

Der Traum vom Haus mit Garten

Geht das nicht auch anders?

Johanna Günzel, Cassandra Löffler (beteiligt)

Die Entscheidung für den Kauf und das Leben im ‚Eigenheim im Grünen‘ ist nicht immer rational: die langfristige finanzielle Belastung, die alleinige Verantwortung für ein Haus, von vom Keller bis zum Dach, die Lage und Immobilität... schon auf individueller Ebene gibt es viele Argumente, die eigentlich gegen diese Wohnentscheidung sprechen. Trotz dieser Argumente handelt es sich um eine anhaltend beliebte Wohnform. Im Teilprojekt *Wohnwünsche und ihre Erfüllung zwischen Gemeinschaftsprojekt und Eigenheim* haben wir uns gefragt, warum.

Verschiedenste wissenschaftliche Publikationen haben sich dieser Fragestellung bereits gewidmet, mit diesen haben wir uns eingangs beschäftigt. Genannt werden beispielsweise der Wunsch, Eigentum zu bilden und eine hohe Wohnsicherheit zu genießen, sich bei der Gestaltung der Wohnräume aktiv einzubringen und über einen Garten zu verfügen (vgl. Menzl, 2007; Simon-Philipp, 2016; Smigla-Zywocki, 2019).

Darüber hinaus führten wir bei der Annäherung an unsere Forschungsfrage Gespräche mit anderen Wohnungsforschenden. Hierbei fiel auf, dass auch Gemeinschaftswohnprojekte unter bestimmten Bedingungen ähnliche Wohnbedürfnisse erfüllen, wie dies Einfamilienhäuser tun. Beide Wohnformen - so gegensätzlich sie zunächst wirken mögen - besitzen große Schnittmengen in den Zielgruppen.

Aus dieser Erkenntnis heraus ergab sich die Frage: *Unter welchen Rahmenbedingungen könnten Gemeinschaftswohnprojekte eine attraktive Alternative zum Eigenheim im Grünen darstellen?*

Mithilfe narrativer Interviews wollten wir ein möglichst breites Bild der Wohnwünsche zwischen Gemeinschaftsprojekt und Eigenheim zeichnen. Wir entschieden uns dafür, in der Breite Menschen in Weimarer Wohnprojekten zu kontaktieren. In der Stadt gibt es eine vergleichsweise hohe Dichte von Wohnprojekten, die jedwede Rechtsform abdecken (vgl. Löffler, 2016, S.108f.). Mit Hilfe eines Testinterviews wurde nicht nur die Methode erprobt,

sondern auch verschiedenen Ausgangshypothesen überprüft. Wir baten gezielt diejenigen um Interviews, die entweder von einem Einfamilienhaus geträumt haben, noch davon träumen oder in einem Einfamilienhaus gelebt haben und dieses für das Leben in einem Gemeinschaftsprojekt verlassen haben. Gesucht waren also Personen mit Erfahrungswissen in oder Wünschen nach beiden Wohnformen. Von ihnen wollten wir wissen, wie ihre Wohnentscheidung zustande kam, wie es ihnen mit ihrer Wohnentscheidung geht und welche Gemeinsamkeiten und Unterschiede sie im Vergleich der beiden Wohnformen sie wahrnehmen.

Im August 2023 warfen wir 140 professionell gestaltete Anschreiben mit passendem Umschlag im typischen Farbton der Forschungswerkstatt in die Briefkästen von acht unterschiedlichen Wohnprojekten in Weimar ein. Somit wollten wir sicherstellen, dass unser Anschreiben nicht zwischen anderen Briefen übersehen wird und die kontaktierten Personen sich freundlich und persönlich angesprochen fühlen. Es handelte sich um Wohnprojekte unterschiedlicher Größe, Rechtsformen und Alters der Bewohnenden.

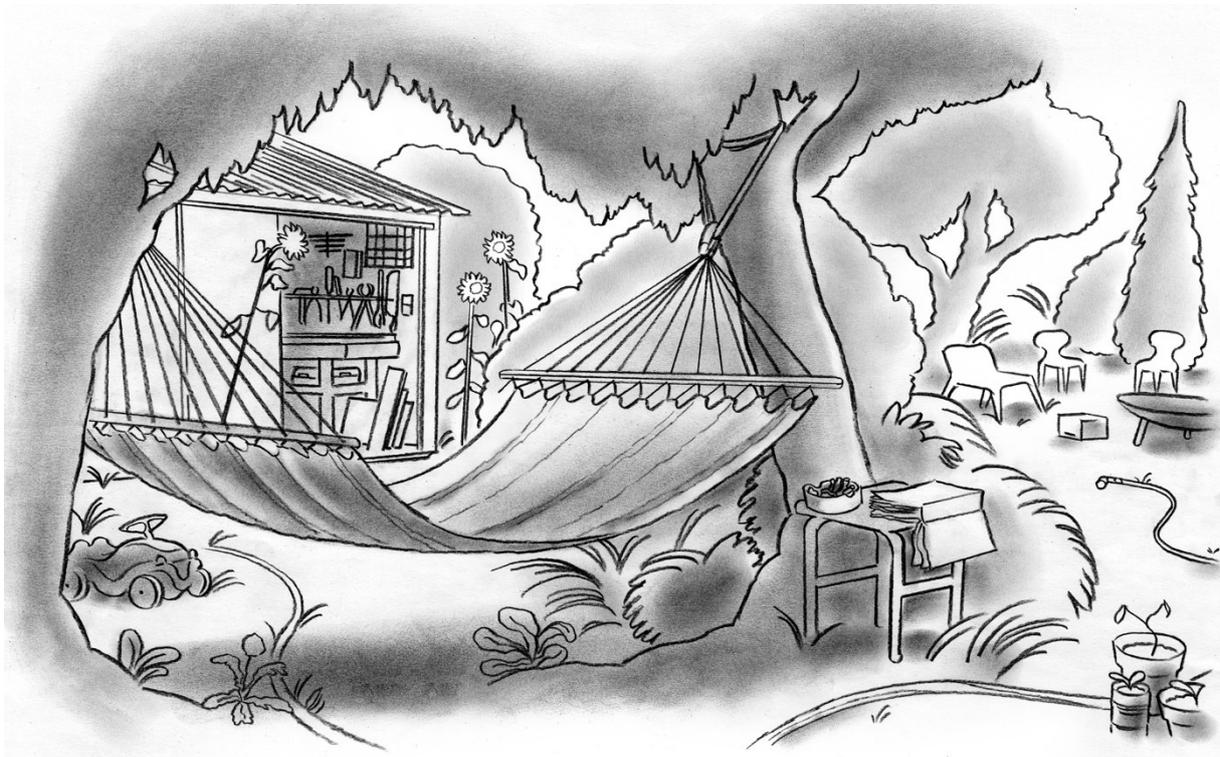
Es konnten Interviewtermine mit drei Paaren und drei Einzelpersonen vereinbart werden. Die drei befragten Paare haben jeweils über mehrere Jahrzehnte in Einfamilienhäusern gelebt, zwei von ihnen über 40 Jahre im Eigenheim. Die drei befragten Einzelpersonen leben mit Partner*in und/oder Familie im Gemeinschaftswohnprojekt, haben aber davor nach einem Eigenheim gesucht.

Zwei der befragten Personen leben in Projekten, die als Wohnungseigentümer*innengemeinschaft organisiert sind, womit sie über privates Wohneigentum verfügen. Lediglich eine Person benennt diese Bildung von Wohneigentum auch als tragendes Motiv bei der Wohnentscheidung. Vier der befragten Haushalte leben in genossenschaftlich organisierten Wohnprojekten. Sie betonen deutlich, dass ihnen als Genossenschaftsmitgliedern alles mit gehört, sie deshalb auch gemeinsam Verantwortung für ihr Wohnobjekt, mit allem was dazugehört, tragen. Die Verantwortung, die aus dem gemeinsamen Eigentum erfolgt, scheint den Bewohner*innen hierbei wichtiger als die Geldanlage oder die vererbaren Anteile.

„Ich bin aber prinzipiell, glaub ich, möchte ich einfach selber entscheiden. Also wenn ich jetzt bei einem Vermieter einziehe, der mir die Wohnung gemacht hat wie sie jetzt ist und ich soll da am besten auch die Wände nicht streichen, also als Beispiel nur, dann...ähm...fühl ich mich glaub ich eingeschränkt.“ (Narratives Interview Nr. 6, 09/2023)

Besonders in den kleineren Wohnprojekten hatten die Interviewpartner*innen die Gelegenheit, sowohl grundlegende als auch detaillierte Entscheidungen zur Gestaltung ihres eigenen Wohnraums in der Planungsphase zu treffen. Sie nutzten diese Möglichkeit, auch aufgrund ihrer entsprechenden beruflichen Hintergründe.

Wo vorhanden, bewerten die Bewohner*innen den ebenerdigen Zugang in den Garten als besondere Wohnqualität. Alle Interviewpartner*innen nutzen sehr gern die Gärten ihrer Wohnprojekte, legen aber auch großen Wert auf die privaten, ruhigeren Rückzugsorte innerhalb der ansonsten gemeinschaftlich genutzten Gärten. Für die befragten Familien in Wohnprojekten ist der Garten, belebt durch viele weitere Kinder und Spielgeräte, ein besonders wichtiger Bestandteil der Wohnumgebung.



Ein (eigener) Garten. Illustration (Marijpol)

Alle Befragten verfügen über moderne, offene Küchenzeilen im Wohnbereich und große Esstische aus Holz, wobei diese Gemeinsamkeit teilweise auf der Tatsache beruhen könnte, dass vier der befragten Haushalte im selben Wohnprojekt leben.



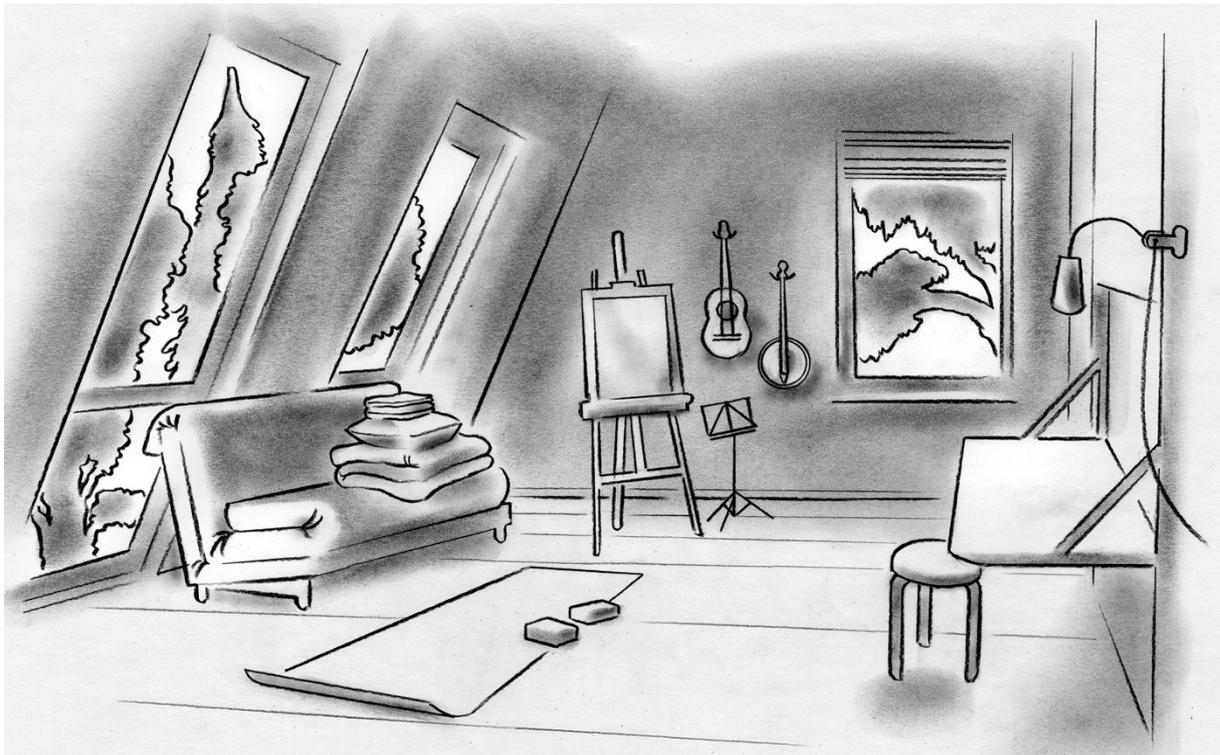
Offene Wohnküche – Typisch Eigenheim?. Illustration (Marijpol)

Besonders hervorzuheben sind die Wohnentscheidungen der Paare, die vor ihrem Einzug ins Gemeinschaftsprojekt lange Jahre im Einfamilienhaus gelebt haben. Zwei dieser Paare haben ganz gezielt für ihr Alter nach einem altersdurchmischten Wohnprojekt gesucht.

Allen drei Paaren war wichtig, ihren Haushalt selbstbestimmt zu verkleinern, im Alter gut angebunden an kulturelle und soziale Infrastruktur zu leben und nicht allein die Verantwortung für Erhalt und Pflege eines Hauses stemmen zu müssen.

„Und dann haben wir hier die Wohnung gesehen mit knapp 66 Quadratmetern und dann haben wir überlegt: Ist das für uns machbar, äh, oder nicht? Ja, das war schon wirklich ne große Überlegung. Und irgendwann haben wir dann aber gesagt, das kriegen wir hin und wir brauchen nicht so viele Quadratmeter. Wir müssen nicht Zimmer freihalten, wenn mal irgendwer kommt, die Kinder oder Freunde oder so, da gibt es andere Möglichkeiten. Nur für uns zum Wohnen würde das ausreichen.“ (Narratives Interview Nr. 1, 09/2023)

Das Aussortieren des Besitzes, der zuvor in einem Einfamilienhaus Platz gefunden hatte, fiel den drei Paaren nicht leicht. Die persönlichen Gegenstände zu reduzieren zeigte sich für die Bewohnenden im Nachgang jedoch auch als befreiend und wird in Gemeinschaftsprojekten, in denen viel unter Nachbar*innen ausgeliehen und getauscht wird, nicht mehr als Verlust empfunden.



Multifunktionaler Raum. Illustration (Marijpol)

Nicht nur die Reduzierung des eigenen Besitzes, auch die der zur Verfügung stehenden Wohnfläche, kam in vier der Interviews zur Sprache. Die Bewohner*innen, die sich ‚verkleinert‘ haben, haben unterschiedliche Strategien entwickelt, um mit dieser Verkleinerung umzugehen. Ein Paar konnte innerhalb des Wohnprojekts Gewerberäume für ihre beruflichen Tätigkeiten anmieten, die zuvor im deutlich größeren Haus Platz fanden. Ein Paar nutzt intensiv digitale (Streaming-)Angebote, um keinen Platz für Medien in der Wohnung zu verbrauchen und nutzt das Schlafzimmer durch einen aufklappbaren Schreibtisch und eine ausrollbare Matratze je nach Tageszeit anders und voll aus. Ein weiteres Paar hat sich besonders weitsichtig bereits auf die nächste potentielle Verkleinerung eingerichtet und bewohnt aktuell zwei kleine Wohnungen direkt nebeneinander, von der eine aufgegeben werden soll, wenn eine*r der Beiden verstirbt.

Die Motive für die Wohnentscheidungen der Interviewpartner*innen lassen sich grob gruppieren: Ein Großteil der Befragten hat bisherige Wohnentscheidungen pragmatisch, also in Abhängigkeit vom Angebot, den finanziellen Möglichkeiten und den dringendsten Wohnbedürfnissen, getroffen. Eine Gesprächspartnerin erzählt, ihre Familie hätte sich wohl für ein Einfamilienhaus entschieden, wenn der Wunsch nach Wohneigentum in dieser Wohnform finanziell leistbar gewesen wäre. Eine andere Person sagt, sie und ihr*e Partner*in genießen besonders das ‚Wohnen als Projekt‘, also den Bau, Umbau und Ausbau, die persönliche Aneignung durch Ausgestaltung des eigenen Zuhauses, und kann sich auch vorstellen, sich

irgendwann ein neues Projekt zu suchen. Bei der Hälfte der befragten Haushalte spielte bei der Entscheidung für das Gemeinschaftsprojekt das Leben in Gemeinschaft, in die sie sich nun auch tatkräftig und überzeugt einbringen, eine besonders große Rolle.

Die Kritik am Leben im Gemeinschaftsprojekt hielt sich sehr in Grenzen und beschränkte sich auf mitunter anstrengende Absprachen unter Nachbar*innen, Mitbewohner*innen, die sich nicht aktiv an Gemeinschaftsaufgaben beteiligen und mitunter zu laute Kinder. Alle Interviewpartner*innen sind dennoch mit ihrer aktuellen Wohnsituation sehr zufrieden.

Besonders bei den Führungen durch die Wohnungen und Gemeinschaftsanlagen zeigte sich, dass das Wohnen im Gemeinschaftsprojekt viele Wohnqualitäten bietet, die sonst eher dem Einfamilienhaus zugeschrieben werden. Zwar werden Garten, Kaminzimmer oder Sauna auch von anderen genutzt, dafür werden diese gemeinschaftlich genutzten Bereiche auch gemeinsam finanziert, die Bewohner*innen sind nicht allein dafür verantwortlich und die Räume werden ganztägig voll ausgenutzt. Insbesondere die Interviewpartner*innen, die über viele Jahre im Eigenheim mit Garten gelebt haben, betonen, wie viele Kosten und Mühen diese Wohnform verursacht und genießen die geteilte Verantwortung im Wohnprojekt.

„Und dann hatten wir noch ein relativ großes Grundstück, 811 Quadratmeter, mit einem richtigen Garten. Und da wussten wir, irgendwann wird uns das Ganze zu viel.“
(Narratives Interview Nr. 3, 09/2023)

Alle Gesprächspartner*innen verfügen in unterschiedlichem Maß über Eigentum an ihrem Zuhause und eine hohe Wohnsicherheit, auch dieser Aspekt ist vergleichbar mit dem Wohnen im Eigenheim.

Herausgestellt wurden von mehreren Interviewpartner*innen auch die hervorragenden Wohnbedingungen im Gemeinschaftsprojekt für das Alter. Genannt wurde neben der geteilten Verantwortung und der günstigen Lage und Anbindung des Wohnprojekts auch das fürsorgliche Miteinander in der Nachbarschaft und eine durch die nahen Nachbar*innen gefühlte höhere Sicherheit vor Einbrüchen.

Zusammenfassend zeigt sich, dass Gemeinschaftswohnprojekte in vielerlei Hinsicht ähnliche Wohnbedürfnisse hinsichtlich der Wohnqualität, der Eigentumsbildung und der Wohnsicherheit erfüllen können, wie dies Einfamilienhäuser tun. Gerade für Menschen mit dem Traum vom Eigenheim, die diesen nicht finanzieren können oder nach einer nachhaltigeren Wohnalternative suchen, sowie Menschen, die im Alter nicht mehr allein im Eigenheim leben wollen, kann ein Umzug in ein Gemeinschaftswohnprojekt eine sinnvolle und bereichernde Alternative darstellen.

Literatur

- Löffler, K. (2016). Wohnungspolitische Instrumente zur Gewährleistung von bezahlbarem Wohnraum. Wohnen in Weimar seit 1990. Bauhaus Universitätsverlag.
- Menzl, M. (2007). Leben in Suburbia. Raumstrukturen und Alltagspraktiken am Rand von Hamburg. Campus Verlag.
- Simon-Philipp, C. & Kobel, J. (2016). Einfamilienhäuser 50 / 60 / 70 – Stadtentwicklung und Revitalisierung. Ein Projekt der Wüstenrot Stiftung.
- Smigla-Zywocki, J. (2019). Renting is wasting: on the popular economy of home ownership in Germany. In: Cantauw, C. et al. (Hg.) Housing the family. Locating the single-family home in Germany. Jovis.

Abbildungen

- Abb. 1: ein (eigener) Garten S. 3
- Abb. 2: Offene Wohnküche – *Typisch Eigenheim?* S. 4
- Abb. 3: Multifunktionaler Raum S. 5