

# Energiesuffizienz



INSTITUT FÜR ENERGIE-  
UND UMWELTFORSCHUNG  
HEIDELBERG

---

## Gemeinschaftliches Wohnen in Heidelberg - Kommunale Governance-Ansätze zur Förderung von Energiesuffizienz

Arbeitspapier im Rahmen des Projektes „Energiesuffizienz“

Heidelberg, April 2016

---



Erstellt im Rahmen des Forschungsprojekts „Energiesuffizienz – Strategien und Instrumente für eine technische, systemische und kulturelle Transformation zur nachhaltigen Begrenzung des Energiebedarfs im Konsumfeld Bauen / Wohnen (Kurz: Energiesuffizienz)“, gefördert vom Bundesministerium für Bildung und Forschung



Förderkennzeichen: 01 UN 1214A

Laufzeit: 01.06.2013 – 31.05.2016

## IMPRESSUM

Autoren: Markus Duscha  
unter Mitwirkung von Leon Leuser, Dr. Lars-  
Arvid Brischke, Franziska Lehmann

Herausgeber: ifeu – Institut für Energie- und Umweltfor-  
schung Heidelberg GmbH  
Wilckensstr. 3, D-69120 Heidelberg

Erscheinungsjahr: 2016

# Inhalt

---

<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>3</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>4</b>
<b>1 Dank</b>	<b>5</b>
<b>2 Einführung</b>	<b>6</b>
2.1 Einleitung	6
2.2 Ableitung des Themenschwerpunkts für diesen Bericht sowie Vorgehen und Methodik	7
2.3 Definition „Gemeinschaftliches Wohnen“ und Abgrenzung von anderen Formen gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens	8
<b>3 Ausgangssituation in Heidelberg</b>	<b>11</b>
3.1 Klimaschutz und Entwicklung der CO <sub>2</sub> -Emissionen	11
3.2 Entwicklung der Wohnsituation allgemein bis 2014	13
3.3 Gemeinschaftliches Wohnen in Heidelberg	15
<b>4 Chancen, Risiken und Hemmnisse</b>	<b>21</b>
4.1 Chancen und Risiken Gemeinschaftlichen Wohnens	21
4.2 Hemmnisse für Wohnprojekte	24
<b>5 Unterstützende Instrumente in Heidelberg</b>	<b>27</b>
5.1 Bestehende Instrumente	28
5.2 Möglicher Ausbau der bestehenden und Ergänzung um weitere kommunale Instrumente	30
<b>6 Zusammenfassung</b>	<b>34</b>
<b>7 Literatur</b>	<b>35</b>
<b>8 Anhang</b>	<b>38</b>
8.1 TeilnehmerInnen und Ablauf des Praxispartner-Workshops	38
8.2 Bundesweit oder überregional tätige Institutionen zur Förderung gemeinschaftlichen Wohnens	39

# Abbildungsverzeichnis

---

Abbildung 3-1: CO <sub>2</sub> -Emissionen der privaten Haushalte in Heidelberg 1987 bis 2011 nach Wärme und Strom (ohne Verkehr, witterungskorrigierte Darstellung), Quelle: ifeu 2014	12
Abbildung 3-2: Entwicklung der CO <sub>2</sub> -Emissionen der Stadt Heidelberg im Szenario „MASTERPLAN“ bis zum Jahr 2010, Quelle: ifeu 2014	13
Abbildung 3-3: Systematik der Erfassung der Familien- und Lebensformen im Mikrozensus (Quelle: Destatis 2015)	14
Abbildung 3-4: Quadratmetermietpreise im Städtevergleich (Quelle: IVD-Wohnpreisspiegel 2013/2014, zitiert in Stadt Heidelberg 2014: Grundstücksmarktbericht 2014).	15

# Tabellenverzeichnis

---

Tabelle 1-1: Pro-Person-Stromverbrauch nach Haushaltsgrößen in Deutschland im Jahr 2010; (Quellen: Hillebrand 2012, RWI, forsa 2013, eigene Berechnungen von Lehmann; nach Lehmann 2013)	7
Tabelle 1-2: Formen gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens, Kriterien zur Einordnung sowie Auswahl für diesen Bericht/dieses Projekt	10
Tabelle 2-1: Entwicklung von Zielmonitoring-Indikatoren zum Stadtentwicklungsplan Heidelberg (Quelle: Stadt Heidelberg 2015a)	18
Tabelle 3-1: Chancen und Risiken Gemeinschaftlichen Wohnens (zusammengestellt für Wohnprojekte, relevante Aspekte für Wohngemeinschaften sind unterstrichen); Zusammenstellung u.a. aus Architektenkammer Baden-Württemberg 2007, Fedrowitz, Gailing 2003; Müller 2015, Netzwerk: Soziales neu gestalten 2010)	21

# 1 Dank

---

Das Forschungsteam des Projekts „Energiesuffizienz“ und der Autor dieses Berichts möchten sich bei allen Beteiligten herzlich bedanken, die zu den Ergebnissen dieses Berichts beigetragen haben.

Hierzu zählen einerseits die „Praxispartner“, die uns in vielen Gesprächen, Interviews und Workshops ihre Erfahrungen und Dokumente zur Verfügung gestellt haben: Die Ansprechpartner der Stadt Heidelberg (Ralf Bermich und Robert Persch vom Umweltamt, Ulla Weiß von der Wohnberatung im Baurechtsamt), der MitarbeiterInnen des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik, der Klimaschutz- und Energieberatungsagentur KliBA sowie der Stiftung Klimaschutz+ (in Personalunion Peter Kolbe), zudem von den Wohnprojekten (Hannah Eberhardt, Patrick Fahle [beide Konvisionär], Nico Ferchl, Franziska Meier [beide Collegium Academicum] und vom BUND Heidelberg (Stephan Pucher, Hermann Franken, Holger Haussig, Birgit Mack) und sicher noch weitere Personen, die wir hier evtl. vergessen zu erwähnen.

Vom Forschungsteam haben zu diesem Bericht mit beigetragen: Insbesondere Leon Leuser, Lars Brischke, Franziska Lehmann (vom ifeu), sowie Johannes Thema, Stefan Thomas, Meike Spitzner sowie Anja Bierwirth (vom Wuppertal-Institut).

## 2 Einführung

---

### 2.1 Einleitung

Kann gemeinschaftliches Wohnen zu einem energiesuffizienteren Leben beitragen? Führt gemeinschaftliches Wohnen automatisch zu einem geringeren Energieverbrauch durch weniger Wohnquadratmeter pro Person oder ökologischerem Lebensstil im Alltag? Welche Hemmnisse und Chancen Gemeinschaftlichen Wohnens sehen die Heidelberger Praxispartner des Forschungsprojekts Energiesuffizienz? Wie könnte die Stadt Heidelberg (exemplarisch für eine kommunale Governance) hier verstärkt zur Weichenstellung hin zu einem suffizienteren, gemeinschaftlichen Wohnen beitragen?

Mit diesen Fragen näherte sich das vom BMBF im Rahmen des Forschungsprogramms Sozial-ökologische Forschung geförderte Projekt Energiesuffizienz dem Thema „Gemeinschaftliches Wohnen in Heidelberg - Kommunale Governance-Ansätze zur Förderung von Energiesuffizienz“.

Die Geschichte gemeinschaftlichen Wohnens in Europa zeigt in groben Zügen folgende Linien auf: In früheren Jahrhunderten gab es zwangsweise gemeinschaftliches Wohnen als Standard, aufgrund von feudalen Herrschaftsverhältnissen und ökonomischen Zwängen. Seit Beginn der Industrialisierung zeigte sich eine Entwicklung hin zu kleineren Wohneinheiten. Eine sehr klare Ausprägung Richtung Ideal der Kleinfamilie gab es dann im Mainstream des 20. Jahrhunderts. Erste (Gegen-)Bewegungen setzten in den 60'er- und 70'er-Jahren ein hin zu vermehrt gemeinschaftlichen Elementen beim Wohnen (Wohngemeinschaften, Kollektive, Hausbesetzungen ...). Diese Entwicklungen waren überwiegend nicht ökologisch motiviert. Diese „Gegenbewegung“ wurde bis heute in der Wohnungsbaupolitik nur punktuell aufgegriffen und unterstützt (s. eine historische Übersicht in Fedrowitz/Gailing 2003, S. 19ff).

Andererseits scheint gemeinschaftliches Wohnen in Deutschland seit einigen Jahren auf ein zunehmendes Interesse und eine vermehrte Umsetzung zu stoßen (vgl. u.a. Becker et al. 2015). Welche Chancen liegen darin auch für Ansätze einer kommunalen Energiesuffizienzpolitik?

Die Auswertung von Zusammenhängen zwischen dem Energieverbrauch pro Person und der Haushaltgröße (in Form von Personenzahl im Haushalt) zeigten, dass der Energieverbrauch pro Person mit steigender Haushaltgröße abnimmt. Die Tabelle 2-1 zeigt dies beispielhaft für den Haushaltsstromverbrauch. Weit überwiegend fließen in solche Statistiken bei den Haushalten mit mehr als 2 Personen jedoch Stromverbrauchsangaben aus Familien ein und dominieren diese von daher. Ob diese Zusammenhänge auch für andere gemeinschaftliche Wohnformen als Familien gelten, wird als Hypothese in diesem Bericht untersucht.

Tabelle 2-1: Pro-Person-Stromverbrauch nach Haushaltsgrößen in Deutschland im Jahr 2010  
(Quellen: Hillebrand 2012, RWI, forsa 2013, eigene Berechnungen von Lehmann; nach Lehmann 2013)

Personen-Haushalt	Pro-Person-Stromverbrauch in kWh/a	
	forsa	STROM.check
1	1901	1908
2	1761	1514
3	1473	1345
4	1226	1206

Das Projekt Energiesuffizienz geht diesen Fragen in diesem Bericht schwerpunktmäßig am Beispiel der Stadt Heidelberg nach, u.a. weil hier ein Schwerpunkt der am Projekt mitwirkenden Praxispartner verortet ist. Ein weiterer Grund ist die ambitionierte Zielsetzung der Stadt Heidelberg: Mit dem Masterplan 100 % Klimaschutz hat die Stadt das Ziel angestrebt, bis zum Jahr 2050 ihre Treibhausgasemissionen um 95 % gegenüber 1990 zu senken und den Energiebedarf um 50 % zu reduzieren (s. u.a. Stadt Heidelberg 2014). Weil fraglich ist, ob sich dieses Ziel allein mit energetischen Effizienz- und Konsistenz-Strategien erreichen lässt, ist das Interesse an den hier behandelten Fragen bei einem Teil der städtischen Akteure groß.

## 2.2 Ableitung des Themenschwerpunkts für diesen Bericht sowie Vorgehen und Methodik

Wesentliche Schritte im Forschungsprojekt „Energiesuffizienz“ auf dem Weg zu diesem Papier waren die Folgenden:

Die Definition und Einordnung des Begriffs Energiesuffizienz wurden im Rahmen des Papiers „Energiesuffizienz im Kontext der Nachhaltigkeit - Definition und Theorie“ (Brischke, Thomas 2014) erarbeitet und dargestellt.

Im Papier „Urbane Infrastrukturen und Dienstleistungen für Energiesuffizienz – Ein Überblick über Suffizienzpolitik und Maßnahmen auf kommunaler Ebene“ von Schmitt, Leuser et al. (2015) wurde herausgearbeitet, dass in Kommunen Politik-suffizienzansätze bisher im Wesentlichen im Bereich der Mobilität zu finden sind. So befinden sich Maßnahmen in anderen Bereichen noch in einem deutlich anderen Entwicklungsstadium als im Mobilitätsbereich. Dies schlägt sich deutlich in der geringen Anzahl der gefundenen Maßnahmen aus den jeweiligen Handlungsfeldern nieder. Es wurde deutlich, dass energiesuffizienzfördernde Maßnahmen in den Bereichen „Klimafreundliche Ernährung“, „Suffizient Bauen“ und „Flexibles Wohnen“ noch kaum erschlossen sind. Insbesondere in den Themenfeldern „Suffizient Bauen“ und „Flexibel Wohnen“ wurde vermutet, dass noch große Potenziale zur Senkung des Energiebedarfs vorhanden sind. Verstärkte Aktivitäten in diesem Bereich wären dann wünschenswert.

In Interviews mit den Heidelberger Praxispartnern dieses Forschungsprojekts zum Thema Energiesuffizienz wurde im Jahr 2014 festgestellt, dass gerade im Themenfeld Bauen und



Wohnen die politischen Zielsetzungen gute Grundlagen auch für Suffizienzansätze bieten. Wichtigstes Ergebnis für kommunale Governance-Ansätze war, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt weniger auf alle Bürger zielende Maßnahmen als sinnvoll erachtet werden, als die Förderung von „Change Agents“ durch kommunale Behörden. Als Change-Agents wurden hier Bürgerinnen und Bürger verstanden, die als Pioniere neue Dinge ausprobieren und damit als Katalysatoren dienen können. Dies war damit zu begründen, dass von Seiten der Praxispartner betont worden war, dass mit Energiesuffizienz notwendigerweise ein Kulturwandel verbunden ist. Dieser sollte durch die Demonstration von anderen Lebensstilen anhand von Modellprojekten kurz- bis mittelfristig gefördert werden (vgl. den Ergebnisbericht zu den Interviews in Leuser, Duscha, Brischke 2015).

Da nun im Forschungsprojekt Praxispartner aus geplanten Wohnprojekten vertreten waren und in der Stadt Heidelberg durch den Auszug der amerikanischen Streitkräfte in den Jahren 2012 bis 2014 sehr große Flächen für die Stadtentwicklung der nächsten Jahre frei wurden, wurde das Thema „Kommunale Governance für gemeinschaftliches Wohnen“ als Schwerpunkt für die dritte Phase des Forschungsprojekts gewählt.

Deshalb wurde im Juli 2015 der Workshop "Unterstützungsmöglichkeiten für Gemeinschaftswohnformen in Heidelberg" gemeinsam mit den Praxispartnern durchgeführt. Ergänzend wurden Dokumente und Literatur zum Thema analysiert. Zudem wurden in der Befragung von 600 Personen mit haushaltsführender Rolle in Deutschland im Juni/Juli 2015 im Rahmen dieses Forschungsprojekts auch Fragen zum Themenfeld „Wohnflächenreduzierung“ als mögliches Element suffizienteren Wohnens gestellt (Leuser, Lehmann Duscha et al.).

Aus all diesen Arbeiten und Arbeitsschritten fließen die Ergebnisse in den hier nun vorliegenden Bericht ein.

Die Ergebnisse dieses Berichts sollen schließlich wieder aufgegriffen werden im abschließenden Arbeitspaket 3 des Forschungsprojekts: „Vorschläge zur Integration von Energiesuffizienz in politische Rahmenbedingungen und Instrumente“.

## **2.3 Definition „Gemeinschaftliches Wohnen“ und Abgrenzung von anderen Formen gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens**

Aufgrund der vielfältigen Formen gemeinschaftlichen Wohnens gibt es keine allgemeingültige Definition. Für das Projekt Energiesuffizienz stehen bei der Betrachtung des gemeinschaftlichen Wohnens die gemeinsame Nutzung von (Wohn-)Flächen sowie das Gemeinsame im Alltag im Mittelpunkt. Diese Aspekte haben wesentlichen Einfluss auf den Energieverbrauch.

Deshalb betrachten wir in diesem Projekt folgende Aspekte als konstituierend für Gemeinschaftliches Wohnen<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> Die Großschreibung des Begriffs „Gemeinschaftliches Wohnen“ wird in diesem Bericht immer dann gewählt, wenn dabei auf die Definition in diesem Abschnitt Bezug genommen wird. Ansonsten wird „ge-

- Es gibt gemeinschaftlich genutzte Wohnflächen (über Flure, Treppenhäuser und Abstellflächen hinaus).
- Es gibt eine Selbstorganisation des Zusammenlebens. Es geht also nicht um das Wohnen in Heimen oder Klöstern, bei dem übergeordnete Regeln das Zusammenleben lenken.
- Es leben Menschen über den engeren Familienverbund hinaus zusammen (also nicht nur Eltern und Kinder).

Auf der Internetseite der WohnBund-Beratung NRW findet man folgende Definition für gemeinschaftliche Wohnprojekte:

„Als gemeinschaftliche Wohnprojekte werden auf dieser Seite Projekte verstanden,

bei denen die zukünftigen NutzerInnen bei der **Planung** beteiligt sind; entweder von vornherein als direkt planende Akteure (bottom-up-Projekte) oder zumindest in der Planungsphase (top-down-Projekte),

die eine auf Langfristigkeit angelegte **gemeinschaftliche Organisation**/ Verfassung der Projektmitglieder besitzen (z.B. durch Vereinsform, Satzung, Statut o.ä.),

bei denen die **Mitbestimmung** der Bewohner bei Angelegenheiten des Projektes, der Projektzusammensetzung, der Projektorganisation rechtlich festgehalten ist (z.B. Regelungen bei Verkauf, bei Neubelegung, Kooperationsvereinbarungen mit Wohnungsgesellschaften o.ä.) und

bei deren Konzeption ein zukünftiges Gemeinschaftsleben auch **baulich berücksichtigt** worden ist (z.B. Begegnungszonen, gemeinschaftliche Gärten/Innenhöfe, Gemeinschaftsräume/-häuser o.ä.).“ (WohnBund NRW, 2016)

Damit fällt diese Definition als Sonderform unter die in diesem Projekt gewählte breitere Definition. Laut Becker et al. 2015 gibt es bundesweit etwa 1.000 Wohnprojekte. Im Verhältnis zu insgesamt etwa 40 Millionen Haushalten in Deutschland zeigt sich, dass diese Wohnform jedoch noch eine absolute Nische darstellt.

Unter Wohngemeinschaften (kurz WG) wird zumeist das Zusammenleben mehrerer unabhängiger, meist nicht miteinander verwandter Personen in einer Wohnung bezeichnet. Räume wie Badezimmer, Küche und ggfs. Wohnräume werden dabei gemeinsam genutzt. Damit fallen auch Wohngemeinschaften in die oben für dieses Projekt gegebene Definition von „Gemeinschaftlichem Wohnen“.

Zudem gibt es auch den Begriff der *Baugemeinschaft*<sup>1</sup>. Hierunter wird eine Gemeinschaft von Menschen verstanden, die ein Gebäude oder ein Ensemble gemeinschaftlich und in Eigenregie mit professioneller Unterstützung baulich umsetzen, und das hauptsächlich aus

---

gemeinschaftliches Wohnen“ mit der Kleinschreibung im allgemeineren Sinne auch außerhalb der hier gewählten Definition gewählt.

<sup>1</sup> Häufig auch bezeichnet als Baugruppen, Wohnbaugruppen oder Bauherrengemeinschaften

selbstgenutztem Wohnraum für die Gemeinschaft besteht<sup>1</sup>. Da in dieser Definition gemeinschaftlich genutzter Raum nicht vorkommt, müssen Baugemeinschaften nicht auch zu Gemeinschaftlichem Wohnen beitragen. Hier muss also im Einzelfall geschaut werden, ob Baugemeinschaften auch im Sinne der hier oben gewählten Definition mit zu betrachten sind.

Nach einer Definition von Hannes Müller ist das Bauen und Planen getrennter Häuser mit demselben Architekten nicht als Baugemeinschaft zu betrachten, sondern als ähnliches Konzept unter dem Namen der Baugruppe zu bezeichnen (Müller 2015).

In diesem Bericht werden also schwerpunktmäßig folgende Wohnformen betrachtet (vgl. auch Tabelle 2-2):

- Wohngemeinschaften
- Wohnprojekte

Nicht in diesem Sinne als Gemeinschaftliches Wohnen gemeint sind z.B.:

- Wohnen in Heimen
- Wohnen im Kloster
- Zeitweiliges Wohnen in Gemeinschaftsunterkünften (wie z.B. aktuell bei in Deutschland ankommenden flüchtenden Menschen)

Im Einzelfall zu prüfen ist, ob s.g. Baugemeinschaften im Sinne dieses Berichts als Gemeinschaftliches Wohnen einzuordnen sind.

Tabelle 2-2: Formen gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens, Kriterien zur Einordnung sowie Auswahl für diesen Bericht/dieses Projekt

Kriterien- kategorie	Kriterium	Wohn- projekt	Wohn- gemein- schaft	Bau- gemein- schaft	Bau- gruppe	Heim/ Kloster
Baulich	Gemeinschaftsleben baulich berücksichtigt	X		(x)		X
Baulich/ Sozial	Gemeinschaftlich geplantes Bauen/Umbauen	X		X	X	
Sozial	<b>Gemeinschaftlich genutzte Wohnfläche</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	(x)		X
Sozial	Auswahl der Mitbewohner durch die Gruppe	X	X	X	(x)	
Sozial	<b>Selbstorganisation des Zusammenlebens</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	(x)		
Sozial	Regeln des Zusammenlebens formal festgelegt	(x)				X
Akteure	<b>Über engeren Familienverbund hin- aus</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	X	(x)	X
<b>Zuordnung zu „Gemeinschaftlichem Wohnen“ im Sinne dieses Projekts</b>		<b>Ja</b>	<b>Ja</b>	(ja)	Nein	Nein

X : Pflichtkriterium; (x): häufig/zumeist vorzufinden, aber nicht konstituierend

<sup>1</sup> in Anlehnung an das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2009) und Müller (2015).

# 3 Ausgangssituation in Heidelberg

Wie in der Einleitung bereits erwähnt, hat sich Heidelberg sehr ambitionierte Klimaschutzziele bis zum Jahr 2050 gesetzt. Aus diesem Grund wird in diesem Abschnitt zunächst speziell der Zusammenhang zwischen Wohnflächen/-formen und dem für den Klimawandel wichtigsten Treibhausgas Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) als Beispiel für die sozial-ökologischen Zusammenhänge aufgezeigt.

In den anschließenden zwei Abschnitten in diesem Kapitel wird auf die Wohnsituation in Heidelberg im Allgemeinen und schließlich speziell auf die Situation Gemeinschaftlichen Wohnens in der Stadt eingegangen.

## 3.1 Klimaschutz und Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Emissionen

In Heidelberg ist es aufgrund vielfältiger Bemühungen auf allen Ebenen, auch auf der kommunalen Ebene seit Anfang der 1990'er-Jahre, gelungen, die Kohlendioxidemissionen der privaten Haushalte deutlich um nahezu 20 % zu senken (vgl. Abbildung 3-1), und das trotz eines Wachstums der Wohnbevölkerung von etwa 139.700 auf 144.900 Personen (plus 4 %) (Stadt Heidelberg 2015).

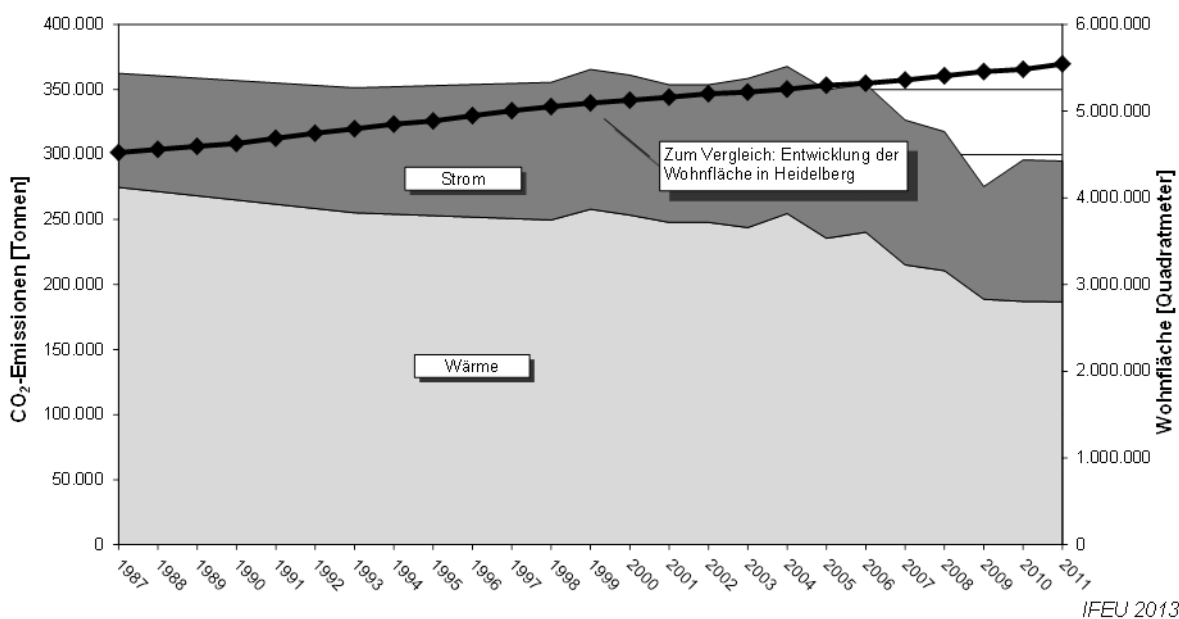


Abbildung 3-1: CO<sub>2</sub>-Emissionen der privaten Haushalte in Heidelberg 1987 bis 2011 nach Wärme und Strom (ohne Verkehr, witterungskorrigierte Darstellung), Quelle: ifeu 2014

---

Absolut liegt der Rückgang der CO<sub>2</sub>-Emissionen für *Heizwärme und Warmwasser* bei über 30 % seit 1987. Wäre die Wohnfläche/Person seit 1987 konstant geblieben, hätten sich die wärmebedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen bei den privaten Haushalten demgegenüber sogar um 44 % gemindert (ifeu 2014).

Beim *Strom* sind die Emissionen der privaten Haushalte in diesem Zeitraum jedoch gestiegen, um etwa 23 %<sup>1</sup>. Beim Strom ist die Wohnfläche einer von vielen Faktoren für die CO<sub>2</sub>-Emissionen bzw. den Stromverbrauch. Hier maßgeblich einflussreich ist die Wohnungsbelegungsdichte (unter der Annahme ansonsten gleicher Ausstattungen und Stromerzeugung, vgl. auch Tabelle 2-1). Wäre die Wohnungsbelegungsdichte mit 2,3 Personen/Wohnung seit 1987 konstant geblieben, wären die CO<sub>2</sub>-Emissionen etwa konstant geblieben statt um 23 % gestiegen (vgl. dazu die Angaben der tatsächlichen Entwicklung im folgenden Abschnitt).

Insgesamt (*Strom, Heizwärme und Warmwasser*) hätten im Falle konstanter Wohnfläche pro Person und konstanter Wohnungsbelegungsdichte die CO<sub>2</sub>-Emissionen in Heidelberg theoretisch um etwa 34 % gesenkt werden können, und nicht nur um 20 %. Hier zeigt sich der immense Einfluss, den Wohnflächen und Wohnformen (und damit Suffizienzfaktoren) auf die Umweltentlastung haben können.

### **Ausblick bis 2050**

Wie die Berechnungen für den Masterplan 100 % Klimaschutz Heidelberg gezeigt haben, sind die Klimaschutzziele unter den dort gemachten Annahmen bis zum Jahr 2050 nicht einfach zu erreichen. Die Abbildung 3-2 zeigt, wie sich eine sehr ehrgeizige, fast ausschließlich auf Effizienzmaßnahmen und den Einsatz erneuerbarer Energien ausgerichtete Strategie auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Szenario „MASTERPLAN“ auswirken würde: Die Emissionen würden gegenüber dem Jahr 2010 drastisch fallen, um etwa 80 %. Das Klimaschutzziel, eine Reduktion um 95 %, kann damit jedoch nicht erreicht werden.

<sup>1</sup> Emissionsfaktor von 1987 bis 2006 gleich gehalten

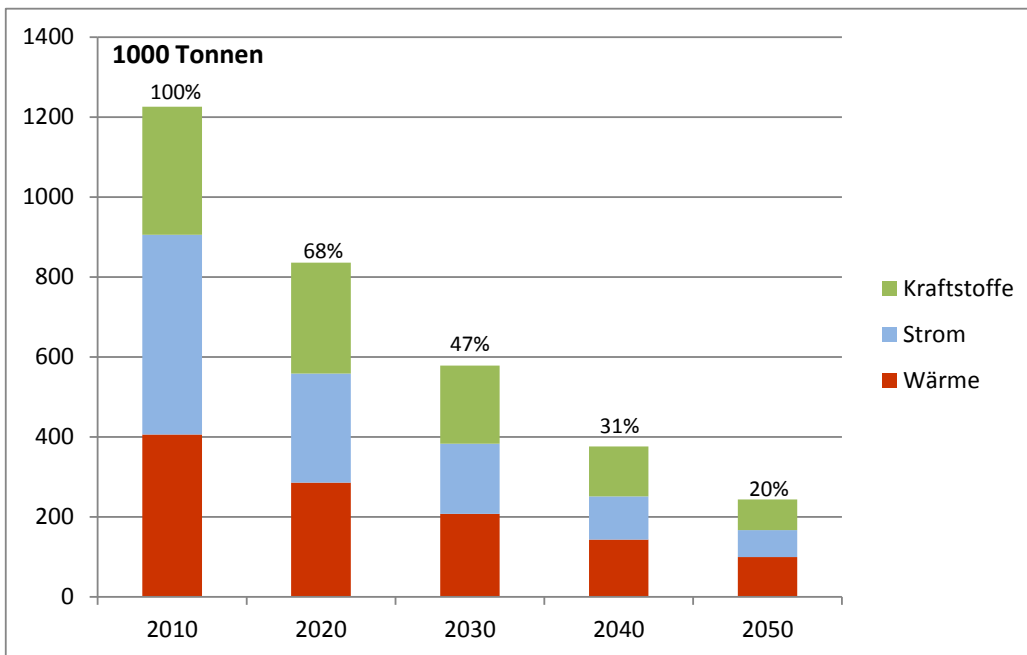


Abbildung 3-2: Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Emissionen der Stadt Heidelberg im Szenario „MASTERPLAN“ bis zum Jahr 2010, Quelle: ifeu 2014

Ein Blick in die Berechnungsgrundlagen für dieses Szenario zeigt, dass als einzige Suffizienzannahme gleichbleibende Wohnflächen pro Person ab dem Jahr 2010 betrachtet wurden. Ohne für den hier vorliegenden Bericht neue Berechnungen anzustellen, zeigen die obigen Betrachtungen für den Zeitraum bis 2014, welche starken zusätzlichen Impulse durch Verringerungen der Wohnflächen pro Person und höhere Belegungsdichten prinzipiell möglich wären.

Betrachtet man zudem die Diskussionen um die s.g. Rebound-Effekte (vgl. z.B. Santarius 2015), die in den o.g. Szenarien nur geringfügig eingeflossen sind, zeigt sich die Dringlichkeit der Berücksichtigung von Suffizienzfragen für das Erreichen der Klimaschutzziele noch deutlicher.<sup>1</sup>

### 3.2 Entwicklung der Wohnsituation allgemein bis 2014

Die Erfassung von Wohnen in Wohngemeinschaften/Wohnprojekten ist in der bundesdeutschen Statistik nicht standardmäßig vorgesehen (vgl. Erhebungsschema des Mikrozensus 2014 in Abbildung 3-3). Mit dem im Mikrozensus eingesetzten „Lebensformenkonzept“ wird die Bevölkerung grundsätzlich entlang zweier „Achsen“ statistisch erfasst: Erstens der Elternschaft und zweitens der Partnerschaft (Destatis 2015). Gemeinschaft über diese Kriterien hinaus wird nicht erhoben. Auch in Heidelberg werden Gemeinschaftliche Wohnformen im Sinne dieses Berichts nicht systematisch statistisch erfasst, soweit sie nicht von

<sup>1</sup> Die benötigte Wohnfläche beeinflusst nicht nur die Treibhausgasemissionen durch den Bedarf an Raumwärme und Strom, sondern auch Treibhausgasemissionen durch Flächenversiegelung, CO<sub>2</sub>-Senken, Zersiedelung etc. Hier wird aber nur auf die haushaltsinternen Faktoren eingegangen.

der Stadt gefördert wurden<sup>1</sup>. Daher greifen wir bei der Analyse für diesen Bericht zunächst andere Indikatoren auf, die Hinweise auf das Zusammenleben von Menschen generell geben, hier zumeist auf das Zusammenleben in einem Haushalt bezogen.

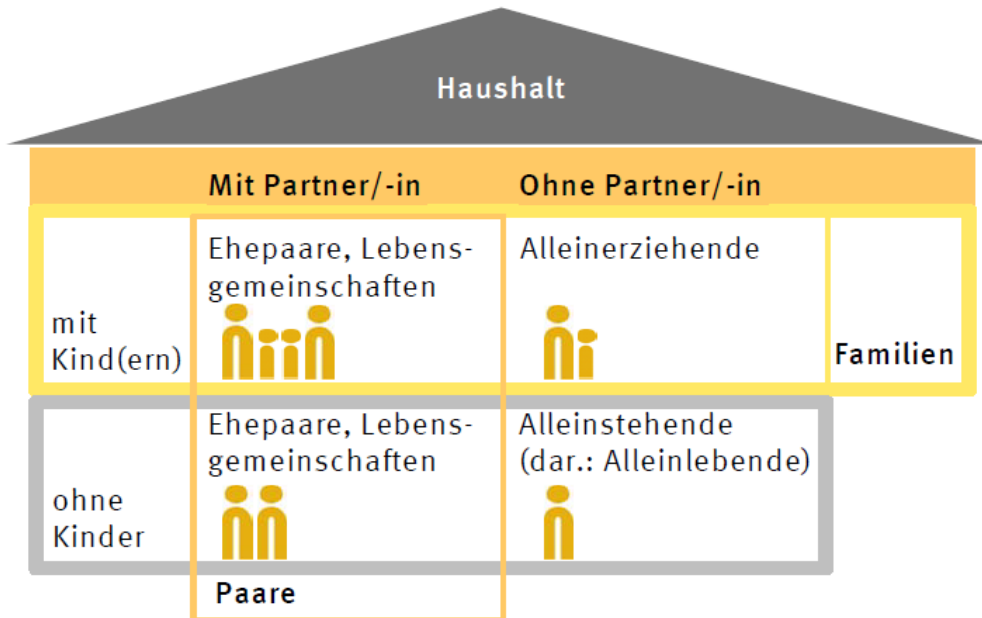


Abbildung 3-3: Systematik der Erfassung der Familien- und Lebensformen im Mikrozensus (Quelle: Destatis 2015)

Die Wohnungsbelegungsdichte (durchschnittliche Personenzahl/Haushalt) ist in Heidelberg im Zeitraum von 1987 bis 2014 von 2,31 auf 1,93 gesunken. 56 % der Haushalte waren im Jahr 2013 Einpersonenhaushalte (41 % im bundesdeutschen Durchschnitt)<sup>2</sup>. 29 % waren Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder (können Wohngemeinschaften oder auch Paare sein) (Bundesdurchschnitt etwa 30 %). Auch die Bautätigkeit greift diese Tendenzen auf: 46 % der im Jahr 2013 neu gebauten Wohnungen sind 1-Raum-Wohnungen (Stadt Heidelberg 2003 und 2014a).

Ähnlich wie in ganz Deutschland zeigt sich u.a. aufgrund der genannten Entwicklung auch in Heidelberg eine deutliche Steigerung der Wohnquadratmeterzahl pro Person: Die Wohnfläche pro Person ist in Heidelberg von 32,2 m<sup>2</sup> im Jahr 1987 auf 39,9 m<sup>2</sup> im Jahr 2014 gestiegen (plus etwa 24 %)<sup>3</sup> (Stadt Heidelberg 2015).

Wohnraum in Heidelberg ist vergleichsweise teuer. Gründe hierfür sind, dass Heidelberg ein beliebter Standort mit hoher Lebensqualität und einem attraktiven Umfeld ist, im Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar liegt und zudem große Hochschulen mit mehr als 30.000 Studierenden aufweist. Zusätzlich ist durch die topografische Lage der Stadt das Flächenwachstum begrenzt, was sich zusammen auf das Mietpreinsniveau auswirkt, wie die Abbildung 3-4 zeigt. Aber auch die Kaufpreise sind hoch: für Eigenheime mit gutem

<sup>1</sup> Telefonische Auskunft des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Heidelberg, 16.2.2016.

<sup>2</sup> Hier gibt es in der Statistik Unschärfen bzgl. z.B. Wohngemeinschaften.

<sup>3</sup> Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz, Einwohnerzahl, eigene Fortschreibung der Stadt Heidelberg)

Wohnwert liegen die Quadratmeterkaufpreise zum Beispiel in vergleichbarer Höhe wie in sehr teuren Städten wie Frankfurt am Main.

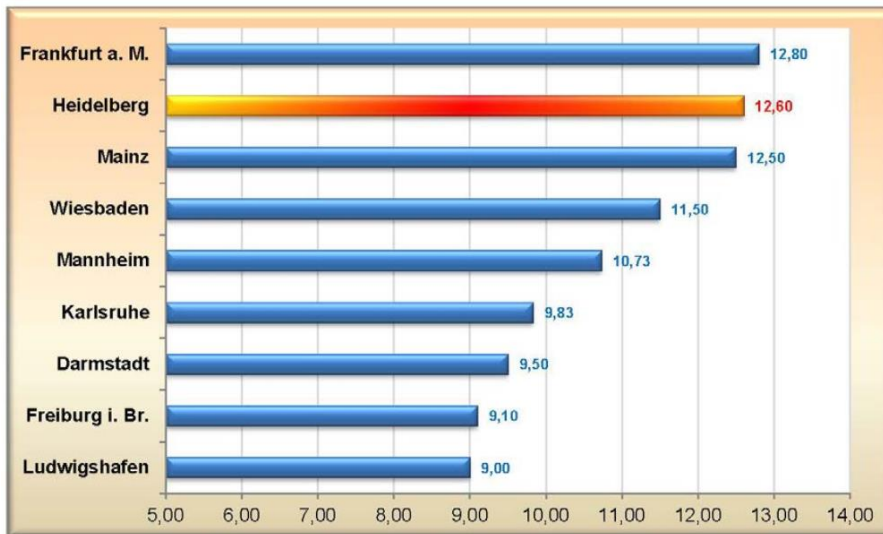


Abbildung 3-4: Quadratmeterpreise im Städtevergleich<sup>1</sup> (Quelle: IVD-Wohnpreisspiegel 2013/2014, zitiert in Stadt Heidelberg 2014: Grundstücksmarktbericht 2014).

Der Wohnungsbestand ist in Heidelberg weit überwiegend in privater Hand (Privatpersonen: 38 %, Wohnungseigentümergeinschaften 36 %). In Hand der Kommune bzw. von kommunalen Wohnungsunternehmen befinden sich nur etwa 10 % der Wohnungen. Etwa 70 % der Wohnungen sind vermietet, in etwa 30 % wohnen die Eigentümer selbst. Nur etwa 7 % sind Wohnungsbestand mit Sozialbindung (Stadt Heidelberg 2014a, S. 2).

### 3.3 Gemeinschaftliches Wohnen in Heidelberg

#### Leitbild und Zielsetzung der Stadt Heidelberg

Der Stadtentwicklungsplan Heidelberg stellt für Heidelberg die „Lokale Agenda 21“ dar, in der auch die wichtigsten Nachhaltigkeitsziele berücksichtigt sind. Bei den Zielformulierungen im noch geltenden „Stadtentwicklungsplan 2015“ finden sich einige Passagen, die das hier behandelte Themenfeld berühren. (Alle folgenden Zitate aus Stadt Heidelberg 2007, Unterstreichungen bei den folgenden Zitaten vom Autor).

„**Bauland ist sparsam zu verwenden.** Dabei ist die Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale von zentraler Bedeutung. .... Neue Siedlungsflächen sollen bei ausreichend gemischter Bebauung mit Vorrang dem Bau von preiswerten Wohnungen dienen. Um den Zuwachs der Siedlungsfläche so gering wie möglich zu halten, muss in allen Bereichen auf eine intensivere Flächenausnutzung hingewirkt werden.“ S. 13

„**Wohnraum für alle.** Das Menschenrecht auf Wohnung ist zu sichern. Die Stadt Heidelberg strebt eine ausreichende Versorgung mit Wohnungen an, insbesondere für Haushalte mit

<sup>1</sup> Hochschulstädte in der Oberrheinischen Tiefebene mit mehr als 140.000 Einwohnern. Nettokaltmieten für Neubauwohnungen, Euro je m² Wohnfläche monatlich, 3 Zimmer, ca. 70 m² mit gutem Wohnwert



durchschnittlichen oder unterdurchschnittlichen Einkommen und anderen Benachteiligten am Wohnungsmarkt, die ihren Arbeits-/Lebensmittelpunkt in Heidelberg haben.“ S. 21

„**Preiswertes Wohnen.** Dies ist nur zu realisieren, wenn die Stadt besseren Zugriff auf Bauland erhält. ... Genossenschaftliches Bauen mit Eigenbeteiligung zwecks Kostensenkung ist zu erwägen. Die Möglichkeiten zum kostengünstigen Bauen sind intensiv zu prüfen. Durch Reduktion der Erschließungskosten und Nutzung von Rationalisierungsreserven in der Bauplanung und beim Ablauf von Bauprojekten ergeben sich u.a. Einsparmöglichkeiten.“ S. 21

„**Unterschiedliche Lebensphasen und -formen berücksichtigen.** Die Stadt strebt an, neue Wohnformen zu fördern und zu unterstützen, die den geänderten Lebens- und Arbeitsverhältnissen Rechnung tragen und wechselnden Bedürfnissen unterschiedlicher Lebensalter und Lebensformen gerecht werden.

Ältere Menschen leben oftmals nach dem Auszug der Kinder und nach dem Tod des Partners in den ehemaligen Familienheimen/-wohnungen weiter. Dabei werden die großen untergenutzten Flächen vielfach zur Last und eine Bereitschaft zum Umzug in eine kleinere Wohnung ist latent vorhanden. ... Generell sind Strategien zu entwickeln, die eine freiwillige Einsparung von Wohnraum fördern.“ S. 22

„**Förderung ökologischen Bauens.** Die Stadt setzt sich insbesondere für ein energiesparendes, ökologisches Bauen und Umbauen ein und strebt hohe Baudichten an, die aber das menschliche Maß beibehalten. ... “ S. 22

„**8.000 bis 10.000 Wohnungen mehr.** .... Dabei wird angestrebt, dass der Zuwachs des Wohnflächenkonsums nicht über 2,5 qm pro Kopf steigt (Durchschnitt 2010: 37 qm/Einwohner<sup>1</sup>. S. 23; Durchschnitt 2014: 37,4 qm/Einwohner<sup>2</sup>).

„**Solidarität und Eigeninitiative fördern.** Stadtentwicklungsplanung soll Eigeninitiative (Kommunitarismus), Kooperation und Nachbarschaft unterstützen, Hilfe zur Selbsthilfe bzw. Selbstorganisation fördern.“ S. 29

„**Betreutes Wohnen in allen Stadtteilen anbieten.** Ein besonderes Augenmerk wird auf quartiersnahe Angebote zum Betreuten Wohnen zu richten sein. In Kombination mit Wohnraumberatung und Wohnraumanpassung sowie Hilfen zum Umzug gilt es, für jeden älteren Menschen die optimale Wohnsituation in vertrauter Umgebung zu erreichen und gleichzeitig Wohnraum effizient zu nutzen.“ S. 31

„**Heidelberg als Wohnstandort stärken.** ... Soziale Qualitäten, die auch die veränderten Wirklichkeiten des Zusammenlebens berücksichtigen, werden dabei immer wichtiger. Sie sollen durch gemeinschaftsorientierte, generationenübergreifende Projekte und nutzungsflexibles, barrierefreies Bauen entwickelt werden.“ S. 37

Speziell für einen Teil der Konversionsflächen (Südstadt) wurden konkretisierend *Wohnungspolitische Leitlinien* beschlossen, die auch den folgenden Passus umfassen (<http://www.heidelberg.de/Konversion,Lde/Startseite+Konversion/Konversionsflaechen/Wohnungspolitischen+Konzept+Suedstadt.html>) :

<sup>1</sup> Erläuterung: bis zum Jahr 2015 sollte sie absolut also nicht über 39,5 qm/Person liegen.

<sup>2</sup> Im Unterschied zu den qm/Einwohner-Angaben auf Seite 14 beziehen sich die Werte hier auf die *amtliche* Einwohnerzahl, die von der *von der Stadt fortgeschriebenen* Einwohnerzahl abweicht.

„[...]Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Vor allem in akademisch geprägten Städten sind zunehmend gesellschaftliche Tendenzen zu beobachten, die die tradierten Formen des Wohnens in Kleinhaushalten zu überwinden suchen. Die Ansätze sind dabei genauso vielfältig wie die Zielgruppen. Gemeinsam ist diesen Projekten, dass sie auf dem normalen Wohnungsmarkt erhebliche Hürden zu überwinden haben und daher nur selten zum Zuge kommen. Für viele der Interessenten sind diese Wohnformen eine Alternative zur Abwanderung ins Umland. Für gemeinschaftliche Wohnprojekte, alternative Wohnformen und generationsübergreifendes Wohnen sind in Absprache mit den Interessenten einzelne Gebäude vorgesehen. Mit den interessierten Gruppen werden derzeit Gespräche über die konkreten Umsetzungsmöglichkeiten geführt. Die Umsetzung erfolgt in den Segmenten Miet/Eigentum/allgemeiner Wohnungsmarkt.“

Die Zielsetzungen zum Klimaschutz wurden ja schon in der Einleitung dieses Berichts dargestellt.

Damit sind viele wichtige Aspekte eines suffizienteren Wohnens im Leitbild der Stadt Heidelberg prinzipiell verankert. „Gemeinschaftliches Wohnen“ wird in den übergeordneten Hauptzielen nicht explizit erwähnt, jedoch durch den Begriff „gemeinschaftsorientierte Projekte“ als Richtung genannt. Gemeinschaftliches Wohnen kann jedoch prinzipiell zu fast allen genannten Zielen beitragen (vgl. auch Abschnitt 4.1 „Chancen und Risiken“). Speziell erwähnt werden gemeinschaftliche Wohnprojekte dann für einen speziellen, neu zu entwickelnden großen Bereich in Heidelberg. Hier sind die Formulierungen aber eher reaktiv gewählt („mit interessierten Gruppen ...“) als dass es um eine aktive Zielsetzung ginge.

Viele der oben aufgeführten Formulierungen sind generell vage und vorsichtig da es sich eher um ein Leitbild handelt. Deshalb sind die Ziele daraus nur ganz selten als operationalisierbare Ziele dargestellt, deren Erreichung auch überprüfbar wäre.

## Monitoring

Trotz der oben aufgeführten Ziele und vieler Aktivitäten der Stadt im Themenfeld „Wohnen“ bleibt das Thema auch etwa 10 Jahre nach der Formulierung des Leitbilds weiterhin ein Drängendes. Eine Befragung der Heidelberger Bevölkerung im Jahr 2014 ergab: „Der Bereich Wohnungsmarkt und Mieten landet erneut auf Platz zwei der Problemagenda“, nach dem Thema Verkehr (Heidelberg 2015b). Und im Nachhaltigkeitsbericht 2014, der die Fortschritte im Stadtentwicklungsplan dokumentiert, konstatiert die Stadt: „Trotz der rasanten Entwicklung [...], zeigt sich im Zielbereich Wohnen der größte Handlungsbedarf.“ (Stadt Heidelberg 2015a)

Der Nachhaltigkeitsbericht stellt ein Monitoring des Stadtentwicklungsplans unter anderem anhand von Indikatoren dar. In der Tabelle 3-1 sind ausgewählte Indikatoren mit Bezug zum Thema Gemeinschaftliches Wohnen zu sehen. Im Wesentlichen aufgrund der Erschließung eines neuen Stadtteils fällt einzig der Indikator „Fertiggestellte Wohnungen“ eindeutig positiv aus. Beim Wohnflächenzuwachs pro Person konnte eine Stagnation erreicht werden. Die Zahl von der Stadt unterstützter Gemeinschafts(wohn)- oder Nachbarschaftsprojekte wuchs im letzten Berichtszeitraum auch nicht weiter (2010 bis 2013).

Tabelle 3-1: Entwicklung von Zielmonitoring-Indikatoren zum Stadtentwicklungsplan Heidelberg (Quelle: Stadt Heidelberg 2015a)

Ziel	Indikatoren	2000	2003	2006	2010	2013	Differenz 10/13	Bewertung 10/13
<b>QU 5</b> Vielfalt der Lebensformen	Bestand an Wohnungen in Gemeinschafts- und/oder Nachbarschaftsprojekten mit kommunaler Unterstützung <sup>5</sup>	178	185	185	210	210	0	●
Ziel	Indikatoren	2000	2003	2006	2010	2013	Differenz 10/13	Bewertung 10/13
<b>WO 1, WO 2</b> Wohnraum für alle, 8.000 bis 10.000 Wohnungen mehr, Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt	Fertiggestellte Wohnungen (Saldo)	346	321 (2004)	182	176	630	+454	●+
	Anteil geförderter Wohnungen <sup>1</sup> unter den fertiggestellten in Prozent	19,1	10,4	1,6	40,3	9,7	-30,6 % Pt.	●-
	Bestand an Wohnungen mit Sozialbindung	9.766	9.570	7.205	5.766	5.415	-351	●-
	Durchschnittlicher Mietpreis pro m <sup>2</sup> gemäß Mietspiegelhebung in Euro	7,08	7,05	7,28	7,63	8,13	0,5	●-
	Quadratmeter Eigentumswohnung, die mit einem durchschnittlichen jährlichen verfügbaren Einkommen je Einwohner/-in in Heidelberg zu erwerben sind <sup>2</sup>	8,2	9,3	9,6 (2005)	10,5 (2008)	8,6 (2011)	-1,9	●-
<b>WO 5, SL 6</b> Wohnflächenzuwachs pro Kopf begrenzen, Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen	Pro-Kopf-Wohnfläche der Einwohner/-innen in m <sup>2</sup>	36,5	36,5	36,8	37,2	37,2	0	●

1: Preis- und Belegungsgebundene Wohnungen;

2: Gleitender Mittelwert über jeweils 3 Jahre;

5: aufsummierte Werte seit 1997

zu Pro-Kopf-Wohnfläche: Im Unterschied zu den qm-Angaben/Einwohner auf Seite 14 beziehen sich die Werte hier auf die amtliche Einwohnerzahl, die von der von der Stadt fortgeschriebenen Einwohnerzahl abweicht.

Wie weiter oben erwähnt, gibt es keine offizielle Statistik mit einer Übersicht über Gemeinschaftliches Wohnen in Heidelberg, soweit es nicht direkt von der Stadt unterstützt wird. Die in Abschnitt 3.2 genannten allgemeinen Wohn-Indikatoren (Wohnungsbelegungsdichte, sehr hoher Anteil an Einpersonenhaushalten, Wohnquadratmeter pro Person) deuten darauf hin, dass bis zum Jahr 2014 der Trend in Heidelberg nicht in Richtung Gemeinschaftliches Wohnen geht und zumindest im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

sogar eine Individualisierung vorhanden ist, zieht man zum Vergleich den Anteil an Einpersonenhaushalten heran (56 % in Heidelberg, 41 % im Bundesdurchschnitt). Dazu trägt sicher auch der sehr hohe Anteil an Studierenden in der Stadt bei.

Nach Schätzung des (in Heidelberg lebenden) Autors gibt es in Heidelberg maximal ein halbes Dutzend Gemeinschaftlicher Wohnprojekte im weiter oben genannten Sinne<sup>1</sup>. Auf der Webseite der Stadt Heidelberg zu diesem Thema sind 3 Projekte aufgeführt (<http://www.heidelberg.de/hd,Lde/HD/Leben/Gemeinsam+Wohnen.html>, zuletzt aufgerufen am 19.2.2016)<sup>2</sup>. Die Zahl von Wohngemeinschaften, insbesondere studentischer Wohngemeinschaften ist jedoch auch nicht grob angebbbar, weil sie auch statistisch nicht erfasst werden.

### Aktuelle Entwicklungen

Es gibt zum Zeitpunkt des Schreibens dieses Berichts eine Reihe von Initiativen, die gemeinsame Wohnprojekte realisieren möchten. Ein Anlass für das Zusammenfinden dieser Menschen ist die spezifische Heidelberger Situation, dass durch den Abzug der US-amerikanischen Truppen aus Heidelberg bis zum Jahr 2014 der Stadt 180 Hektar Fläche zusätzlich zur Verfügung steht, davon etwa 80 Hektar zentrumsnah. Hier ergibt sich viel attraktiver Gestaltungsspielraum, eben auch für Gemeinschaftliches Wohnen.

Ein größerer Teil der interessierten Initiativen haben sich unter dem Dach „hd-vernetzt“ zusammengeschlossen, um gegenüber und mit der Stadt mehr erreichen zu können und frühzeitig durch einen Erfahrungsaustausch zu lernen. Hierzu zählen Collegium Academicum, Kommunale HD, Hagebutze, Konvisionär, Oase e.V. (Horizonte), Wohnstadt-Werkstadt<sup>3</sup>. Die Initiativen vertreten je nach Zusammensetzung jeweils unterschiedliche Interessensgruppen: Sie reichen von Plänen für ein selbstverwaltetes studentisches Wohnheim, über Zusammenschlüsse von überwiegend jüngeren Familien bis hin zu insgesamt gemischten Bevölkerungsteilen. Entsprechend vielfältig sind auch die Organisations- und Finanzierungsmodelle, Zielsetzungen und baulichen Anforderungen.

Hd-vernetzt bzw. ein Teil der dort aktiven Initiativen waren in unserem Forschungsprojekt in Form von Interviews, Workshops und Gesprächen eingebunden. Dabei konnten in der Laufzeit des Projekts (2013 bis 2016) einige der Initiativen ihre Planungen sehr weit voranbringen. Jedoch gelang es keiner der Initiativen in diesem Zeitraum, das gemeinsame Wohnen schon zu realisieren, weil die Nachnutzung der Konversionsflächen generell noch nicht erfolgt ist. Über die im folgenden Abschnitt dargestellten generellen Hemmnisse hinaus trugen hierzu im Speziellen in Heidelberg der komplizierte Übergabeprozess der Flächen von den ehemaligen Streitkräften an die Stadt sowie die umfangreichen Bürgerbeteiligungs- und Planungsprozesse für die neuen Stadtteile bei.

Eine zum Teil gegenläufige Entwicklung im Vergleich zu den gemeinschaftlichen Zielen dieser Initiativen zeigt sich jedoch darin, dass weiterhin ein sehr großer Teil kürzlich neugebauten und in Planung befindlichen Wohnraums Einzimmer-Wohnungen sind bzw. sein werden. Auch und gerade Unterkünfte für Studierende werden in Heidelberg vermehrt als Ein-Raum-Appartements mit integrierter Küchenzeile konzipiert und vermarktet<sup>4</sup>. Zwar

<sup>1</sup> Vgl. in Tübingen: über 100 realisierte Baugemeinschaftsprojekte schon bis 2007 (Architektenkammer Baden-Württemberg 2007)

<sup>2</sup> Diese drei Projekte sind auch Teil der in der Tabelle 3-1, Seite 17, Spalte 1 aufgeführten 210 kommunal unterstützten Projekte.

<sup>3</sup> siehe deren Webseite/Blog: <https://hdvernetzt.wordpress.com/>, Stand am 15. Februar 2016

<sup>4</sup> Vgl. z.B. im neuen Stadtteil Bahnstadt mit mehreren hundert Einzimmerwohnungen.

gibt es dort vereinzelt auch Flächen für gemeinschaftliche Nutzungen (Lern-, Arbeits-, Fitness-, Party- und Waschmaschinenräume), gemeinschaftlich genutzte Küchen und Essbereiche sind jedoch fast nicht vorhanden, wie das für Energiesuffizienz wichtige Faktoren wären. Solche Angebote von Einpersonenzimmern scheinen jedoch ungebrochen auf Nachfrage zu stoßen.

# 4 Chancen, Risiken und Hemmnisse

---

In diesem Abschnitt werden zunächst die Chancen und Risiken betrachtet, die sich dem Bewohner / Beteiligten am Gemeinschaftlichen Wohnen aber auch der Kommune als Akteur bieten. Anschließend geht der folgende Abschnitt auf Hemmnisse ein, die einem Gemeinschaftlichen Wohnen generell und speziell in Heidelberg entgegenstehen.

## 4.1 Chancen und Risiken Gemeinschaftlichen Wohnens

Chancen und Risiken Gemeinschaftlichen Wohnens wurden schon in zahlreichen Publikationen analysiert. Deshalb wird hier nur eine kurze Übersicht gegeben und auf die entsprechenden Quellen für ausführlichere Darstellungen verwiesen. Vertieft wird hier noch auf spezielle energetische und damit verbundene ökologische Aspekte eingegangen.

Die folgende Tabelle 4-1 zeigt eine Übersicht der wesentlichen Chancen und Risiken.

Soziale, ökonomische und städtebauliche Aspekte wurden z.T. eingehend anhand bestehender Fallbeispiele von *Wohnprojekten* untersucht (vgl. Zusammenstellungen in Müller 2015 [insbes. in Hinblick auf Quartiersentwicklungsaspekte, hier überwiegend durch junge Familien dominiert], in *Netzwerk: Soziales neu gestalten* (2010) [Schwerpunkte: generationenübergreifende Ansätze des moderierten und barrierefreien Wohnens, ältere Menschen, Menschen mit Behinderung als auch auf Familien]).

Zu den Auswirkungen Gemeinschaftlichen Wohnens auf den Energieverbrauch findet man jedoch deutlich weniger Untersuchungen. Hannes Müller hat in seiner Arbeit zu Baugemeinschaften (zumeist Wohnprojekte in unserem Sinne) Wesentliches hierzu zusammengestellt. Als wichtige Brücke zwischen sozialen und ökologischen Aspekten wird herausgearbeitet, dass die höhere Akzeptanz einer größeren baulichen Dichte bei Wohnprojekten gegenüber klassischen baulichen Ansätzen auch zu ökologischen Vorteilen führt. „Wie [...] gezeigt handelt es sich bei der baulichen Dichte um das zentrale Element für die ökologische Nachhaltigkeit der Fallbeispiele. [...] Neben dem geringeren Flächenbedarf wird mittels der hohen Dichte der städtebaulichen Entwürfe unter anderem ein effizienter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr, eine zentrale Wärmeversorgung und eine Minderung der PKW-Nutzung möglich.“ (Müller 2015, S. 219, unter Berücksichtigung von Brohmann 2002). Die Zusammenstellungen zeigen aber auch, dass es sich hier bisher im Wesentlichen um Betrachtungen von Modellprojekten handelt. Inwiefern sich diese Einzelbetrachtungen schließlich auch auf die Mehrzahl der Projekte übertragen lassen, scheint jedoch (auch wenn es vermutet werden kann) noch nicht hinreichend belegt.

Es ist wahrscheinlich, dass für das Themenfeld Bauen/Wohnen auch der Parameter „Wohnfläche/Person“ für die bauliche Dichte eine wichtige Rolle spielt. Dies ist jedoch nicht explizit erwähnt. Und hierzu wurden vom Autor dieses Berichts auch in anderen Studien keine Hinweise gefunden. Im Rahmen der Gespräche mit Praxispartnern in diesem Forschungsprojekt wurde angemerkt, dass es in Beispielen in Heidelberg durchaus nicht

selbstverständlich wäre, in den Wohnprojekten geringere Wohnflächen/Person vorzufinden, zumindest im Vergleich mit den vorherigen Wohnsituationen der Beteiligten<sup>1</sup>.

Wissenschaftliche Untersuchungen von *Wohngemeinschaften* in Hinblick auf den Energieverbrauch sind uns nicht bekannt geworden. Da Wohngemeinschaften (im Sinne der hier getroffenen Definition) ja nicht in explizit für sie gebaute Gebäude ziehen, sondern in „normale“ Wohnungen, gilt hier am ehesten die Analogie zu Haushaltsgrößenbetrachtungen. Danach wären energetische Vorteile gegenüber einer entsprechend größeren Zahl von 1-Personen-Haushalten zu vermuten (vgl. z.B. die Tabelle 2-1 weiter oben).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bei Gemeinschaftlichem Wohnen eine Reihe von Chancen einer geringen Zahl von Risiken gegenüberstehen und deshalb solche Wohnformen schon aus sozialen und städtebaulichen Gründen heraus politisch unterstützt werden sollten. Trotzdem können natürlich individuell einzelne Nachteile höher gewichtet werden, als die Summe von weiteren potenziellen Vorteilen, wenn es um konkrete Entscheidungen über die Wohnform geht. Zudem gibt es auch Hemmnisse auf dem Weg zum Gemeinschaftlichen Wohnen, wie im nächsten Abschnitt ausgeführt wird.

In Bezug auf die Energiesuffizienz scheint uns über die untersuchten Modellprojekte hinaus Absicherungsbedarf zu bestehen, ob und unter welchen Bedingungen tatsächlich durch Gemeinschaftliches Wohnen ein geringerer Energieverbrauch erzielt wird.

Bei Wohngemeinschaften und Wohnprojekten spielt vor allem die Frage der Vergleichsgröße eine Rolle: Wer aus der elterlichen Wohnung in eine Wohngemeinschaft zieht, kann sich evtl. auch vergrößern, liegt aber vermutlich immer noch unterhalb der rund 45 qm pro Person, die der bundesdeutsche Durchschnitt etwa belegt. Ähnlich ist es bei Wohnprojekten mit Gemeinschaftsflächen: Mit welchen Vergleichsgruppen und Lebenssituationen wird verglichen? Es gibt in diesem Bereich zwar auch Luxusvarianten, und Menschen in diesen Projekten wohnen möglicherweise auf mehr Fläche als der Durchschnitt. Aber wie würden diese Menschen leben, wenn sie nicht in einem solchen Projekt lebten?<sup>2</sup> Dann würde die Möglichkeit bestehen, dass sie in einem freistehenden Einfamilienhaus noch mehr Fläche belegten. Das lässt die Vermutung zu, dass Wohnprojekte zu weniger Wohnflächenverbrauch führen. Für den Beleg, ob das Leben in Wohnprojekten auch tatsächlich mit weniger Energieverbrauch beim Wohnen einhergeht, insbesondere wenn Wohnprojekte aus dem Stadium der Modellprojekte heraustreten, steht die Absicherung nach unserem Erkenntnisstand noch aus.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> aus dem Workshop „Unterstützungsmöglichkeiten für gemeinschaftliche Wohnformen in Heidelberg“ im Rahmen dieses Forschungsprojekts im Juli 2015

<sup>2</sup> Vgl.: Projekt FRIENDS in München: <https://www.youtube.com/watch?v=FPySShr0kks> Hier leben Menschen auf 45 m<sup>2</sup> anstatt auf 100 m<sup>2</sup>, die sie evtl. ansonsten beanspruchen würden.

<sup>3</sup> Die Überlegungen in diesem Absatz stammen aus einem E-Mail-Wechsel mit Anja Bierwirth vom Wuppertal-Institut im Februar 2016.

Tabelle 4-1: Chancen und Risiken Gemeinschaftlichen Wohnens (zusammengestellt für Wohnprojekte, relevante Aspekte für Wohngemeinschaften sind unterstrichen); Zusammenstellung u.a. aus Architektenkammer Baden-Württemberg 2007, Fedrowitz, Gailing 2003; Müller 2015, Netzwerk: Soziales neu gestalten 2010)

Für ...	Chancen	Risiken
... Bauherr/ Mitbewohner	<u>Kosten-Leistungsverhältnis günstiger</u> (Gründe: direkte Kostenbeeinflussung in Planung, kein Bauträger/Investor mit Gewinninteresse, Eigenleistungen möglich, <u>gemeinsame Nutzung von Wohnraum und Dingen</u> )	<u>Mehr persönlicher Aufwand</u> (für Bauphase, Abstimmungen <u>im Alltag</u> )
	Mehr Gestaltungsoptionen (individueller, altersgerecht, familiengerecht)	<u>Weniger Gestaltungsoptionen</u> (mehr Rücksicht auf Andere beim Bauen und im Alltag)
	<u>(Mehr) gegenseitige Unterstützung im Alltag</u> (z.B. weniger kommerzieller Pflegebedarf)	Etwas weniger gut verkauf-/vermietbar, weil spezifischere Zielgruppe
	Steigerung von Autonomie, und Selbstbestimmung im Alter	<u>Lässt sich der „Spirit“ der Gründergeneration auch bei Wechseln in der Gruppenzusammensetzung später aufrechterhalten?</u>
	Mitbewohner vor dem Zusammenleben in Bauphase kennenlernen	
... Kommune / Stadt- / Quartiersplanung	(Re-)Urbanisierung attraktiv halten/machen (insbes. in Innenstädten)	Mehr Aufwand für Begleitung der Projekte
	Bauherren übernehmen mehr Verantwortung	Geringere Geschwindigkeit insbesondere in der Konzeptions- und Planungsphase
	Häufig wird das Umfeld in die Planungen einbezogen → bessere Integration ins Quartier	
	Sozial stabilere Nachbarschaften	
	Mehr soziale und bauliche Vielfalt	
	Mehr Chancen auf Nutzungsmischung	
	Mehr Wettbewerb im Bausektor (auch gegenüber Bauträgern)	
	Je nach rechtlichem Modell: Entzug des Wohnraums aus vornehmlich spekulativen Interessen → auf Dauer günstigerer Wohnraum mit keinem/weniger Subventionsbedarf für prekäre Zielgruppen	
... Soziale/charitative Einrichtungen	Weniger externer Pflege-/Betreuungsbedarf bei Bewohnern mit Einschränkungen	
... Ökologie	Insbes. aufgrund sozial stabilerer Nachbarschaften → Größere bauliche Dichte wird akzeptiert → weniger Flächenversiegelung, leichtere ÖPNV-Anbindung und Car-Sharing-Organisation, wirtschaftlichere Nahwärmeversorgung etc.	Aus Kostengründen wird ggfs. auf höhere ökologische Standards verzichtet
	CO2-Emissionen: Zumeist geringer aufgrund baulicher Ausführungen (aufgrund Effizienz und Einsatz erneuerbarer Energien)	
	Zudem wird Gemeinschaftlichen Wohnprojekten attestiert, dass sie große „Potenziale für wohnökologisches Lernen“ aufweisen.	



## 4.2 Hemmnisse für Wohnprojekte

Hemmnisse für Gemeinschaftliches Wohnen hängen im Wesentlichen von der Gemeinschaftswohnform ab. Für die Gründung neuer *Wohngemeinschaften* wurden in der wissenschaftlichen Literatur, insbesondere unter dem Aspekt der Energiesuffizienz, keine Hemmnisdarstellungen gefunden. Da im Forschungsprojekt Energiesuffizienz zudem keine Praxispartner aus Wohngemeinschaften im Sinne der o.g. Definition mitwirkten, wurden hierzu auch keine weiteren Forschungen verfolgt. Die im Folgenden beschriebenen Hemmnisse beziehen sich von daher auf *Wohnprojekte*.

Generell kann unterschieden werden zwischen allgemein in der vielfältig hierzu vorliegenden Literatur aufgeführten Hemmnissen, und Hemmnissen, die spezifisch für die Stadt Heidelberg sind (bzw. hier spezifische Ausprägungen haben). In diesem Abschnitt werden zunächst die allgemeinen Hemmnisse kurz aufgeführt. Im nächsten Kapitel wird dann spezifischer auf Heidelberg eingegangen.

Als Hemmnisse für das gemeinschaftliche Wohnen (im weiteren Sinne) in schon bestehenden Gebäuden wurden auf dem Praxispartner-Workshop 2015 u.a. folgende wesentlichen Punkte benannt:

- Bestehende Schnitte und Architektur hemmen oder verhindern Veränderungen hin zu gemeinschaftlicheren Wohnformen, da häufig ein Umbau notwendig wäre.
- Gemeinsame Spielräume für Kinder fehlen
- Neue Studierenden-Wohnheime werden (in Heidelberg) zumeist als 1-Personen-Apartments gebaut (anstatt als WGs)

Aus diesen Gründen entspringen dann die Ideen zu gemeinsamen (Neu-)Bauprojekten, um die Wünsche des gemeinsamen Wohnens trotzdem zu realisieren (→ *Wohnprojekte* in unserer Definition). Allgemein stellen die in der Tabelle 4-1 gezeigten möglichen Risiken prinzipiell Hemmnisse für die Verwirklichung von Wohnprojekten dar.

Aus Perspektiven der Initiatoren/Mitwirkenden/Bewohner:

- Mehr persönlicher Aufwand (für Bauphase, Abstimmungen im Alltag)
- Evtl. weniger Gestaltungsoptionen als bei alleinigem Selberbauen (mehr Rücksicht auf Andere beim Bauen und im Alltag)
- Etwas weniger gut weiterverkauf- oder vermietbar, weil spezifischere Zielgruppe, oder wenn doch zu spezifisch gebaut wurde
- Wie lässt sich der „Spirit“ der Gründergeneration auch bei Wechseln in der Gruppenzusammensetzung später aufrechterhalten?

Aus Perspektive der Stadt-/Quartiersplanung:

- Mehr Aufwand für Begleitung der Projekte
- Geringere Geschwindigkeit insbesondere in der Konzeptions- und Planungsphase
- Aus Kostengründen wird ggfs. auf höhere ökologische Standards verzichtet

Darüber hinaus wurden in verschiedenen Quellen und bei eigenen Erhebungen die folgenden allgemeinen Hemmnisse genannt<sup>1</sup>:

- Dynamische Prozesse innerhalb der Initiatorengruppe, bzw. mangelnde Kenntnisse zur Steuerung der Dynamik/Prozesse  
Dies macht insbesondere die Anfangsphasen solcher Gruppen sehr anstrengend und aufreibend. Viele Menschen und Interessierte springen auch deshalb wieder ab. (DZFA 2005, Leuser, Duscha, Brischke 2015, weitere)
- Mangelndes Know-How bzgl. Rechtsform-/ Finanzierungs-, baulichen Themen  
Die meisten Interessierten an solchen Projekten haben zuvor zu wenig Wissen über die hier genannten und weiter Themen. Die angemessenen Lösungen für die eigene Gruppe herauszufinden, ist deshalb ohne externe Unterstützung sehr langwierig. (Müller 2015, weitere)
- Zeitliche Abstimmung von Gruppenprozess, Findung von passenden Grundstücken und der dazugehörigen Finanzierung  
Das Zusammenspiel dieser jeweils nicht einfachen Aufgaben auch bzgl. des richtigen „Timings“ macht zielführende Prozesse ohne Erfahrung bei den ersten Anläufen wenig wahrscheinlich. (DZFA 2005, Architektenkammer BW 2007, weitere)
- Grundstücksverkäufe entscheiden sich weit überwiegend ausschließlich nach zu erzielendem Verkaufserlös. Das führt dann zumeist dazu, dass finanzstarke Institutionen aus der Immobilienwirtschaft den Zuschlag erhalten. Dabei spielt ein stadtplanerisches, gestalterisches, soziales oder ökologisches Konzept bei der Vergabe selten bis gar nicht eine Rolle. (Becker 2015, weitere)
- Konventionelle Bauträger/-aktive stellen kurzfristige Renditeerwartungen in den Vordergrund  
Das lässt den Gruppen wenig Spielraum für auf Langfristigkeit angelegte Experimente, Abstimmungen und Sonderlösungen, wenn sie nicht an erfahrene und „idealistische“ Partner geraten (Becker 2015, weitere).
- Manchmal scheint es für größere Gruppen schwer zu sein, entsprechende Räumlichkeiten zu finden für Treffen in der Findungs-/Planungsphase (DZFA 2005)
- Geringes Interesse von Seiten der Kommune an einer aktiven Unterstützung / nicht hinreichend geklärte Zuständigkeit in der Kommune  
In Zusammenhang mit den zuvor aufgeführten Problemen wird ersichtlich, dass sich Gemeinschaftliches Wohnen nicht von allein aufgrund der bisherigen Standardprozesse und Entscheidungskriterien der Bauwirtschaft ergibt. Es müssen vielmehr neben professioneller und erfahrener Unterstützung auch die (kommunal-)politischen Rahmenbedingungen und Hilfen richtig gesetzt werden. Dann können jedoch sehr erfolgreich vielfältige Projekte realisiert werden, wie vorliegende Erfahrungen zeigen (Architektenkammer BW 2007, Becker 2015, weitere)

<sup>1</sup> Zusammenstellung aus Architektenkammer Baden-Württemberg 2007, Becker et al. 2015, DZFA 2005, Interviews mit den Praxispartnern im Rahmen dieses Forschungsprojekts im Winter 2014 (Leuser, Duscha, Brischke 2015), dem Workshop „Unterstützungsmöglichkeiten für gemeinschaftliche Wohnformen in Heidelberg“ im Rahmen dieses Forschungsprojekts im Juli 2015, Müller 2015, Netzwerk: Soziales neu gestalten 2010

**EXKURS: Einschätzung der zur Verfügung stehenden Wohnfläche und Bereitschaft zur Wohnflächen-Verminderung**

Zunächst unabhängig von der Frage eines Gemeinschaftlichen Wohnens wurden im Forschungsprojekt Energiesuffizienz über 600 Personen in Deutschland gefragt, wie es um ihre Bereitschaft steht, in kleinere Wohnungen zu ziehen (xxx Breitenbefragung zitieren): Zunächst ist nur ein sehr kleiner Teil der Menschen in Deutschland der Ansicht, selbst in einer für sie zu großen Wohnung zu leben: etwa 10%. Von diesen geben 30 % an, gar nicht umziehen zu wollen, während ca. 20 % angeben, gerne in eine kleinere Wohnung umziehen zu wollen. Etwa 50 % würden dies unter bestimmten Umständen in Betracht ziehen. Diese Umstände sind stark von den damit verbundenen Kosten sowie dem Ort geprägt. So geben etwa die Hälfte der Personen an, dass sie umziehen würden, wenn die neue Wohnung nicht teurer wäre und 35 % ist es wichtig in der gleichen Gegend zu bleiben. Rund 20 % wünschen sich einen Zuschuss im Falle eines Umzugs und 18 % praktische Unterstützung etwa bei der Wohnungssuche.

Wie viel Wohnquadratmeter jemand benötigt, um sich darin wohlfühlen, ist jedoch subjektiv sehr unterschiedlich. Beispielsweise zeigte sich in unserer Befragung, dass bei einer Wohnfläche pro Person von 50-60 m<sup>2</sup> 22 % angeben, dies sei für sie zu wenig, während 5 % sagen ihre Wohnung sei für sie zu groß. Während die zur Verfügung stehende Fläche also gleich ist, zeigt sich, dass diese von einigen Befragten als zu klein empfunden wird, während andere dieselbe als zu groß einstufen würden.

Unsere Interviews mit einem Teil der Heidelberger Praxispartner aus den Wohnprojekt-Initiativen zeigten, dass dort die Diskussionen über das „richtige Maß“ an persönlich zur Verfügung stehender Wohnfläche durchaus geführt wurden. Die Rückmeldungen spiegeln aber die Ergebnisse unserer bundesweiten Befragung gut wider: Subjektiv gibt es unterschiedliche Bedürfnisse auch innerhalb dieser Gruppen. In den Stadien, in denen sich die Projekte zum Zeitpunkt unserer Interviews befanden (November 2014: überwiegend Konzeptionsphase), schien das jedoch nirgendwo ein unüberwindliches Problem darzustellen. Eindeutige Festlegungen auf maximale Wohnflächengrößen pro Person wurden uns aber nicht berichtet.

# 5 Unterstützende Instrumente in Heidelberg

---

Wie Thomas et al. (2015) im Rahmen dieses Forschungsprojekts beschrieben haben, sind die aus der Energieeffizienz bekannten Ansätze zur Entwicklung von politischen Instrumenten allein nicht zielführend, wenn es das Vorantreiben von Energiesuffizienz im Vordergrund steht. Denn es geht hier zumeist um das Anstoßen von tieferliegenden kulturellen Veränderungen, seltener bis gar nicht um die Einführung von technologischen Neuerungen oder technischen Systemen. Deshalb müssen ergänzend auch vergleichsweise grundsätzlichere, neue Ansätze zum Tragen kommen, insbesondere um die „Treiber von Nicht-Suffizienz“ zu adressieren. Zu den Treibern von Nicht-Suffizienz würden wir hier z.B. die oben genannten Hemmnisse zählen, die sich aus dem Auseinanderfallen von (kurzfristigen ökonomischen) Bauträger- und späteren Nutzerinteressen ableiten.

Aus den Interviews mit den Heidelberger Praxispartnern hatte sich, wie schon in der Einführung geschildert, u.a. als wichtiges Ergebnis für kommunale Governance-Ansätze herausgestellt, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt weniger auf alle Bürger zielende Maßnahmen als sinnvoll erachtet werden, als die Förderung von Pioniergruppen durch kommunale Behörden (vgl. den Ergebnisbericht zu den Interviews in Leuser, Duscha, Brischke 2015).

Heidelberg steht beim Gemeinschaftlichen Wohnen ja nicht am Anfang. Es gibt, wie weiter oben schon erwähnt, schon viele Wohngemeinschaften und einige Wohnprojekte. Und es gibt auch Governance-Ansätze, die im folgenden Abschnitt beschrieben werden. Da die bestehenden Instrumente im Vergleich zu den zahlreichen und z.T. grundsätzlichen Hemmnissen aber noch erweiterungsfähig sind, werden hierzu im übernächsten Abschnitt Ideen vorgestellt.

Generell wird bei der Auswahl und Zusammenstellung der möglichen Governance-Instrumente in diesem Bericht auf Suffizienz-Governance Leitlinien zurückgegriffen, die in der Rahmenanalyse dieses Forschungsprojekts herausgearbeitet wurden (vgl. Brischke et al. 2015):

- Reduktion von Überdimensionierung und Überschuss
- Zielgruppen adressieren, die Überdimensionierung reduzieren wollen
- Energiesuffizienz von ihren Co-Benefits aus entwickeln und mit aktuellen Trends verknüpfen
- Erst Energiesuffizienz erleichtern, dann bestärken und nicht-suffizientes Handeln erschweren
- Energiesuffizienz-Maßnahmenpakete und -strukturen umfassend statt punktuell konzipieren
- Energiesuffizienz mit hoher Lebensqualität verknüpfen
- Integration von Energiesuffizienz in Energieeffizienz- und Konsistenzstrategien
- Treiber und Phänomene von Nicht-Suffizienz adressieren

## 5.1 Bestehende Instrumente

### Leitbild

Zunächst soll hier erneut darauf hingewiesen werden, dass im Stadtentwicklungsplan der Stadt Heidelberg auf der Ebene der Leitbilder schon sehr viele Formulierungen zu finden sind, die suffizienteres Wohnen im weiteren Sinne betreffen (vgl. Abschnitt 3.3). Suffizienz wird jedoch nicht explizit als Ziel oder Strategie genannt<sup>1</sup>. Auch Gemeinschaftlichem Wohnen wird bei den Zielsetzungen kein herausragender Stellenwert explizit zugeschrieben oder dies als zu stärkendes Leitprinzip benannt. Die vorhandenen Ziele ließen sich jedoch zu einem großen Teil durch mehr Gemeinschaftliches Wohnen unterstützen.

Damit steht Heidelberg beim Instrument „Leitbild formulieren“ einerseits mit seinen Leitbildbausteinen bzgl. suffizientem Wohnen insgesamt gut da. Die Lösungsoption Gemeinschaftliches Wohnen könnte aber andererseits noch stärker herausgearbeitet werden, wenn dies politisch gewollt ist.

### Umsetzungsinstrumente

Folgende Instrumente der Stadt Heidelberg existieren, um Gemeinschaftliches Wohnen (im Sinne der Definition in Abschnitt 2.3) zu unterstützen:

Seit dem 1. März 2006 gibt es die Fachstelle für barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen, (auch als „Wohnberatung“ bezeichnet) in der Stadtverwaltung der Stadt Heidelberg. Ihre primären Ziele sind:

„Die Wohnberatung will den Wohnungsbestand im Alt- und Neubau nachhaltig und wirtschaftlich so entwickeln, dass die Bewohner Heidelbergs in ihrer Wohnung im Verlauf ihres Lebens weitgehend ohne fremde Hilfe selbständig leben können. Durch das Entstehen von „barrierefreien Lebenslaufwohnungen“ soll ein Umzug wegen baulicher Barrieren in der Zukunft die Ausnahme bleiben. Die Wahlmöglichkeiten der Wohnung hinsichtlich Lage und Preisniveau soll für die Bewohner Heidelbergs, die in der Mobilität beeinträchtigt sind, in der Anzahl steigen, und einen Umzug in eine geeignete Wohnung erleichtern.“<sup>2</sup> In der Außendarstellung (auch an anderer Stellen des Internetauftritts der Stadt Heidelberg) wird dabei nicht überall ersichtlich, dass die Wohnberatung zugleich zentrale Ansprechstelle für die Unterstützung von Wohnprojekten in Heidelberg ist.

Zudem gibt es „Die Konzeption zur Förderung Gemeinschaftlicher Wohnprojekte“. Sie wurde erstmalig im Jahre 2007 erstellt und im Jahr 2012 fortgeschrieben (Stadt Heidelberg 2012). Es ist bemerkenswert, dass die Förderkonzeption dabei direkt auf den Erfahrungen und neuen Anfragen von bestehenden Initiativen aufbaut, und deren Interessen und Ziele aufgreift und prinzipiell versucht zu unterstützen. In der Konzeption ist festgehalten:

„Mit diesem Grundsatzpapier will die Stadt Heidelberg den Aufbau solcher Initiativen unterstützen und Rahmenbedingungen festlegen.

<sup>1</sup> Anders als z.B. in der Stadt Zürich, in der Suffizienz explizit als „Handlungsleitendes Prinzip“ beschlossen wurde (s. [www.stadt-zuerich.ch/suffizienz](http://www.stadt-zuerich.ch/suffizienz), Abgerufen am 19.2.2016)

<sup>2</sup> [www.heidelberg.de/hd\\_Lde/HD/Leben/Wohnentwicklungsprogramm.html#wohnberatung](http://www.heidelberg.de/hd_Lde/HD/Leben/Wohnentwicklungsprogramm.html#wohnberatung), aufgerufen am 19.2.2016

Förderbereiche

- Beratung und Begleitung (Gruppenfindung, -gründung, erste Schritte)
- Vermittlung (Adressen, Ansprechpartner, Literatur)
- Koordinieren von Prozessen (z. B. in der Realisierungsphase)
- Finanzielle Zuschüsse (z. B. für Fachberatung, Grundstückserwerb/Gemeinschaftsräume)

Die Förderung ist abhängig von Art und Bedarfslage des jeweiligen Projekts.

[...]

b) Förderung und Förderhöhe

Eine finanzielle Förderung ist in folgenden Bereichen möglich:

1. Wenn Fachleute in der Gruppenfindungs- oder Konfliktphase für Beratung und/oder Moderation erforderlich sind (max. 1000 €)
2. Wenn Experten zur Informationsgewinnung (z.B. Rechts- und Finanzierungsfragen (max. 1.000 €) hinzugezogen werden müssen oder Fortbildungsbedarf entsteht
3. Übernahme von Genossenschaftsanteilen für Projektmitglieder, die finanziell nicht in der Lage sind, diese aus eigenen Mitteln aufzubringen, in tatsächlicher Höhe
4. Finanzierungszuschuss zum Erwerb und zur Gestaltung von Gemeinschaftsflächen
5. Finanzierungszuschuss zum Erwerb des Grundstücks, allgemeiner Baukostenzuschuss
6. Übernahme erforderlicher Bürgschaften
7. Sonstige, für das Projekt notwendige bauliche Maßnahmen (z.B. Herstellung von Barrierefreiheit)
8. Mietzuschüsse für die Teilnahme und Unterstützung förderwürdiger Projekte als Subvention oder als Gegenleistung für (soziale) Dienstleistungen

Eine Entscheidung darüber, ob und welche Fördermöglichkeiten alternierend oder parallel anzuwenden sind, trifft die Förderstelle im konkreten Einzelfall, je nach Gruppenstruktur und Konzept des Projekts. Dabei beträgt die Höchstgrenze der Projektförderung 150.000 €.“

Dieses Förderprogramm wird auf der Internetseite der Stadt Heidelberg erwähnt, kann jedoch dort im Unterschied zu vielen anderen Förderprogrammen der Stadt nicht heruntergeladen werden. Es handelt sich um eine Förderkonzeption, die sich nach dem Einzelfall richtet und wird deshalb nicht veröffentlicht. Das würde nach Einschätzung der zuständigen Stelle nur zu Verwirrungen führen und Ansprüche wecken, die nicht befriedigt werden können. Die Förderung soll dann greifen, wenn ein Projekt sich ansonsten vor unüberwindlichen Hemmnissen sieht. Voraussetzung für eine Förderung ist u.a., dass die interessierte Gruppe mindestens seit 2 Jahren und vorwiegend aus Heidelberger BürgerInnen besteht und mindestens 1/3 der künftigen BewohnerInnen Menschen über 60 Jahre sind oder eine Behinderung haben.

Der Vollständigkeit halber soll hier als bürgerschaftliche Maßnahme in der Stadt Heidelberg erwähnt werden, dass sich einige der interessierten Gruppierungen Gemeinschaftlicher Wohnprojekte, wie oben bereits beschrieben, zum Erfahrungsaustausch sowie als gemeinsame Interessensvertretung gegenüber der Stadt als „hd-vernetz“ geschlossen haben<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> siehe deren Webseite/Blog: <https://hdvernetzt.wordpress.com/>, Stand am 15. Februar 2016

## 5.2 Möglicher Ausbau der bestehenden und Ergänzung um weitere kommunale Instrumente

Vielleicht liegt es u.a. an der oben geschilderten Ausgangsposition auf der Leitbildebene, dass der bestehende „Instrumentenkoffer“ für Gemeinschaftliches Wohnen eher im Verborgenen zu finden ist, als dass er aktiv beworben würde. Die bestehenden Instrumente haben es zumindest bisher nicht geschafft, z.B. den Rückgang der Belegungsdichte in Heidelberg aufzuhalten oder Gemeinschaftliche Wohnprojekte zu einer relevanten Wohnform in Heidelberg zu machen. Dies ist z.B. in der (auch Universitäts-)Stadt Tübingen<sup>1</sup> gelungen. Von daher lohnt es sich, ggfs. über weitere Maßnahmen und politische Instrumente bzw. deren Forcierung und Weiterentwicklung in Heidelberg Gedanken zu machen, wenn man hier Gemeinschaftliches Wohnen als einen Baustein auch zur Minderung der Wohnungsknappheit und zugleich von energiesuffizienteren Lebensstilen mit verfolgen möchte.

Wenn die Stadt die Chancen, die in solchen Gemeinschaftlichen Wohnprojekten liegen, tatsächlich in breiterem Stile als bisher nutzen wollte, gäbe es u.a. die nun folgend hier beschriebenen Möglichkeiten, dies in der Kommunalpolitik zu verankern. Wir greifen bei diesen Vorschlägen im Wesentlichen auf Erfahrungen zurück, die in anderen Studien und Berichten zum Gemeinschaftlichen Wohnen als hilfreich zusammengetragen wurden. Zudem greifen wir die Empfehlungen auf, die von den Heidelberger Praxispartnern im Forschungsprojekt selbst kamen.

### Leitbildebene

Wie weiter oben ausgeführt, sind viele der im Stadtentwicklungsplan der Stadt benannten Ziele prinzipiell auch mit Gemeinschaftlichen Wohnprojekten unterstützbar. Von daher ist zu erwägen, diesen neuen Wohnformen explizit bei der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans als Leitlinie ein stärkeres Gewicht zu verleihen. Zum Beispiel könnte als Ziel formuliert werden, bis zum Jahr 2022 in jedem Stadtteil ein Gemeinschaftliches Wohnprojekt zu haben (vgl. auch die Empfehlungen in BUND 2010).

Dabei sollte eine in den zuvor nötigen Diskussionen explizit das Thema angesprochen werden, dass die Konzeptions- und Planungszeiten für die relevanten Projekte länger als die „Standardzeiten“ zur Realisierung dauern. Dies ist insbesondere im Zusammenhang der aktuellen Diskussion, *schneller* neuen und günstigen Wohnraum zu schaffen, zu beachten<sup>2</sup>. Hierbei ist jedoch hervorzuheben, dass angesichts des Heidelberger Ausgangspunkts mit bisher weniger als 10 Wohnprojekten in einer nächsten Phase auch nicht darum gehen kann, dass Wohnprojekte eine zahlenmäßig wirklich bedeutende Rolle spielen. Vielmehr geht es darum, mehr Modelle in der Breite erlebbar und lernbar werden zu lassen, um dann auf dieser Basis möglicherweise die nächste Stufe einer auch zahlenmäßig breiteren Wirkung anzustreben.

<sup>1</sup> Entwicklung der Belegungsdichte von 2005 bis 2014:

in Heidelberg von 2,10 auf 1,93 (Stadt Heidelberg 2014a, Stadt Heidelberg 2015)

in Tübingen im gleichen Zeitraum etwas konstant mit 2,0.

Die Stadt Tübingen fördert seit vielen Jahren gemeinschaftliches Wohnen und Wohnprojekte systematisch (Quelle: Söhlke 2015, Architektenkammer Baden-Württemberg 2007)

<sup>2</sup> Ausgelöst u.a. durch die große Zahl an flüchtenden Menschen, die nach Deutschland kommen.

## Umsetzungsinstrumente

### Bodenpolitik und Bauplanung

Die Empfehlungen des Landes Baden-Württemberg sahen schon im Jahr 1999 vor, möglichst weit „vorne“ im Planungsprozess die Rahmenbedingungen für Gemeinschaftliches Wohnen positiv zu beeinflussen: „So sollten Kommunen, die Baugemeinschaften initiieren und unterstützen wollen, die Belange von Baugemeinschaften bereits im Rahmen der Bauleitplanung, insbesondere bei den Vorgaben des Bebauungsplanes beachten. Durch eine zweckmäßige Grundstücksparzellierung können verschiedene Gebäudetypen und Parkierungssituationen erreicht werden, die ein adäquates Grundstücksangebot für die unterschiedlichen Vorstellungen einzelner Baugemeinschaften ermöglichen.“ (Baden-Württemberg Wirtschaftsministerium 1999)

Cord Söhlke betont zudem aufgrund der Erfahrungen der Stadt Tübingen, dass dort ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen die kommunale Bodenpolitik war und ist (Söhlke 2015). Die Baulandvergabe auf der Basis der Meistbietenden schließt solche Projekte aufgrund deren mangelnder Finanzstärke und spezifischen Finanzierungskonzepte meist von vornherein aus. Festpreisverfahren beim städtischen Grundstücksverkauf, bei denen derjenige den Zuschlag erhält, der nach zuvor benannten Kriterien die beste Konzeption vorlegt, erlauben hingegen deutlich größere Chancen auch für Wohnprojekte. „Festpreisverfahren in Kombination mit einem konzeptuellen Wettbewerb um die einzelnen Baugrundstücke: Dieses Verfahren ermöglicht der Kommune, auf die Gestaltung des Quartiers einzuwirken und die (soziale) Zusammensetzung aktiv zu beeinflussen sowie insbesondere integrative Projekte zu bevorzugen oder – je nach Bedarf – hohe ökologische Standards zu fördern.“ (aus Müller 2015, S. 357). Zudem ist es aufgrund der etwas komplexeren Abläufe und Prozesse bei den Wohnprojekten von großem Vorteil, die für diese Gruppen ausgewählten Grundstücke auch lange genug zu reservieren und vorzuhalten (Baden-Württemberg Wirtschaftsministerium 1999).

Berlin hat einen weiteren Weg beschritten: Hier gibt es die exklusive Vergabe bestimmter Grundstücke an Baugemeinschaften (Liegenschaftsfonds Berlin 2007).

Das bestehende Baulandmanagement in Heidelberg, dessen Grundzüge im Wohnungsentwicklungsprogramm: Grundsatzbeschluss vom 2. Juni 2005 festgehalten sind, sieht solche Aspekte bisher für Gemeinschaftliche Wohnprojekte im Sinne dieses Projekts nicht vor (Stadt Heidelberg, DS 74/2005/BV, siehe unter [http://www.heidelberg.de/hd,Lde/HD/Leben/Wohnentwicklungsprogramm.html#wohnun\\_gspolitische-handlungsvorgaben](http://www.heidelberg.de/hd,Lde/HD/Leben/Wohnentwicklungsprogramm.html#wohnun_gspolitische-handlungsvorgaben)). Bisher ist dort festgehalten, dass „[p]reiswertes Wohnbauland ... – an sozialen Kriterien orientiert – insbesondere für Haushalte mit Kindern, die über ein geringes bis mittleres Einkommen verfügen, somit einen erschwerten Zugang zum Heidelberger Wohnungsmarkt haben oder ins Umland abwandern, in ausreichendem Umfang zur richtigen Zeit zur Verfügung gestellt werden [soll].“

Da in Heidelberg aktuell große Konversionsflächen zur Verfügung stehen, die zunächst von der Stadt angekauft wurden oder noch werden, und hierzu auch die Planungen noch nicht abgeschlossen sind, bestehen hier besonders gute Chancen, diese planerischen und Bodenmanagement-Aspekte im Rahmen dieser Prozesse zu berücksichtigen.

Generell sollten bei allen konzeptionell und planerisch relevanten Schritten Gender-Mainstreaming-Aspekte berücksichtigt werden, optimale Voraussetzungen auch unter



Gender-Aspekten für das gemeinschaftliche Zusammenleben zu ermöglichen (vgl. hierzu z.B. Färber, Christine 2003).

### Finanzielle Förderung

Das bestehende Heidelberger Förderprogramm „Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte“ enthält inhaltlich schon die Bausteine, deren Unterstützung und finanzielle Förderung zumeist nötig, aber zumindest sehr hilfreich ist. Diese Aspekte werden auch in anderen Studien als wichtige Bausteine benannt. Der finanzielle Rahmen der Unterstützung einzelner Projekte bis zu maximal 150.000 Euro erscheint positiv.

Eine weitergehende Veränderung des bestehenden Programms bestünde darin, wesentliche genannte städtebauliche Zielsetzungen (s.o.) als Kriterien zu formulieren, dabei im Kern auf Gemeinschaftliches Wohnen abzuheben. Zum Beispiel könnten dabei auch Kriterien in Hinblick auf akzeptierte maximale Wohnflächen/Person herangezogen werden, oder auch energetische Standards. Die bisherige Einschränkung im bestehenden Förderprogramm, dass ein Drittel der Mitglieder der Initiative älter als 60 Jahre oder schwerbehindert sein sollen, könnte dann um andere wichtige Kriterien im Sinne dieses Berichts evtl. ergänzt werden. Somit könnte eine größere Vielfalt an gemeinschaftlichen Wohnformen unterstützt werden. Nach Aussagen der Heidelberger Wohnprojekte-Initiativen wäre damit eine größere Anschlussfähigkeit an andere Fördermöglichkeiten für solche Projekte gegeben (außerhalb der städtischen Förderung).

Zudem wurde im Workshop erwogen, soziale Wohnförderung nicht an eine spezielle Wohnung zu binden, sondern an bestimmte Quadratmeterzahl: Im Falle von einem Umzug innerhalb des Wohnprojekts in eine andere Wohnung wäre der Übergang dann einfacher.

Zudem erscheint es wichtig, insbesondere die beratende Unterstützung nicht erst Gruppen zukommen zu lassen, die schon mehr als 2 Jahre existieren. Denn insbesondere in der Startphase entstehen viele Fragen, die sich durch eine Unterstützung viel schneller beantworten lassen. Und damit evtl. auch schneller eine realistischere Einschätzung der Chancen eines solchen Projekts ermöglicht wird.

Denkbar wären evtl. auch Prämien für Wohnungswechsler, die in (neue) Gemeinschaftliche Wohnformen ziehen (vgl. eine ähnliche Anregung auch in BUND 2010)<sup>1</sup>.

### Aktivere Informations- und Kommunikationspolitik

Als erster und einfachster Schritt könnte die Außendarstellung schon zu bestehenden Heidelberger Instrumenten offensiver auf der Internetseite der Stadt und auf anderen Kanälen kommuniziert werden.

In Frankfurt am Main werden „Informationsbörsen Gemeinschaftliches Wohnen“ u.a. von der Stadt Frankfurt veranstaltet. Von Zeit zu Zeit gibt es Veranstaltungen, die Interessierte und Erfahrene zusammenbringt (Veranstalter: Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main und Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.<sup>2</sup>). Die Stadt

<sup>1</sup> In Lörrach gibt es eine Wohnungsumzugsprämie, mit Abstufung je nach Wohnungsgröße: <https://www.wohnbau-loerrach.de/de/Kundenservice/Umzugspr%C3%A4mie> (2015)

<sup>2</sup> Siehe z.B. unter: <http://www.dam-online.de/portal/de/Veranstaltungen/FRANKFURTERINFORMATIONSBc396RSEFc39cRGEMEINSCHAFTLICHESUNDGENOSSENSCHAFTLICHESWOHNEN/2486/0/81228/mod2090-details1/1593.aspx> (10.2.2016)

Bonn hat eine Beratungsstelle „Innovative Wohnformen“ eingerichtet<sup>1</sup>. In Heidelberg könnten dazu die schon bestehenden Initiativen einbezogen werden (hd-vernetzt).

In eine ähnliche Richtung gehen Empfehlungen des BUND (2010), der in jedem Quartier Beratungsstellen vorsieht. Diese Stellen sollten Wohnungsvermittlungen initiieren und erleichtern und die Bildung von Wohngemeinschaften in zu groß gewordenen Wohnungen unterstützen.

Die Stadt Mannheim hat im Jahr 2007 eine Publikation erstellt, die den aktuellen Stand der Dinge gemeinschaftlichen Wohnens in der Stadt zusammenstellt und zugleich dort mögliche weitere Standorte beschreibt (vgl. ähnliche Empfehlungen in Baden-Württemberg 1999).

In vergleichbarer Form könnten solche Publikationen und andere Arten von Öffentlichkeitsarbeit für gemeinschaftlichen Wohn- und Bauprojekte werben (s. auch Baden-Württemberg 1999).

Im Praxispartner-Workshop wurde erwogen, die Informationsstellen zu Gemeinschaftlichem Wohnen in der Metropolregion Rhein-Neckar (in der Heidelberg liegt) stärker zu verzahnen, bzw. die Informationsarbeit zu bündeln, um noch mehr Synergien auszuschöpfen. Gleiches gilt generell für die überwiegend bundesweit oder zumindest überregional agierenden Initiativen, von denen einige hier im Anhang 8.2 zusammengestellt sind.

### Monitoring

Bisher wird in der Berichterstattung der Stadt Heidelberg erfasst, welche Wohn- und Nachbarschaftsprojekte von der Stadt gefördert wurden (s. Stadt Heidelberg 2015a). Sollte die Zielsetzung, vermehrt Gemeinschaftliches Wohnen in Heidelberg zu haben, verstärkt aufgegriffen werden, ist zu erwägen dies auch durch eine gezieltere Erfassung zu monitorieren. Hierzu bestünde z.B. die Option, Gemeinschaftliche Wohnformen in statistischen Haushaltserhebungen systematisch mit aufzunehmen (z.B. beim Mikrozensus oder bei den regelmäßig stattfindenden Befragungen der Einwohnerinnen und Einwohner zur Wohnungszufriedenheit (vgl. Stadt Heidelberg 2015b)).

### Forschung

Schließlich könnte sich die Stadt mit ihren schon bestehenden oder zukünftigen alternativen Wohnformen in weitere Forschungsprojekte zu dem Themenfeld Gemeinschaftliches Wohnen einbringen, wie das in unserem Forschungsprojekt „Energiesuffizienz“ dankenswerterweise schon erfolgte (s. inhaltlich dazu nächstes Kapitel).

### Weiteres

Über die kommunalen Governance-Möglichkeiten hinaus wurde im Praxispartner-Workshop angeregt, auch die Landesbauordnungen zu untersuchen, ob sie in Hinblick auf Aspekte Gemeinschaftlichen Wohnens hinreichend Flexibilität bzw. Klarheit/Transparenz bieten (z.B. in Hinblick auf Umwandlung von PKW- in Fahrradstellplätze, etc.). Dies war aber innerhalb dieses Forschungsprojekts leider nicht möglich.

<sup>1</sup> Siehe z.B. unter: [http://www.bonn.de/umwelt\\_gesundheit\\_pla-  
nen\\_bauen\\_wohnen/bauen\\_und\\_wohnen/neues\\_wohnen/index.html?lang=de](http://www.bonn.de/umwelt_gesundheit_pla-<br/>nen_bauen_wohnen/bauen_und_wohnen/neues_wohnen/index.html?lang=de) März 2016

## 6 Zusammenfassung

---

In diesem Bericht konnte gezeigt werden, dass Gemeinschaftliches Wohnen grundsätzlich eine Reihe von Vorteilen bieten kann. Das betrifft einerseits diejenigen Menschen, die für solche Wohnformen offen sind, aber auch die Kommunen und insbesondere die Quartiere, in denen diese Projekte angesiedelt sind. Für Gemeinschaftliche Wohnprojekte (s. Definition in Kapitel 2.3) wurden in zahlreichen Untersuchungen soziale und ökonomische Vorteile nachgewiesen. Zudem liegen Studien vor, die auch ökologische Vorteile wie z.B. einen geringen CO<sub>2</sub>-Ausstoß aufzeigen. Aus diesen Studien geht aber noch nicht detailliert hervor, in welchem Maß dies an Suffizienzaspekten in den untersuchten Modellprojekten liegt, oder im Wesentlichen Effekte effizienterer Bau- und Energieversorgungsformen sind. Hier sehen wir deshalb noch Forschungsbedarf, ob und unter welchen Rahmenbedingungen Wohnprojekte tatsächlich auch „richtungssicher“ zur Energiesuffizienz beitragen. Jedoch wird Gemeinschaftlichen Wohnprojekten generell attestiert, dass sie große „Potenziale für wohn-ökologisches Lernen“ aufweisen.

Für Wohngemeinschaften (s. auch hier Definition in Kapitel 2.3) liegen hierzu keine systematischen Untersuchungen bzgl. ökologischer Vor-/Nachteile vor, die unserem Forschungsprojektteam bekannt geworden wären. Hier ist bzgl. des Energieverbrauchs ähnlich wie bei Nicht-Wohngemeinschaftshaushalten von einem abnehmenden Energieverbrauch pro Bewohner bei zunehmender Zahl von Bewohnern pro Wohneinheit auszugehen.

In Heidelberg gibt es bisher erst sehr wenige realisierte Gemeinschaftliche Wohnprojekte und eine Handvoll Weiterer sind in Planung. Im Vergleich zu anderen Vorreiterkommunen wie Tübingen mit über 100 Wohnprojekten zeigt sich, dass hier prinzipiell noch ein großes Potenzial besteht. Wie einige Studien zeigen, ist dafür eine kommunale Politik wichtig, die die Förderung dieser Wohnformen konsequent und aktiv unterstützt.

Heidelberg hat hierzu schon erste gute Ansätze mit einer zentralen Anlaufstelle und einer Förderkonzeption vorliegen, die wichtige Aspekte Gemeinschaftlichen Wohnens adressieren. Vorschläge, mit welchen Governance-Bausteinen dieser Weg konsequent weiter ausgebaut werden könnte, wurden am Ende dieses Berichts unterbreitet. Da in Heidelberg aktuell große Konversionsflächen zur Verfügung stehen und hierzu auch die Planungen noch nicht abgeschlossen sind, bestehen besonders gute Chancen, wichtige planerische und Bodenmanagement-Aspekte im Rahmen dieser Prozesse zu berücksichtigen.

Aufgrund der prinzipiellen Vorteile für Bewohner, Kommune und Ökologie empfehlen wir der Stadt Heidelberg zu prüfen, inwieweit gemeinsames Wohnen (insbesondere der hier schwerpunktmäßig behandelten Wohnprojekte) kommunalpolitisch einen höheren Stellenwert bekommen sollte. Damit könnten viele der im Stadtentwicklungsplan formulierten Ziele stärker als bisher unterstützt werden. Wenn sich dann aus erfolgreichen weiteren Modellprojekten positive Auswirkungen auch für die Bau- und Wohnkultur insgesamt in Heidelberg für die Energiesuffizienz ergeben, wären auch die Klimaschutzziele der Stadt im Rahmen des Masterplans 100%-Klimaschutz leichter erreichbar, als ausschließlich durch Effizienzmaßnahmen und den Einsatz erneuerbarer Energien.

# 7 Literatur

---

Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Tübingen (2007): planen – bauen – leben. Baugemeinschaften in Tübingen. Tübingen.

Baden-Württemberg, Wirtschaftsministerium (1999): Baugemeinschaften, ein moderner Weg zum Wohneigentum. Stuttgart.

Becker, A., L. Kienbaum, K. Ring, P. Schmal (2015): Bauen und Wohnen in Gemeinschaft – Ideen, Prozesse, Architektur. Frankfurt/Main.

Bierwirth, A.: Strategische Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohnraumangebots – ein Suffizienz-Szenario. uwf UmweltWirtschaftsForum 5/2015.

Brischke, L.-A., S. Thomas (2014): Energiesuffizienz im Kontext der Nachhaltigkeit - Definition und Theorie. Arbeitspapier. Berlin/Wuppertal, ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH/Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie GmbH.

Brischke, L.-A., L. Leuser, S. Thomas, M. Spitzner, J. Thema, F. Ekardt, M. Kopatz, M. Duscha (2015): AP1 Rahmenanalyse. Endfassung. Heidelberg, ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH/Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie GmbH/Forschungsstelle Nachhaltigkeit und Klimapolitik.

Brohmman, B., U. Fritsche, S. Hartard, M. Schmied, B. Schmitt, C. Schönfelder, N. Schütt, W. Roos, H. Stahl, C. Timpe, K. Wiegmann (2002): Nachhaltige Stadtteile auf innerstädtischen Konversionsflächen - Stromstoffanalyse als Bewertungsinstrument. Endbericht. Darmstadt/Freiburg/Berlin, Öko-Institut e.V.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2009): Baugemeinschaft, Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft. Berlin.

BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland Heidelberg (2010): Heidelberger Stadtentwicklung - Ein Diskussionsbeitrag. Heidelberg.

Destatis (2015): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit - Haushalte und Familien. Ergebnisse des Mikrozensus 2014. Fachserie 1, Reihe 3. Wiesbaden.

DZFA (2005) Deutsches Zentrum für Altersforschung: Gemeinschaftliches Wohnen im Alter - Von der Idee bis zum Einzug. Forschungsberichte. DZFA Nr. 20 (5/2005). Heidelberg.

Färber, C. (2003): Fachbezogene Kriterien für Gender Mainstreaming in zentralen städtebaulichen Themenfeldern. Expertise im Auftrag des BBR. Gender Mainstreaming und Städtebaupolitik: Internet-Fassung, Teil II. 2003.

Fedrowitz, M., L. Gailing (2003): Zusammen wohnen - Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung. Dortmund, Institut für Raumplanung der Universität Dortmund.

ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg (2014): Konzept für den Masterplan 100 % Klimaschutz für die Stadt Heidelberg. Heidelberg.

Kasper, B. (2015): Gemeinschaftliche Wohnprojekte – der soziale Aspekt. In: A. Becker, L. Kienbaum, K. Ring, P. Schmal: Bauen und Wohnen in Gemeinschaft – Ideen, Prozesse, Architektur. Frankfurt/Main.

LBS (2006): Gemeinschaftliche Wohnprojekte. Inforeihe Wohnen mit Zukunft 02. Berlin/Hannover.

Lehmann, F. (2013): Modellierung von Suffizienzstrategien zur Verringerung des Stromverbrauchs in Haushalten. Bachelorarbeit. Berlin.

Leuser, L., M. Duscha, L.-A. Brischke (2014): Optionen zur Gestaltung von Rahmenbedingungen für Energiesuffizienz in Haushalten durch Kommunen am Beispiel der Stromsparerprämie der Stadtwerke Heidelberg. Arbeitspapier. Heidelberg/Berlin, ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH.

Leuser, L. (2014): Municipal Support-Options for Energy Sufficiency by the Formation of Framework Conditions. Masterarbeit. Wien.

Leuser, L., M. Duscha, L.-A. Brischke (2015): Erfahrungen und Ansätze Heidelberger Praxispartner zu Governance-Optionen einer Energiesuffizienz-Strategie auf kommunaler Ebene. Arbeitspapier. Heidelberg, ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH.

Leuser, L., F. Lehmann, M. Duscha, J. Thema, M. Spitzner (2016): Akzeptanz von Energiesuffizienzpraktiken im Haushalt – Auswertung einer quantitativen Breitenbefragung. Heidelberg/Berlin/Wuppertal, ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH/Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie GmbH.

Mensch, K. (2011): Gemeinschaftliches Wohnen – Der Versuch einer Definition. Wohnbund Informationen – Perspektiven für Wohnprojekte 1/2011 (S. 8-11). München.

Müller, H. (2015): Baugemeinschaften als städtebauliches Entwicklungsinstrument. Ein möglicher Beitrag nachhaltiger Quartiersentwicklung. Wiesbaden.

Netzwerk Soziales neu gestalten (SONG) (2010): Zukunft Quartier – Lebensräume zum Älterwerden. In: Band 3 (E-Book): Soziale Wirkung und »Social Return«. Gütersloh.

Santarius, T. (2015): Der Rebound-Effekt - Ökonomische, psychische und soziale Herausforderungen für die Entkopplung von Wirtschaftswachstum und Energieverbrauch. Marburg.

Schmitt, C., L. Leuser, L.-A. Brischke, M. Duscha, S. Jacobsen (2015): Suffizienz-Maßnahmen und –Politiken in kommunalen Klimaschutzkonzepten und Masterplänen – ein Überblick. Arbeitspapier. Heidelberg/Berlin, ifeu – Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH.

Söhlke, C. (2015): Zusammenleben in der Stadt - Potenziale von Baugemeinschaften. Vortrag auf der Tagung: Nationale Stadtentwicklungspolitik - Die Region wohnt gemeinsam - Perspektiven gemeinschaftlicher Wohnprojekte. 17.11.2015 in Frankfurt im Deutschen Architekturmuseum.

Stadt Heidelberg (2003): Schriften zur Stadtentwicklung - Bevölkerungs- und Wanderungsentwicklung Heidelbergs im regionalen Vergleich 1990 bis 2000. Heidelberg.

Stadt Heidelberg (2007): Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 - Leitlinien und Ziele. Heidelberg.

Stadt Heidelberg (2012): Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte – Konzeption, Fortschreibung. Heidelberg.

Stadt Heidelberg (2013): Schriften zur Stadtentwicklung - Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg 2030. Heidelberg.

Stadt Heidelberg (2014): Masterplan 100 % Klimaschutz - Beschluss zum ifeu-Konzept Masterplan 100 % Klimaschutz für die Stadt Heidelberg. Drucksache: 0112/2014/BV. Heidelberg.

Stadt Heidelberg (2014a): Daten zum Wohnungsmarkt Heidelberg 2013. Materialien zur Klausursitzung des Gemeinderates am 22. November 2014. Heidelberg.

Stadt Heidelberg (2015): Heidelberg auf einen Blick 2014. Heidelberg.

Stadt Heidelberg (2015a): Heidelberger Nachhaltigkeitsbericht 2014 - Indikatorengestützte Erfolgskontrolle des Stadtentwicklungsplans Heidelberg. Heidelberg.

Stadt Heidelberg (2015b): Heidelberg-Studie 2014 - Leben und Kultur in Heidelberg. Ergebnisse einer Umfrage. Heidelberg.

Stadt Mannheim (2007): Private Baugemeinschaften in Mannheim. Mannheim.

Stadt Tübingen (2015): Wohnraumbericht 2014. Tübingen.

Thomas, S., L.-A. Brischke, J. Thema, M. Kopatz (2015): Energy Sufficiency Policy: An evolution of energy efficiency policy or radically new approaches?. ECEEE proceedings, Nr. 1-060-15.

WohnBund NRW (2016): Was sind gemeinschaftliche Wohnprojekte?. [www.gemeinschaftswohnprojekte.de/?page\\_id=9](http://www.gemeinschaftswohnprojekte.de/?page_id=9) (Zugriff 21.1.2016).

# 8 Anhang

---

## 8.1 TeilnehmerInnen und Ablauf des Praxispartner-Workshops

Workshop „Unterstützungsmöglichkeiten für Gemeinschaftswohnformen in Heidelberg“  
am 16. Juli 2015 in Heidelberg.

Veranstaltungsort: Gemeinschaftsraum des Wohnprojekts PRISMA

### TeilnehmerInnen

	Name	Institution/Anschrift
1	Hannah Eberhardt	konvisionär
2	Patrick Fahle	konvisionär
3	Stephan Pucher	BUND Heidelberg
4	Birgit Mack	BUND Heidelberg
5	Robert Persch	Umweltamt Heidelberg
6	Franziska Meier	Collegium Academicum
7	Ulla Weiß	Baurechtsamt Heidelberg
8	Markus Duscha	IFEU
9	Lars-Arvid Brischke	IFEU
10	Leon Leuser	IFEU

### Agenda

1. Einleitung (ifeu)
2. Vorstellung und eigene Erfahrungen der Praxispartner  
(primär zur Planungsphase von Wohnprojekten)  
Leitfragen zu den Themenfeldern: Energiebedarf / Wie wurde mit dem Umfang  
Wohnfläche umgegangen?
3. Brainstorming (Clusterung+Priorisierung):  
Gemeinsames / angemessenes Wohnen fördern  
A) Planungsphase (durch staatliche Institutionen / Rahmenbedingungen)  
B) Dauerhaftigkeit (intern)

## 8.2 Bundesweit oder überregional tätige Institutionen zur Förderung gemeinschaftlichen Wohnens

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesverband ([www.fgw-ev.de](http://www.fgw-ev.de)) , mit Regionalstellen in Stuttgart, Karlsruhe, Ravensburg (s. <http://www.fgw-ev.de/index.php?id=266>)  
(Vorgängerverein: Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter e. V. (FGWA) ([www.fgwa.de](http://www.fgwa.de)))  
Wohnprojekte-Portal:  
<http://www.wohnprojekte-portal.de/>

Internetseite: Gemeinschaftswohnprojekte:  
<http://www.gemeinschaftswohnprojekte.de/>

Wohnbundberatung Nordrhein-Westfalen  
<http://www.wbb-nrw.de/>

Pro. Gemeinsam bauen und leben e.g.  
[http://www.pro-wohngenossenschaft.de/pages/f\\_projekte.htm](http://www.pro-wohngenossenschaft.de/pages/f_projekte.htm)  
(Haben auch Prisma in Heidelberg mit unterstützt als Projektentwickler)

Indirekt unterstützt diese Ideen auch: Wohnbund e.V.  
<http://www.wohnbund.de/>