



# NsBress

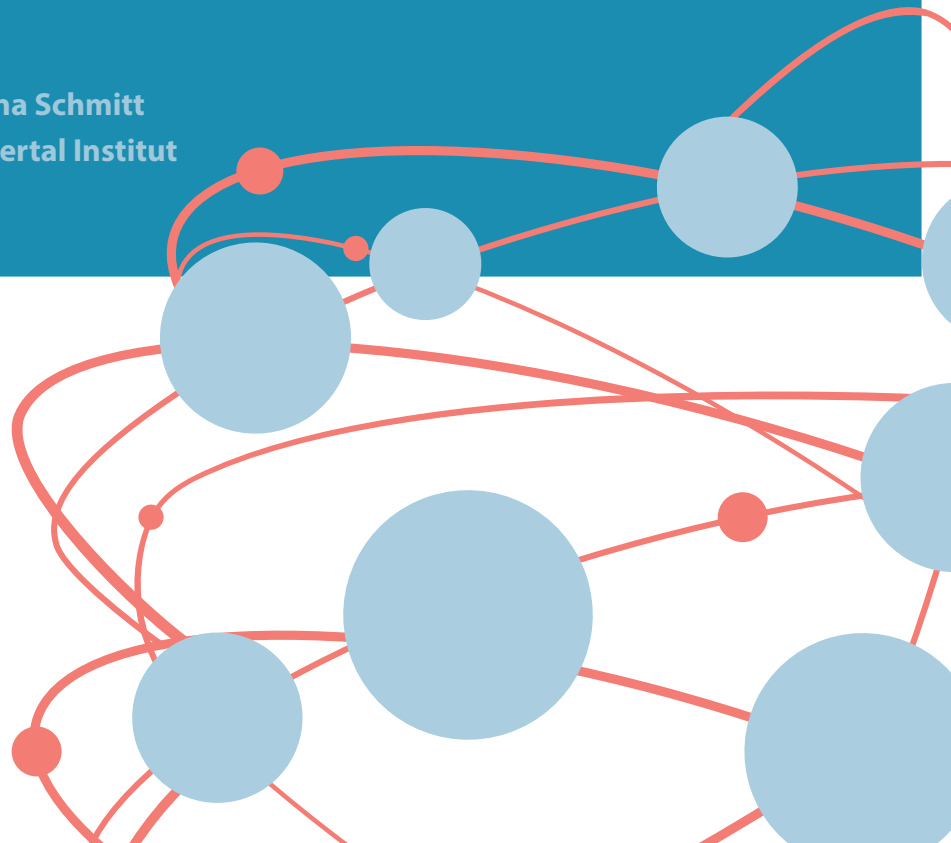
Nutzen statt Besitzen  
Ressourceneffizienz- und  
Diffusionspotenziale



## Materialband Cohousing

### Fallstudie Nutzen statt Besitzen

Martina Schmitt  
Wuppertal Institut



## Impressum

### Autorin

Martina Schmitt

### Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie gGmbH

Forschungsgruppe Nachhaltiges Produzieren und Konsumieren

Döppersberg 19, 42103 Wuppertal

Martina Schmitt, [martina.schmitt@wupperinst.org](mailto:martina.schmitt@wupperinst.org)

Tel.: +49(0)202 / 2492-128 (Skr. -241)

## Kontakt

### Projektkoordination



**Wuppertal  
Institut**

Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie gGmbH

Martina Schmitt, [martina.schmitt@wupperinst.org](mailto:martina.schmitt@wupperinst.org)

Tel. +49 (0)202 / 2492-128

### Projektpartner



Faktor 10 – Institut für nachhaltiges Wirtschaften gGmbH

Holger Rohn, [holger.rohn@f10-institut.org](mailto:holger.rohn@f10-institut.org)

Tel. +49 (0) 6031 / 791137



Borderstep Institut für  
Innovation und Nachhaltigkeit

Borderstep – Institut für Innovation und Nachhaltigkeit

Jens Clausen, [clausen@borderstep.de](mailto:clausen@borderstep.de)

Tel. +49 (0) 511 / 30059245

Das Projekt wird im Rahmen der Innovations- und Technikanalyse (ITA) durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) gefördert (Förderkennzeichen 16/1653) .



Gestaltung Deckblatt: VisLab, Wuppertal Institut. Fotos (Cover): Fahrräder: imagegami - Fotolia; Schlüsselübergabe und Gartenarbeitende: Thinkstock

**Wuppertal 2017**

---

## Vorwort

Die in diesem Materialband enthaltene Dokumentation der Fallstudie Cohousing ist im Rahmen des vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) geförderten Forschungsprojektes: Nutzen statt Besitzen – sozio-technische Ressourceneffizienz- und Diffusionspotenziale ausgewählter Angebotsformen (NsB-Ress) entstanden.

Weitere Fallstudien wurden zu den Nutzen statt Besitzen-Angeboten „Gemeinschaftsgärten“, „Umsonstläden“, „Couchsurfing“ und „Wohngemeinschaften“ durchgeführt, deren Umsetzung und Ergebnisse ebenfalls in Materialbänden dokumentiert sind.

Die Umsetzung der Fallstudien wurde im Wesentlichen durch das Engagement einer Vielzahl an Personen aus Praxis, Wissenschaft, Politik und Verwaltung ermöglicht, die im näheren und weiteren Umfeld der oben genannten NsB-Angebote aktiv sind. Für die Informationen, die uns bereitwillig zur Verfügung gestellt wurden, die wertvollen Anregungen und hilfreichen Kommentierungen möchten wir Ihnen unseren **besonderen Dank** aussprechen.

Zeit und Wissen sind „kostbare Güter“. Sie haben diese als Interview- und/oder Workshopteilnehmer/-innen investiert, um gesellschaftsrelevante Themen gemeinsam zu erforschen. Der Austausch und die Einblicke, die Sie uns gewährt haben, bilden die Ausgangsbasis der vorliegenden Fallstudiendokumentation.

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>IV</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>IV</b>
<b>1 Einbettung der Fallstudie Cohousing in den Projektkontext</b> .....	<b>5</b>
1.1 Themenfokus und Ziele des Vorhabens .....	5
1.2 Methodisches Vorgehen – Gesamtprojekt .....	5
1.3 Auswahl, Ziele und methodisches Vorgehen – Fallstudie Cohousing .....	6
1.3.1 <i>Auswahl und Ziele</i> .....	6
1.3.2 <i>Methodisches Vorgehen</i> .....	6
<b>2 Cohousing – Daten, Fakten und Entwicklungstrends</b> .....	<b>9</b>
2.1 Cohousing – was ist das? .....	9
2.2 Trends und Verbreitung – Cohousing in Zahlen .....	9
2.3 Cohousing – Entwicklungslinien gestern & heute .....	10
2.4 Vielfalt der Zielgruppen, Motivlagen und Rechtsformen .....	11
2.5 Potenziale, Hemmnisse und Erfolgsfaktoren – sozialer, ökologischer und ökonomischer Art: Ergebnisse einer Sekundäranalyse .....	13
<b>3 Ressourceneffizienz- und Diffusionspotenziale – Analyseergebnisse</b> .....	<b>15</b>
3.1 Cohousing aus Sicht der Ressourceneffizienzpotenzialanalyse .....	15
3.2 Cohousing aus Sicht der Diffusionspfadanalyse .....	17
<b>4 Cohousing aus Sicht der Befragten – Zusammenschau der Interviewergebnisse</b> .....	<b>18</b>
4.1 Rolle des Sharings im Alltag und Bedeutung von Cohousing .....	18
4.2 Motivation und Ziele für Angebot und Nachfrage von Cohousing-Wohnungen .....	19
4.3 NsB-Angebote, die gemeinsam genutzt und gewünscht werden .....	19
4.4 Cohousing aus Nachhaltigkeitsperspektive – Potenziale und Hemmnisse .....	20
4.4.1 <i>Ökologische Vorteile – Ressourcenschonung und Ressourceneffizienzpotenziale</i> .....	20
4.4.2 <i>Soziale Potenziale – Wohn- und Lebensqualität</i> .....	22
4.4.3 <i>Ökonomische Potenziale – Kosteneinsparung und finanzielle Entlastung</i> .....	24
4.4.4 <i>Ökologische, soziale und ökonomische Hemmnisse und Risiken</i> .....	25
4.4.5 <i>Potenziale nutzen und Hemmnissen begegnen – Lösungswege</i> .....	27
4.5 Wer Cohousing anbieten soll und für wen es interessant sein könnte – Zielgruppen und Verbreitung .....	28
4.6 Was es braucht, damit gemeinschaftlich nutzbare Infrastrukturen angenommen werden .....	29
4.7 Wichtige Kooperationspartner und Wirkmechanismen ins Quartier hinein .....	30
<b>5 Cohousing als Gegenstand der Fokusgruppendifkussion – Zusammenschau der Ergebnisse</b> .....	<b>32</b>
5.1 Kritische Reflektion der Hemmnisse und Potenziale mit Nachhaltigkeitsbezug – Evaluation der gewonnen Erkenntnisse .....	32
5.2 Potenziale nutzen und Hemmnissen begegnen – Lösungswege .....	34
<b>6 Cohousing visionär – Zusammenschau der Ergebnisse und Handlungsempfehlungen</b> .....	<b>35</b>
6.1 Ökologische und soziale Potenziale – Ergebniszusammenfassung .....	35
6.2 Ressourcenleichtes und sozial engagiertes Cohousing verbreiten – Handlungsempfehlungen .....	36
<b>Literatur</b> .....	<b>39</b>

---

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: DAS PROJEKTBEZOGENE FORSCHUNGSDESIGN IM ÜBERBLICK.....	6
ABBILDUNG 2: MATERIAL FOOTPRINT (MF) UND CARBON FOOTPRINT (CF) EINER DURCHSCHNITTS- UND EINPERSONEN-WOHNUNG SOWIE EINER COHOUSING-WOHNUNG. ....	16

## Tabellenverzeichnis

TABELLE 1: ÜBERBLICK FRAGENBEREICHE DES GESPRÄCHSLEITFADENS .....	7
TABELLE 2: COHOUSING ALS AUSGANGSBASIS FÜR (WEITERE) SHARING-ANGEBOTE .....	20
TABELLE 3: ÜBERBLICK ÖKOLOGISCHE POTENZIALE MIT RESSOURCENBEZUG – FOKUS ANBIETERSEITE .....	21
TABELLE 4: ÜBERBLICK ÖKOLOGISCHE POTENZIALE MIT RESSOURCENBEZUG – FOKUS NUTZER-/BEWOHNERSEITE .....	22
TABELLE 5: ÜBERBLICK SOZIALE POTENZIALE – FOKUS ANBIETERSEITE .....	23
TABELLE 6: ÜBERBLICK SOZIALE POTENZIALE – FOKUS NUTZER-/BEWOHNERSEITE.....	24
TABELLE 7: ÜBERBLICK ALLGEMEINE HEMMNISSE – FOKUS ANBIETERSEITE.....	25
TABELLE 8: ÜBERBLICK ÖKOLOGISCHE HEMMNISSE – FOKUS ANBIETER- UND NUTZERSEITE .....	26
TABELLE 9: ÜBERBLICK SOZIALE HEMMNISSE – FOKUS ANBIETER- UND NUTZERSEITE.....	27
TABELLE 10: BEDINGUNGEN DER GEMEINSCHAFTLICHEN NUTZUNG ANGEBOTENER INFRASTRUKTUREN.....	30
TABELLE 11: ÜBERBLICK WICHTIGE KOOPERATIONS- UND NETZWERKPARTNER .....	31
TABELLE 12: ÜBERBLICK HEMMNISSE UND LÖSUNGSWEGE .....	34

---

# 1 Einbettung der Fallstudie Cohousing in den Projektkontext

## 1.1 Themenfokus und Ziele des Vorhabens

Ziel des Vorhabens ist es, zum einen Ressourceneffizienzpotenziale von Nutzen statt Besitzen-Angebotsformen (NsB-Angebotsformen) zu ermitteln, um vorhandene Einsparpotenziale nutzbar zu machen. Zum anderen werden Chancen und Risiken der Diffusion ressourcenleichter NsB-Angebotsformen identifiziert und Möglichkeiten ihrer Beschleunigung aufgezeigt. Da sich im Bereich der flexiblen Konsum- und Eigentumsmodelle durch Nutzen statt Besitzen kontinuierlich neue Geschäftsmodelle etablieren, werden diese aktuellen Entwicklungen aufgegriffen und anhand spezifischer Fallbeispiele untersucht. Auf der Basis der gewonnenen Erkenntnisse werden Erfolgsfaktoren sowie fallbezogene und übergreifende Handlungsoptionen für eine (frühzeitige) ressourcenschonendere Gestaltung von NsB-Angebotsformen abgeleitet.

Die übergreifende Zielsetzung ist es, die Transformation zu einer nachhaltigen Gesellschaft durch „Nutzen statt Besitzen“ zu unterstützen. Im Ergebnis sollen daher Handlungsempfehlungen für Wirtschaft, Politik und Gesellschaft im Rahmen eines partizipativen Prozesses erarbeitet und formuliert werden, die auf eine Verbreitung ressourcenleichter NsB-Angebotsformen hinwirken.

## 1.2 Methodisches Vorgehen – Gesamtprojekt

Zunächst wurde eine Bestandsaufnahme der aktuell am Markt vorhandenen NsB-Angebotsformen durchgeführt (AP1), die anhand spezifischer Kategorien bewertet und im Expertenkreis evaluiert wurde. Im Ergebnis wurde eine 21 NsB-Angebotsformen umfassende und nach möglichen Ressourcenschonungs- und Diffusionspotenzialen priorisierte Shortlist erstellt (vgl. Bowry et al. 2016). Die NsB-Angebotsformen der Shortlist wurden unter Berücksichtigung der gesamten Wertschöpfungskette hinsichtlich ihrer Ressourceneffizienzpotenziale (REPA) analysiert (AP2; vgl. Bienge 2017, Bienge 2016, Bienge et al. 2016, 2016a-b). Parallel dazu wurde eine Diffusionspfadanalyse (DIPA) durchgeführt (AP3). Dabei wurden die ausgewählten 21 Angebotsformen hinsichtlich ihrer Verbreitung (Geschwindigkeit, Umfang) in der Innovations- und Markteinführungsphase untersucht, sowie charakteristische Diffusionsverläufe und Einflussmöglichkeiten identifiziert (vgl. Clausen 2017, Clausen & Uhr 2016, Clausen et al. 2016, 2016a).

Auf der Grundlage der Analyseergebnisse sind zu fünf ausgewählten Angebotsformen – Gemeinschaftsgärten, Wohngemeinschaften, Cohousing, Umsonstläden und Couchsurfing – vertiefende Fallstudien durchgeführt worden (AP4). Im Rahmen der Fallstudien wurden für den Projektkontext vielversprechende NsB-Angebote untersucht. Als vielversprechend sind Angebote bewertet worden, die aus Ressourcenperspektive oder mit Blick auf ihre (mögliche) Verbreitung von gesellschaftlicher Relevanz sind. Die Auswahl der NsB-Angebotsformen für die Fallanalysen wurde auf der Grundlage eines Expertenworkshops vorgenommen.

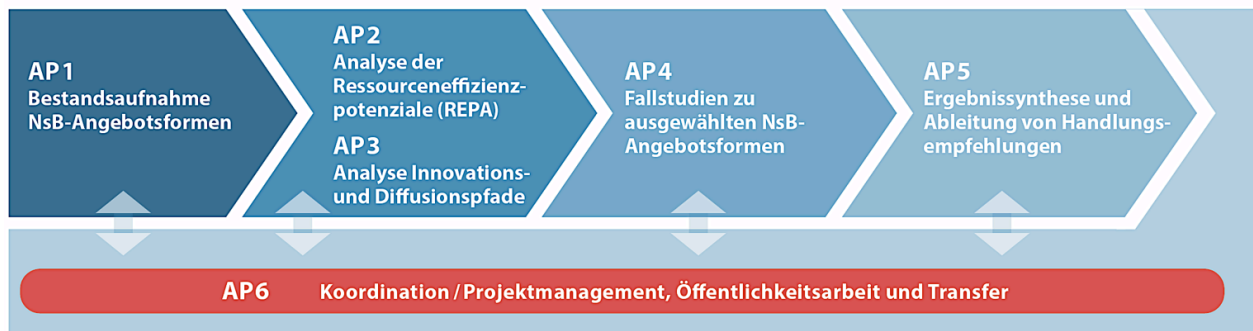
Die Fallstudien wurden unter Beteiligung von Vertreter/-innen<sup>1</sup> der relevanten Akteursgruppen, in Form von 5 bis 8 Experteninterviews und einer Fokusgruppe pro Fallanalyse umgesetzt. Auf der Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse wurden im Rahmen eines projektinternen Diskurses fallstudien-spezifische Handlungsempfehlungen erarbeitet (vgl. Bowry et al. 2017, 2017a, Howell et al. 2017, Schmitt & Heller 2017).

Die insgesamt gewonnenen Erkenntnisse wurden abschließend synthetisiert und Handlungsempfehlungen abgeleitet (AP5; vgl. Schmitt et al. 2017).

---

<sup>1</sup> Berufs-, Rollenbezeichnungen u.ä. werden im vorliegenden Text möglichst geschlechtsneutral formuliert oder aber die männliche oder weibliche Form genutzt. Sofern eine geschlechtsspezifische Form genutzt wird, schließt diese

**Abbildung 1: Das projektbezogene Forschungsdesign im Überblick.** Quelle: Wuppertal Institut 2015



### 1.3 Auswahl, Ziele und methodisches Vorgehen – Fallstudie Cohousing

#### 1.3.1 Auswahl und Ziele

Cohousing wurde für eine vertiefende Analyse ausgewählt, da es sich, den Voranalysen im Projekt zufolge, um eine NsB-Angebotsform handelt, die im günstigen Fall nennenswerte Ressourceneffizienzpotenziale erschließen kann. Gleichzeitig können mit dieser Form des Wohnens, in Abhängigkeit von der Ausgestaltung (z.B. Umfang gemeinschaftlich genutzter Fläche, Energieverbrauch, etc.), auch gegenläufige Trends verbunden sein, die einen erhöhten Ressourcenbedarf bewirken. Wenngleich es sich beim Cohousing-Wohnen um ein Nischenphänomen handelt, so zeigen sich doch in der jüngeren Vergangenheit Tendenzen, die in Richtung Weiterverbreitung und veränderter Angebotspalette weisen. Dies insofern, als das Cohousing vor allem als alternative Wohnform für ältere Menschen thematisiert wird. Ebenso wird Cohousing als Option des Mehrgenerationenwohnens sowie des inklusiven Wohnens diskutiert. Mit Blick auf die Wohnungsanbieter handelt es sich dazu um eine Wohnform, die mit weiteren (nachhaltigen) Dienstleistungsangeboten ausgestaltet werden kann (z.B. Carsharing, Kinderbetreuung, Pflegedienstleistungen; vgl. Kap. 2).

Ziel der vertiefenden Fallanalyse war es, den Fokus auf die spezifischen Chancen, Risiken und Potenziale der Nutzen statt Besitzen-Angebotsform Cohousing zu schärfen, diese umfassend zu erschließen und darzustellen. Fallanalysen dienen dazu innovations-, handlungs- und zukunftsorientierte Fragestellungen mit Vertretern/Vertreterinnen relevanter Akteursgruppen partizipativ zu behandeln. Zwei Forschungsfragen sind dabei leitend:

- Welche (zusätzlichen) Aspekte ergeben sich durch den Einbezug der Sicht unterschiedlicher Akteure aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und potenzieller Kunden bzw. hier der Bewohner/-innen?
- Welche (zusätzlichen) Befunde, Ergebnisse und Handlungsoptionen ergeben sich auf der Grundlage der Detailanalysen (Fallstudien) für die untersuchten NsB-Formen?

#### 1.3.2 Methodisches Vorgehen

Der offene Forschungsansatz der Fallstudie (vgl. Borchardt & Göthlich 2007) erlaubt es verschiedene Methoden, wie leitfadenbasierte Experteninterviews und Fokusgruppenworkshops, in die Analyse einzubinden. Cohousing wurde daran anknüpfend über einen dreistufig angelegten Diskurs gemeinsam mit den Akteuren und Projektbeteiligten analysiert:



**Experteninterviews:** Basierend auf den Vorrecherchen sowie den Ergebnissen der Ressourcenpotenzial- und der Diffusionspfadanalyse sind zunächst Experteninterviews zum Themenbereich Cohousing durchgeführt worden. Anliegen war es, über diese qualitativ angelegte Befragungsmethode, spezifisches Wissen zu Vor- und Nachteilen, Chancen und Risiken unter Einbezug unterschiedlicher, qualifizierter Perspektiven zu generieren (vgl. Bogner et al. 2009).

In einem ersten Arbeitsschritt wurden die relevanten Akteursgruppen im Umfeld dieser NsB-Angebotsform recherchiert und in Anlehnung an die Akteurs- und Stakeholderanalyse (vgl. Reed et al. 2009) potenzielle Interviewpartner/-innen kriteriengestützt ausgewählt. Der Anspruch war es, möglichst die Sichtweise der Vertreter/-innen aller relevanten Akteursgruppen einzubeziehen (Anbieter von Wohnraum, Bewohner/-innen, Berater/-innen, Wissenschaftler/-innen, Akteure aus Verwaltung/Politik). Für die Durchführung der Interviews wurde ein „Basis-Gesprächsleitfaden“ erstellt. Bei der Entwicklung des Gesprächsleitfadens wurde ein besonderes Augenmerk darauf gerichtet, Inhalt und Wortlaut der für alle Interviews relevanten Fragen (über alle Fallstudien hinweg) weitestgehend identisch zu halten. Über dieses Vorgehen wurde eine vergleichende Betrachtung des Antwortverhaltens ermöglicht. Die Fragen wurden als offene Fragen konzipiert und zu den in Tabelle 1 genannten Themenbereichen ausformuliert. Der Basisgesprächsleitfaden wurde für die Fallstudie Cohousing und die Befragung der Vertreter/-innen aus den verschiedenen Akteursgruppen angepasst.

Fragenbereiche
Rolle von Nutzen statt Besitzen / Sharing im Alltag
Motivation und Ziele
Potenziale und Hemmnisse
Zielgruppen und Verbreitung
Kooperation und Vernetzung
Spezielle Fragen zur jeweiligen Angebotsform

**Tabelle 1: Überblick Fragenbereiche des Gesprächsleitfadens.** Quelle: Wuppertal Institut 2017

Im Ergebnis konnten sieben Experteninterviews mit Vertretern/Vertreterinnen der Akteursgruppen: Anbieter im Mietbereich (2), Bewohner/-innen (1), Wissenschaftler/-innen (1) und Intermediären (Verbandsvertreter/-innen (2), Berater/-innen (1)) realisiert werden.<sup>2</sup> Die Interviews wurden ergebnisorientiert dokumentiert und das generierte umfangreiche Datenmaterial über die Verdichtung der zentralen Aussagen und die Bildung von Überkategorien ausgewertet (vgl. Kap. 4).

Daran anknüpfend sind die Ergebnisse der Experteninterviews im Rahmen einer moderierten **Fokusgruppe** mittels spezifischer Fragestellungen diskutiert und validiert worden. Die Erkenntnisse aus der Ressourceneffizienzpotenzialanalyse und der Diffusionspfadanalyse sind in die Diskussion eingeflossen.

Bei Fokusgruppen handelt es sich um eine qualitative Forschungsmethode. Fokusgruppen sind von Moderatoren/Moderatorinnen betreute Diskussionsgruppen, die 6 bis 10 Teilnehmer/-innen umfassen. Das Anliegen ist es, auf der Basis einer Ergebnisgrundlage in eine vertiefte, interaktive Diskussion einzusteigen (vgl. Henseling et al. 2006). Mit der Umsetzung der Fokusgruppe wurde die

<sup>2</sup> Die Zuordnung der interviewten Personen zu unterschiedlichen Akteursgruppen ist nicht trennscharf möglich, da insbesondere die Personengruppe der Intermediären in vielfältiger Weise tätig sind (Beratung, als politischer Akteur, Vertreter von privaten und kommunalen Anbietern, Auftraggeber im Bereich Forschung).



---

Evaluierung der Ergebnisse durch eine über die Interviewführung hinausgehende Einbindung relevanter Akteure durchgeführt.

Zur Fokusgruppe wurden die Interviewpartner/-innen sowie weitere identifizierte Experten/Expertinnen unterschiedlicher Akteursgruppen zum Themenbereich eingeladen. Teilgenommen haben letztlich acht Personen, die sich schwerpunktmäßig mit den Themen gemeinschaftliche Wohnformen und Stadtentwicklung auseinandersetzen, Anbieter und Bewohner/-innen sowie weitere Intermediäre, die in den Bereichen Aufbau, Service, Beratung und Entwicklung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten aktiv sind oder sich aus wissenschaftlicher Perspektive mit der Thematik beschäftigen.<sup>3</sup>

Der Ablauf der Fokusgruppe war in zwei Arbeitsphasen unterteilt. Zunächst wurden die mit Cohousing verbundenen ökologischen und sozialen Potenziale sowie Hemmnisse vom Projektteam vorgestellt. Als zusätzlicher Impuls wurden den Teilnehmenden die Ergebnisse der Interviewauswertung zu den sozialen und ökologischen Potenzialen sowie Hemmnissen in ausgedruckter Form zur Verfügung gestellt. Der Diskussionsrahmen wurde über drei Leitfragen entfaltet und durch eine weitere Frage ergänzt:

- Wurden alle Potenziale und Hemmnisse benannt?
- Welche Auffälligkeiten zeigen sich aus Ihrer Perspektive?
- Welche Ergänzungen / Anmerkungen sind aus Ihrer Sicht vorzunehmen?
- Welches sind die drei zentralen Hemmnisse?

Um Möglichkeiten zu erkunden, die als zentral identifizierten Hemmnisse zu überbrücken, wurde die zweite Arbeitsphase darauf ausgerichtet gemeinsam Lösungswege zu erarbeiten, die einen Beitrag dazu leisten, ressourcenleichte Cohousing-Angebote zu verbreiten. Der Rahmen dieser Arbeitsphase wurde durch die folgenden Leitfragen aufgespannt:

- Welche Aktivitäten / Maßnahmen sind geeignet, um die ausgewählten Hemmnisse zu überbrücken?
- Welche Akteure sind erforderlich? Welche Kooperationen sind sinnvoll?
- Welche Rahmenbedingungen braucht es (z.B. Regularien, Unterstützungsleistungen)?
- Welche eigenen Handlungsoptionen stehen zur Verfügung?

Die Ergebnisse der Diskussionsrunden wurden in die weitere Projektbearbeitung integriert. Zusammen mit den Erkenntnissen aus den Experteninterviews und den Ergebnissen aus den Voranalysen (AP 2 und AP 3) bilden die Ergebnisse aus der Fokusgruppe eine der Grundlagen der Ergebnissynthese und der Ableitung von Handlungsempfehlungen (vgl. Kap. 6). Die identifizierten Handlungsoptionen wurden im Rahmen eines projektinternen Diskurses erörtert und abschließend die Dokumentation der Fallstudien finalisiert.

An die Einbettung der Fallstudie zu Cohousing in das Gesamtprojekt und die Beschreibung des methodischen Vorgehens anschließend (vgl. Kap. 1) wird nachfolgend ausgeführt, was sich hinter dem Begriff „Cohousing“ verbirgt und wie er im Projektkontext gefasst wurde. Zudem werden die Erkenntnisse aus den Voranalysen skizziert. Dies indem die vergangenen und gegenwärtigen Entwicklungslinien anhand einiger Daten und Fakten nachgezeichnet sowie die in bereits vorliegenden Arbeiten identifizierten Potenziale und Hemmnisse von Cohousing beschrieben

---

<sup>3</sup> Die externen Fokusgruppenteilnehmer/-innen waren mehrheitlich in unterschiedlichen Bereichen aktiv, z.B. Bewohner/-innen von Cohousing-Projekten, teilweise selbst initiiert sowie im Bereich der Beratung. Nur eine Person war als Interviewpartner/-in und als Fokusgruppenteilnehmer/-in aktiv, sodass weitere – die Interviews ergänzende – Perspektiven eingebunden werden konnten.

---

werden. Kapitel 3 fasst die Ergebnisse der Ressourceneffizienz- und Diffusionspfadanalyse zusammen. Das anschließende Kapitel 4 ist der ausführlichen Vorstellung der Interviewergebnisse gewidmet und Kapitel 5 spiegelt die im Rahmen der Fokusgruppe gewonnen Erkenntnisse wider. Im abschließenden Kapitel 6 erfolgt die Ergebniszusammenfassung und die Übertragung der gewonnen Erkenntnisse in Handlungsempfehlungen.

## 2 Cohousing – Daten, Fakten und Entwicklungstrends

### 2.1 Cohousing – was ist das?

Die Bezeichnung „Cohousing“ geht auf die Architekten Kathryn McCarmant und Charles Durrett zurück. Sie waren auf der Suche nach einem englischsprachigen Äquivalent für den ursprünglich dänischen Begriff „Bofællesskab“, der sich aus den Wörtern Wohnen und Gemeinschaft zusammensetzt. Im Deutschen gibt es den Begriff des „Gemeinschaftswohnens“, der sich jedoch nicht durchsetzen konnte (vgl. Milonig et al. 2010: 20).

Der Begriff Cohousing fasst unterschiedlich ausgeprägte Formen des gemeinschaftlichen Wohnens. Diese zeichnen sich dadurch aus, dass Wohnraum gemeinschaftlich genutzt wird und unterschiedliche Grade der Selbstorganisation realisiert werden. Ökologisch sowie sozial integratives Wohnen und ein gemeinsames (nachhaltiges) Wirtschaften (vgl. id22 2012), flache Hierarchien und eigenständige Organisationsstrukturen variieren je nach Cohousing-Projekt. In manchen Gemeinschaften werden wichtige Entscheidungen im Konsensverfahren getroffen (vgl. Belk 2006). Zudem spielen eine ausgeprägte Orientierung am Wohle der Gemeinschaft und ein darauf bezogenes soziales Engagement eine große Rolle (vgl. Meltzer 2005).

Charakteristisch für die unterschiedlichen Cohousing-Projekte ist, dass es sich um Wohnformen handelt „bei denen mehrere Haushalte an einem Wohnstandort jeweils in separaten Wohnungen leben, sich aber für das gemeinschaftliche Leben, eine gegenseitige Unterstützung oder die Verfolgung eines gemeinsamen Lebensgrundsatzes entschieden haben“ (BBSR 2014: 9). Gewohnt wird in einzelnen Mehrparteienhäusern, Stadtquartieren oder eigenständigen Siedlungen (vgl. id22 2012).

Durch das häufig vertretene Ziel, ökologische Bauweisen zu bevorzugen sowie Infrastrukturen und Güter gemeinsam zu nutzen, bietet Cohousing Möglichkeiten, weniger Ressourcen in Anspruch zu nehmen, als dies beim herkömmlichen Bauen und Wohnen der Fall ist.

Cohousing-Projekte entstehen bislang zumeist, indem sich an dieser Wohnform interessierte Personen zusammenfinden, ein Baugrundstück erwerben, planen, bauen sowie betreiben, erhalten und verwalten. Neben dem Kauf gibt es aber auch die Möglichkeit des Cohousing-Wohnens auf Mietbasis. Im Verlauf der Fallanalyse steht insbesondere das im Mietverhältnis angebotene Cohousing-Wohnen im Fokus.

### 2.2 Trends und Verbreitung – Cohousing in Zahlen

Eine vollständige Erhebung der aktuell vorhandenen Cohousing-Gemeinschaften liegt nicht vor. In einem 2011 angelegten Wohnprojekteatlas des Leibniz-Instituts für Völkerkunde (vgl. Fedrowitz 2011), sowie im bundesweiten Wohnprojekte Portal der Stiftung trias, Wohnbund e.V. und der Forschungsgemeinschaft Werkzeuge und Werkstoffe (FGW) e.V. sind für Deutschland insgesamt 489 gemeinschaftliche Wohnprojekte erfasst. Aufgeführt sind dort die gemeinschaftlichen Wohnprojekte, die über Internet, in Broschüren oder Zeitschriften sowie Netzwerken öffentlich wurden. Für die 1970er-Jahre werden bundesweit nur 9 Projekte dauerhaften gemeinschaftlichen

---

Wohnens ausgewiesen. Zwischen den 1980er (39) und 1990er Jahren (161) ist die Anzahl gestiegen und in der Dekade von 2000-2010 sogar um 280 neu entstandene Projekte angewachsen (vgl. Wonneberger 2015, Fedrowitz 2011).

Nicht wenige Indizien deuten darauf hin, dass das gemeinschaftliche Wohnen weiter an Bedeutung gewinnt, wenngleich der Haupttrend weiterhin in Richtung des „alleine Wohnens“ weist (vgl. BBSR 2014). Beispielsweise geben rund ein Drittel der älteren Personen in Haushalten an, sich vorstellen zu können, „bei einem Umzug auch noch einmal eine Wohnung bzw. ein Haus zu beziehen, bei dem sich die Wohnsituation deutlich von der bisherigen unterscheidet“ (GdW 2013: 9). Bei einer Umfrage aus dem Jahr 2011 haben 32% der Befragten aus der Generation „50 plus“ auf die Frage „Wo möchten sie im Alter wohnen?“ die Option „Mehrgenerationenwohnen“ als gewünschte Wohnform angegeben (vgl. Statista 2016, nach TNS Emnid 2011).

Im Rahmen des BMBF-Forschungsprojektes „Nachhaltige Konsummodelle der Share Economy in der Wohnungswirtschaft“ (KoSEWo) wurden bundesweit Online-Befragungen von Wohnungsunternehmen durchgeführt (vgl. Sinning et al. 2016). Das Anliegen war es, den derzeitigen Stand der Verbreitung von Angeboten der Sharing Economy von Seiten der bundesdeutschen Wohnungsunternehmen erstmalig differenziert zu erheben. Mit Blick auf die Verbreitung unterschiedlicher Sharing-Angebote belegt die Studie, dass traditionelle Dienstleistungsangebote (die insbesondere auch gesetzlichen Standards entsprechen) aktuell weit verbreitet, innovative Sharing-Angebote jedoch noch unterrepräsentiert sind. Bei vielen der abgefragten Angebote handelt es sich um traditionelle Servicedienstleistungen, wie beispielsweise Wasch-/Trockenräume, Gästewohnungen, Stellplätze für Fahrräder und/oder Kinderwagen. Rund 71% der Wohnungsunternehmen bieten Mieter- und Gemeinschaftsgärten an, relativ weit verbreitet sind auch verschiedene Formen von Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräumen (rd. 62%), gemeinschaftliche Wohnformen (rd. 52%) sowie Mobilitätsangebote (rd. 51%). Innovative Angebote wie Tausch und Leihbörsen für Haushaltsgeräte, Werk- oder Spielzeug, Food-Sharing oder das Sharing von Wissen (z.B. in Form von Hausaufgabenhilfe) sind weit seltener angeboten (vgl. Sinning et al. 2016: 84).

### **2.3 Cohousing – Entwicklungslinien gestern und heute**

Die Wurzeln des Cohousings reichen weit in die Vergangenheit zurück, bis in die Gemeinschaftsprojekte des 19. Jahrhunderts hinein. Im Zeitalter der Industrialisierung hatten sich verstreut Ansätze kollektiven Wohnens herausgebildet „die auf die Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen der arbeitenden Bevölkerung ausgerichtet waren“ (id22 2012: 26). Ihre Entstehung verdanken sie allerdings eher dem Engagement einzelner Gründer, als der Selbstorganisation der Nutzer/-innen.

In Europa entstanden ab Beginn des 20. Jahrhunderts zunehmend kommunitäre Wohnprojekte, in denen „die Erleichterung des Alltagslebens in der Industriegesellschaft durch gemeinschaftlich organisierte Dienstleistungen, Bildungsangebote und soziale Unterstützung“ (ebd.) im Vordergrund standen.

Die gegenwärtigen Cohousing-Projekte haben ihre Vorläufer insbesondere in Mittel- und Nordeuropa (vgl. Milonig et al. 2010). Als Archetyp wird zumeist eine dänische Siedlung aus den 1960er Jahren vorgestellt, die der dänische Architekt Jan Gudmand-Hoyer zusammen mit einer Gruppe von Bürger/-innen geplant, gebaut und bewohnt haben (vgl. Schmitt et al. 2012).

In der Nachkriegszeit ist das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen aufgrund von „zunehmender Individualisierung, Technisierung der Haushaltsarbeit und einem allgemeinen Wohlstandsanstieg“ (ebd.: 28) zunächst zurückgegangen. Seit den neuen sozialen Bewegungen der

---

1970er Jahre und infolge der sich wandelnden wirtschaftlichen und sozialen Problemlagen Mitte der 1980er Jahre, erlebt Cohousing eine Renaissance, die noch anhält. In der heutigen individualisierten, postindustriellen Gesellschaft differenzieren sich nicht nur die Lebensstile, sondern auch die Wohnbedürfnisse immer weiter aus. Gerade in den letzten Jahren sind deshalb unterschiedlichste neue Cohousing-Projekte entstanden, die darauf abzielen, den divergierenden Ansprüchen unterschiedlicher Gruppen von Nutzern/Nutzerinnen in baulicher und sozialer Hinsicht Rechnung zu tragen. Neben zahlreichen selbstorganisierten Gruppen hat sich in Deutschland – wie auch europaweit – ein „Netzwerk engagierter Architekten, wohnungspolitischer Initiativen, Forschungs- und Beratungsinstitute oder auch städtischer Beratungsstellen“ entwickelt, „die als Multiplikatoren der Ideen auftreten, Hilfestellungen bei der Umsetzung leisten und bessere wohnungspolitische Rahmenbedingungen einfordern“ (Schmitt et al 2012: 18; vgl. Schader-Stiftung & Stiftung trias 2008).

Die Konstellationen, in denen Cohousing-Projekte aktuell umgesetzt werden, sind vielfältig: „Sie unterscheiden sich unter anderem nach Rechtsform, Entstehungsmodus, Größe der Wohngruppe, Bewohnerstruktur, Alter der Bewohner/-innen, baulicher Gestaltung sowie nach Umfang und Regelungen des Gemeinschaftslebens. Der individuelle Charakter der einzelnen Cohousing-Projekte wird durch eine spezifische Mischung dieser Merkmale bestimmt“ (BBSR 2014: 9). Den mannigfaltigen Formen des „neuen“ Cohousings ist dabei gemein, dass separate Wohnungen den Kern bilden, die dann durch gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen und Infrastrukturen ergänzt werden (vgl. Gsell et al. 2015). Solche Projekte entstehen meist in städtischen Kontexten, sie werden im Bestand oder im Neubau realisiert. Nicht selten wird Wert gelegt „auf Denkmalschutz, den energetischen Standard, die architektonische Qualität und (...) erhöhte Anforderungen an Barrierefreiheit“ (Schmitt et al. 2012: 19). Außerdem wird oftmals auf naturfreundliche Materialien zurückgegriffen und auf Energie- und Wärmeeffizienz geachtet. Da das Quartier als solches immer präsenter wird, erfolgt häufig eine Öffnung nach außen. Es werden Kontakte gesucht bzw. Integrationsmöglichkeiten durch Läden, Cafés, Büros bis hin zu Pflegedienstleistungen (vgl. Mensch 2012) angeboten.

#### **2.4 Vielfalt der Zielgruppen, Motivlagen und Rechtsformen**

Um einen Überblick über die gegenwärtigen unterschiedlichen Ausprägungen des Cohousings zu erhalten, empfiehlt sich ein Blick auf die Personengruppen, die diese Wohnform für sich gewählt haben.

Das Spektrum der Bewohner/-innen wird im Wesentlichen in zwei unterschiedliche Interessensgruppen unterteilt, es sind dies:

- „diejenigen mit (mittlerem oder hohem) Einkommen, die ihre Lebensvorstellungen innerhalb des vorhandenen Wohnungsangebotes nicht verwirklicht sehen und der Diskrepanz zwischen dem vorhandenen Angebot und ihren eigenen Wohnvorstellungen durch die Entwicklung eigener, besonderer Wohnkonzepte begegnen und
- denjenigen mit Marktzugangsproblemen, die nicht in der Lage sind, sich eigenständig auf dem Wohnungsmarkt zu versorgen und häufig – auf sich allein gestellt – ihren Alltag nicht bewältigen können“ (Schmitt et al. 2012: 5).

Konkret wird davon ausgegangen, dass Cohousing in Zukunft gerade für Senioren/-innen mehr an Bedeutung gewinnen wird. Prognosen zufolge wird die Einkommenssituation der kommenden Rentnergeneration durch höhere Armutsrisiken gekennzeichnet sein (vgl. GdW 2013). Doch auch für finanziell gut abgesicherte Senioren („Best Ager“) ist Cohousing interessant. Angebote wie beispielsweise Senioren- oder Mehrgenerationenwohnen bieten die Möglichkeit, gesellschaftlicher

---

Ausgrenzung, sozialer Isolation, Einsamkeit und Unterversorgung im Alter vorzubeugen. Insbesondere die Schlagworte „Nachbarschaftshilfe, Betreuung und Service“ sind für Senioren aus beiden Interessengruppen relevant – „für die Einen als zusätzlicher Luxus oder Komfort und für die Anderen als unabdingbare Voraussetzung einer selbständigen Lebensführung“ (Schmitt et al. 2012: 5).

Das Modell des Mehrgenerationenwohnens ist darauf ausgerichtet, in einer generationsübergreifenden, oftmals auch sozial gemischten Gemeinschaft zu leben. Der Fokus liegt auf der gegenseitigen Unterstützung zwischen Jung und Alt, einer familienorientierten Alltagsgestaltung und dem Austausch zwischen den Generationen. Durchschnittlich verzeichnen neue Wohnformen mehr als 30% geringere Pflege- und Betreuungskosten gegenüber herkömmlichen Wohnformen (vgl. Wonneberger 2015).

Die Entscheidung für Cohousing als Wohnform folgt ganz unterschiedlichen sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen **Motivlagen**. Die in den 1970 und 1980er Jahren entstandenen Cohousing-Gemeinschaften (vgl. id22 2012: 28) gründeten meist auf den politischen Interessen der Bewohner/-innen und verfolgten das Ziel, sich deutlich von der gesellschaftlichen Mitte abzugrenzen.

Heute ist der Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen vor dem Hintergrund sich ausdifferenzierender Wohnformen kein gesellschaftliches Randphänomen mehr. Cohousing kann im Allgemeinen als „Antwort auf gesellschaftliche Entwicklungen und Trends wie den demographischen Wandel, die Ausdifferenzierung von Lebensstilen und den Wunsch nach Einbettung in eine nachbarschaftliche Gemeinschaft“ (BBSR 2014: 9) gesehen werden. Der soziale und demographische Wandel bringt nicht nur neue Familienstrukturen und Haushaltstypen, sondern auch unterschiedlichste neue Wohnformen hervor, die sich vom derzeitigen konventionellen Wohnangebot unterscheiden. Im Zuge dieser Entwicklungen sind alternative gemeinschaftliche Wohnkonzepte sowohl für jüngere, als auch für ältere Menschen, für Alleinerziehende und für beruflich eingebundene Familien interessant geworden. Viele Menschen wollen sich aufgrund der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen nicht mehr alleine auf staatliche Absicherungssysteme verlassen und suchen Rückhalt in der Gemeinschaft. Neben sozialen motivationalen Faktoren stellen damit wirtschaftliche Aspekte eine Triebfeder für die Wahl von Cohousing als Wohn- und Lebensform dar. Durch gemeinschaftliche Nutzung von Alltagsgegenständen und Wohnraum können sich viele Nutzer/-innen mehr Wohn- und Lebensqualität leisten.

Die steigende Vielfalt und Kreativität, die sich mit Cohousing verbinden, manifestiert sich in unterschiedlichen **Rechtsformen**. Die Rechtsform bildet den Rahmen für die Organisationsstruktur und wirkt in das alltägliche Leben hinein. Sie verknüpft die konzeptionelle Ebene mit der finanziellen und der Ebene der Besitz-/Eigentumsverhältnisse (vgl. Fedrowitz 2011). Ausschlaggebend für die Wahl einer Rechtsform sind in der Regel u.a. die Größe und Zusammensetzung der Gruppe Interessierter und die formulierten Zielsetzungen (vgl. Schmitt et al. 2012). Während die Vereinsstruktur für die Organisation, insbesondere in der Planungs- und Entstehungsphase eines Projektes, als geeignet betrachtet wird, ist es die Gesellschaft des Bürgerlichen Rechts (GbR), eine Wohnungseigentümergeinschaft und die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) die sich als Rechtsformen für das laufende Wohnprojekt anbieten. Eine besonders häufig gewählte (Rechts-) Form stellt die eingetragene Genossenschaft (eG) dar (vgl. BBSR 2014). Weitere Möglichkeiten bieten Kooperationsformen mit Wohnungsbauunternehmen, sowie Bau- und Mietergemeinschaften.

Ist Cohousing als Mietprojekt/-objekt konzipiert, wird ein Mietverhältnis mit einem privaten Vermieter, einer Genossenschaft oder einer öffentlichen oder kommunalen Wohnungsbau-

---

gesellschaft eingegangen. Jede Mietpartei schließt entweder einen separaten Mietvertrag ab oder die Gemeinschaft mietet beispielsweise eine komplette Immobilie als Gruppe (vgl. Universität Kassel 2012).

## **2.5 Potenziale, Hemmnisse und Erfolgsfaktoren – sozialer, ökologischer und ökonomischer Art: Ergebnisse einer Sekundäranalyse**

Mit Blick auf die Verbreitung von Cohousing lassen sich auf Anbieterseite **Potenziale** ausmachen, insofern als diese Form des Wohnens Gelegenheit bietet, verstärkt auf die Wünsche der Bewohner/-innen einzugehen (z.B. zusätzliche Serviceangebote wie Fahrradverleih). Zudem wird mit Cohousing die Erwartung verbunden, dass diese Form des Wohnens das Gemeinschaftsgefühl stärkt und sich positiv auf das Image eines Wohngebietes auswirken kann. Vermieter/-innen gewinnen dadurch eine beständige, stabile Mieterschaft (vgl. STATTBAU GmbH 2015).

Für Mieter/-innen wird eine auf mehreren Ebenen wirkende Entlastung identifiziert: In emotionaler Hinsicht entlastend wirkt das Wissen, dass soziale Unterstützung in der Nähe ist, wenn diese gebraucht wird. In finanzieller Hinsicht erlauben die kollektive Nutzung und der Verleih von Gegenständen Einsparungen. Einsparungen können sich zudem durch den möglichen Zugriff auf Mitbewohner/-innen mit spezifischen Kompetenzen oder bezogen auf die Mietkosten ergeben (vgl. Wonneberger 2015, Mietshäuser Syndikat 2013). In der Alltagsorganisation zeigen sich Entlastungen u.a. durch kollektive Besorgungen oder die gemeinschaftliche Organisation von Kinderbetreuung, die Zeitersparnisse gewähren. In ökologischer Hinsicht ist es die Verwirklichung des Prinzips „Nutzen statt Besitzen“ sowie die damit (möglicherweise) verbundenen Ressourceneinsparungen, die für Entlastung sorgen (vgl. Leitner et al. 2015, Milonig et al. 2010). Cohousing bietet einen Rahmen, innerhalb dessen Gemeinschaftlichkeit, Nachbarschaft und Selbsttätigkeit gelebt werden können, dadurch wird soziales Lernen unterstützt.

Cohousing-Wohnen leistet einen gesellschaftlichen Beitrag, indem es positiv auf die städtebauliche Planung und Quartiersgestaltung ausstrahlt und Lösungsansätze für den Umgang mit Problemen des demografischen Wandels bietet (vgl. Milonig et al. 2010). Dies insofern als vielfältige Möglichkeiten damit verknüpft sind, die es erlauben, zu einer sozialen, ethnischen und altersspezifischen Durchmischung und Integration beizutragen (vgl. MBV NRW 2009).

Speziell das gemeinsame Wohnen zur Miete hat den Vorteil, dass auch Personen, die kein eigenes Kapital mitbringen oder nur ein geringes Einkommen haben, diese Wohnform wählen können. Des Weiteren liegt beim Mietmodell (abhängig von der Konzeption) die Organisation und Verwaltung beim Vermieter (vgl. Universität Kassel 2012). Treten Veränderungen in der Lebenssituation ein oder entspricht das Wohnen in einer Cohousing-Gemeinschaft nicht mehr den eigenen Vorstellungen, so kann das Mietverhältnis aufgelöst werden.

Zentrale **Hemmnisse**, die einer Verbreitung von Cohousing entgegen stehen, werden im wesentlichen im hohen Koordinierungsaufwand für die Anbieter und im Desinteresse seitens potenzieller Nutzer/-innen ausgemacht, das nicht selten auf Informationsdefizite zurückgeführt wird. Ebenso hindert der angenommene große finanzielle Aufwand die Wohnungsunternehmen daran, Sharing-Angebote zu etablieren (vgl. Sinning et al. 2016, ifeu 2016).

Gerade zu Beginn eines Cohousing-Projektes müssen Hürden überwunden werden: Planungsabläufe (gegebenenfalls die Einbindung von Bewohnern/Bewohnerinnen), die Suche nach geeigneten Flächen, die Akquise von Fördermitteln sowie schließlich die Organisation und Leitung des Bauprozesses sind für die Anbieterseite mit Mehraufwand verbunden. Ebenso sind Organisation und Verwaltung in der Nutzungsphase vergleichsweise aufwendig (vgl. Fedrowitz & Gailing 2003, ifeu

---

2016).

Im Gegensatz zu Eigentumsmodellen und einigen genossenschaftlich angelegten Mietangeboten zum Cohousing-Wohnen, kann „Cohousing zur Miete“ mit eingeschränkter Selbstbestimmung verbunden sein, da das Stimmrecht und die Stimmgewalt möglicherweise beim Vermieter angesiedelt sind. Bei einem Bewohnerwechsel müssen eventuell Mieter akzeptiert werden, die nicht von der Bewohnerschaft ausgewählt wurden (vgl. Universität Kassel 2012). Von der Flexibilität, die das Mietmodell bietet, geht gleichzeitig ein höheres Risiko aus, indem Konflikte oder unerfüllte Erwartungen schnell Auflösungserscheinungen nach sich ziehen können.

Auch die Miethöhe, die je nach Cohousing-Angebot oder nach Ausstattung des Mietobjektes (z.B. Wohnfläche und -lage, Angebot an Gemeinschaftsräumen u.a.) auch höher ausfallen kann, als für herkömmlichen Wohnraum (vgl. Wonneberger 2015, Mietshäuser Syndikat 2013), kann sich als Barriere erweisen. Die meist reduzierte Privatsphäre kann hemmend wirken und es kann als schwierig empfunden werden, eine „richtige Gemeinschaft“ aufzubauen sowie einen hohen Grad an Selbstverwaltung zu realisieren (vgl. Milonig et al. 2010). Als konflikthaft können sich überdies unterschiedliche nachhaltigkeits- und gemeinschaftsbezogene Werthaltungen und Lebensstile der Bewohner/-innen erweisen (vgl. Leitner et al. 2015). Nicht zuletzt können die binnenzentrierten Aktivitäten von Cohousing-Gemeinschaften die Entstehung eines mehr oder weniger um sich selbst kreisenden Mikrokosmos begünstigen. Damit könnte das Risiko einhergehen, dass gesellschaftliche Gruppen wie Zuwanderer, Geringverdiener, Arbeitslose oder Menschen mit niedrigem Bildungsniveau, die bisher noch seltener solche Wohnangebote nutzen, ausgegrenzt werden (vgl. Schader-Stiftung 2013).

Trotz der Vielfalt unterschiedlicher Cohousing-Projekte lassen sich einige **Erfolgsfaktoren** bzw. Rahmenbedingungen benennen, die zum Gelingen und zur Verbreitung dieser Wohnform beitragen können. Schwierigkeiten im Anfangsstadium können durch eine begleitende Fachbetreuung vermindert werden. Einen positiven Beitrag können Umsetzungsleitfäden leisten, in denen die vorhandenen Erfahrungen aus der Vergangenheit integriert und aufbereitet sind (vgl. Milonig et al. 2010).

Bei der Finanzierbarkeit der Gemeinschaftsbereiche ist darauf zu achten, dass diese Gebäudeabschnitte in die Wohnungsbauförderung einbezogen werden, so dass sie für Anbieter und Nutzer/-innen leistbar werden (vgl. ebenda).

Es empfiehlt sich darüber hinaus ein Anforderungsprofil für auf Cohousing-Projekte spezialisierte Bauträger auszuarbeiten und die Umsetzungsrichtlinien iterativ zu optimieren. Eine Anpassung der Bauordnung ist sinnvoll, damit Wohneinheiten flexibel und den Bedürfnissen der Nutzer/-innen entsprechend verändert werden können. Alleinerziehenden Eltern und kinderreichen Familien, die aufgrund zu hoher Kosten in Cohousing-Objekten auffällig unterrepräsentiert sind, würde eine geeignete Förderung den Zugang erleichtern bzw. ermöglichen (vgl. ebenda).

Im Hinblick auf den wirtschaftlichen und sozialen Nutzen von Cohousing-Projekten sollte politischen Entscheidungsträgern umfassende Argumentationslinien an die Hand gegeben werden.

Als wichtig erachtet wird, dass die Nutzer/-innen bzw. Bewohner/-innen eine gemeinsame Intention und Vision entwickeln. Intentionen, Erwartungen und Anliegen der Bewohner/-innen sollten möglichst (früh im Prozess) zur Sprache kommen, um Gemeinsamkeiten pflegen und fördern zu können. Für Anbieter bietet sich die Möglichkeit Methoden zur Gemeinschaftsbildung zu nutzen, um die Gruppenbildung nicht dem Zufall zu überlassen. Auf Information und Transparenz zu wichtigen Entscheidungen und Themen sowie in Bezug auf Verantwortlichkeiten Wert zu legen, wird als bedeutsam angesehen. Auch ist die Größe einer Cohousing-Gemeinschaft zu bedenken. Eine zu



---

geringe Größe geht mit wenig sozialer Dynamik einher, zu große Gemeinschaften können negativ auf die Homogenität der Gruppe ausstrahlen. Cohousing-Gemeinschaften mit über 20 Wohneinheiten werden als gute Orientierungsgröße betrachtet (vgl. ebenda). Allgemein sollte das Konfliktpotenzial durch zu Beginn getroffene Grundsatzentscheidungen möglichst klein gehalten werden. Die Möglichkeit des Ausstiegs aus einer Cohousing-Gemeinschaft sollte klar geregelt und möglichst unkompliziert sein, um emotionale Belastungen und Streitigkeiten zu vermeiden.

### 3 Ressourceneffizienz- und Diffusionspotenziale – Analyseergebnisse

#### 3.1 Cohousing aus Sicht der Ressourceneffizienzpotenzialanalyse

Im Rahmen der projektintern durchgeführten Ressourcenpotenzialanalyse (REPA) erfolgte eine detaillierte Untersuchung des Ressourcenverbrauchs der NsB-Angebotsform Cohousing (AP 2). Ziel der REPA ist es, den Ressourcenverbrauch eines Angebots zu ermitteln und mit dem Verbrauch eines möglicherweise ressourceneffizienteren Angebotes zu vergleichen sowie mögliche Einsparpotenziale zu berechnen. Die Ergebnisse der REPA werden als Material Footprint (MF) dargestellt und können auch als Carbon Footprint (CF) abgebildet werden. Der MF wird mit der Einheit „kg/Person/Jahr“ und der CF in "kg CO<sub>2</sub>eq/Person/Jahr"<sup>4</sup> ausgewiesen.

Zur Durchführung der REPA wurde zunächst eine Durchschnittswohnung für einen Einpersonenhaushalt als Referenzfall festgelegt. Die Referenzwohnung wird von einer Durchschnittswohnung abgeleitet und auf einen Bewohner/eine Bewohnerin skaliert. Die Durchschnittswohnung wurde über statistisch begründete Annahmen zu Haushaltsgröße, Wohnfläche, Energieverbrauch, Wasserverbrauch, Wohnungsbau und Haushaltsausstattung definiert und der Materialaufwand berechnet (vgl. Bienge et al. 2016b). Die gewonnenen Ergebnisse<sup>5</sup> wurden mit dem Materialaufwand einer definierten Cohousing-Wohnung verglichen. Die Herleitung der Cohousing-Wohnung knüpft an die Grundannahmen, die eine Durchschnittswohnung definieren, an, wobei die Annahmen zur Haushaltsgröße und Wohnfläche unterschiedlich skaliert werden.<sup>6</sup>

Folgende **Grundannahmen** wurden getroffen: **Die Referenzwohnung** wird von einer Bewohnerin / einem Bewohner genutzt, umfasst 67,1 m<sup>2</sup> an Fläche, der Energieverbrauch wird auf 1.656 kWh Strom, 9.986 kWh Raumwärme und Warmwasser beziffert. Dazu kommt der Wasserverbrauch, der mit 44,2 m<sup>3</sup> pro Jahr ausgewiesen wird.

**Die Cohousing-Wohnung** wird von 2,2 Menschen bewohnt, die auf 86,7 m<sup>2</sup> leben, dabei handelt es sich um 81,4 m<sup>2</sup> privat und 5,3 m<sup>2</sup> gemeinschaftlich genutzten Wohnraums. Die gemeinschaftlich genutzte Wohnfläche wird anteilig von einer Gemeinschaftswohnfläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup> berechnet und setzt sich aus einer Gästewohnung, einer Waschküche und einem Werkraum zusammen (persönliche Mitteilung vom 30.5.2016; Baugruppe Malerstraße). Es wird angenommen, dass die Gemeinschaftsräume an drei Tagen je Woche genutzt werden, die Auslastung liegt demnach bei 43%. Die Energieverbräuche pro Cohousing-Wohnung betragen 3.726 kWh Strom und 12.453 kWh Raumwärme und Warmwasser. Der Wasserverbrauch beträgt 99,4 m<sup>3</sup> pro Person und Jahr.

Daran anknüpfend wurden der Ressourcenbedarf und das Treibhauspotenzial der für die Gebäude und die Wohnungsausstattung benötigten Materialien ebenso berechnet, wie der durch den Energie-

---

<sup>4</sup> Neben CO<sub>2</sub> gibt es eine Vielzahl weiterer Treibhausgase (THG). Sie verfügen nicht alle über die gleiche Klimawirkung. Um die Klimawirkung der THG vergleichbar zu machen, werden alle in CO<sub>2</sub>-Äquivalente umgerechnet und können so auch zusammengefasst werden.

<sup>5</sup> Im Detail sind die Ergebnisse der REPA im Materialband Wohnen & Reisen (Bienge et al. 2016b) dokumentiert.

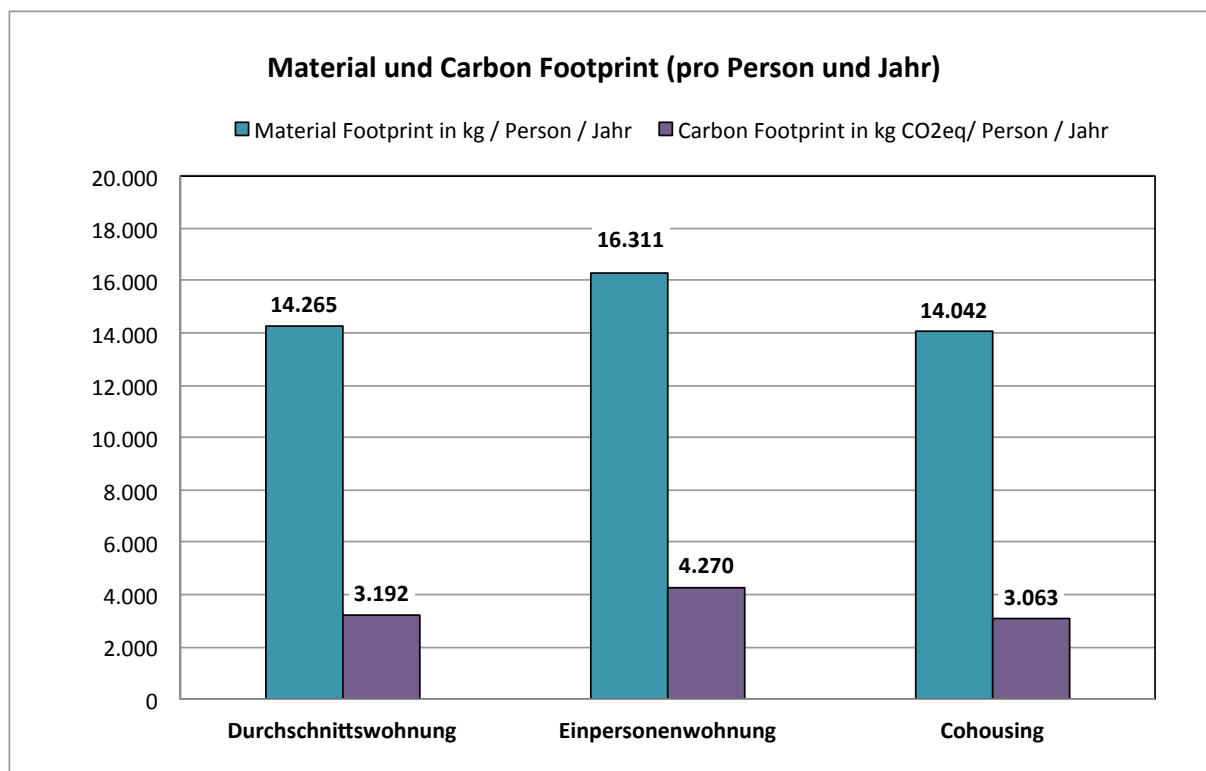
<sup>6</sup> Die skalierten Verbräuche orientieren sich an Angaben des Umweltbundesamts (2014) und des BMWi (2016).

und Wasserverbrauch verursachte Ressourcenbedarf und die dadurch erzeugten Treibhausgasemissionen.

Nach den **Berechnungsergebnissen** liegt der MF einer Cohousing-Wohnung mit 14.042 kg pro Person und Jahr knapp unter dem einer Durchschnittswohnung (Abbildung 2). Damit ist er 1,6% geringer als der MF einer Durchschnittswohnung (14.265 kg/pro Person/Jahr). Am höchsten ist der für den Einpersonenhaushalt errechnete MF, der bei 16.311 kg/pro Person/Jahr liegt. Damit übersteigt dieser den MF der Cohousing-Wohnung um 16,2%.

Bezogen auf die Verbrauchsgruppen wird deutlich, dass der Energieverbrauch wesentlich zum MF beiträgt. Im Falle des Cohousing-Wohnens sorgt der Energieverbrauch für rd. 65% des MF (Strom 41%, 24% Heizung und Warmwasser, die angenommene Ausstattung 32%).

Der CF wird für die Cohousing Wohnung mit 3.063 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent pro Person und Jahr ausgewiesen und liegt damit ebenfalls unter dem CF einer Durchschnittswohnung (3.192 kg CO<sub>2</sub>-Äq pro Person und Jahr) oder eines Einpersonenhaushalts (4.270 kg CO<sub>2</sub>-Äq pro Person und Jahr).



**Abbildung 2: Material Footprint (MF) und Carbon Footprint (CF) einer Durchschnitts- und Einpersonenvohnung sowie einer Cohousing-Wohnung.** Quelle: Bienge et al. 2016b

Wie die Abschätzung der Ressourceneffizienzpotenziale zeigt, lassen sich mit Cohousing Einsparpotenziale erzielen, die allerdings nicht sehr hoch ausfallen (in einer Vergleichsberechnung schneiden Wohngemeinschaften mit einem niedrigeren MF ab, vgl. Bienge et al. 2016b). Zudem wurde deutlich, dass die Anzahl der Bewohner/-innen pro Wohneinheit, der Energie- und Wasserverbrauch sowie die Wohnraumausstattung den Umfang des MF deutlich mehr beeinflussen, als die gemeinschaftliche Nutzung von Wohnfläche(n).

Eine weiterführende Potenzialanalyse zur Quantifizierung möglicher Verbreitungswirkungen von Cohousing war aufgrund der unsicheren Datenlage nicht angezeigt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass von einer Zunahme des Cohousing-Wohnens bei gleichzeitiger Abnahme von Single-Wohnungen ressourcenschonende Wirkungen zu erwarten sind.

---

### 3.2 Cohousing aus Sicht der Diffusionspfadanalyse

Wie auch die im Rahmen der Diffusionspfadanalyse gewonnenen Erkenntnisse<sup>7</sup> unterstreichen, ist bisher wenig über die Verbreitung von Cohousing in Form von Gemeinschaftsräumen und -einrichtungen in Mietanlagen bekannt. Zwar bieten nach einer Befragung (vgl. Baldin & Heinze 2016) nahezu zwei Drittel der beteiligten Wohnungsunternehmen gemeinschaftlich nutzbare Räume an, eine Einschätzung des tatsächlichen Angebots bleibt schwierig, da keine Aussagen dazu gemacht werden, für wie viele Wohnanlagen/-häuser ein solches Angebot vorgehalten wird.

Die Ergebnisse der Diffusionspfadanalyse legen den Schluss nahe, dass Cohousing aktuell wenig verbreitet und nur bedingt kulturell anschlussfähig ist. Als ursächlich dafür werden Individualisierungstendenzen und die immer weiter fortschreitende Single-Gesellschaft ausgemacht. Jedoch könnte die Tatsache, dass sich Cohousing trotz individualistischem Umfeld in unterschiedlichen Kontexten etabliert, auch einen Gegentrend anzeigen. Insofern wird von einer „leichten“ Hemmung des Diffusionsprozesses ausgegangen, da die Verfügbarkeit am Markt eingeschränkt ist.

Für die Wohnungsunternehmen handelt es sich bei Cohousing um ein komplexes Wohnangebot. Dies insofern als jedes Wohnungsbauunternehmen ein solches Angebot selbst entwickeln muss, Zukauf ist nahezu unmöglich. Das Angebot ist kaum erprobbar und in bereits vorhandenen Gebäuden eher schwierig umsetzbar. Außerdem ist der Rückbau von Gemeinschaftseinrichtungen – bei Nichtgelingen – mit zusätzlichem Aufwand verbunden. Anbieter von Cohousing-Wohnen bedürfen spezieller Qualifikationen, gerade wenn das Angebot für den Mietwohnungsmarkt bereitgehalten werden soll. Die gemeinschaftliche Nutzung dieser Einrichtung bedarf zudem über Jahre hinweg der Verwaltung bzw. Organisation. Damit können Pflichten (z.B. Reinigung, Instandhaltung) für den Anbieter verbunden sein oder diese können teilweise auf die Bewohner/-innen verteilt werden. „Der erfolgreiche Betrieb erfordert Know-how [und] die Tätigkeit von Hausmeistern oder Quartiersmanagern mit sozialem Geschick“ (Clausen 2017: 30).

Die Motivation, insbesondere diejenige privater Wirtschaftsunternehmen, solche Wohnangebote zu offerieren, könnte in erwarteten Kosteneinsparungen begründet liegen. Kostenaufwendigere Gemeinschaftseinrichtungen zur Förderung des sozialen Zusammenhalts können sich in Form eines pfleglicheren Umgangs mit den Einrichtungen und somit niedrigeren Unterhaltungskosten niederschlagen.

Bei Cohousing handelt es sich um eine Innovation, die bisher eher von Nutzerseite ausgeht. Diese Form des Wohnens erfordert ein verändertes Verhalten, indem notwendigerweise intensiv auf andere Menschen einzugehen und das eigene Verhalten anzupassen ist. Auch von Seiten der Nutzer/-innen wird Cohousing zur Miete bisher nicht in großem Maßstab nachgefragt.

Cohousing kann zudem zu Flächeneinsparungen im Bereich der individuellen Wohnungen beitragen, dies zugunsten von Gemeinschaftseinrichtungen. Inwiefern dieses Potenzial bereits realisiert wird, ist derzeit noch fraglich. Insgesamt wird unterstrichen, dass es wünschenswert wäre, über weitere Erhebungen oder zumindest einzelne Beurteilungen die realen Effekte von Cohousing konkretisieren zu können. Im Hinblick auf eine mögliche Verbreitung wäre es zudem „von Belang, dass solche Ansätze in den Verbänden diskutiert, weiterentwickelt und wo möglich verbreitet werden“ (Clausen 2017: 30).

---

<sup>7</sup> Im Detail sind die Ergebnisse der DIPA in dem Materialband Wohnen & Reisen (Clausen & Uhr 2016) dokumentiert.

---

## 4 Cohousing aus Sicht der Befragten – Zusammenschau der Interviewergebnisse

### 4.1 Rolle des Sharings im Alltag und Bedeutung von Cohousing

Der **Begriff des Sharings** und die Idee des Nutzen statt Besitzens ist allen Befragtengruppen bekannt und wird mit der Wohnform Cohousing in Verbindung gebracht. Jedoch kann weder von einem einheitlichen Verständnis von Sharing im Allgemeinen, noch von Cohousing im Besonderen ausgegangen werden. Die Befragten verbinden Cohousing mit unterschiedlichen Vorstellungen, deren Bandbreite erstreckt sich von Serviceleistungen im Mietbereich bis hin zu privaten Baugemeinschaften und genossenschaftlichen Wohnprojekten.

Auffällig ist, dass Cohousing von allen Befragten nicht als neues Thema wahrgenommen wird, sondern nahezu allen Interviewten seit fünfundzwanzig bis dreißig Jahren bekannt ist. Seit den 1990er Jahren sind Gemeinschaftseinrichtungen für Mieter auch „ein sehr großes und wichtiges Thema in der privaten Wohnungswirtschaft“ geworden, so das Statement einer/eines Befragten. In anderen Interviews wurde zunächst das Jahr 2000 als Start für Wohnprojekte aktueller Art genannt und das Jahr 2008 als Ausgangspunkt für eine dynamischere Entwicklung von Cohousing hervorgehoben. Auch sei die Nachfrage in den letzten Jahren – seit ca. 2010 – weiter gestiegen.

**Aufmerksam geworden** sind die Befragten beispielsweise durch Studium, Engagement in der Friedensbewegung und Diskussionen über nachhaltiges Wirtschaften, die in diesem Umfeld geführt wurden. Ebenso hat die Hausbesetzerzene der 1980er Jahre dazu animiert nach „guten Modellen sozialen, selbstverwalteten und finanzierbaren Wohnens“ zu suchen.

Darüber hinaus ist Cohousing durch veränderte Einstellungen zu Eigentum und den notwendigen Veränderungen, die vom Erfordernis einer nachhaltigen Entwicklung und einer Stärkung des sozialen Zusammenhalts ausgehen, in den Blickpunkt gerückt worden.

Weitere Impulse für die Beschäftigung mit der Thematik gehen von wissenschaftlichen Forschungsprojekten aus, die an die Thematik anknüpfen, sowie von Arbeiten zum Thema Genossenschaftswesen.

Auch hat die Vergabe des deutschen Bauherrenpreises, mit der Auszeichnung von Cohousing-Projekten als Best-Practice Projekte, dazu beigetragen, das Thema in den Fokus zu rücken. In den übergreifenden Verbänden der Wohnungswirtschaft ist das Thema nach Auskunft der Befragten gegenwärtig Diskussionsgegenstand, z.B. durch Forschungsergebnisse, Praxisprojekte, aufgrund der Nachfrage interessierter Nutzer/-innen.

Abgesehen von den befragten Nutzern/Nutzerinnen wohnte zum Zeitpunkt des Interviews keine der befragten Personen in einer Cohousing-Gemeinschaft. Die Beschäftigung mit Cohousing erfolgt im Wesentlichen auf beruflicher Ebene. Andere Formen des Sharings spielen im Alltag einiger Befragten eine mehr oder weniger ausgeprägte Rolle (z.B. Carsharing, Mitfahrgelegenheiten, Online-Gebrauchthandel, Mitgliedschaft in Nachbarschaftsnetzwerk). Auffällig ist zudem, dass die Personen, die sich für Cohousing entschieden haben, in vielen weiteren Teilbereichen des Sharing aktiv sind (z.B. Carsharing, gemeinsame Waschmaschinen, Zeitungen- und Zeitschriftentausch, Verleih von Gegenständen und Gemeinschaftsgärten).

Die Aussagen der Interviewpartner/-innen aus der Gruppe der Intermediäre (z.B. Verbände, Beratungseinrichtungen) zur **Bedeutung, die Cohousing** beizumessen ist, sind unterschiedlich. Es wird davon ausgegangen, dass Cohousing vor dem Hintergrund der Alterungserscheinungen in der Gesellschaft – dem Entstehen einer neuen Senioren generation – an Bedeutung gewinnen, jedoch

---

insgesamt ein Nischenprodukt mit begrenztem Masseneffekt bleiben wird. Cohousing wird als eine Wohnform beschrieben, die zwar „in der Mitte der Gesellschaft angekommen“ ist, aber „immer einen Teilbereich“ der möglichen Wohnalternativen darstellen wird.

Von Seiten der Wohnungswirtschaft wird Cohousing als „relativ wichtiges Betätigungsfeld“ bezeichnet, zumal viele Unternehmen „Angebote in diesem Bereich haben und das als einen wichtigen Bestandteil ihres Wirtschaftens betrachten“. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass „dies (Cohousing) nicht immer die Prioritäten sind, die Wohnungsunternehmen setzen“.

Auch wird hervorgehoben, dass es sich beim Sharing, um einen gesellschaftlichen Trend handelt, der als Gegentrend zur Individualisierung zu verstehen ist und zunehmend in alle Lebensbereiche hinein reicht. Der „Wohnbereich“ wird dabei als „ein sehr großer und wichtiger Teilbereich“ wahrgenommen.

#### **4.2 Motivation und Ziele für Angebot und Nachfrage von Cohousing-Wohnungen**

Auf Anbieterseite ist das während des Studiums erworbene Wissen und die eigene Interessenslage eine wichtige Ausgangsbasis für die Beschäftigung mit dieser Wohnform. Zum Teil hat sich die motivationale Basis im Zeitverlauf verändert. „Die ersten Häuser hatten Gemeinschaftsräume, wir haben sie implementiert, aber nicht unter dem Gedanken des Sharing - kein Mensch hat diesen Begriff gebraucht. Der Grundgedanke war ein ökologisches Bewusstsein, das dann zu Sharing geführt hat.“ Sharing / Cohousing wird in diesem Zusammenhang als Methode beschrieben, die darauf abzielt auf ökologische- und gemeinschaftsbezogene Frage- und Problemstellungen zu reagieren. Eine weitere Ausgangsbasis bildete die Suche nach alternativen Wohnmodellen, die z.B. in den konkreten Versuch gemündet ist, selbstverwaltetes Wohnen ohne Privateigentum umzusetzen und langfristig zu etablieren. Der Sharing-Gedanke hat sich in diesem Fall in Form des Verzichts auf Privateigentum zugunsten eines solidarischen Netzwerks (inklusive „finanziellem Solidartransfer“) manifestiert, das über selbstverwaltete Häuser verfügt.

Auf Nutzer-/Bewohnerseite sind es zum einen die persönlichen Interessenslagen und zum anderen der Einfluss von Rahmenbedingungen, die zur jeweiligen „Cohousing-Gemeinschaft“ gelenkt haben. Beispielsweise waren der langgehegte Wunsch in einer Gruppe zu wohnen („Ich bin ein Gruppenmensch...“), die berufliche Tätigkeit, bei der Gruppenarbeit eine wichtige Rolle gespielt hat, sowie krankheitsbedingte Veränderungen in den Lebensumständen, ausschlaggebende Gründe diese Wohnform zu wählen. Daneben sind es gesellschaftspolitische Motive, die richtungsweisend waren für die Entscheidung, in einer Cohousing-Gemeinschaft leben zu wollen.

Bezogen auf die Rahmenbedingungen wird angeführt, dass das genossenschaftliche Bauen zur Eigentumbildung finanziell nicht leistbar gewesen sei, deshalb sei die Wahl auf Cohousing-Wohnen zur Miete gefallen. Cohousing wurde als Wohnform gewählt, weil für Seniorenwohnen im gewünschten Umfeld (Stadtmitte) keine (bezahlbaren) Angebote bereitstanden. Generationenübergreifendes Wohnen wäre dort, wo ein Cohousing-Angebot zur Verfügung stand, nicht realisierbar gewesen, da es sich um einen sogenannten „Problembezirk“ handelte, der für viele Interessierte (z.B. Familien mit Kindern, Menschen mit Migrationshintergrund) nicht attraktiv gewesen sei.

#### **4.3 NsB-Angebote, die gemeinsam genutzt und gewünscht werden**

Nahezu alle Befragtengruppen heben die gemeinschaftlich nutzbare Fläche des „Gemeinschaftsraumes“ als Schlüsselement des Cohousing hervor. Eine Vielfalt an unterschiedlichen raumbezogenen Gemeinschaftseinrichtungen, wie beispielsweise Dachterrassen, Gärten,

Werkstätten, Hobby-, Fitness-, Arbeits-, Probe-, oder Partyräume, gemeinsam genutzte Abstellkammern, Cafés und Nachbarschaftstreffs, Büros und Co-Working Spaces werden genannt. Die Bandbreite an Angeboten umspannt vornehmlich freizeit-, aber auch versorgungsorientierte Gemeinschaftseinrichtungen, etwa gemeinsame Wasch- und Trockenräume. Auch Geräte, in erster Linie Waschmaschinen und Werkzeuge, sowie Sportgerät und Gefriertruhe werden gemeinsam genutzt (vgl. Tabelle 2).

Sharing-Angebote im Cohousing-Kontext		
Räume	Geräte	Verknüpfungsoptionen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinschaftsräume / Partyräume</li> <li>• Gästewohnung/-zimmer</li> <li>• Dachterrasse / Garten</li> <li>• Quartiersladen</li> <li>• Co-Working Space / Büroräume</li> <li>• Werkstätten (Schuh-, Holz-, Elektro-u. Reparaturwerkstatt, etc.)</li> <li>• Wasch- und Trockenraum</li> <li>• Fitnessraum / Hobbyraum</li> <li>• Proberaum</li> <li>• Abstellkammer</li> <li>• Cafe / Nachbarschaftstreff</li> <li>• Schwimmbad, Sauna</li> <li>• Gemeinschaftsküche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Waschmaschine</li> <li>• Gartengerät</li> <li>• Werkzeug</li> <li>• Mobiliar</li> <li>• Auto</li> <li>• Küchengerät</li> <li>• Sportgerät</li> <li>• Gefriertruhen/-fächer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mobilitätsangebote/-konzepte</b>, z. B. <ul style="list-style-type: none"> <li>– Carsharing,</li> <li>– Fahrräder/ Fahrradverleih, E-Bikes</li> <li>– Elektro-Scooter</li> <li>– gemeinsame Mobilitätskarte(n)</li> <li>– gemeinsame Autonutzung</li> </ul> </li> <li>• <b>Freizeitaktivitäten</b>, z. B. <ul style="list-style-type: none"> <li>– Teilen von Zeitungen und Büchern</li> <li>– Nachbarschaftstreffs</li> </ul> </li> <li>• <b>Serviceleistungen</b>, z. B. <ul style="list-style-type: none"> <li>– Pflegeeinrichtung,</li> <li>– Hospizetage,</li> <li>– Kindergarten/ -betreuung,</li> <li>– Demenzgruppe</li> </ul> </li> <li>• <b>Energieversorgung</b>, z. B. <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erzeugung und Nutzung – Selbstversorger</li> </ul> </li> <li>• <b>Nahräumliche Versorgung sichern</b>, z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>– Quartiersläden, Markttreffs, offene Kühlschränke, Umsonstläden, Free Boxes</li> </ul> </li> </ul>

**Tabelle 2: Cohousing als Ausgangsbasis für (weitere) Sharing-Angebote.** Quelle: Wuppertal Institut 2017

**Verknüpfungsoptionen von Cohousing mit unterschiedlichen anderen Sharing-Angeboten** werden vor allem in den Bereichen Mobilität, Freizeit, Servicedienstleistungen sowie Energie- und nahräumliche Versorgung ausgemacht. Beispielsweise gibt es bei der Energieversorgung erste Angebote, die auf Selbstversorgung abzielen. Die Energie wird über Photovoltaik und Blockheizkraftwerke erzeugt und eingespeist. Die gewonnene Energie wird über eine Energiegenossenschaft wieder zurück an die Bewohner/-innen gelenkt, soweit von deren Seite nachgefragt. Ein Konzept, das sich aus Anbietersicht nahezu kostenneutral realisieren lässt.

Weitere Verknüpfungsoptionen verortet insbesondere die Gruppe der Intermediären im Bereich des Servicewohnens (z. B. Kinderbetreuung, Kooperation mit Pflegeeinrichtungen, Einrichtung einer Demenzgruppe oder Hospiztage). Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass sich Einrichtungen, die die Nahversorgung in Quartieren sichern, wie Quartiersläden oder Markttreffs, mit Cohousing-Angeboten gut verbinden lassen.

Darüber hinaus wurden begrünte Dachterrassen bzw. Dachgärten sowie mehr Gemeinschaftsräume und Freizeiteinrichtungen von Mieterseite als wünschenswert bezeichnet.

#### 4.4 Cohousing aus Nachhaltigkeitsperspektive – Potenziale und Hemmnisse

##### 4.4.1 Ökologische Vorteile – Ressourcenschonung und Ressourceneffizienzpotenziale

Der Frage nach ökologischen Potenzialen bzw. Ressourceneffizienzpotenzialen kommt im Rahmen der Befragung eine zentrale Rolle zu. Mit Cohousing werden sowohl von **Anbietern** als auch von

Nutzern/Nutzerinnen positive ökologische Effekte verbunden. Auf Seiten der Anbieter sind es vor allem die Bereiche Bauen und Sanieren, von denen ressourcenschonende Wirkungen ausgehen können (Tabelle 3). Das Spektrum an Beispielen, die genannt werden, erstreckt sich von der Verwendung hochwertiger Materialien (z.B. Holzfassade) und Technologien (z.B. Regenwassermanagement), über das Einsparen von individueller Wohnfläche, bis hin zum Angebot ressourcenschonender Mobilitäts Optionen (z.B. Carsharing). In diesem Kontext wird auch darauf hingewiesen, dass durch die Kombination von Cohousing mit weiteren Sharing-Angeboten, wie beispielsweise Quartiersläden und Gemeinschaftsgärten, zur Ressourcenschonung beigetragen werden kann. Als relevant wird vor allem das Thema Energieeffizienz betrachtet.

Ökologische Potenziale
Anbieterseite
<p><b>Ökologisches Bauen und Sanieren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwendung hochwertiger Materialien (z.B. Holzfassade)</li> <li>• Einsatz ökologischer Technologien (z. B. Regenwassermanagement, ), sowie solche die über den normalen ökologischen Standard hinausreichen (z.B. in Pilotprojekten)</li> <li>• Energieautarke Wohnanlagen, Null-Energie-Häuser erstellen</li> <li>• Photovoltaik auf dem Dach, Blockheizkraftwerke</li> <li>• Strom über kleine Energiegesellschaft an Bewohner/-innen verkaufen</li> <li>• Energieeinsparung durch Dämmung, Einbau neuer Fenster</li> <li>• Dachbegrünung</li> </ul> <p><b>Flächenversiegelung begegnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• individuelle Wohnung verkleinert, zugunsten gemeinsam nutzbarer Räume</li> <li>• Garten- und Grünflächen anbieten</li> <li>• Abbau von Leerstand</li> </ul> <p><b>Sharing-Angebote kombinieren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobilitätskonzepten: Carsharing, E-Bike-Verleih, Scooter, ausleihbares Mobilitätskarte</li> <li>• Vielfalt an gemeinschaftlich nutzbaren Angeboten, z.B. Waschraum, Repair-Café, Werkstatt, Gästezimmer, Arbeitsraum, Quartiersladen zur Sicherung nahräumlicher Versorgung</li> </ul> <p><b>Ökologisches Handeln / Ökologisches Bewusstsein stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Angebot sorgt für ein ökologisch gutes Gewissen</li> <li>• durch Angebot ökologische Bewusstsein der Mieter fördern (z.B. Abfallvermeidung)</li> </ul>

**Tabelle 3: Überblick ökologische Potenziale mit Ressourcenbezug – Fokus Anbieterseite. Quelle: Wuppertal Institut 2017**

Auch wenn Themen wie Ökologie, Energie- und Ressourceneffizienz bisher – von einigen Vorreitern abgesehen – noch keine große Rolle spielen, sind Ideen wie die der Energieautarkie bei Nutzern/Nutzerinnen, Anbietern und Intermediären gleichermaßen präsent. Als positive Beispiele werden das Unterhalten von einzelnen Plus-Energie-Häusern, die Erzeugung von Solarenergie (bei zwei befragten Anbietern schon Standard) und nicht zuletzt die Möglichkeit einer energie- und ressourcenfreundlichen Dämmung genannt. Inwieweit Aktivitäten in Richtung Umsetzung der genannten Optionen folgen, wird jedoch in erster Linie als nachfrageabhängig beschrieben, d.h. vom ökologischen Anspruch und der Zahlungsbereitschaft der Nutzer/-innen abhängig gesehen. Von Seiten der Vorreiter wird zudem auf die Förderung des ökologischen Bewusstseins der Nutzer/-innen hingewiesen, das von einem entsprechendes Angebot und der Beschäftigung mit dem Thema positive Impulse erhält.

Nutzerseitig werden positive ökologische Wirkungen in Zusammenhang mit der gemeinsamen Nutzung der angebotenen Infrastrukturen (Räume, Geräte, Dienstleistungen) gesehen (vgl. Tabelle 4). Auch der Zugriff auf Sharing-Angebote, die üblicherweise eher (noch) nicht mit Cohousing



verbunden sind (z.B. Carsharing, Teilen von Büchern, gemeinsame Gartenbewirtschaftung u.a.) werden als umweltschonende Vorteile beschrieben. Ebenso wird angemerkt, dass ressourcenschonende Angebote und die gemeinschaftliche Nutzung von Infrastrukturen im Cohousing-Kontext dazu animieren, sparsamer und effizienter „mit Dingen umzugehen“. Bestätigt wird von Nutzerseite die Notwendigkeit, ressourcenschonende Angebote bei den Anbietern nachzufragen und für ein entsprechendes Angebot möglicherweise auch eine etwas höhere Miete zu bezahlen.

Ökologische Potenziale
Nutzer-/Bewohnerseite
<p><b>Ausgeprägteres ökologisches Handeln / Bewusstsein</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ökologische Standards nachfragen</li> <li>• Zahlungsbereitschaft für hochwertiges Angebot</li> <li>• gemeinschaftlich nutzbare Angebote (Räume, Geräte, Dienstleistungen, z.B. Carsharing, Umweltkarte, Waschmaschine, gemeinsame Garten-, Küchen- und Sportgerätenutzung, etc.)</li> <li>• regt an individuell auf ökologische Aspekte zu achten, z.B. sparsames Heizen, Abfalltrennung</li> <li>• Zeitschriften und Bücher gemeinsam nutzen</li> <li>• Angebot an ökologischen Versorgungsstrukturen (z.B. Nutzung grünen Stroms) animiert ressourcenschonend / effizienter mit Dingen umzugehen (z.B. Einsatz effizienter Geräte)</li> <li>• Wandel im Besitzdenken erhält Impulse</li> <li>• stärkeres ökologisches Bewusstsein, ökologisches Gewissen</li> </ul>

**Tabelle 4: Überblick ökologische Potenziale mit Ressourcenbezug – Fokus Nutzer-/Bewohnerseite.** Quelle: Wuppertal Institut 2017

Dazu wird vorgeschlagen, über das vorhandene Angebot hinaus Dinge gemeinsam zu nutzen, die bisher nicht geteilt worden sind. Die Möglichkeit auf ökologisch orientierte Energieversorgungsstrukturen zurückgreifen zu können, würde es zudem erlauben, „die Emissionen zu reduzieren und für ein gutes Gewissen“ zu sorgen sowie für das Thema insgesamt zu sensibilisieren.

#### **Exkurs: Einfluss von Cohousing auf die Flächennutzung**

Ressourcenschonung und effiziente Nutzung stehen im Falle von Cohousing in Verbindung mit der Frage der Flächennutzung. Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass die Privatwohnungen etwas kleiner konzipiert werden und die Gemeinschaftsräume dazu einen Ausgleich schaffen sowie der insgesamt genutzte Wohnraum Flächeneinsparungen ermöglicht, die einen Beitrag zur Ressourceneffizienz leisten.

Die Auskünfte und Einschätzungen der Befragten zu diesem Thema fallen sehr unterschiedlich aus. Zum Teil wird die Verkleinerung der privat genutzten Wohnfläche bereits konzeptionell mitgedacht. Jedoch wird diesbezüglich ein systematisches Vorgehen eher selten sichtbar, wenngleich erste Ansätze der Raumreduktion verfolgt werden. Beispielsweise sei man dabei zunehmend in Richtung des Integrierens „mobiler Elemente und von Gemeinschaftsbüros“ zu denken. Zudem wird die Reduzierung des privaten Wohnraums bei Bestandswohnungen/-häusern als schwierig betrachtet, zumal hier „die Spielräume wesentlich kleiner sind als bei Neubauten“. Dennoch werden Cohousing und Bestandssanierung als vereinbar beschrieben und auf Beispiele mit bis zu 20% Gemeinschaftsfläche verwiesen.

Außerdem sei die gezielte Verkleinerung von individuell nutzbaren Flächen oft finanziell motiviert und „nicht zwangsläufig mit sozialen oder ökologischen Aspekten im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung“ in Zusammenhang zu bringen.

#### **4.4.2 Soziale Potenziale – Wohn- und Lebensqualität**

Ein weiterer Schwerpunkt der Befragung war auf die vertiefende Erörterung der sozialen Potenziale ausgerichtet, die mit Cohousing verbunden werden. Alle Befragten sind sich darüber einig, Cohousing als Wohnform hat eine große und unmittelbare soziale Relevanz. Auch wirkt es nicht allein auf eine

spezifische Hausgemeinschaft positiv, sondern ist „am Ende auch für die Gesellschaft förderlich“. Von allen Befragten werden insbesondere die gute und stabile Nachbarschaft, der Austausch und die Kommunikation sowie die Unterstützungsleistungen, die zwischen den Beteiligten (auch zwischen Anbieter- und Bewohnerschaft) stattfinden, besonders herausgehoben.

Aus Anbietersicht gehen vom Angebot an Räumen für Austausch und gemeinsame Aktivitäten, von Möglichkeiten der Beteiligung (z.B. Gestaltungsspielräume, unterschiedliche Grade der Selbstverwaltung) viele begrüßenswerte soziale Impulse aus (vgl. Tabelle 5). Dies sorgt für zufriedene Mieter, bewirkt eine höhere Mieterbindung und eine geringere Fluktuation. Cohousing erlaubt es den Anbietern weitere Servicedienstleistungen bereit zu halten und diesbezüglich mit Dienstleistungsanbietern zusammen zu arbeiten (z.B. Pflegedienstleistungen, Kinderbetreuung). Cohousing wird in besonderer Weise als geeignet betrachtet, Menschen unterschiedlicher Generationen, Personen mit und ohne Beeinträchtigung und verschiedener kultureller Herkunft, das Wohnen in einer Gemeinschaft zu ermöglichen. Cohousing sei insofern inklusive und integrativ, es stärke die soziale Kohäsion. Auch eine begleitende Beratung, gerade in Konfliktsituationen, wie sie bisher nur vereinzelt angeboten wird, wirkt sich förderlich auf die Gemeinschaftsbildung aus. Nicht zuletzt wird ausgeführt, Anbieter von Cohousing seien Vorreiter, indem sie einen Beitrag dazu leisten, soziales Verhalten und gesellschaftliches Engagement zu fördern. Darüber hinaus werden die Möglichkeiten der Mitgestaltung des Umfeldes sowie das Angebot an Optionen zum Selbermachen bis hin zum Selbstmanagement als positive Aspekte beschrieben.

Soziale Potenziale
Anbieterseite
<p><b>Kommunikation / Gemeinschaftsgefühl / soziale Kohäsion</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinschaftlich nutzbare Infrastruktur, Orte des Austauschs und gemeinschaftlicher Aktivitäten</li> <li>• zufriedene Mieter, Mieterbindung, geringere Fluktuation, weniger Vandalismus</li> <li>• Möglichkeiten für Angebot an Servicedienstleistungen</li> <li>• Möglichkeit Menschen über Generationen hinweg, mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen, (teilweise) einkommensunabhängig zu integrieren / inkludieren</li> <li>• Geflüchteten das Wohnen in Gemeinschaft zu ermöglichen</li> </ul> <p><b>Beteiligung und Partizipation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Selbstverwaltung wird ermöglicht und prozessbegleitend beraten</li> <li>• größeres Engagement der Bewohner/-innen, Förderung von gesellschaftlichem Engagement und sozialem Verhalten</li> </ul> <p><b>Möglichkeit der Verwirklichung ideeller Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorreiter, Treiber und Wortführer sein</li> <li>• positives Image</li> <li>• Förderung von gesellschaftlichem Engagement und sozialem Verhalten</li> </ul>

**Tabelle 5: Überblick soziale Potenziale – Fokus Anbieterseite.** Quelle: Wuppertal Institut 2017

Die sozialen Vorteile, die nutzerseitig mit Cohousing einhergehen, werden in ähnlicher Weise beschrieben. Die vielfältigen Optionen des Zusammentreffens und Austauschs münden in stabile Nachbarschaften und begründen ein Gemeinschaftsgefühl. Dies wirkt sich positiv auf das Sicherheitsgefühl von Bewohnern/Bewohnerinnen aus. Die Gemeinschaft sorgt des Weiteren für Entlastung. Unterstützungsleistungen erfolgen in ganz unterschiedlichen Bereichen des Alltags. Die Nutzung von Sharing-Angeboten kann sowohl zu materiellen Einsparungen verhelfen, ebenso kann durch arbeitsteiliges Vorgehen Zeit gespart (z.B. Einkauf, Kinderbetreuung) und im Krankheitsfall Hilfestellung (z.B. Besuchsdienste) geleistet werden. Als positiv werden überdies die Optionen, sich

selbst einzubringen und gestaltend einzuwirken, die Gleichberechtigung unter Nachbarn und die Anregung zum gesellschaftlichen Engagement wahrgenommen (vgl. Tabelle 6).

Soziale Potenziale
Nutzer-/Bewohnerseite
<p><b>Kommunikation / Gemeinschaftsgefühl / soziale Kohäsion</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Möglichkeiten des Austausch, gemeinsame Freizeitaktivitäten, Kennenlernen und soziales Miteinander, stabile Nachbarschaften, angenehmes Maß an Distanz und Nähe</li> <li>• Gruppenzugehörigkeit, Gemeinschaftsgefühl, soziale Kontakte, mehr Sicherheit</li> <li>• Aufzeigen alternativer Lebens-/Wohnformen</li> </ul> <p><b>Unterstützungsleistungen / Entlastung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entlastung Nachbarschaftshilfe, soziale Unterstützung (Einkaufen, Besuchsdienste, Patenschaften u.a.)</li> <li>• ggf. zusätzliches Angebot an Servicedienstleistungen (z.B. Pflegeunterstützung)</li> <li>• Entlastung im Bereich Ausgaben</li> </ul> <p><b>Beteiligung und Partizipation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Möglichkeiten der (Umfeld-) Gestaltung und des Selbermachens (z. B. Gemeinschaftsgärten), Option sich einzubringen, bis hin zur Selbstverwaltung</li> <li>• Gleichberechtigung unter Nachbarn</li> <li>• Förderung von gesellschaftlichem Engagement, Förderung von sozialem Verhalten</li> </ul> <p><b>Lebens- und Wohnqualität</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mehr Zufriedenheit, (leistbare) Wohn- und Lebensqualität</li> <li>• leben eines politischen Ansatzes; Verwirklichung ideeller Ziele</li> </ul>

**Tabelle 6: Überblick soziale Potenziale – Fokus Nutzer-/Bewohnerseite.** Quelle: Wuppertal Institut 2017

Nicht zuletzt wird darauf verwiesen, dass die „meisten Dinge (z.B. die gemeinsame Bewirtschaftung von Gartenflächen, gemeinsame Feste, etc.) sowohl eine ökologische, wie auch eine soziale Komponente haben, und sich positiv auswirken auf das Gemeinschaftsgefühl“. Eine weitere Aussage schließt die mit Cohousing verbundenen ökonomischen Wirkungen zusätzlich mit ein, indem die „Korrespondenz der sozialen Aspekte mit ökonomischen Absichten und ökologischen Vorteilen“ hervorgehoben und diesbezüglich gefordert wird: „Eine solche Tendenz müsste eigentlich von der Politik gefördert werden“.

#### **4.4.3 Ökonomische Potenziale – Kosteneinsparung und finanzielle Entlastung**

Nicht explizit erfragt wurden die ökonomischen Potenziale, die mit Cohousing in Zusammenhang gebracht werden. Da jedoch im Rahmen der Interviews häufig Bezug auf ökonomische Aspekte genommen wurde, werden die zentralen Argumentationslinien, die teilweise nicht trennscharf von sozialen Bezügen abzugrenzen sind, nachfolgend ausgeführt.

Anbieterseitig entstehen Kostenvorteile durch eine geringere Mieterfluktuation sowie die Möglichkeit Wohnungs-Leerstände über Cohousing-Angebote zu reduzieren. Zudem können erhöhte Kosten, die durch das Einhalten ökologischer Standards entstehen, teilweise dadurch ausgeglichen werden, dass in Cohousing-Wohnanlagen kaum Vandalismus in Erscheinung tritt. Auch fallen für Häuser, die über eine Selbstverwaltung verfügen, verminderte Betriebs- und Nebenkosten an, gleiches gilt, wenn der Anbieter einen eigenen Hausmeisterservice einsetzt (sinnvoll für große Anbieter). Ebenso können öffentliche Fördermittel beantragt und damit erhöhte Kosten beim (ökologischen) Bauen und der Wohnraum-Ausgestaltung minimiert werden. Positive ökonomische Wirkungen gehen unter anderem vom sichtbaren Bedarf an altersgerechtem und studentischem Wohnen aus. Dies insofern als erwartet wird, dass sich über Cohousing neue Marktsegmente

erschließen lassen und mit einem erweiterten Angebot an Servicewohnen (z.B. betreutes Wohnen, Pflegedienstleistungen) höhere Mieterlöse erzielen lassen.

Von einem Interviewpartner wird explizit hervorgehoben, „die Gestehungskosten für Cohousing-Angebote zur Miete sind nicht höher als beim konventionellen Wohnungsbau, eher darunter“. Die Projektsteuerung wird als zentrale Schaltzentrale, um die Kosten niedrig zu halten, identifiziert. Unterstützend kann es sein, über entsprechende formale Konstruktionen „ganz nah am Bau“ zu sein, so dass der Um- bzw. Neubau von Cohousing-Wohnungen/-Wohnanlagen am Ende trotz höherer – auch ökologischer – Standards, nicht zwingend teurer sein muss als konventioneller Wohnraum. Gleiches gilt für die zu entrichtenden Miet-, Betriebs- und Nebenkosten: Auch hier verhelfen kostengünstige Organisationsformen und -strukturen zu bezahlbarem Wohnraum. Die Erfahrungen von Kommunen/Bauträgern mit Vorreiterprojekten in diesem Bereich, zeigen, „dass solche Dinge möglich sind. Es wird konkret zum Wohnungsbestand beigetragen und dies weit unter dem üblichen Marktpreis.“ Damit können Multiplikatoreffekte angestoßen werden, andere Akteure können dazu animiert werden „auf den Zug aufzuspringen“.

Mit Blick auf die Bewohnerseite werden Vorteile ökonomischer Art vor allem im Zugang zu einer hohen Wohnqualität zu bezahlbaren Bedingungen lokalisiert. Die kostenlose bzw. gegen geringe Gebühr nutzbaren Gästezimmer oder Partyräume leisten dazu ebenso einen Beitrag, wie die Einsparungen, die durch eine ökologische Bauweise und effiziente Geräte, erzielt werden können. Zusätzlich wird angenommen, Servicewohnen sei in Cohousing-Wohnanlagen günstiger zu realisieren, als wenn diese individuell nachgefragt werden müssen. Ferner wird die Auffassung vertreten, dass Selbstverwaltungsansätze und die gemeinschaftliche Nutzung in finanzieller Hinsicht vorteilhaft sind.

#### 4.4.4 Ökologische, soziale und ökonomische Hemmnisse und Risiken

Die mit Cohousing in Verbindung gebrachten Probleme und Risiken sind für die Generierung weiterführender Erkenntnisse in Richtung Nutzbarmachen von Ressourceneinsparpotenzialen von besonderer Relevanz. Für Hemmnisse sorgen laut Interviewaussagen auf Anbieterseite ein erhöhter Aufwand bei der Planung und Entwicklung von Cohousing-Häusern/-Wohnanlagen sowie Bauvorschriften, die spezifische Gestaltungsvorgaben enthalten. Dazu kommen die als langwierig wahrgenommenen und sehr formal angelegten Prozesse der Abstimmung mit den zuständigen Behörden, die sehr arbeitsteilig vorgehen (vgl. Tabelle 7).

Hemmnisse – Fokus Allgemein	
Anbieterseite	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• insgesamt höherer Aufwand für Projektplanung und Projektentwicklung,</li> <li>• Genehmigungsbehörden/-verfahren und Bauvorschriften, die spezifische Gestaltungsvorgaben enthalten, langwierig und sehr formal angelegte Prozesse</li> <li>• Behörden arbeiten dazu ressortspezifisch (arbeitsteilig), langwierige Abstimmungs- und Genehmigungsprozesse</li> <li>• höhere Investitionen erforderlich</li> </ul>	

**Tabelle 7: Überblick allgemeine Hemmnisse – Fokus Anbieterseite.** Quelle: Wuppertal Institut 2017

Wie die Befragung zeigt, stehen weder **Ökologie** im Allgemeinen noch Ressourceneffizienz im Besonderen im Vordergrund, wenn es darum geht, Cohousing-Häuser oder -Wohnanlagen zu errichten und zu verwalten.

Das mangelnde ökologisch ausgerichtete Angebot wird häufig auf Sachzwänge zurückgeführt. Insbesondere die mit einem ökologischen Anspruch verbundene Notwendigkeit, zunächst etwas investieren zu müssen, wird als zentrales Hemmnis ins Feld geführt. Außerdem seien gerade bei einem erweiterten gemeinsam nutzbaren Angebot (z. B. Carsharing) eine Vielzahl an zusätzlichen Schritten erforderlich, die den Aufwand erhöhen (vgl. Tabelle 8). Die oberste Prämisse wird wie folgt ausgeführt: „Wir müssen immer auch wirtschaftlich funktionieren“.

Hemmnisse - Fokus Ökologie	
<b>Anbieterseite</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ökologie steht häufig nicht im Vordergrund oder ist nicht in gewünschter Form bereitstellbar, Sachzwänge, manchmal schwer umsetzbar</li> <li>• Projektplanung und Projektentwicklung, z. T. auch durch ökologische Ausrichtung, aufwendiger</li> <li>• höhere Investitionen erforderlich</li> <li>• Nachfrage nicht so hoch, Zahlungsbereitschaft gering</li> <li>• viele (Zwischen-)Schritte mit vielen unterschiedlichen Akteuren, z.B. bei Angebot Elektromobilität)</li> </ul>	
<b>Nutzer-/Bewohnerseite</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angebot ökologisch zu wohnen war in gewünschter Form nicht umsetzbar / angeboten</li> <li>• Wohnung mit ökologischem Standard sind zu teuer</li> </ul>	

**Tabelle 8: Überblick ökologische Hemmnisse – Fokus Anbieter- und Nutzerseite.** Quelle: Wuppertal Institut 2017

Mit Blick auf die Nutzer/-innen sind es im wesentlichen zwei Argumente die der Inanspruchnahme von „ressourcenleichtem“ Cohousing entgegenstehen: Zum einen wird beklagt, dass es an einem entsprechenden Angebot mangelt. Das Statement einer Nutzerin/eines Nutzers belegt dies: der „Anspruch ökologisch zu wohnen war nicht in der gewünschten Form umsetzbar, weil wir nichts gefunden haben“. Zum anderen sind es die erwarteten erhöhten Mietkosten, die die Nachfrage nach ökologischen Standards zügeln (vgl. Tabelle 8).

Im **sozialen Bereich** verortete **Hemmnisse** stellen für die Anbieter die häufig mit Cohousing verknüpften Beteiligungsverfahren (z.B. Mitgestaltung und -organisation) dar, da diese aufwendiger sind, als dies bei herkömmlichen Mietangeboten der Fall ist. Überdies kann nicht davon ausgegangen werden, dass die zur gemeinschaftlichen Nutzung angebotenen Infrastrukturen von den Bewohnern/Bewohnerinnen auch angenommen werden. Der Rückbau- oder Anpassungsbedarf dieser sowie deren Verwaltung und Organisation bedürfen gegebenenfalls des Einsatzes von Zeit und Geld. Gleichzeitig wird von einem erhöhten Konfliktpotenzial innerhalb der Mieterschaft ausgegangen, das in unterschiedlichen Interessen und Bedürfnissen sowie notwendigen Abstimmungsbedarfen bei der gemeinschaftlichen Nutzung von Einrichtungen verankert wird. Von einer/einem Befragten wird unterstrichen, dass es einer individuellen Befähigung der Mieter/-innen bedarf, denn die Ausbildung sozialer Kompetenzen und Know-how in Sachen Mitgestaltung oder Selbstverwaltung ist nicht immer per se vorhanden, jedoch notwendige Voraussetzung für das gemeinschaftliche Cohousing-Wohnen.

Hemmnisse – Fokus Soziales	
<b>Anbieterseite</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• teilweise kaum Annahme der gemeinschaftlich nutzbaren Angebote durch die Mieter/-innen</li> <li>• aufwendige Beteiligungsverfahren, z.B. bei Mitgestaltung der Mieter/-innen, Selbstverwaltungsstrukturen</li> <li>• Erforderliche individuelle Befähigung, z.B. Ausbildung sozialer Kompetenzen, Know-how in Sachen Selbstverwaltung</li> <li>• Höheres Konfliktpotenzial</li> </ul>	
<b>Nutzer-/Bewohnerseite</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhtes Konfliktpotential (Hygienevorstellungen, Lärmemissionen)</li> <li>• Abstimmungsprozesse sind notwendig (z.B. Nutzungsbedingungen)</li> <li>• mangelndes Interesse an gemeinschaftlichen Angeboten, wenig Engagement</li> <li>• Mitgestaltung und Selbstverwaltung sind mit Aufwand verbunden (z. B. Zeit)</li> <li>• Mangelnde soziale Kompetenz</li> <li>• Einschränkungen durch Miteinander</li> </ul>	

**Tabelle 9: Überblick soziale Hemmnisse – Fokus Anbieter- und Nutzerseite.** Quelle: Wuppertal Institut 2017

Auch mit Fokus auf die Nutzerseite werden erhöhte Konfliktpotenziale (z.B. unterschiedliche Hygienevorstellungen), notwendige Abstimmungsprozesse sowie unterschiedlich ausgeprägte Engagementgrade unter den Mietern als hemmend und risikoreich für das Gelingen eines guten Zusammenlebens hervorgehoben. Der erhöhte Aufwand, der von Mitgestaltungsaktivitäten und unterschiedlich ausgeprägten Selbstverwaltungsansätzen ausgeht, wird problematisiert. Und es wird thematisiert, dass von der meist positiv hervorgehobenen Gemeinschaftlichkeit, die für Cohousing kennzeichnend ist, auch Einschränkungen für den Einzelnen ausgehen können. Personen mit mangelnden sozialen Kompetenzen können ebenfalls ein Risiko darstellen (vgl. Tabelle 9).

**Hemmnisse ökonomischer Art** ergeben sich aus Befragtensicht aus den für Cohousing-Häuser und -Wohnanlagen erforderlichen höheren Investitionen und dem erhöhten Abstimmungsaufwand mit unterschiedlichen Akteuren (z.B. Mietern, weiteren Anbietern, Behörden, etc.) und dem dafür erforderlichen Zeitaufwand. Eine weitere Problematik ergibt sich daraus, dass gemeinschaftliche Angebote „meistens nicht unmittelbar kostendeckend“ funktionieren“, z. B. die Refinanzierung der Gästewohnung teilweise schwierig ist. Zudem gäbe es kaum Anreize und öffentliche Förderung für die Etablierung von Cohousing.

„Beteiligen statt Aufstülpen“, ist das Statement, das erläutert, warum es – so die Auskunft eines Interviewpartners – eigentlich gar **keine Hemmnisse** gibt. Sind die Angebote von „unten“ entwickelt, d.h. nach den Vorstellungen und unter Einbindung der Expertisen der Bewohner/-innen, so wird Hemmnissen vorgebeugt. Die Übertragung von Verantwortung an die Bewohnerschaft für die Entwicklung und die Selbstverwaltung von Angeboten stärken diesen Prozess und stellen sicher, dass ein Produkt nicht „falsch“ ist, indem es „an der Lebenswirklichkeit der Bewohner vorbei“ geht.

#### **4.4.5 Potenziale nutzen und Hemmnissen begegnen – Lösungswege**

Um vorhandenen Hemmnissen zu begegnen wird eine Anpassung der Rahmenbedingungen beim Bauen und bei der Grundstücksvergabe als zwingend notwendig betrachtet. Dazu zählt insbesondere auch der Abbau formaler Restriktionen und langwieriger Prozesse in der Zusammenarbeit mit Genehmigungsbehörden. Wichtig wäre es einen „formalisierten, dynamischen, prozesshaften Ablauf zu entwickeln, der flexibel und an die Gegebenheiten anpassungsfähig ist“. Dies gelte insbesondere

---

auch für die Bereiche der „Inklusion, Seniorenarbeit, Wohnungsvergabe für Flüchtlinge“, so der Hinweis eines Interviewpartners.

Im Umweltbereich geht es bezogen auf Ressourcen und Energie um das Etablieren, Stabilisieren und Weiterentwickeln von ökologisch orientierten Angeboten für die Mieterschaft. Von Vorreitern ökologischer Angebote wird ein erweitertes Angebot im Bereich Mobilität sowie der Energieversorgung eines Hauses / einer Wohnanlage als relevant betrachtet. Als wichtige Themen werden beispielsweise die Speicherfähigkeit von Elektromobilität und die größtmögliche (Energie-) Autarkie eines Hauses genannt.

Zum Überbrücken von Hemmnissen in der Verbreitung und für eine ökologische Ausrichtung von Cohousing ist zudem die Positionierung am Markt wichtig. Hier lassen sich Hemmnisse dadurch abbauen, dass Anreize für eine nachhaltige / ökologische Ausrichtung der Angebote gesetzt werden und die „kommunale Aufmerksamkeit“ gewonnen wird.

Mit Blick auf Konfliktpotenziale innerhalb der Mieterschaft braucht es – neben einer grundsätzlichen Vertrauensbasis - Regularien, das Festlegen von Nutzungsbedingungen, um Konfliktpotenzialen entgegen zu wirken. Von konsensfähigen Regeln und Absprachen, die frühzeitig vorgenommen werden, wird eine konfliktvermeidende Wirkung erwartet. Sowohl auf Anbieter- als auch auf Nutzerseite braucht es Geduld und Mut etwas auszuprobieren, „auch wenn es vielleicht nicht klappt“. Entsprechende Zeitfenster und gegebenenfalls eine pädagogische / psychologische Begleitung können (bei Bedarf) unterstützend wirken.

Nicht zuletzt ist Öffentlichkeitsarbeit von Nöten, über zahlreiche Kanäle wie Publikationen, Medien, Netzwerke und weitere Multiplikatoren kann dazu beigetragen werden, Hemmnisse und Vorbehalte einzuebnen. Beratungsangebote für (potenzielle) Anbieter und (potenzielle) Bewohner/-innen sowie andere Beteiligte (z.B. Vertreter/-innen der Kommune, Mobilitätsanbieter, etc.), können zudem dazu beitragen, Hemmnisse abzubauen und dem gemeinschaftlichen Wohnen in Form von Cohousing den Weg zu ebnen.

#### **4.5 Wer Cohousing anbieten soll und für wen es interessant sein könnte – Zielgruppen und Verbreitung**

Welche **Anbieter** und welche Zielgruppen für eine Verbreitung von Cohousing aus Befragtensicht als bedeutsam angesehen werden, dokumentieren die nachfolgenden Befragungsergebnisse. Demnach sollte Cohousing von der gesamten Bandbreite der Anbieter auf dem Wohnungsmarkt offeriert werden (z.B. kommunale, private wie genossenschaftliche Wohnungsunternehmen sowie private genossenschaftliche Initiativen). Neben dem Zusammenschluss von Interessierten zu Baugemeinschaften (eher Eigentumsmodell), sollte es ein vermehrtes Angebot an Mietprojekten/-objekten geben (Cohousing als Dienstleistung). „Cohousing-Angebote“, so ein Statement, „sollten von allen vermehrt zur Verfügung gestellt werden, damit für jeden was bezahlbares mit dabei ist“.

Als **erfolgsversprechende Organisationsformen** werden vor allem genossenschaftliche Projekte und darüber hinaus Mischformen wahrgenommen. Wie das Antwortverhalten nahelegt, wird Cohousing aktuell in erster Linie im Rahmen genossenschaftlich angelegter Wohnprojekte realisiert, die „häufig ein besonders reichhaltiges Angebot an gemeinsam nutzbarer Infrastruktur bereitstellen“. Vielversprechende Mischformen werden in Ansätzen ausgemacht, die beispielsweise Genossenschaften in den Mietbestand inkludieren oder in Verbindung mit kommunalem Wohnungsbauunternehmen, Trägervereinen sowie gemeinnützigen Gesellschaften bzw. zivilgesellschaftlichen Initiative stehen.



---

Als zielführend gilt es zudem mehrere Akteure mit einzubinden, z.B. Gemeinschaftsprojekte von Bauherren und Kommunen anzustreben und diesen über eine beratende Begleitung Unterstützung zukommen zu lassen. Eine weitere Möglichkeit wird im Modell einer Unternehmens-Holding (GmbH) in Gestalt eines solidarischen Schirmnetzwerkes ausgemacht, das zahlreiche gemeinsam finanzierte Cohousing-Projekte zur günstigen Miete unter einem Dach zusammenfassen kann.

Als **Zielgruppen**, für die Cohousing als Wohnform besonders interessant sein könnte, werden unterschiedliche Gruppen benannt, die nach unterschiedlichen sozio-demografischen Merkmalen geclustert werden können. Ein wichtiges Unterscheidungskriterium stellt das Alter dar. Sowohl jüngere Zielgruppen, als auch ältere Zielgruppen werden als mögliche Cohousing-Nachfrager betrachtet. Cohousing wird für jüngere Personen mit relativ hohen Mobilitätsanforderungen sowie für Menschen, deren beruflicher Alltag mit vorübergehenden Aufenthaltsorten verbunden ist, als relevant betrachtet. Oftmals entscheiden sich Menschen mit einem eher hohen Bildungsstand (bildungsnahe Milieus, Akademiker) bewusst für Cohousing-Angebote, während Nutzergruppen mit einem vergleichsweise bildungsferneren Hintergrund dieser Wohnform eher abgeneigt gegenüberstehen.

Die Einschätzung der Befragten bezogen auf die Nachfrage durch Senioren/Seniorinnen ist ambivalent. Zum einen werden ältere Menschen, die „in die letzte Lebensphase eintreten“, als wichtige Zielgruppe betrachtet. Der Anteil der über 60-Jährigen in Cohousing-Projekten sei zwar, so ein Initiator, kleiner als der Gesellschaftsdurchschnitt, aber auch nicht verschwindend gering. Ebenso wurde ausgeführt, dass keine demographische Gruppe ausgeschlossen werden könnte bzw. es keine richtige Zielgruppe gibt, da es sich bei Cohousing um eine Wohnform handelt, die für alle gesellschaftlichen Gruppen interessant sein könnte. Im Vordergrund stünden: „Studenten, Ältere, aber auch hochprofessionelle Dienstreisende“.

Cohousing sei zudem attraktiv für Familien mit Kindern, da es „in der Familienphase ein soziales Netzwerk und Austausch braucht“. Dies gelte auch für die Gruppe der Alleinerziehenden. Auch für Geflüchtete biete Cohousing ein integrierendes Unterstützungsnetzwerk.

#### **4.6 Was es braucht, damit gemeinschaftlich nutzbare Infrastrukturen angenommen werden**

Das Annehmen gemeinschaftlich nutzbarer Infrastrukturen durch die Mieterschaft ist eine wichtige Voraussetzung für die Realisierung von Ressourceneffizienzpotenzialen. Ob Angebote genutzt werden ist nicht alleine von persönlichen Einstellungen in Bezug auf Eigentum und Gemeinsinn oder von persönlichen Interessen und Zeitfenstern abhängig.

Als wesentliche Faktoren werden zum einen die Berücksichtigung der Nutzer-/Bewohnerbedürfnisse bei der Angebotsplanung ausgemacht, zum anderen ist es der Grad an Partizipation und Teilhabe, die der Mieterschaft eingeräumt werden. Die Übertragung von Eigenverantwortung kann beispielsweise über Gremienbildung (z.B. Wahl eines Haussprechers) erfolgen oder indem es der Hausgemeinschaft eingeräumt wird, gemeinschaftsbezogenen Belange in Selbstverantwortung zu regeln. Dies ist insofern voraussetzungsvoll, als es der Befähigung der Mieterschaft bedarf, die jedoch, wie die Erfahrungen der Befragten belegen, nicht immer gegeben ist und es deshalb bisweilen einer (professionellen) Heranführung bedarf. Insbesondere für Cohousing-Gemeinschaften in Selbstverwaltung werden eine beratende Moderation oder eine unterstützende Koordination von Gruppenprozessen als äußerst zielführend erachtet. Zur Förderung konfliktarmer Gruppenprozesse werden zudem sozial-pädagogische bzw. sozial-psychologische Begleitung empfohlen und es werden Informations- und Bildungsarbeit (z.B. Workshops) als wichtige Aktivitätsfelder zur Vermittlung von Orientierungswissen als hilfreich betrachtet.

### Bedingungen der gemeinschaftlichen Nutzung vorhandener Infrastrukturen

- frühzeitige Beteiligung der Nutzer/-innen bei Planung und Gestaltung, Mitbestimmung, nicht nur Information und Kooperation, sondern Koproduktion
- dazu an notwendiges Know-how heranführen bzw. zur Verfügung stellen, damit selbständige Betreuung (teilweise) übernommen werden kann
- Evaluierung von Angebot und Nachfrage sowie Anpassung des Angebots an veränderte Bedürfnisse, Gewohnheiten usw., um Verstetigung zu erreichen
- Beratung, Moderation, Koordination (z.B. von Gruppenprozessen)
- Bedürfnisse der Mieter beachten / erfragen
- Entwicklung einer Verantwortungsstruktur durch Bildung von Gremien (z.B. Kümmerer, Haussprecher, bis hin zu Organen der Selbstverwaltung)
- gemeinsames Entwickeln von Regularien
- Einbindung der Mieterschaft, bspw. über regelmäßige Bürger- oder Mietertreffen, Hausversammlungen, Nachbarschaftstreffs, Exkursionen
- Identifikation mit dem Angebot, Interesse und zur Verfügung stehende Zeit, Einstellung der Bewohner/-innen zu Eigentum
- Ausprägung von Gemeinsinn, soziale Kompetenz, sozialer Zusammenhalt innerhalb der Hausgemeinschaft

**Tabelle 10: Bedingungen der gemeinschaftlichen Nutzung angebotener Infrastrukturen.** Quelle: Wuppertal Institut 2017

Teilhabe lässt sich, so wird vorgeschlagen, über regelmäßige Bürger- oder Mietertreffs, Hausversammlungen und Exkursionen organisieren. Um die gemeinsame Nutzung und das Engagement verstetigen zu können, wird empfohlen das gemeinschaftliche nutzbare Angebot regelmäßig zu evaluieren und gegebenenfalls Anpassungen vorzunehmen (vgl. Tabelle 10).

#### 4.7 Wichtige Kooperationspartner und Wirkmechanismen ins Quartier hinein

Anbieter und Akteure aus vermittelnden Institutionen wurden befragt, wie wichtig Kooperation und Vernetzung bei der Realisierung von Cohousing sind. Erwartet werden Hinweise, die für die Verbreitung von Cohousing relevant sein können, denn von Multiplikatoreffekten und erzielbaren Synergien könnten wichtige Impulse ausgehen. Wirken Cohousing-Gemeinschaften positiv in das Wohnumfeld hinein, kann dies den Bekanntheitsgrad steigern und die Nachfrage stimulieren.

Wie das Antwortverhalten einhellig belegt, wird der **Kooperation und Vernetzung** unterschiedlicher Akteure für die Realisierung von Cohousing eine sehr hohe Bedeutung beigemessen. Das nachfolgende Statement unterstreicht dies eindrücklich: „...ohne das funktioniert so etwas gar nicht“. Als besonders wichtig wird die Zusammenarbeit zwischen Anbietern und den zuständigen Akteuren aus der Verwaltung/Politik (z. B. aus Planungs-, Sozial- und Wohnungsämtern) sowie den Planern, Projektentwicklern und nicht zuletzt den Stakeholdern vor Ort (z. B. Quartiersmanager) bewertet. Bedeutung wird auch der Vernetzung wohnungspolitischer Initiativen untereinander (auch international) beigemessen. Darüber hinaus kommen, in Abhängigkeit vom Projekt, Kooperationen mit Dienstleistern (z. B. Mobilitätsanbietern, Anbietern von Betreuungsleistungen) zum Tragen. Auch wissenschaftliche Einrichtungen und relevante Verbände werden als gewichtige Kooperationspartner angesehen. Ebenso werden Energieerzeuger und Akteure aus dem Bereich Umwelt und Nachhaltigkeit als Kooperationspartner geschätzt (vgl. Tabelle 11).

Als hemmend für die Zusammenarbeit der verschiedenen Partner werden die unterschiedlichen Unternehmenskulturen wahrgenommen, ebenso die standardisierten, zeitaufwändigen Verfahren mancher Vertreter der klassischen Wohnungswirtschaft und einiger Behörden, Kommunen und Verwaltungen. Auch wird den großen Wohnungsunternehmen, Fonds- und Aktiengesellschaften

---

bislang nur geringes Kooperationspotenzial attestiert, da die aktuellen Strukturen noch „kaum zum Konzept des Cohousing passen“.

Als wünschenswert werden schlagkräftigere Bündnisse zum Thema Wohnen betrachtet. Außerdem gelte es mehr Mitspracherecht auf institutioneller Ebene (z.B. bei der Fortschreibung von kommunalen Wohnungsbauprogrammen) zu erlangen.

Relevante Kooperationspartner
<ul style="list-style-type: none"><li>• Kommunen und lokale Politik (Stadtteilparlamente), Zusammenarbeit zwischen Genossenschaft bzw. Wohnungsunternehmen, Stadt/Verwaltung und Quartiersmanagement (soweit vorhanden), Genehmigungsbehörden, z. B. Planungs-, Sozial- und Wohnungsämtern</li><li>• interdisziplinäre Zusammenarbeit, z. B. mit Rechtsanwälten, Publizisten, Betriebswirten, Architekten, Planern, Ingenieuren und Projektentwicklern</li><li>• Netzwerke Wohnungspolitischer Initiativen, Netzwerken des (öffentlichen) Wohnungssektors, von Genossenschaften und kleineren, evtl. privaten Partnern</li><li>• weitere Stakeholder, z. B. soziale Dienstleistungsanbieter, Mobilitätsanbieter, Einbindung sozialer Einrichtungen, Sozialträgern oder Vereinen</li><li>• Hochschulen als wissenschaftliche Partner, Verknüpfung mit anwendungsorientierter, vergleichender Forschung mit operativer Anschlussfähigkeit, z. B. über Pilotprojekte und Best-Practice-Beispiele</li><li>• Partnern vor Ort, je nach Einzelfall, z.B. anderen genossenschaftliche Akteure</li></ul>

**Tabelle 11: Überblick wichtige Kooperations- und Netzwerkpartner.** Quelle: Wuppertal Institut 2017

Einigkeit unter den Interviewpartnern herrscht auch beim Thema **Cohousing und die Wirkung in das Quartier hinein**. Cohousing wirkt nicht nur positiv in die Nachbarschaft und Hausgemeinschaft hinein, sondern strahlt auch in positiver Weise auf das Wohnumfeld aus (z.B. über Quartiersläden, Vermietung von Veranstaltungsräumen, Nachbarschaftsfeste, offene Kühlschränke, Free Boxes, Umsonstläden, etc.). Allerdings seien die Aktivitäten und Strukturen mit Quartiersbezug noch nicht systematisch auf Verbindlichkeit und Kontinuität angelegt und letztlich ebenso vom Wohnumfeld abhängig. Überdies wird davon ausgegangen, dass Cohousing-Wohnprojekte „die soziale Situation im Quartier unterstützen können, indem sie zur Stabilisierung beitragen sowie Engagement und Gemeinschaft auf Quartiersebene fördern“. Personen, die in Cohousing-Gemeinschaften leben werden als „Ankermieter“ betrachtet, die „in der Regel soziale Kompetenzen haben“. Beklagt wird, dass es kaum von der Wohnungswirtschaft umgesetzte größere Gemeinschaftseinrichtungen gibt, die auf die nahräumliche Struktur abzielen.

Von nahezu allen Befragten wird dem Einsatz eines **Quartiers- oder Projektmanagers** eine (sehr) hohe Bedeutung beimessen. Seine prozessbegleitende Mittlerfunktion wird an der Schnittstelle zwischen Nachbarschaften, Kommunen, Wohnungswirtschaft und anderen Stakeholdern verortet. Ob ein Quartiersmanagement positiv oder negativ ausstrahlt, wird als stark von der Arbeits- und Vorgehensweise abhängig gesehen: Während zentral organisierte Projekte wie Begrünungsaktionen oder (Stadtteil-)Feste die Lebensqualität und Stabilität im Quartier fördern, können von einem im Dienste der Immobilienwirtschaft institutionalisierten Management auch schädliche Effekte ausgehen, z.B. wenn darauf abgezielt wird „eine bloß preisliche Aufwertung herbei[zu]führen“.

---

## 5 Cohousing als Gegenstand der Fokusgruppendifkussion – Zusammenschau der Ergebnisse

### 5.1 Kritische Reflektion der Hemmnisse und Potenziale mit Nachhaltigkeitsbezug – Evaluation der gewonnen Erkenntnisse

In einer ersten Arbeitsphase wurden die Ergebnisse zu den ökologischen, sozialen und ökonomischen Potenzialen und Hemmnissen evaluiert sowie die aus Sicht der Teilnehmenden prioritären Hemmnisse bestimmt.

Die Diskussionsergebnisse bestätigen die in Bezug auf die Verbreitung von Cohousing gewonnenen Erkenntnisse. Demnach handelt es sich auch aus Sicht der Fokusgruppenteilnehmer/-innen bei Cohousing um ein Nischenphänomen.

Mit Blick auf flächenbezogener Ressourceneffizienzpotenziale wird der Auffassung gefolgt, dass das Verhältnis von privat und gemeinschaftlich genutzter (Wohn-)Fläche von Cohousing-Projekt zu Cohousing-Projekt sehr stark variieren kann. Eine grundlegende Annahme, individuelle Privatwohnungen seien kleiner zugunsten der gemeinschaftlich nutzbaren Räume, wird als nicht angezeigt bewertet.

Im Hinblick auf soziale Potenziale wird unterstrichen, dass Cohousing den sozialen Zusammenhalt stärkt und selbst Kommunen Cohousing „als stabilisierenden Faktor im Quartier“ wahrnehmen. Die Motivation und die Ziele der Anbieter und Nutzer/-innen von Cohousing werden als sehr unterschiedlich beurteilt. Die Palette der Gründe erstreckt sich von ökonomischen bis hin zu gesellschaftspolitisch orientierten Zielsetzungen, wie beispielsweise, Wohnraum in anderer Qualität zur Verfügung stellen zu wollen (z.B. ökologische Standards; Angebote mit integrativer, inklusiver Ausrichtung). Während manche Nutzer/-innen großen Wert auf Teilhabe, Selbstbestimmung und Würde legen, sind es für andere Personen eher pragmatische Gründe (z.B. Zugang zu zusätzlichem Angebot, biografischer Bruch), die dazu führen, Cohousing als Wohnform zu wählen.

Der Um- und Rückbau von Gemeinschaftseinrichtungen wird von den Beteiligten, anders als beispielsweise in den Interviews angeklungen ist, nicht als schwierig umsetzbar betrachtet. Auch wird die Möglichkeit eines Wohnungstauschs als realistische Option gesehen, wenn z.B. Veränderungen in den familiären Verhältnissen eintreten. Insbesondere bei genossenschaftlich orientierten Wohnprojekten werden diesbezüglich keine größeren Probleme erwartet.

Explizit angemerkt wird, dass Cohousing im Eigentum oder Cohousing in Miete ein grundlegendes Differenzierungskriterium darstellt und gleiches für top-down oder bottom-up angelegte Projekte gilt. Mit der jeweiligen Ausgangssituation können unterschiedliche Initiativen, Akteure und Organisationsformen verbunden sein, von denen es wiederum abhängig ist, welche Potenziale und Hemmnisse auftreten.

Im Rahmen der Diskussionsrunde wurde angeregt folgende weitere **Aspekte und Argumentationslinien (stärker) in die Betrachtung** einzubeziehen:

- **Ökologische Potenziale** – Die Nachfrage nach ökologischen Bauweisen ist vorhanden und kann durch Cohousing weiter angeregt werden. Von gemeinschaftlichen Angeboten können Impulse für Einstellungsänderung ausgehen (z.B. ökologisches Bewusstsein schaffen und entsprechende Nachfrage fördern).
- **Soziale Potenziale** – Cohousing erlaubt es, einkommensgemischte Gruppen in den Häusern und Wohnanlagen zu integrieren und damit gesellschaftlicher Segregation entgegen zu wirken. Solidarität kann bei Finanzierungsfragen greifen, z.B. in genossenschaftlichen Cohousing-Projekten. Cohousing ist auf einen Vertrauensvorschuss angewiesen und wirkt durch die

---

gemeinsame Gestaltung, Nutzung und ggf. gemeinsame Anschaffungen gleichzeitig vertrauensbildend.

- **Ökonomische Potenziale** – Durch das eigene Engagement und ggf. ökoeffizientes Wohnen können zusätzliche Einspareffekte erzielt werden.

Als weitere zu **ergänzende Hemmnisse** wurden mit Bezug auf **Ressourcenschonung und Ressourceneffizienz** folgende Aspekte thematisiert bzw. nochmals explizit hervorgehoben:

- Die Anbieter bzw. Wohnungsunternehmen sind abhängig von Ideengebern/Ideengeberinnen und der Nachfrage, ebenso haben sie Vorschriften und Auflagen zu erfüllen. Beispielsweise erschweren Architekten (oftmals) ökologische Bauvorhaben, „da sie häufig noch immer nicht dahingehend beraten und planen“.
- Zudem würden die aktuellen Finanzierungs- und Förderungssysteme hemmend wirken. Ökologische Gestaltungsmöglichkeiten werden als eingeschränkt wahrgenommen, bspw. durch die Mietpreisbindung, die mit der sozialen Wohnraumförderung einhergeht, konterkariert.
- Sowohl auf Anbieter- wie auf Bewohnerseite wird überdies ein teilweise kaum vorhandenes ökologisches Bewusstsein beklagt. Nachhaltigkeit sei aktuell noch keine feste Zielgröße.

**In Bezug auf die erörterten Hemmnisse mit einem Fokus auf soziale Aspekte** ist festzuhalten:

- Cohousing kann mit einer „sozialen Enge“ verbunden sein. Wenn das Gemeinschaftliche als einschränkend empfunden wird, können sich Konflikte ergeben
- Darüber hinaus können Anforderungen wie z.B. Mitgestaltung bei der Planung, Selbstverwaltung und/oder Eigenverantwortung können die Bewohner/-innen überfordern.
- Beklagt wird zudem, dass bisher meist Einzelprojekte umgesetzt werden (z.B. insbesondere von Genossenschaften) und dadurch nur ein geringer (sozialer) Lerneffekt erzielt werden kann bzw. Lerneffekte nicht weiter genutzt werden.

**Ökonomische und rechtliche Hemmnisse** werden vor allem im Zusammenhang mit den Verwaltungs- und Rechtsstrukturen wie folgt diskutiert:

- Strukturelle Hemmnisse werden in der Vergabepaxis von Grundstücken durch die öffentliche Hand ausgemacht.
- Es wird bekräftigt, dass Bau- und Stadtplanung nicht auf Cohousing zugeschnitten sind. Sie seien kompliziert und unflexibel angelegt.
- Rechtliche Fallstricke gäbe es auch beim „Betrieb“ von Cohousing-Projekten (z.B. „unerlaubtes Bankgeschäft“).
- Ungünstige politische Konzepte, wie z.B. die Landesstrategie „Altengerechte Quartiere“ würden aufgelegt.
- Auch begünstigt die Wohnraumförderung Cohousing nicht und schränkt die Wohnraumgestaltung eher ein bzw. kollidiert mit einer flexiblen Gestaltung.

Die an die Diskussion anschließende **Priorisierung der Hemmnisse** hat folgende Ergebnisse erbracht (Bedeutung nach Reihenfolge der Nennung in absteigender Linie):

- Grundstücksvergabe (z.B. Konkurrenz mit Großinvestoren)
- Bauplanerische Festsetzungen
- Finanzierung / Förderung (z.B. ungünstige Förderprogramme)
- (Wohn-)Gruppe / Organisation (z.B. braucht passende Bewohner/-innen und personenunabhängige organisationale Strukturen)
- Politik / Verwaltung (z.B. Rahmensetzung, Zusammenarbeit unterschiedlicher Stellen)

## 5.2 Potenziale nutzen und Hemmnissen begegnen – Lösungswege

Zu den von den Teilnehmenden priorisierten Hemmnissen wurden in einem zweiten Arbeitsschritt Ideen gesammelt, mit dem Ziel vorhandene Ressourceneffizienzpotenziale nutzbar zu machen und in Richtung Diffusion ressourcenleichter Cohousing-Angebote zu wirken. Die gemeinsam erarbeiteten Lösungswege lassen sich in Tabellenform wie folgt zusammenfassen (vgl. Tabelle 12).

Hemmnis	Lösungswege
<b>Grundstück / Vergabe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Öffnung der Flächennutzungs- und Vergabeverfahren               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ausweisung von „Gemeinschaftsflächen“ im Flächennutzungsplan</li> <li>– bevorzugte Vergabe von städtischen Grundstücken an Cohousing-Projekte</li> </ul> </li> </ul>
<b>Finanzierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermögensanlage bei Projekten für Geflüchtete</li> <li>• weniger Individualwohnraumförderung</li> <li>• unbürokratische Förderung durch KFW- / NRW-Bank u. Ministerien</li> <li>• finanzielle Vorteile sind stärker hervorzuheben / bekannt zu machen</li> </ul>
<b>Gruppe / Organisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gemeinschaftliche Aktivitäten (z.B. gemeinsames Essen)</li> <li>• Mitbestimmung bei Mieterauswahl</li> <li>• Frühzeitige Weichenstellung in den Fragen, wer übernimmt welche Verantwortlichkeiten</li> <li>• Moderation / Beratung (von planerischen Gestaltung bis zum Alltäglichen)</li> <li>• Benennung von Kümmernern/Kümmernerinnen</li> <li>• Aufklären über erprobte Verfahren</li> <li>• Wissen generieren (z.B. über Cohousing-Wiki) und weitergeben</li> <li>• IT-Software für Umsetzung und Organisation von Cohousing</li> </ul>
<b>Verwaltung / Politik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auflockerung u. Änderung bauplanerischer Festsetzungen</li> <li>• Planungshorizonte verlängern (1 – 2 Jahre)</li> <li>• Bauanträge an nachhaltige Bedingungen knüpfen</li> <li>• Ausweitung der Anwendung der Kriterien für ökologisches Bauen</li> <li>• Einsetzen von Change Agents (Stadtplanung, Politik, Verwaltung)</li> <li>• Zusammenarbeit unterschiedlicher Verwaltungseinheiten optimieren (z. B. Einrichtung und Verankerung zentraler Koordinierungs- und Vernetzungsstellen)</li> <li>• Runder Tisch mit unterschiedlichen Akteuren aus relevanten Bereichen, u.a. Projektinitiatoren, Liegenschaft, Planungs- u. Wohnungsamt</li> <li>• Politische Verankerung (z.B. bereits in einer Nachhaltigkeitsstrategie) und Förderung</li> <li>• Politik soll anstoßen, rechtl. Verankerung von Gemeinschaftsaspekten in Sachen Wohnen</li> <li>• Qualifizierung der Vertreter/-innen aus Kommunen u. Verwaltungen hinsichtlich der Herausforderungen, die mit Cohousing verbunden sind</li> </ul>

**Tabelle 12: Überblick Hemmnisse und Lösungswege.** Quelle: Wuppertal Institut 2017

An weiteren zentralen Aktivitätsfeldern wurden zum einen die Stärkung von Netzwerken und Verbänden, die sich aus unterschiedlichen Perspektiven mit der Thematik Cohousing beschäftigen, benannt. Zum anderen wird Bildungs- und Informationsarbeit als geeignet betrachtet, um Wissen über andere Wohnformen und ihre (sozialen und finanziellen) Vorteile zu verbreiten.

Ein wichtiger Fokus wird darin gesehen, das Bewusstsein für die ökologischen Potenziale von Cohousing zu stärken und insbesondere auch Architekten/Architektinnen in diesem Feld zu schulen, da sie „bisher noch häufig als Verhinderer“ fungieren. Ebenso sind die Vertreter/-innen aus den Kommunen zum Thema und den damit in Verbindung stehenden Faktoren (z.B. ökologisches Bauen, Rechtsfragen, etc.) zu schulen.

---

## 6 Cohousing visionär – Zusammenschau der Ergebnisse und Handlungsempfehlungen

### 6.1 Ökologische und soziale Potenziale – Ergebniszusammenfassung

Cohousing wird im Allgemeinen mit einer Reihe an positiven umwelt- und ressourcenschonenden sowie sozialen Wirkungen verbunden. Nachfolgend wird auf der Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse erörtert inwieweit Cohousing tatsächlich

- zur Lösung der gegenwärtigen ökologischen (z.B. Klimawandel, immenser Ressourcenverbrauch) und sozialen (z.B. Überalterung, gesellschaftliche Polarisierung) Problemlagen beitragen kann und
- welcher Rahmenbedingungen es bedarf, um ressourcenschonende Effekte erzielen zu können.

Wie die Analyse deutlich macht, trägt Cohousing nicht per se zur Ressourcenschonung bei. Zum einen attestiert die Ressourceneffizienzpotenzialanalyse Cohousing im Vergleich mit Einpersonenhaushalten einen deutlich geringeren Material Footprint wie auch Carbon Footprint. Beim Vergleich einer Cohousing-Wohnung mit einer Durchschnittswohnung in Deutschland schneidet ebenso die Cohousing-Wohnung günstiger ab, wenngleich die Einsparpotenziale hier geringer ausfallen. Wie sich zum anderen zeigt, sind für den Umfang des Materialverbrauchs und die Höhe der damit verbundenen Kohlenstoffemissionen im wesentlichen die Anzahl der Personen, die in einem Haushalt leben, sowie das Verhalten der Nutzer/-innen, bezogen auf den Energieverbrauch (Strom und Wärme) und die Ausstattung der Wohnung(en), ausschlaggebend. Weniger ins Gewicht fällt die gemeinschaftliche Nutzung der Wohnfläche. Wohnen mehrere Personen in einem Haushalt, so schlägt sich dies (zunächst) insofern günstig auf den MF nieder, als die für Energie und Ausstattung anfallenden Ressourcenbedarfe nicht proportional mit der Anzahl der Personen zunehmen (z.B. werden beheizte und eingerichtete Gemeinschaftsräume zusammen genutzt). Dies trifft jedoch nicht alleine auf Cohousing-Wohnen zu, sondern auf Mehrpersonenhaushalte insgesamt<sup>8</sup> (vgl. Bienge 2017, Bienge et al. 2017b).

Auch die im Rahmen der Diffusionspfadanalyse generierten Erkenntnisse und die Fallstudienresultate unterstreichen dies insofern, als sich zwar Hinweise auf ökologische Potenziale ergeben, jedoch Cohousing nicht zwingend mit ökologischen Vorteilen verbunden wird. Ob und in welchem Umfang sich Ressourceneffizienzpotenziale erschließen lassen, wird u. a. in engem Zusammenhang mit dem Wohnstandort gesehen. Werden Standorte gewählt, die den Bewohnern/Bewohnerinnen zusätzliche Mobilität abverlangen (z.B. aufgrund ihrer Entfernung vom Arbeitsplatz), lassen sich kaum Einsparpotenziale erwarten. Ebenso erweisen sich „Luxus-Cohousing“-Anlagen, die etwa viel Fläche einnehmen und beispielsweise über Sauna und Schwimmbad verfügen, kaum als geeignet, Ressourcen einzusparen. Im ungünstigsten Fall kann sogar ein Mehrverbrauch entstehen, der mögliche Einsparpotenziale überkompensiert und damit unerwünschte Rebound-Effekte hervorruft (vgl. Clausen & Uhr 2016, Santarius 2012). Ressourceneinsparpotenziale werden hingegen zentral gelegenen Cohousing-Wohnungen (im Mietbereich) zugeschrieben, die kleinere private Wohneinheiten und diese ergänzende Gemeinschaftsräume sowie weitere Infrastrukturen umfassen. Darüber hinaus werden ressourcenschonende Wirkungen erwartet, wenn Cohousing mit weiteren Sharing-Angeboten verbunden wird. Zentrale Bedeutung wird dabei der Kombination mit alternativen Mobilitätsangeboten (z.B. Elektromobilität, Car- und Bikesharing) beigemessen, ebenso dem Angebot von Wohnraum für Wohngemeinschaften sowie einer regenerativen Energieversorgung (bis hin zur

---

<sup>8</sup> Die Berechnung des MF für Wohngemeinschaften<sup>8</sup> (private/s Zimmer in „einer“ Wohnung, gemeinsame Infrastrukturen wie Küche, Bad, etc.) bestätigt dies eindrücklich (MF 11.592 kg/pro Kopf/Jahr, vgl. Bienge et al. 2017b)



---

Selbstversorgung). Weitere kombinierbare Angebote sind: gemeinsame Garten-, Sport- und Küchengerätenutzung, gemeinschaftliche Nutzung von Waschmaschinen und -räumen, Repair-Cafes. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass von ressourcenschonenden/ökologisch orientierten Sharing-Angeboten und verwendeten Technologien und Materialien beim Bauen bzw. Sanieren von Gebäuden/Wohnungen nicht nur positive Umwelteffekte zu erwarten sind, sondern davon gleichzeitig Impulse ausgehen, die das ökologische Bewusstsein der Bewohner/-innen fördern.

Die mit Cohousing verbundenen Ressourceneffizienzpotenziale variieren demnach angelehnt an die konkret ausgestalteten Rahmenbedingungen von Cohousing-Projekt zu Cohousing-Projekt. Um sicher zu stellen, dass Cohousing tatsächlich als ressourcenleichte Wohnform umgesetzt wird, ist es folglich notwendig, die Rahmenbedingungen entsprechend zu spezifizieren und Leitplanken aufzuzeigen.

Cohousing ist mit einer Vielzahl an positiven sozialen Implikationen verbunden, wenngleich auch Konfliktfelder ausgemacht werden. Soziale Kontakte und Austausch sowie die Unterstützungsleistungen, die Cohousing-Bewohner/-innen einander in der Regel gewähren, sorgen für gute Nachbarschaften. Gute Nachbarschaften wirken einer hohen Mieterfluktuation entgegen und erzeugen ein Gefühl der Sicherheit. Das Zusammenleben von Angehörigen unterschiedlicher Generationen, Menschen mit und ohne Beeinträchtigung sowie mit und ohne Migrationshintergrund oder mit unterschiedlich hohen Einkünften kann über Cohousing-Projekte ermöglicht werden. Das Angebot zusätzlicher Servicedienstleistungen (z.B. Pflegedienstleistungen, Kinderbetreuung, etc.) erweitert die Palette der mit Cohousing einhergehenden sozialen Implikationen. Die Nutzbarmachung dieses Potenzials kann in Zeiten der gesellschaftlichen Segregation integrative sowie inklusive Bestrebungen und die soziale Kohäsion stärken. Darüber hinaus ist Cohousing häufiger mit einer breiten Palette an Beteiligungs- und Gestaltungsmöglichkeiten (z.B. Selbstverwaltung, Umfeldgestaltung, etc.) verbunden. Das Wohnen und Leben in Cohousing-Gemeinschaften unterstützt das soziale Lernen und fördert das gesellschaftliche Engagement, ebenso wie die Ausbildung sozialer Kompetenzen. Gleichzeitig ist das gute Gelingen des Lebens in Gemeinschaft von den sozialen Kompetenzen und dem Engagement der Beteiligten abhängig. Anders als beim herkömmlichen Wohnen bedarf es der Bereitschaft enge Beziehungen zu den Nachbarn zu unterhalten und das eigene Verhalten auf die Bedürfnisse Anderer abzustimmen (z.B. Hygienevorstellungen, Lärmempfinden). Partizipations- und Beteiligungsprozesse sind aufwendig und voraussetzungsvoll, sie können Anbieter wie Bewohnerschaft überfordern und für Konfliktpotenziale sorgen. Gemeinschaftliche Infrastrukturen müssen verwaltet und ihre Nutzung organisiert werden. Dafür sind Zeit, finanzielle Mittel und Know-how erforderlich. Die notwendigen sozialen Kompetenzen und das erforderliche Know-how, um Cohousing-Projekte zu realisieren, zu verwalten und zu organisieren oder in einer Cohousing-Gemeinschaft zu leben, sind nicht immer vorhanden. Unterstützungsleistungen sind hilfreich.

Allerdings sind Angebot und Nachfrage bisher verhalten. Sowohl die kulturelle Anschlussfähigkeit, als auch die Möglichkeit des Erprobens sind eingeschränkt bzw. mit hohem Aufwand für Anbieter und interessierte Personen verbunden. Cohousing wird deshalb als Wohnform weiterhin ein Nischenphänomen bleiben, so die allgemeine Einschätzung, wobei sich Verbreitungstendenzen abzeichnen, wie beispielsweise beim Seniorenwohnen.

Bei Cohousing handelt es sich um eine aus sozialer und gesellschaftlicher Perspektive wünschenswerte Wohnform mit nutzbar zu machenden Ressourceneinsparpotenzialen.

## **6.2 Ressourcenleichtes und sozial engagiertes Cohousing verbreiten – Handlungsempfehlungen**

Für Cohousing ergeben sich daher eine Reihe differenzierter Handlungsempfehlungen, die darauf abzielen, die identifizierten Potenziale zu heben bzw. entsprechende Leitplanken zu setzen.

---

Anknüpfend an die identifizierten Potenziale und Hemmnisse werden vor allem folgende Zielfoki und Empfehlungen als handlungsrelevant identifiziert.

**Angebot an Wohnraum für Cohousing fördern:** Zur Förderung des Wohnraumangebotes finden sich eine Vielzahl an Anknüpfungspunkten. Neben der städtebaulichen Planung, den Flächennutzungs- und Vergabeverfahren sowie Verwaltungsstrukturen und weiteren Vorschriften sind es rechtliche Rahmenbedingungen und die Konzeption von Förderprogrammen, die wenig oder nicht auf Cohousing-Vorhaben zugeschnitten sind. Eine politische Stärkung von gemeinschaftlichen Wohnformen könnte beispielsweise von der Verankerung von Gemeinschaftsaspekten in den Rahmensetzungen zum Handlungsfeld Wohnen oder von entsprechenden Ausführungen in der Nachhaltigkeitsstrategie ausgehen. Zudem bedarf es der Anpassung vorhandener Förderstrukturen und -programmen, die Cohousing entgegen wirken (z.B. Überprüfung der Landesstrategie „Altersgerechte Quartiere“ und der sozialen Wohnraumförderung). Positive Impulse gehen auch von einer (unbürokratischen) finanziellen Förderung aus. Zunächst gilt es, die öffentliche Förderung von Individualwohnraum zu minimieren und dafür verstärkt das Angebot an Cohousing-Wohnungen mit kleinen Wohneinheiten und gemeinschaftlich nutzbaren Räumen zu fördern (z.B. in Förderprogramm integrieren, steuerliche Vergünstigungen gewähren). Es könnten das Bereithalten von Gemeinschaftsangeboten stimuliert und die Anbieter motiviert werden, verstärkt auf die Wünsche der Nachfrager/-innen einzugehen und so die Diffusion von Cohousing-Angeboten maßgeblich unterstützt werden.

Seitens der Verwaltung wäre eine Öffnung der Flächennutzungs- und Grundstücksvergabeverfahren vorstellbar. „Gemeinschaftsflächen“ könnten im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden und städtische Grundstücke bevorzugt an Cohousing-Vorhaben vergeben werden.

Darüber hinaus sind Maßnahmen zu empfehlen, um bisweilen komplexe und unflexible Verwaltungsstrukturen transparent zu machen und zu dynamisieren. Über die Anpassung bauplanerischer Festsetzungen und die Erweiterung zeitlicher Planungshorizonte sowie Maßnahmen zur Optimierung der Zusammenarbeit unterschiedlicher Verwaltungseinheiten und weiterer Akteure lassen sich zudem positive Effekte erzielen.

**Ökologisches Bauen und Sanieren:** Es ist zu prüfen, inwieweit Genehmigungsverfahren mit erweiterten Auflagen für ökologisches Bauen versehen werden können. Generell wird empfohlen, bereits die Bewilligung von Bauanträgen an nachhaltige Bedingungen zu knüpfen und die Anwendung der Kriterien für ökologisches Bauen auszuweiten. In diesem Bereich bedarf es an Fachkräften (z.B. Architekten, Handwerker) sowie der weiteren Unterstützung durch öffentliche Förderung.

**Cohousing mit andern NsB-Angeboten verknüpfen:** Ökologisch sinnvoll ist Cohousing insbesondere dann, wenn weitere Sharing-Angebote damit verbunden werden. Vorstellbar sind beispielsweise Verknüpfungen mit Mobilitätsangeboten (z.B. Car- und Bike-Sharing) oder Servicewohnen (z.B. Kinderbetreuung, Pflegeeinrichtungen) sowie einer Vielzahl an weiteren NsB-Angebotsformen (z.B. Bücherschrank, Werkzeugverleih, etc.). Best Practice Beispiele verweisen auf Cohousing-Anlagen, deren Energieversorgung weitestgehend durch „selbst“ erzeugte regenerative Energie sichergestellt wird und dies zu einem bezahlbaren Preis. Um die vorhandenen ökologischen und sozialen Vorteile erschließen zu können, gilt es außerdem zukunftsfähige Stadt- und Quartiersentwicklungskonzepte auszuarbeiten, in denen Cohousing und Wohngemeinschaften als Wohnformen zusammen gedacht und mit weiteren ressourcenschonenden Sharing-Angeboten im Quartier verkoppelt werden.

**Professionell beraten und begleiten:** Eine professionelle Beratung und Begleitung vom Entschluss über die Planung und den Bau bis hin zum Wohnbetrieb sollte sowohl Anbietern wie Bewohnern/-Bewohnerinnen zugänglich sein. Wie sich gezeigt hat, handelt es sich bei Cohousing um eine

---

voraussetzungsvolle Form des (Miteinander-)Wohnens. Zum einen bedarf es des Wissens z.B. bei der Planung und Umsetzung solcher Vorhaben auch in Bezug auf (erweiterte) ökologische Standards und Fördermöglichkeiten, ebenso hinsichtlich der Organisation und Verwaltung gemeinschaftlich nutzbarer Infrastrukturen. Zum anderen setzt das Miteinander in Cohousing-Gemeinschaften (z.B. Beteiligungsprozesse, Selbstverwaltung) soziale Kompetenzen voraus. Insbesondere für das Erschließen der integrativen und inklusiven Effekte, ist eine pädagogisch-psychologische Begleitung zuträglich. Beratung und Qualifizierung hinsichtlich der Herausforderungen, die mit Cohousing einhergehen, sind auch für Vertreter/-innen aus der Verwaltung (z.B. Bau-, Planungs- und Liegenschaftsämtern, Sozial- und Wohnungsämtern) und für politische Akteure anzuraten.

**Kooperation und Vernetzung stärken:** Um ressourcenleichtes und sozial engagiertes Cohousing zu ermöglichen, bedarf es einer engeren Zusammenarbeit der relevanten Akteure aus den Bereichen Politik, Verwaltung und Wirtschaft. Für Projektinitiatoren und Anbieter empfiehlt es sich, nicht nur eng mit den Nutzern/Nutzerinnen, sondern auch mit Liegenschafts-, Planungs- u. Wohnungsamt zu kooperieren. Weitere lokale Akteure und Entscheidungsträger wie zivilgesellschaftliche Initiativen, Quartiersmanager, Planer und Architekten sind verstärkt einzubeziehen.

Zur Verbesserung der Zusammenarbeit und der Verknüpfung aller Beteiligten bietet sich an z. B. auf kommunaler Ebene Koordinierungs- und Vernetzungsstellen einzurichten. Die Bildung sogenannter „Runder Tische“ kann hilfreich sein, um relevante Akteure zusammen zu bringen und bürokratische Prozesse zu vereinfachen.

Auch gilt es die Vernetzung verschiedener wohnungspolitischer Initiativen und Verbände, die Cohousing fördern wollen, zu stärken (Immobilien-Lobby). Eine weitere Form der Kooperation, die es auszubauen gilt, ist die Einbindung wissenschaftlicher Akteure.

Insgesamt bedarf es an Informations- und Öffentlichkeitsarbeit, um über die ökologischen und sozialen Vorteile von Cohousing zu informieren. Dabei gilt es auf mögliche Problemlagen aufmerksam zu machen und gangbare Wege aufzuzeigen.

---

## Literatur

- Baldin, M.-L., Heinze, M. (2016): Vorstellung der Ergebnisse der Onlinebefragung. Gehalten auf dem Expertenworkshop KoSEWo, 22. Juni 2016, Erfurt
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2014): Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften, Bonn, online:  
[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL\\_NeuesWohnen.pdf;jsessionid=4A2DD33A9A004A69D7689444C4A53E15.live11293?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL_NeuesWohnen.pdf;jsessionid=4A2DD33A9A004A69D7689444C4A53E15.live11293?__blob=publicationFile&v=2) ; Zugriff 12/2016
- Belk, C. L. (2006): Cohousing Communities: A Sustainable Approach to Housing Development, University of California, Davis Campus
- Bienge, K. (2017): Zusammenfassung Ressourceneffizienzpotenzialanalyse von Nutzen statt Besitzen-Angeboten. Wuppertal: Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie. Online:  
<https://wupperinst.org/p/wi/p/s/pd/595>; online verfügbar ab 01/2018
- Bienge, K. (2016): Steckbriefe Ressourcenpotenzialanalyse. Wuppertal: Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie. Online: <https://wupperinst.org/p/wi/p/s/pd/595/>; online verfügbar ab 01/2018
- Bienge, K., Suski, P., Schmitt, M. (2016): Ressourceneffizienzpotentialanalyse Materialband: Individualmobilität. Wuppertal: Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie. Online:  
<https://wupperinst.org/p/wi/p/s/pd/595>; online verfügbar ab 01/2018
- Bienge, K., Wirges, M., Pott, M. (2016a): Ressourceneffizienzpfadanalyse Materialband: Alltagsgegenstände. Wuppertal: Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie. Online:  
<https://wupperinst.org/p/wi/p/s/pd/595>; online verfügbar ab 01/2018
- Bienge, K., Kiefer, S., Pott, M. (2016b): Ressourceneffizienzpotenzialanalyse Materialband: Wohnen & Reisen. Wuppertal: Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie. Online:  
<https://wupperinst.org/p/wi/p/s/pd/595/>; online verfügbar ab 01/2018
- BMWi – Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2016): Gesamtausgabe der Energiedaten – Datensammlung des BMWi. Online:  
[https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Binaer/Energiedaten/energiedaten-gesamt.xls.xls?\\_\\_blob=publicationFile&v=61](https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Binaer/Energiedaten/energiedaten-gesamt.xls.xls?__blob=publicationFile&v=61); Zugriff 04/2017
- Bogner, A., Littig, B., Menz, W. (Hg.) (2009): Experteninterviews. Theorien, Methoden, Anwendungsfelder. 3. Aufl. Springer VS, Wiesbaden
- Borchardt, A., Göthlich, S.E. (2007): Erkenntnisgewinnung durch Fallstudien. In: Albers S., Klapper D., Konradt U., Walter A., Wolf J. (Hg.): Methodik der empirischen Forschung. 2. Aufl. Wiesbaden, Springer VS, 33-48
- Bowry, J., Rohn, H., Bielke, J. (2016): Bestandsaufnahme von Nutzen statt Besitzen-Angebotsformen. Friedberg: Faktor 10 – Institut für nachhaltiges Wirtschaften gGmbH. Online: [http://f10-institut.org/wp-content/uploads/2017/05/NsB-Ress\\_Ergebnispaper\\_AP-1\\_170115\\_fin\\_Z.pdf](http://f10-institut.org/wp-content/uploads/2017/05/NsB-Ress_Ergebnispaper_AP-1_170115_fin_Z.pdf); Zugriff 11/2016
- Bowry, J., Howell, E., Muthny, J., Rohn, H. (2017): Materialband Gemeinschaftsgärten. Fallanalyse Nutzen statt Besitzen. Friedberg: Faktor 10 – Institut für nachhaltiges Wirtschaften gGmbH. Online: [http://f10-institut.org/wp-content/uploads/2017/05/NsBRess\\_Materialband-Gemeinschaftsg%C3%A4rten\\_Fallanalyse-Nutzen-statt-Besitzen\\_final.pdf](http://f10-institut.org/wp-content/uploads/2017/05/NsBRess_Materialband-Gemeinschaftsg%C3%A4rten_Fallanalyse-Nutzen-statt-Besitzen_final.pdf); Zugriff 06/2017

- 
- Bowry, J., Howell, E., Muthny, J., Rohn, H. (2017a): Materialband Couchsurfing. Fallanalyse Nutzen statt Besitzen. Friedberg: Faktor 10 – Institut für nachhaltiges Wirtschaften gGmbH. Online: [http://f10-institut.org/wp-content/uploads/2017/05/NsBRes\\_Materialband-Couchsurfing\\_Fallanalyse-Nutzen-statt-Besitzen\\_final.pdf](http://f10-institut.org/wp-content/uploads/2017/05/NsBRes_Materialband-Couchsurfing_Fallanalyse-Nutzen-statt-Besitzen_final.pdf); Zugriff 06/2017
- Clausen, J. (2017): Zusammenfassung Diffusionsanalyse von Nutzen statt Besitzen Angeboten, Berlin: Borderstep Institut für Innovation und Nachhaltigkeit. Online: <https://www.borderstep.de/wp-content/uploads/2017/03/Clausen-Diffusionsanalyse-Zusammenfassung.pdf>; Zugriff 04/2017
- Clausen, J., Uhr, L. (2016): Materialband Wohnen und Reisen. Diffusionspfadanalyse Nutzen statt Besitzen. Berlin: Borderstep Institut für Innovation und Nachhaltigkeit. Online: [https://www.borderstep.de/wp-content/uploads/2017/03/Materialband\\_Wohnen\\_Reisen.pdf](https://www.borderstep.de/wp-content/uploads/2017/03/Materialband_Wohnen_Reisen.pdf); Zugriff 11/2016
- Clausen, J., Uhr, L.; Steudle, L. (2016): Materialband Verkehrsdienstleistungen. Diffusionspfadanalyse Nutzen statt Besitzen. Berlin: Borderstep Institut für Innovation und Nachhaltigkeit. Online: [https://www.borderstep.de/wp-content/uploads/2017/03/Materialband\\_Verkehr.pdf](https://www.borderstep.de/wp-content/uploads/2017/03/Materialband_Verkehr.pdf); Zugriff 02/2017
- Clausen, J., Uhr, L., Steudle, L. (2016a): Materialband Alltagsgegenstände. Diffusionspfadanalyse Nutzen statt Besitzen. Berlin: Borderstep Institut für Innovation und Nachhaltigkeit. Online: [https://www.borderstep.de/wp-content/uploads/2017/03/Materialband\\_Alltagsgegenstaende.pdf](https://www.borderstep.de/wp-content/uploads/2017/03/Materialband_Alltagsgegenstaende.pdf); Zugriff 04/2017
- Fedrowitz, M. (2011): Gemeinschaftliches Wohnen in Deutschland. In: Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL): Nationalatlas aktuell, 5 (09.2011) 9 [21.09.2011], Leipzig. Online: [http://aktuell.nationalatlas.de/wp-content/uploads/11\\_09\\_Wohnprojekte.pdf](http://aktuell.nationalatlas.de/wp-content/uploads/11_09_Wohnprojekte.pdf); Zugriff 11/2016
- Fedrowitz, M., Gailing, L. (2003): Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung, Institut für Raumplanung (IRPUD), Universität Dortmund
- GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (2013): Wohntrends 2030. Studie – Kurzfassung, GdW Branchenbericht 6
- Gsell, M., Dehoust, G., Hülsmann, F., Brommer, E. u.a. (2015): Nutzen statt Besitzen: Neue Ansätze für eine Collaborative Economy, Öko-Institut e.V. im Auftrag des Umweltbundesamts, Dessau.
- Henseling, C., Hahn, T., Nolting, K. (2006): Die Fokusgruppen-Methode als Instrument in der Umwelt- und Nachhaltigkeitsforschung, IZT Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung, Werkstattbericht Nr. 82, Berlin. Online: [https://www.izt.de/fileadmin/publikationen/IZT\\_WB82.pdf](https://www.izt.de/fileadmin/publikationen/IZT_WB82.pdf); Zugriff 12/2016
- Howell, E., Bowry, J., Muthny, J., Rohn, H. (2017): Materialband Umsonstläden. Fallanalyse Nutzen statt Besitzen. Friedberg: Faktor 10 – Institut für nachhaltiges Wirtschaften gGmbH. Online: [http://f10-institut.org/wp-content/uploads/2017/05/NsBRes\\_Materialband-Umsonstlaeden\\_Fallanalyse-Nutzen-statt-Besitzen\\_final.pdf](http://f10-institut.org/wp-content/uploads/2017/05/NsBRes_Materialband-Umsonstlaeden_Fallanalyse-Nutzen-statt-Besitzen_final.pdf); Zugriff 06/2017
- id22 - Institute for Creative Sustainability (2012): CoHousing Cultures. Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen, JOVIS Verlag, Berlin
- ifeu - Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg (2016): Gemeinschaftliches Wohnen in Heidelberg. Kommunale Governance-Ansätze zur Förderung von Energiesuffizienz, Arbeitspapier im Rahmen des Projektes „Energiesuffizienz“, Heidelberg

- 
- Leitner, M., Marku, T., Mandl, S., Littig, B. (2015): Nachhaltiges Wohnen und Arbeiten in einem Wohnprojekt. Eine komparative praxistheoretische Analyse, ÖIN-Österreichisches Institut für Nachhaltige Entwicklung, Wien
- MBV NRW - Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2009): Neues Wohnen mit Nachbarschaft. Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren
- Meltzer, G. (2005): Sustainable Community. Learning from the Cohousing Model, Trafford Publishing, Bloomington
- Mensch, K. (2012): Bericht zur Fachtagung „Gemeinschaft bauen. Veränderte Gesellschaft – neue Wohnformen“, Schader-Stiftung 2012, Darmstadt. Online: [https://www.schader-stiftung.de/fileadmin/content/Bericht\\_Gemeinschaften\\_bauen\\_-\\_Veraenderte\\_Gesellschaft\\_-\\_neue\\_Wohnformen\\_2\\_2012.pdf](https://www.schader-stiftung.de/fileadmin/content/Bericht_Gemeinschaften_bauen_-_Veraenderte_Gesellschaft_-_neue_Wohnformen_2_2012.pdf); Zugriff 12/2016
- Mietshäuser Syndikat (Hg.) (2013): Rücke vor zur Schlossallee. Das Mietshäuser Syndikat und die Hausprojekte. Online: [https://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2014/01/broschuere\\_nr6.pdf](https://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2014/01/broschuere_nr6.pdf); Zugriff 03/2017
- Milonig, E., Deubner, H., Brugger, E., Kreyer, I., Matosic, T. (2010): Studie am Beispiel des Projektes „Lebensraum“ zur Erhebung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Nutzens der Wohnform „Cohousing“ für das Land Niederösterreich, ARGE Brugger/Matosic GesbR. Online: <https://www.yumpu.com/de/document/view/5602880/evaluierung-der-wohnform-co-housing-am-beispiel-von-3>; Zugriff 12/2016
- Reed, M.S., Graves, A., Dandy, N., Posthumus, H., Hubacek, K., Morris, J., Prell, C., Quinn, C.H., Stringer, L. C. (2009): Who's in and why? A typology of stakeholder analysis methods for natural resource management, in: Journal of Environmental Management 90 (5), S. 1933 – 1949
- Santarius, T. (2012): Der Rebound-Effekt. Über die unerwünschten Folgen der erwünschten Energieeffizienz. Wuppertal: Wuppertal Institut für Klima, Umwelt und Energie gGmbH. Impulse zur WachstumsWende, online: <https://epub.wupperinst.org/files/4219/ImpW5.pdf>; Zugriff 04/2017
- Schader-Stiftung, Stiftung trias (Hg.) (2008): Raus aus der Nische – rein in den Markt. Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“, Darmstadt
- Schader-Stiftung (Hg.) (2013): Fragen und Antworten zum gemeinschaftlichen Wohnen – Gemeinschaftliches Wohnen, Darmstadt
- Schmitt, G., Ginski, S., Koller, B. (2012): IBA Berlin 2020. Kurzüberblick/Projektrecherche „Besondere Wohnformen“, Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung RWTH Aachen, Auftraggeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin
- Schmitt, M., Heller, T. (2017): Materialband Wohngemeinschaften. Fallanalyse Nutzen statt Besitzen. Wuppertal: Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie. Online: <https://wupperinst.org/p/wi/p/s/pd/595>; online verfügbar ab 01/2018
- Schmitt, M., Bienge, K. Clausen, J., Bowry, J., Howell, E., Rohn, H. (2017): Nutzen statt Besitzen – eine ressourcenleichte Konsumalternative: Mythos oder Realität? Ergebnisse der Analyse ausgewählter Sharing-Angebote. Wuppertal: Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie. Online: <https://wupperinst.org/p/wi/p/s/pd/595>; Zugriff 07/2017
- Sinning, H., Baldin, M. L., Spars, G., Heinze, M. (2016): Share Economy in der Wohnungswirtschaft. Ergebnisbericht zur Online-Befragung 2016. Erfurt/Wuppertal: Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (ISP) der Fachhochschule Erfurt / Bergische Universität Wuppertal,

- 
- Fachbereich Ökonomie des Planens und Bauens (ÖPB). Online: [http://www.gdw-bundesverband.de/download/KoSEWo\\_Online-Befragung.pdf](http://www.gdw-bundesverband.de/download/KoSEWo_Online-Befragung.pdf); Zugriff 12/2016
- Statista (2016): Wohnformen - Wünsche der Generation 50 plus. Wie möchten Sie im Alter von 70 Jahren wohnen?, nach TNS Emnid 2011, online: <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/170431/umfrage/gewuenschte-wohnformen-der-generation-50-plus-mit-70-jahren/>; Zugriff 11/2016
- STATBAU GmbH (2015): Wohnen in Gemeinschaft. Von der Idee zum gemeinsamen Haus, Berlin, online: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/wohnen\\_in\\_gemeinschaft.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/wohnen_in_gemeinschaft.pdf); Zugriff 11/2016
- Umweltbundesamt (2014): Wassersparen in Privathaushalten: sinnvoll, ausgereizt, übertrieben?. Online: [https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/hgp\\_wassersparen\\_in\\_privathaushalten\\_web.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/hgp_wassersparen_in_privathaushalten_web.pdf); Zugriff 12/2016
- Universität Kassel (2012): Gemeinschaftliche Wohnprojekte. Ein Praxisleitfaden. Projektgruppe „Gemeinschaftliches Wohnen“ (Hrsg). Online: <http://docplayer.org/15108160-Gemeinschaftliche-wohnprojekte-ein-praxisleitfaden.html>; Zugriff 01/2017
- Wonneberger, E. (2015): Neue Wohnformen. Neue Lust am Gemeinsinn?., 2. Auflage, Springer Fachmedien, Wiesbaden