Mieterinnen und Mieter an, mehr als 30 % ihres Haushaltseinkommens für Miete auszugeben (GdW 2023). Vieles spricht also dafür, innovative Wohnkonzepte auch mit dem Ziel des bezahlbaren Wohnens weiterzuentwickeln und durch geeignete Förderstrukturen abzusichern. Einige Maßnahmen können helfen, die Finanzierung zu erleichtern:

- Entwicklung innovativer Finanzierungsprodukte, die auch komplexe Wohnprojekte abbilden und für eine breite Zielgruppe zugänglich sind, z. B. über die üblichen Hausbanken oder bei Förderbanken mit entsprechender Vertriebsstruktur
- Verbesserung des Zugangs zu Krediten, insbesondere für nicht haftungsbeschränkte Rechtsformen, ggfs. durch übergangsweise Bundes- oder Gruppen-Bürgschaften oder die Unterstützung bei der Gründung haftungsbeschränkter Rechtsformen (s. u.)
- Verlängerung von Amortisationszeiträumen über die Perspektive von Belegungsbindungen hinaus auch in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

- Spezielle Finanzierungsmodelle auch für ältere Menschen, um den Zugang zu Mitteln für den innovativen Umbau des eigenen Hauses finanzieren zu können; ggfs. mit Aufkaufmodellen, Pachtmodellen o. Ä. kombiniert
- Einrichtung eines „Projektentwicklungsfonds für innovative Wohnformen“, der Personal-, Moderations- und Beratungskosten in der Frühphase (bis etwa in Leistungsphase 2 der HOAI – Vorplanung) abdeckt – Erst auf diesem Weg lässt sich häufig überhaupt die Grundlage für eine Finanzierung schaffen.
- Einführung von Innovationszuschüssen oder Planungs-Gutscheinen etc. zur Unterstützung früher Planungsphasen, ggfs. als „Initialkapitalbonus“ oder „Heimatcheck“ (Programm des Bauministeriums in NRW) – Entsprechende kleine „Kapitalspritzen“ sollten einfach zu beantragen sein und können dazu dienen, Kosten z. B. für Moderation, Beratung oder auch Gründung (teilweise) zu tragen.
- Anreizfinanzierung zur Projektbildung: Förderung von Veranstaltungen zur Gewinnung von Interessierten, Moderation, Visionsbildung und Standortrecherche

6.2.2 Organisationsformen und rechtliche Strukturen

Die Analyse der Trägerstrukturen innovativer Projekte offenbart eine große Bandbreite an Organisationsformen, von klassischen Genossenschaften über GmbHs und Vereine bis hin zu Mischformen oder Syndikats-Konstruktionen. Knapp ein Drittel der befragten Projektträgerinnen und Projektträger verfügte über keine haftungsbeschränkte Rechtsform, was sich in der Praxis häufig als Finanzierungshemmnis erwies. Gleichzeitig wurde deutlich, dass gerade hybride Modelle, bei denen sich beispielsweise Vereine mit Genossenschaften oder Gesellschaften verbinden, besonders innovationsfördernd sind. Diese Organisationsformen ermöglichen eine klare Aufgabenverteilung, größere wirtschaftliche Tragfähigkeit und partizipative Planungsprozesse zugleich.

Dennoch fehlt es an strukturellen Angeboten zur rechtlichen Beratung und Begleitung solcher Konstellationen. Eine systematische Unterstützung durch Musterverträge, Rechtsform-Toolkits oder spezifische Förderbedingungen für kooperative Trägerkonstruktionen könnte helfen, Hemmnisse abzubauen und Experimentierräume zu erweitern. Es lassen sich aus dem Forschungsprojekt eine Reihe an Maßnahmen ableiten, die dazu beitragen können:

- Förderung kooperativer Rechts- und Organisationsformen, um innovative Wohnkonzepte flexibler umsetzen zu können, u. a. durch die bereits in einigen Programmen der sozialen Wohnraumförderung praktizierte Förderung der Gründung von Genossenschaften (hier werden insbesondere die hohen Kosten für die Erarbeitung der Voraussetzungen zur Eintragung bei den Prüfungsverbänden gegenfinanziert)
- Kombination unterschiedlicher Rechtsformen wie Genossenschaften und Vereine zur Schaffung neuer Finanzierungs- und Organisationsmöglichkeiten, beispielsweise durch entsprechend „offene“ Ausgestaltungen von Satzungen in Genossenschaften
- Ermöglichung des Zugangs zu Rechts- und Gründungsberatung vergleichbar zu bekannten Förder- und Beratungsmodellen aus der Gründungsförderung in der Start-up-Szene
- Ausweitung der Syndikatsmodelle, etwa durch die Integration von Einfamilienhäusern in syndikatsähnliche Modelle, z. B. durch Clusterlösungen, gemeinschaftlich getragene Nachbarschaftsstrukturen oder Syndikatsstrukturen für Neubauprojekte inklusive rechtlicher Absicherung über städtebauliche Verträge, Gemeinwohlbindung und Mietobergrenzen

- Schaffung von Übergangsmöglichkeiten zwischen Rechtsformen für mehr Flexibilität in der Projektumsetzung
- Syndikatsmodell „von Amts wegen“ – So können Kommunen oder Förderinstitutionen zivilgesellschaftliche Gruppen gezielt in syndikatsähnliche Strukturen begleiten, um Rechtssicherheit und langfristige Gemeinwohlbindung zu gewährleisten.

6.2.3 Innovationsförderung und experimentelle Ansätze

Aus Sicht der befragten Projektträgerinnen und Projektträger besteht hoher Bedarf an flexiblen Rahmenbedingungen in Bezug auf bauliche Standards, Wohnflächenvorgaben, Stellplatzsetzungen oder energetische Anforderungen. Mehr als 60 % der Projekte berichteten im Rahmen der Befragung von Konflikten mit bestehenden baurechtlichen oder technischen Regelungen, etwa bei der Realisierung flexibler Grundrisse, multifunktionaler Räume oder beim Einsatz ökologischer Baustoffe.

Die Kommunalbefragung macht deutlich, dass innovative Wohnformen zwar als wichtig anerkannt werden, da 46 % der Kommunen sie als zentrales Instrument für flächensparendes Bauen ansehen. Konkrete Anreize für Experimentierprojekte, beispielsweise durch Abweichungen von Regulierungen, werden jedoch bislang kaum umgesetzt. Lediglich 9 % der befragten Kommunen berücksichtigen die Flächeneffizienz bei der Grundstücksvergabe, obwohl Flächensuffizienz zu den erklärten wohnungspolitischen Prioritäten zählt. Es kommen verschiedene Handlungsansätze zur Innovationsförderung in Betracht:

- Gezieltes und regelmäßiges „Innovations-Scouting“, um Wohn-Innovationen frühzeitig zu erkennen und ggfs. unterstützen zu können
- Etablierung von Experimentierfeldern, in denen regulatorische Standards gezielt geöffnet werden, um neue Wohnformen zu erproben, bzw. Erprobung eines „Innovationsjokers“, der spezifische Normen aussetzen kann, um innovative Konzepte zu ermöglichen
- Programme für experimentelles Wohnen in Modellkommunen zur direkten Umsetzung innovativer Konzepte – Ähnlich wie in den „Internationalen Bauausstellungen“ können Innovations-Ausstellungen oder -panels hilfreiche Ideen für konkrete wohnungspolitische Fragen generieren.
- Aufbau von Innovationsberatung als Ergänzung zur klassischen Wohnberatung
- Spezifische Förderlinien für Forschungs- und Entwicklungsprojekte der Wohnungswirtschaft zu Suffizienz, Nutzungsflexibilität und Nachbarschaftsmodellen
- Einführung neuer Wettbewerbsverfahren und/oder -kriterien für flexible Grundrisse und innovative Raumkonzepte

6.2.4 Plattformen und Netzwerke für innovative Wohnformen

Ein zentrales Ergebnis der Projektträgerbefragung ist der Wunsch nach stärkerer Vernetzung und strukturiertem Wissenstransfer. Zwar gaben über 70 % der Projekte an, sich bereits in informellen Netzwerken auszutauschen, doch fehlen bislang professionelle Plattformen, Beratungsangebote oder überregionale Informationsschnittstellen. Auch viele Kommunen (45 %) gaben an, sich im Austausch mit anderen Städten und Gemeinden zu befinden, meist jedoch ohne formelle Verankerung oder gesicherte Ressourcen.

Gleichzeitig zeigt sich, dass eine erhöhte Sichtbarkeit bestehender innovativer Wohnformen, beispielsweise durch Projektlandkarten, Steckbriefdatenbanken oder Fachveranstaltungen, maßgeblich zur Nachahmung

und Skalierung beitragen könnte. Eine gezielte Stärkung solcher Austausch- und Wissensformate, ergänzt durch begleitende Öffentlichkeitsarbeit, kann einen wesentlichen Beitrag zur Etablierung innovativer Wohnkulturen leisten. Durch die Verknüpfung verschiedener Aktivitäten kann darauf hingewirkt werden:

- Aufbau einer zentralen Plattform bzw. Koordinierungsstelle für innovative Wohnkonzepte, die Akteurinnen und Akteure vernetzt und den Wissenstransfer fördert und ggfs. das Monitoring bzw. Innovations-Scouting übernehmen kann – Hier kann ein partnerschaftliches Modell mit z. B. den Architekten und Architektinnen, der Bauindustrie oder sozialen Verbänden etc. aufgesetzt werden, um die verschiedenen Innovationsfelder abzudecken.
- Förderung kollaborativer Arbeitsphasen und Vernetzungsmöglichkeiten für Wohnprojekte
- Entwicklung von Formaten wie einem „Tag des innovativen Wohnens“, um erfolgreiche Projekte, neue Ideen und Konzepte sichtbar zu machen und die Akzeptanz in der Gesellschaft zu steigern – Dies kann insbesondere auch dazu dienen, eine mögliche Nachfrage nach entsprechenden Wohnformen zu ermitteln.
- Erstellung eines Leitfadens mit zentralen Leitfragen und Entscheidungshilfen für die Entwicklung innovativer Wohnprojekte, von der Standortwahl über Rechtsformen und Beteiligungsprozesse bis zur langfristigen Trägerschaft
- Etablierung geeigneter Preise und Auszeichnungen für „Innovation“ im Wohnen, ggfs. auch angelehnt an bestehende Wettbewerbe
- Verstärkte Sensibilisierung für die Vielfalt von Wohnformen durch gezielte Kommunikation in Politik und (Fach-)Öffentlichkeit – Hierzu können einige der o. g. Instrumente genutzt werden; anhand konkreter Beispiele, Preisträgerprojekte etc. kann auf das Potenzial solcher Wohnformen hingewiesen werden, mit geeigneten Veranstaltungen und einer regelmäßigen medialen Bespielung des Themenfeldes kann Aufmerksamkeit erzeugt werden.

6.2.5 Flexibilität und Anpassungsfähigkeit des Wohnraums

Besonders auffällig ist die Bedeutung flexibler Grundrisslösungen in den untersuchten Projekten. Über 90 % der befragten Projektträgerinnen und Projektträger, die Grundrissflexibilität aktiv umgesetzt haben, bewerten dies als zentralen Innovationsfaktor. Dazu zählen zuschaltbare Räume, Mehrzweckflächen, teilbare Wohneinheiten oder gemeinschaftlich nutzbare Räume auf Quartiersebene. Ergänzt wird dies durch die Ergebnisse der Wohntrends-Studie: Rund 16 % der Befragten äußerten den Wunsch nach einem zusätzlichen Arbeitszimmer, während über 40 % Interesse an ökologischen und gemeinschaftsorientierten Wohnformen zeigten – also zählen auch hier Flexibilität, Effizienz und soziale Einbindung.

Solche Konzepte stehen jedoch häufig in Konflikt mit bestehenden Normen oder baurechtlichen Vorgaben. Neben der Förderung von Initiierung und Vorplanung entsprechender Wohnformen, wie in den vorherigen Punkten erläutert, können auch reguläre Förderstränge in der Objektförderung auf innovative Wohnformen ausgerichtet werden, beispielsweise durch Bonusprogramme, gezielte Fördermodule oder neue Standardtypen (z. B. KfW-Flex-Haus). Das könnte helfen, marktnahe und nachfragerrelevante Innovationen umzusetzen. Zu förderwürdigen baulichen Innovationen zählen insbesondere:

- Förderung des Geschosswohnungsbaus mit mehr tragenden Außenwänden und flexiblen Innenflächen sowie Entwicklung von Konzepten für teiloffene Wohnstrukturen mit anpassbarer Möblierung und flexibler Raumgestaltung

- Förderung von Zuschalträumen, die je nach Lebenssituation erweitert oder reduziert werden können, und Bonusprogramme für flexible Raumnutzung, um Anreize für innovative Wohnkonzepte zu schaffen
- Erleichterung der Nutzung von Wohnflächen in Gewerbegebieten für neue Wohnkonzepte
- Planung der Teilbarkeit und Kombinierbarkeit von Einfamilienhäusern schon von Beginn an und z. B. dafür Auflegen eines KfW-Programms „Flexibles Wohnen“ mit finanziellen Anreizen für anpassungsfähige Wohnkonzepte
- Vereinfachung von Umnutzungen sowie Zulassung größerer Geschosshöhen für mehr Wohnqualität

6.2.6 Städtebauliche Innovationen

Die Kommunalbefragung zeigt, dass zwei Drittel der Städte und Gemeinden innovative Wohnformen als festen Bestandteil ihrer strategischen Stadtentwicklung begreifen. Besonders hervorgehoben wurden deren Potenziale im Bereich der Bezahlbarkeit, Flächensuffizienz und Nachbarschaftsbildung. Dies ist auch in den Fallstudien erkennbar, in denen innovative Projekte vor allem dann erfolgreich waren, wenn sie in vorhandene Quartiersstrukturen eingebunden waren oder gezielt auf städtebauliche Herausforderungen wie Leerstand, Nachverdichtung oder Nutzungsmischung reagierten.

Entsprechend erscheint es geboten, innovative Wohnformen nicht als „Sonderlösung“ zu behandeln, sondern als Teil integrierter Stadtentwicklungsprozesse zu begreifen. Dazu gehören eine stärkere Verankerung in Masterplänen und Förderstrategien, die Priorisierung in der Grundstücksvergabe sowie die gezielte Einbettung in lokale Bündnisse, Quartiersinitiativen oder Nachhaltigkeitskonzepte. Hilfreich können dabei folgende Maßnahmen sein:

- Entwicklung neuer städtebaulicher Strategien, um mit steigender Wohnungsdichte umzugehen (z. B. Aufstockungen auf Parkhäusern), ebenso Entwicklung kommunaler oder überregionaler Strategien zur aktiven Baulandfindung, z. B. über Flächenkataster oder Bodenagenturen
- Förderung von zweckgebundenen Grundstücksspenden durch steuerliche Vorteile, etwa über eine Bundesstiftung Grundstücksfonds, die Schenkungen für innovative Wohnzwecke entgegennimmt und weitervermittelt
- Förderung und rechtliche Etablierung des Mietkaufmodells, um langfristigen Eigentumsübergang ohne sofortige Kapitalbindung zu ermöglichen
- Priorisierung des Erbbaurechts gegenüber dem Grundstückskauf – Durch langfristige und günstige Verpachtung (z. B. 99 Jahre) können Bodenpreise aus dem Projekt herausgerechnet und Wohnkosten gesenkt werden, gleichzeitig behalten Kommunen oder Stiftungen die langfristige Steuerungsmöglichkeit.
- Förderung einer Mischung unterschiedlicher Wohnformen innerhalb verdichteter Wohngebiete bzw. Nutzung von Bebauungsplänen und Gestaltungssatzungen zur Ermöglichung innovativer Wohnprojekte

6.3 Perspektiven für die zukünftige Entwicklung innovativer Wohnformen

Die Analyse der strukturellen Voraussetzungen, der empirischen Befunde und der konkreten Projektlandschaft verdeutlicht: Innovative Wohnformen können einen wirksamen Beitrag zur Lösung aktueller wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Herausforderungen leisten. Sie bieten Ansätze für ein flächensparendes, sozial

ausgewogenes, ökologisch verantwortungsvolles und zugleich anpassbares Wohnen, sowohl im Bestand als auch im Neubau.

Gleichzeitig zeigt sich, dass die Realisierung solcher Wohnformen nicht von selbst funktioniert. Vielmehr erfordert sie gezielte politische, administrative und gesellschaftliche Anstrengungen, um strukturelle Hemmnisse zu überwinden und Innovationspotenziale systematisch zu nutzen. Die vorliegenden quantitativen und qualitativen Erhebungen verweisen auf zentrale Stellschrauben: die Gestaltung verlässlicher Förder- und Finanzierungsinstrumente, die Öffnung rechtlicher und normativer Rahmenbedingungen, die Stärkung von Beratung und Wissenstransfer sowie die strategische Einbindung innovativer Wohnformen in kommunale Entwicklungsprozesse.

Es wurde zudem deutlich, dass es „die eine“ innovative Wohnform nicht gibt. Vielmehr handelt es sich um eine Vielzahl konzeptionell, architektonisch und sozial unterschiedlicher Modelle, die sich auf die jeweilige räumliche, demografische und soziale Situation vor Ort beziehen. Die Vielfalt der untersuchten Projekte und Innovationscluster beweist, dass Innovation im Wohnen oft nicht durch ein einzelnes Merkmal definiert wird, sondern durch die Kombination mehrerer Ziele und Prinzipien – insbesondere in Bezug auf Bezahlbarkeit, Suffizienz und Gemeinschaft.

Zukünftig gilt es, diese Vielfalt nicht nur anzuerkennen, sondern aktiv zu unterstützen. Dazu gehören verlässliche Ansprechpersonen in Kommunen ebenso wie rechtssichere Trägerformen, planbare Finanzierungsketten, flexible bauliche Standards und nutzernehe Planungsprozesse. Werden diese strukturellen Rahmenbedingungen geschaffen, können innovative Wohnformen zu einem festen Bestandteil einer zukunftsfähigen Wohnraumversorgung in Deutschland werden und über den Wohnungsbau hinaus Impulse für soziale Teilhabe, Klimaschutz und resiliente Nachbarschaften setzen.

7 Fazit und Ausblick: Innovative Wohnformen – ein unterschätztes Segment?

Die Analyse der gesellschaftlichen Entwicklungen, der Nachfragetrends und der realen Herausforderungen am Wohnungsmarkt macht deutlich: Innovative Wohnformen präsentieren sich zunehmend als bedeutsame Antwort auf vielgestaltige Anforderungen an das Wohnen. Bezahlbares Wohnen, Flächensuffizienz und ökologische Nachhaltigkeitsziele sind dabei entscheidende Themen. Der Wunsch vieler Menschen nach neuen Wohnkonzepten, die sowohl individuellen Bedürfnissen als auch gemeinschaftlichen und ökologischen Ansprüchen gerecht werden, ist deutlich erkennbar. Der demografische Wandel, die Pluralisierung der Lebensstile und die zunehmende Singularisierung von Haushalten sind Treiber dieser Entwicklung, genauso wie der strukturelle Mangel an Wohnraum und steigende Kosten auf dem klassischen Wohnungsmarkt.

Die vorliegende Studie hatte zum Ziel, das Feld der innovativen Wohnformen in Deutschland zu erschließen und es einerseits zu systematisieren, andererseits Potenziale dieser vielfältigen Wohnformen für die Lösung der geschilderten Probleme an den Wohnungsmärkten zu ermitteln. Zu diesem Zweck wurde ein aufwändiges Methodenset umgesetzt. Neben der umfangreichen Recherche zu innovativen Wohnformen und erkennbaren Innovationsdimensionen wurden Expertinnen und Experten konsultiert, es wurde eine Kommunalbefragung initiiert und eine Erhebung (potenziell) innovativer Wohnprojekte durchgeführt. Ausgehend davon wurden in verschiedenen Verfahrensschritten Innovationscluster herausgearbeitet, innerhalb derer die Projekte in Deutschland für bestimmte Innovationen stehen. Schließlich wurden für die unterschiedlichen Cluster aussagekräftige Projekte in Form von Good-Practice-Projekten detaillierter recherchiert und ausgewählte Wohnprojekte mittels Vor-Ort-Recherchen in Fallanalysen tiefergehend untersucht.

Die Anlässe für die Weiterentwicklung tradierter Wohnformen sind vielfältig; teils spielen soziale Bedürfnisse (z. B. Gemeinschaft), aber auch bestimmte Wohnwünsche (Nachhaltigkeit, Modernität) eine Rolle. Insgesamt ist zudem erkennbar, dass viele der Innovationen (auch) das Ziel verfolgen, suffizientes, flächensparendes Wohnen zu ermöglichen und Wohnen bezahlbar zu erhalten oder solches zu schaffen. Dies geschieht oft im Neubau, zunehmend aber auch offenbar durch die Weiterentwicklung bestehender Wohngebäude oder die Nutzung und Umgestaltung zuvor anderweitig genutzter Objekte.

Im Rahmen des Forschungsprojekts konnten soziale, baulich-gestalterische und energetisch-technische Innovationsfelder identifiziert werden. Viele der untersuchten Wohnprojekte verknüpfen mehrere der darunter zu subsumierenden Innovationsdimensionen miteinander, z. B. flexible Grundrisse, gemeinschaftlich genutzte Räume, suffiziente Flächenkonzepte oder dezentrale Energielösungen. Ein starker Innovationstreiber ist das soziale Miteinander, das durch gemeinschaftsorientierte Strukturen, partizipative Planungsprozesse und niedrigschwellige Inklusionsmechanismen gestärkt wird. Die Good-Practice-Projekte zeigen, wie unterschiedlich innovative Wohnformen ausgestaltet sein können: vom genossenschaftlich getragenen Mehrgenerationenhaus über nachverdichtete Wohnlösungen bis hin zu nutzerzentrierten, gemeinschaftlich entwickelten Quartieren. Besonders hervorzuheben ist, dass viele dieser Projekte nicht nur bauliche Innovationen umsetzen, sondern auch neue Wege in der Organisation, Finanzierung und Steuerung von Wohnraum gehen, wobei oftmals gemeinwohlorientierte Trägerschaften, partizipative Bauplanung oder alternative Finanzierungsmodelle genutzt werden.

Im Laufe der Kommunalbefragung, an der 92 Kommunen und Landkreise teilgenommen haben, zeigte sich, dass gerade die Kommunen in stark nachgefragten Wohnungsmärkten große Hoffnungen auf die Weiterentwicklung innovativer Wohnformen setzen. Dort wird vermutet, dass derartige Wohnformen insbesondere für solche Zielgruppen passend sind, die anderweitig kaum in der Lage sind, sich angemessen am Wohnungsmarkt zu versorgen (z. B. ältere Haushalte, Menschen mit Behinderungen, Menschen in schwierigen Lebenslagen, Haushalte mit geringen Einkommen). Hieran ist erkennbar, dass die Kommunen auch um die Sicherung

lokaler Daseinsvorsorge bemüht sind. Sie setzen auf Innovation, um die Not dort zu lindern, wo sie am größten ist.

Von den ebenfalls befragten Projektträgerinnen und Projektträgern wird das Feld der innovativen Wohnformen hingegen deutlich weiter gefasst. Viele der Wohnprojekte verfolgen zwar soziale Ziele, beruhen jedoch häufig auf einer starken intrinsischen Motivation, anders zu leben – z. B. ökologischer und/oder gemeinschaftlicher. Die analysierten Projekte waren hinsichtlich ihrer Bewohnerinnen- und Bewohnerstruktur durchaus (auch) durch einkommensstarke Zielgruppen geprägt, teils zeigte sich auch eine (mehr oder weniger bewusst herbeigeführte) Mischung. Die Innovationen, die in vielfältigen Projekten in Deutschland stattfinden, werden oft durch äußere Einflüsse angestoßen. Neben der Wohnungsmarktlage, die im Fall einer (regionalen) Wohnungsknappheit Haushalte und Anbieter zum Umdenken bringt, spielen auch allgemeine gesellschaftliche Veränderungen sowie Wert- und Wohnvorstellungen der Bevölkerung eine wichtige Rolle für die Richtung, in die sich Innovationen entwickeln.

Innerhalb der genannten Felder besteht offenbar eine Reihe von Innovationsdimensionen, innerhalb derer zurzeit Wohnangebote weiterentwickelt werden. Dazu zählen z. B. die Suche nach neuen Grundrissqualitäten, die Mehrfachnutzbarkeit von Räumen und eine beschleunigte, vereinfachte Bauproduktion. Aber auch technische und viele energetische Faktoren, etwa der Wunsch nach Klimaneutralität, lassen sich herausarbeiten. Neben einer explizit sozialen Dimension, die vor allem neue Formen des (gemeinschaftlichen) Zusammenlebens adressiert, werden auch innovative Planungs- und Beteiligungsprozesse eingesetzt, um die Akzeptanz für Wohnen und Wohnungsbau zu erhöhen.

Aus der Recherche von zunächst über 1.500 besonderen, hinsichtlich der genannten Innovationsfelder und -dimensionen auffälligen Projekten und der Befragung von 235 dieser Projekte ließen sich unter Rückgriff auf Literatur und Expertinnen- und Expertenwissen insgesamt neun statistisch voneinander unterscheidbare Innovationscluster identifizieren, von denen allerdings zwei zwar ambitionierte Ziele in einigen Feldern und Dimensionen hatten, das Ziel der Bezahlbarkeit aber außer Acht ließen. Sieben Cluster sind somit besonders geeignet, die innovativen Wohnformen zu systematisieren:

- multifunktional-nachhaltiges Wohnen
- nachhaltig-gemeinnütziges Wohnen
- inklusiv-gemeinwohlorientiertes Wohnen
- sozial-innovativ-gemeinschaftliches Wohnen
- minimalistisches Wohnen
- funktional-preiswertes Wohnen
- konventionell-gemeinschaftliches Wohnen

Daneben lassen das exklusiv-serviceorientierte Wohnen und insbesondere das visionäre Wohnen vielfältige interessante Innovationsdimensionen erkennen, aber bislang gelingt es noch nicht, dies für breitere Zielgruppen zu vertretbaren Preisen anzubieten.

Die Befragung der Projektträgerinnen und Projektträger ergab zudem verschiedene Hinweise auf konkrete Innovationen, die in den Projekten umgesetzt wurden. Viele der Projekte hatten soziale Innovationen zum Gegenstand. Darunter sind zunächst zahlreiche Ansätze, gemeinschaftliches Wohnen zu organisieren. Wesentliches Ziel hierbei war und ist es, soziale Isolation zu vermeiden und in unterschiedlichen Lebenslagen ein Leben

in Gemeinschaft zu ermöglichen. Die tatsächliche Umsetzung variiert erheblich. Während einige Projekte sehr intensiv gemeinsame Veranstaltungen und Aktivitäten betreiben, konzentrieren sich andere Projekte eher darauf, lediglich die Infrastruktur dafür vorzuhalten (z. B. Gemeinschaftsräume), setzen aber ansonsten eher auf spontane Selbstorganisation.

Doch es zeigt sich auch, dass neben den gemeinschaftlichen Themen, die auch in der Literatur seit Jahren umfassend beschrieben wurden, das Feld der sozialen Innovationen weiter zu fassen ist. Viele Projekte beinhalten z. B. explizit neue und alternative Mobilitätsangebote. Damit versuchen sie einerseits, die Teilhabe am öffentlichen Leben auch für solche Gruppen sicherzustellen, die aus wirtschaftlichen Gründen kein Auto haben oder nutzen wollen. Andererseits spielen hier auch ökologische Motivationen eine Rolle. Über das Thema Mobilität hinaus umfassen viele Projekte Sharing-Konzepte, also z. B. die gemeinsame Nutzung von Infrastrukturen, Räumen oder Gegenständen.

Doch auch in baulich-technischer Hinsicht erprobten viele der Projekte Strategien, die für zukunftsweisende Lösungen stehen können. Fast alle Projekte, die in die nähere Untersuchung einbezogen wurden, versuchten auf bestimmte Weise, suffizientes Wohnen zu ermöglichen. Die gängigste Strategie dabei war die Ansprache von Zielgruppen, die aufgrund ihrer zuvor großzügigen Wohnsituation (Einfamilienhaus) eine Möglichkeit suchten, sich „zu verkleinern“, also weniger Wohnfläche in Anspruch zu nehmen; hierbei machten sich die Projekte somit individuelle und durchaus egoistische Motive zu eigen, um dem gesellschaftlichen Ziel der Wohnflächensparsamkeit näher zu kommen. Doch auch innerhalb der Projekte wurde versucht, durch die Mehrfachnutzbarkeit von Räumen und das Angebot gemeinschaftlich nutzbarer Räume darauf hinzuwirken, dass nicht in jeder Wohnung für jede Teilnutzung ein eigener Raum vorgehalten werden muss.

Schließlich operierten einzelne Projekte auch mit flexiblen Grundrissen, entweder, indem das Verhältnis zwischen privater und gemeinschaftlich nutzbarer Fläche variabel ist (also tatsächlich Wände anders gesetzt werden können), oder indem innerhalb einer Wohneinheit Anpassungen vorgenommen werden können, um sie auf unterschiedliche Haushalts- bzw. Familienstrukturen einzustellen. Ersteres scheint insbesondere dann ein Modell zu sein, wenn es um Wohnformen mit hoher Fluktuation geht, die für ein Wohnen auf (mittlere) Zeit ausgelegt sind, wie im Beispiel des studentischen Wohnens. Darüber hinaus unternahmen viele der Projekte Anstrengungen, recycelte Materialien einzusetzen und/oder auf ökologische Baustoffe zurückzugreifen, etwa Holz, Holzhybridwerkstoffe oder Stroh.

Die meisten Projekte versuchten über den vorgegebenen Standard hinaus, energiesparende bzw. klimaschonende Bauweisen umzusetzen. Dabei wurden sehr unterschiedliche Strategien gewählt und mitunter auch kombiniert. Neben den bereits angesprochen ökologischen Bauweisen griffen viele der Projekte auf regenerative Energieträger für die Strom- und Wärmeversorgung zurück und kombinierten dies teils auch mit Mieterstrommodellen. Ebenso wurde darauf geachtet, bauliche Möglichkeiten der Energieeinsparung (z. B. durch eine kluge Ausrichtung der Gebäude) zu nutzen. Auch technische Lösungen zur Kontrolle und Senkung der Energieverbräuche wurden eingesetzt, wenn auch vor allem in Projekten, die dem visionären Wohnen zugeordnet werden können.

Allen diesen Anstrengungen ist gemein, dass sie für sich genommen meist keine Neuheiten darstellten. Demnach sind die innovativen Wohnprojekte gemäß der Innovationsdefinition auch von experimentellen Wohnprojekten abzugrenzen. In praktisch allen Projekten wurden Technologien, Bauweisen und soziale Innovationen eingesetzt, die entwickelt und bekannt waren und genutzt wurden, um besondere Ziele zu erreichen, die über die reine Bereitstellung von Wohnraum hinausgingen. Doch haben diese Projekte bewiesen, dass es eben möglich ist, diese Technologien auch in größerem Stil und in der Breite zu nutzen. Keines der analysierten Projekte hat von unüberbrückbaren Hindernissen berichtet bzw. davon, dass bei der einen oder anderen Zielsetzung verzichtet werden musste, um das Projekt zu realisieren. Allerdings steht dem eine unbekannte Zahl von eben nicht umgesetzten, womöglich innovativen Projekten gegenüber, bei denen das nicht geglückt ist.

Einige Gelingensfaktoren ließen sich deutlich herausarbeiten. Dies sind vor allem solche, die auf die Gegebenheiten der Planungs- und Innovationskultur abzielen. Für alle untersuchten Projekte gilt, dass es ambitionierte Ziele gab – man wollte in der Regel „etwas Besonderes“ verwirklichen, das über den Standard hinausgeht. Innovation entsteht also nicht zufällig, sondern gewollt als Lösung für bestimmte Herausforderungen z. B. an den Wohnungsmärkten. Darüber hinaus waren alle untersuchten Projekte und insbesondere auch die in den Fallanalysen berücksichtigten Wohnprojekte dadurch gekennzeichnet, dass es eine große Offenheit gegenüber dem „Wie“ gab. Eine Festlegung auf bestimmte Bauweisen, Technologien und auch (manchmal) Zeitpläne gab es nicht von Anfang an. Stattdessen wurde auf die Expertise von Planenden und Fachleuten gesetzt ebenso wie jedenfalls in einigen Projekten auch auf die Beteiligung der zukünftigen Bewohnenden selbst. Komplexere Beteiligungsprozesse wurden in vielen Projekten umgesetzt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass innovative Wohnformen beileibe keinen „Experimentierstatus“ haben oder haben wollen. Die entsprechenden Wohnprojekte verstehen sich selbst als gelungene Wege, die sich verändernden Bedürfnisse der Menschen zu befriedigen und die Herausforderungen am lokalen Wohnungsmarkt oder mit dem Gebäude, Grundstück oder Quartier verbundene Aufgaben zu lösen. Innovative Wohnformen haben damit das Potenzial, zur einer „neuen Normalität“ zu werden – auch über gemeinschaftliche Wohnprojekte hinaus, die es ja schon seit vielen Jahren gibt.

In Bezug auf die stärkere Nutzung innovativer Wohnformen auch mit Blick auf die Herausforderungen am Wohnungsmarkt und den gesellschaftlichen Wohn-Wandel konnten einige „Gelegenheitsfenster“ bei der Entwicklung von Wohnprojekten identifiziert werden, innerhalb derer Instrumente ansetzen können, um Innovationen im Wohnen zu verbreiten. Schon wenn die ersten Ideen aufkommen oder die Grundstückssuche einsetzt, ist es möglich, Innovationen anzustiften oder zu fördern. Zu diesem Zweck wurden verschiedene Ansätze vorgeschlagen, die darauf abzielen, Innovationen voranzubringen. Dies reicht von der Anpassung rechtlicher Rahmenbedingungen über eine veränderte finanzielle Förderung oder den Aufbau von Netzwerken und Plattformen für Innovationen bis hin zu städtebaulichen und baulichen Ansätzen, die besondere Berücksichtigung finden können.

Insgesamt wird deutlich: Es gibt eine große Bereitschaft zu und ein Interesse an Innovationen und keine grundsätzlichen Vorbehalte. Von der Umsetzung innovativer Wohnformen erhoffen sich viele die Erreichung wohnungspolitischer, gesellschaftlicher und ökologischer Ziele und arbeiten in den Wohnprojekten daran, diese auch zu erreichen. Angesichts der Herausforderungen an den Wohnungsmärkten lohnt es sich, die Innovationsfelder im Blick zu behalten. Die ermittelten Innovationsdimensionen und Innovationscluster sind hilfreiche Instrumente, sich systematisch mit der Innovationskraft im Wohnen auseinanderzusetzen.

Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V., 2022: Wohnungsbau – Die Zukunft des Bestandes. Bauforschungsbericht Nr. 82. Kiel.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2016: Lokale Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen in ausgewählten Handlungsfeldern. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2023: Begleitforschung KfW-Programm 432: Energetische Stadtsanierung 2018–2022. BBSR-Online-Publikation 08/2023. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2024a: Bezahlbares und zukunftsfähiges Bauen und Wohnen: Rahmenbedingungen und Determinanten für die Vereinbarkeit bezahlbarer Mieten und nachhaltiger Qualitäten durch eine Begrenzung der Bau- und Lebenszykluskosten. BBSR-Online-Publikation 17/2024. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2024b: Standards im Wohnungsbau als Kostenfaktor. BBSR-Online-Publikation 86/2024. Bonn.

Beck, S., 2021: Wohnen als sozialräumliche Praxis: Zur subjektiven Bedeutung von Gemeinschaftlichem Wohnen im Kontext sozialen Wandels. Sozialraumforschung und Sozialraumarbeit, Band 21. Wiesbaden.

Bölting, T.; Eisele, B.; Kurtenbach, S., 2020: Nachbarschaftshilfe in der Corona-Pandemie: Ergebnisse einer repräsentativen Befragung in Nordrhein-Westfalen. Herausgeber: Ministerium für Gesundheit, Arbeit und Soziales NRW. Düsseldorf.

Brauer, K.-U., 2008: Wohnen, Wohnformen, Wohnbedürfnisse: soziologische und psychologische Aspekte in der Planung und Vermarktung von Wohnimmobilien. Wiesbaden.

Braun-Thürmann, H., 2005: Innovation. Bielefeld.

Bundesregierung, 2021: Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Weiterentwicklung 2021. Zugriff: <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/998440/1879936/861373e5d0b5d3a5f63fa1df4be5aa3e/deutsche-nachhaltigkeitsstrategie-weiterentwicklung-2021-download-bpa-data.pdf> [abgerufen am 07.11.2024].

Christensen, C. M., 1997: The Innovator's Dilemma: When New Technologies Cause Great Firms to Fail. Boston, MA.

dena – Deutsche Energie-Agentur, 2021: dena-Abschlussbericht Klimaneutrale Quartiere und Areale. Berlin.

DESTATIS – Statistisches Bundesamt, 2024: Europa: 17 % der EU-Bevölkerung leben in überbelegten Wohnungen. Zugriff: <https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/Bevoelkerung-Arbeit-Soziales/Soziales-Lebensbedingungen/Ueberbelegung.html> [abgerufen am 31.01.2025].

DESTATIS – Statistisches Bundesamt, 2025: 43,8 Millionen Wohnungen in Deutschland zum Jahresende 2024. Pressemitteilung Nr. 336, 17.09.2025. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/09/PD25_336_31231.html?templateQueryString=wohnungen+Quadratmeter+pro+deutschland+person [abgerufen am 29.09.2025].

Durth, W.; Sigel, P., 2009: Baukultur: Spiegel gesellschaftlichen Wandels. Berlin.

Egner, B.; Rink, D., 2024: Kommunale Wohnungspolitik und Wohnraumversorgung. In: Brettschneider, A.; Grohs, S.; Jehles, N. (Hrsg.): Handbuch Kommunale Sozialpolitik. Wiesbaden: 1–16.

Energiesystem Forschung, 2023: Energiewende und Bevölkerung zusammenbringen. Zugriff: <https://www.energiesystem-forschung.de/kurz-erklart/gesellschaft> [abgerufen am 07.11.2024].

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung, 2026: Wissen, Informationen, Netzwerke – WIN für Gemeinschaftliches Wohnen. Zugriff: <https://win.fgw-ev.de/> [abgerufen am 12.03.2026].

Förster, A.; Bernögger, A.; Brunner, B., 2020: Wohnen jenseits des Standards: Auf den Spuren neuer Wohnlösungen für ein differenziertes und bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot. Herausgeber: Wüstenrot Stiftung. Ludwigsburg.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., 2008: Wohntrends 2020. Branchenbericht 3. Erarbeitet von Analyse & Konzepte und InWIS. Freiburg im Br.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., 2018: Wohntrends 2035. Branchenbericht 7. Erarbeitet von Analyse & Konzepte und InWIS. Berlin.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., 2023: Wohntrends 2040: sparsam, nachhaltig, digital. Erarbeitet von Analyse & Konzepte und InWIS. Berlin. Zugriff: <https://www.gdw.de/pressecenter/pressemeldungen/strongwohntrends-2040-sparsam-nachhaltig-digital-strong/> [abgerufen am 07.11.2024].

Graf, A.; Pfeiffer, C.; Petermann, S., 2022: Nachhaltige Mobilität im Quartier – Eine Akzeptanzstudie. Herausgeber: Zentrum für interdisziplinäre Regionalforschung (ZEFIR). ZEFIR-Materialien Band 20. Bochum.

Grzesiok, S., 2018: Bündnisse für Wohnen im Quartier: Ein Format integrierter und kooperativer Quartiersentwicklung. Wiesbaden.

Gudewer, S.; Utku, Y.; Krüger-Willim, C.; Bötting, T., 2017: Hausaufgaben: Bürgerschaftliches Engagement in alternden Einfamilienhausgebieten. Herausgeber: StadtBauKultur NRW. Gelsenkirchen.

Hannemann, C.; Hilti, N.; Reutlinger, C. (Hrsg.), 2022: Wohnen – Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung. Stuttgart.

Häußermann, H.; Siebel, W., 1996: Soziologie des Wohnens: Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim.

Häußermann, H.; Siebel, W., 2000: Soziologie des Wohnens: Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. 2. korrigierte Auflage. Weinheim.

Hegemann, W., 1963: 1930 – Das steinerne Berlin: Geschichte der größten Mietskasernenstadt der Welt. Geringfügig gekürzte Ausgabe. Berlin.

Heyn, T.; Schmandt, M., 2020: Die Bezahlbarkeit von Wohnraum – Was sich Niedrigeinkommensbezieher (nicht) leisten können. Herausgeber: Empirica. empirica Paper Nr. 258. Berlin/Bonn.

Hradil, S., 2018: Milieu, soziales. In: Kopp, J.; Steinbach, A. (Hrsg.): Grundbegriffe der Soziologie. Wiesbaden: 319–322.

Jacobs, K.; Kuhlmei, A.; Greß, S.; Schwinger, A. (Hrsg.), 2015: Pflege-Report 2015 – „Pflege zwischen Heim und Häuslichkeit“. Stuttgart.

Kienast, G.; Altrock, U., 2018: Bürgerbeteiligung in der Stadtentwicklung und im Wohnungsbau. Herausgeber: vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. Berlin.

Knelange, S.; Emde, K., 2005: Innovative Wohnformen: Übertragbarkeit amerikanischer Wohnformen auf den deutschen Markt. Hamburg.

Köhler, J. H.; Laws, N.; Renz, I.; Hacke, U.; Wesche, J.; Friedrichsen, N.; Peters, A.; Niederste-Hollenberg, J., 2017: Anwendung der Mehr-Ebenen-Perspektive auf Transitionen: Initiativen in den kommunal geprägten Handlungsfeldern Energie, Wasser, Bauen & Wohnen. Herausgeber: Fraunhofer-Institut für System- und Innovationsforschung ISI. Working Paper Sustainability and Innovation Nr. S01/2017. Karlsruhe.

Lebuhn, H.; Holm, A.; Junker, S.; Neitzel, K., 2017: Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“. Herausgeber: Hans-Böckler-Stiftung. Berlin/Düsseldorf.

Montag Stiftung Urbane Räume, 2025: Plattform Gemeinwohl bauen praktisch. Bonn. Zugriff: <https://www.montag-stiftungen.de/handlungsfelder/chancengerechte-stadtteilentwicklung/gemeinwohl-bauen-praktisch> [abgerufen am 11.03.2026].

Münch, S., 2005: Die Entwicklung des modernen Wohnens. Herausgeber: Schader-Stiftung. Darmstadt. Zugriff: <https://www.schader-stiftung.de/themen/demographie-und-strukturwandel/fokus/familie/artikel/die-entwicklung-des-modernen-wohnens> [abgerufen am 19.03.2026].

Neitzel, M.; Nehls, P.; Schulze, T., 2020: Kurzexpertise Aktualisierung der Baupreis- und Baukostenentwicklung. Im Auftrag und unter wiss. Begleitung des BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bonn.

Over, M.; Zimmermann, P.; Brischke, L.-A., 2022: Wie muss man bauen, um suffizientes Wohnen zu ermöglichen? Herausgeber: ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg gGmbH; BTU Cottbus-Senftenberg. Heidelberg/Cottbus. Zugriff: https://www.ifeu.de/fileadmin/uploads/pdf/Over_Zimmermann_Brischke_Suffizient_Bauen-Wohnen210322.pdf [abgerufen am 07.11.2024].

Pätzold, R., 2019: Gemeinschaftliche Wohnformen. In: bpb – Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): Gesucht! Gefunden? Alte und neue Wohnungsfragen. Schriftenreihe Band 10413. Bonn: 173–185.

Reulecke, J., 1997: Die Mobilisierung der „Kräfte und Kapitale“: Der Wandel der Lebensverhältnisse im Gefolge von Industrialisierung und Verstädterung. In: Ders. (Hrsg.): Geschichte des Wohnens, Band 3: 1800–1918, Das bürgerliche Zeitalter. Stuttgart: 15–144.

Rohracher, H.; Ornetzeder, M., 2008: Wohnen im ökologischen „Haus der Zukunft“: Eine Bestandsaufnahme sozio-ökonomischer Projekte im Rahmen der Programmlinie „Haus der Zukunft“. Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie. Berichte aus Energie- und Umweltforschung 08/2008. Wien.

Saldern, A. von, 1997: Im Hause, zu Hause: Wohnen im Spannungsfeld von Gegebenheiten und Aneignungen. In: Reulecke, J. (Hrsg.): Geschichte des Wohnens, Band 3: 1800–1918, Das bürgerliche Zeitalter. Stuttgart: 145–332.

SauRiassl Syndikat e. V., o. J.: FAQ. Zugriff: <https://www.sauriassl.org/faq/> [abgerufen am 31.01.2025].

Schumpeter, J. A., 2008 [1934]: The Theory of Economic Development: An Inquiry into Profits, Capital, Credit, Interest and the Business Cycle. Übersetzt von Redvers Opie. New Brunswick, NJ/London.

Speck, M., 2016: Konsum und Suffizienz: Eine empirische Untersuchung privater Haushalte in Deutschland. Wiesbaden.

Spellerberg, A. (Hrsg.), 2018: Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich: Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens. Wiesbaden.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2024: Pressemitteilung Nr. 46, 04. Juli 2024. Zugriff: https://www.zensus2022.de/DE/Aktuelles/PM_Zensus_2022_Ergebnisveroeffentlichung_Wohnungen_Leerstand.html [abgerufen am 07.11.2024].

Teamwerk Architekten, 2021: mehrraum: Die zeitgerechte Stadt – Potentiale der Mehrfachnutzung. Herausgeber: Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg – Referat Innovatives Bauen und Planen, Kopfstelle Wohnraumoffensive. Stuttgart.

Welsch, J., 2005: Innovationspolitik: Eine problemorientierte Einführung. Wiesbaden.

Wischermann, C., 1997: Mythen, Macht und Mängel: Der deutsche Wohnungsmarkt im Urbanisierungsprozeß. In: Reulecke, J. (Hrsg.): Geschichte des Wohnens, Band 3: 1800–1918, Das bürgerliche Zeitalter. Stuttgart: 335–636.

Zimmermann, P.; Brischke, L.-A.; Bierwirth, A.; Buschka, M., 2023: Unterstützung von Suffizienzansätzen im Gebäudebereich. Herausgeber: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. BBSR-Online-Publikation 09/2023. Bonn. Zugriff: https://www.ifeu.de/fileadmin/uploads/pdf/Unterstützung_von_Suffizienzansätzen_im_Gebäudebereich_Online_Publikation_BBSR_09_2023.pdf [abgerufen am 07.11.2024].

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Arbeitsschritte in der Studie	10
Abbildung 2: Veränderung der Wohnumlieus und -konzepte	14
Abbildung 3: Veränderung des Interesses an bestimmten Wohnformen	15
Abbildung 4: Energetische Qualität und Smart Home – aktuell und gewünscht	16
Abbildung 5: Innovationsfelder innerhalb von Einflussfaktoren für innovative Wohnformen	18
Abbildung 6: Bewertung der Wohnungsmarktlage	22
Abbildung 7: Prioritäten im Bereich Wohnen	23
Abbildung 8: Innovationspotenziale	24
Abbildung 9: Zielgruppen	25
Abbildung 10: Recherche für den Feldaufbau: Quellen	29
Abbildung 11: Aufbau der Projektträgerbefragung	30
Abbildung 12: Zielgruppen	32
Abbildung 13: Innovationsmerkmale	33
Abbildung 14: Wesentliche Charakteristika des Projektes	34
Abbildung 15: Dimensionen der Innovation (Selbsteinschätzung)	35
Abbildung 16: Gemeinschaftsangebote oder -aktivitäten	37
Abbildung 17: Grundrissqualität und -flexibilität	38
Abbildung 18: Beheizung	39
Abbildung 19: Technische Angebote/Innovationen	40
Abbildung 20: Herleitung der Innovationscluster	42
Abbildung 21: Bedeutung der Innovationsdimensionen für Innovationsfelder	43
Abbildung 22: Innovationscluster: Charakterisierung durch Leitbilder und Innovationsdimensionen	45
Abbildung 23: Innovationscluster Innovatives Wohnen	46
Abbildung 24: Einflussfaktoren, Innovationsfelder und -cluster innovativer Wohnformen	47
Abbildung 25: Good-Practice-Projekte und Fallanalysen in Deutschland	50
Abbildung 26: GenossenschaftsHaus, Altötting: Grundriss einer Wohnung	58
Abbildung 27: GenossenschaftsHaus, Altötting: Grundriss der Galerie mit Luftraum	58
Abbildung 28: Am Lokdepot, Berlin: Axonometrie von Gebäudetyp 1	62
Abbildung 29: Am Lokdepot, Berlin: Grundriss des Erdgeschosses von Gebäudetyp 1	63
Abbildung 30: ProWoHat, Hattingen: Grundriss eines Wohnungstyps (Gemeinschaftswohnung)	67
Abbildung 31: Collegium Academicum, Heidelberg: Grundrissvergleich zweier Wohngemeinschaften mit unterschiedlicher und individuell angepasster Größe der jeweiligen Gemeinschaftsfläche	71
Abbildung 32: Goethestraße, Konstanz: Grundrisse der Erd- und Obergeschosse	75
Abbildung 33: Samtweberei, Krefeld: Grundrissbeispiele zweier Wohnungen	80

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Mögliche Dimensionen von Innovation bei Wohnprojekten	28
Tabelle 2: Auswahl der Good Practices und Fallanalysen in den Innovationsclustern	49
Tabelle 3: Die fünf entscheidenden Phasen bei der Entwicklung innovativer Wohnformen	89

Anhang

A1	Steckbrief GenossenschaftsHaus, Altötting	108
A2	Steckbrief Am Lokdepot, Berlin	110
A3	Steckbrief Scholle 47, Bremen	112
A4	Steckbrief StadtWeltRaum, Bremen	114
A5	Steckbrief Gemeinschaft Mittendrin Leben, Dahlem	116
A6	Steckbrief WohnSinn 1, Darmstadt	118
A7	Steckbrief we-house Baakenhafen, Hamburg	120
A8	Steckbrief ProWoHat, Hattingen	122
A9	Steckbrief Collegium Academicum, Heidelberg	124
A10	Steckbrief Baugemeinschaft Wunschnachbarn, Köln	127
A11	Steckbrief Goethestraße, Konstanz	129
A12	Steckbrief Urbane Nachbarschaft Samtweberei, Krefeld	131
A13	Steckbrief be54, Leipzig	133
A14	Steckbrief Anundo Park, Mannheim	135
A15	Steckbrief WohnMichel, Michendorf	137

A1 Steckbrief GenossenschaftsHaus, Altötting

Name des Projekts	GenossenschaftsHaus
Stadt/Gemeinde	Altötting
Stadt-/Gemeindetyp	Kleinstadt, wachsend
Bundesland	Bayern
Unternehmensform	Syndikat
Gesamtinnovationsindex	
Zielgruppe(n)	Menschen mit solidarischen Grundwerten

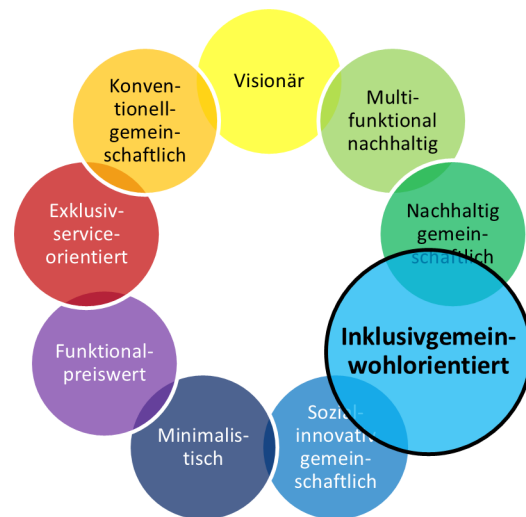


Foto: Lucas Winkelkotte

GenossenschaftsHaus, Altötting: Frontalansicht vom Holzaufbau

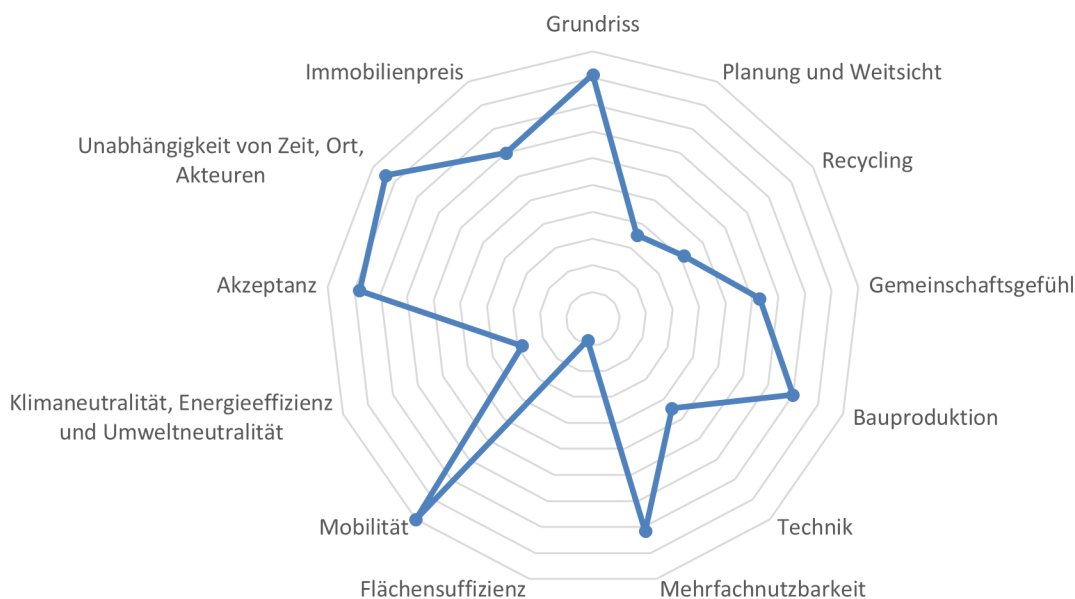
Erstbezug	2024
Bauweise	Massivbau
Heizungsart	Fernwärme (Biomasse)
Wohneinheiten	17 (0,0 % öffentlich gefördert 23,5 % barrierefrei)
Anzahl Personen pro Wohneinheit	1,35
Wohnfläche pro Person	51,17 m ²
Bruttogrundfläche pro Person	62,42 m ²
Nutzfläche pro Person	52,56 m ²
Nettokaltmieten pro m ²	9,00 €/m ²

Kurzbeschreibung

Das GenossenschaftsHaus in Altötting gilt als selbstbestimmtes, ökologisches und solidarisches Hausprojekt. Das Haus wurde in den Jahren 1921 bis 1922 (nach dem Ersten Weltkrieg) von der Altöttinger Baugenossenschaft erbaut, um dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Grundstück und Haus wurden im September 2020 Teil des SauRiassl Syndikats. Seit Sommer 2024 wird das Haus im Netzwerk des Syndikats von der GenossenschaftsHaus e. V. selbstverwaltet. In dem Wohnprojekt treffen 23 Menschen unterschiedlichen Einkommens, Alters und Lebensstils in einer solidarischen Gemeinschaft aufeinander. Jedoch verbindet die Bewohnenden die Gemeinsamkeit eines anarchosyndikalistischen Gedankens. Das Haus besteht aus 16 Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum, Gästearpartment, einer Hauswerkstatt, einem Gemeinschaftsgarten mit Freisitz sowie einer Mobilitätsstation am Haus, die den Wohn- und Lebensraum der Bewohnenden bilden. Bei dem Umbau wurde eine energetische Sanierung durchgeführt, um das hundertjährige Haus auf den KfW-55-Standard anzupassen. Von einer Photovoltaikanlage und einem Stromspeicher (22 kW) beziehen die Bewohnenden Mieterstrom. Zudem gibt es eine Ladestation, die Elektromobilität ermöglicht. Car-Sharing und ein gemeinsames Lastenfahrrad unterstreichen die ökologische Ausrichtung des Projekts.

Abbildung A1

GenossenschaftsHaus, Altötting: Innovationsindizes



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Wesentliche Charakteristika des Projektes

- Hausprojekt in kleinstädtischer Umgebung
- Stark reduzierter Stellplatzschlüssel (0,35), verhandelt mit dem Stadtrat auf Grundlage eines eigenen Mobilitätskonzeptes
- Energetische Sanierung des ca. hundertjährigen Hauses nach KfW-55-Standard
- Mieterstrom
- Gemeinschaftsraum und Gästearpartment

A2 Steckbrief Am Lokdepot, Berlin

Name	Am Lokdepot
Stadt/Gemeinde	Berlin
Stadt-/Gemeindetyp	Großstadt, wachsend
Bundesland	Berlin
Unternehmenstyp	GmbH
Gesamtinnovationsindex	
Zielgruppe(n)	keine besondere Zielgruppe

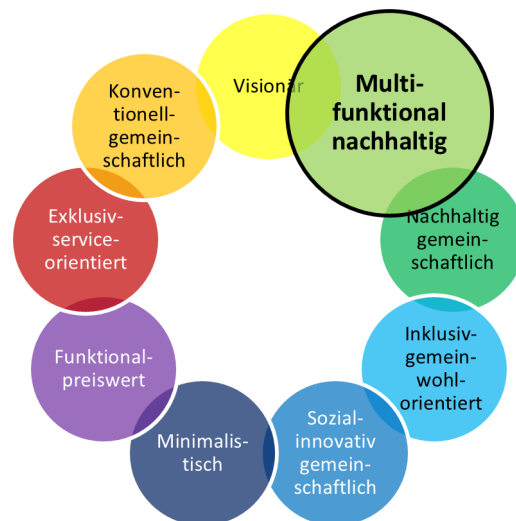


Foto: Lucas Winkelkotte

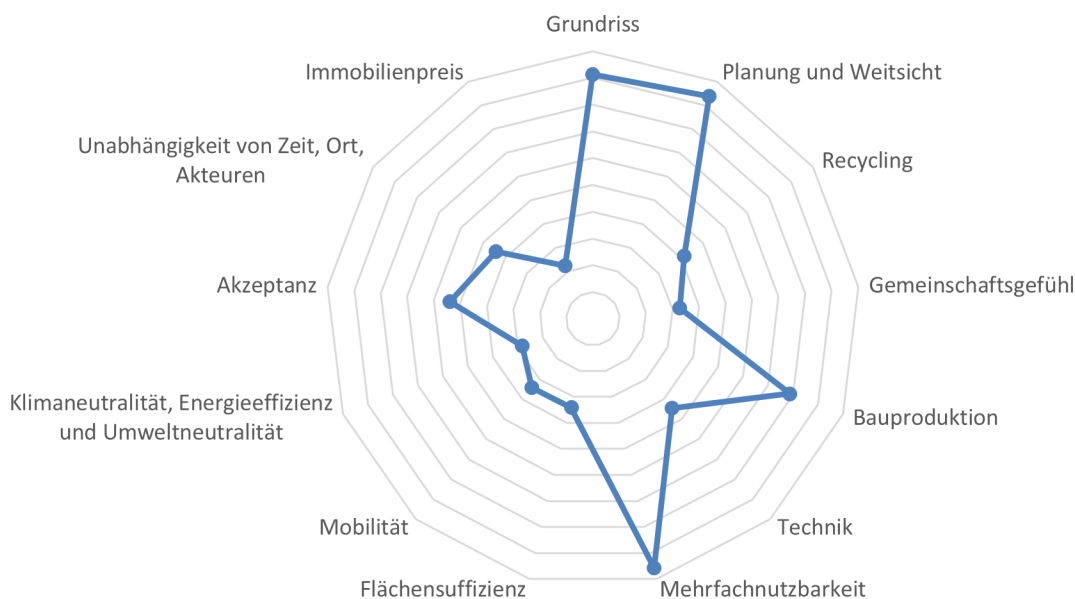
Am Lokdepot, Berlin: Frontalansicht der Gebäudereihe

Erstbezug	2016
Bauweise	Skelettbau, seriell
Heizungsart	Blockheizkraftwerk, Pelletheizung
Wohneinheiten	200 (0,0 % öffentlich gefördert 10,0 % barrierefrei)
Anzahl Personen pro Wohneinheit	ca. 2,5
Wohnfläche pro Person	ca. 35 m ²
Bruttogrundfläche pro Person	ca. 50 m ²
Nutzfläche pro Person	ca. 35 m ²
Nettokaltmieten pro m ²	14,00 €/m ²

Kurzbeschreibung

Am Lokdepot Berlin ist ein preisgekröntes Bauvorhaben der UTB Projektmanagement GmbH, das zahlreiche Auszeichnungen, darunter den Deutschen Architekturpreis 2015, erhalten hat. Zu dem architektonischen Konzept zählt u. a. die Konstellation aus drei unterschiedlich großen Haustypen, die über unterschiedliche Breiten, Wohnungstypen, Fassadenelemente und Erschließungen verfügen. Auffällig an dem Rohbau ist das Stahlbaugerüst, das eine freie Gestaltung der Innenräume ermöglicht. Zudem erlaubt das Modulprinzip unterschiedliche Wohnungsgrößen. Der Gebäudekomplex liegt auf einem 27.000 m² großen Grundstück in Berlin-Tempelhof-Schöneberg und wurde 2019 fertiggestellt. Er verbindet private und halböffentliche Freiräume mit dem Gleisdreieck. Das Projekt besteht aus insgesamt elf Häusern. Unter diesen befindet sich auch ein Haus der Parität, in das eine Kita einzog. Zudem entstanden 40 Wohnungen für Menschen mit körperlichen und geistigen Behinderungen sowie ein Repair-Café. Das Projekt wurde nach dem Energiestandard KfW70 errichtet. Die BTB (Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin) entwickelte ein dezentrales Energieversorgungskonzept, das auf vier modernen erdgasbetriebenen Blockheizkraftwerken mit je 20 bis 50 kW elektrischer Leistung basiert.

Abbildung A2
Am Lokdepot, Berlin: Innovationsindizes



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Wesentliche Charakteristika des Projektes

- Nutzungsoffene Rohbaustrukturen als langlebige Gebäudestruktur, wandelbare Grundrisse
- Minimaler Materialeinsatz durch reduzierte Skelettkonstruktionen
- Vielfältige Wohnungsgrößen für eine soziale Mischung
- Teilbarkeit innerhalb und Zuschnitt der Wohnungen untereinander sind veränderbar ohne wesentliche Eingriffe in Trag-, Haustechnik und Fassadenstruktur
- Element-Holzbauweise mit hohem Vorfertigungsgrad, Wand-/Deckenelemente wurden zeit- und kostensparend auf der Baustelle zusammengefügt
- Gemeinschaftsgärten im Hof

A3 Steckbrief Scholle 47, Bremen

Name des Projekts:	Scholle 47
Stadt/Gemeinde	Bremen
Stadt-/Gemeindetyp	Großstadt, wachsend
Bundesland	Bremen
Unternehmenstyp	GmbH & Co. KG/Umwandlung zur eG
Gesamtinnovationsindex	
Zielgruppe(n)	Alleinstehende, Paare, Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderung

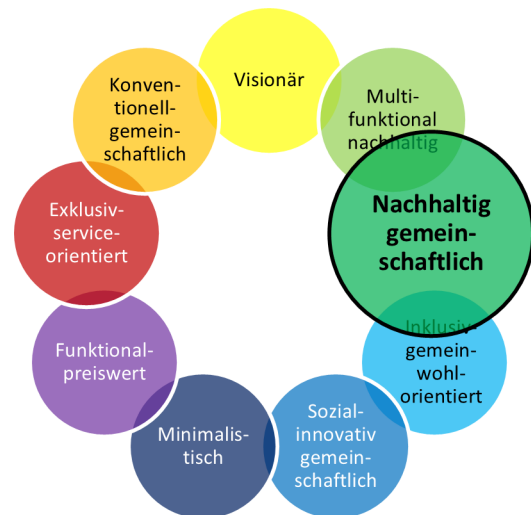


Abbildung A3

Scholle 47, Bremen: Grafische Visualisierung eines Gebäudekörpers



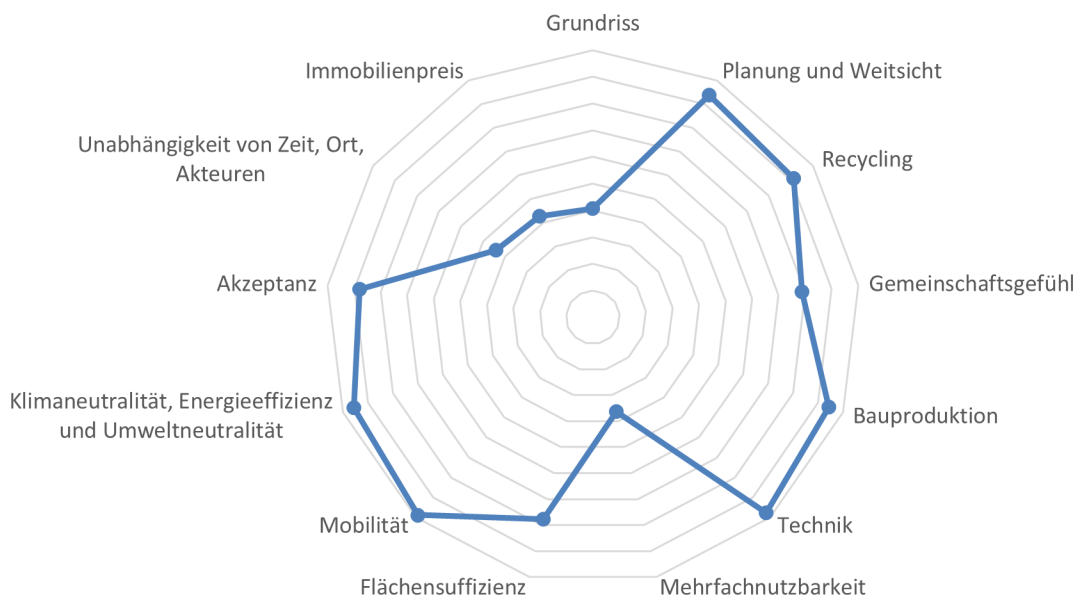
Quelle: scholle 47 eG

Erstbezug	geplant 2025
Bauweise	Holzhybrid
Heizungsart	Blockheizkraftwerk
Wohneinheiten	16 (18,75 % öffentlich gefördert 100 % barrierefrei)
Anzahl Personen pro Wohneinheit	1,13
Wohnfläche pro Person	44,44 m ²
Bruttogrundfläche pro Person	keine Angabe
Nutzfläche pro Person	keine Angabe
Nettokaltmieten pro m ²	keine Angabe

Kurzbeschreibung

Scholle 47 ist ein viergeschossiges barrierefreies Wohnprojekt, das aus 16 Wohnungen (drei gefördert) besteht. Die Wohnfläche erstreckt sich auf 900 m². Die Projektgruppe formt sich aus 18 Erwachsenen. Das Haus verfügt über einen flexiblen Grundriss mit einer 65 m² großen Gemeinschaftswohnung inkl. Außenterrasse, einem Technikraum mit gemeinschaftlich nutzbaren Waschmaschinen im EG, einer Teeküche mit angrenzender Dachterrasse im 3. Stock und einem Aufzug, der Barrierefreiheit gewährt. Im Sommer wird die Glasfront zwischen Dachterrasse und Teeküche geöffnet, sodass daraus ein großer Raum entsteht. Im Winter wird die Teeküche als Wintergarten verwendet. Das flächensparende Projekt liegt in einem neu entstehenden klimafreundlichen Fahrradquartier namens Ellener Hof, das sozial und ökologisch ausgerichtet ist. Beim Bau handelt es sich um eine Holzhybridbauweise mit dem Energiestandard KfW 40+. Im Fokus des Projekts steht das gemeinwohlorientierte Zusammenleben, das solidarisch und nachhaltig ablaufen soll. Durch den Passivhausstandard sowie die Förderung von Fahrrad- und Car-Sharing werden Umweltbelastung und Energiekosten minimiert.

Abbildung A4
Scholle 47, Bremen: Innovationsindizes



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Wesentliche Charakteristika des Projektes

- Autoarmes Fahrradquartier
- KfW 40+ Standard, Photovoltaik, Grauwasseranlage, Regenwasserzisterne
- Leichtbauwände eingeplant, um Grundrisse unterschiedlichen Nutzerinnen und Nutzern anpassen zu können
- Komplett recyclingfähiger Bau, Rückbaumöglichkeiten, (recyceltes) Holz und Zellulose als Baustoffe
- Eine Gemeinschaftswohnung mit großer Terrasse, eine Teeküche mit Dachterrasse, Technikraum mit Waschmaschinen
- Fahrradkeller, Car-Sharing, gemeinsame Nutzung von ÖPNV-Karten, Abschaffung von Autos, minimale Parkplatzplanung
- Planung, Organisation, Finanzierung und Weiterverwaltung des Hauses durch die Gruppe; enge Zusammenarbeit mit den Projekten und den Akteurinnen und Akteuren des Quartiers

A4 Steckbrief StadtWeltRaum, Bremen

Name des Projekts	StadtWeltRaum
Stadt/Gemeinde	Bremen
Stadt-/Gemeindetyp	Großstadt, wachsend
Bundesland	Bremen
Unternehmenstyp	e. V./eG
Gesamtinnovationsindex	
Zielgruppe(n)	Alleinstehende, Paare

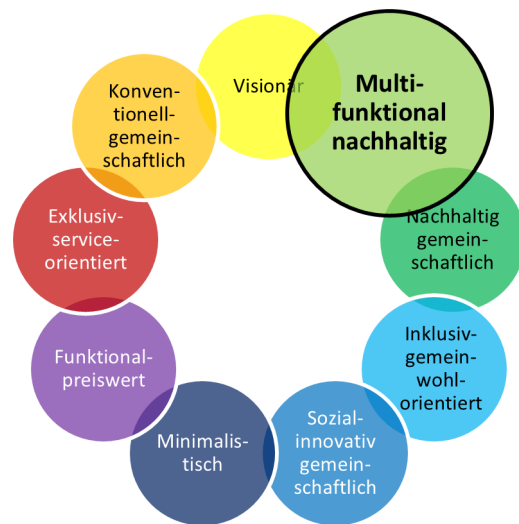


Foto: StadtWeltRaum eG

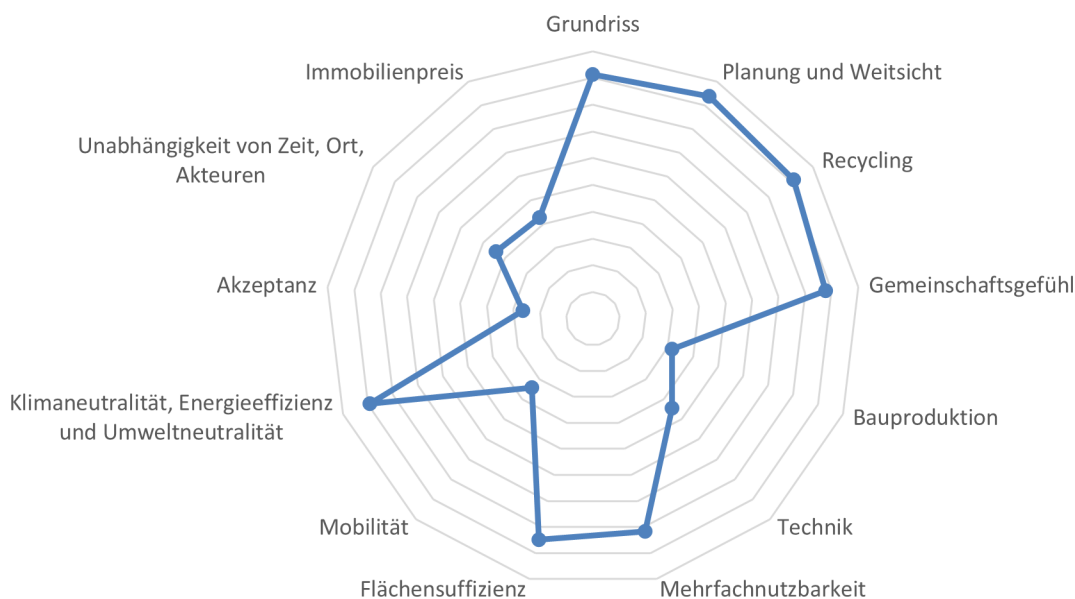
StadtWeltRaum, Bremen: Seitenansicht des Gebäudes

Erstbezug	2016
Bauweise	keine Angabe
Heizungsart	keine Angabe
Wohneinheiten	8 (0,0 % öffentlich gefördert 0,0 % barrierefrei)
Anzahl Personen pro Wohneinheit	1,25
Wohnfläche pro Person	20–35 m ²
Bruttogrundfläche pro Person	keine Angabe
Nutzfläche pro Person	70,00 m ²
Nettokaltmieten pro m ²	keine Angabe

Kurzbeschreibung

In dem Projekt „StadtWeltRaum eG“ entstanden 2020 fünf Cluster-Wohnungen. Jeder Bewohnende hat einen 20–35 m² großen Privatbereich mit eigenem Bad und der Option, sich eine eigene Teeküche einzurichten. Das Projekt verfügt zudem über einen 50 m² großen Gemeinschaftsraum mit angrenzender Küche. Als weitere Gemeinschaftsflächen gelten das 120 m² große Nebengebäude und der 1000 m² große Garten. Das Nebengebäude wurde u. a. als Veranstaltungsort für Konzerte und Lesungen genutzt, gilt aber ebenfalls als gemeinschaftliches Wohnprojekt und wird seit November 2020 bewohnt. Die zwei Wohnhäuser verfügen insgesamt über acht Wohneinheiten, in denen aktuell zehn Bewohnende leben. Die Infrastruktur im Stadtteil Habenhausen ist gut ausgebaut. Die Altersgruppe der Bewohnenden liegt zwischen 25 und 41 Jahren. Die umfassende energetische Sanierung der beiden Einfamilienhäuser erfolgte zum Großteil in Eigenarbeit („Dorf im Dorf“). Der Verein beschäftigt sich mit der Organisation gemeinschaftlicher Projekte. Dazu zählen die drei Themenbereiche „Aufwertung unserer Wohnumgebung“, „Kunst und Kultur“ und „Natur-, Arten-, Klimaschutz und Nachhaltigkeit“.

Abbildung A5
StadtWeltRaum, Bremen: Innovationsindizes



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Wesentliche Charakteristika des Projektes

- Erhaltung und energetische Sanierung von Bestandsgebäuden, Verwendung genutzter Bauteile (teilw. aus der „Bremer Bauteilebörse“)
- Räume lassen sich einfach zu verschiedenen Wohnkonstellationen kombinieren, Clusterwohnungen unterschiedlicher Größe
- Clusterwohnen: individuelle, kleinere abgeschlossene Rückzugsräume mit privatem Bad und evtl. Kochmöglichkeit
- Gemeinschaftsküchen, gemeinsame Hauswirtschaftsräume, gemeinsamer Kreativ- und Werkelraum, Gästezimmer
- Entscheidungen auf der Basis von holokratischen Prinzipien
- Genossenschaft mit mehreren Einfamilienhäusern in einem Stadtteil

A5 Steckbrief Gemeinschaft Mittendrin Leben, Dahlem

Name des Projekts	Gemeinschaft Mittendrin Leben
Stadt/Gemeinde	Dahlem
Stadt-/Gemeindetyp	Landgemeinde, wachsend
Bundesland	Niedersachsen
Unternehmenstyp	eG
Gesamtinnovationsindex	
Zielgruppe(n)	Mehrgenerationen

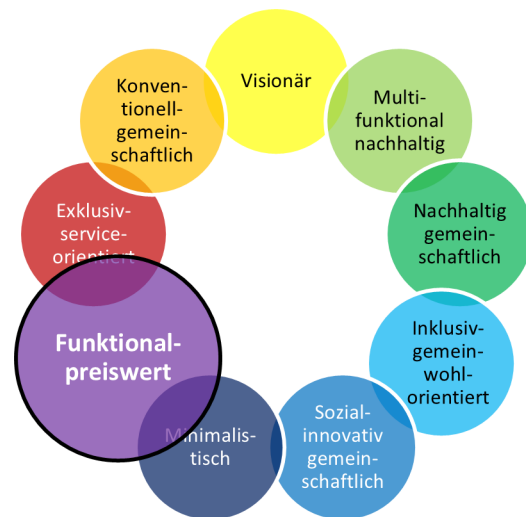


Foto: Mittendrin Leben eG

Gemeinschaft Mittendrin Leben, Dahlem: Frontalansicht des Strohhallenbaus

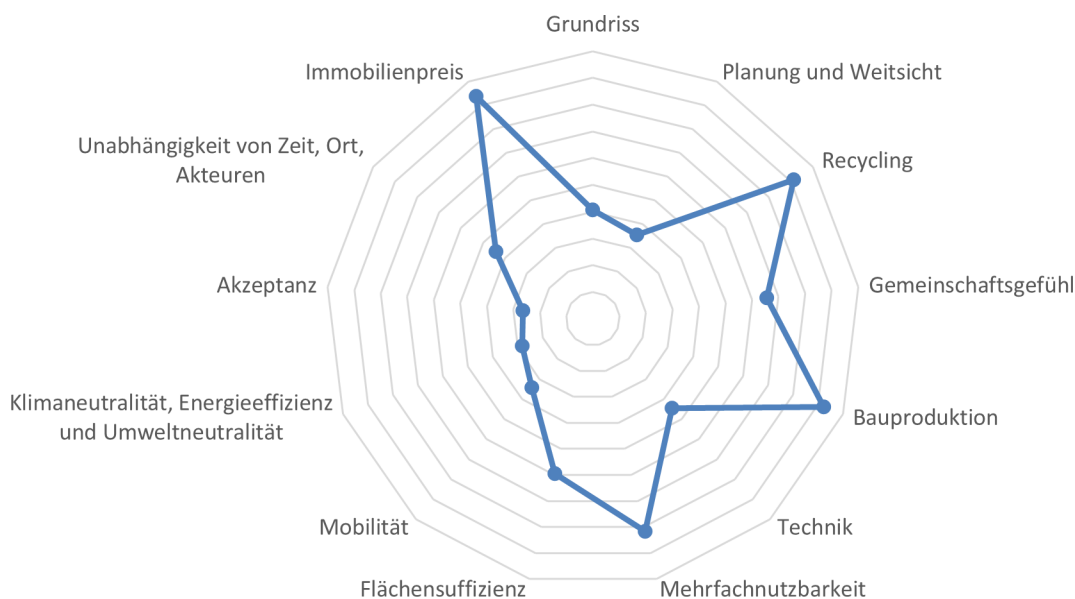
Erstbezug	2017
Bauweise	Bestand Massivbau, Neubau Strohhallenbau
Heizungsart	Festholzbrenner
Wohneinheiten	12 (0 % öffentlich gefördert 16,7 % barrierefrei)
Anzahl Personen pro Wohneinheit	2,42
Wohnfläche pro Person	31,45 m ²
Bruttogrundfläche pro Person	ca. 50 m ²
Person	36,97 m ²
Nettokaltmieten pro m ²	7,30 €/m ²

Kurzbeschreibung

Die Gemeinschaft Mittendrin Leben eG ist ein solidarisches generationsübergreifendes Wohnprojekt aus drei bewohnbaren Häusern mit jeweils 12 Wohnungen und einem Gemeinschaftshaus. Insgesamt bietet die Grundstruktur Raum für 20 Wohneinheiten. Neben den Wohneinheiten gewährt das 12.000 m² große Grundstück Platz für Gärten, Werk- und Kulturstätten. Auf dem Grundstück des Resthofes von 5.500 m² stehen ein ehemaliges Haupt- und Wohnhaus, ein Stallgebäude und eine Scheune. Das denkmalgeschützte Haupthaus stammt aus dem Jahr 1889 mit ca. 300 m² und wurde bis 2017 saniert. Zwei Neubauten wurden bis 2018 fertiggestellt. Auf einem angrenzenden Grundstück gibt es ein weiteres Haus, in dem drei Wohnungen liegen. Zudem befindet sich auf der 6.000 m² großen Gartenfläche ein „Himmel und Erde“-Garten. Ein angelegter Teich soll dabei helfen, Tieren einen naturnahen Lebensraum zu bieten. Im Jahr 2024 wurde weiterer Wohnraum durch den Umbau der Scheune, des Stalls und der Remise zu acht Wohnungen geschaffen. Bei der „Mittendrin-Mitmachwoche“ kommen jährlich Bewohnende, Freunde und Interessierte gemeinschaftlich zusammen, um zu arbeiten.

Abbildung A6

Gemeinschaft Mittendrin Leben, Dahlem: Innovationsindizes



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Wesentliche Charakteristika des Projektes

- Eigene Projektplanung, eigene Verwaltung, viel wohlwollendes Kapital von Unterstützern
- Gruppenentscheidungen im soziokratischen Verfahren
- Hohe Wertschätzung sozialer Themen innerhalb der Gemeinschaft
- Erlernen von Konfliktfähigkeit
- Wiederverwertung von alten Ziegeln, Steinen, Holzbalken
- Neubauten aus Strohballen mit Lehmputz, Altbestand gedämmt und grundsaniert mit ökologischen Baustoffen
- Gemeinschaftshaus mit Gästezimmer

A6 Steckbrief WohnSinn 1, Darmstadt

Name des Projekts	WohnSinn 1
Stadt/Gemeinde	Darmstadt
Stadt-/Gemeindetyp	Großstadt, wachsend
Bundesland	Hessen
Unternehmenstyp	eG
Gesamtinnovationsindex	
Zielgruppe(n)	keine besondere Zielgruppe

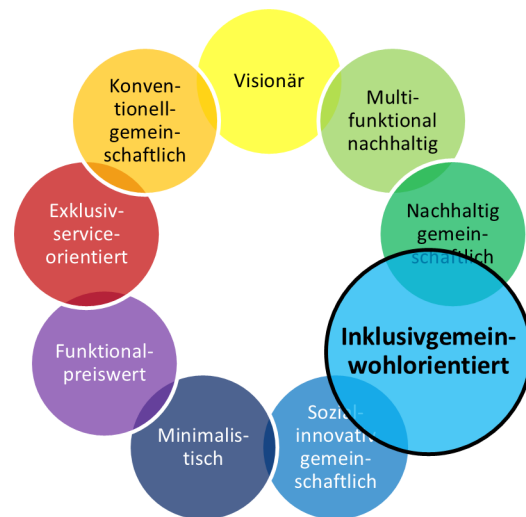


Foto: Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG

WohnSinn 1, Darmstadt: Seitenansicht auf das Wohngebäude

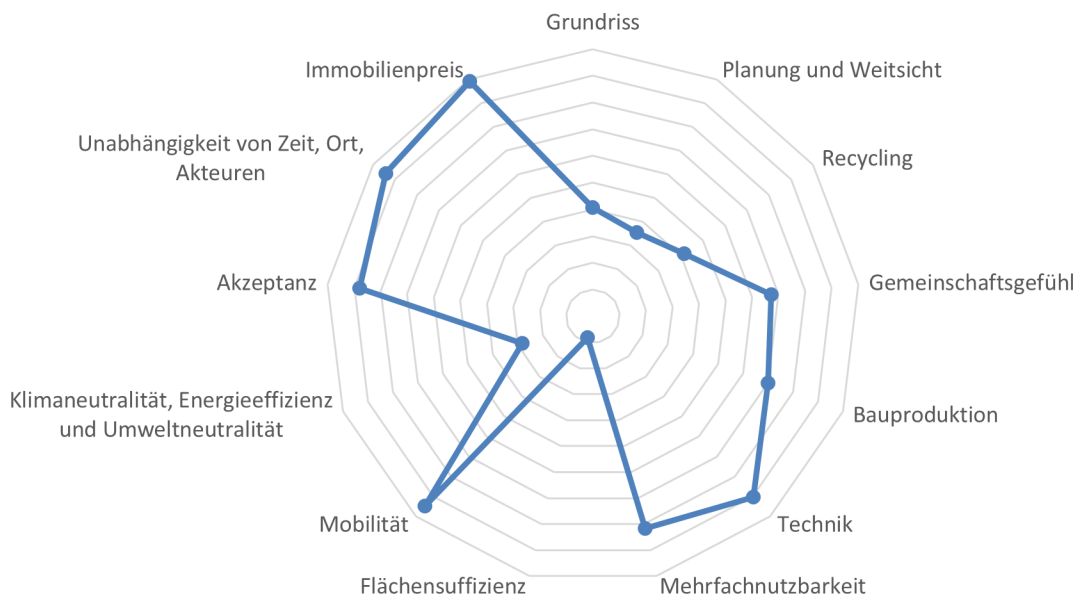
Erstbezug	2020
Bauweise	Massivbau
Heizungsart	Fernwärme
Wohneinheiten	39 (72,2 % öffentlich gefördert 15,4 % barrierefrei)
Anzahl Personen pro Wohneinheit	1,79
Wohnfläche pro Person	49 m ²
Bruttogrundfläche pro Person	keine Angabe
Nutzfläche pro Person	55,59 m ²
Nettokaltmieten pro m ²	6,76 €/m ² (öffentlich gefördert 5,54 €/m ²)

Kurzbeschreibung

Bereits 1998 wurde die Bau- und Wohnungsgenossenschaft WohnSinn eG Darmstadt gegründet. Das Projekt ist seit 2003 bewohnt und sieht keine konkrete Zielgruppe vor. Aktuell leben dort insgesamt 70 Menschen, davon 13 Kinder. WohnSinn 1 folgt einer sozialen und ökologischen Orientierung. Zu den sozialen Vorhaben zählen Nachbarschaftshilfe, Gemeinschaftsnutzungen und Mehrgenerationenwohnen. Das kostengünstige Passivhaus ist ökologisch ausgerichtet. Bewohnende beschäftigen sich u. a. mit Regenwassernutzung und Car-Sharing. Das Mehrfamilienhaus umfasst 39 barrierefreie Wohnungen mit Gemeinschaftsräumen und obliegt der Selbstverwaltung. Insgesamt gibt es zwei Gästezimmer, einen großen teilbaren Gemeinschaftsraum mit Küche, Bar, Wintergarten und Terrasse, ein Gästearpartment, eine Werkstatt und Fahrradwerkstatt, einen Kreativraum, ein Genossenschaftsbüro, einen kleinen Besprechungsraum, ein Pflegebad mit Sauna, Wasch- und Trockenräume mit Waschmaschinen-Sharing, einen Erdkeller, eine Fahrradtiefgarage, eine Gemeinschaftsdachterasse, einen Innenhof und Car-, E-Bike- und ÖPNV-Card-Sharing. Ein Teil der 45 bis 169 m² großen Wohnungen zählt zu geförderten Mietwohnungen. Insgesamt sind es rund 3.700 m² Nutzfläche. In regelmäßigen Abständen finden Plenumstreffen statt. Da es immer mehr Interessenten an dem Projekt gab, wurden bereits neue Objekte entwickelt, weitere sind in Planung.

Abbildung A7

WohnSinn 1, Darmstadt: Innovationsindizes



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Wesentliche Charakteristika des Projektes

- Selbstverwaltet, dadurch u. a. geringe Betriebskosten
- Ausgeprägte nachbarschaftliche Unterstützung, auch im Alter und bei Demenz, Ausgangspunkt vieler ehrenamtlicher Initiativen, die der Stadt und auch dem Stadtteil zugutekommen
- Multifunktionsraum, Kreativraum, Büroraum, Sauna, Pflegebad, Fitnessraum, Gemeinschaftsdachterasse, Fahrradwerkstatt, Holzwerkstatt, Wasch- und Trockenräume, Gemeinschaftsküche
- Erdkeller zur Lagerung von Wein, Äpfeln etc.
- Hausinternes Car-Sharing, seitens der Stadt Verzicht auf nicht benötigte Stellplätze, gemeinsame Solaranlage, Teilen von Telefonanschlüssen
- Vorgefertigte Beton-Schotten und -Decken, vorgefertigte Holzfassade (Passivhausstandard), dadurch kurze Bauzeit (unter einem Jahr)

A7 Steckbrief we-house Baakenhafen, Hamburg

Name des Projekts	we-house Baakenhafen
Stadt/Gemeinde	Hamburg
Stadt-/Gemeindetyp	Großstadt, wachsend
Bundesland	Hamburg
Unternehmenstyp	GmbH & Co. KG
Gesamtinnovationsindex	
Zielgruppe(n)	Familien, Mehrgenerationen, Seniorinnen und Senioren, Betreuungsbedürftige, Studierende, Auszubildende

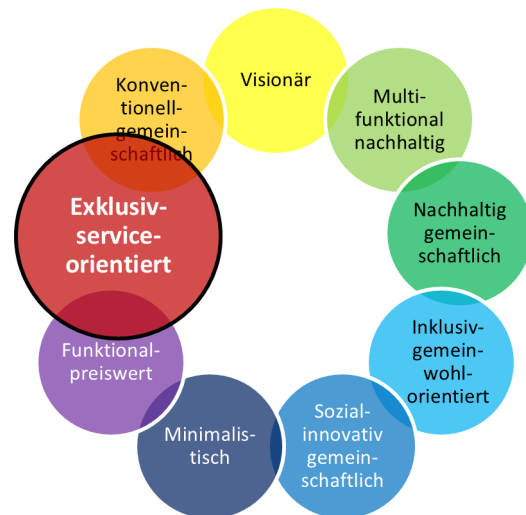


Abbildung A8
we-house Baakenhafen, Hamburg: Visualisierung des Neubaus



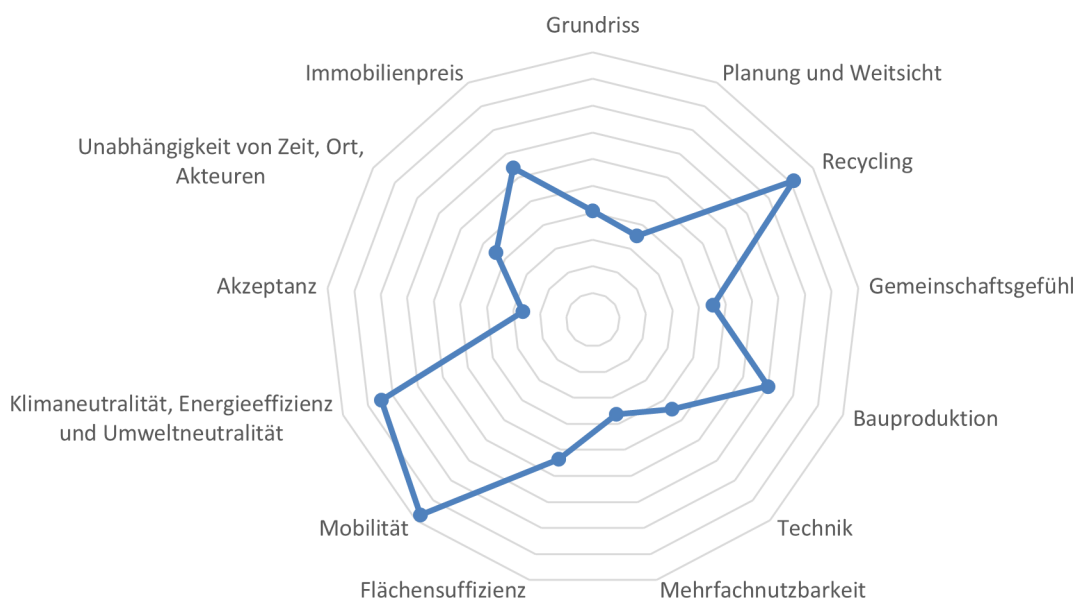
Quelle: Archy Nova Projektentwicklung GmbH

Erstbezug	geplant 2026
Bauweise	Holzhybrid
Heizungsart	Fernwärme, Wärmerückgewinnung aus Lüftungsanlagen
Wohneinheiten	54 (100 % öffentlich gefördert 25,9 % barrierefrei)
Anzahl Personen pro Wohneinheit	2,22
Wohnfläche pro Person	39,64 m ²
Bruttogrundfläche pro Person	44,36 m ²
Nutzfläche pro Person	32,78 m ²
Nettokaltmieten pro m ²	9,00 €/m ² (öffentlich gefördert)

Kurzbeschreibung

Das Projekt „we-house Baakenhafen Hafencity“ verfolgt soziale und ökologische Absichten und wurde 2023 mit dem IdeenPreis Wohnbau Hamburg ausgezeichnet. Ressourcenschonung und hauseigene Lebensmittelproduktion sind zwei wichtige Aspekte, die das we-house umsetzen möchte, indem es modernen und innovativen Lebensraum schafft. Auch die ökologische Bauweise des Hauses ist durch die leimfreien Vollholzaußenwände thermisch besonders vorteilhaft. Zudem liegt das we-house am beliebten Baakenhafen und bietet somit einen naturnahen Erholungsort. Dies wird durch die Lage an der Norderelbe und am Hafenbecken mit alten Verladekränen verstärkt. Das „urbane Dorf“ bietet soziale und nachbarschaftliche Wohnprojekte mit Einzelhandel und Gastronomie. Das Projekt hat keine spezifische Zielgruppe und verfügt über unterschiedliche Wohnungstypen: 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen für Familien, Mikroapartments für Singles, Studierende und Auszubildende, Senioren-Apartments, betreutes Wohnen und Gästeapartments. Insgesamt sollen 54 Wohnungen entstehen, von denen 22 Mietwohnungen dem 1. bis 3. Förderweg angehören. Ein hauseigenes Restaurant verarbeitet die tägliche Ernte des Dachgewächshauses. Der Dachwald, Naschgarten und die Dachterrasse stehen den Bewohnenden gemeinschaftlich zur Verfügung. Archy Nova realisiert das Projekt. Bewohnende und Investierende werden zu Miteigentümerinnen und Miteigentümern der we-house Baakenhafen GmbH & Co. KG, die dauerhaft Eigentümerin des Gebäudes bleibt. Es handelt sich zum Teil um Wohnungen mit dauerhaftem Wohnrecht. Um eine nachhaltige Rendite aus Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten zu erwirtschaften, kann man auch als investierender Kommanditist teilnehmen. Des Weiteren bietet das we-house einen Full Service für Investierende, in dem die komplette Verwaltung inklusive der Mietbetreuung inbegriffen ist.

Abbildung A9
we-house Baakenhafen, Hamburg: Innovationsindizes



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Wesentliche Charakteristika des Projektes

- Hausprojekt in kleinstädtischer Umgebung
- Stark reduzierter Stellplatzschlüssel (0,35), verhandelt mit dem Stadtrat auf Grundlage eines eigenen Mobilitätskonzeptes
- Energetische Sanierung des ca. hundertjährigen Hauses nach KfW-55-Standard
- Mieterstrom
- Gemeinschaftsraum und Gästeapartment

A8 Steckbrief ProWoHat, Hattingen

Name des Projekts	ProWoHat
Stadt/Gemeinde	Hattingen
Stadt-/Gemeindetyp	Mittelstadt, wachsend
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Unternehmenstyp	e. V./eG
Gesamtinnovationsindex	
Zielgruppe(n)	keine besondere Zielgruppe

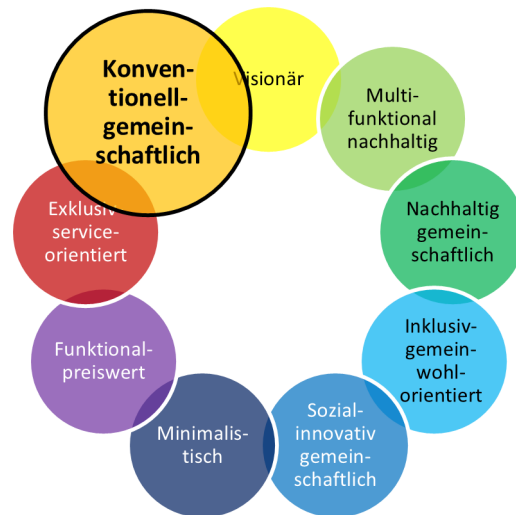


Foto: Lucas Winkelkotte

ProWoHat, Hattingen: Seitenansicht des Gebäudes

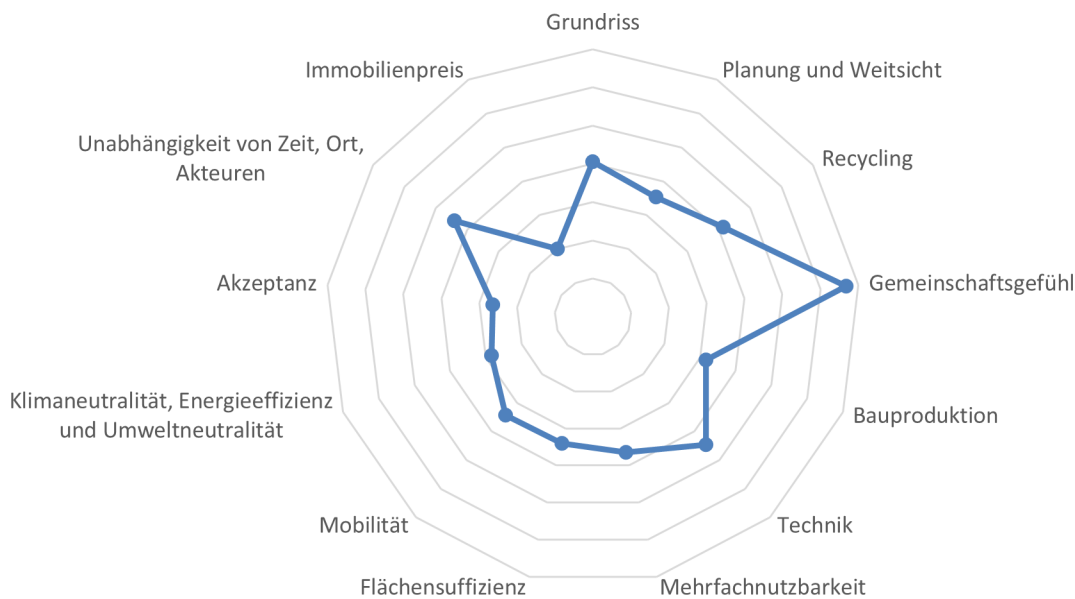
Erstbezug	2019
Bauweise	Massivbau
Heizungsart	Wärmepumpe/Gastherme
Wohneinheiten	14 (0 % öffentlich gefördert 100 % barrierefrei)
Anzahl Personen pro Wohneinheit	1,43
Wohnfläche pro Person	56,95 m ²
BGF pro Person	keine Angabe
Nutzfläche pro Person	keine Angabe
Nettokaltmieten pro m ²	9,00 €/m ²

Kurzbeschreibung

Bei dem Projekt „Wohnen in Hattingen“ handelt es sich um einen Neubau an Stelle zwei alter Häuser aus den 1930er-Jahren, der aus 14 Wohneinheiten besteht. Das in ökologischer Ausrichtung errichtete Projekt ist vollständig barrierefrei. Der Neubau entstand durch einen Verein, der in Zusammenarbeit mit einer Wohnungsgenossenschaft ein Haus mit Gemeinschaftswohnungen plante und anschließend an die Mitglieder vermietete. Die Bewohnergruppe, die aus 20 Erwachsenen besteht, ist aktuell im Alter zwischen 60 und 82 Jahren. Jedoch gibt es allgemein keine spezifische Zielgruppe, die das Projekt anspricht. Vielmehr soll die Hausgemeinschaft vielfältig und offen sein. Die Bewohnerschaft verfolgt nachbarschaftliche Aktivitäten, gegenseitige Hilfe, Kunst und Kultur, ökologische Ausrichtung und politische Initiativen. Das Projekt besitzt eine Gästewohnung mit einer Größe von 79 m², die zum aktuellen Zeitpunkt von den Bewohnenden primär als Gemeinschaftsraum genutzt wird. Das an den Stadtrand grenzende Projekt ist durch den ÖPNV an die Stadt angebunden. Zudem bieten sich für die Anwohnerinnen und Anwohner Einkaufsmöglichkeiten und Grünanlagen vor Ort.

Abbildung A10

ProWoHat, Hattingen: Innovationsindizes



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Wesentliche Charakteristika des Projektes

- Kontakte, Kommunikation, Unterstützung
- Planung des Hauses mit Gemeinschaftswohnung durch Verein gemeinsam mit der Wohnungsgenossenschaft, Weitervermietung an die Mitglieder durch den Verein
- Schaffung von einem Gemeinschaftsraum, einem Werkraum und einer großen Terrasse für die Gemeinschaft
- Gemeinschaftsraum und Gästearpartment

A9 Steckbrief Collegium Academicum, Heidelberg

Name des Projekts	Collegium Academicum
Stadt/Gemeinde	Heidelberg
Stadt-/Gemeindetyp	Großstadt, wachsend
Bundesland	Baden-Württemberg
Unternehmenstyp	Baugemeinschaft/GmbH
Gesamtinnovationsindex	
Zielgruppe(n)	Studierende, Auszubildende

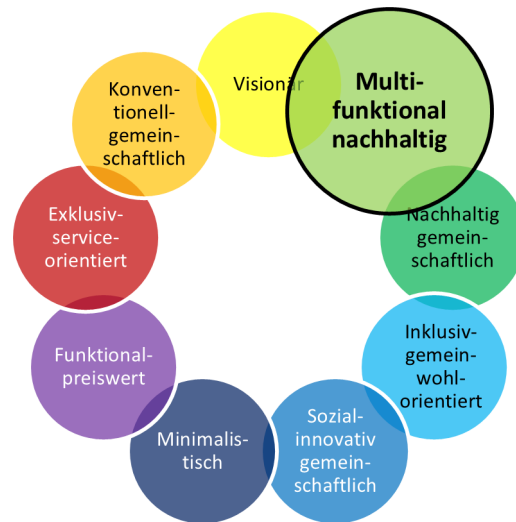


Foto: Lucas Winkelkotte

Collegium Academicum, Heidelberg: Neubau mit Innenhof

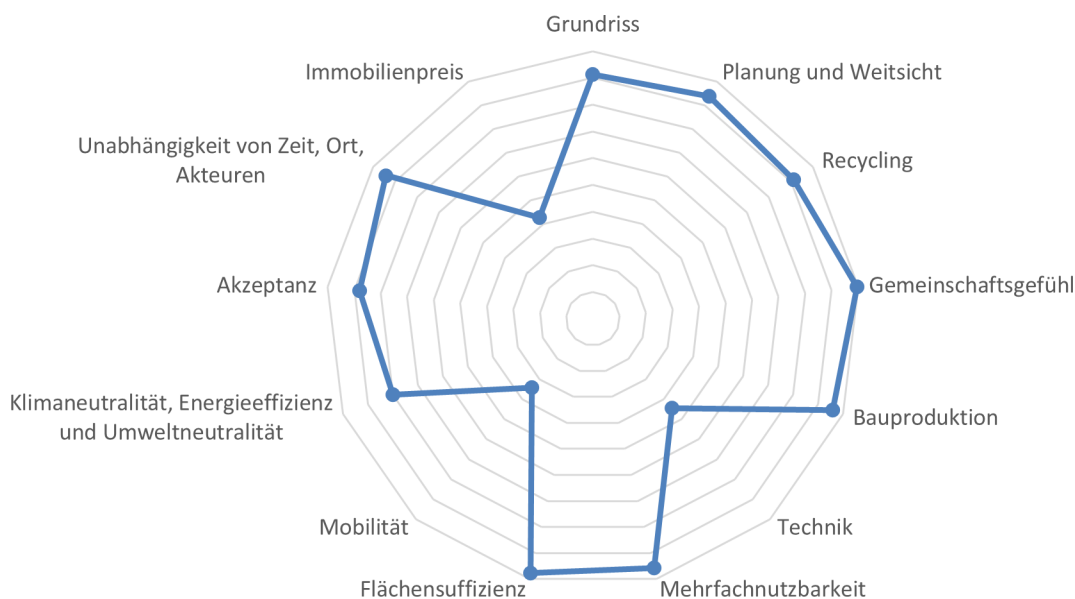
Erstbezug	2023
Bauweise	Holz-Skelettbau, elementierte Holzrahmenbauweise
Heizungsart	Passivhaus, Fernwärme
Wohneinheiten	46 (100 % öffentlich gefördert 100 % barrierefrei)
Anzahl Personen pro Wohneinheit	3,83
Wohnfläche pro Person	18,72 m ²
BGF pro Person	33,42 m ²
Nutzfläche pro Person	25,32 m ²
Nettokaltmieten pro m ²	11,29 €/m ²

Kurzbeschreibung

Das Collegium Academicum in Heidelberg vereint selbstverwaltetes Wohnen, basisdemokratische Organisation und gesellschaftskritisches Denken an einem Standort. Auf der ehem. Konversationsfläche „US-Hospital“ hat eine ehrenamtliche Projektgruppe Wohnraum für über 250 junge Menschen geschaffen. Neben zwei Bestandsgebäuden wurde auf der Fläche ein Holzneubau errichtet, der Platz für 176 Personen bietet. Nach dem Start des Projektes 2013 konnte der Holzneubau rund zehn Jahre später bezogen werden. Studierende und Auszubildende können zudem auf zahlreiche gemeinschaftliche Angebote zurückgreifen: Die 330 m² große Aula bietet Platz für Kunst und Kultur, Vorträge und Diskussionen. Weitere Seminar-, Arbeits- und Multifunktionsräume, eine Werkstatt, ein Gemeinschaftsgarten sowie ein (Repair-)Café finden sich ebenso auf dem Projektgelände. Seit Beginn des Projekts verfolgt die Projektgruppe einen suffizienzorientierten Ansatz, der sich in einer flexiblen Kombination aus Individual- und Gemeinschaftsflächen zeigt: Bewegliche Wandelemente ermöglichen den Wohngemeinschaften, den Individualraum zu verkleinern und eine Gemeinschaftsfläche von bis zu 49 m² zu implementieren. Auch der Zusammenschluss von zwei Wohngemeinschaften mit insgesamt 98 m² Gemeinschaftsfläche ist möglich.

Abbildung A11

Collegium Academicum, Heidelberg: Innovationsindizes



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Wesentliche Charakteristika des Projektes

- Selbstverwaltetes Studierendenwohnheim, partizipativer Planungsprozess
- Flexible Grundrisse in elementierter Holzrahmenbauweise mit ausschließlich Holz-Holz-Verbindungen in der Primärkonstruktion
- Flexible Anpassung der Wohnungen
- Offene, gemeinschaftliche Bildungseinrichtung, die gesellschaftliche, soziale und ökologische Verantwortung übernimmt: in Gremien bringen sich die Bewohnenden in die Gemeinschaft ein, junge Menschen lernen, die Gesellschaft aktiv mitzugestalten
- Aula, Werkstätten (Selbstbau von Schiebe- und Trennwänden der Wohnungen, eigene Möbel, nutzbar auch von anderen Quartiersbewohnenden), Gemeinschaftsgarten, Multifunktionsraum mit Küche, Seminarräume, gemeinschaftlich genutzter Dachgarten

-
- Eigens entwickelte Energie-(Verbrauchs-)App für mehr Ressourcenschonung
 - Stark reduzierter Stellplatzschlüssel (0,35), verhandelt mit dem Stadtrat auf Grundlage eines eigenen Mobilitätskonzeptes
 - Energetische Sanierung des ca. hundertjährigen Hauses nach KfW-55-Standard
 - Mieterstrom
 - Gemeinschaftsraum und Gästeapartment

A10 Steckbrief Baugemeinschaft Wunschnachbarn, Köln

Name des Projekts	Baugemeinschaft Wunschnachbarn
Stadt/Gemeinde	Köln
Stadt-/Gemeindetyp	Großstadt, wachsend
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Unternehmenstyp	GbR
Gesamtinnovationsindex	
Zielgruppe(n)	Mehrgenerationen, Haushalte mit mittlerem Einkommen

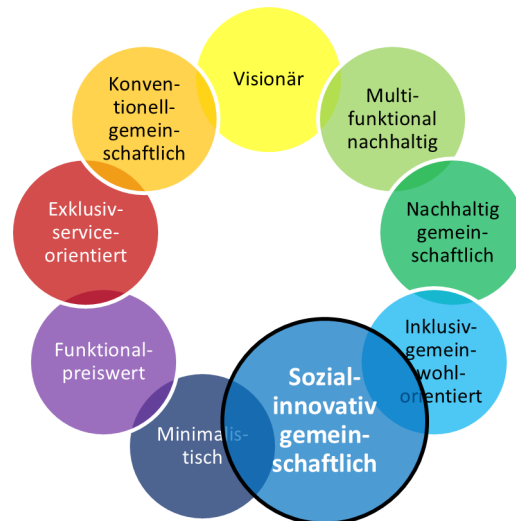


Foto: Aryan Mirfendereski

Baugemeinschaft Wunschnachbarn, Köln: Frontalansicht auf das Gebäude

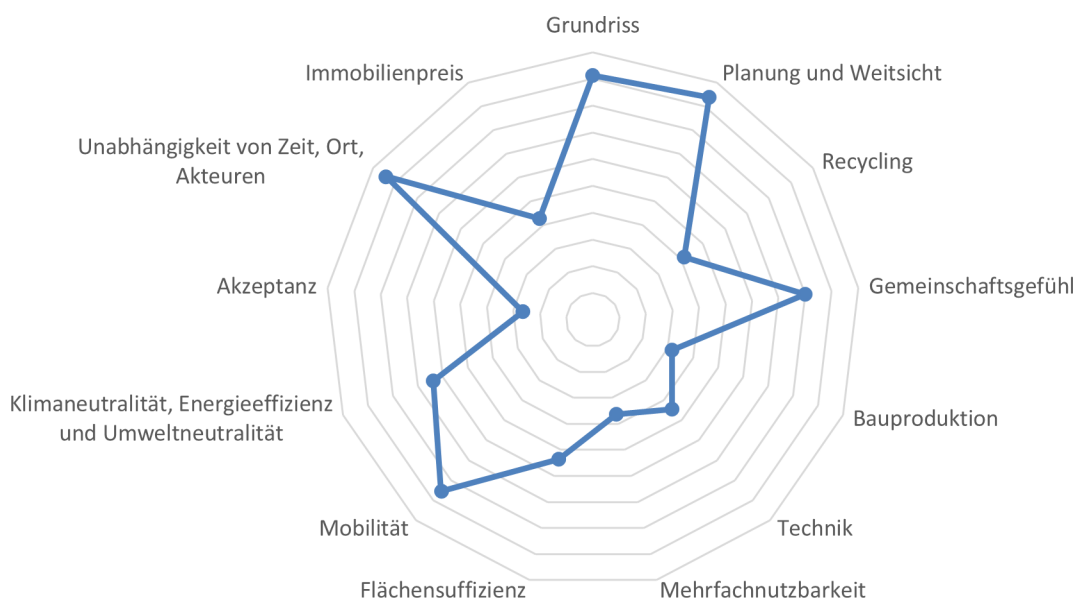
Erstbezug	2017
Bauweise	Massivbau
Heizungsart	Passivhaus
Wohneinheiten	11 (k. A. % öffentlich gefördert 27,3 % barrierefrei)
Anzahl Personen pro Wohneinheit	2,18
Wohnfläche pro Person	35,54 m ²
BGF pro Person	59,60 m ²
Nutzfläche pro Person	36,81 m ²
Nettokaltmieten pro m ²	ausschließlich Eigentumswohnungen

Kurzbeschreibung

Die Baugemeinschaft Wunschnachbarn liegt auf dem ehemaligen Clouth-Gelände im Stadtteil Köln-Nippes und ist gut an den Stadtkern angebunden. Nippes verfügt über ein umfassendes Angebot an Einkaufs- und Naherholungsmöglichkeiten. Bei dem Neubau handelt es sich um ein Passivhaus mit (Fassaden-)Begrünung und Zisterne zum Hochwasserschutz. Die Wunschnachbarn sind eine vielfältige Gruppe (verschiedene Generationen, diverse Berufsfelder, Alleinstehende/Paare/Familien etc.), die zusammen ein Konzept zum gemeinschaftlichen Wohnen entwickelt und realisiert hat. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein 27 m² großer Gemeinschaftsraum mit Kochmöglichkeit. Angrenzend zum Gemeinschaftsraum liegen eine Terrasse mit Hausgarten und der Gemeinschaftsgarten mit Spiel- und Ruhebereichen und Gemüsebeeten, den die Bewohnenden des gesamten Objektes sowie die dreier anderer Baugemeinschaften nutzen dürfen. Des Weiteren bietet das Erdgeschoss ein 25 m² großes Gästezimmer mit Doppelbett, Kochnische und separatem Bad. Das Gebäude verfügt außerdem über eine Dachterrasse und eine Werkstatt, die für jede Altersklasse geeignet ist. Diese dient u. a. auch als Repair-Café für das Viertel und als Partner eines kleinen Dorfs in Madagaskar. Ein Aufzug im Haus soll Barriere-Armut ermöglichen. Zuletzt gibt es eine Tiefgarage und einen Fahrradraum mit Stromanschluss. Baugemeinschaft Wunschnachbarn ist „Host“ für ein öffentlich ausleihbares Lastenfahrrad. Das Projekt verbindet unterschiedliche Wohnformen auf den Etagen. Im 2. Obergeschoss befindet sich beispielsweise das „Little-Cohousing“ mit vier Apartments und einer gemeinsamen Küche. Flexible Grundrisse ermöglichen, dass der untere Teil der nebenliegenden Maisonette-Wohnung zugeschaltet werden kann.

Abbildung A12

Baugemeinschaft Wunschnachbarn, Köln: Innovationsindizes



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Wesentliche Charakteristika des Projektes

- Ins Haus integrierte Wohngemeinschaft von vier älteren Menschen
- Enge Vernetzung mit anderen Baugruppen im Quartier
- Gemeinschaftsterrassen, gemeinsame Waschküche mit Gemeinschaftsmaschinen, Werkstatt für alle, Gemeinschaftsraum, ein Gästezimmer
- Flächenreduzierung in den Wohnungen und auch im Gemeinschaftsbereich, um für Mittelverdiener erschwinglich zu bleiben
- Grundsätzliche Akzeptanz des Sharing-Gedankens im Alltagsleben

A11 Steckbrief Goethestraße, Konstanz

Name des Projekts	Goethestraße
Stadt/Gemeinde	Konstanz
Stadt-/Gemeindetyp	Mittelstadt, wachsend
Bundesland	Baden-Württemberg
Unternehmenstyp	GmbH
Gesamtinnovationsindex	
Zielgruppe(n)	Familien, Alleinerziehende

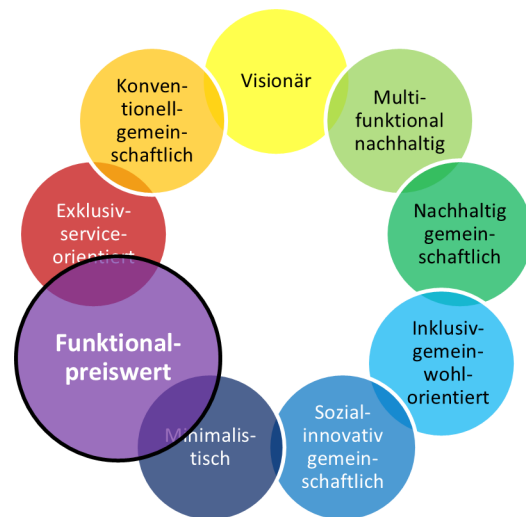


Foto: Martin Granacher

Goethestraße, Konstanz: Seitenansicht auf die Gebäudekörper

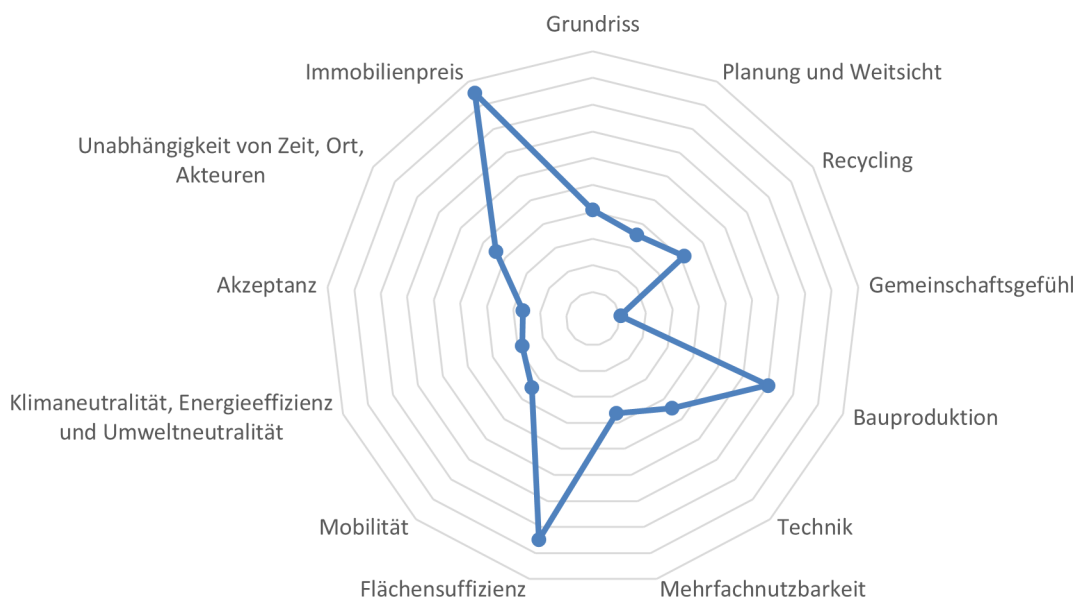
Erstbezug	2018
Bauweise	Holzhybrid
Heizungsart	Blockheizkraftwerk
Wohneinheiten	6 (0 % öffentlich gefördert 0 % barrierefrei)
Anzahl Personen pro Wohneinheit	4
Wohnfläche pro Person	31,25 m ²
BGF pro Person	38,00 m ²
Nutzfläche pro Person	31,68 m ²
Nettokaltmieten pro m ²	10,00 €/m ²

Kurzbeschreibung

Auf der Goethestraße in Konstanz entstanden 2018 sechs Reihenhäuser auf der oberen Ebene eines zweistöckigen Parkdecks, welches zuvor meist ungenutzt blieb. Nach der anfänglichen Idee von einem Lager auf dem Parkdeck gab es die Planungsentscheidung, sechs Einfamilienhäuser zu errichten. Durch diese innovative Nachverdichtung sollte für Entlastung auf dem Wohnungsmarkt gesorgt werden. Zugleich bieten die Häuser Lärmschutz für die Bestandswohnungen an der Hauptstraße und sind selbst mit Maßnahmen zu diesem ausgestattet. Das statische Problem der Auslastungsgrenze des Parkdecks, ausgelegt auf PKW, wurde durch eine Holz-Leichtbauweise der Häuser gelöst. Zusätzlich mussten nur zwei weitere Stützen in der Tiefgarage ergänzt werden, da die Tragfähigkeit des verwendeten blauen Betons in der ursprünglichen Bauweise mit den Jahren zugenommen hat. Energetisch und thermisch werden die Häuser versorgt von einem Blockheizkraftwerk und Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Dadurch sind besonders die Stromkosten günstig. Das Wohnprojekt hat über die Jahre mehrere Auszeichnungen erhalten, u. a. den Deutschen Bauherrenpreis 2020 in der Kategorie „Hybridgebäude und Nutzungsmischung“.

Abbildung A13

Goethestraße, Konstanz: Innovationsindizes



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Wesentliche Charakteristika des Projektes

- Effiziente Flächennutzung in der Stadt
- Nachverdichtung, die auch den Bestandsbewohnenden nützt
- Außergewöhnliche Wohnqualität zu einer bezahlbaren Miete
- Aufwertung einer zuvor suboptimal genutzten (Parken und Abstellen) Fläche
- Lösung der statischen Herausforderungen durch ungewöhnliche Bebauung: Reihenhäuser aus Holz
- Neubau verbessert Schallschutz für Bestandsbebauung

A12 Steckbrief Urbane Nachbarschaft Samtweberei, Krefeld

Name des Projekts	Urbane Nachbarschaft Samtweberei
Stadt/Gemeinde	Krefeld
Stadt-/Gemeindetyp	Großstadt, wachsend
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Unternehmenstyp	gGmbH/Stiftung
Gesamtinnovationsindex	
Zielgruppe(n)	keine besonderen Zielgruppen

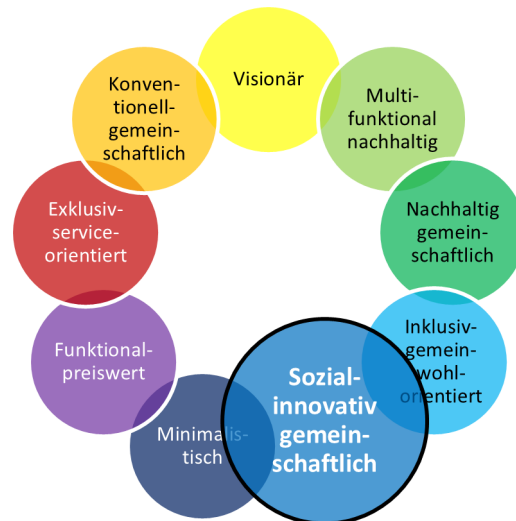


Foto: Lucas Winkelkotte

Urbane Nachbarschaft Samtweberei, Krefeld: Laubengänge im Hof

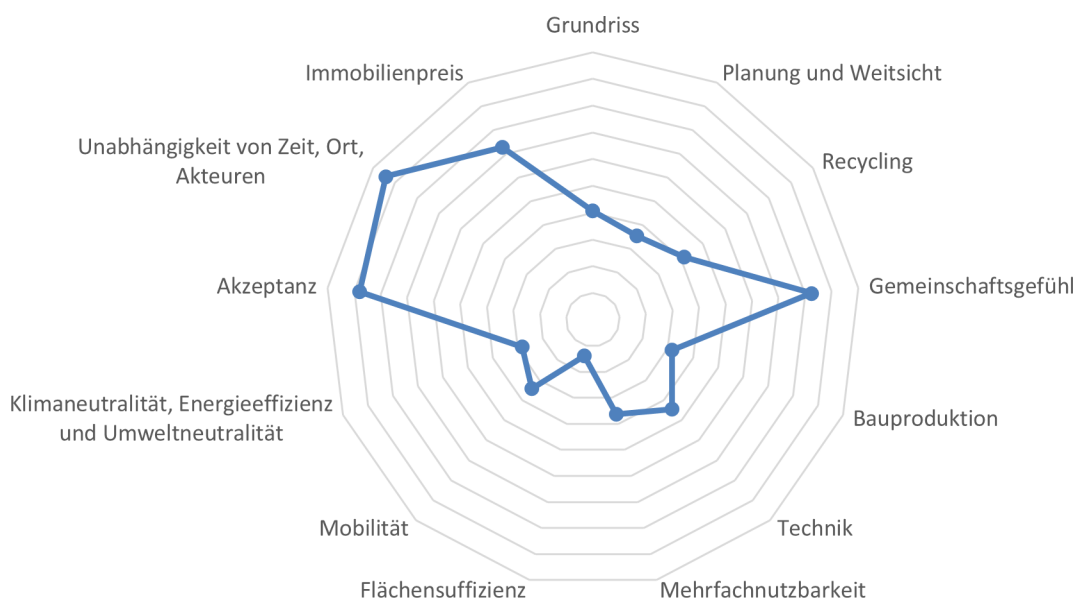
Erstbezug	2014
Bauweise	Massivbau
Heizungsart	Fernwärme
Wohneinheiten	37 (12,3 % öffentlich gefördert 100 % barrierefrei)
Anzahl Personen pro Wohneinheit	1,89
Wohnfläche pro Person	38,57 m ²
BGF pro Person	keine Angabe
Nutzfläche pro Person	41,09 m ²
Nettokaltmieten pro m ²	8,50 €/m ² (öffentlich gefördert 5,70 €/m ²)

Kurzbeschreibung

Die Urbane Nachbarschaft Samtweberei ist ein Wohnprojekt, welches nicht nur gemeinschaftlich, sondern auch quartiersinvolviert ist. Lokalisiert ist das Projekt im Kern von Krefeld auf dem Gelände einer alten Samt- und Seidenweberei. Diese wurde in den 1890er-Jahren in Betrieb genommen, später ergänzt und in den 1970er-Jahren geschlossen. Nachdem 2007 die zwischenzeitlich dort ansässige Stadtverwaltung ausgezogen war, stand das Gebäude zunächst leer. Nach einer Machbarkeitsstudie im Jahr 2012 nahm sich 2013 die Montag Stiftung des Objekts und der Nachbarschaft an und half dabei, ab 2014 ein innovatives Wohn- und Quartiersprojekt zu initiieren. Seitdem entwickelte sich nicht nur das Wohnprojekt weiter, sondern auch sein Beitrag für das Quartier. Das Wohnprojekt wurde anfangs mit einem Initialkapital gefördert und erwirtschaftet mittlerweile Überschüsse aus der Vermietung, welche in gemeinschaftliche und quartiersbezogene Projekte investiert werden. Die Gebäude und das Gelände der ehemaligen Samtweberei bieten zusätzlich mehrere Begegnungsorte für Bewohnende, Bürgerschaft und Unternehmende: Das sogenannte „Pionierhaus“, das Torhaus mit der Durchfahrt und eine weitere Gewerbeeinheit stellen Büroflächen, das Nachbarschaftszimmer einen Treffpunkt für nachbarschaftliche und soziale Aktivitäten und die im Innenhof gelegene Shedhalle eine kollektive Nutzfläche für das ganze Samtweberviertel zur Verfügung. Die Gewerbetreibenden leisten außerdem sogenannte „Viertelstunden“ für einen festgelegten Mieterlass, wobei sie ihr Wissen in Form von Projekten und Aktivitäten für das Quartier verfügbar machen. Mittlerweile hat das Wohnprojekt nicht nur mehrere Preise und Auszeichnungen, sondern auch überregionale Anerkennung gewonnen.

Abbildung A14

Urbane Nachbarschaft Samtweberei, Krefeld: Innovationsindizes



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Wesentliche Charakteristika des Projektes

- Gemeinwohlorientiert, Quartiersarbeit, Ehrenamt
- Selbst tragend und dadurch unabhängig
- Kombination aus Wohnen, Arbeiten und öffentlichem Raum/Freiflächen
- Garten, Werkstatt, Freiflächen und Nachbarschaftszimmer

A13 Steckbrief be54, Leipzig

Name des Projekts	be54
Stadt/Gemeinde	Leipzig
Stadt-/Gemeindetyp	Großstadt, wachsend
Bundesland	Sachsen
Unternehmenstyp	GmbH & Co. KG
Gesamtinnovationsindex	
Zielgruppe(n)	keine besondere Zielgruppe

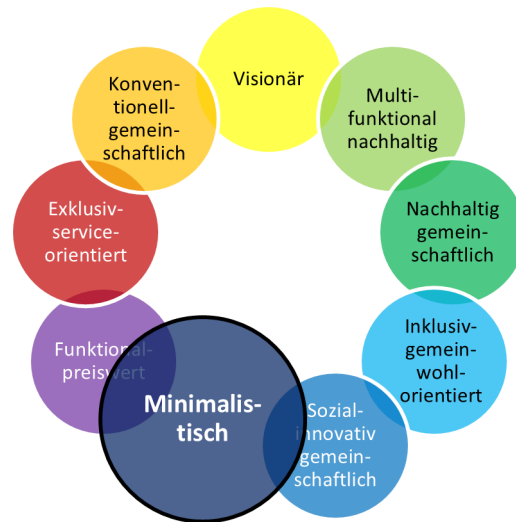


Abbildung A15
be54, Leipzig: Visualisierung des Gebäudeneubaus



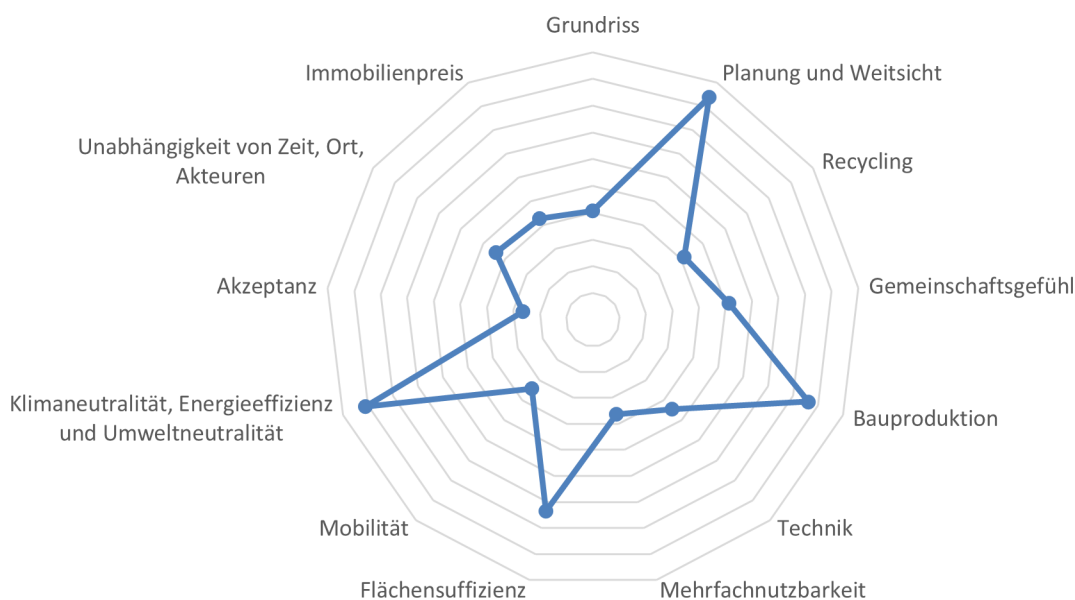
Quelle: be54 GmbH & Co. KG

Erstbezug	ausstehend
Bauweise	Holzhybrid
Heizungsart	Wärmepumpe
Wohneinheiten	10 (0 % öffentlich gefördert 10 % barrierefrei)
Anzahl Personen pro Wohneinheit	2,8
Wohnfläche pro Person	50 m ²
BGF pro Person	67,92 m ²
Nutzfläche pro Person	keine Angabe
Nettokaltmieten pro m ²	13,50 €/m ² (geplant)

Kurzbeschreibung

Das Gemeinschaftswohnprojekt „be54 GmbH und Co. KG“ ist im Zentrum von Leipzig lokalisiert und befindet sich derzeit noch in der Planungs- und Bauphase. Ziel ist es, den Bau so ökologisch wie möglich zu gestalten und Flexibilität bezüglich der Anpassbarkeit und Nutzung der Wohnfläche zu garantieren. Innovation wird in dem Wohnprojekt in den Bereichen Bauproduktion, Mehrfachnutzbarkeit, Flächensuffizienz, Klimaneutralität, Energieeffizienz, Umweltneutralität und Grundrissqualität und -flexibilität angestrebt. Eine bestimmte Zielgruppe gibt es nicht. Die Offenheit gegenüber allen Menschen und die Bedeutung von Vielfalt wird betont. Die Normen und Werte der Bewohnenden werden einheitlich geteilt und von allen vertreten. Zu diesen zählen u. a. Gemeinschaft und Gemeinwohl, offene Begegnung und Austausch, Minimalismus, Teilen, Ressourcenschonung, Verlässlichkeit, Unterstützung und Selbstbestimmung.

Abbildung A16
be54, Leipzig: Innovationsindizes



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Wesentliche Charakteristika des Projektes

- Gemeinschaft, ökologisches Bauen und Nachhaltigkeit, Begegnung
- Clusterwohnen, Ressourcenteilung, ökologische Bauweise (Nutzung recycelter Baustoffe) und instandhaltungsarme Konstruktionsweise
- Räume teilweise zuschaltbar, abtrennbar, um Anpassung an veränderte Lebensumstände zu ermöglichen
- Reduktion der Wohnfläche pro Kopf durch Clusterwohnen

A14 Steckbrief Anundo Park, Mannheim

Name des Projekts	Anundo Park
Stadt	Mannheim
Stadt-/Gemeindetyp	Großstadt, wachsend
Bundesland	Baden-Württemberg
Unternehmenstyp	GmbH
Gesamtinnovationsindex	
Zielgruppe(n)	Menschen über 50, Seniorinnen und Senioren

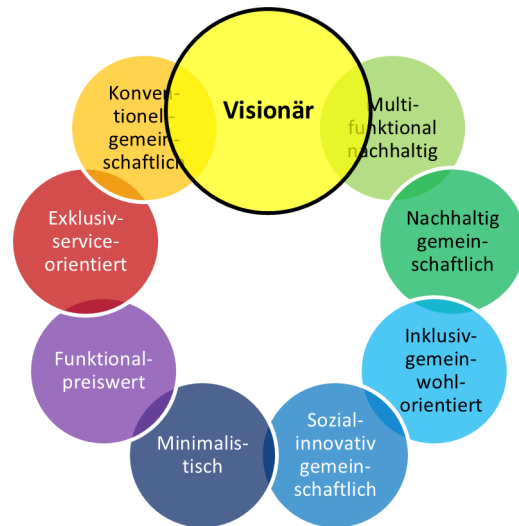


Foto: RADIUS+ Architektur & Baubiologie

Anundo Park, Mannheim: Seitenansicht von Gebäude und Grünfläche

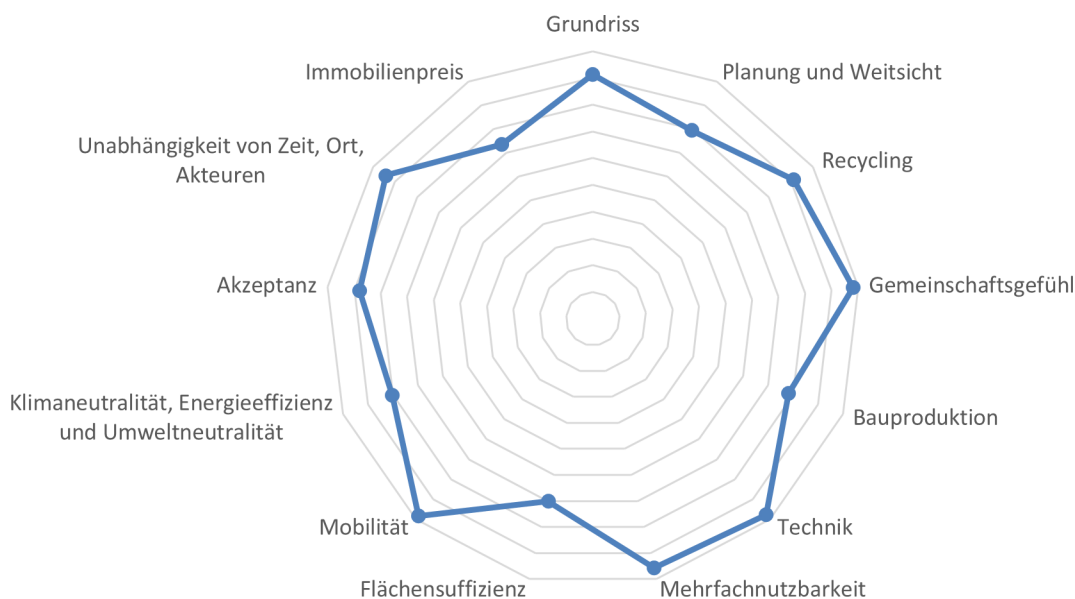
Erstbezug	2023
Bauweise	Massivbau, Recyclingbeton
Heizungsart	Fernwärme
Wohneinheiten	54 (0 % öffentlich gefördert 87 % barrierefrei)
Anzahl Personen pro Wohneinheit	1,3
Wohnfläche pro Person	55,57 m ²
BGF pro Person	93,37 m ²
Nutzfläche pro Person	71,64 m ²
Nettokaltmieten pro m ²	12,00 €/m ²

Kurzbeschreibung

Der Anundo Park in Mannheim ist ein Wohnmodell mit gemeinschaftlichem Konzept, welches sich an Menschen im späteren Lebensabschnitt richtet. Die mögliche Wohn- und Nutzfläche der Bewohnenden verteilt sich über zwei Gebäudekomplexe und die umliegende Grünfläche. Neben den privaten Wohnflächen der Bewohnenden sind besonders die Gemeinschaftsbereiche, aber auch Aufenthalts- und Durchgangsorte wie Foyer oder Treppenhäuser auf Basis des kommunikativen Grundgedanks und der Barrierefreiheit gestaltet. Die Materialien der beiden Gebäude wurden weitestgehend aus der Perspektive einer nachhaltigen Entwicklung und der lokalen Verfügbarkeit ausgewählt und zeigen in Kombination mit den ökologischen Heizungssystemen, den Photovoltaikanlagen und der Dach- und Fassadenbegrünung das Streben nach Nachhaltigkeit. Um die Lebensqualität der Bewohnenden zu steigern und eine stetig gute Lebensqualität garantieren zu können, setzt das Wohnprojekt verstärkt auf Service- und Unterstützungsleistungen. Der Gesamtfokus des Konzepts liegt auf der Gemeinschaft. Ziel ist es, die verschiedenen Vorteile von sozialem Miteinander für die Bewohnenden zu bündeln und zu fördern.

Abbildung A17

Goethestraße, Konstanz: Innovationsindizes



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Wesentliche Charakteristika des Projektes

- Wohnen für die Generation 50+
- Stärkung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens (u. a. durch wöchentliche Aktionsgruppen mieterseits, beispielsweise in Form von Sportgruppen, Musikgruppen, Kochgruppen, Yoga, Backen sowie darüber hinaus regelmäßige Workshops betreiberseits)
- Investor bleibt Betreiber
- Trennbare Baustoffe, Einsatz hochwertiger Materialien, Recycling-Beton, weitgehender Verzicht auf Bauschäume
- 300 m² gemeinschaftliche Flächen: Projektraum, Bibliothek/Kaminzimmer, Fitnessraum, Sauna, Dachterrassen, Werkstatt, Musikzimmer, Garten, Restaurant
- Autoarmes Quartier, Car-Sharing auf dem Grundstück, Fahrradtiefgarage, Lastenräder zum Mieten

A15 Steckbrief WohnMichel, Michendorf

Name des Projekts	WohnMichel
Stadt/Gemeinde	Michendorf
Stadt-/Gemeindetyp	Kleinstadt, wachsend
Bundesland	Brandenburg
Unternehmenstyp	e. V./eG/Syndikat
Gesamtinnovationsindex	
Zielgruppe(n)	keine besondere Zielgruppe

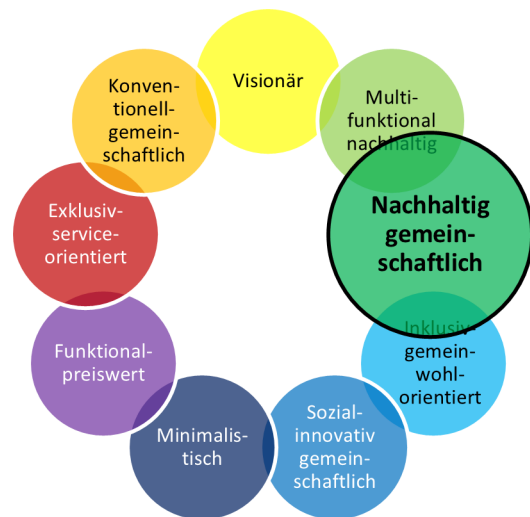


Foto: WohnMichel Gemeinschaft GmbH / WohnMichel e. V.

WohnMichel, Michendorf: Frontalansicht auf das Gebäude

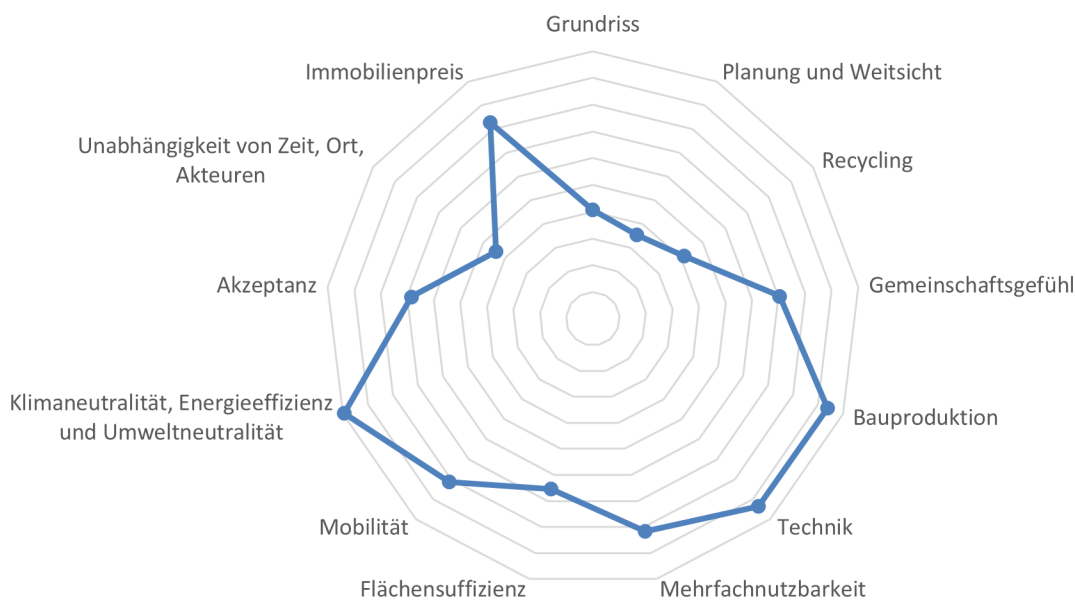
Erstbezug	2018
Bauweise	Holz
Heizungsart	Gasheizung, Solarthermie, Wärmepumpe, Blockheizkraftwerk
Wohneinheiten	42 (0 % öffentlich gefördert 38,1 % barrierefrei)
Anzahl Personen pro Wohneinheit	1,98
Wohnfläche pro Person	16,87 m ²
BGF pro Person	56 m ²
Nutzfläche pro Person	40,5 m ²
Nettokaltmieten pro m ²	9,60 €/m ²

Kurzbeschreibung

WohnMichel e. V. ist ein gemeinschaftliches Mehrgenerationen-Wohnprojekt in Michendorf, welches sich aus fünf Häusern und mehreren Gemeinschaftsflächen inner- und außerhalb der Häuser zusammensetzt. Zwischen 2017 bis 2021 wurden die Häuser nach einem ökologischen und nachhaltigen Konzept gebaut, wobei Umwelt-verträglichkeit und biologische Abbaubarkeit im Fokus standen. 2022 wurde der Altbau energetisch saniert und bietet seitdem weitere Wohnfläche. Die Wärmeversorgung der Häuser gelingt durch ein mit Öko-gas betriebenes Blockheizkraftwerk, das für die Warmwasserversorgung mit Solarthermie-Modulen ergänzt wird. Auch Strom wird durch das Blockheizkraftwerk gewonnen. Des Weiteren versorgen Photovoltaikanlagen auf drei Wohngebäuden das Projekt mit Energie. Für die Abwässer ist geplant, diese durch eine Kleinkläranlage reinigen zu lassen und für Toilettenspülung und Pflanzenbewässerung zu nutzen, wofür auch jetzt schon Regenwasser gesammelt und verwendet wird. Das Projekt wird durch einen eigenen Verein und zwei eigene GmbHs getragen. Zugleich ist es auch dem Miethäusersyndikat angeschlossen. Die Gruppe von Bewohnenden verschiedensten Alters organisiert sich selbst, indem (teilweise temporäre) Arbeitsgruppen gebildet werden, welche nach Zuständigkeitsbereichen wie Bau oder Finanzen aufgeteilt sind. Das Wohnprojekt verwaltet sich ebenfalls selbst, wobei innerhalb der Mitgliederversammlungen über alle elementaren Entscheidungen abgestimmt wird. Innerhalb der Gruppe herrscht ein gemeinschaftliches Verständnis von Werten und Normen, welche besonders auf Solidarität, Nachhaltigkeit und sozialer Gerechtigkeit beruhen.

Abbildung A18

Goethestraße, Konstanz: Innovationsindizes



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Wesentliche Charakteristika des Projektes

- Generationenübergreifend, Gemeinschaftsbildung durch externe und professionelle Coaches begleitet
- Ökologisch ausgerichtet, hoher Anteil ökologischer Baustoffe (rund 85 %)
- Selbstverwaltet
- Innovatives Energie-, Heiz- und Wasserversorgungssystem mit Blockheizkraftwerk, Solarthermie, Photovoltaik und Erdwärmespeicher mit Gründung eines eigenen Energieversorgers als GmbH
- Sharing-Konzepte für Mobilität (ÖPNV-Tickets), Werkzeuge, Alltagsgegenstände etc.
- Holzwerkstatt