

# Das nächste Wohnen

## Chancen und Herausforderungen für Wohnprojekte im ländlichen Raum

Impuls-Vortrag für die Kooperationsveranstaltung der INI gbw mit Leo Baumfeld,  
Partner der ÖAR GmbH und zwgl in Wien, 19.01.2024 beim Gastgeber Wohnprojekt Wien

---

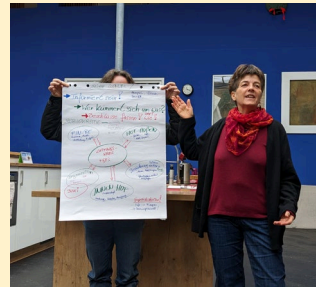
**zusammen wohnen -  
gemeinschaftlich leben**

Beratungskollektiv im Norden



[www.gemeinschaftlich-leben.vision](http://www.gemeinschaftlich-leben.vision)

# Wir waren diese Woche auf Exkursion in OÖ-AT





## 1. Was ist gemeinschaftliches Wohnen?

- Definition, Begriffe
- Charakteristika mit Beispielen aus Lüneburg (und woanders)

## 2. Inwiefern ist die Wohnraumversorgung Teil der ländlichen Daseinsvorsorge?

- Kontextualisierung
- Problembewusstsein

## 3. Chancen für neue Wohnkonzepte

- Neue demographische Trends
- Neue Konzepte für Leben und Wohnen
- Chancen und Herausforderungen (Auswahl)



# 1. Was ist gemeinschaft-liches Wohnen?

- Definition, Begriffe
- Charakteristika mit zwei Beispielen aus Niedersachsen

# 1. Was ist gemeinschaftliches Wohnen?



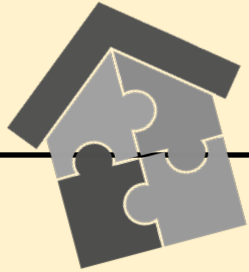
**Definition:** "[...] Wohnformen, der eine **Gemeinschaft** zugrunde liegt, die über die Vorstellung tradierter **Kleinfamilien** hinausweist – entweder in der Anzahl und dem Verwandtschaftsgrad untereinander oder aber sich ideell davon distanziert. Klassische Familien können sich durchaus im Wohnprojekt beteiligen und dort auch in abgegrenzten Haushalten leben, aber darüber hinaus existiert eine **zusätzliche Form von Vergemeinschaftung** mehrerer Personen und Haushalte, die sich in unterschiedlichen Abstufungen selbst organisieren und verwalten. Dies schlägt sich in Räumlichkeiten, Praktiken und der diskursiven Rahmung des Wohnalltags nieder.“ (Roller, Eck 2022: 228)\*

**Begriffe:** Baugemeinschaft, gemeinschaftliches Wohnen, Wohnprojekte, Ökodörfer, Kommune, co-housing, Mehrgenerationen-Wohnen ...

## „Intentional Communities“

\* Roller, Katrin; Eck, Sandra (2022): Gutes Leben – gutes Care: Innovative Wohn-Care-Projekte zwischen utopischer Spinnerei und umsetzbarem Reallabor. In: Knobloch, U.; Kleinert, A.; Gnad, C. und Lehner, H. (Hg.): Caring Societies - Sorgende Gesellschaften. Neue Abhängigkeiten oder mehr Gerechtigkeit? Weinheim

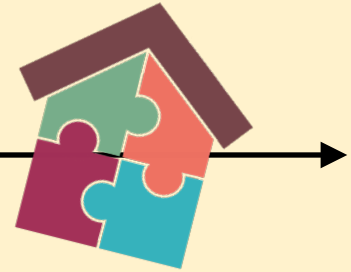
# Weites Spektrum unterschiedlicher Charakteristika



*Vom grauen  
Standard ...*

**Grad, Anzahl,  
Größe, Art**

- Gemeinschaftliches
- Bewohner:innen / Fläche
- Alter / Familienstand (Demographisches)
- Lebensstile / Gesinnung
- Wirtschaftliche Grundlage
- Lage: urban bis ländlich
- ...



*... bis zur bunten  
Vielfalt*

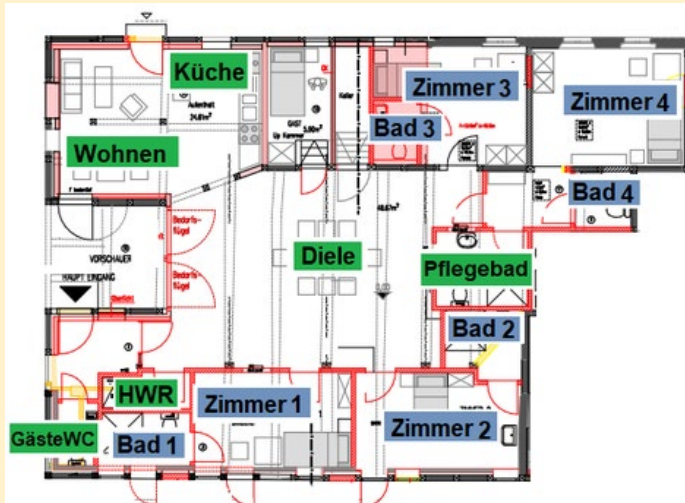
# Charakteristika



**Größe:** Anzahl der Bewohner, Wohn- und Grundstücksfläche

Sehr klein

WG-artig, einige Personen



Mittenmang (Eilte, Nds.)  
[www.mittenmang-eilte.de](http://www.mittenmang-eilte.de)



# Charakteristika



**Größe:** Anzahl der Bewohner, Wohn- und Grundstücksfläche

Sehr groß



Neues Quartier am Rande  
einer Kleinstadt



Hitzacker Dorf (Nds.)

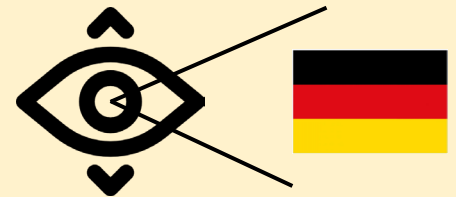
[hitzacker-dorf.de](http://hitzacker-dorf.de)





## 2. Inwiefern ist die Wohnraumversorgung Teil der ländlichen Daseinsvorsorge?

- Kontextualisierung
- Problembewusstsein



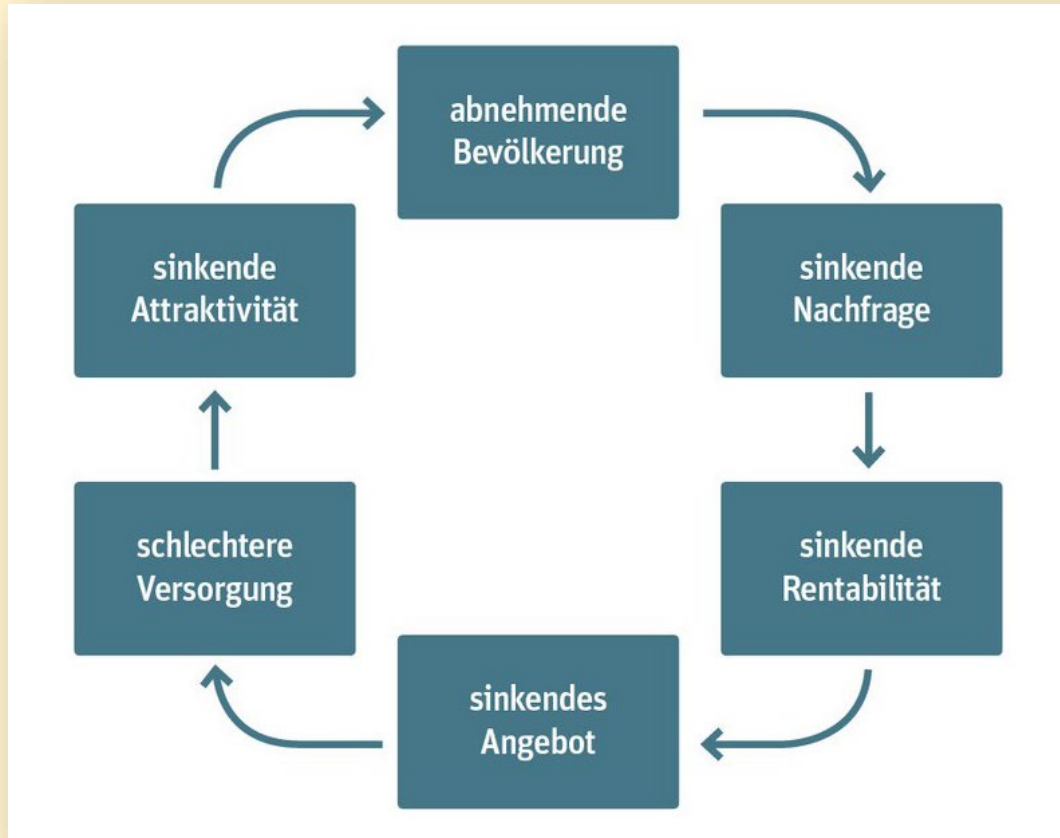
# Was ist eigentlich Daseinsvorsorge?



In den Raumwissenschaften wird unter Daseinsvorsorge eine **„flächendeckende Versorgung mit bestimmten, von den politischen Verantwortlichen subjektiv als lebensnotwendig eingestuften Gütern und Dienstleistungen“** in einem Versorgungsraum zu allgemein tragbaren, also sozial verträglichen Preisen mit einer bestimmten Qualität und einer zumutbaren Entfernung verstanden (Knorr 2005, S. 35)

„Der Begriff der Daseinsvorsorge umfasst **gemeinwohldienliche Leistungen im weiteren Sinn**, die der Einzelne zu einer angemessenen Lebensführung benötigt und deren **grundsätzlich marktförmige Darbietung daher regelmäßig staatlichem Einfluss unterliegt**“ (Milstein 2018, S. 361).

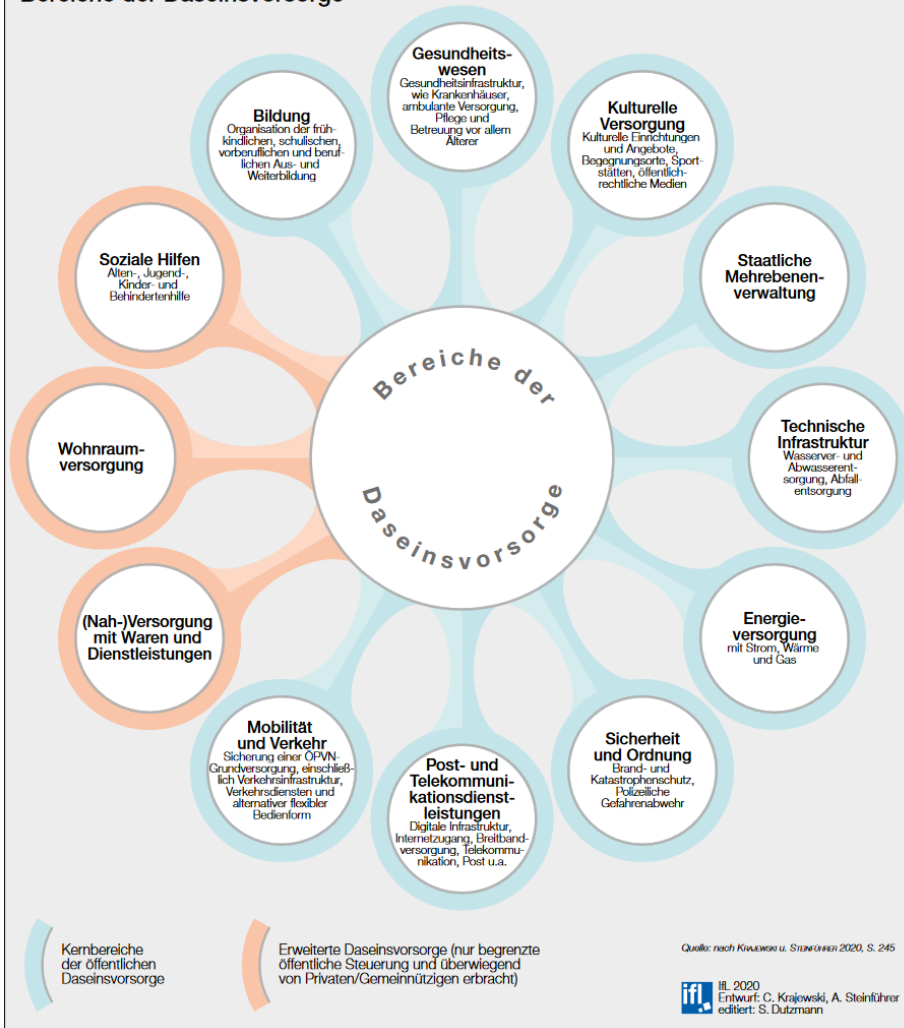
# Ländliche Daseinsvorsorge in der Abwärtsspirale



Berlin Institut für Bevölkerung und Entwicklung, 2024  
(Angelehnt an Hahne 2013 und Tautz 2018)



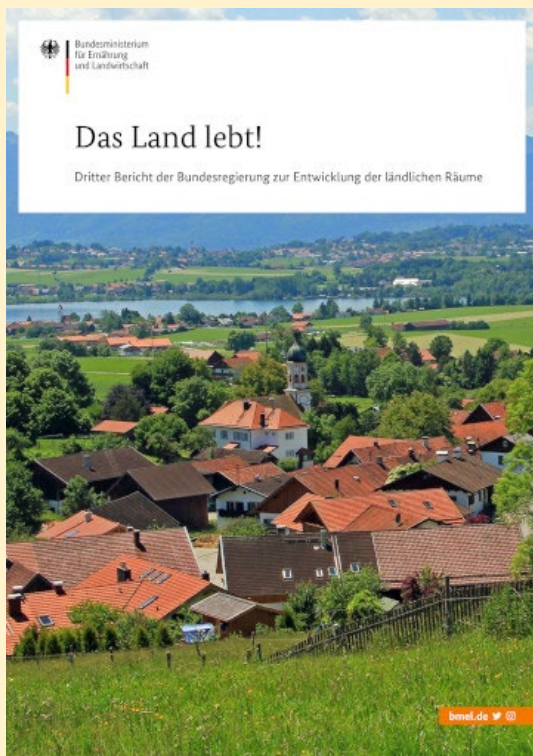
## Bereiche der Daseinsvorsorge



# Erweiterte Daseinsvorsorge



# Problembewusstsein in ländlichen Kommunen



## Dritter Bericht der Bundesregierung zur Entwicklung der ländlichen Räume – Dez 2020

1.5	EHRENAMT, BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT UND GESELLSCHAFTLICHER ZUSAMMENHALT .....	26
1.6	DIGITALISIERUNG .....	30
<b>2.</b>	<b>WOHN- UND LEBENSÄÄUME .....</b>	<b>33</b>
2.0	SITUATION UND ZIELE .....	33
2.1	INNEN- UND ORTSENTWICKLUNG .....	38
2.2	NAHVERSÖRGUNG .....	41
2.3	GESUNDHEIT UND PFLEGE .....	44
2.4	SICHERHEIT .....	48
2.5	KINDERBETREUUNG UND BILDUNG .....	51
2.6	KULTUR UND SPORT .....	55
2.7	MOBILITÄT UND VERKEHRSWEGE .....	56
2.8	BREITBAND- UND MOBILFUNKVERSÖRGUNG .....	59
2.9	VERWALTUNG .....	61
<b>3.</b>	<b>ARBEITS- UND INNOVATIONSÄÄUME .....</b>	<b>63</b>
3.0	SITUATION UND ZIELE .....	63
3.1	FÖRDERUNG DER REGIONALEN WIRTSCHAFTSSTRUKTUR UND GEWERBLICHER UNTERNEHMEN .....	66
3.2	FÖRDERUNG DER AGRARSTRUKTUR UND LANDWIRTSCHAFTLICHER UNTERNEHMEN .....	68



# Problembewusstsein in ländlichen Kommunen



Der Deutsche Landkreistag hat eine **Online-Umfrage „Bezahlbares Wohnen in den Landkreisen“** im Jahr 2020 durchgeführt.

An der Umfrage haben sich 107 der 294, d. h. mehr als ein Drittel aller Landkreise beteiligt. Von den Landkreisen, die an der Umfrage teilgenommen haben, **sind 84 % ländlich geprägt.**



# Problembewusstsein in ländlichen Kommunen



Gibt es in Ihrem Landkreis nennenswerte Schwierigkeiten bei der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum?

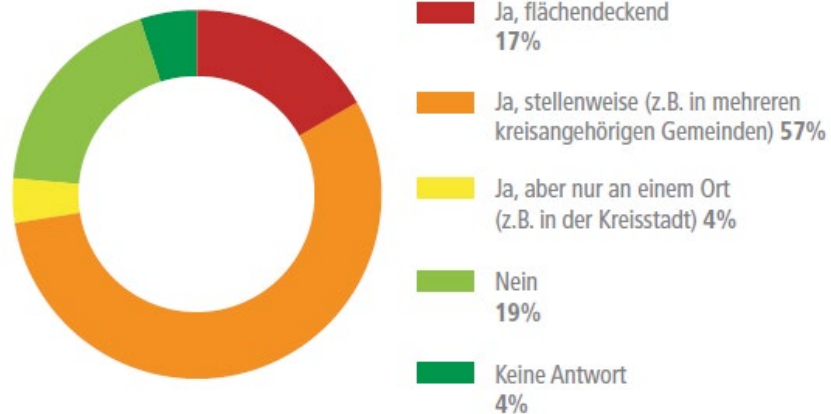


Abbildung 1

Gibt es in Ihrem Landkreis eine Strategie für die Wohnraumversorgung oder ist die Erstellung einer Strategie geplant?

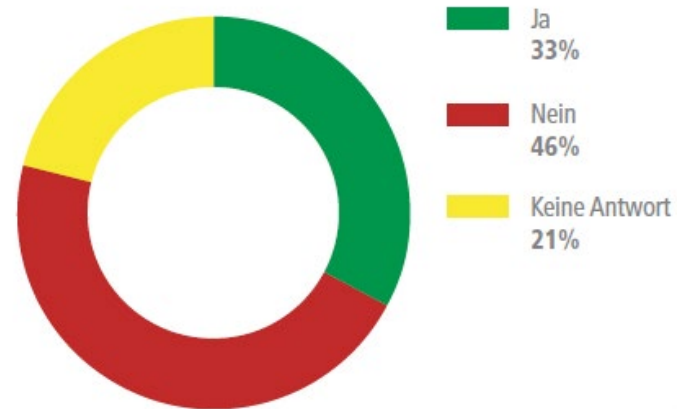


Abbildung 3





## Was sind geeignete Instrumente zur Aufrechterhaltung bzw. Verbesserung der Wohnraumsituation?

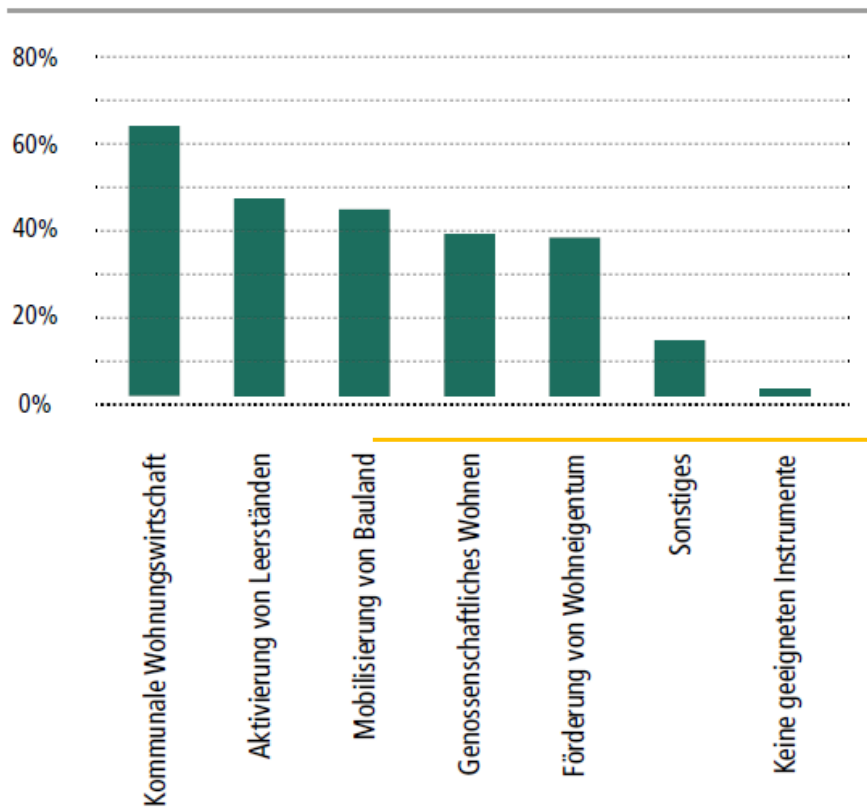


Abbildung 2





### 3. Chancen für neue Wohnkonzepte

- Neue demographische Trends
- Chancen und Herausforderungen (Auswahl)

# Landlust ist jetzt mehr als die Zeitschrift!



## Die neue Landlust ist in den Statistiken nachweisbar.

*„Heute entscheiden sich mehr  
Menschen für ein Leben auf dem Land  
als vor zehn Jahren.“*

***Und vor allem: es ziehen inzwischen  
mehr Menschen aufs Land als von dort  
weg.“***

(S.5)



Juni 2022





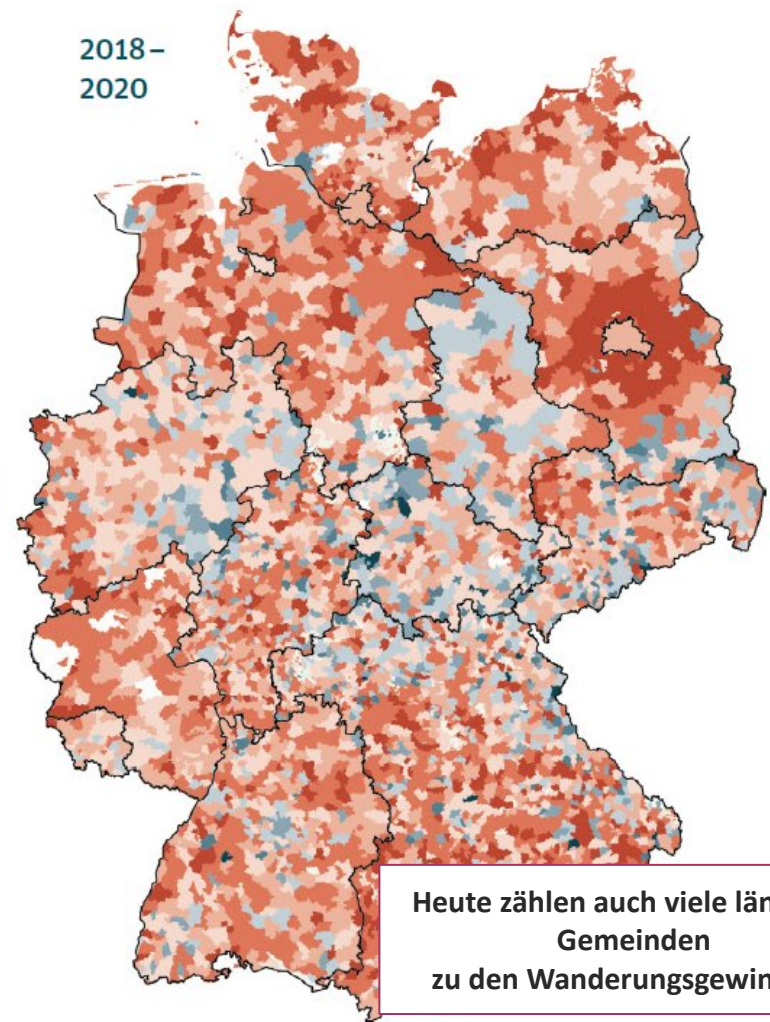
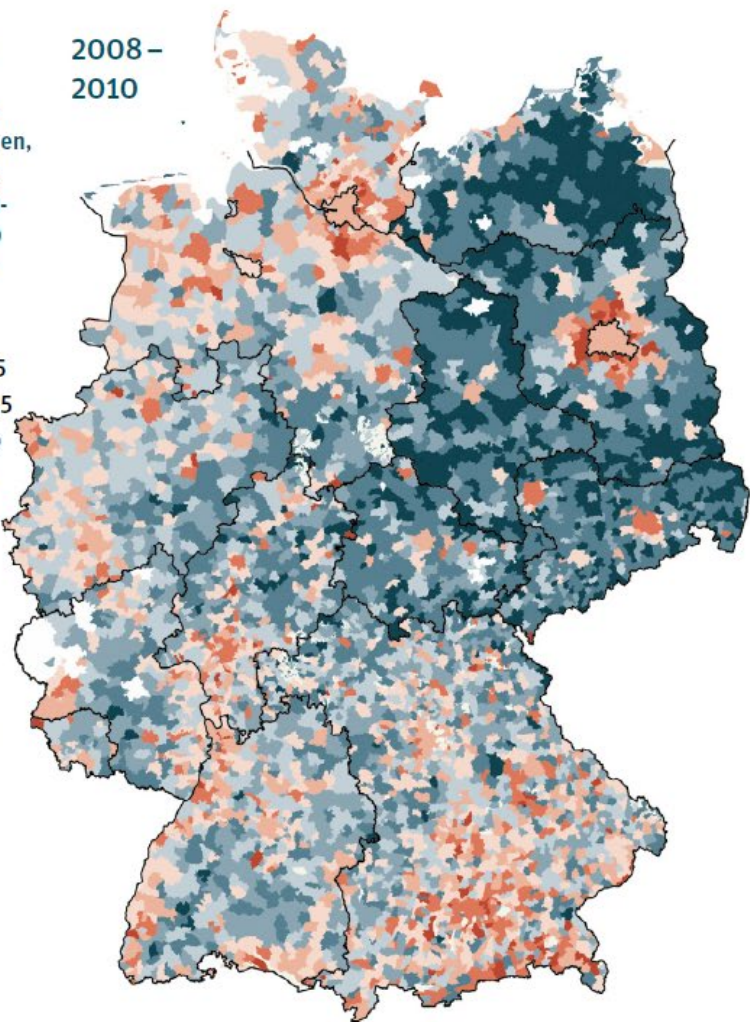
Durchschnittlicher  
jährlicher Wande-  
rungssaldo pro tau-  
send Einwohner:innen,  
Gemeindeverbände  
und Einheitsgemein-  
den, 2008 bis 2010  
und 2018 bis 2020

2008 –  
2010

2018 –  
2020

- unter -10
- 10 bis unter -5
- 5 bis unter -2,5
- 2,5 bis unter 0
- 0 bis unter 2,5
- 2,5 bis unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 und mehr
- keine Daten

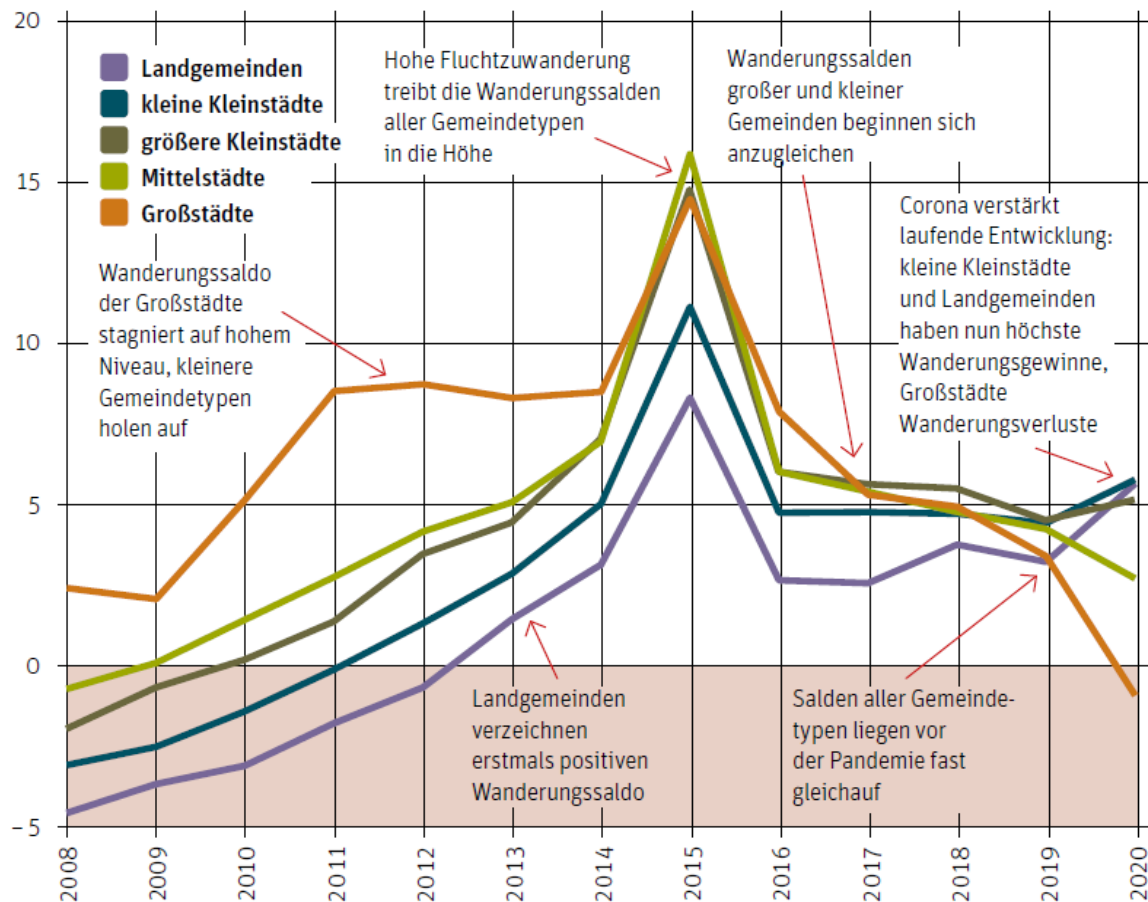
(Datengrundlage:  
Statistische Ämter  
des Bundes und der  
Länder<sup>31</sup>)



Heute zählen auch viele ländliche  
Gemeinden  
zu den Wanderungsgewinnern



# Kleine Landgemeinden holen auf



Wanderungssaldo pro tausend Einwohner:innen über Gemeindegrenzen, nach Gemeindetyp, 2008 bis 2020

(Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, BBSR<sup>78, 79</sup>)



# Herausforderungen für WP auf dem Land (Auswahl)



- **Geringe Bekanntheit und Komplexität des Themenfeldes „Wohnprojekte“**
- Politischer Wille (z.B. Leerstand dezidiert angehen statt Baulandmobilisierung)
- Leerstände bieten meistens keine angemessene/zeitgemäße Wohnstandards
- **Wohnprojekte vor dem Hintergrund der künftigen demographischen Situation (z.B. in 20-30 Jahren) durchdenken, gründen und herrichten.**
- Raumunabhängige Arbeits- und Lebenswelten durch Breitbandausbau sowie bezahlbare und niedrigschwellige Mobilitätsangebote möglich machen
- **Konfliktpotential, wenn Wohnprojekte in ländlichen Gemeinden sich als „Fremdkörper“ für die Mehrheit der Bewohner:innen anfühlen**
- Natürlich ... Kerngruppe, Grundstück/Immobilie, Finanzierung, Wissen, Fähigkeiten, Dienstleister, ... passend finden.

# Chancen für Wohnprojekte auf dem Land (Auswahl)



- Steigender Problemdruck der Wohnraumversorgung v.a. in den (Groß-)Städten
- Alternde Gesellschaft erzeugt eine kritische Masse (early adopters), die sich mit einem „guten/gemeinschaftlichen Leben im Alter“ bewusst auseinandersetzt.
- **Aktivierung von Leerständen** (Achtung: auch Herausforderung)
- Kehrtwende in der Statistik – Landlust ist jetzt (in DE) nachweisbar!
- **Statistiken liefern auch Argumente für junges und intergenerationelles Wohnen**
- Wegfallende Angebote und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge – Wohnprojekte können durch integrierte Angebote zur Lebensqualität aller Beitragen
- Vorhandene ehrenamtliche Strukturen in Gemeinden als Mittel zur Einbettung von Wohnprojekten
- Im besten Falle:  
**Das neue Wohnen als Treiber einer sozial-ökologischen Transformation!**

# zusammen wohnen – gemeinschaftlich leben



## Beratungskollektiv im Norden:

Interdisziplinäre Kompetenz für gemeinschaftliche Wohnprojekte, Immobilieneigentümer:innen und Kommunen im nord-deutschen Raum.

Architektur,  
Selbstverwaltung

Projekt-  
management,  
Psychologie



Regionalentwicklung,  
Forschung und Lehre

Gruppenmoderation,  
Quartiersentwicklung



**zusammen wohnen -  
gemeinschaftlich leben**

Beratungskollektiv im Norden



[www.gemeinschaftlich-leben.vision](http://www.gemeinschaftlich-leben.vision)

# Vielen Dank!

Mir gfrein uns aufs Austauschn mit eich 😊