Sarah Bäcker, Carolin Genz, Saskia Hebert

# Transformative Wohnformen

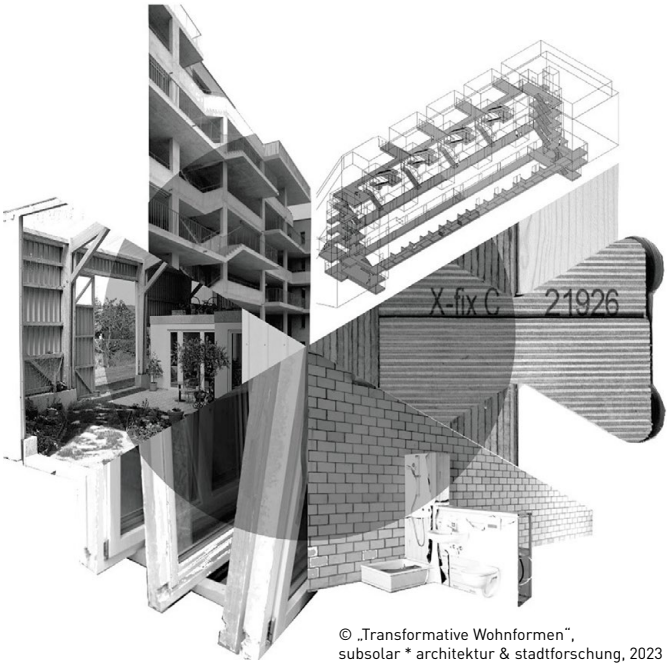
**Wie Menschen zusammenleben und welche Wohnform sie dafür wählen – gemeinschaftlich oder allein, im Eigentum oder zur Miete, in Ballungsräumen oder auf dem Land –, gehört zu den wichtigsten Feldern veränderter Lebens- und Arbeitsbedingungen der Spätmoderne. Klimakrise, gesellschaftliche Ausdifferenzierung und steigende Ansprüche stehen dabei knapper werdenden Ressourcen und fehlenden Angeboten gegenüber, sodass die Wohnungsfrage auch als politisches Thema zurück auf der Agenda ist. Das von subsolar* architektur und stadtforschung für den vhw durchgeführte laufende Projekt „Transformative Wohnformen" nimmt deshalb Projekte im deutschsprachigen Raum in Augenschein, die mit unterschiedlichen Strategien und Instrumenten Alternativen zu gängigen Wohnmodellen schaffen. Eine Typologisierung schafft dabei eine Wissensbasis und einen Orientierungsrahmen, der nicht nur zu einer Diversifizierung des Wohnungsangebots, sondern auch zur sozialökologischen gesellschaftlichen Transformation im Themenfeld Wohnen beitragen möchte.**

## Herausforderung Wohnungsfrage

Die Gestaltung des Wohnens gewinnt angesichts stetiger Transformations- und Urbanisierungsprozesse zunehmend an Dynamik und Relevanz, und die Wohnungsfrage gilt heute als eine der zentralen sozialen Herausforderungen. Insgesamt lässt sich die Entwicklung von vielschichtigen Wohnformen in Deutschland als Reaktion auf gesellschaftliche Veränderungen und als Ausdruck eines Wandels im Denken und Handeln der Menschen verstehen. Daraus leitet sich die Frage ab, wie wir in Zukunft leben und wohnen wollen oder können. Damit ist auch die Frage verknüpft, nach welchen Parametern die Wohnraumversorgung ausgerichtet ist. Hannemann (2021) konstatiert in diesem Zusammenhang, dass es immer noch zu wenig „Wohnwissen" gebe, das auch die Vielfalt neuer Wohnbedarfe und Wohnformen aufgrund sich verändernder Lebensbedingungen und -stile mitdenkt und plant. Deshalb sollten sich veränderte Wohnformen, ihre Konzepte, Projektansätze, Akteursgruppen, Ideen und Umsetzungsbedingungen differenziert in den Blick genommen werden. Denn nur mit einem analytischen Blick auf neue Wohnformen und sich verändernde gesellschaftliche Verhältnisse lassen sich auf verschiedene Facetten der Wohnungsfrage mögliche (Teil-)Antworten finden.

> „Ein Gegenstandsbereich für Transformation ist das Wohnen. Die Begründung für die Notwendigkeit einer solchen Transformation liegt in den hohen klimarelevanten Emissionen durch das Wohnen, dem hohen Energie-, Ressourcen- und Flächenverbrauch dafür, der Zersiedlung, der ökologischen Verarmung durch Gebäude und Besiedlung, dem Klimaanpassungsbedarf sowie gesellschaftlichen Problemen (Zugang und Bezahlbarkeit von Wohnen, sozial homogene und hier insbesondere sozialräumlich benachteiligte Wohngebiete, Vereinsamung durch die gängigen Wohnformen etc.). Diese Begründungen decken sich teilweise mit jenen für eine Transformation der Raum- und Siedlungsentwicklung insgesamt." (Seidl 2022, S. 12)

Vor diesem Hintergrund untersucht das Forschungsprojekt „Transformative Wohnformen" Wohnkonzepte, die sich veränderten Lebensstilen und Wohnbedürfnissen anpassen. Ziel ist es, eine differenzierte und intersektionale Perspektive auf diese neuen Wohnformen zu entwickeln und eine Typologisierung zu erarbeiten, die Aspekte, wie den aktuellen demografischen Wandel, Nachhaltigkeit, Digitalisierung und die Veränderungen der Stadt-Land-, berücksichtigt. Empirische Fallstudien helfen dabei, die aktuellen Wohnbedarfe genauer zu bestimmen und mögliche Fördermaßnahmen zu evaluieren. Das Projekt soll praxisorientierte Ansätze zur Förderung innovativer Wohnkonzepte liefern, die nachhaltige, klimafreundliche sowie sozial- und gendergerechte Wohnmöglichkeiten bieten können. Wohnformen werden als spezifische soziale und räumliche Praxis des Zusammenlebens definiert, die Veränderungen bereits in sich tragen. Der Begriff „Neue Wohnformen", der in den 1990er Jahren populär wurde, beschreibt Lebens-, Haushalts- und Baufor-




© „Transformative Wohnformen",
subsolar * architektur & stadtforschung, 2023

men, die sich durch ihren alternativen Charakter von traditionellen Wohnstandards abheben und deshalb für viele als „neu" gelten könnten (Häußermann 1999; Hannemann et al. 2022; Selle 2012). In der englischsprachigen Forschung wird ein vergleichbarer Begriff häufig synonym für gemeinschaftliches Wohnen (Co-Housing) verwendet. Mit der Bestandsaufnahme im Rahmen des Projekts wurde deutlich, dass der Titel „Transformative Wohnformen" geeignet erscheint, um Vielfalt und Zielsetzungen innovativer Projekte analytisch fassen und praxisnah beschreiben zu können.

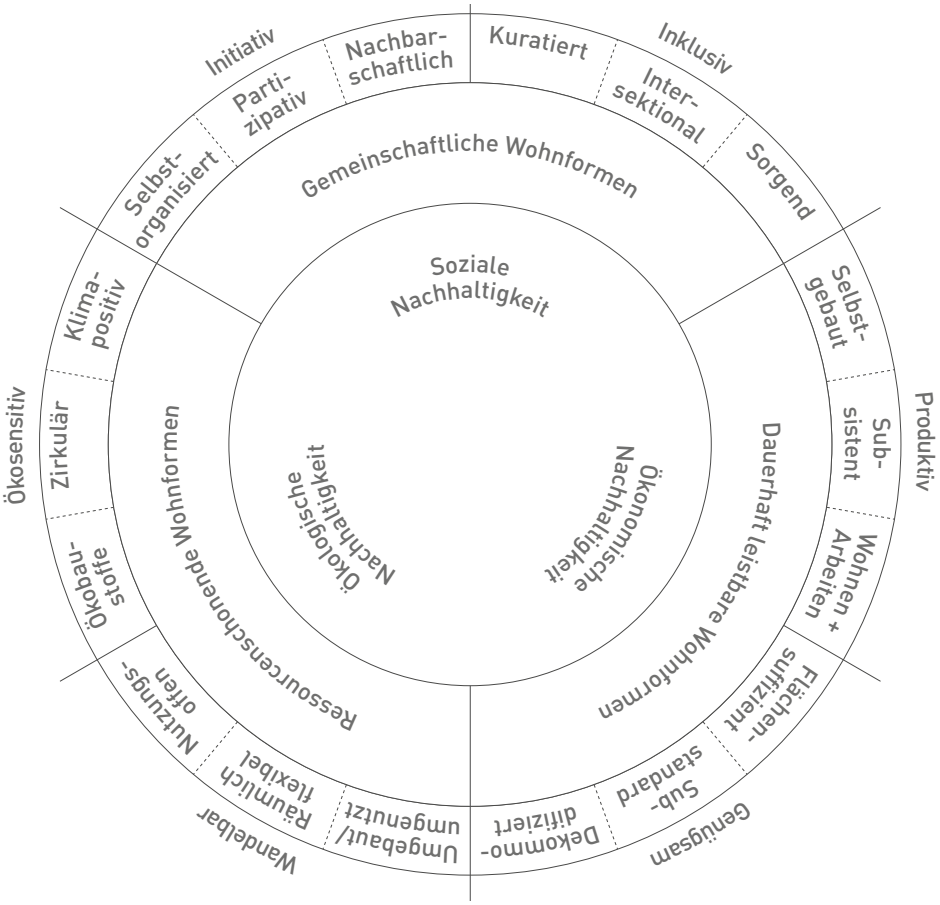



Abb. 1: Aufbau des Orientierungsmodells und Zuordnung der Strategien zu den Themenfeldern (Grafik: subsolar*)

## Rahmenbedingungen

Ob man nun aber über Co-Housing, „neue", „alternative" oder „transformative" Wohnformen spricht – es lassen sich für deren Entstehung drei generelle Rahmenbedingungen nennen:

- **Pull-Faktoren**, also veränderte Bedarfe in der Lebensgestaltung oder eine umgreifendere gesellschaftliche Transformation
- **Push-Faktoren**, also veränderte Notwendigkeiten als Reaktionen auf Krisen ökonomischer oder gesundheitlicher Art und
- **veränderte Experimentierräume und Akteurslandschaften**, also den (langsam) sichtbarer werdenden Charakter von Projekten, die Modellwirkung haben können und neue Imaginationen möglich machen (u. a. WBGU 2016).

Gemeinschaftliche Wohnformen können dabei mehreren Herausforderungen der Gegenwart etwas entgegensetzen – sei es in Mehrgenerationenprojekten, die demografischem Wandel und Vereinsamungstendenzen Rechnung tragen, oder an Orten, die Geflüchtete oder intersektional diskriminierte Menschen integrieren. Suffizienzansätze kommen in Cluster-Wohnformen zum Tragen, wenn private Rückzugsräume zugunsten von Gemeinschaftsflächen minimiert werden, oder in vertraglichen Bindungen zu Belegungsdichten wie bei einigen Schweizer Genossenschaften. Weiterhin hat die Coronapandemie das Wie und Wo des Wohnens und Arbeitens für viele als zentrale Fragen der Lebensgestaltung aufgemacht, mit dem Wunsch oder der Notwendigkeit nach Gemeinschaft und dem ländlichen Raum als Ort, der durch zunehmende Digitalisierung vieler Arbeitsbereiche wieder an Relevanz gewinnt. Neben all dem wird das Thema Nachhaltigkeit immer dringlicher und nimmt für einige Menschen eine beachtliche Rolle in deren Lebensgestaltung ein. So kommt in den untersuchten Beispielen vor allem Bestands- und Umbauten eine zentrale Rolle zu, wie zum Beispiel umgenutzten, ehemaligen Gewerberäumen. Die untersuchten Projekte gehen dabei auch mit den Zielkonflikten einer hochwertigen energetischen Sanierung auf der einen und der Leistbarkeit auch für kleine und mittlere Einkommen andererseits um – und machen deutlich, dass echte Nachhaltigkeit nicht auf Kosten bzw. als Gegenpart sozialer Gerechtigkeit betrachtet werden muss.

In diesem Sinne ist es Ziel des laufenden Projekts, die Nischen „Transformativer Wohnformen" auszuleuchten, Wissen über ihre Existenz und breitere Umsetzbarkeit zu sammeln und mit Blick auf momentan stattfindende, wissenschaftliche Debatten aus dem deutschsprachigen Raum zu differenzieren. Die Analyse erstellt aus über 100 Projekten eine Typologie, die Stadt-Land-Veränderungen, Ziele und Wohnbedürfnisse berücksichtigt. Anhand von zwölf ausgewählten Fallstudien wird anschaulich gemacht, wie diese Bedürfnisse durch Wohnformen gedeckt werden, wer die Akteure sind, welche Perspektiven fehlen und wo woh-

nungspolitische Maßnahmen ansetzen können. Mittels der noch ausstehenden Publikation und eines Expertenworkshops wird abschließend erörtert, inwiefern „neue/transformative Wohnformen" Potenziale für nachhaltige sowie klima-, sozial und gendergerechte Wohnkonzepte bieten können und erste praxisorientierte Perspektiven auf die Ausgestaltung von Instrumenten gegeben.

## Typologisierung neuer/transformativer Wohnformen

Das für das Projekt entwickelte Modell soll eine nachvollziehbare Kriterienauswahl und Hierarchisierung abbilden. Grundlage bilden die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit, ökologisch, ökonomisch und sozial, die in mit Schonung von Ressourcen, Gemeinschaftlichkeit und dauerhafte Leistbarkeit in Themenfelder übertragen wurden, die einen spezifischen Wohnbezug haben. Diesen Themenfeldern sind jeweils zwei Wohnformtypen zugeordnet, die jeweils drei Hauptstrategien umfassen (vgl. Abb. 1).

Andere Beispiele für Einordnungskriterien aus der soziologischen oder architekturtheoretischen Literatur lassen sich mit Bezug auf generationale Zuordnungen, Motivationsclustern oder Grundrisstypen finden (Selle et al 2012; Dürr/Kuhn 2022; wohnbund:consult 2022; Zemp et al. 2019). Damit wird deutlich, dass eine Typologisierung immer auch mit einer mehr oder weniger starken Vereinfachung der realen Umstände und einem Framing durch die Art der Untersuchung einhergehen wird. Dem Ziel des Forschungsvorhabens entsprechend, kann die gewählte Form der Typologisierung eine gute Orientierung im Diskurs der Transformation geben. Die Fallbeispiele dienen dabei zum einen der Identifikation und exemplarischen Beschreibung einzelner Strategien, können aber auch – in der Summe ihrer Ziele – als „Multitalente" oder „Spezialisten" bezeichnet werden.

### GEMEINSCHAFTLICHKEIT

**Die initiative Wohnform**

- Selbstorganisierte, selbstverwaltete Gemeinschaften -> Baugruppen, Genossenschaften, zivilgesellschaftliche Initiativen
- Partizipation aller Beteiligten -> hoher Anspruch an Teilhabe und Mitgestaltung
- Nachbarschaft -> Bedeutung von geteilten/gemeinsam genutzten Räumen für die Gruppe sowie für die Umgebung und das Quartier

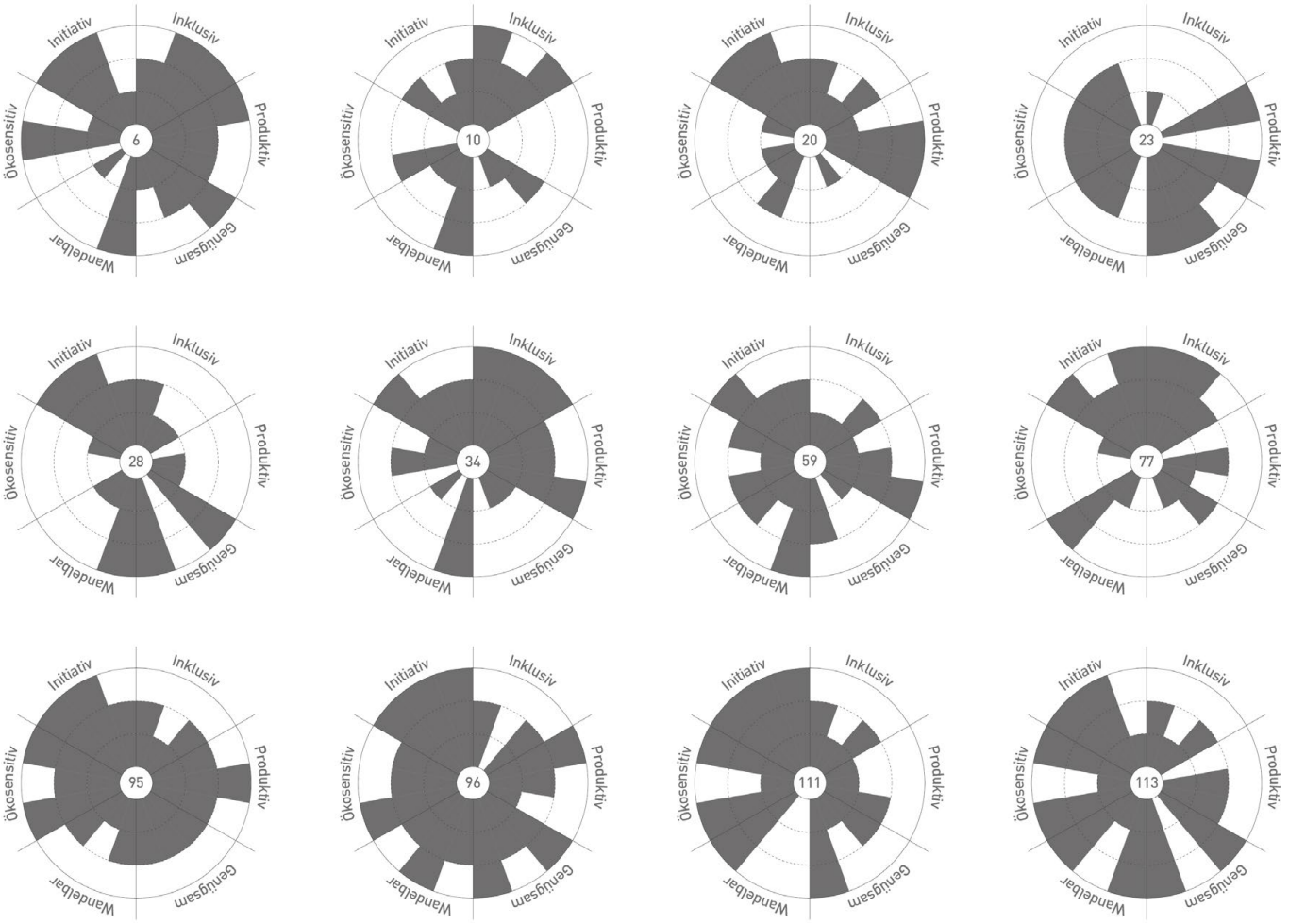



Abb. 2: Einordnung der zwölf untersuchten Fallbeispiele in das Orientierungsmodell (Grafik: subsolar*)

**Die inklusive Wohnform**

- kuratierte Gemeinschaften -> gewünschte Heterogenität, oft nach selbst festgelegten Kriterien/prozentualem Schlüssel. Organisation häufig durch Intermediäre/soziale Träger
- Intersektionalität -> Einbezug marginalisierter/intersektional benachteiligter Gruppen
- Sorge-Konzepte -> gegenseitige Hilfe und/oder Kooperation mit sozialen Diensten

Abb. 3: Das Projekt IBEB in Berlin wurde als Stadtbaustein des neuen Quartiers am ehemaligen Blumengroßmarkt von einer Baugruppe im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens entwickelt. Das Haus ist exakt so groß wie sein Grundstück. (Foto: subsolar*)

## DAUERHAFTE LEISTBARKEIT

**Die produktive Wohnform**

- Eigenleistung -> durch aktive Mitarbeit Verringerung der Baukosten/der Finanzierungssummen („Muskelhypothek")
- ökonomische Subsistenz -> Entwicklung von Geschäftsmodellen, Querfinanzierungen und Flächenschlüsseln, bei denen wirtschaftliche Tätigkeiten und Solidarmodelle die Teilhabe auch für Menschen mit geringerem Einkommen ermöglichen
- hybrides Wohnen und Arbeiten -> Integration von Homeoffice, Co-Working, Gewerbenutzungen

**Die genügsame Wohnform**

- Flächensuffizienz -> Bescheidenheit bei privat genutzten Flächen, ggf. Kompensation durch Zugang zu Gemeinschaftseinrichtungen
- reduzierte Standards -> einfaches Bauen, Verzicht auf bautechnischen/bauphysikalischen Komfort
- Dekommodifizierung -> Minimierung der Projektkosten, z. B. durch Erbpachtverträge und Direktkredite

Abb. 4: Am Beispiel von Hof Prädikow in Brandenburg kann gezeigt werden, welche neuen Wohn- und Lebensformen durch die Digitalisierung der Arbeitswelt entstehen. Hier kooperierte die Projektgruppe mit einer Stiftung und einer bereits bestehenden Genossenschaft. (Foto: subsolar*)

Abb. 5: Das Collegium Academicum in Heidelberg ist ein selbst organisiertes Studierendenwohnheim. Auf einem ehemaligen Kasernengelände nutzt es ein Bestandsgebäude und einen Holzneubau, der nach Suffizienzkriterien organisiert ist. (Foto: subsolar*)

## SCHONUNG VON RESSOURCEN

**Die wandelbare Wohnform**

- Umbau statt Neubau -> Nachnutzung leer stehender Nichtwohngebäude (Büros, Parkhäuser, Industrieanlagen)

- räumliche Flexibilität -> Schaltbarkeit, „wachsendes Haus“, Anpassung an Lebensphasen der Bewohnerschaft
- elastische Betriebssysteme -> organisatorische Strategien zur Anpassung von Wohnfläche an Bedürfnisse von Bewohnerschaft (Wohnungstausch, Zimmerbelegung)

**Die ökosensitive Wohnform**

- ökologische/nachwachsende Bau- und Rohstoffe -> Holz, Lehm, regionale Bauprodukte, weitgehender Verzicht auf Kunststoffe, Beton
- Zirkularität -> Wiederverwendung von Bauteilen und -elementen, Infrastrukturkreisläufe (Wasser, Energie)
- Klimapositivität -> Reduktion des ökologischen Fußabdrucks, Entsiegelung, Dekarbonisierung, Begrünung, Versickerung etc.

Abb. 6: Das NiKa-Haus im Frankfurter Bahnhofsviertel ist ein gutes Beispiel für die Umwandlung leer stehender Büroflächen in leistbaren Wohnraum. Die Projektgruppe kooperierte hierfür mit dem Mietshäusersyndikat und der Stadt Frankfurt und erfand den „Zimmersozialismus“. (Foto: subsolar*)

## Fachgespräch

Im Rahmen des laufenden Projekts „Transformative Wohnformen“ findet ein Fachgespräch mit Expertinnen und Experten statt, um zentrale Fragen und Herausforderungen neuer Wohnkonzepte sowie ihre Übertragbarkeit und mögliche Skalierbarkeit zu diskutieren. Das Fachgespräch bietet die Möglichkeit, verschiedene Perspektiven zu bestehenden und potenziell zukunftsweisenden Wohnformen zu sammeln und zu teilen. An diesem nehmen neben Forschenden und Planenden auch Akteure aus der Wohnungsbaupraxis (Genossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften) und aus Kommunen teil. Es wird auf diese Weise dazu beitragen, die bisherige Forschung zu vertiefen und Instrumente zu identifizieren, die dazu geeignet sind, den vielfältigen und sich wandelnden Bedürfnissen unserer Gesellschaft Rechnung zu tragen. In diesem Sinne ist das Fachgespräch nicht nur eine Gelegenheit zum Austausch, sondern auch ein entscheidender Schritt hin zu einer praxisorientierten Umsetzung von „Transformativen Wohnformen“, die nachhaltige und gerechte Lebensbedingungen fördern.

**Sarah Bäcker**
Mitarbeiterin im Büro subsolar* architektur & stadtforschung, Berlin. In ihrer Arbeit beschäftigt sie sich mit Raum als sozialem, kooperativem Gefüge, begleitet Prozesse und gestaltet narrative Räume.

**Dr. Carolin Genz**
Dr. phil., Seniorwissenschaftlerin und Koordinatorin des Forschungsclusters „Wohnen in der Stadtentwicklung“ beim vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., Berlin

**Dr. Saskia Hebert**
Dr.-Ing. Architektin BDA, Inhaberin des Büros subsolar* architektur & stadtforschung, Berlin. Expertise zu Partizipation, Wohnen und urbaner Transformation.

**Das Forschungsprojekt „Transformative Wohnformen“** (Projektstart im Juli 2023 noch unter dem Arbeitstitel „Neue Wohnformen“) wird von subsolar* architektur & stadtforschung, Dr. Saskia Hebert (Inhaberin, Projektverantwortliche) und Sarah Bäcker (Projektmitarbeit, Recherche) bearbeitet. Studentische Hilfskräfte sind bzw. waren Muriel Stevens, Lina Lohmann und Uma Grotrian-Steinweg. Beratend tätig ist Anke Strauß, Organisationswissenschaftlerin und Leiterin des Studiengangs Strategisches Nachhaltigkeitsmanagement an der HNE Eberswalde. Die Projektleitung beim vhw hat Dr. Carolin Genz inne. Die Studienergebnisse werden in einer vhw-Schriftenreihe voraussichtlich im Herbst dieses Jahres erscheinen.

**Quellen:**

Dömer, Klaus/Drexler, Hans/Schultz-Granberg, Joachim (2017): Bezahlbar. Gut. Wohnen: Strategien für erschwinglichen Wohnraum. 2. Auflage. Berlin: jovis.

Dürr, Susanne/Kuhn, Gerd (2022): Wohnoptionen: gemeinschaftsorientiert, produktiv, adaptiv. 1. Auflage. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.

Häußermann, Hartmut (1999): Neue Haushalte – Wohnformen zwischen Individualisierung und Vergemeinschaftung. Neue Lebensstile – Neue Haushaltstypen. In: Häußermann, Hartmut/Wüstenrot Stiftung (Hrg.): Neue Wohnformen. Stuttgart, Berlin, Köln: Kohlhammer, S. 12–21.

Hannemann, Christine/Hilti, Nicola/Reutlinger, Christian (Hrg.) (2022): Wohnen: zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Hannemann, Christine/Jansen, Hendrik/Mecklenbrauk, Ilka (2021): Städtebau im Dialog, URL: https://stadtebau-im-dialog.simplecast.com/episodes/stadtebau-im-dialog-christine-hannemann, letzter Zugriff: 24.06.2024.

Holm, Andrej/Laimer, Christoph (Hrg.) (2021): Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen. Wien: TU Wien Academic Press.

Seidl, Irmi (2022): Transformation im Bereich des Wohnens. Aufgaben, Übergänge und Folgerungen aus der Schweiz und Deutschland. In: Nachrichten der ARL, 1/2022, Jg. 52, S. 12–15.

Selle, Klaus/Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung RWTH Aachen (2012): IBA Berlin 2020 Studie Besondere Wohnformen. Aachen: o. V.

Soehlke, Cord (2022): Kommunalpolitische Rahmenbedingungen für gemeinwohlorientierte Bodennutzung: ein bau- und bodenpolitischer Werkzeugkasten aus Tübinger Perspektive. In: Social-Ecological Cooperative Housing: Gemeinschaftliches, transformatives Bauen und Wohnen. Berlin: Jovis Verlag GmbH. S. 108–111.

WBGU (2016): Der Umzug der Menschheit: Die transformative Kraft der Städte. Berlin.

wohnbund:consult/Huber, Margarete/Gruber, Ernst/Gutmann, Raimund (2022): Geplant – Gebaut – Genutzt. Neue Wiener Wohntypologien. Eine Post-Occupancy-Evaluation vor dem Hintergrund des soziodemografischen Wandels, Bd. 15. Wien: o. V. (= Beiträge zur IBA_Wien 2022).

Zemp, R./Juppien, A./Winterberger, F. (2019): Innovative Wohnformen: Kontext, Typologien und Konsequenzen. Herausgeber: Wohnungsbaugesellschaft Schweiz – Regionalverband Zürich; Hochschule Luzern – Technik & Architektur, IAR, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP). Luzern.

**NEUES AUS DEM VHW VERLAG:**

vhw Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung

**Stephan Gatz, Thomas Tyczewski, Anja Baars**

# Regenerative Energien in der Verwaltungs- und Gerichtspraxis

**4. Auflage, 420 Seiten, Softcover, DIN A5, Februar 2024**

**ISBN 978-3-87941-845-9**
**49,50 Euro zzgl. Versand**

**E-Book als PDF**
**ISBN 978-3-87941-846-6**
**42,50 Euro**

Der Gesetzgeber will den erneuerbaren Energien, namentlich der Windenergie, einen deutlichen Schub verleihen. Schwerpunkte seines dafür geschnürten sogenannten Osterpakets sind die Novellierung des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien – Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) –, des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Windenergie-auf-See-Gesetzes sowie die Bereitstellung eines Gesetzes zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergien an Land – Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG). Die vierte Auflage zeichnet die neuen Regelungen und ihre Bedeutung für die Erreichung der gesetzgeberischen Zielsetzungen nach. Sie wendet sich in erster Linie an die Träger der Raum- und Bauleitplanung, an die Genehmigungsbehörden sowie an derzeitige und zukünftige Anlagenbetreiber. Die vierte Auflage erweitert die Vorauflage um jeweils ein Kapitel zur Photovoltaik und zu Biogasanlagen.

Bestellbar über www.vhw.de
Tel. : 0228/72599-40
Mail : verlag@vhw.de