

## Wohnmodell

01.11.14

## So funktioniert die WG mit drei Generationen

Das Mehrgenerationen-Wohnmodell wird immer beliebter. Die Mieter sind oft auch Genossenschaftler – mit Kontrolle über ihre Miete. Es funktioniert allerdings am besten, wenn man sich nicht kennt.

Von Britta Nagel



Foto: Svea Pietschmann Mehrgenerationenhaus der Berliner Architektin Iris Oelschläger in der Schönholzer Straße in Berlin-Mitte

Blanche Kommerell sagt, sie fühle sich jungen Menschen besonders nah. Die 64-Jährige ist Uni-Dozentin für Sprache und Schauspiel und wohnt mit drei ehemaligen Studenten-Paaren und deren elf Kindern auf einem idyllischen Grundstück im Wittener Stadtteil Bommern.

"Das Zusammenleben mehrerer Generationen ist die beste Art des Wohnens", sagt sie. Sie habe ihr ganzes Berufsleben mit Studenten zusammengewohnt und von der "jungen" Sichtweise des Lebens mindestens genauso viel gelernt wie die Studenten von ihr. Eine Wahlverwandschaft, ohne die störenden emotionalen Belastungen der Blutsverwandschaft.

Das sehen ihre Mitbewohner ähnlich. "Unsere Kinder finden Blanche toll, weil sie so wunderbar mit ihnen spielen kann", sagt Christian Scheffer, der mit Frau und drei Kindern im obersten Geschoss der dreistöckigen Villa aus den 1920er-Jahren wohnt. Für seine Familie hat die Wohngemeinschaft im XXL-Format noch einen weiteren Vorteil: Blanche passt gern mal auf die Kinder auf, wenn ein Ehepaar abends ausgehen will oder wenn die berufstätigen Mütter Hilfe brauchen.

Vor zehn Jahren haben die drei befreundeten Familien – allesamt Mediziner – die alte Villa gekauft und in drei Eigentumswohnungen umgewandelt. Für Blanche Kommerell hat die Hausgemeinschaft eigenhändig das Gartenhaus saniert, in dem sie zur Miete wohnt.

Einen Gemeinschaftsraum wie in den meisten Mehrgenerationenhäusern gibt es nicht, dafür aber eine Terrasse und einen großen Garten direkt an der Ruhr, wo sich die Hausgemeinschaft im Sommer abends auf einen Wein trifft, Feste und Geburtstage feiert und die Kinder im Alter zwischen drei und 17 Jahren gemeinsam spielen. In der dunklen Jahreszeit finden Hauskonzerte statt, und aus einer der Wohnungen erklingt sowieso fast täglich Klaviermusik, denn auf jeder der drei Etagen gibt es ein Klavier.

## **Demografische Entwicklung zeigt das Zukunftspotenzial**

Als die wachsende Kinderschar schon kurz nach dem Einzug die Räumlichkeiten zu sprengen drohte, entschied sich die Gemeinschaft für einen Anbau an der Südseite. Als markanter hölzerner Kubus dockt er an die drei Geschosse an und bildet einen reizvollen Kontrast zur historistischen Fassade der Villa.

Auch in der Hauptstadt, und dort sogar in zentraler Lage, tauchen die ersten XXL-WGs auf. Die Berliner Architektin Iris Oelschläger aus dem Büro Deimel Oelschläger ist nicht nur Mit-Initiatorin, sondern auch Planerin des Mehrgenerationenhauses in der Schönholzer Straße in Berlin-Mitte. In dem Neugeschoss mit den hölzernen Klappläden sind sieben Bewohner älter als 60, 27 Bewohner sind zwischen 30 und 50 Jahre alt, und in den großzügigen offenen Gemeinschaftsgärten spielen 27 Kinder.

Dass das Mehrgenerationenwohnen Zukunftspotenzial hat, zeigt die demografische Entwicklung. Bereits heute ist Deutschland das EU-Land mit der ältesten Bevölkerung. Laut Statistikamt Eurostat ist jeder fünfte Bürger älter als 65, bereits 2030 wird diese Gruppe ein Drittel der Bevölkerung ausmachen. Und der Anteil der unter 20-Jährigen schrumpft: von 20,1 Prozent im Jahr 2011 auf prognostizierte 17,3 Prozent im Jahr 2020. Dann wird ein Drittel der über 65-Jährigen keine Kinder und Enkelkinder mehr haben. Doch der Umzug ins Altersheim ist für die meisten Menschen keine Alternative. Laut Vorwerk-Familienstudie von 2012 halten 76 Prozent ein Mehrgenerationenhaus für eine gute Sache.

## **Gebildete "Empty Nesters" sind interessiert**

Umso erstaunlicher, dass die Immobilienwirtschaft auf diesen Bedarf bisher kaum reagiert hat. Eine statistische Erfassung zum Mehrgenerationenwohnen gebe es nicht, sagt Marie-Therese Krings-Heckemeier vom Beratungsunternehmen Empirica. Dabei sei das Interesse an dieser Wohnform groß, wie Rolf Novy-Huy von der Trias Stiftung feststellt.

Die gemeinnützige Stiftung, die auch als Netzwerk für Baugruppen-Aspiranten fungiert und Berater vermittelt, stellt seit 15 Jahren ein gesteigertes Interesse am Mehrgenerationenwohnen fest. "Wir haben bereits an 3000 Baugruppen Kontakte zu Architekten, Juristen, Finanzfachleuten und Mediatoren vermittelt, in diesem Jahr sind noch einmal 300 Baugruppen dazugekommen", sagt ihr Geschäftsführer. Es seien vor allem die gebildeten "Empty Nesters" in den Großstädten, eher Grünen- als CDU-Wähler, die sich für das Mehrgenerationenwohnen interessierten.

Die Stiftung, die sich zum Großteil aus privaten Spenden speist, kauft städtisches Bauland und vermittelt es in Erbpacht an ausgewählte Baugruppen. "Wir behalten uns vor, den Zweck des geplanten Bauvorhabens zu bestimmen", sagt Novy-Huy. In beliebten Innenstadtlagen mit ihren steigenden Grundstückspreisen gebe es scharenweise potenzielle Kunden.

"Es gibt leider viel zu wenige Investoren, die bereit sind, in multifunktionales Wohnen wie das Mehrgenerationenwohnen zu investieren", bedauert der Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Andreas Ibel. Favorisiert würden vielmehr nach wie vor konservative Wohnformen, was sehr schade sei, denn das Mehrgenerationenwohnen sei ein Wohnmodell mit Zukunft.

## **Im Alter auf keinen Fall isoliert leben**

Ein Modell, dessen Erfolg allerdings im hohen Maße vom Engagement und Idealismus seiner Protagonisten abhängt, wie die Mehrgenerationenhaus-Bewohnerin Kathleen Battke glaubt. "Wer nicht konfliktfähig ist, nicht offen für Kritik und aufgeschlossen gegenüber anderen Meinungen, hat es meist schwer in einer Baugruppe", sagt sie.

Die Publizistin und Mediatorin lebt mit ihrem Mann seit fünf Jahren in der Mehrgenerationen-Anlage "Amaryllis" in Bonn. "Mein Mann und ich haben keine Kinder, wir wollten gern mit Familien mit kleinen Kindern zusammenleben, aber gleichzeitig auch von dem Wissen und der Erfahrung alter Menschen profitieren", sagt die Mittfünfzigerin. "Wir wollten im Alter auf keinen Fall isoliert leben, weil wir gesehen haben, wie negativ sich Menschen entwickeln, die zu wenig Austausch mit anderen haben."

Über einen Mangel an generationenübergreifender Kommunikation kann sich auch ihre Mitbewohnerin Claudia Hiepe nicht beklagen. Die 35-jährige Mutter eines drei Wochen alten Babys berichtet, dass sie in den ersten beiden Wochen nach der Krankenhausentlassung von einigen Mitbewohnern liebevoll versorgt und bekocht wurde. "Das war großartig. Ich bin immer wieder beeindruckt, wie gut die Nachbarschaftshilfe hier funktioniert", sagt sie.

Die Entwicklungshelferin, die mit ihrem Mann vor zwei Jahren in die Wohnanlage gezogen ist, wollte immer schon mit älteren Menschen zusammenleben. "Ich bin früher immer an einem Altenheim vorbeigefahren und habe gedacht, wie traurig es doch sei, dass die alten Menschen so isoliert wohnen müssen. Dabei haben sie uns Jüngeren doch so viel zu erzählen! Ich bin noch mit meinen Großeltern aufgewachsen und habe viel von ihnen gelernt. Das wünsche ich meinen Kindern auch."

## **Kommunikationsfördernde Details: Ausrichtung der Küchenfenster**

Um ihren Wohntraum im Amaryllis zu verwirklichen, haben sich Kathleen Battke und ihr Mann sogar räumlich eingeschränkt. Sie leben auf 54 Quadratmetern in zweieinhalb Zimmern. Das soziale Leben findet jedoch meist im Gemeinschaftshaus oder im Sommer in den großzügigen Gemeinschaftsgärten statt.

Die Wohnanlage, von den damals Mittvierzigern Silke Gross und ihrem Mann Gerd Hönscheid-Gross initiiert, wurde von dem Bonner Architektenpaar Siebenmorgen entworfen. Auf einer Fläche von 3500 Quadratmetern sind 32 leuchtend gelbe Wohnungen und Häuser für insgesamt 60 Bewohner entstanden.

Es gibt 40 bis 140 Quadratmeter große Wohnungen als Maisonette, Geschosswohnung oder als Reihenhaustyp. Kommunikationsfördernde Details sind die Ausrichtung der Küchenfenster Richtung Innenhof, die Rundgänge zwischen den Gebäuden und die zaun- und heckenlosen Gärten. Die individuellen Gartenbereiche der Bewohner kann allerdings jeder Bewohner in Abstimmung mit der Gruppe selbst gestalten.

## **Genossenschaftler behalten Kontrolle über ihre Mieten**

Überzeugt hat die Bewohnerin Kathleen Battke auch der Preis für das Mitwohnen in der Genossenschaft. "Wir haben eine Pflichteinlage von 20.000 Euro geleistet, die wir zurückbekommen, falls wir ausziehen." Pro Quadratmeter beliefte sich die Miete auf zehn Euro, was für Lage und Qualität der Wohnungen nicht zu teuer sei. Am meisten freut Kathleen Battke, dass die Genossenschaftler die Kontrolle über ihre Mieten behielten.

Das Erfolgsrezept Mehrgenerationenwohnen wird offenbar von der Politik erkannt. Sozialministerin Manuela Schwesig hatte im Sommer die Förderung von rund 500 Mehrgenerationenhäusern ermöglicht. Doch der Name ist eigentlich ein Etikettenschwindel, denn in den wenigsten dieser Häuser leben die Generationen unter einem Dach. Es sind eher Kommunale Begegnungsstätten, die mit viel Unterstützung von ehrenamtlichen Helfern betrieben werden, um die Kommunen zu entlasten.

Doch es gibt Hoffnung, dass auch das "echte" Mehrgenerationenwohnen stärker unterstützt wird. "Wir fördern bereits gemeinschaftliche Wohnprojekte", sagt Ministerin Schwesig. "Die täglich bei uns eingehenden Anfragen und die Gespräche, die ich führe, zeigen: Es gibt ein hohes Interesse, in gemeinschaftlichen Wohnprojekten zu leben, soziale Kontakte zu pflegen und sich gegenseitig zwischen den Generationen zu helfen."

Die Ministerin wohnt zwar nicht wie ihre Vorgängerin Ursula von der Leyen mit drei Generationen unter einem Dach, aber kürzlich erst ist ihre Schwiegermutter zu ihrer Familie in die Straße gezogen, um sich mehr um den siebenjährigen Enkel zu kümmern. Vielleicht zieht sie ja irgendwann ganz ins Haus der Familie Schwesig.