

# Wer, wie wohnen möchte! Thüringen 2040

WiSe 2020/21  
Bauhaus-Universität Weimar  
Forschungsprojekt des Studiengangs Urbanistik  
Professur Sozialwissenschaftliche Stadtforschung  
Unter Leitng von Frank Eckardt und Maximilian Hellriegel

# Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung</b>	003
Frank Eckardt, Maximilian Hellriegel	
<b>Home-Office: Fluch oder Segen?</b>	007
<b>Eine vorläufige Bilanz aus Interessensperspektive</b>	
Marcel Weikert	
<b>Wohnwünsche in Thüringen: Aktuelle Perspektiven auf das Einfamilienhaus am Beispile Mellingsens.</b>	041
Carolin Schmidt, Jan Overmeyer, Nikolaus Striefler, Sophia Fiedler	
<b>Zwischen Leerstand und Gemeinschaft – gemeinschaftliches Wohnen als mögliche Form der Leerstandsreaktivierung in schrumpfenden Regionen Thüringens?</b>	062
Laura Biermann-Firek, Svenja Bochinski, Judith Platte, Siemen Reichenberg, Peer Schamuhn	
<b>Wohnen im Alter. Welche Wohnwünsche bezüglich des Wohnens im Alter gibt es in Greiz und in wie weit werden aktuell Voraussetzungen für diese geschaffen?</b>	102
Annika Sampels, Elisabeth Klopff, Katharina Fromm, Nora Elina Hussmann	
<b>Gemeinschaftsunterkunft als (nicht-) Wohnort? Wohnpraktiken und wohnbedürfnisse Geflüchteter im Spannungsfeld zwischen ankommen und vorübergehender Unterbringung - eine exploration am Beispiel Obermehler</b>	139
Sophie Held, Magdalena Prade	
<b>Wer wie wohnen kann?! - Diskriminierung auf dem Thüringer Wohnungsmarkt am Beispiel Weimar</b>	162
Josepha Kirchner, Anna Kuschick	
<b>Lücke(n) in der Nachbarschaft. Über das Verhältnis von Nachbarschaft und Leerstand im Thüringer Wald</b>	187
Paula Keppke, Cynthia Matthies, Anno Schmalstieg, Philipp Tommrich	
<b>Rückkehr nach Saalfeld/Saale</b>	225
Lilla Kammermann, Yannik Kugler, Sebastian Martini	
<b>Schlussbetrachtungen</b>	240

---

# Wer, wie wohnen möchte! Wohnwünsche 2040

## Thüringen

Vor Ihnen liegt das Ergebnis eines Studienprojekts des Studiengang Urbanistik an der Bauhaus-Universität Weimar. Zentrale Frage der im Wintersemester 2020/21 durchgeführten Untersuchung der Studierenden war, wie sich Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche in Thüringen entwickeln.

Was zur Beantwortung dieser Frage vor allem deutlich wird sind Gleichzeitigkeit sehr divergierender Entwicklungen. Trotz ausgeglichener bzw. positiver Wanderungsbilanzen in jüngster Vergangenheit wird die Bevölkerung Thüringens seit Jahren älter und weniger – allerdings durch internationale Zuzüge auch deutlich bunter. Neben der Abwanderung insbesondere junger Erwachsener aus den ländlichen Regionen Thüringens werden ebenfalls Zuzüge von Rückkehrer\*innen nach Thüringen verzeichnet. Der beschriebene Trend von Alterung und Schrumpfung der Thüringer Bevölkerung wird sich gemäß den Bevölkerungsvorausrechnungen des statistischen Landesamtes (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, 2016) jedoch noch einige Jahre fortsetzen. Gleichzeitig ist Thüringen in Deutschland das Bundesland mit den niedrigsten Durchschnittsmieten und einer hohen Eigentümerquote. Abgesehen von den Städten Jena, Weimar und Erfurt ist der Wohnungsmarkt relativ entspannt. Insbesondere in den Räumen mit besonderen Entwicklungsaufgaben, den i.d.R. in ländlichen strukturschwachen Regionen, gibt es hohe Leerstandsquoten.

Aufgrund auf nationaler und globaler Ebene stattfindender demografischer, gesellschaftlicher, sozialer und wirtschaftlicher Transformationsprozesse haben sich die Wohnbedürfnisse in Deutschland und in Thüringen in den letzten Jahrzehnten erheblich verändert. Global agierende Finanzinstitutionen haben den Wohnungsmarkt in Deutschland als sichere Anlageform entdeckt und setzten so eine Preisespirale ohne absehbares Ende in Gang. Während kommunale Institutionen Aufwertungs-, Verdrängungs- und Segregationsprozesse durch ihre politischen Regulationen eher beförderten als sie einzudämmen. Haushaltsgrößen und -formen und Lebenszusammenhänge haben sich gewandelt – und eine erheblich Zahl von Wohnungsgrundrissen entsprechen nicht mehr derzeitigen Anforderungen. Gleichzeitig steigt der Flächenverbrauch der BRD jährlich und gesetzliche Regulatorien wie das Baukindergeld unterstützen solche Entwicklungen noch. Das sind nur einige der aktuellen Herausforderungen des Wohngeschehens in der BRD.

Während es auf nationaler Ebene und insbesondere für Metropolregionen bereits eine Vielzahl an Forschungen zu zukünftigen Wohnungsnachfrage gibt, fehlt es bislang an konkreteren Untersuchungen zu Wohnbedürfnissen und -wünschen für das ländlich geprägte Flächenland Thüringen. Treffen auch in Thüringen die bundesweiten Trends: kleiner, flexibler, gemeinschaftlicher zu? Welche Wohnwünsche hat die Jugend, haben junge Erwachsenen in Erfurt, Altenburg, Pößneck oder Kirchheilingen? Welche Wohnformen stellen sie sich für Ihre Zukunft vor? Wie möchten die älteren Generationen, die „jungen Alten“ aber auch die Hochbetagten zukünftig wohnen? Welche Wünsche haben Singlehaushalte oder Familien in den Städten und im Land? Welche Wohnangebote werden in Thüringen vermisst? Kann der ländliche Raum womöglich für die hohen Mieten in den größten Städten Thüringens in die Presche springen?

Die folgenden Beiträge sollen dazu beitragen, diese Forschungslücke zu füllen. Anhand verschiedener Erhebungsmethoden wurden ausgewählte Bevölkerungsgruppen in unterschiedlichen Lebensphasen, Lebenslagen und räumlichen Gegebenheiten nach Ihren Wohnwünschen und Bedürfnissen befragt, sowie aktuelle und zukünftige Herausforderungen des Thüringer Wohnungsmarktes untersucht.

## Wohnen und die Corona-Krise

Die Arbeit der Studierenden waren im erheblichen Maße durch den Lockdown und die Pandemie eingeschränkt. Die folgenden Texte sind aber nicht nur methodisch durch die Corona-Krise unter erschwerten Bedingungen entstanden, sondern sie finden in einem Kontext gesellschaftlicher Unsicherheit statt, welche die ursprüngliche Frage des Studienprojekts nach der Zukunft des Wohnens im Jahr 2040 noch einmal in einem anderen Licht erscheinen lässt. Der Blick in die Zukunft in Zeiten einer weltweiten Pandemie ist davon geprägt, ob der momentane – immerhin schon seit einem Jahr anhaltende – Ausnahmezustand als vorübergehende Irritation oder als eine historische Zäsur wahrgenommen wird. Wünschenswert, so würden sicherlich viele Zeitgenossen spontan sagen, wäre es schon, wenn wir wieder zu einem Zustand zurückkommen könnten, wie er quasi vor der Corona-Epidemie herrschte. Dann ließe sich wohl auch die Frage, wie für Thüringen der Wohnbedarf im Jahr 2040 aussehen wird und wie, mit den bisher erstellten Instrumenten, Prognosen und Leitbildern umzugehen ist, entsprechend leichter beantworten. Die aktuelle sozialwissenschaftliche Diskussion, um die Bedeutung der Pandemie für die gesellschaftliche Entwicklung stellt heraus, dass die Corona-Krise als Katalysator für bereits in Ansätzen existierende Krisen fungiert und für eine Zuspitzung dieser sorgt. Sie wird sich keineswegs nur auf eine Störung einer ansonsten sozial integrativen Gesellschaft und die zeitweilige Irritation bestimmter gesellschaftlicher Bereiche beschränken, sondern vielmehr dauerhafte Transformationsprozesse in Gang setzen, die sich u.a. auch erheblich auf das Wohnen auswirken werden. Eine solche Annahme ist insbesondere vor dem Hintergrund von Studien plausibel, die im Bereich der Katastrophensoziologie zu ähnlichen Situationen, ausgelöst durch Seuchen oder Naturkatastrophen, vorliegen (vgl. Eckardt 2020). Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt ist dabei keineswegs als Produkt einer temporären Ausnahmesituation zu verstehen. Prozesse „harter Verteilungskämpfe, zunehmender Ungleichheit und Entsolidarisierung“ (Dörre 2020, S. 165), die sich in Deutschland in vielen gesellschaftlichen Teilbereichen beobachten lassen, wirken auf dem Wohnungsmarkt seit Jahrzehnten als Beschleuniger der gesellschaftlichen Spaltungen und das nicht erst seit der Existenz des SARS-CoV-2 Virus. Die zu oft als widersprüchlich angenommenen Notwendigkeiten einer sozialen sowie ökologischen Transformation der Städte stellen sich im Lichte einer globalen Pandemie als besonders schädlich heraus und machen deutlich in welchen Abhängigkeitsverhältnissen soziale und ökologische Krise stehen (Brokow-Loga und Eckardt, 2019). Folgerichtig hat die Akademie für Raum- und Landesplanung in einem ad hoc-Papier zu den Konsequenzen der Corona-Krise geschlussfolgert: „Resiliente soziale und räumliche Strukturen sind die Voraussetzung für Krisenbewältigung und Krisenvorsorge für Wohnen, öffentliche/private Infrastruktur sowie resiliente Mobilität zur Stärkung des nichtmotorisierten Verkehrs.“ (ARL 2021, S. 1)

## Wohnen und die zunehmenden sozialen Ungleichheiten

Das Wohnen der Zukunft kann von daher nicht getrennt gesehen werden von den gesellschaftlichen und städtischen Strukturen, in das es eingebettet ist. Beim Wohnen handelt es sich um ein Handlungs- und Planungsfeld, welches eng mit anderen sozio-ökonomischen Dynamiken verschränkt ist und die diversen Ausprägungen sozialer Ungleichheit sichtbar macht. Gesellschaftliche Diskriminierungsmechanismen aufgrund von Gender, ethnischer Herkunft, Einkommen, Klasse, Alter, Lebensstil und sexueller Orientierung haben je nach Ausprägung auch immer Auswirkungen auf die spezifischen Zugänge einer Person zu Wohnraum. Ein intersektionaler Blick auf das Thema Wohnen ist bei sozialwissenschaftlichen Untersuchungen unverzichtbar, denn es sind eben jene Ungleichheiten und gesellschaftliche Widersprüche die hier sichtbar werden. Die Corona-Krise verstärkt diese Tendenzen nur noch mehr. Der Lockdown und die getroffenen Schutzmaßnahmen treffen Menschen in den unterschiedlichen Wohnsituationen je

nach sozialer Lage mehr oder weniger hart. Stress wird in erster Linie an jenen Orten entstehen, an denen verhältnismäßig wenig Wohnraum zur Verfügung steht und sich die Pandemiemaßnahmen räumlich verdichten. Dagegen sind Eigentümer\*innen eines Einfamilienhauses mit Garten wohl weitaus weniger vom Lockdown-Stress betroffen. Das „Zuhause-Bleiben“ ist zudem erheblich angenehmer, wenn ein sicheres Einkommen vorhanden ist, um Lieferdienste, Home-Trainer, Privatunterricht oder andere mediale Angebote finanzieren zu können. Die Wohnsituation und die prekäre Lebenslage verstärken sich dabei, wie eine Analyse des Instituts für Medizinische Soziologie des Universitätsklinikums Düsseldorf und der AOK Rheinland/Hamburg auf der Grundlage von Daten von knapp 1,3 Millionen Versicherten verdeutlicht: „Bei sozial benachteiligten Menschen ist das Risiko, aufgrund von Covid-19 ins Krankenhaus zu kommen, deutlich erhöht. Demnach liegt das Risiko für ALG-II-Empfänger im Vergleich zu erwerbstätig Versicherten um 84,1 Prozent höher, für ALG-I-Empfänger um 17,5 Prozent. Schlechte Arbeitsbedingungen, niedrige Löhne, wenig Platz zum Wohnen. All das erhöht das Infektionsrisiko.“ (Delfs und Kooroshy, 2020)

7,4 Prozent der Bevölkerung, das entspricht etwa 6 Millionen Menschen in Deutschland in zu engen Wohnverhältnissen (Statistisches Bundesamt 2020). Das bedeutet, dass einem Erwachsener oder je zwei Kindern unter 13 Jahren ein Raum von weniger als zehn Quadratmetern pro Kopf zur Verfügung steht. Mehr als 11 Millionen Menschen, die weniger als 1.300 Euro verdienen und sich deshalb nur wenig Wohnraum leisten können, geben zugleich aber fast die Hälfte ihres Einkommens für Miete aus. Da prekär Beschäftigte am stärksten von Kurzarbeit, Entlassungen und letztlich Einkommensverlusten durch den Lockdown betroffen sind, befürchtet der Sachverständigenrat für Verbraucherfragen (SVRV), dass 10 Millionen Menschen bei Mietzahlungen in ernsthafte Schwierigkeiten kommen können, da aufgrund fehlender Rücklagen Einkommensverluste nicht kompensiert werden können (Groß, Göbner & Wagner, 2020). Auch in Bezug auf die Kategorien Gender und ethnische Zugehörigkeit werden durch Corona vorhandene Ungleichheiten nochmals verstärkt, was sich in den Wohnsituationen der jeweilig Betroffenen und ihrem Zugang zum Wohnungsmarkt widerspiegelt. Frauen\* die häufiger prekär beschäftigt sind, haben durch die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise weniger Chancen auf dem Arbeitsmarkt, leisten aber gleichzeitig mehr Kinderbetreuung zu Hause, was die sogenannte „Gender Care“ und „Gender Pay Gap“ zwischen Männern und Frauen weiter vertiefen wird (Kohlrausch und Zucco, 2021). Mittel- und langfristig, so eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW), wird sich durch den Lockdown die Benachteiligung von Kindern aus prekären Lebensumständen vergrößern (Geiss-Thöne 2020). Jedes dritte Kind aus einer Hartz-IV-Familie hat keinen eigenen Schreibtisch und nur bei 15 Prozent der Zwölfjährigen und 27 Prozent der 14-Jährigen steht zu Hause ein Computer für das Home-schooling bereit. Die Wohnsituation ist somit direkt mit den Bildungs-, Berufs- und Lebenschancen für Kinder aus diesen Haushalten verbunden (vgl. Hurrelmann und Dohmen, 2020).

Diese besorgniserregenden Tendenzen erfordern weitere sorgfältige Analysen, anspruchsvolle Diskussionen und ein umfassendes Verständnis vom Wohnen in unsicheren Zeiten. Mit den vorgelegten Texten in dieser Broschüre sollen hierfür Anregungen gegeben werden. Eine Fortsetzung der Diskussion und Forschung über das Wohnen in Thüringen wird darüber hinaus höchste Dringlichkeit behalten.

Frank Eckardt und Maximilian Hellriegel

## Literatur

ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft (Hrsg.) (2021): SARS-CoV-2-Pandemie: Was lernen wir daraus für die Raumentwicklung? Hannover. = Positionspapier aus der ARL 118. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-01189>.

Brokow-Loga, A. und F. Eckardt, F. (Hrsg.) (2020) *Postwachstumsstadt: Konturen einer solidarischen Stadt*. München: oekom.

Delfs, Stefanie und Kaveh Kooroshy (2020) *Corona trifft sozial Benachteiligte härter*, <https://www.tagesschau.de/inland/corona-sozial-schwache-101.html>, 15. Juni 2020.

Dörre, Klaus (2020) *Die Corona-Pandemie – eine Katastrophe mit Sprengkraft*. In: *Berliner Journal für Soziologie*, 30, S. 165-190.

Eckardt, F. (2020) *Das Virus und die gespaltene Stadt*. In: *Leviathan: Berliner Zeitschrift für Sozialwissenschaften*, 48/3, S.470 - 483.

Geis-Thöne, Wido (2020) *Kein Computer, kein Platz, keine Unterstützung*. <https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/beitrag/wido-geis-thoene-kein-computer-kein-platz-keine-unterstuetzung.html>, 28. Februar 2021.

Hurrelmann, K.; Dohmen, D. (2020) *Die Krise schwächt die Schwachen. Warum die Corona-Pandemie die Bildungsungleichheit verstärkt*. In: *Zeitschrift für Soziologie der Erziehung und Sozialisation*, 3, 313-320.

Kholodilin, Konstantin A. (2020) *Wohnungspolitik in Zeiten der Corona-Krise weltweit: Herausforderungen und Lösungen*, *DIW aktuell*, No. 29, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin.

Kohlrausch, Bettina und Aline Zucco (2020) *Die Coronakrise trifft Frauen doppelt – Die Folge der Re-Traditionalisierung für den Gender Care Gap und Gender Pay Gap*. In: *Feministische Studien*, vol. 38, no. 2, 2020, pp. 322-336.

Statistisches Bundesamt (2020): *Pressemitteilung: 6 Millionen Menschen in Deutschland lebten 2018 in einer überbelegten Wohnung*. Online unter: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2020/PD20\\_15\\_p002.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/Zahl-der-Woche/2020/PD20_15_p002.html) (Zugriff vom 26.02.2021).

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (2016) *Demografiebericht 2016*. [https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/z\\_th9/tmblv/landesentwicklung/db2016/demografiebericht\\_2016\\_teil\\_1.pdf](https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/z_th9/tmblv/landesentwicklung/db2016/demografiebericht_2016_teil_1.pdf).

---

# Home-Office: Fluch oder Segen?

## Eine vorläufige Bilanz aus Interessensperspektive

Marcel Weikert

<b>1. Einleitung</b>	008
1.1 Gesellschaftspolitische Debatte	
1.2 Forschungsstand & Fragestellung	
<b>2. Interessen als Indikator und Motor sozialen Wandels</b>	010
<b>3. Methodik und Hypothesen</b>	014
3.1 Auswahl der Interviewpartner:inne	
3.2 Leitfaden & Befragung	
3.3 Hypothesen	
3.4 Systematik der Auswertung	
<b>4. Auswertung</b>	017
4.1 Quantitative Chancen- und Risikobewertung	
4.2 Die Wohnung als Ort von Reproduktion oder Reproduktionsarbeit?	
4.3 Entgrenzung oder Flexibilität? - Konflikte um Arbeitsverhältnisse	
4.4 Enge – Konflikte um Wohnverhältnisse	
4.5 Typenbildung	
<b>5. Fazit</b>	031
5.1 Ergebnisse & Forschungsbedarf	
5.2 Prognosen	
<b>6. Literaturverzeichnis</b>	034

## 1. Einleitung

### 1.1 Gesellschaftspolitische Debatte

Home-Office<sup>1</sup> ist derzeit in aller Munde. Das Lohnarbeiten in den eigenen vier Wänden gilt als wirksames Mittel zur Bekämpfung des Covid-19 bedingten Infektionsgeschehens. Bundesarbeitsminister Heil brachte im Oktober 2020 abermals (vgl. ZeitOnline 2020: online) einen Rechtsanspruch ins Spiel (vgl. Kreuzmann 2020: online). Regte sich vor wenigen Monaten noch zahlreicher Widerstand gegen diesen Vorschlag (vgl. Küstner 2020: online), so drehte sich der Diskurs in kürzester Zeit um 180°. Seit Januar 2021 forderten immer mehr Politiker:innen Arbeitgeber:innen dazu auf, ihre Home-Office-Kapazitäten zu erhöhen (vgl. tagesschau.de 2021a: online). Am 14.01.2021 appellierte das Robert-Koch-Institut in seiner täglichen Ansprache, mehr Home-Office möglich zu machen (vgl. tagesschau.de 2021b: online). Nur einen Tag später bat Bundespräsident Steinmeier nachdrücklich: „Gehen Sie nicht ins Büro!“ (tagesschau.de 2021c: online). Und schon am 19.01.21 beschlossen Bund und Länder während ihres „Corona-Gipfels“ per Verordnung, dass Home-Office überall dort eingeführt werden müsse, wo es möglich sei (vgl. tagesschau.de 2021d: online). Der pandemische Ausnahmezustand offenbart jedoch nicht nur, wie schnell aus Appellen Pflichten werden können, sondern provoziert zugleich eine Art gesamtgesellschaftlichen Bewusstseinsprung über das technisch Mögliche einerseits und sich schleichend vollziehende Transformationen andererseits. Schließlich handelt es sich beim Home-Office um keine Erfindung zur Bekämpfung der Corona-Pandemie. So arbeiteten 2013 19% und 2017 22% aller abhängig Beschäftigten ganz oder teilweise im Home-Office (vgl. Grunau et.al. 2019: 3). 2018 waren es bereits 27,6% (vgl. Mergener 2018: 8). Weitere 19,7% gaben an, dass sie zumindest gelegentlich im Home-Office arbeiten würden, wenn es möglich wäre (vgl. ebd.). Diesem Wunsch der Beschäftigten stand bereits im Jahre 2018 ein Potential von 57% gegenüber, die theoretisch im Home-Office arbeiten könnten (vgl. ebd.: 12). Die staatliche Verwaltung der Pandemie ab März 2020 erzeugte letztlich keinen quantitativen Sprung hinsichtlich der Verbreitung von Home-Office. Während des ersten „Lockdowns“ arbeiteten 35% der abhängig Beschäftigten von zu Hause (vgl. Schröder et.al. 2020: 2) und damit lediglich 7% mehr als im Jahre 2018. Die staatliche Anordnung von Home-Office im März 2020 bewirkte somit eher einen qualitativen Effekt: Das Lohnarbeiten von zu Hause wurde zu einer synchronen kollektiven Erfahrung. Zugleich stellte die Intensität eines vollständigen Home-Offices für viele Beschäftigte eine Neuerung dar. Zuletzt spiegelte das gigantische Medienecho beide Aspekte als eine Art Kollektivschicksal. Kurzum: Seit der Corona-Pandemie wird erstmals laut und anhaltend über Home-Office in Deutschland nachgedacht. Die Home-Office-Frage wurde nachhaltig politisiert. Diese Politisierung vereint verschiedene Diskursstränge unter einem Dach: von immobilienwirtschaftlichen (vgl. Groll 2020: online), über klimatische (NeuesDeutschland 2020: online) sowie geschlechterbedingte Folgen (vgl. Becker 2020: online) bis hin zu Ratgebern zur Work-Life-Balance (vgl. Grzanna 2020: online). Im Fokus steht jedoch eindeutig die

1 Bei dem Begriff Home-Office handelt es sich um eine Begriffsneuschöpfung der letzten Jahre. Zuvor wurde hierfür der auch juristisch fixierte Begriff Telearbeit verwendet. In der wissenschaftlichen Diskussion blieb er hingegen unscharf und umfasste verschiedene Formen der Erwerbstätigkeit, die außerhalb der herkömmlichen Arbeitsstätte stattfinden. So in etwa auch die Mobile Arbeit, die zwar nicht im herkömmlichen Büro, aber eben auch nicht zwangsläufig in der Wohnung geleistet werden muss. (vgl. Kleemann 2003: 61ff.) Da im Folgenden jedoch die Verschränkung von Lohnarbeit und Wohnen untersucht werden soll, wird hier unter dem Begriff Home-Office lediglich Teleheimarbeit verstanden, die Kleemann wie folgt definierte: „Mit dem Begriff Teleheimarbeit werden im Folgenden also Büro-tätigkeiten gefasst, deren ‚üblicher‘ Arbeitsort ein zentrales Büro (ein „Betrieb“) ist, die aber unter dem Einsatz von Personal Computer und weiteren Informationstechnologien zumindest teilweise zu Hause verrichtet werden. Die Betrachtung soll außerdem auf abhängig Beschäftigte beschränkt bleiben.“ (ebd.: 64.). Ergänzend sei hinzugefügt, dass unter dem Begriff Home-Office alternierende und vollständige Modelle der Arbeit von zu Hause verstanden werden.

Frage, inwiefern Home-Office Fluch (vgl. Wallrodt 2020: online) oder Segen (vgl. ZeitOnline 2020: online) für Arbeitnehmer:innen sei. In der Summe überwiegt hier unter Abwägung von Vor- und Nachteilen die Skepsis: Vereinsamung (vgl. Die Welt 2020: online), Entgrenzung (vgl. Tangermann 2020: online), Verschärfung sozialer Ungleichheit (vgl. Kaufmann 2020: online) rangieren an der Spitze genannter Folgekosten.

## 1.2 Forschungsstand & Fragestellung

Diese mediale und politische Debatte dürfte auch die Vorhut und den Resonanzraum für die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit Home-Office bilden. Diese beschränkte sich konzeptionell bisher weitestgehend auf betriebswissenschaftliche (vgl. Kraus-Baumann 2020; Steiner et.al. 2020), medizinisch-psychologische (vgl. Landes 2021) und rechtswissenschaftliche (vgl. Aumann 2019) Fragestellungen. Von einem streng umsetzungsorientierten Blick geprägt erscheint Home-Office nur relevant hinsichtlich seiner Implikationen für neue Arbeitsmodelle bzw. -abläufe, seiner Integration in bestehendes Recht und seiner Folgen für das individuelle Wohlergehen. Gemein ist diesen Blickwinkeln, dass sie von sozialen Verhältnissen abstrahieren und folglich auch keine Aussagen über sozialen Wandel beinhalten. Empirisch gesellt sich eine für die Bundesrepublik überschaubare Anzahl an Studien hinzu, die die Verbreitung, das Ausmaß, die Effekte und die Hürden von Home-Office untersuchen (vgl. Schröder et.al. 2020; Brenke 2016; Jacob-Puchalska 2013; Grunau et.al. 2019; Herrmann et.al. 2020; Demmelhuber et.al. 2020; Lott 2020; Lott 2019; Bonin et.al. 2020; Marschall et.al. 2020).<sup>2</sup> So ergab eine Befragung von Beschäftigten im Rahmen des DAK-Gesundheitsreports 2020, dass Home-Office von der Mehrheit derzeit nicht als Belastung empfunden wird. Als positiv wird dabei eine hohe Produktivität (82%), eingesparte Pendelzeiten (69%), flexiblere Arbeitszeiten (65%) und die bessere Vereinbarkeit von Beruf und Familie (65%) erfahren. Negativ sei hingegen der fehlende Kontakt zu Kolleg:innen (75%) und eine schwierigere Trennung von Beruf und Familie (46%) (vgl. Marschall et.al. 2020: 151; 155). Zu ähnlichen Ergebnissen kommt eine im Auftrag des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales erstellte Studie. Demnach seien 87% der Befragten zufrieden oder sehr zufrieden mit Home-Office (vgl. Bonin et.al. 2020: 13). Dies bestätigt Erhebungen aus dem anglophonen Raum, wonach sich allein schon die Möglichkeit im Home-Office zu arbeiten – unabhängig von der Inanspruchnahme – positiv auf die Zufriedenheit der Beschäftigten auswirke (vgl. Fonner et.al. 2010; Wheatley 2017). Insgesamt scheint es, dass die Verbreitung des Home-Offices durch die Pandemie zum Abbau von negativen (Vor)Urteilen, die im Jahre 2019 noch als Hindernis diskutiert wurden (vgl. Brenke 2016: 100ff.), sowohl auf Seiten der Arbeitnehmer:innen (Entgrenzung) als auch auf Seiten der Arbeitgeber:innen (Kontrollverlust) oder bei beiden (Anwesenheitskultur) geführt hat: „Vorliegende Studien zeigen, dass Homeoffice und mobile Arbeit dazu beitragen können, individuelle Bedürfnisse nach flexibler Arbeitsgestaltung zu realisieren und damit die Arbeitszufriedenheit der Beschäftigten zu verbessern. Aus Sicht der Beschäftigten entfallen zudem Pendelzeiten, und Phasen ungestörten, konzentrierten Arbeitens lassen sich im Homeoffice zum Teil leichter realisieren. Dies kann gleichzeitig aus Sicht der Betriebe mit einer höheren Produktivität, einer besseren Erreichbarkeit der Beschäftigten (z.B. während einer Dienstreise) und einer verstärkten Arbeitgeberbindung einhergehen.“ (Bonin 2020: 11). Dem Anschein nach ist in der Home-Office-Welt alles in Ordnung. Nun offenbaren die empirischen Ergebnisse zugleich erklärungsbedürftige Widersprüche. Etwa steht der Befund einer besseren Vereinbarkeit in einem ungeklärten Verhältnis zu jenem der schwierigeren Trennung von Beruf und Familie. Geschlechtersoziologische Forschung löst diese Ungereimtheit auf, indem sie die Mehr-

2 Die Überschaubarkeit der Studien mag auch daran liegen, dass die BRD im internationalen bzw. EU-Vergleich bei der Verbreitung von Home-Office seit den 2010er Jahren die hinteren Plätze einnimmt (vgl. Bonin et.al. 2020: 23).

belastung – insbesondere für Frauen\* – von Home-Office-Beschäftigten hinsichtlich Sorge- und Haushaltsarbeit nachweist (vgl. Demmelhuber 202: 3f.). Die bessere Vereinbarkeit erzeugt demnach subjektive Folgekosten. Konzeptionelle Sozialforschung, die das empirische Material analytisch auswertet und folglich auch zum Sprechen bringt, stellt bisher aber Mangelware dar und kreist überwiegend um die Debatte der Digitalisierung der Arbeitswelt (vgl. Büssing / Broome 1999; Dostal 1999; Jäckel / Rövekamp 2001; Kleemann 2004 / 2003 / 1999).<sup>3</sup> Dezidiert stadt- oder gar wohnsoziologische Untersuchungen hingegen liegen derzeit nicht vor. Selbst im prädestinierten Smart-City-Diskurs, in dem von Kunst, Kultur, Bildung über Gesundheit, Umwelt, Lebensmittel bis hin zu Verwaltung und städtischer Infrastruktur so ziemlich jede Faser der digitalen Transformation des Städtischen Thema ist (vgl. Etezadzadeh 2020; Hanemann et.al. 2020), bleiben Reflexionen über Home-Office und seine Auswirkungen auf das Wohnen eine wissenschaftliche Leerstelle. Dies mag überraschen, angesichts der gesellschaftlichen Bedeutung des Wohnens und auch angesichts der in den letzten Jahren zurückgekehrten Wohnungsfrage (vgl. Prokla 2018; Schönig 2018; Egner et.al. 2020). An feuilletonistisch beschworenen Szenarien mangelt es auch hier freilich nicht. So ist hin und wieder ebenso von der Verödung der Innenstädte (vgl. Schulz 2020: online) wie vom Ende der Reurbanisierung (vgl. Maaß 2020: online) die Rede. Katharina Buri vom Berliner Mieterverein prognostiziert etwas nüchterner eine Reduzierung, Dezentralisierung und Peripherisierung von Büroflächen, eine „Renaissance des Lokalen“, eine Krise der Innenstädte als Chance sowie eine Abkehr von offenen Wohnungsgrundrissen zurück zu Abgrenzbarkeit und Teilbarkeit (vgl. Buri 2020: 16ff.). Andrej Holm hingegen deutet die Verlagerung der Lohnarbeit in die Wohnung als eine „Umkehrung der Geschichte der Wohnzivilisierung“ (vgl. Balzer 2020: online). Gemein ist solchen Wortmeldungen, dass der Ausweitung des Home-Office transformatorisches Potential auch für das Wohnen zugesprochen wird. Deshalb soll im folgenden der Frage nachgegangen werden, ob und wie sich das Wohnen durch die Implementierung von Home-Office verändert. Angesichts der Größe der Forschungslücke sind die folgenden Ausführungen einem heuristischen Zweck gewidmet. Ziel ist es, den Forschungsbedarf mittels erster Erkenntnisse bzw. vorrangig neuer Fragestellungen offen zu legen und erste Fäden für eine tiefere Auseinandersetzung zu spinnen. Die Frage nach dem Was der Transformation (substantieller Aspekt) wird dabei in die Frage nach dem Wie der Transformation (prozessualer Aspekt) eingebettet. Hypothetisch wird angenommen, dass das Wie das Was maßgeblich in seiner konkreten Ausgestaltung strukturiert. So soll der Anspruch einer konzeptionellen Home-Office-Forschung erfüllt werden, die sozialen Wandel als nicht im luftleeren Raum stattfindend begreift. In einem ersten Schritt wird das theoretische Gerüst formuliert, vor dem die empirischen Ergebnisse interpretiert werden. Hier zeigt sich zum Einen die Einbettung der Wohnungsfrage in die gesellschaftlichen Totalität und zum Anderen die Relevanz von Interessen und ihren Gegensätzen für den konkreten Vollzug sozialen Wandels. Darauf folgt zweitens die Beschreibung des Forschungssettings samt Hypothesenbildung. Im dritten Kapitel wird das empirische Material ausgewertet und die Validität der Hypothesen überprüft. Beides mündet in einer Typologisierung. Abschließend werden die zentralen Erkenntnisse formuliert, der weitere Forschungsbedarf aufgeworfen sowie Prognosen vorgenommen.

## 2. Interessen als Indikator und Motor sozialen Wandels

Ein großes Manko zahlreicher Analysen der Wohnraumversorgung ist ihre phänomenologische Verkürzung. Ins Blickfeld geraten so lediglich die Handlungen von Akteuren. Warum diese so agieren (müssen), bleibt jedoch in der Regel ungeklärt. Eine materialistische Verortung der Wohnraumversorgung innerhalb

<sup>3</sup> In jüngerer Zeit mehren sich zumindest empirische Arbeiten zu geschlechtersoziologischen Fragen. Hierzu: Demmelhuber 2020; Lott 2019 oder auch: Speck 2020.

der gesellschaftlichen Totalität findet ebensowenig statt wie eine Einordnung in den *longue durée* ihrer historisch-spezifischen Paradigmen. Die Analyse abstrakter Verhältnisse offenbart jedoch, dass die Frage der Wohnraumversorgung ein komplexes Zusammenspiel von letztlich aber nur wenigen, aber dafür umso wirksameren Kausalitäten darstellt. Erst vor diesem Hintergrund lässt sich im Konkreten das Handeln von Akteuren verstehen (vgl. Holm 2013: 46-49). In der historisch-materialistischen Gesellschaftswissenschaft wird hierfür der Interessensbegriff verwendet. Dieser dient als eine „reflexive Vermittlung zwischen dem Subjekt und seiner Umwelt als unmittelbares Motiv des Handelns“ (Neuendorff 1973: 7). Mit ihm kann „sowohl die Seite des subjektiven Entschlusses zum Handeln betont werden als auch die sich aus der Stellung der Person in den gesellschaftlichen Verhältnissen ergebenden Bestimmungsgründe des Handelns.“ (Neuendorff 2004: 1338). Als Träger von Interessen handelt es sich bei den Subjekten um die „Personifikationen der ökonomischen Verhältnisse“ (Marx 1962: 99f). Insofern entscheidet die Stellung eines Subjektes innerhalb der gesellschaftlichen Arbeitsteilung, welches Interesse vertreten wird und wie diese letztlich das Handeln strukturiert. Aus der Arbeitsteilung ergeben sich kollektive Interessenslagen (Fraktionen). Diese stehen (1) in einem antagonistischen Verhältnis, d.h. sie schließen einander aus; (2) sind sie relational, d.h. die Stärkung des einen bedeutet die Schwächung des anderen Pols; (3) existieren systematische Machtasymmetrien hinsichtlich der Durchsetzungsfähigkeit eines Interesses, wobei jene Seite superior ist, die der Kapitalakkumulation dienlicher ist. Der (kapitalistische) Staat fungiert als jene Institution, die diese Interessensgegensätze reguliert. Aus historisch-materialistischer Sicht hat er die Funktion die Akkumulation von Kapital zu gewährleisten. Dies geschieht einerseits durch den Schutz von Privateigentum (an Produktionsmitteln) und andererseits durch seine größere Durchlässigkeit für Interessen von Kapitalfraktionen. Dennoch ist er kein bloßes Instrument des Kapitals, dessen sich Vertreter:innen seiner Fraktionen nach Belieben bedienen könnten. Andernfalls würde die konkurrenzbedingte Blindheit des Einzelkapitals gegenüber dem Gesamtinteresse des Kapitals nach Selbstverwertung die kapitalistische Produktionsweise permanent in existentielle Krisen stürzen. Die relative Stabilität der kapitalistischen Produktionsweise trotz immanenter Widersprüche und stetiger Krisen ergibt sich gerade aus der „relativen Autonomie des Staates“ (vgl. Poulantzas 2002) gegenüber einem direkten Zugriff des Einzelkapitals (vgl. Hirsch 2005: 20-38). Plausibler ist daher eine historische (nicht rein logische) Ableitung des Staates, die dessen Genese aus den Interessensgegensätzen selbst erklärt. Der Staat wäre insofern das materielle Produkt von deren Verrechtlichung und Institutionalisierung. Er ist nicht nur Folge sondern auch Regulator gesellschaftlicher Antagonismen. Neben der Aufrechterhaltung der Kapitalakkumulation speisen sich die konkreten Maßnahmen der Regulation ebenso aus der Notwendigkeit Legitimität bei breiten Schichten zu erzeugen. Beides steht in einem latenten Widerspruch sowie hierarchischem Verhältnis zueinander und ist Ursprung regelmäßiger politischer oder gar Staatskrisen (vgl. Offe 1972). Er ist allerdings kein über den Verhältnissen schwebendes Ding oder Subjekt, sondern die „materielle Verdichtung von Kräfteverhältnissen“ (vgl. Poulantzas 2002). Im Staat stehen sich die verschiedenen Interessensfraktionen konkurrierend gegenüber und besetzen unterschiedliche Staatsapparate. Abhängig vom derzeit vorherrschenden Regime der Kapitalakkumulation ergeben sich historisch-spezifische Bündnisse zwischen den Fraktionen, die den „Block an der Macht“ (vgl. ebd.) stellen und über die grundlegende Ausrichtung der politischen Agenda (Regulationsmodus) entscheiden (vgl. Hirsch 2005: 50-57).

Für das Wohnen lassen sich drei relevante antagonistische Interessensgegensätze identifizieren, die zugleich Quelle wiederkehrender Wohnungsfragen sowie staatlicher Regulation in Form von Wohnungspolitik oder Rechtsprechung sind: Zum ersten der zwischen Tausch- und Gebrauchswertseite des Wohnraums. Als Sozialgut steht seine Gebrauchswertseite, d.h. das konsumtive Bedürfnis der Nutzer:innen (in der Regel Mieter:innen) nach individueller Reproduktion im Vordergrund. Hier entscheidet die baulich-räumliche Qualität, inwiefern Erholung und Rückzug gewährleistet sind. Als Wirtschaftsgut steht seine

Tauschwertseite, d.h. das distributive Ziel der Eigentümer:innen<sup>4</sup> nach monetärer Verwertung im Fokus. Maximal verwirklichte Miethöhen (Renten) und Immobilien- bzw. Grundstückspreis sind hier die relevanten Indikatoren; zum zweiten zwischen Grundbesitzer:innen und Kapitalist:innen. Letztere zeigen sich an möglichst geringen Löhnen interessiert. Da sich diese auch stets aus den erforderlichen Reproduktionskosten der Ware Arbeitskraft zusammensetzen, erscheinen steigende Mieten als ein Ärgernis<sup>5</sup>; zum dritten innerhalb der Gebrauchswertseite zwischen Lohnarbeiter:innen und Reproduktionsarbeiter:innen. Dieser schlägt sich in einer Nutzungskonkurrenz innerhalb der Wohnung nieder. Auf der einen Seite steht die Funktion der Wohnung als Reproduktionsraum auf der anderen Seite die Funktion als Reproduktionsarbeitsraum, sprich aller im häuslichen Kontext geleisteten „Tätigkeiten [...], die auf die Herstellung und Aufrechterhaltung der Arbeitskraft und damit der Regeneration des Körpers und der Psyche gerichtet sind“ (Schuster / Höhne 2017: 10). Dieser Gegensatz ist vergeschlechtlicht, indem innerhalb der gesellschaftlichen Arbeitsteilung vor allem Frauen\* die Verantwortung für die Reproduktionsarbeit zugewiesen und von diesen in letzter Instanz auch mehrheitlich übernommen wird (vgl. Winker 2011: 33-36).<sup>6</sup> Zwischen diesen Interessensgegensätzen bestehen Hierarchien. So zeigt sich, dass insbesondere der letzte hinter dem ersten verschwindet, indem er privatisiert und somit gesellschaftlich unsichtbar gemacht wird.<sup>7</sup> Dies geschieht selbst bei wissenschaftlichen Advokaten der Gebrauchswertseite: „Wohnen beinhaltet ein von beruflicher Arbeit gereinigtes Leben der verpflichtungsfreien Zeit, der Erholung und des Konsums.“ (Häußermann / Siebel 1996: 15). Bei solchen Definitionen handelt es sich um eine bloße Ableitung der Funktion des Wohnens aus der Lohnarbeit: „Funktional ist die Wohnung der Ort der Nicht-Arbeit, das Gegenüber zur betrieblich organisierten Erwerbsarbeit“ (ebd.). Sie erfassen insofern jene Aspekte, die beim Wohnen passieren sollten, sodass sich Lohnarbeiter:innen von den Anstrengungen der Erwerbsarbeit erholen. So entsteht eine „falsche“ Abstraktion, im Zuge derer Teile der Wirklichkeit des Wohnens systematisch ausgeblendet werden, wodurch ein wenigstens verzerrtes, wenn nicht gänzlich falsches Bild entsteht. Die unbezahlte<sup>8</sup> Hausarbeit „verschwindet in der Funktion ‚Wohnen‘“ (Naumann 1987: 32). Feministische Kritiker:innen bezeichneten dies als „Ideologie des Wohnens“ (Terlinden 1987: 95). Mit Nichten handelt es sich aber um imaginäre Sollensvorstellungen. Sie stellt eine Realabstraktion dar, die „nicht nur als kognitives, rein geistiges ‚Absehen von‘ und ‚Fokussieren auf, sondern in sozialen Prozessen unbedacht stattfinde[t] und die Wirklichkeit (mit-)strukturier[t]“ (Belina

4 Bei den Verwerter:innen wären natürlich noch weitere Akteure zu nennen, wie Fonds, Banken, Versicherungen oder Makler:innen, um nur einige aufzuzählen.

5 Historisch wurde dieser Widerspruch auch politisch mit allen Mitteln ausgefochten. Insbesondere den Kapitalfraktionen war die feudalistische Macht der Grundeigentümer:innen ein Dorn im Auge und zugleich Hindernis ihrer eigenen politischen Emanzipation. Im Fordismus wurde dieser Widerspruch eindeutig zugunsten der Kapitalfraktionen in Form eines Kompromisses mit der Arbeiter:innenklasse befriedet. Durch die Kommodifizierung von Wohnraum insbesondere in Form von Finanzialisierung erscheint Grundeigentum mittlerweile mehr als Kapitalparkplatz (s.u.), sodass dieser Widerspruch sich inzwischen entlang konkurrierender, teilweise aber auch identischer Kapitalfraktionen entspinnt. Dies offenbarte sich in etwa jüngst in dem Versuch von Konzernen wie Adidas, die Mietzahlungen für Verkaufsflächen in der Corona-Krise zu verweigern (vgl. Der Spiegel 2020: online). Da es sich hier jedoch um Gewerbeflächen handelt und die Konflikte zwischen zinstragenden und produktivem Kapital eine eigene Untersuchung Wert erfordern, wird dieser Widerspruch an dieser Stelle vernachlässigt.

6 Empirische Studien offenbaren, dass Frauen\* 2,4mal so viel unbezahlte Fürsorgearbeit und 1,6mal so viel Hausarbeit leisten wie Männer\* (vgl. Hobler et.al. 2017: 5).

7 Kerstin Dörffhöfer wies an dieser Stelle daraufhin, dass in der wissenschaftlichen Auseinandersetzung „Theorien zur Wohnungsversorgung [...] völlig getrennt von den erst in den Anfängen entwickelten Theorien zur Reproduktionsarbeit“ sind „als wäre beides nicht engstens verbunden: Reproduktionsarbeit und Wohnen.“ (1980: 30). An der Gültigkeit dieses Urteils hat sich auch vierzig Jahre später nur wenig geändert.

8 Silvia Federici identifizierte in der fehlenden Bezahlung der häuslichen Reproduktionsarbeit den relevanten Faktor für die wissenschaftliche wie gesellschaftliche Blindheit gegenüber dieser (vgl. 2020: 111-115).

2017: 17). Das subjektive Begehren nach einem von den gesellschaftlichen Zumutungen befreiten Raum findet im Wohnen seine materialisierte (Projektions-)Fläche. Es ist zugleich die Bedingung eines sich reproduzierenden Interessensgegensatzes innerhalb der Gebrauchswertseite des Wohnens. Auf Basis der bisherigen historisch-logischen Ableitungen von den materiellen Grundlagen bis hin zur Ideologie des Wohnens lässt sich für die letzten 40 Jahre ein Siegeszug der Tauschwertseite des Wohnraums beobachten (vgl. Metzger 2020), welcher zugleich den Interessensgegensatz innerhalb der Gebrauchswertseite verschärft. Ökonomisch speist sich diese Entwicklung aus Gründen, die der Wohnraumversorgung zunächst äußerlich sind. In den 1970er Jahren ist das Modell ewigen Wirtschaftswachstums mittels der intensiven Ausweitung von Absatzmärkten durch Massenkonsum ins Stocken geraten. Die Vermehrung von Kapital im produktiven Sektor (primärer Kreislauf) stieß an ihre inneren Grenzen. Dies führte zu einer Flucht des Kapitals in den sekundären Kreislauf. In diesem akkumuliert sich Kapital nicht über Produktion sondern über Verzinsung. Da Immobilien zinstragendes Kapital sind, eignen sie sich hervorragend, um überschüssiges Kapital zu absorbieren (vgl. Belina 2018: 189-193). Politisch setzte dieser Kommodifizierungsprozess eine Reihe an staatlichen Maßnahmen von Deregulierung, Liberalisierung und Privatisierung der Wohnraumversorgung voraus (vgl. Holm et.al. 2017: 8-11). Die phänomenologischen Folgen sind allzu bekannt und beschrieben: steigende Mieten, Verdrängung und Segregation (vgl. Unger 2018; Jensen / Schipper 2020; Helbig / Jähnen 2018; Häußermann et.al. 2004). Die Bedingungen, unter denen die konsumtive Nutzung von Wohnraum stattfindet, haben sich somit prekarisiert. Das gilt zum einen für die massive Erhöhung der Kosten für dieses Sozialgut und zum anderen für die Verfügbarkeit passenden Wohnraums. Zugleich intensivierte sich dessen Nutzungsintensität. Der zunehmende Flächenverbrauch pro Kopf stellt dabei in den meisten Fällen keinen Luxus dar sondern schlichte Notwendigkeit zur individuellen Reproduktion. Verdichtung von Arbeitszeit oder aber eben die raum-zeitliche Entgrenzung von Lohnarbeit und „Freizeit“ steigern das Bedürfnis nach Erholung und erschweren zugleich dessen Verwirklichung. Der pandemische Ausnahmezustand samt Home-Office markiert in diesem Prozess einen vorläufigen Höhepunkt (vgl. Speck 2020: 137). Die Kommodifizierung sozialer Infrastruktur monetarisiert die Reproduktion. Inwiefern diese gelingt, hängt nun einerseits vermehrt vom Geldbeutel ab, andererseits wird ihre Qualität durch betriebswirtschaftliche Kalküle geschmälert und zuletzt die Verantwortung individualisiert. Dieser kurze historische Abriss offenbart, welche fundamentalen Umstrukturierungen die Wohnraumversorgung in Deutschland in den letzten Jahrzehnten ausgesetzt war. Dies ging mit einer massiven Verschiebung der Kräfteverhältnisse zuungunsten von Arbeiter:innen, Mieter:innen sowie Reproduktionsarbeiter:innen einher. Mit der Implementierung von Home-Office steht nun ein weiterer Meilenstein bevor, der transformatorisches Potential in sich birgt. Dies stellt für sich schon einen bedeutenden Eingriff in gewachsene Raum-Zeit-Strukturen dar (vgl. Knoblauch / Löw 2020). Die räumliche Trennung von Lohnarbeit und Wohnen diente in der Frühphase der kapitalistischen Produktionsweise der Disziplinierung der Arbeiter:innen, die allerdings alles anders als konfliktfrei verlief (vgl. Thompson 1987; Vester 1972). Kleemann geht davon aus, dass die räumliche Rücknahme dieser Trennung bei Aufrechterhaltung ihrer organisatorischen Separierung überhaupt erst nach Vollendung eines solchen historischen Disziplinierungsprozesses möglich sei, weil sie die subjektiven „Fähigkeiten zum Selbstzwang“ voraussetzt (vgl. 2003: 83). So gedeutet dürfte die Implementierung des Home-Office weitaus konfliktfreier von statten gehen. Offen bleibt hier jedoch, inwiefern Home-Office ein weiterer Baustein der kapitalistischen Landnahme sein wird und sich insofern in zementierten Kräfteverhältnisse fortschreibt bzw. sich in neuen Koalitionen Bahn bricht oder sich hier ein möglicher Paradigmenwechsel ankündigt. Schließlich ist trotz aller Determinanten sozialer Wandel als kontingent zu betrachten. Diskursiv artikulierte Interessen können im Rahmen einer Analyse ihrer Durchsetzungsfähigkeit deshalb anzeigen, wohin die Reise geht. Insofern erscheint es sinnvoll, sich der Frage nach der Veränderung des Wohnens durch Home-Office über den Interessensbegriff zu nähern.

### 3. Methodik und Hypothesen

#### 3.1 Auswahl der Interviewpartner:innen

Die Erhebung des Untersuchungsmaterials fand in Form von leitfadengestützten qualitativen Experteninterviews statt. Die befragten Akteure gelten als Expert:innen in doppelter Hinsicht: Einerseits als Informierte über und auch Beteiligte am Home-Office-Diskurs in Thüringen; andererseits als Vertreter:innen eines spezifischen Kollektivinteresses. Die Auswahl ergab sich im Kontext einer antizipierten Matrix von realen Interessensgegensätzen, die hinsichtlich der Implementierung von Home-Office eine Rolle spielen könnten. Dies wären jene zwischen Arbeitgeber:innen und Arbeitnehmer:innen (Arbeitsverhältnisse) sowie zwischen Immobilieneigentümer:innen und Nutzer:innen (Wohn-/Mietverhältnisse).<sup>9</sup> Der vergeschlechtliche Interessensgegensatz innerhalb der Gebrauchswertseite des Wohnraums ist ebenfalls Teil der Untersuchung. Eine direkte Befragung von Interessensvertreter:innen schien hier allerdings schwerlich möglich. Gerade die gesellschaftliche Unsichtbarkeit, sprich Privatisierung dieser Thematik, führt dazu, dass der Gegensatz nur bedingt öffentlich verhandelt wird. Zwar gibt es auch hier institutionalisierte Interessensvertretungen. Der Frauen\*streik in etwa macht (häusliche) Reproduktionsarbeit explizit zum politischen Thema. Doch fehlt es in jedem Fall an einem sich selbst bewussten Pendant, da die Interessen der Lohnarbeiter:innen im häuslichen Kontext quasi durch Mietervertretungen mit verteidigt werden. Im Folgenden findet diese Nutzungskonkurrenz innerhalb der Gebrauchswertseite in Form einer Negativhypothese Eingang in den Forschungsprozess, mittels derer die Frage nach der Sensibilität bzw. Blindheit für diesen Aspekt beantwortet werden soll. Befragt wurden letztlich Mitglieder von den jeweiligen in Thüringen beheimateten Verbänden der verschiedenen Interessen.<sup>10</sup> Dies waren Dr. Ute Zacharias als Pressesprecherin vom „Verband der Wirtschaft Thüringens e.V.“ (vwt). Innerhalb des Interessenfeldes der Arbeitgeber:innen fiel die Wahl auf diesen, weil es sich um deren politischen „Spitzenverband“ und damit größten seiner Art in Thüringen handelt. Auf Arbeitnehmer:innenseite steht Sandro Witt als Landesleiter der Thüringer Regionalstelle beim „Deutschen Gewerkschaftsbund“ (DGB), dem politischen Zusammenschluss der Branchengewerkschaften. Auch hier ergibt sich die Auswahl aus dessen Größe. Auf Wohnungseigentümer- bzw. Vermieterseite wurde Frank Emrich als Verbandsdirektor des „Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ (vtw) interviewt. Die hinsichtlich der Eigentümerarten zerstreute Immobilienlandschaft besitzt keinen gemeinsamen Spitzenverband. Der vtw erschien jedoch deshalb naheliegend, weil jede:r vierte Thüringer:innen bei den Unternehmen dieses Verbandes mietet. Als Verband der kommunalen und genossenschaftlichen Immobilienunternehmen Thüringens unterscheidet sich die

9 Selbstverständlich ließen sich hier noch weitere Akteure identifizieren, in etwa aus der Finanz- oder Bauwirtschaft oder aus der kommunalen Verwaltung und Planung. Die Beschränkung auf die benannten Interessensgegensätze erfolgte deshalb zum einen aus pragmatischen Gründen auf Grund des eng gesteckten Zeitfensters der Forschungsphase und zum anderen aus methodologischen Gründen zum Zwecke einer klaren Operationalisierung, die die Beantwortung der Forschungsfrage samt theoretischer Herleitung und hypothetischer Annäherung überhaupt ermöglicht. Zudem weisen die benannten Interessensgegensätze einen hohen Institutionalierungsgrad auf, sodass hier tatsächlich auch mit auswertbarem Material zu rechnen war.

10 Sicherlich hätten sich auch Interviews mit Akteuren angeboten, die diese Interessen unmittelbar als „Betroffene“ vertreten, sprich Mieter:innen, Vermieter:innen oder Wohnungseigentümer:innen, Arbeitnehmer:innen und Arbeitgeber:innen. Auf Grund mangelnder Zeit sowie methodischer Schwierigkeiten wurde jedoch davon Abstand genommen: starke Diskrepanzen beim subjektiven Reflexionsniveau hätte diese Herangehensweise anfällig für subjektive Verzerrungen gemacht, die die Vergleichbarkeit der Aussagen gefährden könnte. Dies hätte nur mit einer höheren Anzahl an Interviews ausgeglichen werden können, was jedoch im Rahmen der Forschung nicht zu leisten war. Auf Grund des heuristischen Zweckes der Interviews boten sich erste Gespräche mit eben jenen Verbänden an, die die Vertretung von Interessen professionalisiert oder wenigstens institutionalisiert betreiben. Diese lassen sich im Rahmen bisheriger Forschungsergebnisse aus diskurstheoretischer und ideologiekritischer Perspektive besser interpretieren.

Interessensposition angesichts wenigstens in quantitativer Hinsicht divergierenden Investitionsmodellen<sup>11</sup>; jedoch sowohl von Kleinsteigentümer:innen (vertreten durch „Haus & Grund“) als auch von finanzierten Eigentümer:innen (mehrfach vertreten durch „Zentraler Immobilien Ausschuss“ aber auch durch den „Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen“). Vertretungen von selbstnutzenden Eigentümer:innen blieben an dieser Stelle unbeachtet, da Nutzer:innen und Eigentümer:innen in eine Person fällt und insofern kein Interessensgegensatz besteht. Auf Mieter:innenseite hätte sich zuletzt die Thüringer Zweigstelle des „Deutschen Mieterbundes“ bzw. lokale Mietervereine angeboten. Beide konnte jedoch eine Befragung nicht einrichten. Deshalb stand Jan Goebel als Mitglied von „Recht auf Stadt Jena“ (RaS) Rede und Antwort. Dabei handelt es sich zwar um eine Initiative mit geringerem Institutionalisierungs- und Professionalisierungsgrad, jedoch weist RaS auf Grund seiner Verortung in den sozialen Bewegungen einen starken Fokus auf Interessensgegensätze auf, deren Thematisierung zudem weniger an herkömmliche parlamentarische Abläufe und Diskurspraktiken gebunden ist.

### 3.2 Leitfaden & Befragung

Der Leitfaden (Anhang 1) setzt sich aus fünf Frageblöcken zusammen, die zum Teil noch untergliedert sind. Die Blöcke sind nicht als hermetisch abgeriegelt zu verstehen. Vielmehr bauen sie aufeinander auf und sind ineinander verschränkt. Den Befragten sollte so die Möglichkeit gegeben werden, ihre Ausführungen im Laufe des Interviews stetig zu konkretisieren bzw. zu einem späteren Zeitpunkt auf vorhergehende Fragen zurückzukommen. Die Blöcke fragen dabei unterschiedliche Perspektiven auf den Untersuchungsgegenstand ab. Der erste Block fragt nach dem Verständnis / Verhältnis der Akteure zum Wohnen. Das jeweilige vertretene Interesse spielt hier eine noch untergeordnete Rolle. Jedoch sollen die Ausführungen an dieser Stelle erste Ergebnisse für die Hypothese zur Nutzungskonkurrenz der Gebrauchswertseite des Wohnraums bieten. Der zweite Block rückt die Veränderungsperspektive der Interessensvertreter:innen bezüglich des Wohnens durch die Implementierung von Home-Office in den Fokus. Die Abfrage von Chancen und Risiken soll dabei erste Rückschlüsse auf die Relevanz von Interessen zulassen. Konkretisiert wird dies im dritten Block. Hier wird explizit nach der Betroffenheit unterschiedlicher Personengruppen gefragt. Die Kategorisierung soll von den Interviewten selbst vorgenommen werden. Folglich ergeben sich daraus Erkenntnisse, ob und wenn ja welche Ungleichheiten identifiziert werden. Eine abermalige Konkretisierung erfährt dies im vierten Block, in dem etwaige Konflikte zwischen Personengruppen in den Vordergrund rücken. So soll sich ableiten, ob Interessensgegensätze für die Interviewten eine Rolle spielen. Im letzten Block schließlich wird nach dem antizipierten Bedarf sowie nach den erforderlichen Maßnahmen gefragt. So wird die Lösungs- und Verantwortungsperspektive der Befragten herausgearbeitet. Aus allen Blöcken lassen sich Rückschlüsse (1) auf die Interessen der Vertreter:innen ziehen sowie (2) ein damit einhergehendes Gesellschaftsbild erkennen und (3) konkrete diskursive Techniken der Interessensdurchsetzung ableiten. Allgemein offenbart dies möglicherweise, auf welche Art und Weise Interessen in politischen Aushandlungsprozessen Eingang finden. Spezifisch verrät dies möglicherweise im Kontext der artikulierten Interessen, wie die Implementierung von Home-Office ökonomisch vollzogen, staatlich reguliert und sich gesellschaftlich auswirken wird.

---

11 Durch die Abschaffung der Wohngemeinnützigkeit agieren fast alle Wohnungsmarktakeure profitorientiert. Unterschiede ergeben sich daher vor allem anhand der Frage, wie weit Renditemöglichkeiten ausgeschöpft werden (können) (s.u.).

### 3.3 Hypothesen

A. Die Unsichtbarkeits-Hypothese: Die Implementierung von Home-Office stärkt unabhängig vom vertretenen Interesse das Bewusstsein für die soziale Infrastruktur des Wohnens. Die Wohnung wird als Ort der Reproduktion erkannt und in seiner Bedeutung betont. Die Steigerung der Nutzungskonkurrenz innerhalb des Wohnraum hingegen bleibt entweder unerkannt oder wird nicht als vergehlechtlichter Interessensgegensatz interpretiert. Unentlohnte Reproduktionsarbeit bleibt folglich auch durch die Implementierung von Home-Office unsichtbar. Dabei lässt sich ein kausaler Zusammenhang zwischen der räumlichen Überlagerung von den bisher getrennten Lebenswelten Lohnarbeit und Wohnen sowie der Unsichtbarkeit von Reproduktionsarbeit feststellen, indem die Risiken von Home-Office vorrangig als entgrenzende Landnahme des Wohnens durch die Lohnarbeit verstanden werden, sprich die Gefahr für die Reproduktionsfunktion des Wohnens in den Vordergrund rückt. Die weitere Prekarisierung der Reproduktionsarbeit(er:innen) ist deshalb als eine der größten Gefahren des Home-Office zu bezeichnen.

B. Die Interessens-Hypothese: Alle Interessensvertreter:innen werden ähnliche Chancen und Risiken benennen können. Die Gewichtung (Welches Risiko ist besonders groß?) und Bewertung (Was wird als Risiko wahrgenommen?) wird sich jedoch anhand des vertretenen Interesses erheblich unterscheiden. Aus der Summe und der Betonung bzw. Vernachlässigung der genannten Chancen und Risiken ergibt sich folglich ein interessenbedingtes Idealbild von Home-Office und Wohnen. Interesse bestätigt sich daher als relevante Kategorie für die Bewertung von Chancen und Risiken.

C. Die Subordinations-Hypothese: Bei Vertreter:innen inferiorer Interessen besteht ein signifikant höheres Problembewusstsein hinsichtlich der Transformation des Arbeitens und Wohnens als bei superioren Interessenslagen und vice versa. Zudem werden Vertreter:innen strukturell inferiorer Interessen strukturelle Interessensgegensätze eindeutiger benennen können. Dies gilt allerdings nur für jenen Interessensgegensatz innerhalb dessen ihr eigenen Interesse subordiniert wird.

### 3.4 Systematik der Auswertung

Die Auswertung erfolgt in drei Schritten. Einerseits werden die Hypothesen in quantitativer Hinsicht überprüft, indem die absolute Nennung von Chancen- und Risiken dargestellt und zueinander ins Verhältnis gesetzt werden. Mit dieser Herangehensweise soll vor allem die Subordinationshypothese einer ersten Plausibilitätsprüfung unterzogen werden. In einem zweiten Schritt folgt die qualitative Auswertung anhand von prägnanten Beispielen. Die Interpretation der Ergebnisse soll kritisch erfolgen, d.h. das Gesagte wird nicht einfach für bare Münze genommen, sondern hermeneutisch im Kontext von Machtverhältnissen und Diskurspositionen untersucht. Insofern spielen für die Interpretation der Erzählungen bisherige Kenntnisse über Sprechakte sowie über Gesellschaftsstrukturen eine große Rolle. Weiterhin werden die Erzählungen aufeinander bezogen. Es wird also davon ausgegangen, dass die Akteure, indem sie als Interessensvertreter:innen sprechen, an einem Diskurs teilnehmen (und darum wissen), in dem die anderen Interessen schon immer „anwesend“ sind. Als drittes wird mittels der Hypothesenvalidität und der Auswertung aus Schritt eins und zwei eine Typologisierung von Interessensvertreter:innen vorgenommen. Diese dient heuristischen Zwecken. Ziel ist es verschiedene Spielarten der Vertretung und Durchsetzung von Interessen offenzulegen. Zugleich lassen sich im Kontext der bestehenden Kräfteverhältnisse daraus Prognosen ableiten, welche inhaltliche Ausgestaltung die Regulation der Home-Office-Implementierung zukünftig nehmen könnte.

## 4. Auswertung

Grundsätzlich gehen alle Befragten davon aus, dass sich das Wohnen durch die Implementierung von Home-Office verändert (siehe Tab. 1). Während Zacharias als Vertreterin der Arbeitgeber:innen (vwt) vorwiegend auf die zunehmende Inanspruchnahme von Home-Office rekurriert (vgl. I1 / Anhang 2: 06:07-06:25), verweist Emrich als Vertreter der Wohnungswirtschaft (vtw) auf die neuen infrastrukturellen Anforderungen an den Wohnraum (vgl. I2 / Anhang 3: 04:07-06:31). Witt als Arbeitnehmer:innenvertreter (DGB) hingegen betont eher Aspekte der Nachfrageverschiebung hin zu größeren Wohnungen auf dem Land (vgl. I4 / Anhang 5: 03:50-06:19). Goebel als Mieter:innenvertreter (RaS) fokussiert zuletzt auf das Entgrenzungspotential (vgl. I3 / Anhang 4: 05:26-06:44). Schon bei der bloßen Frage nach der Veränderung des Wohnens antworten die Interessensvertreter:innen auf höchst unterschiedlichen Ebenen. Zacharias bleibt auf dem deskriptiven Niveau der bloßen Feststellung. Emrich folgert in analytischer Hinsicht erste Probleme, ohne jedoch gesamtgesellschaftliche Schlüsse zu ziehen. Sowohl Witt als auch Goebel nehmen insgesamt eine durchaus normative Risikobewertung vor, die auf die Verschärfung sozialer Ungleichheiten abzielt. Bei den Vertreter:innen inferiorer Interessen scheint also ein hohes Problembewusstsein schon bei der Frage nach dem Ob der Transformation auf.

### 4.1 Quantitative Chancen- und Risikobewertung

In der direkten Abfrage unterscheidet sich die Chancen- und Risikobewertung der Interessensvertreter:innen in quantitativer Hinsicht zum Teil erheblich (siehe Tab. 1).<sup>12</sup> So nannte Emrich (vtw) drei, Zacharias (vwt) zwei, Goebel (RaS) eine und Witt (DGB) sogar gar keine Chance. Bleibt das Gefälle hier noch marginal, so zeigt sich bei den Risiken ein anderes Bild: Witt führte ebenso wie Emrich sieben, Goebel fünf und Frau Zacharias eines an. Eine Systematik, wonach Vertreter:innen inferiorer Interessen ein höheres Problembewusstsein an den Tag legen, lässt sich hinsichtlich der absoluten Benennung nicht erkennen. Relational hingegen scheint innerhalb des Gegensatzes Arbeitsverhältnisse ein hohes Problembewusstsein auf Seiten des DGB feststellbar, während beim vwt ein leicht ausgeprägtes Chancenbewusstsein vorliegt. Mit der Benennung eines Risikos (vwt) bzw. gar keiner Chance (DGB) bilden diese zumindest die extremen Pole. Beim Interessensgegensatz Wohnverhältnisse ergibt sich kein klares Bild. Emrich nannte mehr Chancen und mehr Risiken als Goebel. Eine divergierende Chancen- und Risikenbewertung hinsichtlich der Machtposition liegt bei den absoluten Zahlen also nicht vor.

---

12 Inwiefern ein Aspekt als Chance oder Risiko eingeordnet wird, erfolgt nach der von den Akteuren selbst vorgenommenen Kontextualisierung. Gleiches gilt zum späteren Zeitpunkt für die Benennung der Betroffenengruppe.

Tabelle 1	Veränderungen	Chancen	Risiken
DGB - Witt	- Höhere Nachfrage nach Einfamilienhäusern - Abgrenzbarkeit	keine	- Verstärkung sozialer Ungleichheit - Verschärfung Stadt-Land-Konflikt - Entgrenzung - Zuspitzung von familiären Konflikten durch Enge - Entfremdung zwischen Belegschaft - Arbeitgeber:innen entziehen sich Verantwortung - Vereinsamung
vwt - Zacharias	- Home-Office spielt Rolle bei Wahl der Wohnung - Abgrenzbarkeit	- Flexibilität - mehr Effizienz & Produktivität	- Mehrarbeit für Arbeitnehmer:innen bei mangelnden Selbstorganisationskompetenzen
RaS - Goebel	- Transformation zu einem Ort der Produktion	- Mehr Gemeinschaft	- Verstärkung von Ungleichheiten - Entgrenzung - Kostenzunahme für Mieter:innen - weitere Prekarisierung der Wohnverhältnisse einkommensschwacher Haushalte - Konflikte in der Wohngemeinschaft
vtw - Emrich	- Neuer Nutzungszweck - neue technische Ausstattung - bessere Infrastruktur im Wohnumfeld	- Höhere Arbeitszufriedenheit - Flexibilität - Sparen von Pendelwegen	- Isolation von Arbeitnehmer:innen - Erschwerung der Fürsorgepflicht als Arbeitgeber:in - Arbeitgeber:in wälzt Kosten auf Arbeitnehmer:in ab - fehlende Einsicht in Effektivität für Arbeitgeber:in - kein passender Wohnraum für breite Schichten - Verstärkung von Segregation - Zuspitzung Stadt-Land-Konflikt

Eine weitere Differenzierung von Chancen und Risiken stellt die Verteilung auf die drei Ebenen Wohnverhältnisse, Arbeitsverhältnisse und gesamtgesellschaftliche Implikationen dar (siehe Tab. 2). Für die Wohnverhältnisse benennen Witt (DGB), Zacharias (vwt) und Emrich (vtw) keine, Goebel (RaS) hingegen eine Chance. Für die Arbeitsverhältnisse benennen Witt und Goebel keine, Zacharias zwei und Emrich sogar drei Chancen. Gesamtgesellschaftlich benennt keiner der Befragten eine Chance. In Relation der drei Ebenen scheint also eine Bewertung des Home-Office aus Sicht der Lohnarbeit vordergründig zu sein. Die Wohnverhältnisse verschwinden hier im Hintergrund. Die gesamtgesellschaftliche Ebene bleibt ebenfalls unbeleuchtet. Ob dies ein blinder Fleck ist oder tatsächlich keine Chancen gesehen werden, bleibt an dieser Stelle unklar. Im Kontext der Interessengegensätze deuten sich hier zumindest zwischen Arbeitnehmer:innen- / Arbeitgeber:inneninteressen erstmals eine leichte Bestätigung der Subordinations-Hypothese an. So rangieren hier DGB und Recht auf Stadt an einem Extrempol und vwt und vtw am anderen.

Tabelle 2	Chancen		
	Wohnverhältnisse	Arbeitsverhältnisse	Gesamtgesellschaftlich
DGB	keine	keine	keine
vwt	keine	- Flexibilität - mehr Effizienz & Produktivität	keine
RaS	- Mehr Gemeinschaft	keine	keine
vtw	keine	- Höhere Arbeitszufriedenheit - Flexibilität - Sparen von Pendelwegen	keine

Auf der Risikoseite zählt für die Arbeitsverhältnisse Emrich (vtw) vier, Witt (DGB) drei, Goebel (RaS) und Zacharias (vwt) eines; bei den Wohnverhältnissen Goebel vier, Emrich und Witt zwei und Zacharias keines; gesamtgesellschaftlich Witt drei, Emrich und Goebel eines und Zacharias wiederum keines (siehe Tab. 3). Auffallend ist hier, dass bei den Risiken allen Befragten bis auf Zacharias die gesamtgesellschaftliche Ebene präsenter zu sein scheint. Dies kann als Indiz eines vorhandenen Problembewusstseins interpretiert werden. Weiterhin wird deutlich, dass die Wohnverhältnisse bei der Risiko- präsenter sind als bei der Chancenbewertung. Quantitativ liegt die Zahl der Nennungen hier nur knapp hinter denen der Arbeitsverhältnisse. Dies bestätigt erstmals einen Teil der Unsichtbarkeits-Hyptothese, wonach die Implementierung von Home-Office als potentielle „Kolonisierung“ des Erholungsraums durch die Lohnarbeit gedeutet wird. Raum-zeitliche Entgrenzung und ihre Implikationen ist somit aus Sicht der Interessensvertreter:innen das größte Risiko. Die Subordinations-Hypothese findet abermals keine eindeutige Bestätigung. Das Problembewusstsein von Emrich befindet sich in quantitativer Hinsicht auf einem vergleichbaren Niveau, wie jenes der Vertreter:innen inferiorer Interessen.<sup>13</sup>

Tabelle 3	Risiken		
	Wohnverhältnisse	Arbeitsverhältnisse	Gesamtgesellschaftlich
DGB	- Entgrenzung - Zuspitzung von familiären Konflikten durch Enge	- Entgrenzung - Entfremdung zwischen Belegschaft - Arbeitgeber:innen entziehen sich ihrer Verantwortung	- Verstärkung sozialer Ungleichheit - Verschärfung Stadt-Land-Konflikt - Vereinsamung
vwt	keine	- Mehrarbeit für Arbeitnehmer:innen bei mangelnden Selbstorganisationskompetenzen	keine
RaS	- Entgrenzung - Kostenzunahme für Mieter:innen - weitere Prekarisierung der Wohnverhältnisse einkommensschwacher Haushalte - Konflikte in der Wohngemeinschaft	- Entgrenzung	- Verstärkung von Ungleichheiten
vtw	- kein passender Wohnraum für breite Schichten - Verstärkung von Segregation	- Isolation von Arbeitnehmer:innen - Erschwerung der Fürsorgepflicht als Arbeitgeber:in - Arbeitgeber:in wälzt Kosten auf Arbeitnehmer:in ab - fehlende Einsicht in Effektivität für Arbeitgeber:in	- Zuspitzung Stadt-Land-Konflikt

Zur Überprüfung der Subordinations-Hypothese soll abschließend eine letzte Differenzierung anhand der Betroffenengruppe vorgenommen werden. So lässt sich die Aufzählung von Chancen und Risiken bei den Wohnverhältnissen in Mieter:innen und Vermieter:innen, sowie bei den Arbeitsverhältnissen in Arbeitnehmer:innen und Arbeitgeber:innen unterteilen. Goebel (RaS) erwähnt für die Mieter:innen eine

<sup>13</sup> Eine mögliche Erklärung im Sinne der Subordinationshypothese wäre, dass Emrich während des Interviews zwei Sprecherpositionen einnahm. Er bewertete die Chancen und Risiken sowohl aus Sicht der Wohnungseigentümer:innen, aber auch aus Sicht eines Arbeitgebers, in dessen Betrieb Home-Office praktiziert wird.

Chance, die drei anderen Vertreter:innen benennen keine. Für Vermieter:innen wird von niemandem eine Chance genannt. Für die Arbeitnehmer:innen zählt Emrich (vtw) drei, Zacharias (vwt) zwei und Goebel sowie Witt (DGB) keine Chancen; für die Arbeitgeber:innen wird wiederum keine Chance erwähnt (siehe Tab. 4). Überraschend ist demnach, dass dem machtvollen Polen der Interessensgegensätze von niemandem Chancen zugesprochen werden. Diese werden von den Akteuren also vorwiegend bei Mieter:innen und Arbeitnehmer:innen gesehen, wenn auch nicht in hoher Anzahl. Weiterhin ergibt sich auch hier ein klares Szenario der priorisierten Chancenbewertung auf Seiten der Arbeitsverhältnisse.

Tabelle 4	Chancen			
	Wohnverhältnisse		Arbeitsverhältnisse	
	Mieter:innen	Vermieter:innen	Arbeitnehmer:innen	Arbeitgeber:innen
DGB	keine	keine	keine	keine
vwt	keine	keine	- Flexibilität - mehr Effizienz & Produktivität	keine
RaS	- Mehr Gemeinschaft	keine	keine	keine
vtw	keine	keine	- Höhere Arbeitszufriedenheit - Flexibilität - Sparen von Pendelwegen	keine

Auf der Risikoseite ergibt sich ein ähnliches Bild. Goebel (RaS) benennt jeweils vier Risiken für Mieter:innen, Emrich (vtw) und Witt (DGB) zwei und Zacharias (vwt) keines. Für Vermieter:innen sieht lediglich Emrich ein einziges Risiko. Für Arbeitnehmer:innen erkennt Witt drei Risiken, Emrich zwei und die anderen beiden lediglich eines; für Arbeitgeber:innen sieht nur Emrich zwei Risiken (siehe Tab. 5). Auch die Risiken überwiegen also absolut und innerhalb der Interessensgegensätze bei Mieter:innen und Arbeitnehmer:innen. Das Chancen- und Risikobewusstsein scheint sich also unabhängig vom vertretenen Interesse vorrangig auf die subordinierten Seiten der Interessensgegensätze zu fokussieren. In quantitativer Hinsicht bestätigt sich demnach die Subordinations-Hypothese nicht. Allenfalls bei den Arbeitsverhältnissen lässt sich eine leichte Polarisierung je nach vertretenem Interesse feststellen.

Tabelle 5	Risiken			
	Wohnverhältnisse		Arbeitsverhältnisse	
	Mieter:innen	Vermieter:innen	Arbeitnehmer:innen	Arbeitgeber:innen
DGB	- Entgrenzung - Zuspitzung von familiären Konflikten durch Enge	keine	- Entgrenzung - Entfremdung zwischen Belegschaft - Arbeitgeber:innen entziehen sich Verantwortung	keine
vwt	keine	keine	- Mehrarbeit für Arbeitnehmer:innen bei mangelnden Selbstorganisationskompetenzen	keine
RaS	- Entgrenzung - Kostenzunahme - weitere Prekarisierung der Wohnverhältnisse einkommensschwacher Haushalte - Konflikte in der Wohngemeinschaft	keine	- Entgrenzung	keine
vtw	- kein passender Wohnraum für breite Schichten - Verstärkung von Segregation	- Verstärkung von Segregation	- Abwälzung der Kosten - Isolation	- Erschwerung der Fürsorgepflicht - fehlende Einsicht in Effektivität

Im Kontext der vorgenommenen Differenzierungen lässt sich ein leicht ausgeprägtes Chancenbewusstsein auf Seiten der Arbeitgeber:innen feststellen, während auf Mieter:innen-, Vermieter:innen- und Arbeitnehmer:innenseite ein Risikobewusstsein überwiegt. Abseits der doppelten Sprecherposition von Emrich lässt sich dessen Ausriss aus der Hypothese möglicherweise mit der besonderen Interessenslage der Mitgliedsunternehmen vom vtw erklären. Die kommunalen bzw. genossenschaftlichen Eigentumsverhältnisse verlagern den Widerspruch zwischen der Gebrauchswert- und Tauschwertseite des Wohnraums in die Unternehmen hinein (vgl. Deutscher Städtetag 2020: 10f.). Ihr Doppelauftrag – kommunale Daseinsfürsorge und Profitabilität – erzwingt einen stetigen Spagat, der sich auch in der Geschäftspolitik niederschlägt. Ökonomisch sind diese Unternehmen auf Grund der Gebundenheit an lokale Bestände bis zu einem gewissen Maße auf Mieter:innenzufriedenheit angewiesen. Ihre stetige Anrufung als kommunale Dienstleister dürfte zudem auch Rückwirkungen auf die Außendarstellung haben. Die Sensibilität gegenüber der Gebrauchswertseite des Wohnens erscheint bei diesen Unternehmen so höher als bei finanzialisierten Akteuren der Wohnungswirtschaft.<sup>14</sup>

Letztlich verrät die rein quantitative Benennung jedoch noch nichts über die tatsächliche Gewichtung der jeweiligen Risiken und Chancen in den Interviews. Die bisherige Darstellung hat deshalb vor allem den heuristischen Wert hinsichtlich der Hypothesen erklärungsbedürftige Aspekte herauszuarbeiten, auf die

14 Faktisch ließe sich bei den vtw-Mitgliedsunternehmen spätestens seit der Leerstandswelle Anfang der 2000er Jahre ein Wandel hin zu modernen Dienstleistungsunternehmen feststellen. Hohe Servicequalitäten im Sinne der Mieter:innen werden öffentlichkeitswirksam betont. Inwiefern dies lediglich ein aufgebautes Image ist oder in diesen Unternehmen Mieter:inneninteressen systematischer Berücksichtigung finden, muss an dieser Stelle ungeklärt bleiben.

nun mittels hermeneutischer Untersuchung näher eingegangen wird. Dies wäre neben dem „Ausreißer“ Emrich weiterhin die fehlende Benennung von Chancen für die superiore Interessenspole sowie die hohe Aufmerksamkeit für Risiken bei der inferioren Seite, die hohe Sensibilität für gesamtgesellschaftliche Implikationen bei der Risikobewertung, das Verschwinden der Wohn- hinter den Arbeitsverhältnissen bei der Nennung von Chancen oder ihr Erscheinen bei der Benennung von Risiken.

#### 4.2 Die Wohnung als Ort von Reproduktion oder Reproduktionsarbeit?

In den Interviews bestätigte sich das von der Reproduktionsarbeit abstrahierende Bild vom Wohnen als Erholungs- und Rückzugsraum. Auf die Frage, was die Personen mit Wohnen verbinden, antwortete etwa Zacharias: „Also, dass man sich einfach wohl fühlt. Immer wenn ich die Tür hinter mir zu mache, dann denke ich, ach wunderbar, jetzt (4) bin ich zu Hause ((lachend)).“ (I1 / A2: 03:13-03:22). Ähnlich antwortete auch Witt: „Na im Kern Muss Wohnen die Möglichkeit des Rückzugs bieten.“ (I4 / A5: 02:40-02:49). Emrich betonte darüber hinaus den gesellschaftlich geteilten Erwartungshorizont ans Wohnen:

„Naja Wohnen (4) ist ein Grundbedürfnis [...] Und es trägt zum Wohlbefinden und zur (3) Entspannung im persönlichen Umfeld und in der Familie bei, wenn es ANGEMESSEN ist und wenn man eine Chance hat, so zu wohnen, dass man keine Konflikte allein schon daraus ableiten muss.“ (I2 / A3: 02:48-03:18).

Emrich hebt hier also bereits die für manche Haushalte geltende Prekarität des Wohnens hervor, ohne dies jedoch weiter auszuführen. Witt wird hier expliziter. Er sieht eine aus Enge resultierende Gefahr für Familien:

„Wenn du in einer Neubauwohnung lebst, (2) wo du dir nicht aus dem Weg gehen kannst und die Situation wird hochstressig. Ich sage mal, der Vater muss arbeiten, die Mutter muss in die Online-Beratung rein und irgendetwas stimmt aber nicht im Betrieb und dann kommt auch noch die Tochter oder der Sohn und sagt, hier Papa, Papa, ich hab das und das Problem: Das kann zur familiären Friktionen führen, bis hin zu gefährdenden Situationen für die Kinder.“ (I4 / A5: 13:45-15:19).

Die Verdichtung von Nutzungsintensität durch Home-Office bzw. die schiere permanente Anwesenheit aller Haushaltsmitglieder wird hier zu einem Bedrohungsszenario bis hin zu physischer Gewalt stilisiert. Dies wird aber mehr auf die raum-zeitliche Entgrenzung von verschiedenen Lohnarbeiten unter einem Dach zurückgeführt. Die Nutzungskonkurrenz besteht hier lediglich zwischen lohnarbeitenden Eltern und Kindern. Auch Goebel hebt ein „Zuhause-Gefühl“ und die Assoziation mit einem „bestimmten geschützten und privaten Bereich“ hervor. Darüber reflektiert er, dass „Wohnen (2) die gesellschaftliche Funktion hat, dass sie die (1) Arbeits- und Lebenskraft reproduzieren, also dass das Wohnen für mich auch Ort der Reproduktion ist. Wir schlafen da. Wir essen da.“ (I3 / A4: 04:21-05:15). Er bezieht hier das Wohnen analytisch in seiner Funktion auf die Lohnarbeit, ohne jedoch die Arbeit, die hinter dieser Reproduktion steckt, zu erwähnen. Auf persönlicher Ebene ist die Wohnung für alle Befragten ein Ort der Reproduktion. In analytischer Hinsicht variieren die Aussagen. Keine:r der Befragte:n identifiziert jedoch die Wohnung als Ort von Reproduktionsarbeit. So überrascht es nicht, dass der Interessens-Konflikt zwischen Reproduktionsarbeit und Lohnarbeit, der im Kontext vergeschlechtlicher Arbeitsteilung hierarchisch strukturiert wird (vgl. Terlinden 1980: 49-53), im weiteren Verlauf aller Interviews unerwähnt bleibt. Die Wohnung wird nicht als Ort betrachtet, in der sich durch fortan zwei unterschiedliche Arbeitsformen begegnen, die völlig unterschiedlichen Zeit- und Tätigkeitslogiken folgen. Erstere soll effizient

und konzentriert erfüllt werden. Letztere beinhaltet viele Tätigkeiten, die weder zu rationalisieren noch unter den Rhythmus der Stechuhr zu bringen sind, zumindest sofern sie gelingen sollen (vgl. Haug 2008). Die Aufhebung der räumlichen und in vielerlei Hinsicht auch subjektiven Trennung dieser Arbeiten fordert demnach ein völlig neues Alltagsmanagement. Dies bedeutet für die Subjekte aber ganz konkrete Arbeit. Die Blindheit gegenüber diesem Aspekt ist frappierend, da die bessere Vereinbarkeit von Beruf und Familie als einer der größten Vorteile des Home-Office gilt und auch als solcher wahrgenommen wird (vgl. Marschall et.al. 2020: 153). Auch Zacharias macht diesen Aspekt aus eigener Erfahrung stark:

„Also ich habe die ersten, meine ersten Berufsjahre als wissenschaftliche Assistentin an der Uni-Erfurt gearbeitet [...] und habe die meiste Zeit von zu Hause gearbeitet. [...] Und (1) da, ich hatte auch ein kleines Kind was ein großer Vorteil (2) ist, finde ich, wenn man eben zu Hause arbeitet, man kann sich das einteilen, man kann zwischendurch mal schnell eine Waschmaschine machen, kann sein Kind abholen und kann dann abends, wenn das Kind im Bett ist, weiterarbeiten.“ (I1 / A2: 08:26-08:56).

Obschon hier die verschiedenen Arbeiten benannt werden, wird dies lediglich als Vorteil gesehen. Eine weitere Reflexion findet nicht statt. Bezeichnenderweise thematisierte Zacharias als einzig befragte Frau\* überhaupt diese Dimension. Indem die Nutzungskonkurrenz nicht als Risiko erwähnt wird und somit auch nicht im Diskurs auftaucht, wird die Verantwortung im Sinne einer Privatangelegenheit den Subjekten zugeschrieben. Die schlichte Zunahme der Notwendigkeit von Reproduktionsarbeit durch die stetige Anwesenheit aller Haushaltsmitglieder verteilt sich jedoch ungleich unter den Geschlechtern (vgl. Speck 2020: 138): „Der Großteil der anfallenden Arbeit wie auch das Homeschooling wird von Frauen bewältigt. Sie stellen ihre eigene Erwerbsarbeit zurück, verschieben sie in die Abendstunden oder reduzieren sie.“ (ebd.) Dies bestätigen auch weitere empirische Studien zur Auswirkung des Home-Office auf die vergeschlechtlichte Arbeitsteilung (vgl. Kohlrausch / Zuccho 2020; Alon et.al. 2020). Yvonne Lott fragte bereits vor der Pandemie nach vergeschlechtlichten Unterschieden bei flexiblen Arbeitszeitarrangements. Im Home-Office arbeiten Väter im Durchschnitt zunächst deutlich länger als Mütter. Berufstätige Mütter im Home-Office arbeiten etwa eine Stunde länger als ihr Äquivalent im Büro; Väter hingegen sogar sechs Stunden länger. Die eingesparte Pendelzeit sowie die geringere Arbeitszeit gegenüber Vätern investieren Mütter jedoch nicht in ihre Erholung, sondern in Reproduktionsarbeit. Insgesamt zeigt sich, dass das Gender-Time-, Leisure- und Care-Gap durch Home-Office sogar noch verstärkt wird (vgl. Lott 2019: 5ff.). Home-Office verschärft die Geschlechterungleichheit und zwar auch durch die bisherigen Arbeitsteilungsmodelle im häuslichen Kontext.<sup>15</sup> Die räumliche Verschränkung beider Arbeitsformen birgt sogar die Tendenz einer Retraditionalisierung von Geschlechterarrangements (vgl. Speck 2020: 139).<sup>16</sup> Größere Aufmerksamkeit kommt hingegen dem Aspekt der Wohnung als Reproduktionsort zu. Dabei zeigen sich Unterschiede bei den Befragten hinsichtlich des Chancen-/Risiko-Potentials. Während Zacharias die Flexibilität als Chance für die Arbeitnehmer:innen hervorhob (vgl. I1 / A2: 17:06-17:37), betont Goebel die

15 Frank Kleemann arbeitete heraus, dass sich bereits bei den Motiven für Home-Office vergeschlechtlichte Unterschiede nachweisen lassen. So neigen Frauen\* eher zu familienbezogenen Gründen, sodass „beide Sphären zu ihrem Recht kommen“ (2003: 74). Zur Konsequenz hat dies einen eher „fragmentierten Arbeitstag“ bei dem „Eigenzeiten der Arbeitenden“ zu kurz kommen, da der Alltag vorrangig von der Familie bestimmt wird (ebd.: 74). Männer\* hingegen fokussieren sich auf eine „leistungsbezogene Teleheimarbeit“, die von einer „weitgehende[n] räumliche[n] Trennung von der Familie“ geprägt ist (vgl. ebd.: 76).

16 Cornelia Behnke und Michael Meuser benennen auch sich daraus ergebene Vorteile für Frauen\*: „Die Zuständigkeit der Frauen für das Vereinbarkeitsmanagement verlangt ihnen einerseits eine ‚Hyperorganisation‘ (Pridatt 2001: 113) ab, andererseits bringt ihnen genau diese Arbeit einen gewissen Machtzuwachs in der Beziehung.“ (2003: 303).

Gefahr der Entgrenzung zwischen Lohnarbeit und „Freizeit“:

„Also ich denke auf jeden Fall und das erfahre ((lachend)) ich auch selber aktuell [...] dass das Wohnen von einem Ort der Reproduktion mehr zu einem Ort der Produktion Flexibilisierung von Arbeitsverhältnissen begreift, immer mehr diese Grenzen zwischen Reproduktionssphäre / Produktionssphäre als zwischen Lohnarbeit und eben Freizeit bzw. (3) Wohnen vermische, sich vermischen, verfließen [...] Und (1) genau deswegen dieser Ort der Reproduktion / der Erholung da so ein bisschen aufweicht durch, dass dieser Lohnarbeit da auf einmal (1) Tür und Tor geöffnet wird.“ (I3 / A4: 05:26-06:44).

Die Implementierung von Home-Office wird unter dem Begriff Flexibilität hinsichtlich Chance und Risiko unterschiedlich bewertet. Das Risiko wird sowohl räumlich als Rücknahme des Erholungsraums gegenüber des Arbeitsraums als auch zeitlich als Entgrenzung benannt und zwar mit Ausnahme von Zacharias von allen Interessensvertreter:innen. Witt unterteilt die Gefahr zudem anhand der ungleich verteilten individuellen monetären Ressourcen:

„Diejenigen, die im Grund genommen (2) zu den Geringverdiener:innen gehören (1) [...], werden im Kern wenig Möglichkeiten der räumlichen Veränderung haben, weil sie schlicht und ergreifend nicht in der Lage sind, ihren Wohnraum zu verändern [...] Und diejenigen, die [...] sowieso schon vorher etwas lukrativer und prädestinierter gelebt haben, also Menschen mit entsprechendem Einkommen und Freiheiten, (1) werden sich diese Freiheiten nehmen. Das heißt (1) diese sogenannte Schere zwischen Arm und Reich [...] wird sich noch viel verschärfter im Wohnen darstellen.“ (I4 / A5: 06:27-07:20).

Witt sieht hier also im Home-Office eine Verstärkung sozialer Ungleichheit durch die schon vorhandene Ungleichverteilung von Wohnraum. Es birgt also die Gefahr, dass die Reproduktionsmöglichkeiten für prekarierte Bevölkerungsteile weiter eingeschränkt werden.

#### 4.3 Entgrenzung oder Flexibilität? - Konflikte um Arbeitsverhältnisse

Bei der Debatte um die zeitliche Dimension von Entgrenzung bzw. Flexibilisierung steht die Frage im Mittelpunkt, ob es sich dabei um einen Zugewinn oder eine Einschränkung subjektiver Freiheit handelt. Diskutiert werden diese in der Regel aus Sicht von Arbeitnehmer:innen. Dies untermauern auch die Interviews. So betont Zacharias mehrfach und ausdrücklich die Vorteile der Arbeitnehmer:innen, die „eindeutig in der Flexibilität von Zeiteinteilung“ (I1 / A2: 09:13-09:33) liegen. Dies trage sogar zu mehr „Effizienz bei, dass man noch produktiver ist.“ (ebd.: 10:37-10:52). Unabhängig davon, dass dies ein empirisch nachgewiesener Effekt von Home-Office sein kann<sup>17</sup>, scheinen Arbeitgeber:innen selbst keinerlei Interesse mit dieser Flexibilität zu verbinden. Dies deckt sich mit Debattenbeiträgen von Arbeitgeber:innenseiten (vgl. Schwarzbach 2020: 6-14). Die Annahme liegt nahe, dass die Partikularinteressen der superioren Seite diskursiv nach Durchsetzung ringen, indem sie sich entweder als Gemeinwohl oder als im Interesse der inferioren Seite tarnen. Lediglich indirekt kommen sie in den Vorteilsbegründungen zum Vorschein: „Also wann und wie Sie die Arbeit machen, ist Ihnen überlassen, Hauptsache Sie haben

<sup>17</sup> Bisherige Studien ergeben ein unklares Bild. So stimmen zwar 64% der Beschäftigten der Aussage zu, dass sie im Home-Office besser arbeiten können als im Büro (vgl. Bonin et.al. 2020: 116), allerdings klagen auch 46% der Beschäftigten über eine zeitliche Entgrenzung (vgl. Marschall 2020: 155).

zum entsprechenden Tag Ihre Arbeit erledigt“ (I1 / A2: 09:13-09:33). So bleibt die „Verpflichtung, effizient zu arbeiten, unverändert bestehen“ (Kleemann 2003: 66). Das hierfür erforderliche Zeitmanagement wird als Verantwortung den Arbeitnehmer:innen übertragen, die sich nun „auch ohne äußeren Zwang zu kontinuierlicher Arbeitsleistung [...] motivieren“ (ebd.) müssen. Ob die Subjekte dies meistern, wird als individuelle Ressource, als Fähigkeit dargestellt, die man eben hat oder nicht: „da gibt’s viele Chancen, aber natürlich, wenn (2) man sich vielleicht nicht ganz so gut organisieren kann, kann es sicher auch sein, dass man gelegentlich doch noch mehr macht“ (I1 / A2: 11:13-11:31). Zwar erhöht sich der individuelle Handlungsspielraum, jedoch „bedeutet dies für die Akteure handlungspraktisch gesehen keine Reduktion, sondern gerade eine weitere Steigerung von Handlungskomplexität“ (Kleemann 2003: 82. Hervorhebungen im Original). Die Vereinbarkeit beider Welten, für die es keine Blaupausen gibt, muss „daher von den Subjekten permanent durch aktive Leistungen reproduziert werden muss.“ (ebd.: 82f.). Die „Privatisierung des beruflichen Lebens“ (Kleemann 2004) sprengt Arbeitnehmer:innen dabei zugleich aus den „betrieblichen Sozialverbänden“, die bisher als Korrektiv fungierten und insofern Schutz vor individueller Entgrenzung boten (vgl. ebd.: 298f.). Eben jener Aspekt der Entgrenzung wird von Seiten des DGB als strukturelles Phänomen kritisiert, welches – sofern es unreguliert bleibt – den Arbeitgeber:innen zum Vorteil gerinnt: „Da braucht es eigentlich Rahmenbedingungen. Es braucht einfach rechtliche Normensetzungen. Ansonsten überlassen wir es den Kapitalisten, wie die das organisieren und das würde ich ungern wollen.“ (I4 / A5: 24:13-24:28). Ohne Regulierung von Home-Office seien die Arbeitnehmer:innen also der Willkür der Arbeitgeber:innen ausgesetzt:

„In anderen Unternehmen, wo es keinen Betriebsrat gibt und keine Betriebsvereinbarungen geschlossen werden, wird das immer nach Nase gehen, die sogenannte NASENENTSCHEIDUNG: du darfst, du darfst nicht.“ (ebd.: 18:43-18:57). Es brauche daher die „gesetzliche Regulierung“ und „Home-Office“ müsse „über Betriebsvereinbarungen“ geregelt werden, „um KEINEN (2) anders zu behandeln, als den oder die andere.“ (ebd.: 35:57-36:10).

Die Regulierung solle zudem die Herausbildung einer Zweiklassengesellschaft vorbeugen:

„wir leben dann in zwei Welten, die sich voneinander wegbewegen. Die sich nicht mehr als (2) Arbeiter:innen (1) gemeinsam empfinden, sondern vielleicht sogar als Arbeitnehmer:innen erster Klasse und zweiter Klasse. [...] Also dass es sich spaltet [...] in die gutverdienenden Home-Office-Mitarbeiter und die relativ gutverdiedende Bandarbeiterin, aber dann eben auch in die Regalpacker:innen, (2) die für 9,34€ Mindestlohn GERADE ARBEITEN müssen.“ (ebd.: 22:13-22:49).

Dem Recht auf Home-Office steht Zacharias skeptisch gegenüber:

„diese Gesetz, was da geplant ist, DAS LEHNEN WIR AB [...] weil es unrealistisch ist, ja. Da, wo es geht, wird es sowieso gemacht. Da braucht man nicht noch ein Gesetz.“ (I1 / A2: 07:41-08:06). Da, „wo es möglich ist, haben die Arbeitgeber das auch ermöglicht“ (ebd.: 06:05-06:25). Weiterhin könne man „nicht alle über einen Kamm scheren. Es sind niemals alle gleich. Es gibt immer unterschiedliche Arbeitsbedingungen, unterschiedliche Lebensbedingungen.“ (ebd.: 12:15-12:32).

Während Witt einen regulierenden Eingriff des Staates im Sinne der Arbeitnehmer:innen also mit der Begründung fordert, dass betriebliche und gesellschaftliche Spaltungen ohne diese zunehmen würde, lehnt Zacharias ebenfalls im Sinne der Arbeitnehmer:innen diesen Eingriff als unzulässige Verallgemeinerung des Einzelfalls ab. In beiden Fällen handelt es sich nahezu paradigmatisch um die hergebrachten Legiti-

mationsstrategien der jeweiligen Interessenspole. Weniger polarisierend geht es hingegen bei den Interessensvertretungen der Wohnverhältnisse zu. Goebel sieht durchaus Vorteile in der Flexibilisierung der Arbeitszeiten durch Home-Office, sofern die Wohnverhältnisse die räumliche Trennung ermöglichen und die juristische Verwaltung der Arbeitsverhältnis einer Entgrenzung vorbeugt (vgl. I3 / A4: 09:22-10:00; 10:48-12:00; 18:26-19:53). Frank Emrich beschreibt ähnliche Vorteile:

„Es erleichtert den Umgang mit so anspruchsvollen Situationen, wie wir sie jetzt haben. Also wo Betreuung gefragt ist oder wo größere Flexibilität gefragt ist. Ich kann im Home-Office, (2) also wenn ich acht Stunden normalerweise arbeite, dann kann ich sagen, ja ich mache von sechs bis zehn und von 16 bis 20Uhr und dazwischen kann ich andere Dinge tun“ (I2 / A3: 06:59-07:19)

und Herausforderungen:

„Und wenn Sie, vielleicht weil Sie in Ihrer Einkommenssituation, sich einer bestimmten Wohnsituation stellen mussten und halt mit (2) vier Personen drei Zimmer, 74m<sup>2</sup> haben, (2) ,dann wird es schwieriger Home-Office umzusetzen.“ (ebd.: 12:29-12:53).

Als einziger benennt er auch Vorteile für die Arbeitgeber:innen, in etwa eine stärkere Bindung der Arbeitnehmer:innen an den Betrieb (vgl. ebd.: 06:35-06-59). Zugleich warnt er aber auch vor möglichen Missbrauch seitens der Arbeitgeber:innen:

„Muss man auch so sagen, der Arbeitgeber verlagert Kosten und (1) Aufwendungen auf den Arbeitnehmer. Wenn ich sage, (2) zukünftig werden wir ein halbes Zimmer mehr brauchen in der Wohnung, damit man Home-Office machen kann. Naja, dann ist das ja kein Zimmer, das beim Arbeitgeber auf der To-Do-Liste und auf der Bezahlliste steht, sondern beim Arbeitnehmer. (2) Das kann er sich erkaufen für diese Flexibilität“ (ebd.: 10:11-10:44).

Emrich verweilt mit diesem „Lösungsvorschlag“ ebenfalls auf einer individualisierenden Ebene. Die Chance des Arbeitnehmers wird quasi zu einem Benefit, für den allerdings auch ein Preis zu zahlen wäre. Goebel hingegen hebt dieses Dilemma auf die strukturelle Ebene des Interessensgegensatzes:

„Na ich würde auf jeden Fall sagen, jeder Arbeiter, der Home-Office macht, der sollte alles, was dafür ansteht, vom Arbeitgeber bezahlt bekommen bzw. durch Zuschüsse vom Staat. Also da eigentlich nicht auf Kosten sitzen bleibt. Das gilt genauso für zusätzliche Internetrechnungen oder sonstige Nebenkosten. Also dass man quasi einfach diese Produktionsbedingungen ((lachen)) und die Herstellung dieser nicht auf die (2) Arbeitenden (1) ablegt.“ (I3 / A4: 17:42-18:26).

In der Diskussion um die Transformation der Arbeitsverhältnisse durch Home-Office lässt sich also hinsichtlich der Interessenspole eine Strategie der Individualisierung der Konflikte auf superiorer Seite und eine Strategie der Politisierung auf inferiorer Seite feststellen.

#### 4.4 Enge – Konflikte um Wohnverhältnisse

Home-Office fügt der Flexibilitäts-/Entgrenzungsdebatte eine physisch-räumliche Dimension hinzu. Dieser Aspekt ist auch allen Interessensvertreter:innen bewusst. Wohnen wird sich durch das Home-Office verändern und neuer Bedarf entstehen. Home-Office brauche einen innerhalb der Wohnung abgrenz-

baren Bereich, bestenfalls durch ein Arbeitszimmer verwirklicht. Hinsichtlich der Verantwortlichkeit für die Finanzierung dieses Bereiches verweist Zacharias auf die gültige Rechtslage:

„Beim Home-Office dagegen handelt es sich um einen vollausgestatteten berufsgenossenschaftlich überprüften Arbeitsplatz, das heißt der Arbeitgeber übernimmt die (5) ((sucht in ihren Unterlagen)) Kosten für die Einrichtung nach arbeitsrechtlich und medizinischen Standards, das heißt (4) dieser Arbeitsplatz muss dann auch den eben erwähnten Standards entsprechen und die Arbeit ist dann ausschließlich dort zu leisten.“ (I1 / A2: 04:55-5:30).

Zacharias sieht es weiterhin als wahrscheinlich an, dass Arbeitnehmer:innen diesen Rechtsanspruch in Form eines „abgegrenzten Bereichs“ verwirklichen würden:

„Viele haben (3) auch schon Arbeitszimmer, die sowieso schon häufig zu Hause arbeiten.“ (ebd.: 14:50-15:21).

Die Verantwortung der Arbeitgeber:innen sei an dieser Stelle jedoch nicht mehr gegeben. Für die räumliche Abgrenzung hätten die Arbeitnehmer:innen selbst zu sorgen, „weil das ist ja nun wirklich individuell. Das muss jeder für sich entscheiden, wie er wohnen möchte und wie er dann auch seinen Wohnraum gestaltet.“ (ebd.: 16:30-16:45). Weitergehende Problemlagen erwähnt sie nicht. Dies mag überraschen, da 62% aller im Home-Office-Beschäftigten beanstanden, dass sie keinen gut dafür geeigneten oder keinen spezifisch dafür eingerichteten Arbeitsplatz hätten (vgl. Bonin 2020: 110). Für die anderen Interessensvertreter:innen beginnt mit dem Raummanagement erst die größte Herausforderung. So betont Emrich, dass durch das Home-Office ein „neuer Nutzungszweck“ (I2 / A3: 04:07-04:10) in der Wohnung hinzukomme, der dazu führen würde, „dass man andere Ausstattung im Wohnen braucht.“ (ebd.: 04:55-05:04). Das Problem liege darin begründet, dass „die Grundrisse, die Aufteilung, die Erschließung [der Wohnungen] ist, wie sie ist.“ (ebd.: 12:33-12:44). Der vorhandene Wohnungsbestand sei nicht für Home-Office gebaut worden und angesichts der Schwierigkeiten im Neubau sei eine schnelle Modernisierung nicht in Sicht (vgl. ebd.: 12:13-13:30). Ergo würde für den Großteil der Mieter:innen Home-Office eine zusätzliche Belastung in ohnehin schon unzureichenden Wohnverhältnisse bedeuten:

„wenn es beengte, unangenehme Wohnsituationen sind, dann ist das (2) der Boden für Probleme, weil man keine Chance hat, sich zurückzuziehen, sich zu entspannen“ (ebd.: 03:18-03:31).

Emrich sieht Home-Office dabei auch als einen möglichen Katalysator für sozialräumliche Segregationsprozesse:

„Wer wohnt wo und gibt es Wohngebiete in denen Menschen, die auf Transferleistungen angewiesen sind, stärker repräsentiert sind und daraus Chancen und ehrlicher Weise auch mehr Risiken und Probleme entstehen [...] als weiteren Mosaikstein [...] muss man das schon im Auge haben, dass das verschärft wird, weil Sie eben in der Wohnsituation bei 73m<sup>2</sup> und bei vier Köpfen, Sie können keinen zusätzlichen Schreibtisch dort irgendwo hinstellen, ohne dass Sie die anspruchsvolle Wohnsituation noch mehr einschränken“ (ebd.: 13:52-14:49).

Auch Goebel hebt hervor, dass Home-Office einem „Verstärker schon bestehender Ungleichheiten“ (I3 / A4: 07:11-07:15) werden könne:

„so ein bisschen nach dem Motto, wer hat, dem wird gegeben, haben vielleicht DIE MENSCHEN, (3) die größere Wohnverhältnisse haben, (2) da EHER DIE VORTEILE vielleicht auch des Home-Office auf ihrer Seite [...], während die Leute, die eben beengter wohnen, da eher so die Nachteile zu spüren bekommen, wie eben weniger (2) diese Trennung von Arbeit und Leben aufrecht erhalten können, was wiederum zu mehr Stress im Sinne einer (1) asymmetrischen Work-Life-Balance führen könnte“ (ebd.: 08:59-10:00).

Er sieht in den vorhandenen Unterschieden hinsichtlich der Wohnverhältnisse von Arbeitnehmer:innen den entscheidenden Indikator, ob die Vor- oder die Nachteile von Home-Office zum Zuge kommen. Die Möglichkeit, sich zum Home-Office passenden Wohnraum organisieren zu können, sieht er weniger vom Vorhandensein dessen als direkt vom Einkommen abhängig:

„Das, was ich eben meinte, kann ich mir die entsprechende Home-Office-Ausstattung in meine Wohnung hereinbauen oder nicht. Habe ich das zusätzliche Geld dafür? (3) Und das ist natürlich auch etwas, das miteinander zusammenhängt, also die geringeren Einkommen auch in der Regel in kleineren Wohnungen leben.“ (ebd.: 12:15-13:03).

Er identifiziert einen kausalen Zusammenhang zwischen der inferioren Interessenseite in Arbeits- und Wohnverhältnissen, deren Verschränkung zu einer Verstärkung von Benachteiligung führe. Anders als Emrich, der die Segregation als Gefahr zwar benennt, deren soziale Implikationen aber nicht weiter ausführt, rekurriert Goebel vorrangig auf eben diese sozialen Folgeprobleme. Noch expliziter wird dieser Aspekt bei Witt. Für ihn sind „diese Spaltungen sowieso schon da.“ (I4 / A5: 24:33-24:40) und „vertief[en] sich einfach nur über so einen Prozess.“ (ebd.: 25:57-26:08). Mit Spaltung führt Witt einen Begriff ein, der einerseits die Tiefe der Gräben zwischen Personengruppen betont und andererseits auch eine politische Konnotation aufweist. Die Verschärfung von sozialer Ungleichheit wird hier in politische Folgeprobleme übersetzt. Obschon Emrich, Goebel und Witt eine ähnliche Risikobewertung vornehmen, erscheint diese begrifflich in ihrer Intensität anders gefasst und zudem in ihrer Qualität anders gedeutet. Insofern überrascht es auch nicht, dass die Lösungsvorschläge durchaus divergieren. Für das Problem der nicht auf Home-Office zugeschnittenen Grundrisse sieht Emrich vorrangig eine technische Lösung:

„Man wird wahrscheinlich auch (2) mal über andere (3), ich würde fast sagen, mechanische Ausstattung sprechen müssen. Ich kann mir vorstellen, dass man Räume intelligenter nutzen kann. Gucken wir uns mal die Wohnungsaufteilung von heute an und dann überlegen wir, wie oft wir in einzelnen Räumen sind, wenn man mehrere hat. Und wir nutzen das Schlafzimmer, also tendenziell für sechs bis neun Stunden zum Darumliegen im Dunkeln und ansonsten wird das Zimmer nicht genutzt. Und ich weiß, dass es Lösungen gibt, die dann so aussehen, dass man eine mechanische schlaue Bettkonstruktion hat, die dann nämlich unters Dach fährt und dann kommt der Schreibtisch unten raus, weil entweder ich arbeite am Schreibtisch oder ich schlafe. Insofern brauche ich nicht beides vorzuhalten und so kann ich den Raum mehrfach nutzen.“ (I2 / A3: 05:45-06:31).

Das Zauberwort lautet hier als Rationalisierung des Wohnraums. Die vorhandenen Grenzen sollen durch technische Effizienz gesprengt werden. Der Widerspruch zu der von Emrich selbst thematisierten Gefahr von raum-zeitlicher Entgrenzung, sowie zu den im Kontext des Neubaus geäußerten finanziellen Bedenken zur Umsetzbarkeit, wird hier nicht thematisiert. Dies mag auch daran liegen, dass Emrich hier den Staat in der Verantwortung sieht:

„Wie müssen Rahmenbedingungen und Umfeld verändert werden? Na dann gehört es halt dazu, dass in der klassischen Wohnraumförderung [...] dieser Aspekt Berücksichtigung findet. Das heißt (2) im Moment haben Sie zum Beispiel, wenn Sie neue Sozialwohnungen bauen [...] 45m<sup>2</sup> pro Kopf und 15m<sup>2</sup> für jeden weiteren. Wenn wir gemeinsam akzeptieren, dass es Home-Office-Bedarfe gibt, (2) dann könnte es ja eine Überlegung sein zu sagen, 45 geht auf 47 und 15 geht auf 15,5, sodass man bei drei Personen (1) halt dieses halbe Zimmer, nämlich 4 1/2m<sup>2</sup> oder so ungefähr [...] überhaupt ersteinmal mehr bauen darf oder dass bei den entsprechenden Ausstattungen der Wohnungen natürlich auch höhere Kosten entstehen, um diese auszustatten und daraus folgt, dass man bei einer Förderung des Baus eine andere Kalkulationsgrundlage hat oder dass man beim Wohngeld im Moment richtigerweise eine Klimakomponente aufgenommen hat. Vielleicht brauchen wir auch zukünftig eine Home-Office-Komponente“ (ebd.: 19:05-21:07).

Dem kreativen baulich-räumlichen Lösungsvorschlägen stellt Emrich also eine Reformierung bestehender Finanzierungsstrukturen der Wohnraumversorgung zur Seite.

Letzteres wird auch von Witt gefordert:

„Die Chance (2) ist natürlich auch Politik an der Stelle zu adressieren (2) und nochmal deutlich machen, dass neben dem Mindestlohn, den wir für sinnvoll halten, ist Wohnraumförderung und vor allem soziale Wohnraumförderung [...] dort zu investieren, ist auf jeden Fall lohnenswert, wenn man Interesse daran hat, dass die Lebensbedingungen und auch die Arbeitsbedingungen der Menschen verbessert werden.“ (I4 / A5: 07:20-08:08).

Die Erfüllung des Bedarfs richtet Witt eher in die Zukunft:

„Oder schon beim Planen (2) von Wohnungen, die gebaut werden, Dinge mitzubetrachten, die durch Home-Office aufgefallen sind [...], dass auch Städteplaner sowas auf dem Schirm haben und eben nicht den nächsten Klotz in die Stadt stellen ((lachend)), wo keiner einen Balkon hat oder Rückzugsmöglichkeiten hinten raus“ (ebd.: 08:08-08:55).

Obschon Witt im Gegensatz zu Emrich keine finanziellen Probleme thematisierte, sprechen sich beide für die staatliche Förderung von Wohnraum (Bestand und Neubau) aus, wobei bei Witt der Fokus klar auf dessen Bezahlbarkeit liegt. Goebel hingegen sieht die Wohnungsunternehmen zunächst selbst in der Verantwortung, plädiert zugleich aber für eine Art Ausgleichszahlung:

„Naja, wenn ich jetzt von uns aus denke, dann [ist] die Genossenschaft selber“ in der Verantwortung entsprechende Wohnverhältnisse herzustellen, „aber (3) man müsste (1) halt irgendwie eine Lösung finden, dass die Zuschüsse (3), die die Genossenschaft dazu bekommt, (1) durch Unternehmenssteuern beispielsweise finanziert werden. Also dass im Endeffekt schon die Unternehmen selber, die den Mehrwert ja abschöpfen von der Arbeit ((lachend)), die in den Wohnungen gemacht wird, dass die da einen entsprechenden Beitrag zu leisten, also finanziell mit in der Verantwortung sind“ (I3 / A4: 19:59-21:03).

Der Staat fungiert hier als eine Umverteilungsinstanz, die die Profiteure staatlich finanzierter sozialer Infrastruktur mit in die Verantwortung nimmt. Dabei wird aus Sicht der Mieter:innen nicht nur der direkt entgegengesetzte Interessenspol in den Blick genommen sondern auch jener der Arbeitsverhältnisse. Inso-

fern sucht Goebel hier nach einer adäquaten Lösung für das Problem der gegenseitigen Verschränkung von Mieter:innen- und Arbeiter:inneninteressen im Kontext ihrer möglichen Verletzung durch Home-Office. [...]

#### 4.5 Typenbildung

In der Summe lassen sich aus den bisherigen Ausführungen Idealtypen der diskursiven Interessensartikulation und darüber vermittelt der Interessenseinspeisung ableiten (siehe Tab. 6). Auf der superioren Interessenseite argumentiert Ute Zacharias für die Arbeitgeber:innen nahezu paradigmatisch individualisierend. Die Verantwortung sozialen Wandel zu meistern liege bei den Subjekten (Wohnverhältnisse). Notwendige Neu-Aushandlungen bei den Arbeitsverhältnissen sollen sich möglichst konsensuell auf die betriebliche Ebene beschränken. Etwaige Konflikte seien auf Grund der überwiegenden Chancen des Home-Office nicht zu erwarten. Staatliche Regulation wird folglich als unzulässige und schädliche Einmischung gedeutet. Im Kontext gesellschaftlicher Machtverhältnisse sowie institutioneller Rahmenbedingungen würde solch ein Modus der (De)Regulation vorrangig Arbeitgeber:inneninteressen bedienen, welche aber selbst im Diskurs nicht explizit erscheinen. Bei Frank Emrich findet sich als zweiten Vertreter der superioren Pols ein weiterer Typus. Seine nüchterne Chancen- und Risikenbewertung wirkt in dem Sinne authentisch, als dass hier realistische Szenarien benannt werden. Für deren Lösung wird eine eigene Akteurs-Verantwortung erkannt, die sich sowohl aus ethischen als auch aus pragmatischen Gesichtspunkten speist. Staatliches Eingreifen ist dabei insofern erwünscht, als dass es die Folgeprobleme lindern kann. Es soll sich allerdings auf finanzielle Unterstützung in Form attraktiver Förderprogramme belaufen. Der Staat fungiert hier als steuernde Governanceinstanz, die durch Rahmensetzung die Zusammenarbeit der relevanten Akteure möglich macht. Deren konsensuelle und abgestimmte Zusammenarbeit ist aber letztlich entscheidender Faktor. Die Anpassung bewährter Instrumente in Form von Subjekt- (Wohngeld)

Tabelle 6	Idealtypen			
	Veränderungsperspektive	Chancen-/Risikobewusstsein	Lösungsperspektive	Verantwortungsperspektive
DGB / Witt	sehr negativ	Gering / Hoch	konflikthaft-bürokratisch	Sozial-etatisierend / Staat
vwt / Zacharias	sehr positiv	Hoch / Gering	konsensuell-deregulierend	Individualisierend / Subjekte
RaS / Goebel	vorrangig negativ	Gering / Hoch	konflikthaft-innovativ	sozialisierend / Staat & Profiteure
vtw / Emrich	vorrangig negativ	Gering / Hoch	konsensuell-bürokratisch	Ethisch-etatisierend / Governance

und Objektförderung (Sozialwohnungsbau) greift dabei die Rücklagen der Wohnungsunternehmen nicht an, sondern bringt diese als investives Kapital zur Entfaltung. Im selben Zuge werden soziale Probleme mit technizistischen Lösungsvorschlägen bearbeitbar gemacht. Ihr Ursprung in den der Gesellschaft zugrundeliegenden Interessensgegensätzen bleibt so unsichtbar. Trotz benannten Problemen werden jene und daraus entstehende Konflikte kaum ausgeführt. Eigene Interessen tauchen ebenfalls nicht auf.

Auf der inferioren Interessens-Seite herrscht Konsens bezüglich einer eher negativen Veränderungspers-

pektive sowie eines geringen Chancen- und hohen Risikobewusstseins. Home-Office führe in jedem Fall zu Konflikten, d.h. Interessensgegensätzen wird eine hohe Relevanz zugesprochen. Der Staat erscheint hier sowohl bei Witt als auch bei Goebel als Umverteilungsinstanz, die angerufen wird, um die gesellschaftlichen Machtverhältnisse zugunsten der inferioren Seite zu verschieben. Ein nuancierter Unterschied besteht dabei in der Reichweite staatlicher Regulation. Witt bewegt sich eher in der Tradition eines fordistischen Sozialstaates, der durch Gesetzgebung die Arbeitgeber:innenseite in seine Schranken weist und durch Förderung gleichwertige Wohnverhältnisse garantiert. Zur Legitimation dieser Eingriffe wird dafür das Szenario einer gesellschaftlichen Spaltung aufgebaut, die sich ohne staatliche Regulation weiter vertiefen würde. Die Bedienung der Partikularinteressen von Arbeitnehmer:innen und Mieter:innen wird folglich unter umgekehrten Vorzeichen eines hohen Konfliktpotentials für das Gemeinwohl dienlich antizipiert. Bei Goebel finden sich solche Legitimationen hingegen nicht. Seine Forderungen reichen weiter. Staatliche Regulation solle auch darauf achten, Profiteure in die Pflicht zu nehmen. Die superiore Seite wird nicht nur in ihrer Interessensdurchsetzung beschränkt, sondern soll ihre Vorteile in Form finanzieller Abgaben sozialisieren. Ausschlaggebend für diesen feinen Unterschied dürfte der Institutionalisierungsgrad sein. DGB ist als politische Interessensvertretung hochgradig institutionalisiert und daher auf dem politischen Spielfeld anderen Regeln bzw. Zwängen ausgesetzt. RaS hingegen hat als Akteur der sozialen Bewegung mehr Spielraum hinsichtlich der Radikalität von Forderungen. Während so auf der einen Seite die Tendenz zu bürokratischen Lösungen im Sinne einer Reformierung traditioneller Instrumente sinnvoll erscheint, werden auf der anderen Seite innovative Mittel benannt, ohne stärker auf deren Umsetzung bzw. Umsetzbarkeit einzugehen. Die Diskrepanz zwischen den Interessenspolen erklärt sich aus bestehenden gesellschaftlichen Machtverhältnissen. Die superiore Seite versucht – bewusst oder unbewusst – den Status quo von Kräfteverhältnissen diskursiv zu verteidigen. Dabei geht es nicht darum, die eigene Partikularinteressen zum expliziten Bestandteil politischer Aushandlungen zu machen, sondern dies gerade zu verhindern. Diese Diskursstrategie basiert auf Möglichkeiten, den eigenen Interessen an anderer Stelle Geltung zu verschaffen, in Form politischer (institutionalisierte Beteiligung an Gesetzgebungsverfahren) oder schlichtweg ökonomischer Macht (Verfügungsgewalt über Privateigentum an Produktionsmitteln). So setzen Arbeitgeber:innen ihre Interessen in Betrieben um und pochen insofern stärker auf betriebliche oder gar individuelle Arrangements, während zumindest die Wohnungsunternehmen des vtw ihre Interessen über förderpolitisch umrahmte lokale Governancearrangements einspeisen. Auf der inferioren Seite verhält es sich umgekehrt. Insbesondere der fehlende ökonomische Einfluss zwingt diese Akteure stetig ihre Partikularinteressen als solche in Diskurse einzubringen und darüber „den“ Staat zu adressieren. Öffentlichkeit erscheint hier als eines der wenigen Mittel der Einflussnahme.

## 5. Fazit

### 5.1 Ergebnisse & Forschungsbedarf

Abschließend sollen die formulierten Hypothesen auf ihre Validität hin befragt und daraus abgeleitet weiterer Forschungsbedarf formuliert werden. Die Unsichtbarkeits-Hypothese hat sich voll und ganz bestätigt. Home-Office wurde von fast allen Befragten als mögliche Bedrohung der Reproduktionsfunktion des Wohnens gedeutet. Ökonomische Benachteiligung wurde dabei zum Teil als Verstärker dieser Gefahr gesehen. Dabei zeigte sich auch, dass gerade die interessenspolitische Verteidigung der Erholungsfunktion im Sinne der Mieter:innen geschlechtsneutral formuliert wird. Praktisch hat dies jedoch zur Konsequenz, dass Reproduktionsarbeit im Diskurs unsichtbar bleibt. Folglich sprach keine Interessensvertretung die Nutzungskonkurrenz innerhalb der Gebrauchswertseite des Wohnens an. Die Interessens-Hypothese bestätigte sich nur teilweise. Es zeigte sich, dass sich allein aus der Chancen- und

Risikenbewertung nur bedingt klare Interessenspositionen ableiten lassen. Interessanterweise fand die Einordnung vorwiegend anhand der inferioren Pole statt. Chancen und Risiken für Arbeitgeber:innen und Vermieter:innen wurden hingegen kaum benannt. Relational ließen sich lediglich anhand des Interessensgegensatzes innerhalb der Arbeitsverhältnisse klare Polarisierungen erkennen. Klarer traten bei allen Vertretungen die Interessen in der Verantwortungs- und Lösungsperspektive hervor. Die bloße Gewichtung von Chancen und Risiken gibt demnach noch keinen Aufschluss über den Einfluss von Interessen auf die Erzählungen der Interviewten. Es käme deshalb darauf an, aus der Gesamtheit der abgefragten Perspektiven (Veränderung, Chancen, Risiken, Lösung, Verantwortung) ein zugrundeliegendes Gesellschaftsbild zu rekonstruieren, welches interessengeleitet entsteht. Dies lässt sich zumindest bei allen Vertreter:innen nachweisen. Auch die Subordinations-Hypothese bedarf einiger Korrekturen. Klare Bestätigung fand sie bei den Interessensvertretungen innerhalb von Arbeitsverhältnissen. Sandro Witt vom DGB wies ein signifikant höheres Problembewusstsein auf als Ute Zacharias vom vwt. Dies gilt nicht nur in Relation sondern auch absolut. Bei Jan Goebel von RaS und Frank Emrich vom vtw hielt sich das Problembewusstsein hingegen die Waage. Insbesondere letzterer wies dabei ein überraschend hohes Problembewusstsein auf. Die Benennung von Interessensgegensätzen erfolgte hingegen tatsächlich auf der inferioren signifikant klarer als auf der superioren Seite. Bei ersteren ließ sich ein grundsätzlich konfliktreiches Gesellschaftsbild nachweisen, während bei letzteren konsensuelle Vorstellungen überwiegen. Dies dürfte sich im Kontext gesellschaftlicher Macht- und Kräfteverhältnisse erklären, von denen ausgehend die Akteure divergierende Diskursstrategien zur Durchsetzung ihrer Interessen entwickeln. Überraschend war, dass sowohl Witt als auch Goebel nicht nur die Interessen der von ihnen vertretenen Gruppen benennen konnten, sondern auch den Perspektivwechsel innerhalb der inferioren Interessen vollzogen. Goebel benannte dabei sogar die systematische Verschränkung von Arbeitnehmer:innen- und Mieter:inneninteressen. Dies offenbart, dass die Interessens-Perspektive von Mieter:innen die sozialen Konsequenzen von Home-Office vollständiger zu erfassen vermag. Ute Zacharias hingegen schwieg sich über diese eher aus, da sie für Arbeitgeber:inneninteressen keine unmittelbare Relevanz haben. Daraus ließe sich ein Stufenmodell entwickeln, bei dem die Sensibilität für die Partikularinteressen Anderer um so größer ist, einerseits je involvierter Vertreter:innen in Kämpfe um Wohnverhältnisse sind und andererseits je inferiorer ihr Interesse im Kontext gesellschaftlicher Machtverhältnisse ist. Insgesamt lässt sich so ableiten, dass auf inferiorer Seite ein hohes Bewusstsein für die Relevanz von (Partikular)Interessen vorherrscht und für die ihnen zugrundeliegende Vergesellschaftung. Auf superiorer Seite hingegen scheint eher ein Verständnis für die Komplexität und Techniken der Interessenseinspeisung zu bestehen. Nun bleiben viele der Ausführungen trotz einer ersten Konfrontation mit der Empirie hypothetisch. Drei zentrale Forschungsdisidrate ließen sich anhand der aufgeworfenen Fragen identifizieren:

(1) empirisch ist wenig über die Bedeutung von Interessen für die staatliche Regulation sozialen Wandels bekannt. Konzeptionell existiert mit dem historisch-materialistischen Interessensbegriff ein zwar durchaus anschlussfähiger Ansatz. Doch ist zugleich wenig darüber geforscht worden, wie genau, d.h. mit welchen Mitteln, in welchen Räumen, durch welche Akteure Interessen in das politische System eingespeist werden. Die Art und Weise der Wohnraumversorgung im Allgemeinen und Wohnungspolitik im Speziellen sind jedoch selten das Produkt öffentlicher Diskurse sondern in der Regel Folge langwieriger und kleinteiliger Einflussnahme und Aushandlungen. Der rein diskursive Nachweis von Interessen – wie hier geschehen – fasst insofern nur jenen Teil der Wirklichkeit, der die Legitimation, sprich die ideologische Dimension von Interessenspolitik umfasst.

(2) Die Flexibilisierung bzw. Entgrenzung von Arbeitsverhältnissen wird überwiegend raumbblind erforscht. Spätestens mit der zunehmenden Implementierung von Home-Office und der existierenden

öffentlichen Wahrnehmung dessen sollten die räumlichen Auswirkungen dieser Transformation der Arbeitswelt in den Blick genommen werden. Dies betrifft neben regionalen (Wandel von Zentralisierungs-Peripherisierungsprozessen), stadträumlichen (Wandel von Urbanisierungsprozessen) oder städtebaulichen (Funktionswandel der Innenstädte oder des öffentlichen Raumes) ebenso wohnräumliche Aspekte: die räumliche Verschränkung von Lohnarbeit und Wohnen erfordert nicht nur völlig neue Wohnmodelle und Wohngrundrisse, sondern auch neue (inter)subjektive Anpassungs- und Aneignungsformen. Insofern handelt es sich beim Home-Office, wenn schon nicht um eine „Umkehr der Wohnzivilisierung“, so doch wenigstens um einen der tiefsten Eingriffe in die Wohnraumversorgung und –sozialisation der modernen Geschichte. Wie dieser staatlich vollzogen, ideologisch begleitet oder subjektiv überformt und gedeutet wird, wäre überaus lohnenswert zu erfahren.

(3) Im Sinne einer advokatischen Wohnungsforschung wäre die Konklusion aus den ersten beiden Desideraten, die sozialen Folgen der Home-Office-Implementierung in den Mittelpunkt zu rücken. Eine historisch-materialistische Theorie des Wohnens wäre dabei eine enorme Hilfe. Schließlich tummeln sich in wenigen gesellschaftlichen Funktionsbereichen derart viele Akteure mit Eigeninteressen wie beim Wohnen. Der Interessensbegriff könnte hier die Komplexität einzufangen helfen, indem Gesellschaft nicht einfach als Versammlung von Subjekten verstanden wird, sondern als miteinander konfligierende Akteursgruppen. Ein besonderes Augenmerk sollte dabei den unbezahlten häuslichen Reproduktionsarbeiter:innen zukommen. Diesen ist mit einer bloßen Verteidigung der Gebrauchswertseite wenig gedient. Wohnraum als „Menschenrecht“ ist nicht lediglich etwas, das bloß zur Verfügung gestellt, sondern durch Arbeit täglich produziert werden muss, um als Erholungsraum konsumierbar zu sein.

## 5.2 Prognosen

Home-Office wird das Wohnen im Speziellen sowie die Gesellschaft im Allgemeinen verändern. Die hier aufgeworfene Frage interessiert sich dafür, welchen Inhalt und welche Form dieser soziale Wandel haben könnte. Genähert wurde sich einer Antwort mit dem historisch-materialistischen Interessensbegriff, mit dem sich gesellschaftliche Veränderungen im Rahmen bestehender Machtverhältnisse analysieren lässt. In der Summe können so Prognosen vorgenommen werden, welche sozialen Folgen die Implementierung von Home-Office hat. Drei erwartbare Entwicklungen wären zu antizipieren:

(1) wird Home-Office die Bedingungen, unter denen häusliche und unbezahlte Reproduktionsarbeit stattfindet, weiter prekarisieren. Zwar wird im Diskurs der Wohnung als Raum der Reproduktion ein höherer Wert beigemessen sowie auf die Gefahren von Entgrenzung hingewiesen. Die konkrete Arbeit, die zur Reproduktion notwendig ist, wird jedoch übersehen und folglich unsichtbar gemacht. Da die meisten Wohnungsbestände schon vor Home-Office mit einer hierarchischen Raumaufteilung als Ort der Reproduktion und Reproduktionsarbeit einhergingen, wird sich dies durch den weiteren Nutzungszweck zu Lasten letzterer verschärfen. Die Verantwortung für die Lösung solcher Nutzungskonflikte obliegt dabei den Individuen. Die Zunahme häuslicher Konflikte ist deshalb ebenso wahrscheinlich wie jene der sozialen Benachteiligung von häuslichen Reproduktionsarbeiter:innen, allen voran Frauen\*.

(2) wird die Implementierung von Home-Office samt möglicher Folgeprobleme technisch-rational verwaltet. Soziale Fragen werden dabei eine geringe Rolle spielen. Staatliche Regulation übernimmt dabei lediglich eine Anreizfunktion. Soziale Probleme, wie die Unbezahlbarkeit passenden Wohnraums für breite Schichten, werden durch Rationalisierung von Wohnraum bearbeitet bzw. in Form einer Aufhebung des Zentrums-Peripherie-Widerspruchs für lösbar erklärt. Von sozialen Konflikten als Ausdruck von der

Gesellschaft inhärenten Interessensgegensätzen wird abstrahiert und stattdessen ein technizistisches Konsensmodell etabliert. Der Versuch seitens der superioren Seite, die Zügel hinsichtlich der Verwaltung des sozialen Wandels in den Händen zu behalten, basiert demnach auf einer vorschnellen und unterkomplexen Lösung sozialer Probleme. Der inferioren Seite geht so die Möglichkeit abhanden, Diskurse mittels ihrer Forderungen zu verschieben.

(3) adäquate Bedingungen für Home-Office werden ein Privileg Weniger sein. In dem Diskurs scheinen Vorstellungen, wie bezahlbarer Wohnraum entstehen soll, der zu den neuen Anforderungen passt, nur selten auf. Allenfalls die Landflucht wird als Lösung imaginiert, erscheint im Kontext jedoch mehr als aktualisierte Projektion eines von Städten ermüdeten (Bildungs)Bürgertums. Für breite Schichten dürfte diese Option wenig greifbar sein und zwar aus sozialen (gewachsene Sozialbeziehungen), psychischen (keine weitere Peripherisierung) und ökonomischen Gründen (Kosten des Umzugs und von Mobilität). Die Allokation des Wohnraums über den freien Markt macht das Haushalts-Einkommen zum zentralen Verteilungsprinzip. Im Kontext einer weiter zunehmenden Vermögensspreizung innerhalb der Gesellschaft wird so die Ungleichheit beim qualitativen Aspekt der Wohnraumversorgung (Lage, Beschaffenheit, Größe, Ausstattung) weiter zunehmen.

Ein Paradigmenwechsel der Wohnungspolitik durch Home-Office ist demnach nicht zu erwarten. Vielmehr scheinen sich die gewachsenen Kräfteverhältnisse durch diesen sozialen Wandel hindurch zu reproduzieren. Die Implementierung von Home-Office birgt deshalb auch eine gehörige Menge gesellschaftlichen Sprengstoffs.

## 6. Literaturverzeichnis

*Alon, Titan / Matthias Doepke / Jane Olmstead-Rumsey / Michèle Tertilt 2020. The impact of COVID-19 on gender equality, Covid Economics. Vetted and Real-Time Papers 4. Cambridge.*

*Aumann, Annemarie 2019. Arbeitsunfall 4.0: die Abgrenzung privater und beruflicher Risikosphären in der modernen Arbeitswelt. Baden-Baden: Nomos.*

*Balzer, Vladimir 2020. Homeoffice ist kein Zuckerschlecken. Ein Gespräch mit Andrej Holm. URL: [https://www.deutschlandfunkkultur.de/pandemie-und-wohnen-homeoffice-ist-kein-zuckerschlecken.1013.de.html?dram:article\\_id=489795](https://www.deutschlandfunkkultur.de/pandemie-und-wohnen-homeoffice-ist-kein-zuckerschlecken.1013.de.html?dram:article_id=489795) (27.01.21).*

*Becker, Claudia 2020. „Klare Aufträge braucht der Mann“. In: Die Welt. URL: <https://www.welt.de/politik/deutschland/article206897727/Corona-und-Familie-Klare-Auftraege-braucht-der-Mann.html> (27.01.21).*

*Behnke, Cornelia / Michael Meuser 2003. Modernisierte Geschlechterverhältnisse? Entgrenzung von Beruf und Familie bei Doppelkarrierepaaren. In: Gotschall, Karin und G. Günter Voss (Hg.). 2003: 285-306.*

*Belina, Bernd 2017. Raum. Zu den Grundlagen eines historisch-geographischen Materialismus. Münster: Westfälisches Dampfboot. Ders. 2018. Wenn Geldkapital eine sichere Bank sucht. Theorie und die politökonomischen Grundlagen der aktuellen Wohnungsfrage in Deutschland. In: Prokla Nr. 191: 187-204.*

*Bonin, Holger / Werner Eichhorst / Jennifer Kaczynska / Angelika Kümmerling / Ulf Rinne / Annika Scholten / Sussane Steffes 2020. Verbreitung und Auswirkung mobiler Arbeit und Homeoffice. Institut Arbeit und Qualifikation / Zentrum für europäische Wirtschaftsforschung / Institute of Labor Economics (Hg.). o. O.*

- Brenke, Karl 2016. *Home Office: Möglichkeiten werden bei weitem nicht ausgeschöpft*. DIW Wochenbericht Nr. 5. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (Hg.). Berlin.
- Büssing, André (Hg.) 1999. *Die „Stechuhr“ hat ausgedient. Flexiblere Arbeitszeiten durch technische Entwicklungen*. Berlin: Edition Sigma.
- Ders. / Patrick Broome 1999. *Telearbeit. Zeitflexibel in die Informationsgesellschaft?* In: Büssing, André (Hg.). 1999: 99-126.
- Buri, Katharina 2020. *Arbeitsplatz Wohnzimmer. Das Homeoffice verändert das Arbeiten, die Wohnung und die Stadt*. In: Berliner Mieterverein (Hg.). *Mieter-Magazin* Nr. 12: 14-18.
- Demmelhuber, Katrin / Florian Englmaier / Felix Leiss / Sascha Möhrle / Andreas Peichl / Theresa Schröter 2020. *Homeoffice vor und nach Corona: Auswirkungen auf die Geschlechterbetroffenheit*. ifo Schnelldienst 14. Institut für Wirtschaftsforschung (Hg.). München.
- Deutscher Städtetag 2020. *Gute Steuerung kommunaler Wohnungsunternehmen. Zu möglichen Ansätzen eines strategischen Beteiligungsmanagements*. Köln.
- Dörhöfer, Kerstin 1980. *Die Fussnote oder zum wissenschaftlichen Umgang mit der Frauenfrage in der Wohnungsversorgung und Stadtplanung*. In: *Sozialwissenschaftliche Forschung und Praxis für Frauen e.V.* (Hg.). 1980: 30-38.
- Dostal, Werner 1999. *Öffnung der Erwerbsarbeit in der Informationsgesellschaft. Telearbeit als ein „Übergangsphänomen“*. In: Büssing, André (Hg.). 1999: 75-98.
- Egner, Björn / Stephan Grohs / Tobias Robischon (Hg.) 2021. *Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik*. Wiesbaden: Springer Fachmedien
- Etezadzadeh, Chirine (Hg.) 2020. *Smart City – made in Germany. Die Smart-City-Bewegung als Treiber einer gesellschaftlichen Transformation*. Wiesbaden: Springer Fachmedien.
- Federici, Silvia 2020. *Aufstand aus der Küche. Reproduktionsarbeit im globalen Kapitalismus und die unvollendete feministische Revolution*. Münster: edition assemblage.
- Fonner, Kathryn L. / Michael E. Roloff. 2010. *Why teleworkers are more satisfied with their jobs than are office-based workers: When less contact is beneficial*. *Journal of Applied Communication Research*, 38(4), 336-361.
- Gotschall, Karin und G. Günter Voss (Hg.) 2003. *Entgrenzung von Arbeit und Leben. Zum Wandel der Beziehung von Erwerbstätigkeit und Privatsphäre im Alltag*. München und Mering: Rainer Hampp Verlag.
- Groll, Tina 2020. *Viele Unternehmen wollen Büroflächen reduzieren*. In: *ZeitOnline*. URL: <https://www.zeit.de/wirtschaft/2020-08/corona-digitalisierung-umfrage-kpmg-unternehmen-homeoffice-arbeitsplatz> (27.01.21).
- Grunau, Philipp / Kevin Ruf / Susannes Steffes / Stefanie Wolter 2019. *Homeoffice bietet Vorteile, hat aber auch Tücken*. Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (Hg.). *IAB-Kurzbericht* 11/2019. Nürnberg.

Grzanna, Marcel 2020. *Jeder Gang ist wertvoll*. In: *Süddeutsche Zeitung*. URL: <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/home-office-jeder-gang-ist-wertvoll-1.5090083> (27.01.21).

Häußermann, Hartmut / Walter Siebel 1996. *Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens*. Weinheim: Juventa-Verlag.

Dies. / Martin Kronauer (Hg.) 2004. *An den Rändern der Städte. Armut und Ausgrenzung*. Frankfurt am Main: Subkamp.

Hannemann, Christine / Frank Othengrafen / Jörg Pohlan / Brigitta Schmidt-Lauber / Rainer Wehrhahn (Hg.) 2020. *Jahrbuch StadtRegion 2019/2020. Schwerpunkt: Digitale Transformation*. Wiesbaden: Springer Fachmedien.

Haug, Frigga. 2008. *Die Vier-in-einem-Perspektive. Politik von Frauen für eine neue Linke*. Hamburg: Argument Verlag.

Haug, Wolfgang-Fritz (Hg.) 2004. *Historisch-kritisches Wörterbuch des Marxismus. Band 6/II. Imperium bis Justiz*, Hamburg: Argument-Verlag.

Helbig, Marcel / Stefanie Jähnen 2018. *Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten*. WZB Discussion Paper No. P 2018-001. Berlin.

Herrmann, Mario / Regina Frey Cordes 2020. *Homeoffice im Zeichen der Pandemie. Neue Perspektiven für Wissenschaft und Praxis?*

*IUBH Discussion Papers Nr. 2 (2020)*. IUBH Internationale Hochschule (Hg.). Erfurt.

Hirsch, Joachim 2005. *Materialistische Staatstheorie. Transformationsprozesse des kapitalistischen Staatensystems*. Hamburg: VSA-Verlag.

Hirschfelder, Gunther / Birgit Huber (Hg.) 2004. *Die Virtualisierung der Arbeit. Zur Ethnographie neuer Arbeits- und Organisationsformen*. Frankfurt am Main: Campus-Verlag.

Hobler, Dietmar / Christina Klenner / Svenja Pfahl / Peter Sopp / Alexandra Wagner 2017. *Wer leistet unbezahlte Arbeit? Hausarbeit, Kindererziehung und Pflege im Geschlechtervergleich. Aktuelle Auswertungen aus dem WSI GenderDatenPortal*. Düsseldorf.

Holm, Andrej 2013. *Wohnen als Soziale Infrastruktur*. In: *Z. Zeitschrift für Marxistische Erneuerung*. Nr. 95, 44-57.

Ders. / Sabine Horlitz / Inga Jensen 2017. *Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte*. Rosa-Luxemburg-Stiftung (Hg.). Berlin.

Jacob-Puchalska, Anita 2013. *ifo Personalbefragung. Sonderbefragung zum Thema Home Office. ifo Schnelldienst 22*. Institut für Wirtschaftsforschung (Hg.). München.

Jäckel, Michael / Rövekamp, Christoph 2001. *Alternierende Telearbeit : Akzeptanz und Perspektiven einer neuen Form der Arbeitsorganisation*. Wiesbaden: Westdeutscher Verlag.

Jensen, Inga / Sebastian Schipper 2020. *Jenseits von schwäbischen Spätzlemanufakturen und kiezigen Kneipen – polit-ökonomische Perspektiven auf Gentrifizierung*. In: Schipper, Sebastian / Lisa Vollmer. 2020: 139-150.

Kaufmann, Stephan 2020. *Verlierer sind die Armen, die Frauen und die Jungen*. In: *Neues Deutschland*. URL: <https://www.neues-deutschland.de/artikel/1139295.homeoffice-verlierer-sind-die-armen-die-frauen-und-die-jungen.html> (27.01.21).

Kleemann, Frank 2003. *Zur Re-Integration von Arbeit und Leben in Teleheimarbeit*. In: Gotschall, Karin und G. Günter Voss (Hg.) 2003: 59-86.

Ders. 2004. *Teleheimarbeit als Privatisierung des beruflichen Lebens?* In: Hirschfelder, Gunther / Birgit Huber (Hg.). 2004: 289-306.

Ders. / G. Günther Voß 1999. *Telearbeit und alltägliche Lebensführung*. In: Büssing, André (Hg.). 1999: 147-172.

Knoblauch, Hubert / Martina Löw 2020. *Die Refiguration von Räumen in Zeiten der Pandemie*. In: Volkmer, Michael / Karin Werner. 2020: 89-100.

Kohlrausch, Bettina / Aline, Zuccho 2020. *Die Corona-Krise trifft Frauen doppelt – weniger Erwerbseinkommen und mehr Sorgearbeit*. WSI Policy Brief 40. Düsseldorf.

Kraus-Baumann, Kristine 2020. *Pandemie-Leitfaden für Unternehmen: mit Operationsplan, Maßnahmenkatalog*. Berlin: Erich-Schmidt-Verlag.

Kreutzmann, Thomas 2020. *Heil will Recht auf 24 Tage Home Office*. In: *tagesschau.de*. URL: <https://www.tagesschau.de/inland/homeoffice-rechtsanspruch-101.html> (27.01.21).

Küstner, Kai 2020. *Droht der nächste Koalitionskrach?* In: *tagesschau.de*. URL: <https://www.tagesschau.de/inland/homeoffice-heil-101.html> (27.01.21).

Landes, Miriam 2021. *Erfolgreich und gesund im Homeoffice arbeiten. Impulse für Mitarbeitende und Teams für eine gelungene Zusammenarbeit*. Wiesbaden: Springer Fachmedien.

Lott, Yvonne 2020. *Work-Life-Balance im Homeoffice. Was kann der Betrieb tun? Welche betrieblichen Bedingungen sind für eine gute Work-Life-Balance im Homeoffice notwendig?* WSI Report Nr. 54. Hans-Böckler-Stiftung (Hg.). Düsseldorf.

Dies. 2019. *Weniger Arbeit, mehr Freizeit? Wofür Mütter und Väter flexible Arbeitsarrangements nutzen*. WSI-Report Nr. 47. Hans-Böckler-Stiftung (Hg.). Düsseldorf.

Maaß, Stephen 2020. *Das Ende des Pendel-Problems befeuert den Traum vom Landhaus*. In: *Die Welt*. URL: <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article215809350/Flucht-auf-Land-Corona-Pandemie-koennte-zu-Immobilien-Kehrtwende-fuehren.html> (27.01.21).

Marschall, Jörg / Susanne Hildebrandt / Kai-Michael Kleinlercher / Hans-Dieter Nolting 2020. *Gesundheitsreport 2020. Stress in der modernen Arbeitswelt. Sonderanalyse: Digitalisierung und Homeoffice in der Corona-Krise*. Andreas Storm (Hg.). Hamburg.

Marx, Karl 1962. *Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie. Erster Band. Marx-Engels-Werke. Band 23*. Berlin (Ost): Dietz-Verlag.

Mergener, Alexandra 2018. *Home-Office in Deutschland – Zugang, Nutzung und Regelung. Ergebnisse aus der BIBB/BauA-Erwerbstätigenbefragung 2018*. Bonn.

Metzter, Philipp 2020. *Die Finanzialisierung der deutschen Ökonomie am Beispiel des Wohnungsmarktes*. Münster: Westfälisches Dampfboot.

Naumann, Jenny 1987. *Erwerbsarbeit und Stadtstruktur*. In: Terlinden, Ulla / Kerstin Dörhöfer. 1987: 32-51.

Neuendorff, Hartmut 1973. *Der Begriff des Interesses. Eine Studie zu den Gesellschaftstheorien von Hobbes, Smith und Marx*. Frankfurt am Main: Subkamp.

Ders. 2004: *Interesse*. In: Fritz-Haug, Wolfgang (Hg.). 2004: 1338-1353.

Neues Deutschland 2020. *Greenpeace: Homeoffice gut für den Klimaschutz*. URL: <https://www.neues-deutschland.de/artikel/1140678.greenpeace-homeoffice-gut-fuer-den-klimaschutz.html> (27.01.21).

Poulantzas, Nicos 2002. *Politischer Überbau, Ideologie, autoritärer Etatismus*. Hamburg: VSA-Verlag.

Schipper, Sebastian / Lisa Vollmer (Hg.) 2020. *Wohnungsforschung. Ein Reader*. Bielefeld: transcript Verlag.

Schönig, Barbara 2018. *Sechs Thesen zur wieder mal „neuen“ Wohnungsfrage. Plädoyer für ein interdisziplinäres Gespräch*. In: Dies. / Justin Kadi / Sebastian Schipper (Hg.). 2018: 11-30.

Dies. / Justin Kadi / Sebastian Schipper (Hg.). *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bonn: bpb-Verlag.

Schröder, Carsten / Theresa Entringer / Jan Göbel / Markus Grabka / Daniel Graeber / Hannes Kröger / Martin Kroh / Simon Kühne / Stefan Liebig / Jürgen Schupp / Johannes Seebauer / Sabine Zinn 2020. *Vor dem Covid-19-Virus sind nicht alle Erwerbstätigen gleich*. DIW aktuell Nr. 41. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung. Berlin.

Schulz, Bettina 2021. *Für eine andere Zukunft gebaut*. In: *ZeitOnline*. URL: <https://www.zeit.de/wirtschaft/2020-07/london-buero-gebaeude-arbeitsplaetze-homeoffice-produktivitaet> (27.01.21).

Schuster, Nina / Stefan Höhne 2017. *Stadt der Reproduktion. Einführung in den Themenschwerpunkt*. In: *sub\urban*. Band 5. Heft 3: 9-22.

Schwarzbach, Marcus 2020. *Homeoffice: Vom Traum zum Alptraum? Die unterschätzten Gefahren der Telearbeit*. *isw-Wirtschaftsinfo* Nr. 56. München.

Sozialwissenschaftliche Forschung und Praxis für Frauen e.V. (Hg.) 1980. *Frauen.Räume.Architektur. Umwelt. Beiträge zur feministischen Theorie und Praxis* Nr. 4. München: Verlag Frauenoffensive.

Speck, Sarah 2020. *Zuhause arbeiten. Eine geschlechtersoziologische Betrachtung des ‚Homeoffice‘ im Kontext der Corona-Krise*. in: Volkmer, Michael / Karin Werner (Hg.). 2020: 135-144.

*Der Spiegel* 2020. *H&M, Adidas und Deichmann wollen keine Miete mehr zahlen*. URL: <https://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/corona-krise-h-and-m-adidas-und-deichmann-wollen-keine-miete-mehr-zahlen-a-427b3103-7b71-4dba-a4afc7628a7a0421> (25.02.21).

Steiner, Eberhard / Ralf Wittmann / Tatjana Utz 2020. *Führung von Mitarbeitenden im Home Office. Umgang mit dem Heim-arbeitsplatz aus psychologischer und ökonomischer Perspektive*. Wiesbaden: Springer Fachmedien.

*tagesschau.de* 2021. *Mehr Homeoffice – möglichst bald*. URL: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/homeoffice-gewerkschaften-corona-103.html> (27.01.21).

*tagesschau.de* 2021. *RKI-Appell für mehr Homeoffice*. URL: <https://www.tagesschau.de/inland/rki-todesfaelle-neuinfektionen-103.html> (27.01.21).

*tagesschau.de* 2021. *„Gehen Sie nicht ins Büro!“*. URL: <https://www.tagesschau.de/inland/steinmeier-homeoffice-appell-101.html> (27.01.21).

*tagesschau.de* 2021. *Wie der Lockdown verschärft wird*. URL: <https://www.tagesschau.de/inland/innenpolitik/faq-lockdown-corona-regeln-101.html> (27.01.21).

T

angermann, Geli 2020. *Homeoffice für immer – Droht die völlige Arbeitsentgrenzung?* In: *Die Welt Online*. URL: <https://www.welt.de/politik/deutschland/article214709266/Corona-Homeoffice-fuer-immer-Droht-die-voellige-Arbeitsentgrenzung.html> (27.01.21).

T

erlinden, Ulla 1987. *Zur Geschichte von Hausarbeit und Wohnen*. In: Dies. / Kerstin Dörhöfer. 1987: 82-96.

Dies. 1980. *Baulich-Räumliche HERRschaft. Bedingungen und Veränderungen*. In: *Sozialwissenschaftliche Forschung und Praxis für Frauen e.V. (Hg.)*. 1980: S. 48-62.

Dies. / Kerstin Dörhöfer 1987. *Verbaute Räume. Auswirkungen von Architektur und Stadtplanung auf das Leben von Frauen*. Köln: Pahl-Rugenstein.

Thompson, Edward Palmer 1987. *Entstehung der englischen Arbeiterklasse*. Frankfurt am Main: Suhrkamp.

Unger, Knut 2018. *Mieterhöhmungsmaschinen. Zur Finanzialisierung und Industrialisierung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft*. In: *Prokla* 191: 205-226.

Vereinigung zur Kritik der politischen Ökonomie e.V. (Hg.) 2018. *Zur (neuen) Wohnungsfrage*, *Prokla. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft* Nr. 191.

V

ester, Michael 1972. *Die Entstehung des Proletariats als Lernprozeß. Zur Soziologie und Geschichte der Arbeiterbewegung*. Frankfurt am Main: Europäische Verlagsanstalt.

Volkmer, Michael / Karin Werner (Hg.) 2020. *Die Corona-Gesellschaft. Analysen zur Lage und Perspektiven für die Zukunft*. Bielefeld: transcript Verlag.

Wallrodt, Ines 2020. *Mehr Freiheit oder mehr Stress? 100 Tage Homeoffice – eine Bilanz der Risiken und Nebenwirkungen, streng parteiisch aus Beschäftigtensicht*. In: *Neues Deutschland*. URL: <https://www.neues-deutschland.de/artikel/1139293.homeoffice-mehr-freiheit-oder-mehr-stress.html> (27.01.21).

Die Welt 2020. „Gesellschaftlicher Sprengstoff“ - Soziologin warnt vor Vereinsamung im Homeoffice. URL: <https://www.welt.de/wirtschaft/karriere/article212149671/Einsamkeit-Soziologin-Jutta-Allmendinger-warnt-vor-Homeoffice.html> (27.01.21).

Wheatley, Daniel 2017. *Employee satisfaction and use of flexible working arrangements*. *Work, employment and society*. Vol. 31(4), S. 567-585.

Winker, Gabriele 2011. *Soziale Reproduktion in der Krise – Care Revolution als Perspektive*. In: *Das Argument* 292, Heft 3 2011: 333-344.

Zeit Online 2019. *SPD fordert Recht auf Homeoffice*. URL: <https://www.zeit.de/politik/deutschland/2019-02/spd-arbeitsrecht-home-office-gesetz> (27.01.21).

Zeit Online 2020. *Homeoffice wirkt sich positiv auf Produktivität aus*. URL: <https://www.zeit.de/arbeit/2020-07/corona-krise-homeoffice-positive-auswirkung-produktivitaet> (27.01.21).

# Wohnwünsche in Thüringen: Aktuelle Perspektiven auf das Einfamilienhaus am Beispiel Mellingsens.

Carolin Schmidt | Jan Overmeyer | Nikolaus Striefler | Sophia Fiedler

1. Kontextualisierung/ Forschungsrelevanz	042
2. Das Einfamilienhaus: Ein transdisziplinärer Zugang	042
2.1 Typologische Einordnung	
2.2 Das EFH im Kontext der gesellschaftlichen Entwicklung der BRD	
2.3 Das EFH im Kontext der gesellschaftlichen Entwicklung der DDR	
2.4 Das Einfamilienhaus aus Sicht von Politik und Planung	
3. Forschungsfrage und Forschungsraum	045
4. Forschungsmethoden und Forschungsprozess	046
4.1 Expert:innen-Interview - externe Sichtweisen	
4.2 Dialogisches Fotografieren - interne Sichtweisen	
4.3 Schriftliche Fragebögen und Interviews mit Bewohner:innen- interne Sichtweisen	
5. Auswertung externe Sichtweisen	048
5.1 Entwicklung des Einfamilienhausgebietes	
5.2 Attraktivität des Einfamilienhauses in Mellingen	
5.3 Kritik und zukünftige Entwicklung	
6. Auswertung interne Sichtweisen	051
6.1 Schriftliche Fragebögen	
6.2 Interviews mit Bewohner:innen	
7. Reflexion des Forschungsprozesses	057
7.1 Anpassung der Methoden für interne Sichtweisen	
7.2 Frau M. als Multiplikatorin und Feedbackquelle	
7.3 Problematik der Auswertung interner Sichtweisen	
7.4 Der Fokus ändert sich	
8. Fazit: Was macht das Wohnen im Einfamilienhaus in Mellingen heute attraktiv?	058
9. Literaturverzeichnis	060

## 1. Kontextualisierung/ Forschungsrelevanz

Im Rahmen des Seminars „Wer wie wohnen möchte! Thüringen 2040“ soll die Wohnform des Einfamilienhauses untersucht werden.

Die allgemeine Auffassung in Planungstheorie und Raumwissenschaften kritisiert das Einfamilienhaus (im Folgenden EFH) und seine Siedlungsform seit Jahrzehnten hinsichtlich vieler ökologischer und infrastruktureller Faktoren. So werden mit den EFH-Siedlungen beispielsweise hohe Flächen- sowie Ressourcenverbräuche in Zusammenhang gebracht, wie auch der erhöhte Energiebedarf des EFH gegenüber Mehrparteienhäusern (vgl. Rosskamm 2017). Dem steht die gelebte und gebaute Realität diametral gegenüber: Assoziationen wie Flächenversiegelung, Uniformität, Anonymität und Graue Architektur als Massenprodukt lassen außer Acht, dass das EFH als Inbegriff individueller Wohnvorstellungen bis heute immer noch eine der populärsten Wohnformen zu sein scheint. In dem Spannungsfeld zwischen gelebter Realität und der kritischen Auseinandersetzung mit der Siedlungsstruktur ist auch die vorliegenden Arbeit zu sehen. Dabei soll der Fokus auf der Frage liegen, welche unterschiedlichen Hintergründe und Motivationen sich hinter der Wohnform EFH verbergen. Mittels qualitativer Forschungsmethoden wurde dazu empirisches Material von EFH-Bewohner:innen des Untersuchungsraumes aus dem Mellinger EFH-Gebiet gesammelt und ausgewertet. Außerdem wurde empirisches Material von Akteuren, die nicht Bewohner:innen in dem Untersuchungsraum waren, jedoch durch ihre Fachexpertise Wissen über das Mellinger EFH-Gebiet besitzen, gesammelt und ausgewertet.

Für die Einordnung des Untersuchungsgegenstandes soll im folgenden Abschnitt das EFH vorerst aus historischer, politischer, soziologischer und planungswissenschaftlicher Sicht erfolgen.

## 2. Das Einfamilienhaus: Ein transdisziplinärer Zugang

Ein transdisziplinärer Blick auf die Thematik des Einfamilienhauses soll aktuelle Forschungsstände beleuchten und dadurch den Begriff näher kontextualisieren.

### 2.1 Typologische Einordnung

Aus Sicht der Architekturtypologie wird das Einfamilienhaus dabei als eine bauliche Einheit – unabhängig ob es sich um ein Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus handelt – mit Grund und Boden beschrieben. Die Gebäude befinden sich meist im Kontext größerer Siedlungen am Rande der Stadt.

Obwohl das Einfamilienhaus erst in den 1950er Jahren einen wesentlichen Anteil der Wohnformen übernahm, lassen sich beim kurzen Blick auf die Architekturgeschichte auch Vorgänger finden. Mit der Entwicklung reformorientierter und moderner Siedlungen in den 1910er und 1920er Jahren entstanden auch erstmals in größerem Maße Einfamilienhäuser mit funktionalen Grundrissen und Gestaltungen. Während des Nationalsozialismus wurde der Typus im Sinne eines „Deutschen Hauses“ mit Steildach, Sprossenfenstern und Fensterläden stark vereinnahmt. Die Einfamilienhäuser der 1950er Jahre bleiben in ihrer Gestaltung zwar bieder, orientieren sich durch gestalterische Reduktion aber auch eher an der Moderne.

Ein wesentliches Charakteristikum dieser Wohnform ist deshalb bis heute der eigene Garten, welcher zur Bezeichnung „Häuschen im Grünen“ führte. Dieser geht in seinen Ursprüngen auf die Siedlungsbau-traditionen des frühen 20. Jahrhunderts und Subsistenzwirtschaft zurück, wobei die Grünflächen für die

Bewirtschaftung zur Selbstversorgung vorgesehen waren. Heute ist davon oftmals lediglich ein Ziergarten übriggeblieben. (Hnilica und Timm 2017: 41; Warda 2020)

## 2.2 Das EFH im Kontext der gesellschaftlichen Entwicklung der BRD

Das heute meistverbreitete Idealbild des Einfamilienhauses entstand in der Bundesrepublik Deutschland nach dem Zweiten Weltkrieg zur Zeit des sogenannten Wirtschaftswunders. Dieser Entstehungskontext soll nachfolgend näher betrachtet werden.

Die Entwicklung dieser Wohnform wird aus soziologischer Perspektive als Übergang von der Agrar- zur Industriegesellschaft beschrieben, womit besonders der Wandel und die Trennung von Arbeits- und Lebenswelt gemeint sind. (Häußermann und Siebel 1996: 132-133) Das überschaubare Haus am Stadtrand, welches bisher eher der ländlichen Unterschicht zugeordnet wurde, erlebt mit der Entwicklung der Mittelschicht eine Aufwertung als erstrebenswerte neue Wohnform. (Zimmermann 2001: 70-72) Das moderne EFH lässt sich weiterhin auch in das neue Familienbild der Nachkriegszeit – Vater, Mutter und ein bis zwei Kinder – einordnen. Mit der Isolierung ins private Glück, dem wachsenden Abstand der Gebäude als auch dem Zwang des Autofahrens zur Arbeit, entstand eine Vereinzelung der Bewohner:innen durch fehlende nachbarschaftliche Beziehungen. Dieser Vorgang des “nach innen zusammenschweißen, nach außen isolieren” wird als “Verkleinbürgerlichung” und “Vereigenheimung” seit dem 19. Jahrhundert beschrieben. (Bourdieu u. a. 2006) Damit wurde eine Politisierung verhindert (Staub 2017: 75), welche die noch junge Demokratie hätte gefährden können.

Bis heute hält für viele Menschen das Bedürfnis nach der Kernfamilie mit eigenem Haus und Auto an, welches mit der Konsumfreude durch die Amerikanisierung in den alten Bundesländern einherging und weiter gefördert wurde (Warda 2020). Auch wenn das EFH oftmals zu Beginn der Nachkriegszeit ein unerreichtes Ziel blieb, war beispielsweise die Beschaffung eines Autos als neues Symbol der Unabhängigkeit zunächst einfacher umzusetzen. (Staub 2017: 87-89)

Mit dem Bau zahlreicher neuer Siedlungen am Rande der Stadt waren auch neue Finanzierungsmodelle verknüpft. Durch eine starke politische Förderung der Eigentumbildung entstanden Bausparkassen die Finanzierungsmodelle anboten welche den privaten Einfamilienhausbau finanziell unterstützten und somit einen wesentlichen Beitrag zur Etablierung dieses Wohntypus leisteten (Warda 2020). Die Sehnsucht nach dem privaten Glück und die damit verbundene Kreditvergabe der Banken führte später aber auch häufig zu einer finanziellen Überforderung mit Überschuldung bis hin zur Zwangsversteigerung (Bourdieu u. a. 2006). Hinzu kommt, dass im Zusammenhang mit der gesellschaftlichen und familienpolitischen Situation jener Zeit, der Erhalt von Haus und Garten insbesondere für Frauen zur Herausforderung wurde. (Simon-Philipp 2017: 153).

## 2.3 Das EFH im Kontext der gesellschaftlichen Entwicklung der DDR

Auch in der DDR entwickelte sich mit der Zeit eine spezifische Form des Einfamilienhauses, welches insbesondere im Forschungsraum Thüringen einer eigenen Betrachtung bedarf.

Das EFH bedeutete in der ehemaligen DDR ein großes Privileg. Die Wohnraumversorgung wurde staatlich gelenkt, sodass der Staat für die Entwicklung von Einfamilienhäusern zuständig war (Warda 2020). Dieser förderte im Gegensatz zum Wohnungsbauprogramm mit Großtafelbausiedlungen als sozialer

Wohnungsbau das Einfamilienhaus nur in geringem Umfang, sodass sich der Anteil von Einfamilienhäusern auf rund 10% des Gesamtbauvolumens belief. Es brauchte langfristige und hohe Kredite, die nur von bestimmten Haushalten in Anspruch genommen werden konnten. Das Eigenheim wurde wie auch andere Wohnformen in der DDR ab 1953 zunehmend durch vereinheitlichte Typenentwürfe versehen. Neben dem Kredit, galt auch die bauliche Umsetzung als sehr schwierig, da der Bezug von Baumaterialien oft kaum möglich war. Das verlangte Improvisationsvermögen teils mit Schwarzbezahlung und Schwarzbau. (MDR Fernsehen 2020) Durch den geringen Bau von Einfamilienhäusern und die staatliche Planungssteuerung lässt sich bis 1990 in Ostdeutschland keine Suburbanisierungstendenz im Zusammenhang mit Einfamilienhaussiedlungen erkennen (Wiegandt 1998: 538).

## 2.4 Das Einfamilienhaus aus Sicht von Politik und Planung

Aus Planungsperspektive ist das Einfamilienhaus als Teil der Auflockerung der Städte zu lesen. Dieses urbanistische Paradigma bildete sich Ende des 19. Jahrhunderts als Reaktion auf die enorme Dichte der Großstadt und etablierte sich besonders im 20. Jahrhundert im Kontext der Moderne (Rosskamm 2017: 162). Vor dem Hintergrund, dass sich das Einfamilienhaus weder in den urbanen noch den ländlichen Raum einordnen lässt, entstanden differenzierte raumtheoretische Überlegungen. Eine der bekanntesten bildete in den 1990er Jahren die Theorie der Zwischenstadt von Thomas Sieverts. Sieverts geht dabei von der Auflösung der kompakten europäischen Stadt hin zu einer „verstädterten Landschaft“ oder „verlandchafteten Stadt“ aus. Die Urbanität löst sich von der Lokalität, zu einer Regionalität der Zwischenstadt, welche als selbstständiges räumliches Gefüge vielfältige Strukturen ohne eindeutige Zentren hat. Die Kernstadt wird obsolet, während suburbane Gebiete und die Peripherie neue Bedeutung gewinnen. (Sieverts 1997:7) Auch der durch Sigrun Langner und Maria Fröhlich-Kulik geprägte Begriff der Rurbanität lässt sich diesem Diskurs zuordnen. Ziel ist es, die dualistische Stadt-Land Betrachtung aufzuheben und eine differenzierte komplexe Sichtweise auf Raumgefüge zu ermöglichen. Dabei steht ähnlich wie bei Sieverts die gleichwertige Betrachtung von urbanen und ruralen Praktiken, Raumstrukturen und Vorstellungsweisen im Vordergrund. (Langner und Fröhlich-Kulik 2018: 15)

Das Spannungsfeld zwischen Stadt und Land ist bis heute Thema zahlreicher Diskussionen, wobei das Einfamilienhaus räumlich wie diskursiv oft im Mittelpunkt steht. Die Diskussionen reichen von der Fachwelt bis zur breiten Öffentlichkeit, wobei oftmals eine Förderung oder die Regulierung der Entwicklung von Einfamilienhausgebieten im Zentrum des Konflikts stehen. Die kritischen Aussagen des Grünen-Politikers Anton-Hofreiters zum Thema EFH heizten neuerdings auch die politische Diskussion zum Thema erneut an. (Posener 2021)

Roskamm hebt hervor, dass der Trendwechsel von Auflockerung zu Urbanität und Dichte im urbanistischen Diskurs bereits seit den 1970er Jahren für die Kritik an der Siedlungsform sorgt. Das EFH diene laut Roskamm den Planer:innen allerdings heute als negatives Vorbild für Gemeinsamkeit und Übereinkunft. Der Diskurs innerhalb der Planer:innen über das Einfamilienhaus ist nach Nikolai Roskamm daher durchaus kritisch zu betrachten: Er tendiere schnell dazu das EFH zu verurteilen und die bevorstehenden Herausforderungen nicht anzunehmen oder zu betrachten. Dabei steht das EFH im Kontext des Leitbildes der Auflockerung in starker Verbindung mit dem historischen Fundament des modernen Urbanismus. (Roskamm 2017:161-164)

In manchen Städten und Stadtteilen wie Hamburg-Nord werden beispielsweise keine Einfamilienhäuser mehr bewilligt. Stattdessen wird auf den Bau von Mehrfamilienhäusern gesetzt. Darüber hinaus wird

zunehmend über zukünftige Potentiale und Nachnutzung der bestehenden Siedlungen diskutiert. Ein aktueller Beitrag der „Zeit“ geht aus persönlicher Bewohner:innensicht auf die Problematik des Generationswechsels in den Siedlungen ein. Die Altersverteilung wird hier als sehr einheitlich beschrieben wodurch im besonderen Ausmaß die Weiterentwicklung der Wohnnutzung dieser Häuser abseits von der Nutzung als 2-Personenhaushalt als notwendig erachtet und fehlende Wohnkonzepte für diesen Umstand bemängelt werden. (Posener 2021)

Die Kritik Rosskamms, die Zukunft der EFH als eine relevante Herausforderung anzuerkennen, lässt sich neben Diskursen auch durch Zahlen verdeutlichen: Heute besteht die Mehrheit (83%) des deutschen Wohngebäudebestands aus Einfamilienhäusern – von denen es etwa 15,9 Millionen gibt, sie decken allerdings nur 46% des Wohnraums (Bundestiftung Baukultur 2017: 48; Statista 2020). Der prognostizierte Neubaubedarf bis 2030 bei Ein- und Zweifamilienhäusern übersteigt dabei leicht den von Mehrfamilienhäusern (Claßen 2017: 14). Die Bautätigkeit von EFHs in Thüringen hat seit 2008 sogar zugenommen (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft 2018: 39). Eine wesentliche Begründung dieser Entwicklung findet sich in der anhaltenden finanziellen Förderung. Ein Beispiel bilden die Kredite der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) oder das sogenannte Baukindergeld, womit beim Kauf oder Bau von Wohnraum ein Zuschuss in Höhe von 12.000 Euro pro Kind beantragt werden kann (Michelsen 2018; Warda 2020).

Neben politischem Willen, können auch soziologische Deutungsmuster als Erklärungsansätze für den anhaltenden Einfamilienhausboom herangezogen werden. Sie beziehen sich etwa auf die Unabhängigkeit von Mietzahlungen, die Investition in eine vererbare Wertanlage, sowie das Symbol für die Existenz und die Fortdauer der Familie (Bourdieu u. a. 2006), wobei letztere als gesellschaftsbildendes Element für das normative Bild eines patriarchalen Familienlebens steht. (Häußermann und Siebel 1996: 132-133, 229; Zapf 1999: 583-584)

### 3. Forschungsfrage und Forschungsraum

In der Arbeit soll der Forschungsfrage nachgegangen werden: Was macht das Wohnen im Einfamilienhaus in Mellings heute attraktiv?. Können dabei Rückschlüsse auf die in 2. beschriebenen Zugänge gezogen werden oder ergeben sich auch neue Erkenntnisse über die Wohnbedürfnisse im Zusammenhang mit Einfamilienhäusern? Dazu sollen beispielhaft an einem bestimmten Ort in Thüringen unterschiedliche Wirklichkeitsbilder untersucht werden.

Für die Auswahl des Untersuchungsraumes war es zunächst entscheidend, dass der Ort ein Einfamilienhausgebiet aus der letzten Dekade vorweisen kann, um aktuelle Wohnwünsche einfangen zu können. Die Lage Mellings ist aus raumplanerischer Perspektive insbesondere im Zusammenhang mit Einfamilienhausgebieten interessant. Der Ort befindet sich zwischen Jena und Weimar entlang der Thüringer Städtekette. Dieser zentrale Standort lässt auf einen relativ attraktiven Wohnort schließen, bedenkt man die aktuelle Bodenpreise und Wohnraumsituation in den Städten Jena, Weimar und Erfurt (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft 2018: 55). Seit 1991 gehört Mellings wie 16 andere Gemeinden sowie die Stadt Magdala zur Verwaltungsgemeinschaft Mellings. Die aktuelle Einwohner:innenzahl Mellings beträgt über 1400 (Thüringer Landesamt für Statistik 2020). In der DDR-Zeit war der dominierende Wirtschaftszweig die Landwirtschaft, allerdings gab es auch zu dieser Zeit bereits Berufspendler:innen in die Städte Weimar und Jena (Salzmann 1988: 28-30). Nach der Wende entwickelt die Verwaltung südlich zur A4 ein Gewerbegebiet und weist in den folgenden Jahren ein Einfamilien-

hausgebiet im Norden aus. Diese Entwicklung insbesondere in dieser Reihenfolge lässt sich in vielen ostdeutschen Gemeinden feststellen (Wiegandt 1998: 538). Heute gibt es neben dem Gewerbegebiet auch einen großen Arbeitgeber durch die Firma Layertec im Bereich der Feinoptik (Layertec GmbH 2021).

#### 4. Forschungsmethoden und Forschungsprozess

Mittels qualitativer Forschungsmethoden sollen wenige, jedoch pointierte Auffassungen über die Attraktivität des Einfamilienhauses beleuchtet werden. Zunächst sollte der Fokus auf die Wahrnehmung und Motivation zum Leben im EFH von Bewohner:innen gelegt werden, was sich im Laufe der Feldforschung allerdings verändert hat und im Zuge des Prozesses erläutert wird.

##### 4.1 Das Expert:inneninterview - externe Sichtweisen

Ziel dieser Methode ist es, Auskunft über die planerischen Hintergründe des Untersuchungsgebietes zu erlangen und entspricht der externen Sichtweise. Im Kontext der vorliegenden Arbeit erscheint es als wichtig, sowohl die Sichtweisen der Planung (externe Sichtweise), als auch die gelebte Realität der EFH-Bewohner:innen (interne Sichtweise) zu beleuchten, da diese in einem wechselseitigen Verhältnis zueinander stehen.

Dementsprechend sind externe Expert:innen an dieser Stelle Akteur:innen, die maßgeblich an der Entstehung, sowie der Steuerung des Einfamilienhausgebietes in Mellingen beteiligt waren oder sind, oder sich in einer Position befinden, die es ihnen ermöglicht eine fachliche Einschätzung über das Untersuchungsgebiet abgeben zu können.

Das erste Interview erfolgte mit dem Mellinger Bürgermeister Herrn Hildebrandt in seinem Büro. (siehe 10.3) Für das zweite Interview konnte Herr Kleinsimon aus der Bauabteilung der Verwaltungsgemeinschaft Mellingen gewonnen werden. Dieses Interview fand digital über BigBlueButton statt (siehe 10.4).

Die Expert:innen sollen mit Hilfe eines Leitfadens interviewt werden (siehe 10.1, 10.2). In seinen Grundzügen soll der Leitfaden inhaltlich die gleichen Themengebiete abdecken, damit in der anschließenden Auswertung aus methodischer Sichtweise ein Vergleich gewährleistet werden kann. Jedoch besteht der Vorbehalt, dass einzelne Themenschwerpunkte der Interviewleitfäden jeweils an den oder die Interviewpartner:in angeglichen werden können. Durch die Varietät der Aufgabenfelder und Rollenzuschreibungen von Anspruchsberechtigten des Einfamilienhausgebietes, wäre ein allgemein anwendbarer Gesprächsleitfaden an dieser Stelle unzureichend. Zur Auswertung und zum Vergleich der beiden Expert:inneninterviews wurden den Gesprächsleitfäden zugrunde liegende Themenschwerpunkte herauskristallisiert. Unter den Themenschwerpunkten Planungsentwicklung, Was macht das EFH-Gebiet attraktiv für Bewohner:innen und den Ort? und Planungsdiskurs, Kritik, Zukünftige Entwicklung sollen die in den Interviews getroffenen Aussagen zusammengefasst und in Beziehung zueinander gesetzt werden.

##### 4.2 Dialogisches Fotografieren - interne Sichtweisen

Um der internen Expert:innensicht Ausdruck zu verleihen, wird in der Feldforschung als Methode das dialogische Fotografieren angewendet (vgl. Eckardt 2014: 195-197). Die Bewohner:innen sollen im ersten Schritt eigene Fotos ihres Hauses und der grundstückseigenen Außenanlage aufnehmen. Dazu dient ein dialogischer Fragebogen (Siehe 10.13). Dieser wird persönlich im Untersuchungsgebiet an Proband:innen ausgehändigt. Die persönliche Übergabe soll dazu dienen, dem dialogischen Fragebogen Nachdruck und Transparenz zu verleihen, wodurch sich eine höhere Rückmeldequote erhofft wird. Neben einem

kurzen Einführungstext des Forschungsprojektes, einer Anleitung zur Durchführung des dialogischen Fragebogens, sowie der Angabe einer Rückmeldeadresse, sind die Aufforderungen zum Erstellen der Fotos wie folgt vermerkt:

1. Wählen Sie ein bis zwei für Sie repräsentative Fotomotive von der Außenansicht Ihres Hauses aus.
2. Halten Sie eine für Sie bedeutungsvolle räumliche Situation Ihres Wohninnenraumes fotografisch fest.
3. Machen Sie ein repräsentatives Foto der Außenanlage Ihres Hauses.
4. Nehmen sie ein Foto Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft auf.

Unkommentierte Fotos würden das Forschungsergebnis jedoch unscharf erscheinen lassen oder gar verfälschen. Es kann wahrlich nicht angenommen werden, dass sich Interpretations- und Deutungsmuster der Forschenden mit dem der Bewohner:innen als vollständig deckungsgleich äußern. Die Gefahr besteht, dass bestimmte Annahmen über das Untersuchungsobjekt von außen reproduziert werden, die mit der eigentlichen Aussage, die das Subjekt mit der Fotoaufnahme hervorbringen wollte, nichts oder nur teilweise etwas zu tun haben. Bei der Untersuchung des Einfamilienhauses ist besondere Vorsicht geboten, da diese Wohnform in bestimmten gesellschaftlichen Gruppen besonders stark mit stereotypen Bildern besetzt ist. Damit solche von außen projizierten Zuschreibungen nicht Gegenstand der Bildanalyse werden, sollen die Autor:innen der Bilder selbst die Gelegenheit bekommen, ihre anhand der Bilder vorgenommenen Aussagen in Form eines Interviews zu schärfen.

Dazu sollen die Fotoaufnahmen digital an die auf dem dialogischen Fragebogen angegebene Mail-Adresse übermittelt werden, um im Anschluss ein Interview per Telefon oder Videokonferenz mit dem oder der Proband:in durchzuführen. Für das Gespräch ist ein Gesprächsleitfaden vorgesehen (siehe 10.10), der auf alle Proband:innen angewendet werden soll, um bei der Auswertung eine Vergleichbarkeit herstellen zu können. Der Leitfaden umfasst folgende Aspekte und Fragestellungen: Wie nehmen Bewohner:innen ihren Wohnraum und ihr nachbarschaftliches Umfeld wahr und welche Rolle spielt Eigentum bei der Wohnungswahl? Außerdem wird der Frage nach dem Stellenwert eines neu gebauten Eigenheims gegenüber einem Bestandshaus nachgegangen, sowie der Wahrnehmung zur Lage des Wohnortes und den Plänen und Visionen über die Zukunft des Hauses in Bezug auf die sich wechselnden Lebensbedingungen. Die Fragen des Gesprächsleitfadens sind auf den dialogischen Fragebogen abgestimmt, sodass die mündlichen Aussagen in der vorliegenden Arbeit in ausgeschriebener Form unter die entsprechenden Fotoaufnahmen platziert werden können.

Nicht zuletzt soll durch diese Methodik - das Zusammenführen von Wort und Bild - die Wirkungsmacht und Anschaulichkeit der getroffenen Aussagen erhöht werden. Als zentrales Element der Forschungsarbeit sollen die Wohnrealitäten von den Beteiligten selbst auf möglichst klare und verständliche Art und Weise wiedergespiegelt werden.

Diese Methodik setzt an der Kritik von Rosskamm an, die unterstreicht, dass das Thema Einfamilienhaus im Planungsdiskurs vorschnell verurteilt und der Herausforderung zum Umgang mit diesem räumlichen Phänomen aus dem Weg gegangen werde (vgl. Abschnitt 2, Seite XX). Durch das Zurückgreifen auf die Methode des dialogischen Fotografierens soll anhand der vorliegenden Arbeit ein Beitrag zum Planungsdiskurs geleistet werden, der sich stereotypischen Bildern und Vorwegnahmen Außenstehender hinsichtlich des Einfamilienhauses entzieht.

### 4.3 Schriftliche Fragebögen und Interviews mit Bewohner:innen - interne Sichtweisen

Um die interne Sicht – damit ist die Sicht der Bewohner:innen gemeint – einzufangen, musste das methodische Vorgehen im Verlauf des Forschungsprozesses angepasst werden. Inhaltlich geht der Fragebogen (siehe 10.5) und der Leitfaden für die Interviews mit Bewohner:innen (siehe 10.9 und 10.10) aus dem Gesprächsleitfaden für die Methode des dialogischen Fotografierens hervor (siehe 4.1). Somit wird die Vergleichbarkeit der in den Fragebögen und in den Interviews getroffenen Aussagen ermöglicht. Auch die Zielsetzung dieser Methode bleibt dieselbe wie im Abschnitt 4.1.1 bereits erläutert.

Die Fragebögen wurden per Mail an die Proband:innen verschickt, die Interviews wurden per Videokonferenz durchgeführt.

Die Zusammenfassung und der Vergleich der in den internen Expert:innen Interviews getroffenen Aussagen geschieht unter thematischen Schwerpunkten, die unter Berücksichtigung der Gesprächsleitfäden (siehe 10.9,10.10 edit) wie folgt unterschieden werden: Wie wird in Mellingen gewohnt? Wohnen während Corona, Nachbarschaft, Die Attraktivität des Wohnstandortes, Kritik am Einfamilienhausgebiet sowie Zukunft.

Die Auswertung der schriftlichen Fragebögen und die der Interviews mit Bewohner:innen werden separat vorgenommen, da der Umfang der Empirie bei den jeweiligen Methoden unterschiedlich ausfällt.

## 5. Auswertung externe Sichtweisen

### 5.1 Entwicklung des Einfamilienhausgebiets

Im Vergleich der heutigen Einwohner:innenzahl von etwa 1400 hat das landwirtschaftlich geprägte Mellingen zu DDR-Zeiten über 2000 Einwohner:innen gehabt. In den letzten zehn Jahren war jedoch ein leichtes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Die Kapazitäten der Gemeinde würden jedoch bei weiterem Wachstum hinsichtlich infrastruktureller Leistungen an ihre Grenzen stoßen.

Den Zustand des Ortes zu DDR-Zeiten beschreibt Hildebrandt in Bezug auf Infrastruktur und Gebäudebestand als schlecht. Von der Wende habe Mellingen daher vornehmlich profitiert, auch wenn um die Jahre 1992/93 die Einwohnerzahl deutlich zurückging und viele Menschen ihre Arbeit verloren. Als 1994 die Beschäftigungszahlen wieder anstiegen und sich dadurch die private finanzielle Lage verbesserte, konnte mit Hilfe staatlicher Förderungen für Gemeinden und Städte, mit der Ortskernsanierung begonnen werden. Heute wurde diese mit der vollständigen Sanierung aller Straßen und Kanalisationen abgeschlossen. Nach der Wiedervereinigung Deutschlands ist Mellingen als Standort für die Industrie in Nähe zu den Städten Weimar und Jena wieder attraktiv geworden. Nachdem Anfang der 1990er Jahre ein Gewerbegebiet ausgewiesen wurde stieg der Bedarf an Wohnraum erläutert Hildebrandt. 1999 wurde daher aufgrund des mangelnden Wohnraums ein Bebauungsplan für das heutige Einfamilienhausgebiet erstellt und etwa 100 Grundstücke erschlossen. Zu dieser Zeit sei die Aufstellung eines Bebauungsplans mit wesentlich geringeren Hindernissen verbunden gewesen als im Vergleich zu heute: Viele Gutachten und Nacharbeiten führten dazu, dass die Entwicklung statt eines  $\frac{3}{4}$  Jahres heute bis zu 3 Jahre dauern könnte. Hildebrandt schildert, dass der bis heute anhaltende Bauboom erst um das Jahr 2010 entstand, als die durch die Finanzkrise hervorgerufenen Niedrigzinsen bei der Kreditvergabe die Bautätigkeiten wieder antrieben. Daher hat sich eine Bodenpreissteigerung von bis zu 240 € pro m<sup>2</sup> entwickelt Das Potential für weitere 200 Einwohner:innen sei gegenwärtig denkbar, wodurch jedoch eine Wachstumsobergrenze erreicht wäre. Denn auch wenn Wachstum laut Herrn Hildebrandt zunächst immer positiv klingt, habe der ländliche Raum begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten, denn der nötige Ausbau weiterer Infrastruktur für neue Häuser, könne auch viel zerstören. (Siehe 10.3)

Die hinzugekommene Attraktivität des Einfamilienhauses nach 1990 erklärt Herr Kleinsimon als Person, die die politischen Veränderungen vor und nach der Wiedervereinigung miterlebt hat. Zu DDR Zeiten hat es zwar Eigenheime gegeben, die jedoch aufgrund der speziell notwendigen Baustoffe für die Errichtung nur mit entsprechenden politischen Beziehungen möglich waren. Nach der Wende bestand die Möglichkeit der Kreditaufnahme, die die Finanzierung der Einfamilienhäuser sicherten. Nach der Wiedervereinigung war die Bepflanzung und Benutzung von privaten Flächen möglich, um die eigenen Gestaltungsvorstellungen zu verwirklichen. Die Errichtung von Einfamilienhäusern war und ist jedoch abhängig vom Einkommen der jeweiligen Individuen. (Siehe 10.4)

## 5.2 Attraktivität des EFH in Mellingen

Die meisten Menschen im EFH Gebiet arbeiten in Mellingen, weil unter anderem die Firma LayerTec einen wesentlichen Anteil der rund 1000 Arbeitsplätze für die 1400 Einwohner bietet. Dabei spielen die kurzen Wege durch die Nähe von Arbeiten und Wohnen eine entscheidende Rolle. Gleichzeitig verfügt der Ort ein hervorragendes Angebot mit einer Kita, Grundschule und Gymnasium, 13 Vereinen, Gastronomie und weiteren Firmen. Mellingen zeigt sich infrastrukturell als "Knotenpunkt" - die unmittelbare Nähe zur A4, ein Bahnhof mit S-Bahn Charakter und einige Rad- und Fußwege sorgen zudem für gute Anbindungen. Die Bevölkerung im Einfamilienhausgebiet bildet laut Herrn Hildebrandt einen Querschnitt der Gesellschaft ab, die es sich leisten kann ein eigenes Haus zu kaufen oder zu errichten. (Siehe 10.3)

In den Einfamilienhausgebieten leben vor allem Lehrer, Angestellte oder Beamte, die eine Zahlungswürdigkeit aufweisen um entsprechende Kredite zu bedienen. Die Bewohnerschaft der Einfamilienhaussiedlungen bringt ein entsprechendes Niveau in die Gemeinde und zeichnet sich durch ein überdurchschnittliches Maß an Bildung aus. (Siehe 10.4)

## 5.3 Kritik und zukünftige Entwicklung

Herr Hildebrandt unterstützt die Kritik der Planung an Einfamilienhäusern in Bezug auf Flächen- und Ressourcenverbrauch nicht. Im Vergleich zu einer versiegelten Großstadt sei eine EFH Siedlung "grüner". Hinzu kommt das logistische Problem der Automobilität, da diese PKWs bei einem EFH Grundstück besser untergebracht werden können als bei einem MFH und damit letztlich weniger Flächenverbrauch erzeugt wird. (Siehe 10.3)

Das Problem in Hinblick auf den Ressourcenverbrauch trifft laut Herrn Kleinsimon auch für Mellingen zu. Es besteht Potenzial zur innerstädtischen Entwicklung, die in vielerlei Hinsicht besser zu gestalten wäre. Jedoch trifft die Verwaltung häufig auf Widerstand durch die zuständigen Bauordnungsbehörden. Den Häuserkauf führt Herr Kleinsimon auf eine häufig wirtschaftliche Entscheidung auf Grund mangelnder Anlagealternativen zurück. Die untergeordnete Rolle geschmacklicher Präferenzen bei der Entscheidung zum Häuserkauf bestünde in den drei zur Verfügung stehenden Haustypen, weshalb die architektonische Typologie der Häuser in der Einfamilienhaussiedlung hohe Ähnlichkeiten aufweist. Der Freistaat Thüringen möchte die Flächenzersiedlung unterbinden und Erschließungsgebiete zur Bebauung primär um die die großen Städte Weimar, Jena und Erfurt konzentrieren. Die Gemeinde Mellingen bildet eine Ausnahme in Bezug auf die Möglichkeiten zur Erschließung von Bebauungsgebieten für Einfamilienhaussiedlungen. (Siehe 10.4)

Ein Einfamilienhausgebiet in einer Kleinstadt scheint gut zu funktionieren, falls die Lage in einem starken Wirtschaftsraum gegeben ist. Eine für Thüringen weitläufigere Betrachtung der Konzentration von Einfamilienhausgebieten und deren wirtschaftliche Umgebung wäre daher ein interessanter Anknüpfungspunkt für weitere Forschung.

Die Entwicklungsgeschichte des EFH-Gebietes vor und nach der Wende wird von beiden Interviewpartnern ähnlich geschildert. Beide betonen die finanziellen Voraussetzungen sich einen Neubau oder Sanierung nach der Wende leisten zu können. Aktuell wird das Bauen insbesondere durch die steigenden Bodenpreise immer kostspieliger.

Kleinsimon erläutert, dass es vom Entwickler des Gebietes nur drei verschiedene Haustypen zur Auswahl gab, womit er das Gebiet in seiner architektonischen Qualität und Attraktivität geringer einordnet. Er erklärt zudem den Wunsch nach dem eigenen Haus und die mit dem Eigentum verbundene Ruhe in Kombination mit einer bestimmten finanziellen Lage der Menschen. Daher liegt es nahe die Rolle des Eigentums auch im Sinne einer Geldanlage zu betrachten. Demnach spielen die mangelnden Alternativen für Geldanlagen eine Rolle bei der Entscheidung für ein EFH. (Siehe 3.) Eigentum und Geldanlage scheinen eine wichtige Entscheidungshilfe bzw. Grund für das Einfamilienhaus in Mellingen zu sein. Die steigenden Preise bewirken eine Exklusivität des EFH, weshalb sich in Zukunft immer weniger Menschen ein EFH leisten könnten.

Diese These wurde auch als Gegenargument zur gegenwärtig im Diskurs befindlichen Kritik an Einfamilienhäusern hervorgebracht. Entgegen der die Einfamilienhäuser ablehnenden Haltung, die sich in ihrer Argumentation auf den Flächenverbrauch der Erschließungsgebiete sowie Mobilitätsprobleme bezieht würde die künstliche Verknappung von Neubebauungen in Einfamilienhausstrukturen durch eine Verbotspolitik eher eine Ausgrenzung der sozial Benachteiligten befördern auf ebendiese Strukturen erwerblich zugreifen zu können. Auch die unter Gesichtspunkten der Mobilität wünschenswert scheinenden Folgeeffekte der pendelbedingten Verkehrsreduktion erscheinen auf Grund der möglichen Verlagerung von Eigentum in die nahe städtische Umgebung fraglich. (Vgl. Jauernig, 2021.)

Die Bewohner:innen sind laut beider Interviewpartner:innen oft in einem Anstellungsverhältnis und damit Kreditwürdig, wobei die Bevölkerungsstruktur dennoch heterogen sei.

Die soziale Teilhabe an den Ortskern beschreibt Hildebrandt als gegeben was auf eine große Vereinsstruktur zurückzuführen sei in welcher Kinder häufig eine Schlüsselrolle der Vernetzung bilden. Die Auswirkungen des EFH-Gebiets auf den Ortskern sieht Kleinsimon insofern, als das auch denkmalgeschützte Gebäude im alten Dorf immer gefragter werden.

Hildebrandt erläutert ebenso, dass auch die Bestandsgebäude nachgefragt sind, wobei er jedoch keinen eindeutigen Zusammenhang mit dem Zustand des Ortskern sieht, weil dieser vorher mit Unterstützung von Fördergeldern saniert wurde.

Diesen Zusammenhang eindeutig herzustellen erscheint nach Auswertung der Aussagen beider Gesprächspartner:innen schwierig. Jedoch ist anzunehmen, dass ein durch regionalwirtschaftliche Stärke positiv angeregter Effekt auf die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten mittel- bis langfristig positive Auswirkungen auf die Kernstruktur des Ortes haben kann. Im Falle einer durch Fördermittel gesicherten Ortskernsanierung besteht jedoch auch die Möglichkeit, dass diese positive Signalwirkung für die Erschließung von Einfamilienhausgebieten auslösen. Eine wechselseitige Dependenz von Ortskernsanierung und Erschließung der Einfamilienhausgebiete erscheint vor diesem Hintergrund denkbar.

Für die Zukunft des EFH-Gebiets sehen beide Erweiterungsmöglichkeiten, da die Gemeinde auch finanziell in der Lage wäre und durch die aktuellen Steuereinnahmen gut aufgestellt ist.

Die Nachfrage nach einem bebaubaren Grundstück in Mellingen ordnen Hildebrandt und Kleinsimon als sehr hoch ein, wobei Bestandsgebäude dabei an zweiter Stelle stehen.

Die zukünftige Entwicklung des Ortes scheint bis auf eine eventuelle Vergrößerung des Gebiets unklar. Eine langfristige Strategie im Umgang mit dem Gebiet gibt es hinsichtlich einer älter werdenden Bevölkerung nicht, was auch in der noch jungen Bewohnerschaft des Einfamilienhausgebietes begründet liegen kann.

## 6. Auswertung interne Sichtweisen

Die Auswertung, die sich auf die interne Sichtweise bezieht werden im Folgenden anhand der Methoden schriftliche Fragebögen und Interview mit Bewohner:innen vorgenommen. Die Auswertung anhand der Methode des dialogischen Fotografierens bleibt an dieser Stelle aus (siehe 7.).

### 6.1 Schriftliche Fragebögen

Von den drei befragten Personen gaben zwei an in einem eigens errichteten Neubau zu wohnen, während lediglich eine Person dokumentierte eine Bestandsimmobilie zu bewohnen. Die Bestandsimmobilie entstammt dem Baujahr 1890, während der erste Neubau 1989 und der zweite 2019 errichtet wurden.

In der Bestandsimmobilie von 1890 sowie im Neubau von 2019 leben Familien mit zwei Kindern. Somit gehören die Bewohnenden der beiden Familien zur einen Hälfte der Altersgruppe b(19-55 Jahre) an und zur anderen der Altersgruppe a(0-18 Jahre). Nur das 1989 errichtete Haus wird lediglich von zwei Menschen bewohnt, die der Altersgruppe c(55 Jahre) angehören. Alle Befragten gaben an, dass sie Ihrem Wohneigentum eine wichtige Rolle beimessen würden. Zudem wurde sowohl auf die angenehmen Vorzüge des Landes als auch die Bedeutung des Gartens, sowie die daraus resultierende Unabhängigkeit und Distanz von und zu den Nachbarn verwiesen. Das nachbarschaftliche Umfeld wird von allen Proband:innen als weitestgehend angenehm und positiv beschrieben. Bemängelt wurde lediglich ein recht hoher Altersdurchschnitt. Diese Aussage entstammt jedoch den Bewohnenden der Bestandsimmobilie von 1989, die sich nicht in der unmittelbaren Einfamilienhausgegend befindet. Die gute Lage Mellings zwischen den Städten Jena und Weimar spielte für die Proband:innen hinsichtlich der getroffenen Standortwahl keine ausschlaggebende Rolle, da alle Befragten aus Mellingen oder der unmittelbaren Umgebung stammten. Dennoch wurde die zentrale Lage von einer befragten Person positiv angemerkt. Keine der befragten Personen gab an, dass die Wohnform des Einfamilienhauses für sie negative Begleiterscheinungen bedeuten würde. Lediglich eine der befragten Personen bemängelte ein Stück weit die Rolle der Selbstverantwortung für das zu bewohnende Objekt. Die Befragten der neu gebauten Einfamilienhäuser gaben beide an, dass Sie keine weiteren baulichen Anpassungen vorzunehmen gedenken. Die befragte Person der Bestandsimmobilie sagte zu, dass auf alle Fälle eine Renovierung des Dachstuhls in Erwägung zu ziehen sei. Die gegenwärtig mit ihren Kindern lebenden Proband:innen gaben beide an, dass sie nicht gedenken das Einfamilienhaus in den nächsten zwei Jahren zu vermieten oder zu verkaufen. Bei den befragten Proband:innen des Hauses aus dem Jahr 1989 wurde angegeben, dass wenn überhaupt eine Weitergabe der Immobilie geplant sei. (Siehe 10.6, 10.7, 10.8)

## 6.2 Interviews mit Bewohner:innen

### 6.2.1 Wie wird in Mellingen gewohnt?

Den größten Teil ihres Lebens wohnt Frau M. in Mellingen. Nach verschiedenen Mietwohnungen kam es schließlich vor 15 Jahren zum Kauf eines Einfamilienhauses im Ortskern von Mellingen. Es handelt sich um ein Haus im Bestand, diese Entscheidung wurde allerdings aus finanziellen Gründen beeinflusst, ansonsten wäre eher ein Neubau in Frage gekommen. Auf die Nachfrage, ob sie gegenüber einem Neubau dennoch Vorteile sieht, wird der höhere ideelle Wert beschrieben. Es sei interessant auf alten Bildern die Entwicklung des eigenen Hauses nachvollziehen zu können.

Auch wenn Mietwohnungen weniger Verantwortung mit sich bringen, möchte Frau M. nicht mehr in einer solchen leben. In einem EFH zu wohnen sei auf lange Zeit gesehen kostengünstiger und man wisse wofür man arbeitet. (Siehe 10.11)

Frau C., ihr Mann und die beiden Kinder mit 8 und 11 haben 2015 ihren eigenen Neubau in der EFH-Siedlung in Mellingen bezogen. Ursprünglich kommt die Familie aus Jena und ist dort beruflich und sozial verankert. Nach mehreren Umzügen aufgrund des Familienzuwachses haben sie zuletzt in einem neugebauten Mehrfamilienhaus zur Miete gelebt. Dort wurde das soziale Umfeld als sehr positiv wahrgenommen, da viele andere junge Familien dort wohnten und es leicht fiel Kontakte zu knüpfen. Allerdings nutzte der Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten alle 15 Monate eine Mieterhöhung aus. Das veranlasste Frau C. und ihren Mann schließlich dazu, über das Bauen im Eigentum nachzudenken. Im Vergleich zur vorherigen Mietwohnung in Jena beschreibt Frau C. heute ihr gebautes Eigenheim als berechenbarer und kalkulierbarer. Man wisse worauf man sich eingelassen hat und wofür man gezahlt hat, wenn es dann irgendwann einmal fertig gebaut sei. (Siehe 10.12)

Das Ehepaar XY hat sich aufgrund geänderter Erwerbstätigkeiten mit neuen Investitionsmöglichkeiten 2013 dafür entschieden ein EFH in Mellingen bauen zu lassen. Zunächst kam auch eine Eigentumswohnung in Weimar in Frage, es wurden allerdings nur bewohnte Wohnungen angeboten, es sollte jedoch selbst in der Immobilie gewohnt werden können. Herr Y sagt zur Entscheidung für das eigene Haus: "Natürlich war auch stets im Hinterkopf, dass wir keine Miete mehr zahlen müssen und wenn wir das Haus bezahlt haben, dann gehört es eben tatsächlich uns."

Das Ehepaar XY hat in der Vergangenheit in verschiedenen Mietwohnungen gelebt. Von der Vorstellung in Zukunft wieder in dieser Wohnform zu leben sind sie einerseits nicht abgeneigt, denn man wisse jetzt den Vorteil zu schätzen, wie es sich mit weniger Verantwortung gelebt hat. Dennoch wird das eigene Haus sehr geschätzt, mit verhältnismäßig viel Platz für zwei Personen, nach Auszug der Kinder. Das kleine Grundstück ist eines der wenigen in der Siedlung, an das nur einen einzigen Nachbarn angrenzt, da es sonst von drei Seiten mit Straßen umgeben ist. Wenige direkt angrenzende Nachbarn waren ein Kriterium bei der Auswahl. Bei der Suche nach Eigentum gab es auch den Anspruch einen Balkon dabei zu haben. In der Stadt sei es schwieriger gewesen einen Garten dabei zu haben, das sei dann beim EFH einfacher gewesen. Frau X sagt: "Wenn schon ein Haus, dann auch mit Garten". (Siehe 10.14)

Frau M. und Frau C. wohnen beide in einem EFH in Mellingen, wobei Frau C. und das Ehepaar XY in einem eigenen EFH-Neubau wohnen, im Gegensatz zu Frau M., die im Bestand im Ortskern wohnt. Alle Proband:innen wohnen jedoch im Eigentum und sehen dabei den Vorteil, dass es auf lange Zeit gesehen kostengünstiger sei im Gegensatz zur Miete. Außerdem brächte den Vorteil, dass Gewissheit bestehe, wofür das Geld investiert werde.

### 6.2.2 Wohnen während Corona

Angesichts der aktuellen äußeren Einflüsse der Corona Situation wird der Wohnraum durch Frau M. nochmal verstärkt wertgeschätzt, da der nutzbare Außenraum mit 700qm eigenem Garten, welcher auch bewirtschaftet wird, größere Freiheiten mit sich bringt. (Siehe 10.11)

Seit der Ausbreitung der Pandemie, stellte sich das häusliche Umfeld für Frau C. als passabel heraus, vor allem für die Kinder: "nichts war so sehr bespielt wie das Trampolin im Garten". Fernab dessen ist auch für die Erwachsenen die Möglichkeit "Tür auf und raus" sehr hilfreich. Zum anderen wird der Wohnort durchaus abgeschieden wahrgenommen - "das kann man aus verschiedenen Gründen finden wie man will, aber wir müssen hier im Großen und Ganzen nicht raus, Dinge die man ansonsten fernab des täglichen Bedarfs braucht, kommen mit der Post." (Siehe 10.12)

Seit Covid 19 hat sich für das Ehepaar im Alltag nicht viel verändert, da diese nach wie vor zur Arbeit gehen. Die Vorteile des EFH seien in Zeiten nach, wie vor Corona im Vergleich zu vorherigen Mietwohnungen vor allem der Garten welcher gepflegt und geschätzt wird. Außerdem die gute Infrastruktur im Ort, Anbindung an Bahn, Bus und Autobahn, Einkaufsmöglichkeit im Ort - daran habe sich im Prinzip nicht viel verändert. (Siehe 10.14)

Auch vor dem Hintergrund der andauernden Pandemie-Umstände erweist sich das EFH für alle Proband:innen als eine geeignete Wohnform, nicht zuletzt durch die Platzkapazitäten, insbesondere in Bezug auf das Haus umgebende Grundstück.

### 6.2.3 Nachbarschaft

Frau M. empfindet die unmittelbare Nachbarschaft im Ortskern positiv: Es wird sich gegenseitig begrüßt. Was die Interaktion der EFH-Siedlung mit dem Ortskern betrifft, gibt es zwei verschiedene Wahrnehmungen. Einerseits scheint die Siedlung eine Art Dorf im Dorf, in dem einige Bewohner:innen für sich sein wollen. Andererseits gibt es auch einige welche am Gemeindeleben interessiert sind. Vor allem die Interaktion der Kinder wird als entscheidender Berührungspunkt bewertet. (Siehe 10.11)

Für Frau C., die mit ihrer Familie im Einfamilienhausgebiet wohnt, bewege sich der nachbarschaftliche Kontakt vor allem im engen Umkreis des eigenen Hauses. Aufgrund eigener Aufgeschlossenheit und Initiative hat die Familie jedoch auch Kontakt zum "alten Dorf" geknüpft. Wenn man interessiert in einen "Vertrauensvorschuss" geht, hätten sie gute Erfahrungen mit der Offenheit der Mellinger gemacht. Letztlich wird der Kontakt mit dem regen Vereinsleben begünstigt, beispielsweise Sport- und Musikvereine. Auch Fasching hat im Ort eine große Tradition, bei dem sich die Familie nach anfänglichem Zögern beteiligt hat, um am neuen Wohnort Initiative zu zeigen. Dadurch konnten einige neue Kontakte gefunden werden und nun findet die Familie es überraschend schade, dass die Veranstaltung in Zeiten von Corona nicht stattfinden kann. (Siehe 10.12)

Innerhalb des EFH-Gebietes stehen die Interaktionsmöglichkeiten der Bewohner:innen Frau C.s Aussagen zufolge in einem engen Zusammenhang mit der gebauten Struktur. Gemeinsame Orte stellt sich Frau C. schwierig vor, gerade da es vor Ort üblich sei, die eigenen Grundstücksgrenzen einzufrieden. Jedoch weist Frau C. auf den Spielplatz im Einfamilienhausgebiet hin und bezeichnet ihn als eine Art gemeinsamen Ortes in der Nachbarschaft. Tatsächlich sei der Spielplatz nicht nur für die Kinder da, sondern auch

für die Erwachsenen, insbesondere zu Gelegenheiten wie Silvester oder Martinsumzügen. Außerdem gibt es noch eine unbebaute Fläche einer Erbegemeinschaft, die von umliegenden Anwohnern gepflegt wird und wo auch mal ein Garten- oder Straßenfest stattfindet. Orte des Gemeinsamen gäbe es also vereinzelt im Wohngebiet. Dass sich die Grundstücksgrenzen jedoch nochmal komplett auflösen, kann sich Frau C. schwer vorstellen, da von einigen viel Arbeit und Pflege in die Begrenzung investiert wurde. (Siehe 10.12)

Die Wahrnehmung der Nachbarschaft wird durch das Ehepaar XY überwiegend positiv beschrieben. Frau X beschreibt: "Da Anfangs alle in der Umgebung relativ zeitgleich angekommen sind, war jeder bemüht den anderen so offen wie möglich gegenüberzutreten." Die unmittelbare Nachbarschaft habe erst viel später gebaut als das Ehepaar. Zu dieser gibt es zwar ein gutes Verhältnis, aber bezüglich der Gestaltung der Grundstücksgrenze würde es eher einer Geschäftsbeziehung ähneln und sei "sozial gesehen zu eng". Mit dem übernächsten Haus hingegen trifft sich das Ehepaar regelmäßig. Im Vergleich zur Mietwohnung sei die soziale Vernetzung ähnlich, indem "man schaut was passt, was passt nicht". Die Zugänglichkeit zu nachbarschaftlichem Kontakt in Thüringen im Vergleich zu einem fremden Ort wird jedoch prinzipiell einfacher wahrgenommen, da man leichter Anknüpfungspunkte über Freunde/Bekannte findet und auch mit den Gepflogenheiten vertraut ist. Als Beispiel nennt das Ehepaar den Eingewöhnungsprozess als sie ein Jahr in Hessen gewohnt haben. Das soziale Umfeld und die eigene Offenheit wird grundsätzlich als bedeutungsvoller eingeschätzt, als die Wohnform. (Siehe 10.14)

Auch in den alten Dorfkern hat das Ehepaar guten Kontakt. Frau X beschreibt die gegenseitige Offenheit und Bereitschaft zur Kommunikation als individuelle Typfrage. Sie selbst ist im Heimatstuben Verein und schreibt einmal im Jahr einen Artikel für das Dorfblättchen, weshalb sie automatisch mit Menschen ins Gespräch komme. Sie habe nicht den Eindruck, dass der alte Dorfkern die neu Zugezogenen aus dem EFH Gebiet ablehnen würde oder irgendwelche Unannehmlichkeiten entstehen würden. Die soziale Einstellung wird reflektiert, indem diese als individuelle Typ- und Generationenfrage eingeschätzt wird und das Ehepaar prinzipiell weniger sozialen Kontakt braucht. Dennoch wird mit den unmittelbaren Nachbarn Werkzeug und Ratschläge ausgetauscht, auch wenn es unverbindlich bleibt, sei es ein angenehmes Nebeneinander.

Zu wesentlichen Treffpunkten im Alltag zählen die Einkaufsmöglichkeiten. Andere soziale Berührungspunkte sind die alte Tradition des Maibaum setzens, die Kirmes, der Fasching und ein Weihnachtsmarkt. Die Festivitäten leben vom lebhaften Engagement der Vereine in Mellingen. Auf dem Spielplatz wird im Normalfall ein Wohngebietsfest organisiert. Dieser wird als zentral wichtiger Treffpunkt in allen Jahreszeiten beschrieben und ist vor allem seit Covid 19 ein wichtiger Ausgleich für Familien. Wenn sich im Sommer alle auf dem Spielplatz treffen, sei es manchmal wie im Urlaub. Für die Kinder wird sehr viel investiert: Ein Nachbar hat Sponsoren organisiert, um ein Feuerwehrauto als Klettergerüst bauen zu lassen. Ein anderer hat eine Art "Kindertraktor" der im Winter die Schlitten der Kinder durchs Wohngebiet zieht. Frau X: "Also es hat schon eine sehr soziale Komponente hier". (Siehe 10.14)

Die Gedanken zur Außenwahrnehmung der Interviewpartner:innen bezüglich der sozialräumlichen Interaktionen zwischen Dorfkern und dem EFH-Gebiet geben einen Hinweis auf räumliche Teilgebiete zwischen denen nur gelegentlich übergreifende sozial-räumliche Interaktionsmuster bestehen, welche vor allem von der eigenen Kommunikationsbereitschaft beeinflusst werden.

#### 6.2.4 Die Attraktivität des Wohnstandortes

Die Attraktivität Mellingsen erklärt sich Frau M. anhand der guten Infrastruktur vor Ort, welche die unmittelbare Autobahn, Bus und Bahn einschließt, sowie kulturelle und soziale Angebote von der Kita bis zum Vereinsleben. Frau M., die einige Kontakte zu Bewohner:innen der EFH-Siedlung besitzt, betont, dass für viele junge Familien Eigentum eine große Rolle spielt. Hinzu kommt, dass die Preise in Mellingsen noch bezahlbar sind, weshalb die Entscheidung zum Grundstückserwerb im Mellinger EFH-Gebiet – besonders von jungen Familien – gefällt wird. Im Vergleich dazu sei der Altersdurchschnitt im Ortskern sehr hoch. Durch den enormen Andrang im Neubaugebiet bestehen dort kaum freie Flächen, mittlerweile kann also weder gekauft noch gebaut werden. (Siehe 10.11)

Die Attraktivität der EFH Siedlung begründet Frau C. mit der guten Infrastruktur, über welche Mellingsen mit Grundschule und Gymnasium verfügt, die Anbindung durch Bahnhof und Autobahn, sowie die Nahversorgung vor Ort mit einem Supermarkt. „Für den alltäglichen Gebrauch oder die Dinge die es braucht um sich als Familie im konservativen Sinne aufzustellen, hat man hier alles gut beisammen.“ Zudem war der Familie bei der Suche des neuen Wohnortes wichtig, die Aussicht auf eine soziale Eingliederung zu besitzen. In Mellinger Einfamilienhausgebiet fiel die Eingliederung leicht, da „irgendwie alle gleich neu anfangen“. (Siehe 10.12)

Da Frau X nach Weimar zur Arbeit pendelt und Herr Y in die Nähe von Erfurt, war die Wahl des Ortes von Bedeutung. Mellingsen sei daher ideal, weil es sowohl eine gute Autobahnanbindung, als auch Verkehrsanbindungen mit Bus und Bahn gibt. Ein wichtiges Kriterium in Bezug auf das älter werden ist auch das gute Angebot mit Einkaufsmöglichkeiten. (Siehe 10.14)

Die Interviewpartner:innen erklären die Attraktivität Mellingsen als Wohnstandort mit der guten Infrastruktur vor Ort mit Versorgung, Bildungseinrichtungen und kultureller Angebote mit der Vernetzung der Vereine. Die günstige Lage mit der Nähe zu größeren Städten wie Weimar und Erfurt war dabei für das pendelnde Ehepaar entscheidend. Grundsätzlich ist die gute Verkehrsanbindung bedeutsam, sowie die im Vergleich zu Jena geringer ausfallenden Grundstückspreise. Daraus wird deutlich, dass am Fallbeispiel der EFH-Siedlung Mellingsen die Entscheidung im Eigentum zu leben auch stark abhängig von den Eigenschaften des Wohnstandortes ist.

#### 6.2.5 Kritik am Einfamilienhausgebiet

Die Kritik welche das EFH rund um Flächen- und Ressourcenverbrauch umgibt, teilt Frau M. nicht. Ressourcen würden sowieso verbraucht werden, denn irgendwo müssen die Menschen ja wohnen. Außerdem tragen zusätzliche junge Familien dazu bei, dass Institutionen wie Schulen oder Kindergärten belebte Interaktionszentren des Ortes sind. (Siehe 10.11)

Wenn Frau C. in der Lage wäre etwas an Ihrem Wohnumfeld zu verändern, wäre es mit Blick auf die Kinder die Straßenführung, welche beim Spielen gefährlich werden kann. Wenn man hier von einer Vision ausgehen würde, könnte der Spielplatz noch zentraler liegen und die Grundstücke im Umkreis angeordnet werden. (Siehe 10.12)

Für das Ehepaar gab es zu Beginn des Hausbaus negative Ereignisse im EFH Gebiet, da in Autobahn Nähe Diebesbanden mehrfach eingebrochen sind. Im Vergleich zum Mehrfamilienhaus haben sich die

beiden mehr Sorgen über die Zugänglichkeit bei einem freistehenden Haus gemacht. Die Einbrüche haben sich im Laufe der Zeit jedoch gelegt, dennoch hat das Ehepaar Sicherheitsvorkehrungen unter anderem mit mechanischen Rollos getroffen.

Außerdem würden sie sich wünschen, dass in eine Schallschutzwand gegen den Lärm der Autobahn investiert werden würde. Was die Mobilität betrifft hat Frau X konkrete Zukunftsvisionen, als Ziel sieht sie die Klimaneutralität. Der Bahnhof und die Autobahn könnten ihrer Ansicht nach besser miteinander vernetzt werden, damit es mehrere Verkehrswege gibt: Vom Bahnhof mit dem E-Bus über die Autobahn von Auffahrt zu Auffahrt, damit man die kleinen Ortsteile an die Autobahn anbindet, ohne dass man ein Auto haben muss. Außerdem eine bessere Verbindung und Zeittaktung der öffentlichen Verkehrsmittel, um die Ortschaften miteinander zu vernetzen.

Neben einem Autohaus hätte zudem jeder Haushalt in Mellingen mindestens zwei Autos - dieses große Vorkommen an Kraftfahrzeugen könnte in Zukunft als Autovermietung mitgedacht werden.

Das Ehepaar reflektiert, dass solche Veränderungen sich erst im Laufe der Zeit entwickeln müssen und sieht als Möglichkeit die genannte Zeitspanne des Projekttitels bis 2040. (Siehe 10.14)

Die befragten Personen üben keine übergeordnete Kritik an der Siedlungsform an sich aus. Dieser Umstand stellt eine Verbindung zu der von Rosskamm aufgestellten These (siehe 2) zu den auseinanderklaffenden Wahrnehmungen über EFH-Gebiete – von Bewohner:innen einerseits und dem planungswissenschaftlichen Diskurs andererseits – her.

#### 6.2.6 Zukunft

Was die Zukunft des Hauses betrifft, plant Frau M. einige Renovierungen und den Ausbau des Dachgeschosses. Eine Weitergabe an die Verwandtschaft ist nicht in den nächsten 20 Jahren vorgesehen. Sollte im Alter der Bedarf für eine Pflegekraft entstehen, kann Frau M. sich vorstellen diese im Haus wohnen zu lassen. (Siehe 10.11)

Über die Zukunft in Bezug auf Weitergabe hat sich Frau C. mit ihrer Familie bisher weniger Gedanken gemacht. Zunächst sind Veränderungen vor allem weiterhin im Innenraum geplant. Denn da der Einzug unter Zeitdruck stattfand, waren sie irgendwann müde Entscheidungen zu treffen. Die Neugestaltung für eine Mittel- und Langfristige Niederlassung wächst nun Stück für Stück, auch mit Nutzung der “Lock-downs” und Frau C. beschreibt, “dass es gut so ist wie es gerade ist, ohne dass sie gerade am Großen und Ganzen rütteln wollen würden.” (Siehe 10.12)

Was die Zukunft des eigenen Hauses betrifft haben Frau X und Herr Y im vergangenen Jahr die eigene Stromversorgung mit Solarenergie auf dem Dach kalkuliert. Allerdings ist der Strombedarf als zwei Personen Haushalt nicht sehr groß, das Haus ist gut gedämmt und es wird auf Stromeinsparung geachtet. Deshalb würde sich eine Photovoltaikanlage erst in 30 Jahren wirtschaftlich rentieren, weshalb sich die beiden gegen diese Investition entschieden haben.

Frau X beschreibt diese Entscheidung als dynamisch. Vielleicht würde in Zukunft noch etwas viel wirkungsvolleres und preiswerteres entwickelt werden. Möglicherweise gibt es gar keine Kraftwerke mehr, neue Technologien bekommen eine andere Bedeutung und die Umsetzung wird attraktiver.

Das Ehepaar möchte mit der Hoffnung auf zukünftige Innovationen und Verbesserungen warten. (Siehe 10.14)

Über die Zukunft des eigenen Hauses haben sich die Interviewpartner:innen unterschiedlich viel Gedanken gemacht. Während Frau C. mit ihrer Familie erst vor wenigen Jahren in das neue Eigenheim gezogen ist und sich somit weniger mit der Zukunft der Immobilie beschäftigt hat, stehen bei Frau M. einige Renovierungen und der Ausbau des Dachgeschosses bevor. Das Ehepaar hat sich stattdessen primär Gedanken zur autarken und klimafreundlichen Stromversorgung gemacht. Hier wird ersichtlich, dass die Zukunftspläne für das eigene EFH stark abhängig von der Wohndauer und Interessenlage sind.

## 7. Reflexion des Forschungsprozesses

### 7.1 Anpassung der Methoden für interne Sichtweisen

Die Methode des dialogischen Fotografierens sollte anfangs das zentrale Element der vorliegenden Arbeit sein. Nach der Frage wie in Einfamilienhäusern gewohnt werden möchte schien der Einsatz von Bildern sinnvoll, somit sollte den Interviewpartner:innen die Möglichkeit gegeben werden, ein eindrucksvolles Portrait ihres Wohnumfeldes zu erstellen (vgl. Abschnitt 4.2). Die erstellten Fragebögen (siehe 10.13) wurden im Zeitraum vom 16.12 und 17.12 in 20-facher Ausführung an Proband:innen vor Ort ausgeteilt. Dazu wurde an den Haustüren geklingelt, über das Forschungsthema, sowie über die Funktionsweise des Fragebogens und über die Methode des dialogischen Fotografierens aufgeklärt. Zusätzlich wurde darauf hingewiesen, dass die Beantwortung der Fragebögen nach Weihnachten und im Laufe des Januars 2021 erfolgen sollte. Anhand der Reaktion der Bewohner:innen, die den Fragebogen entgegennahmen, war zu schließen, dass durchaus Interesse zu Beantwortung bestand. Jedoch erfolgte bis Ende Januar keine Rückmeldung von Bewohner:innen, denen der Fragebogen ausgehändigt wurde. Über die Gründe der ausgebliebenen Einsendungen der Fotografien kann an dieser Stelle nur auf Basis der Konzeption der dialogischen Methode, sowie über die Umstände bei der Ausgabe der Bögen vor Ort gemutmaßt werden. Es kann angenommen werden, dass der gewählte Zeitpunkt kurz vor den Weihnachtsfeiertagen, zu dem die dialogischen Fragebögen vor Ort im Untersuchungsgebiet ausgeteilt worden sind, unpassend gewählt wurde. Über die Feiertage ist es durchaus anzunehmen, dass die Bereitschaft einen Fragebogen zu bearbeiten eher niedrig ist, da es mit zusätzlicher Arbeit verbunden werden kann. Hinzu kommt, dass ein genauer Zeitpunkt zur Einreichung der dialogischen Fragebögen nicht vorteilhaft kommuniziert wurde. Bei der persönlichen Aushändigung vor der Haustüre wurden auf Formulierungen wie: „Es wäre wünschenswert, wenn Sie die Fragebögen nach den Feiertagen oder im Laufe des Januars beantworten und an uns zurückschicken würden“ zurückgegriffen. Zudem gab es keinen Hinweis auf dem ausgedruckten Bogen, bis zu welchem Datum die Beantwortung geschehen sollte. Es kann angenommen werden, dass die Motivation zur Durchführung des dialogischen Fragebogens mit verstreichender Zeit zunehmend gesunken ist. Eine weitere Annahme besteht darin, dass das Format des dialogischen Fotografierens unter den Befragten nicht bekannt ist und dadurch grundsätzlich vorerst ein Misstrauen besteht. Zudem handelt es sich bei der Beantwortung um einen zweistufigen Ablauf: Im ersten Schritt sollten eigene Bilder erstellt werden, um in einem zweiten Schritt über diese ein telefonisches Interview zu führen. Obwohl auf dem Fragebogen ein Zeitfenster zur Bearbeitung von maximal 15 Minuten pro Schritt angegeben wurde, kann der zusätzliche Aufwand für ein zweistufiges Verfahren ausschlaggebend für die ausgebliebene Bearbeitung der dialogischen Fragebögen gewesen sein.

### 7.2 Frau M. als Multiplikatorin und Feedbackquelle

Frau M. stellte sich im Verlauf des Forschungsprozesses als eine zentrale Figur heraus. Als Bewohnerin Mellings konnte sie nicht nur ihre interne Sichtweise (siehe 4.3) teilen. Darüber hinaus nahm sie die

Rolle einer Multiplikatorin ein, indem sie persönliche Kontakte aus der Mellinger Bewohner:innenschaft für die Forschungszwecke herstellte. Durch sie konnte auch ein Feedback zu den dialogischen Umfragebögen an die Forschenden herangetragen werden: der primäre Grund für die mangelnde Bereitschaft zur Beantwortung der dialogischen Umfragebögen sei die Tatsache, dass Fotoaufnahmen der eigenen Räumlichkeiten eine Intim- und Privatsphäre abbilden würde, die nur ungern nach außen getragen werden wolle.

### 7.3 Problematik der Auswertung interner Sichtweisen

Da im Laufe der Forschungen Veränderungen der Methoden – vom dialogischen Leitfaden zu schriftlichen Fragebögen und Interviews mit Bewohner:innen – aufgrund verschiedener Umstände vorgenommen wurden, zeigten sich Schwierigkeiten bei der Auswertung des empirischen Materials. Das ist einerseits der unterschiedlichen Ausprägung des Umfangs an Antworten geschuldet, indem beispielsweise die handschriftlich ausgefüllten Fragebögen aus interner Perspektive knapper beantwortet wurden, als die gleichen Fragen beim Interview über die Plattform Big Blue Button. Zum anderen wurden einige Aussagen nicht von Bewohner:innen des Untersuchungsgebietes getroffen. Von den schriftlichen Fragebögen stammte lediglich eine von 3 Proband:innen aus dem Untersuchungsgebiet, der Rest ist außerhalb des EFH-Gebietes in Mellingen ansässig. Auch eine der drei Interviewpartner:innen stammte nicht aus der EFH-Siedlung, sondern aus dem alten Dorfkern Mellings. Die Empirie wurde jedoch in die Forschung mit einbezogen, da die Aussagen inhaltlich im Wesentlichen für den Erkenntnisgewinn beitragen konnten. Da methodisch gesehen mit den internen Sichtweisen jedoch explizit Bewohner:innen der EFH-Siedlung in Verbindung gebracht wurde (siehe 4.3) ist die Auswertung hinsichtlich des Untersuchungsgebietes dennoch ungenau. Das Ergebnis ist die Improvisation verschiedener Methoden, die einerseits eine Vielzahl an Erfahrungen und Auswertungen zulassen, andererseits weniger präzise Rückschlüsse erlauben.

### 7.4 Der Fokus ändert sich

Da sich im fortgeschrittenen Verlauf des Forschungsprozesses herauskristallisierte, dass die zentrale Forschungsmethode des dialogischen Fotografierens aufgrund der ausgebliebenen Reaktionen als Grundstein der Forschung obsolet wurde, rückte zunächst die Verwendung externer Interviewpartner:innen in den Vordergrund der Arbeit. Folglich sind die Ergebnisse der zugrundeliegenden Frage Was macht das Wohnen im Einfamilienhaus in Mellingen heute attraktiv? nicht - wie zu Beginn angedacht - primär in Verbindung mit der Bewohner:innenschaft des untersuchten Einfamilienhausgebietes zu bringen, sondern mit den Aussagen, die in den externen Expert:inneninterviews getroffen wurden. Jene Aussagen müssen als solche aufgefasst werden, die einen außenstehenden Blick über das Wohnverhältnis im Einfamilienhausgebiet in Mellingen vermitteln.

## 8. Fazit: Was macht das Wohnen im Einfamilienhaus in Mellingen heute attraktiv?

Die Befragung externer Interviewpartner:innen hat ergeben, dass die Attraktivität der Einfamilienhäuser primär auf eine seit 1990 sukzessiv wachsende Wirtschaftslandschaft in und um Mellingen zurückzuführen ist. Diese trug auch zur Ausweisung eines Gewerbegebietes, dem Anstieg der Bodenpreise sowie der Sanierung von Infrastrukturen bei. Eine unterschiedliche Auffassung zur Problematik des Flächenverbrauchs wurde zwischen den beiden Experten deutlich. Besonders Bürgermeister Hildebrandt verwies auf die positiven Begleiteffekte eines verhältnismäßig geringfügig versiegelten Einfamilienhausgebietes mit erhöhtem Grünanteil gegenüber verdichteten Teilen der Innenstadt. Eine gegenwärtige Bilanz des Ein-

familienhausgebietes fällt positiv aus, da auch die Bewohnerschaft zunehmend in den Ortskern integriert wird. Die Zukunft des noch jungen Einfamilienhausgebietes wird langfristig vor allem von Einflussfaktoren wie der demographischen Entwicklung abhängen.

Sowohl die internen, als auch die externen Perspektiven zeigen Verständnis und Bestätigungen für eine Vielzahl an Gründen, welche für die Attraktivität der Wohnform spricht. Vor allem der Wohnort Mellingen nimmt in vielerlei Hinsicht bedeutungsvolle Funktionen ein, indem er eine sehr gute Infrastruktur mit Verkehrsanbindungen, sowie sozialen und kulturellen Angeboten aufweist. Die Nähe zu den Städten Weimar und Jena scheint von Vorteil, wobei sowohl die Arbeitsplätze als auch die Versorgung vor Ort die Ortsansässigen kaum zum Pendeln bewegen.

Im Gegensatz zur Mietswohnung manifestiert das Eigentum die investierte Arbeit in einen sichtbar spürbaren Wert und vereinfacht trotz mehr Verantwortung die Kostenkalkulation.

Was die soziale Vernetzung innerhalb der EFH Siedlung, als auch die Beteiligung mit dem Ortskern betrifft, scheint es sowohl ein Netzwerk an jungen initiativen Familien zu geben, als auch Menschen die sich stattdessen abgrenzen und das "Dorf im Dorf" leben möchten.

Mellingen erfährt aufgrund der hohen Standortattraktivität stetigen Zuzug, wie auch wenig Emigration, daher wird kaum Leerstand und verzeichnet weiterhin großen Bedarf an Neubau, der nach Möglichkeit dem Bestands-Eigentum vorgezogen wird. Interessant ist, dass die Kritik der Wohnform bezüglich Flächen und Ressourcenverbrauch weder intern noch extern bestätigt wurde. Einzig Herr Kleinsimon wies auf die mangelnde Individualität der Architekturen in Form von drei Haustypen hin, was wiederum den Fachdiskurs spiegelt, welcher das EFH zum Teil als Massenprodukt klassifiziert.

Das Fallbeispiel Mellingen zeigt, dass die Attraktivität der Wohnform von dem Zusammenspiel mehrerer Faktoren abhängig ist. Dabei spielen sowohl die Standorteigenschaften als auch persönliche Überzeugungen wie beispielsweise zur Eigentumsbildung eine wichtige Rolle.

## 9. Literaturverzeichnis

Bourdieu, P., Steinrück, M. und Bourdieu, P. 2006. *Der Einzige und sein Eigenheim*. Erw. Neuaufl., unveränd. Nachdr. Hamburg: VSA-Verl.

Budestiftung Baukultur 2017. *Baukultur Bericht 2016/17*. Verfügbar unter: [https://www.bundesstiftung-baukultur.de/sites/default/files/medien/78/downloads/bbk\\_bkb-2016\\_17\\_low\\_1.pdf](https://www.bundesstiftung-baukultur.de/sites/default/files/medien/78/downloads/bbk_bkb-2016_17_low_1.pdf) [Zugegriffen: 31 Januar 2021].

Claßen, G. 2017. *Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland : Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2015. Stand Oktober 2017*. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Verfügbar unter: <https://bibsearch.uni-weimar.de/id{colon}1022252305>.

Eckardt, F. 2014. *Stadtforschung. Gegenstand und Methoden*. Wiesbaden: Springer VS.

Häußermann, H. und Siebel, W. 1996. *Soziologie des Wohnens : eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens*. Weinheim [u.a.]: Juventa-Verl. Verfügbar unter: <https://bibsearch.uni-weimar.de/id{colon}216421489>.

Hnilica, S. und Timm, E. 2017. *Das Einfamilienhaus als neue anonyme Architektur : Bestand und Begehren*. *Zeitschrift für Kulturwissenschaften* 11(1), S. 15–28.

Jauernig, H. im Interview mit Lars Feld. 2021. "Die Preise bestehender Häuser dürften extrem steigen." *Der Spiegel*. 15.02.2021. abgerufen am 25.02.2021. URL=<https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/einfamilienhaeuser-verbot-lars-feld-fuerchtet-zunehmende-soziale-ungleichheit-a-bbd3f8e1-e94c-4a85-8bdf-45110a1b9c01>.

Langner, S. und Kulik-Fröhlich, M. 2018. *Rurbane Landschaften : Perspektiven des Ruralen in einer urbanisierten Welt*. *Rurbane Landschaften*, S. 9–28.

Layertec GmbH 2021. *Layertec - Ihr Zulieferer für optische Beschichtungen und Feinoptik*. Verfügbar unter: <https://www.layertec.de/contact/> [Zugegriffen: 31 Januar 2021].

MDR Fernsehen 2020. *MDR Zeitreise. Eigenheim im Plan*. Verfügbar unter: <https://www.mdr.de/tv/programm/sendung900900.html> [Zugegriffen: 16 November 2020].

Michelsen, C. 2018. *Baukindergeld löst nicht die Probleme auf dem Wohnungsmarkt*. *Deutsches Institut für Wirtschaftsförderung DIW*. doi: 10.18723/diw\_wb:2018-13-4.

Posener A. 2021: *Ein Leben im Falschen*. In: *Zeit Online*, 12.02.2021. URL: [https://www.zeit.de/politik/deutschland/2021-02/eigenheim-wohnung-besitz-oekologie-stadt-land-leben?wt\\_zmc=fix.int.zonaudev.widget.today.zeitde.ioswidget.link.x&utm\\_medium=fix&utm\\_source=widget\\_zonaudev\\_int&utm\\_campaign=today&utm\\_content=zeitde\\_ioswidget\\_link\\_x](https://www.zeit.de/politik/deutschland/2021-02/eigenheim-wohnung-besitz-oekologie-stadt-land-leben?wt_zmc=fix.int.zonaudev.widget.today.zeitde.ioswidget.link.x&utm_medium=fix&utm_source=widget_zonaudev_int&utm_campaign=today&utm_content=zeitde_ioswidget_link_x) (letzter Zugriff am 26.02.2021).

Roskamm, N. 2017. *Zum Ideal der Auflockerung*. *Zeitschrift für Kulturwissenschaften* 11(1), S. 161–164.

Salzmann, M. 1988. *Der Landkreis Weimar : eine Heimatkunde*. Weimar: Stadtmuseum. Verfügbar unter: <https://bibsearch.uni-weimar.de/id{colon}160613493>.

Sieverts, T. 1997. *Zwischenstadt : zwischen Ort und Welt, Raum und Zeit, Stadt und Land*. Braunschweig: Vieweg. Verfügbar unter: <https://bibsearch.uni-weimar.de/id{colon}222687088>.

Simon-Philipp, C. 2017. *Das Einfamilienhaus – (un)auffällige Hauslandschaften*. *Zeitschrift für Kulturwissenschaften* 1(11), S. 152–156.

Statista 2020. *Einfamilienhäuser - Anzahl in Deutschland bis 2019*. Verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/39010/umfrage/bestand-der-einfamilienhaeuser-in-deutschland-seit-2000/>.

Staub, A. 2017. *Von Stunde Null bis Tempo 100. Das Einfamilienhaus und die „Amerikanisierung“ westdeutscher Wohnideale in der Nachkriegszeit*. *Zeitschrift für Kulturwissenschaften* 1(11), S. 73–95.

Thüringer Landesamt für Statistik 2020. *Gemeinde: Mellingen. Bevölkerung nach Geschlecht*. Verfügbar unter: <https://statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=gem&nr=71056&vonbis=&TabelleID=gg000102> [Zugegriffen: 31 Januar 2021].

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft 2018. *2. Wohnungsmarktbericht Thüringen*. Verfügbar unter: [https://vtw.de/wp-content/uploads/zweiter\\_thuringer\\_wohnungsmarktbericht.pdf](https://vtw.de/wp-content/uploads/zweiter_thuringer_wohnungsmarktbericht.pdf) [Zugegriffen: 10 November 2020].

Warda, J. 2020. *Wohnen im Einfamilienhaus*. In: *Handbuch Wohnsoziologie*. Wiesbaden: Springer

Wiegandt, C.-C. 1998. *Neue Stadtteile in den 90er Jahren - Gestaltungsmöglichkeiten am Stadtrand*. *Informationen zur Raumentwicklung* : IzR 7–8, S. 537–554.

Zapf, K. 1999. *Haushaltsstrukturen und Wohnverhältnisse*. In: *Geschichte des Wohnens Bd. 5: 1945 bis heute. Aufbau, Neubau, Umbau*. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt DVA, S. 563–614.

Zimmermann, C. 2001. *Wohnungspolitik – „Die irdische Heimstätte“*. In: *Villa und Eigenheim*. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, S. 64–75.

# Zwischen Leerstand und Gemeinschaft – gemeinschaftliches Wohnen als mögliche Form der Leerstandsreaktivierung in schrumpfenden Regionen Thüringens?

Laura Biermann-Firek | Svenja Bochinski | Judith Platte | Siemen Reichenberg | Peer Schamuhn

1. Einleitung: Thüringen als Reallabor für Siedlungstendenzen in Deutschland	064
2. Wohnen in Thüringen: Status Quo und Entwicklungstendenzen	065
2.1 Bevölkerungsentwicklung Thüringens in ihrer räumlichen Verteilung	
2.2 Wohnungsleerstand in Thüringen	
2.3 Die Rolle der Wohnungsgenossenschaft auf dem Wohnungsmarkt in Ostdeutschland und Thüringen	
2.4 Die Bedeutung gemeinschaftlichen Wohnens	
2.5 These: Warum gemeinschaftliches Wohnen in Thüringen stärken	
3. Forschungsfrage	075
4. Methodisches Vorgehen	076
5. Vorstellung der Untersuchungsgegenstände	076
6. Auswertung: Zwischen Leerstand und Gemeinschaft	078
6.1 Lokale Wohnwünsche – gemeinschaftliches Wohnen als Nische	
6.2 Wohnprojekte – gemeinschaftlich, betreut, mehrgenerationell?	
6.3 Riskant bewertete Rahmenbedingungen für die institutionelle Initiierung gemeinschaftlichen Wohnens	
6.4 Unzureichende Teilhabe der Bewohner:innenschaft	
6.5 Leerstandsproblematik und Generationenkonflikt bei Genossenschaften	
6.6 Fehlender inhaltlicher Austausch und enge personelle Einbindung: Kommunikation der Akteur:innen	

---

<b>7. Handlungsziele und -ansätze</b>	<b>068</b>
7.1 Wissensförderung	
7.2 Kommunikation fördern	
7.3 Teilhabe sichern	
7.4 Langfristig Mieter:innenschaft sichern	
7.5 Reaktivierung des Wohnungsbestandes	
7.6 Finanzierung & Förderung	
<b>8. Aus der Nische in die Breite: Gemeinschaftliches Wohnen light als Instrument Steuerung der Siedlungsentwicklung Thüringens?</b>	<b>093</b>
<b>9. Reflexion der Forschungsarbeit</b>	<b>095</b>
<b>10. Quellenverzeichnis</b>	<b>096</b>
10.1 Literaturverzeichnis	
10.2 Verzeichnis Expert:inneninterviews	

## 1. Einleitung: Thüringen als Reallabor für Siedlungstendenzen in Deutschland

Seit der Wiedervereinigung Deutschlands wird die Stadtentwicklung in den ostdeutschen Flächenländern von dem „Megatrend“ (z. B. Bullinger 2002; Held/Waltersbacher 2015: 6) des prognostizierten und teils schon eingetretenen Bevölkerungsrückgangs dominiert. Der Leerstand von Gebäuden, insbesondere im Wohnungsbau, scheint manifester Ausdruck einer als negativ konnotierten Entwicklung zu sein. Der leerstehende Wohnungsbestand – „in Marktterminologie ein Angebotsüberhang“ (Schönig 2020: 207) – wird dabei – losgelöst von tatsächlichen Wohnungsbedarfen und -wünschen – in marktwirtschaftlicher Eigenlogik als stark subventionierungswürdiges Subjekt problematisiert (Rink/Wolff 2015: 314). Daraus wird auf Vorstoß der Wohnungswirtschaft (s. z. B. vtw 2020: 4-6) politischer Handlungsbedarf für einen „wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ abgeleitet; die sogenannte Leerstandsquote<sup>1</sup> avancierte zu einer der Kernkriterien bei Vergabe und Evaluation des zentralen Städtebauförderprogramms „Stadtumbau Ost“ (ebd.). In Deutschland nimmt Thüringen eine Pionierrolle im Umgang mit einem zusehends räumlich entkoppelten Verhältnis von Angebot und Nachfrage von Wohnungen – einer Siedlungstendenz, die so auch in anderen deutschen Flächenländern eintreten (wird) – ein.

Die Frage nach der Ver-, nicht Entsorgung von Wohnraum in Hinblick auf -bedarfe und -wünsche droht dabei aus dem Fokus zu geraten. Diese verschobene Aufmerksamkeit hinsichtlich der Wohnraumversorgung ist in mehrfacher Hinsicht zu kritisieren: Zum einen ist Wohnen ein individuelles Grundbedürfnis. Neben der Qualität der Wohnung selbst, wie einer angemessenen Wohnfläche oder Sicherung der Grundbedürfnisse zählen hierzu auch die Ausstattung des Wohnumfeldes, wie die Anbindung an Arbeitsplätze und die Zugänglichkeit zu Daseinsvorsorge und täglichem Bedarf (OHCHR 2009).

Zum anderen bildet die Wohnraumversorgung eine Infrastruktur, die essenzielle soziale wie ökologische Effekte auf Siedlungen hat. „Die Gestaltung, räumliche Lage und soziale Strukturierung der Wohnraumversorgung prägen wesentlich die Funktionalität von Städten“ (Kenkmann et al. 2019: 93 zit. n. Schönig 2020: 209). Als Lebensmittelpunkt besonders für mobilitätseingeschränkte Gruppen wie Senior:innen, Kinder oder private Carearbeiter:innen, spielt das direkte (Wohneinheit) ebenso wie das nahe Wohnumfeld (Quartier) eine zentrale Rolle bei der Generierung milieuübergreifender, sozial stabilisierender Kontakte, also bei der sozialen Kohäsion von Stadt(teilen) (Texier-Ast 2018: 279). Die Gestaltung des Wohnumfeldes in seiner physischen, funktionalen wie sozialen Dimension kann dies entscheidend begünstigen, indem es Räume zur Begegnung und nachbar:innenschaftlicher Fürsorge anbietet.

In Anbetracht des hohen Anteils von an Schrumpfungprozessen betroffenen Kommunen in Thüringen zielt folgende Forschungsarbeit auf die Beantwortung der Frage, inwieweit gemeinschaftliche Wohnformen mit ihrem sozial-integrativen Anspruch einen resilienten Beitrag zur Reaktivierung von Wohnungsleerstand in Mehrparteienhäusern leisten und dessen sozialräumlichen Effekten entgegenwirken können. Zunächst wird mit Rückgriff auf den aktuellen Forschungsstand die komplexe Disjunktion von Wohnungsbestand und Wohnwünschen unter der besonderen Berücksichtigung der in Thüringen bedeutsamen Wohnungsgenossenschaften analysiert – aktuell und in dem Erwartungshorizont bis in das Jahr 2040 (s. Kap. 2). Demgegenüber wird gemeinschaftliches Wohnen als ein Wohnkonzept vorgestellt, das auch wohnumfeldbezogene Qualitäten mitdenkt und damit in peripheren Regionen<sup>2</sup> den sozialen

<sup>1</sup> Die Leerstandsquote drückt das prozentuale Verhältnis von leerstehenden Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand aus. Dabei werden nur marktaktive Einheiten berücksichtigt, also am Mietmarkt zur reinen Wohnnutzung angebotene Einheiten in einem baulichen Zustand, der das Bewohnen erlaubt (Rottke/Voigtländer 2017:127).

<sup>2</sup> In der Geographie wie auch in der Raumordnung wird der Begriff in seiner klassischen Bedeutung für Räume verwendet, die am Rand oder abseits von Städten, Agglomerationen oder großmaßstäblicher definierten Zentralräumen liegen. In der theoretischen Auseinandersetzung mit dem Begriff wird dabei häufig betont, dass geographische Distanz nur ein Merkmal von Peripherien neben anderen Merkmalen ist, wie eine geringe Ausstattung mit Infrastruktur und (öffentlichen)

wie baulichen Schrumpfungseffekten begegnet. Diese theoretische Eignung als Instrument bei der Leerstandsreaktivierung gilt es mithilfe eines qualitativen Forschungsdesigns auf seine Praxistauglichkeit hin zu überprüfen (s. Kap. 3). Aus den analysierten Fallbeispielen und Expert:inneninterviews werden deduktiv Stärken und Schwächen, Hemmnisse und Chancen des Konzepts gemeinschaftlichen Wohnens sowie seiner Umsetzung abgeleitet (s. Kap. 6). Daraus ergibt sich ein Zielsystem, operationalisiert in Empfehlungen für Handlungsansätze zukünftiger Reaktivierungsprojekte (s. Kap. 7).

Diese Arbeit schließt mit einem Resümee zu Potenzial und Grenzen von gemeinschaftlichem Wohnen in überalternden, schrumpfenden Regionen sowie einer Reflexion der eigenen Forschungsarbeit (s. Kap. 8 und 9).

## 2. Wohnen in Thüringen: Status Quo und Entwicklungstendenzen

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung Thüringens in ihrer räumlichen Verteilung

#### Natürlicher Bevölkerungsrückgang

Die Räumliche Entwicklung in Thüringen verläuft zunehmend polarisiert und spiegelt damit im Grunde Trends wider, die sich auch andernorts in der Bundesrepublik zeigen: Es gibt (moderat) wachsende und stabile Bereiche, die sich entlang der mitteldeutschen Städtekette von Eisenach bis Jena an der A4 aufreihen. Abseits dieser gibt es große, periphere Bereiche insbesondere im Süden und Osten des Bundeslandes, deren Bevölkerung seit Jahr(zehnt)en abnimmt (Böttcher et al. 2018: 10). Diesen Entwicklungstrends wird mittelfristig bis 2040 eine Verstärkung prognostiziert.

Der natürliche Bevölkerungssaldo stellt den wichtigsten Einfluss auf die langfristige Bevölkerungsentwicklung dar, bei dem Sterbefälle die Anzahl der Geburten seit den 1990er Jahren in Thüringen kontinuierlich übersteigen. Begründet ist diese Entwicklung in einem Geburtenrückgang bei gleichzeitig steigender Lebenserwartung sowie einer hohen Abwanderung junger Menschen in den Jahren nach der Wiedervereinigung Deutschlands. Für die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird im Zeitraum von 2019 bis 2040 in Thüringen ein weiterer Bevölkerungsrückgang um 13,1 Prozent prognostiziert (Thüringer Landesamt für Statistik 2019: 16). Zu diesem Rückgang trägt hauptsächlich der demografische Wandel bei, der zu einer ungleichen Verteilung der demografischen Zusammensetzung der Bevölkerung Thüringens führt<sup>3</sup>. Bis 2040 wird der Anteil der älteren Bevölkerung in Thüringen weiter steigen, während der Anteil der jüngeren Bevölkerung weiter sinken wird<sup>4</sup>. Hierbei zieht es junge Erwachsene und Familien mit Kindern zunehmend in die Zentren und angrenzende Verflechtungsräume Thüringens. Zudem verlieren vor allem kleinere Gemeinden in peripheren Gebieten weiterhin überproportional an Bevölkerung im Familienalter (Böttcher et al.: 24; s. Abb. 1). In genau diesen Gebieten wird die Bevölkerung umso älter werden und ist daher sowohl gegenwärtig als auch in Zukunft besonders stark von den negativen Auswirkungen des demografischen Wandels betroffen.

---

Funktionen, ökonomische Marginalisierung, politische Bedeutungslosigkeit und soziale Inhomogenität (Lang 2018: 1688). Auf Grundlage dieser Terminologie wird der Begriff im weiteren Verlauf dieser Arbeit verwendet.

<sup>3</sup> Dies lässt sich anhand des Vergleiches des Alten- und Jugendquotienten erkennen. Generell ist dabei die jüngere Bevölkerung in Thüringen wesentlich schwächer vertreten ist als die ältere Bevölkerung.

<sup>4</sup> Im Jahr 2040 werden im Vergleich zu 2018 42,7 Prozent mehr Menschen älter als 80 Jahre alt sein. Im Gegensatz dazu werden 20,4 Prozent weniger Menschen unter 5 Jahren und 13,8 Prozent weniger zwischen 5 und 15 Jahre alt sein (Thüringer Landesamt für Statistik 2019: 23).

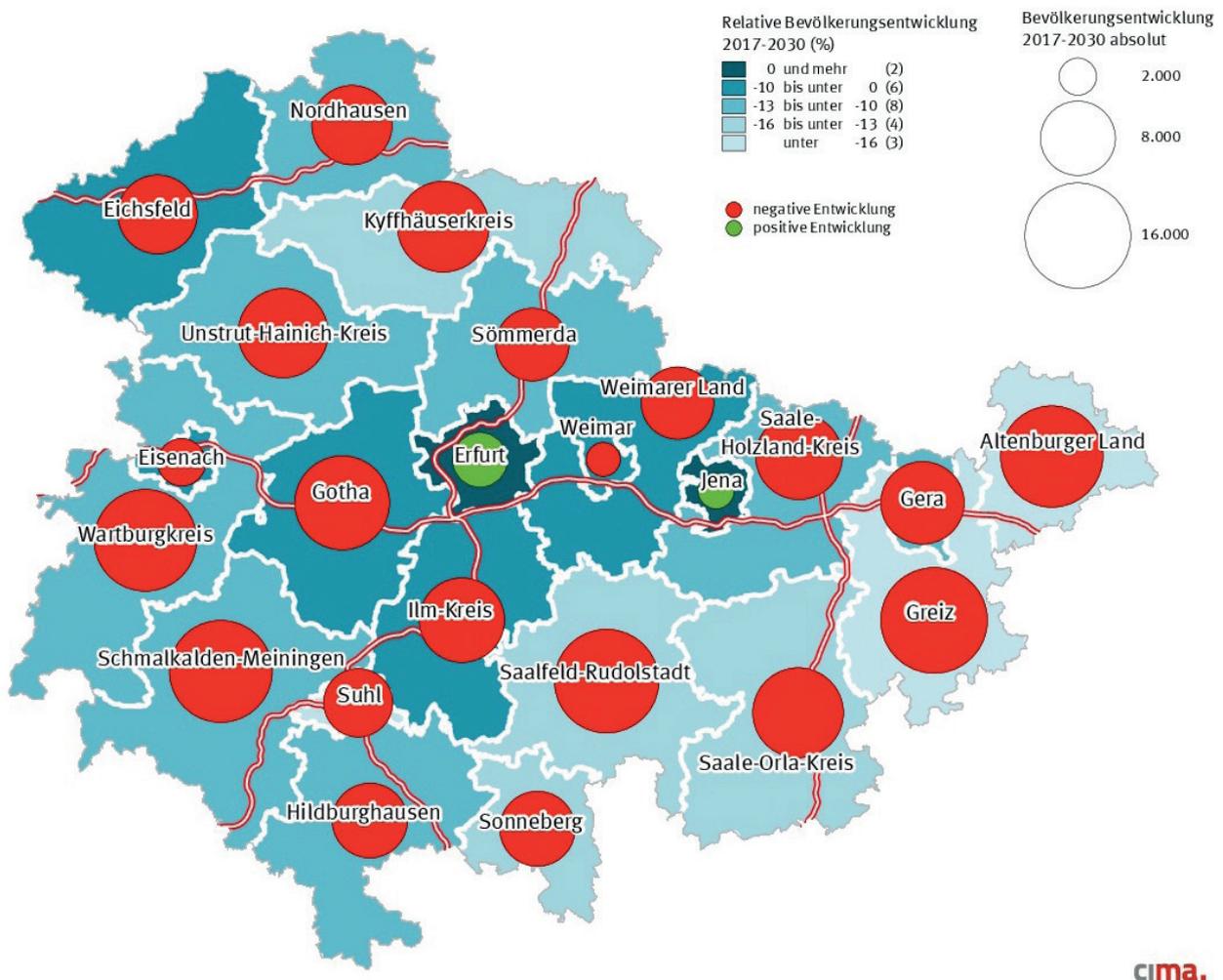


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Thüringen. Quelle: Böttcher et al. 2018: 29, auf Datengrundlage: CIMA-Bevölkerungsprognosen für Thüringen.

## Haushaltsentwicklung

Neben dem absoluten Rückgang und der altersstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung, sind mit dem demografischen Wandel des weiteren direkte Auswirkungen auf Wohnungsbestände durch eine Verschiebung der Haushaltsgrößen bedeutend. Neben dem Rückgang der Zahl der Haushalte ist die weiter fortschreitende Singularisierung der Haushalte durch den demografischen Wandel von zentraler Bedeutung<sup>5</sup>. Dabei steigt zum einen der Wohnungsbedarf von kleinen Wohnungen für ein bis zwei Personen. Zum anderen folgt daraus wachsender Leerstand des Wohnungsbestandes<sup>6</sup> vor allem in den peripheren Landkreisen Thüringens<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> Schon heute sind die meisten Haushalte in Thüringen Einfamilienhaushalte, 2018 waren es 41,5 Prozent aller Haushalte (Thüringer Landesamt für Statistik 2020: 12). Bis 2040 wird diese Zahl voraussichtlich um 1,6 auf 43,2 Prozent steigen (ebd.).

<sup>6</sup> Dies ist vor allem auf den demografischen Wandel zurückzuführen. Wie oben bereits erläutert, wird die Bevölkerung Thüringens immer älter. Da mit steigendem Alter eher alleine gewohnt und es immer mehr alte Menschen geben wird, steigt auch die Zahl der Einpersonenhaushalte (Thüringer Landesamt für Statistik 2020: 12). Zwar führt eine Singularisierung der Haushalte zu einer Zunahme der absoluten Anzahl der Haushalte. Dies kann die Entwicklungen des demografischen Wandels langfristig allerdings nicht abfedern, sodass die Anzahl der Haushalte in Thüringen bis 2040 sinken wird.

<sup>7</sup> Einen besonders großen Effekt hat das auf die peripheren Landkreise Thüringens, da die Haushaltszahlen durch die starke Alterung der

## Wohnwünsche

Um einen Einblick in neue Ansprüche an Wohnraum zu bekommen, lassen sich auf der qualitativen Ebene die Wohnwünsche der Bevölkerung analysieren<sup>8</sup>.

Die Studie des GdW „Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.“ aus dem Jahre 2013<sup>9</sup> konstatierte, dass besonders kleinräumige unsanierte Wohnungen aus den Jahren 1950-1970 mit starren Grundrissen an Nachfrage verlieren werden. Nachgefragt werden hingegen große Wohnungen mit flexiblen Grundrissen und mit Balkon oder Terrasse (GdW 2013). Aus dieser Erkenntnis heraus, lassen sich zwei zentrale Trends für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage ableiten:

- Die Haushaltsgröße wird zwar kleiner, dafür wird pro Kopf aber mehr Wohnfläche erwartet (LBS 2005).
- Das Wohnen wird „anspruchsvoller, individueller und differenzierter, je nach Alter und Familiensituation“ (von Einem 2016: 150).

Darüber hinaus wird barrierefreies und barrierearmes Wohnen und Bauen für Senior:innen als aktuelle Gegenwartsaufgabe gesehen, während Angebote für junge Menschen als Garant für die Zukunft gelten (Großmann 2019). Daher werden, bedingt durch den demografischen Wandel und die Singularisierung der Haushalte (s. o.), besonders altersgerechte Wohnangebote sowie Wohnungen in Mehrparteienhäusern von steigender Bedeutung sein. Zugleich sind, den Wohnwünschen junger Menschen folgend, qualitativ hochwertige und großzügig geschnittene Wohnungen ein wichtiger Bestandteil sowie kulturelle und infrastrukturelle Angebote für die Attraktivität der Wohnumgebung bedeutend:

„Der Schlüssel für eine Trendumkehr oder zumindest Abschwächung der Abwanderung dürfte daher vor allem in einer Steigerung der Attraktivität stadtbildprägender Lagen sowie in der Schaffung nachfragegerechter Angebote an Wohnungen, Freizeitmöglichkeiten und (Sub-)Kultur zu finden sein.“ (BBSR 2020: 18)

## 2.2 Wohnungsleerstand in Thüringen

Bei leerstehenden Wohnungen lassen sich für Thüringen folgende Muster erkennen: In den Wachstumsstädten Jena und Erfurt liegt die Leerstandsquote auf sehr niedrigem Niveau (Datenbasis: Umfrage vtw-Unternehmen<sup>10</sup> 2017 Böttcher et al. 2018: 44). In peripheren Regionen Thüringens hingegen, deren Bevölkerung bereits heute schrumpft, ist die Leerstandsquote in den letzten Jahren weiter angestiegen (s. Abb. 2). Diese Entwicklung wird sich bei zunehmendem Bevölkerungsrückgang und gleichzeitiger neuer Baulandausweisung trotz moderat schrumpfenden Haushaltsgrößen verstärken (Rink/Wolff 2015: 323).

---

Gesellschaft schon jetzt nicht stabilisiert werden können.

<sup>8</sup> Informationen zu Wohnwünschen werden in der Regel durch Befragungen von Verbänden der Wohnungswirtschaft ermittelt. Dabei werden die Wohnwünsche ihrer Konsument:innen betrachtet. Da sie ein Instrument der Marktforschung sind, liegt ein wohnungswirtschaftlicher Fokus auf wirtschaftlich wertvollen Trends. Eine reale Nachfrage ist dadurch nicht unbedingt gegeben. Die Studien betrachten außerdem primär die Wohnwünsche wohlhabender Haushalte. Von daher gelten die Aussagen über Wohnwünsche für diese Arbeit eher als grobe Richtlinien und weniger als festgesetzte Trends (von Einem 2016).

<sup>9</sup> Dies ist die letzte zugängliche Studie des GdW. Dabei wurden Trendentwicklungen für das Jahr 2030 ausgearbeitet.

<sup>10</sup> „Der Wohnungsleerstand bei den Mitgliedsunternehmen liegt dabei tendenziell unter dem allgemeinen Marktniveau, da das institutionelle Wohnungsangebot als vergleichsweise attraktiv gilt“ (Böttcher et al. 2018: 43).

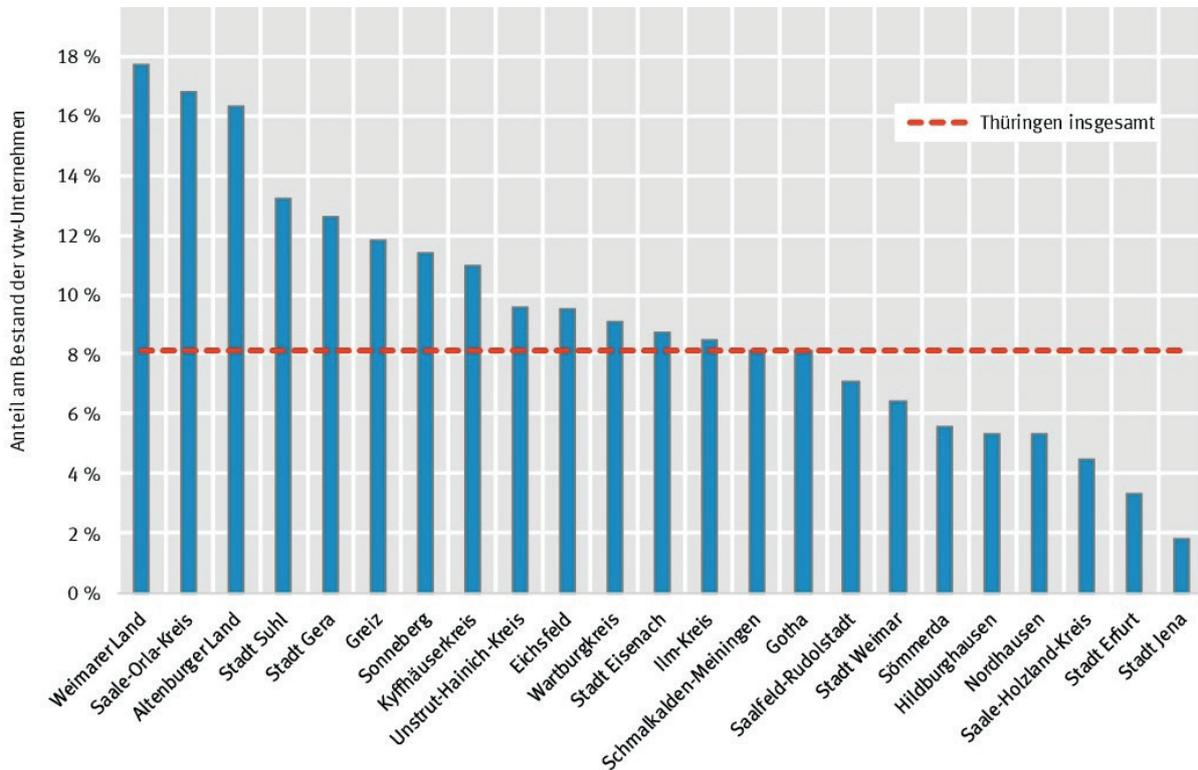


Abbildung 2: Leerstandsquoten von vtw-Unternehmen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens 2017. Quelle: Böttcher et al. 2018: 44, auf Datengrundlage: vtw.

Neben der Lage sind es vor allem die Ausstattung und Größe, also qualitative Merkmale, die das Leerstandsrisiko erhöhen. Da kleine und – nach heutigen Maßstäben – wenig ausgestattete Wohnungen meist institutionellen Wohnungseigentümer:innen gehören, sind diese häufiger mit Leerstand konfrontiert als Privatpersonen, die in geringem Umfang selbst Wohnungen vermieten (Böttcher et al. 2018: 43 f.). Die Leerstände der institutionellen Eigentümer:innen konzentrieren sich stark auf unsanierte Wohnungsbestände, hier stehen mehr als ein Drittel aller Einheiten leer<sup>11</sup>. Die fehlende Nachfrage hemmt Investitionen der Immobilieneigentümer:innen in Wohnungsmodernisierung und Barrierereduzierung, denn die bleibenden Instandhaltungskosten<sup>12</sup> fallen bei einzelnen Leerständen finanziell weniger ins Gewicht als eine Sanierung mit ungesicherter Nachfrage (Schiffers 2009: 31 f.). Mehr als 15 Prozent marktaktiven Leerstands am Gesamtbestand stellt diese jedoch vor existentielle Probleme (Rink/Wolff 2015: 316 - 318)<sup>13</sup>.

Zusätzlich zur räumlichen Verteilung scheint der Wohnungsmarkt wenig passend zu der Nachfrage nach qualitativ höherwertigem Wohnen. Dies gilt insbesondere für junge Familien auf der Suche nach „ein-familienhausähnlichem Wohnen“ (Dezernat Stadtentwicklung Jena 2012: 20; Hutter et al. 2004: 212) mit privaten Freiräumen und mehreren Privatzimmern ebenso wie für Senior:innen mit dem Bedarf

11 „In den vollsanierten Beständen sind es dagegen nur rund vier Prozent, bei den teilsanierten Wohnungen ist es knapp jede Neunte“ (Böttcher et al. 2018: 43).

12 wie Grundsteuer, Verwaltung, Gebäudereinigung oder Grünpflege

13 Wird die Leerstandsquote als Indikator für die Lage des Wohnungsmarktes herangezogen, so werden 2-5 Prozent marktaktiver Leerstand in der Literatur überwiegend als „natürliche Fluktuationsreserve“ aufgefasst. Fällt die Quote geringer aus, droht Wohnungsunterversorgung. Bei mehr als 7 Prozent ist die Marktgängigkeit von Wohnungen nur noch beschränkt gegeben (Rink/Wolff 2015: 316-318).

an barrierefreiem Wohnen<sup>14</sup>. Beide Gruppen sind innerhalb des Bundeslandes überdurchschnittlich mobil in ihrer Wohnstandortwahl (Böttcher et al. 2018: 24 f.). Von diesem doppelten Nachfragerückgang sind (in Thüringen) insbesondere Klein- und kleine Mittelstädte betroffen (ebd.:44). Leerstand perforiert die Stadtstruktur in ihrer physisch-räumlichen wie sozialen Dimension. Er verdünnt soziale Bindungen und Zusammenhalt innerhalb der Nachbar:innenschaft als stabilisierende Kontakte. Kommt es gar zum Rückbau von Gebäuden, mit denen Bürger persönliche Wurzeln verbinden, sogenannter „vertraute[r] Orte der eigenen Biografie“ (Kil 2008), gilt dies verstärkt auch für optische Bezugspunkte, Alltagsräume und -routen im Lebensumfeld (Lindner et al. 2004: 46; Pumberger 2010: 50-53). Mangelnde institutionalisierte wie informelle Daseinsvorsorge<sup>15</sup> beeinträchtigt die Lebensqualität insbesondere von Personengruppen mit eingeschränkter Mobilität wie Senior:innen, Kinder oder private Carearbeiter:innen und droht eine Fortzugsspirale auszulösen. Dies gilt insbesondere für Mehrparteienhäuser in ostdeutschen Ländern, die sich bislang durch einen hohen Anteil von Langzeitbewohner:innen mit stabilen sozialen Nachbar:innenschaftskontakten in recht homogenen Gruppen auszeichnen (Budnik et al. 2018: 237).

Erschwerend zur Perforation der Stadtstruktur kommt hinzu, dass der Fokus der Stadtumbauprogramme, die dieser Schrumpfung begegnen sollen, „eindeutig“ auf der „unternehmensbezogene[n] Entlastung“ (Haller/Nelle 2018: 196) liegt, obgleich sich die wohnungswirtschaftliche und stadtplanerische Bewertung der Wohnungsbestände durchaus divergieren<sup>16</sup> (Nelle 2017: 288 f.). „Betriebswirtschaftliche Überlegung[en] der Wohnungsunternehmen erscheinen wichtiger als übergeordnete stadtstrukturelle Aspekte“ (Welch Guerra 2007: 295).

Die einseitige Konzentration auf die Anpassung des Wohnungsbestandes und der technischen Infrastruktur unter ökonomischen Gesichtspunkten vernachlässigt deren Auswirkungen auf die formelle wie informelle soziale Infrastruktur. Die soziale Dimension des Strukturwandels muss hier zusammen mit aktuellen wie zukünftigen Wohnwünschen stärker berücksichtigt werden, um Lebensqualität zu halten beziehungsweise eigenständiges Wohnen weiter zu ermöglichen. Andernfalls droht die Schrumpfungsspirale weitere Wegzüge auszulösen und damit eine wachsende Intensität der divergierenden räumlichen Entwicklung Thüringens.

### 2.3 Die Rolle der Wohnungsbaugenossenschaften auf dem Wohnungsmarkt in Ostdeutschland und Thüringen

Wie im vorherigen Kapitel erwähnt, stellen Wohnungsbaugenossenschaften eine Gruppe institutioneller Akteur:innen auf dem Wohnungsmarkt dar, die eine große Anzahl an Wohnungen in Mehrparteienhäusern bereitstellen und damit einhergehend überdurchschnittlich von Leerstand betroffen sind (s. Kap.

14 Oft sind sie zudem in Quartieren am Stadt- oder Siedlungsrand konzentriert und sind vielfach nicht fußläufig mit Nahversorgungseinrichtungen oder sozialen Infrastrukturen der Stadt verbunden. Zum Problem wird dies gerade in den kleineren Kommunen und im ländlichen Raum, wo der öffentliche Nahverkehr zunehmend ausgedünnt wird (Simbank 2020: 195 - 197). Andererseits ist neu errichteter barrierefreier Wohnraum für ältere Menschen, der infrastrukturell gut in den städtischen Kontext eingebunden ist, selbst im strukturschwachen Raum und den vergleichsweise entspannten Wohnungsmärkten der betrachteten Städte kaum im preisgünstigen Segment zu haben (Böttcher et al. 2018: 85).

15 Durch Leerstand und Bevölkerungsrückgang überdimensionierte technische und soziale Infrastruktur belasten den Haushalt einer Kommune überproportional. Erschwerend hinzu kommt die unterdurchschnittliche Verfügbarkeit von Ressourcen in der Verwaltung von Klein- und kleinen Mittelstädten: Im Zuge von Rationalisierungsbestrebungen rückgebaute oder reduzierte Infrastruktur hat im Gegenzug selbst eine Stärkung regionaler Disparitäten zur Folge, die wiederum die Abwanderung verstärkt. Dies hemmt eine zukünftige, situationsangepasste Stadtentwicklung (Lindner et al. 2004:14 - 17).

16 So können städtebaulich defizitäre oder unsanierte Wohnimmobilien mit sehr niedrigen Mieten noch Teilerträge erzielen. Auch die Kombination aus städtebaulicher Bedeutsamkeit bei fehlender wohnungswirtschaftlicher Rentabilität, beispielsweise bei zu hohen Betriebskosten ist möglich, beispielsweise bei stadtbildprägenden Großstrukturen (Nelle 2017: 289).

2.2). Insgesamt gibt es in Deutschland etwa 2000 Wohnungsbaugenossenschaften mit knapp drei Millionen Mitgliedern und 2,1 Millionen Wohnungen, wodurch rund jede zehnte Mietwohnung eine Genossenschaftswohnung ist (Crome 2007: 214; Wegner 2012: 14). Wohnungsbaugenossenschaften unterscheiden sich in bestimmten Merkmalen von den anderen institutionellen Wohnungsunternehmen. Auf die wesentlichen Grundzüge der Genossenschaft als Unternehmensform wird im Folgenden daher kurz eingegangen, bevor die Rolle der Wohnungsbaugenossenschaften im historischen Kontext in Ostdeutschland näher erörtert und die Bedeutung in Thüringen herausgestellt wird.

„Solange Menschen die Erde bevölkern, haben sie sich, wenn es galt, wirtschaftliche oder andere Bedürfnisse zu befriedigen, und dies die Kräfte des Einzelnen überstieg, in Gruppen oder Gesellschaften zusammengeschlossen. Sich zu gegenseitiger Hilfe in einer Gemeinschaft zu verbinden, das ist der einfache Sinn des Genossenschaftsgedankens.“

So beschreibt Helmut Faust (1965 zit. n. Wegner 2012: 12) den Grundgedanken der Genossenschaften in der „Geschichte der Genossenschaftsbewegung“ (ebd.). Dieser Grundgedanke gilt bis heute. Die ursprünglich häufig aus der Not heraus entstandenen Genossenschaften verkörpern nach wie vor die Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Durch die Beteiligung der Mitglieder mit Geschäftsanteilen an der Genossenschaft sind sie quasi Nutzer:innen und Eigentümer:innen zugleich. Das gesamte Handeln des Unternehmens dient folglich der Förderung der Mitglieder, welche zudem auf die Unternehmensstrategie und Gewinnverwendung einwirken können. (ebd.) Des Weiteren wird jedes Mitglied bei Abstimmungen in den Mitgliederversammlungen unabhängig von der Höhe der Einlagen mit lediglich einer Stimme gewertet (ebd.). Dieses Prinzip soll eine gleichberechtigte basisdemokratische Mitbestimmung sichern.

Der Unterschied von Wohnungsbaugenossenschaften zu privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen lässt sich in der Regel recht klar mit „Mensch vor Rendite“ (a. a. O.: 20) beschreiben. Ein wesentlicher Unterschied zu kommunalen Wohnungsunternehmen besteht im Besitzverhältnis der beiden Unternehmensformen: Während die Mitglieder einer Genossenschaft die Eigentümer:innen sind, ist bei kommunalen Wohnungsunternehmen die Stadt die Eigentümerin. Dies wirkt sich unmittelbar auf die Unternehmensentscheidungen aus. Ein kommunales Wohnungsunternehmen kann beispielsweise verkauft werden oder muss die erwirtschafteten Gewinne an die Stadt abführen, während die Genossenschaft ausschließlich ihren Mitgliedern verpflichtet ist und die Gewinne für die Genossenschaft selbst verwenden oder einen Teil an die Mitglieder auszahlen kann (a. a. O.: 18).

Innerhalb Deutschlands lässt sich in der räumlichen Verteilung der Bedeutung der Genossenschaften am Wohnungsmarkt ein Unterschied erkennen: So beträgt der Anteil der Genossenschaftswohnungen am gesamten Wohnungsmarkt in Westdeutschland lediglich vier Prozent, in Ostdeutschland sind es zwölf Prozent (Crome 2007: 214). Auf dem Thüringer Wohnungsmarkt stellen Genossenschaften als institutionelle Wohnungsunternehmen zusammen mit den kommunalen und privaten Wohnungsunternehmen einen Anteil von 47 Prozent (Böttcher et al. 2018: 40). Dabei ist gut ein Viertel aller Wohnungen in Besitz einer Wohnungsbaugenossenschaft (Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr 2012: 46).

Nach der Wiedervereinigung 1990 standen die Wohnungsbaugenossenschaften in Ostdeutschland vor großen Herausforderungen: Aufgrund von sanierungsbedürftigen Gebäuden standen einem hohen Investitionsbedarf, der aus einer geringen Förderung resultierte, geringe Mieteinnahmen und Altschuldenbelastungen aus den DDR-Krediten gegenüber. Später kamen Probleme wie Abwanderung und daraus resultierender Leerstand hinzu. (s. Kap. 2.1; Pieper 2012a: 148) Insgesamt kann ein erschwerter Übergang der ostdeutschen Wohnungsbaugenossenschaften in eine neue Wirtschaftsordnung festgehalten werden (a. a. O.: 149).

Eine der größten Herausforderungen der Wohnungsbaugenossenschaften ist der anstehende und notwendige Generationenwandel. Dieser wird durch eine recht homogene Bewohner:innenstruktur, die durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Senior:innen geprägt ist, hervorgerufen (Pieper 2012b: 96-98). Eine weitere Herausforderung ist die mit zunehmender Größe der Wohnungsbaugenossenschaften entstehende „Entfremdung zwischen den einzelnen Mitgliedern und ihrer Gesellschaft [i. S. v. Genossenschaft]“ (Brunner et al. o. J.: 7). Obwohl die Mitglieder über ihre Geschäftsanteile formal Eigentümer:innen des Wohnungsbestandes der Genossenschaft sind, sehen sich lediglich ein Viertel der Mitglieder traditioneller Wohnungsbaugenossenschaften als Miteigentümer:innen und demgegenüber drei Viertel als Mieter:innen (Vollmer et al. 2018: 185). Indes haben die Genossenschaften, den Erwartungen ihrer Mitglieder nach mehr Service folgend (Wegner 2012: 24), insbesondere seit dem Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990, ihre Geschäftsfelder zu Dienstleistungsgenossenschaften ausgeweitet (Beuerle 2014: 61).

Wohnungsbaugenossenschaften stellen demnach eine besondere Form institutioneller Wohnungsunternehmen bei der Wohnraumversorgung in Ostdeutschland allgemein und in einer besonders hohen Konzentration speziell in Thüringen dar. In Hinblick darauf sollen Wohnungsbaugenossenschaften den Kontext der weiteren Untersuchungen bilden. Wie beschrieben liegt die Stärke der Wohnungsbaugenossenschaften in einem gemeinschaftlichen und demokratischen Selbstverständnis, woraus nicht zuletzt eine hohe Qualität der Nachbar:innenschaft resultiert und weiterführend die Voraussetzungen für bürger:innenschaftliches Engagement gegeben sind (Wegner 2012: 19; Pieper 2012a: 150; Habermann-Nieße/Klehn 2007: 226). In diesen Merkmalen bestehen wesentliche Überschneidungen mit den Werten, die durch gemeinschaftliche Wohnprojekte verkörpert werden. Um es mit Fausts eingangs zitierten Worten zu sagen: „sich zu gegenseitiger Hilfe in einer Gemeinschaft zu verbinden“ (1965 zit. n. Wegner 2012: 12) trifft mindestens gleichermaßen auf gemeinschaftliche Wohnprojekte zu. Darüber hinaus scheinen sie sich durch ein hohes Maß an Gemeinschaftlichkeit auszuzeichnen, dem folgend eine hohe Identifikation der Bewohner:innen mit Ihrem direkten Wohnumfeld zu fördern und damit den Herausforderungen der Genossenschaften entgegenzuwirken, wodurch Synergien entstehen können. Zudem können sie sich positiv auf das Image von Genossenschaften auswirken (Schendel 2016: 17) welches häufig als „verstaubt“ und „überholt“ bezeichnet wird (Breuning 2020: 121). Um diese Aspekte zu untersuchen, werden gemeinschaftliche Wohnformen als zunehmend auf dem Wohnungsmarkt präsenste Akteur:innen im anschließenden Abschnitt näher dargestellt.

## 2.4 Die Bedeutung gemeinschaftlichen Wohnens

„Neue Wohnformen sind sowohl Folge des gesellschaftlichen Wandels und zunehmender sozialer Differenzierung und Individualisierung als auch Ausdruck vielfältiger Wünsche und Bedürfnisse nach eigenverantwortlicher Gestaltung der Wohnverhältnisse. In dieser Perspektive und jenseits der traditionellen, kleinfamiliären Wohnformen ist in den letzten Jahrzehnten eine bunte Palette neuer Lebensstile und Haushaltstypen entstanden, die alle unter dem Begriff ‚neue Wohnformen‘ zusammengefasst und diskutiert werden.“ (Brech 1999: 7 zit. n. Ginski et al. 2012: 16)

Zu diesen „neuen Wohnformen“ sind auch die in diesem Kapitel thematisierten gemeinschaftlichen Wohnformen zu zählen. Diese bauen – wie im vorherigen Kapitel angedeutet – ähnlich wie die Genossenschaften auf gemeinschaftlichen Bestrebungen sowie dem Willen nach gegenseitiger Unterstützung auf. Gemeinschaftliche Wohnformen werden in der Studie „Besondere Wohnformen“ der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH) Aachen als ein „seit fast vierzig Jahren [...] expandierendes Nischenprodukt auf dem Wohnungsmarkt“ verstanden und können „daher als [ein] ‚Klassiker‘ unter den

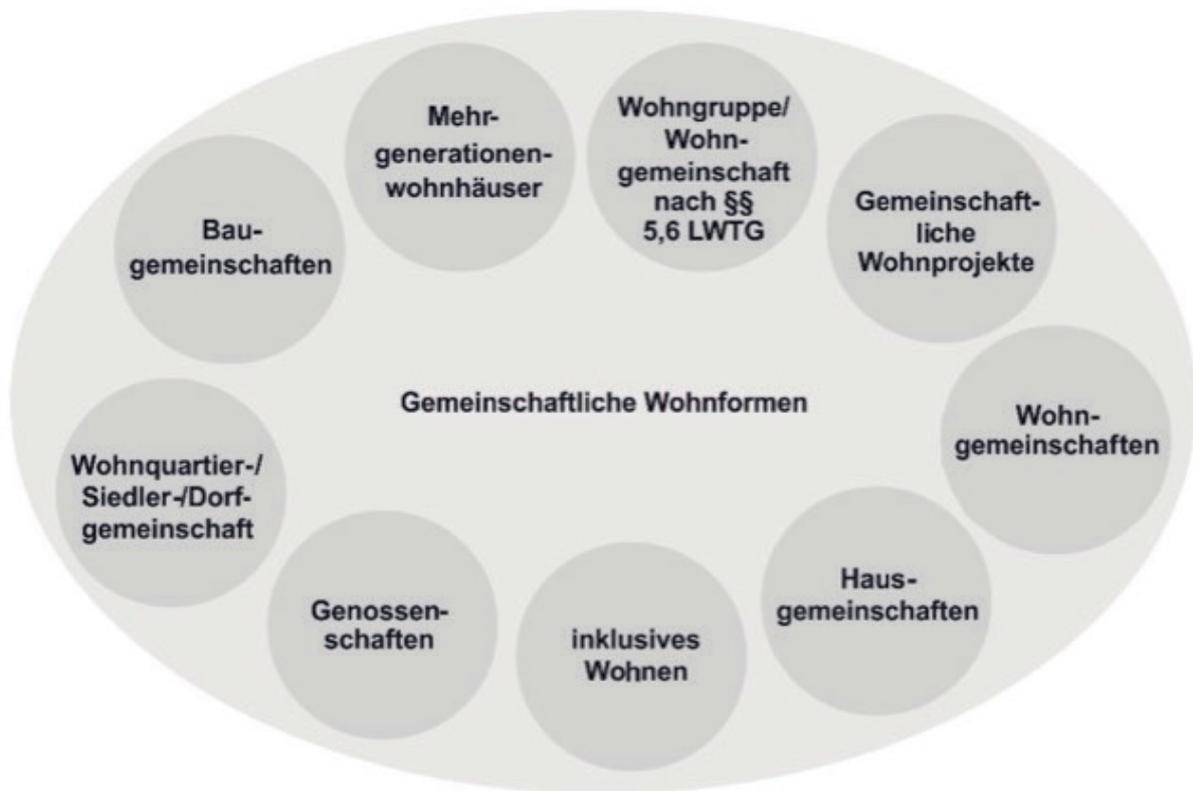


Abbildung 3: Gemeinschaftliche Wohnformen. Quelle: Spellerberg 2018: 11, in Anlehnung an: Verbandsmagazin der Wohnungswirtschaft, 09/2012: 4 f.

„neuen Wohnformen“ gelten (a. a. O.: 6). Auch Spellerberg (2020: 1) bezeichnet gemeinschaftliches Wohnen als eine „dynamische, wachsende Nische“ auf dem Wohnungsmarkt und beruft sich auf das Wohnprojekte-Portal der Stiftung trias, welches derzeit deutschlandweit circa 767 realisierte gemeinschaftliche Wohnprojekte zählt (Stiftung trias o. J.).

Der Begriff des gemeinschaftlichen Wohnens muss jedoch differenziert betrachtet werden: Die unterschiedlichen Hintergründe und Ausgestaltungsformen haben ein breites Spektrum vielfältiger gemeinschaftlicher Wohnformen zur Folge. Um im weiteren Verlauf die möglichen Potenziale dieser Art des Zusammenlebens in Hinblick auf den Wohnungsbestand beziehungsweise die herrschenden Wohnbedürfnisse in Thüringen zu untersuchen, gilt es zunächst zu klären, welches Verständnis von gemeinschaftlichem Wohnen der Ausarbeitung zugrunde liegt. Abbildung 3 zeigt eine Auswahl unterschiedlichster Begrifflichkeiten, die mit dem gemeinschaftlichen Wohnen in Zusammenhang stehen und sich zum Teil inhaltlich überschneiden. Einerseits haben sie den Aspekt des gruppenorientierten Wohnens gemeinsam, andererseits können die aufgeführten Wohnformen im Zuge unterschiedlicher Motivationen entstehen und sich in Bezug auf die Ausgestaltung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens stark unterscheiden (Spellerberg 2018: 11). Als eine mögliche Definition beschreibt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung den Begriff des „gemeinschaftlichen Wohnprojekts“ folgendermaßen:

„[...] gemeinschaftliche Wohnprojekte [sind] Wohnformen, bei denen mehrere Haushalte an einem Wohnstandort jeweils in separaten Wohnungen leben, sich aber für das gemeinschaftliche Leben, eine gegenseitige Unterstützung oder die Verfolgung eines gemeinsamen Lebensgrundsatzes entschieden haben. Die Projekte bzw. Wohngruppen werden in wesentlichen Bereichen durch die Bewohner selbst organisiert.“ (BBSR 2014: 17)

Ein wesentliches Unterscheidungsmerkmal ist dabei die Zusammensetzung der Wohngruppe, zum Beispiel ihre Altersmischung, Haushaltsstruktur und Zielgruppenorientierung (Schader Stiftung 2011). Es gibt Wohnprojekte, die als „Zweckbündnisse“ aus primär pragmatischen Gründen (z. B. kostensparendes Bauen) entstehen. Andere Gruppen finden sich aus Überzeugung hinsichtlich des Mehrwerts gemeinschaftlichen Wohnens zusammen (Ginski et al. 2012: 26).

Die Bewohner:innen eines aus Überzeugung selbstorganisierten Projekts motiviere im Kern die Möglichkeit sich vom klassischen Wohnen beziehungsweise den „dort verspürten Defiziten“ (BBSR 2014: 10) zu befreien und in einer „selbstgewählten Nachbarschaft – als Gegenmodell zur zufälligen Nachbarschaft“ (Ginski et al. 2012: 18) zu leben. Dies kann auf der einen Seite ein Zusammenschluss „Gleichgesinnter“ bedeuten, die sich bewusst abgrenzen wollen (Ginski et al. 2012: 29). Aufgrund der so häufig entstehenden sozial homogenen Bewohner:innenschaft wird in der Literatur in dem Zusammenhang über die Gefahr der Segregation diskutiert (Ache/Fedrowitz 2012; Fedrowitz/Gailing 2003 zit. n. Spellerberg 2020: 6). Deutschlandweit überwiegt außerdem die Zahl gemeinschaftlicher Wohnprojekte, die im Neubau realisiert werden<sup>17</sup>. Diese sind wiederum mit hohen Grundstücks-, Material- und Baukosten verbunden und können folglich eine exkludierende Wirkung gegenüber Milieus mit fehlenden finanziellen Mitteln bedeuten (a. a. O.: 11). Auf der anderen Seite gibt es deshalb Wohninitiativen, die sich für sozial und finanziell integrierende Konzepte engagieren. In Reaktion auf die Liberalisierung der Wohnungspolitik, die nur schwer mit einer „integrativen Politik sozialer Mischung“ (Ginski et al. 2012: 33) zu vereinbaren ist, formieren sich gemeinschaftliche Wohnprojekte, die bewusst die Integration benachteiligter Gruppen als Zielsetzung anstreben (ebd.). Entsprechend weist Spellerberg darauf hin, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte „bezahlbares und sicheres Wohnen“ (2020: 6) garantieren können, wenn – vor allem in Form der Genossenschaften – Gemeinschaftseigentum gebildet werde, „das der Finanzialisierung und Spekulation auf dem Wohnungsmarkt entzogen wird“ (ebd.). Hierbei darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass die angeforderte Höhe von Genossenschaftsanteile ebenfalls eine Hürde beziehungsweise ein Ausschlusskriterium sein kann.

Die zuvor thematisierten Genossenschaften mit ihrem gemeinschaftlichen Selbstverständnis werden ebenfalls in Abbildung 3 aufgelistet. Seit den 2000er Jahren haben sich neben den Traditionsgenossenschaften sogenannte junge Genossenschaften gegründet (Spellerberg 2018: 172), die zum Beispiel im Rahmen gemeinschaftlicher Wohninitiativen als eine von vielen möglichen Rechtsformen für die langfristige Organisation wahrgenommen werden (Spellerberg 2018: 128 f.). Aufbauend auf den ähnlichen Wesensmerkmalen kommt das BBSR (2014: 10) zu dem Schluss, dass auch Bestandsgenossenschaften dafür prädestiniert seien, gemeinschaftliche Wohnprojekte zu unterstützen. Für diese sei die Ermöglichung selbstbestimmten Wohnens im Alter ein Hauptmotiv bei der „top-down“ Initiierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte (ebd.). Das Potenzial einer stärker bewussten Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte durch Traditionsgenossenschaften in Thüringen soll daher Gegenstand der weiteren Untersuchung sein. Hauptträger:innen der meist lang andauernden und unwägbaren selbstorganisierten Aufbauprozesse gemeinschaftlicher Wohnprojekte sind mehrheitlich Menschen aus der Lebensphase ab 50 Jahren (Großjohann und Stolarz 2002 & Philippsen 2014, zitiert nach Spellerberg 2020: 5). Die „Mitwirkungsbereitschaft“ (Spellerberg 2018: 47) aller Mitstreiter:innen und hinzukommenden Gruppenmitglieder:innen sei dabei entscheidend für den Erfolg eines Projekts. Eine zentrale Eigenschaft gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist die „Mitgestaltung, Mitverwaltung und Mitverantwortung“ (WohnStrategen 2019: 4) seitens der Bewohner:innen. Den damit verbundenen Zeitaufwand und das notwendige Durchhaltevermögen

<sup>17</sup> Schwierigkeiten beim Auffinden geeigneter Bestandsgebäude (BBSR 2014: 12) und der häufig besondere Anspruch zukünftiger Bewohner:innen an die Immobilie (z. B. ökologische und energetische Standards oder barrierefreie Grundrisse) erklären die Bevorzugung von Neubauvorhaben (Spellerberg 2020: 4).

kann und möchte nicht jede:r leisten, weshalb Menschen in anderen Lebensphasen gemeinschaftliche Wohnprojekte seltener initiieren. Nachgefragt werden sie aber auch von jungen Familien und Senior:innen, die sich zum Beispiel in Mehrgenerationenprojekten ihren Wunsch nach sozialem Rück- und Zusammenhalt erfüllen möchten (Wonneberger 2018: 2)<sup>18</sup>.

Viele Projekte streben auch eine Öffnung ins Quartier an, indem für die Erdgeschosse Läden, Cafés, Büros oder ähnliches eingeplant werden. Sie bieten somit das Potenzial „sozialökonomischer Gebietsstabilisierung[en]“ (BBSR o. J.). Dabei sei jedoch eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit zu bedenken, die Vorbehalte in der Bevölkerung gegenüber gemeinschaftlicher Wohnformen minimiert und insgesamt eine positive Haltung der lokalen Akteur:innen fördert (Spellerberg 2018: 86 f.). Auch die Anbindung an ambulante Pflegeeinrichtungen ist möglich (Ginski et al. 2012: 19), worin bereits eine Anknüpfung an das betreute Wohnen gesehen werden kann. Teils werden diese beiden Wohnformen sogar gleichgesetzt (Deutsches Institut für Urbanistik 2007: 34). Dennoch: „Die freiwillige Unterstützung unterscheidet das gemeinschaftliche Wohnen vom betreuten Wohnen, bei dem für Services bezahlt werden müssen [sic!]“ (Spellerberg 2020: 4). Eine begriffliche Verbindung beiderlei kann in dem von der Bundesvereinigung Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. geprägten Ausdruck „Gemeinschaftliches Wohnen plus“ (FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. 2020: 21 f.) gesehen werden, das neben dem Aspekt des internen Gemeinschaftlichen zur infrastrukturellen Aufwertung von Quartieren beiträgt und die kommunale Daseinsvorsorge zum Beispiel durch soziale Dienstleistungen unterstützt. Gerade solche Projekte, die „in Stadtteile hineinwirken“ (Menschen 2012: 9 zit. n. Ginski et al. 2012: 19) werden auch von Kommunen gerne aufgegriffen und unterstützt (ebd.). An der Bereitstellung von kommunalen Grundstücken oder der Einrichtung und Förderung (öffentlicher) Beratungsstellen sei eine zunehmende Erwünschtheit gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Deutschland zu erkennen (ebd.).

Für eine erfolgreiche „sozialräumliche Integration“ (Fromm 2012 zit. n. Spellerberg 2020: 6) gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist es notwendig, dass Akteur:innen „der Außenwelt gegenüber offen stehen“ (ebd.). Genossenschaften hingegen – als potenzielle Akteur:innen zur Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte – orientieren sich häufig vor allem an ihrer Bestandsmitgliederschaft (s. Kap. 2.3). Diese mögliche Diskrepanz sollte daher in der späteren Analyse berücksichtigt werden.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte gelten als Wohnformen, die sich vor allem in sogenannten großstädtischen Hochburgen mit entsprechender Beratungsinfrastruktur ansiedeln (Ginski et al. 2012: 17). Spellerberg hingegen betont, dass gemeinschaftliches Wohnen als primär „städtisches Phänomen“ (2020: 1) sich zunehmend auch in ländlichen Regionen verbreitet. Im vorliegenden Forschungsvorhaben wird weniger eine Differenzierung zwischen ländlichen und städtischen Standorten vorgenommen, sondern die besondere Rolle gemeinschaftlicher Wohnprojekte für schrumpfend-periphere Regionen im Gegensatz zu wachsenden, städtischen Regionen untersucht.

Da es sich um eine explorative Untersuchung handelt und die oben beschriebene Vielfalt gemeinschaftlicher Wohnformen eine abschließende Definition erschwert, wird der Analyse kein eingegrenztes Begriffsverständnis zu Grunde gelegt. Das Ziel der Arbeit ist nicht, ein bestimmtes Verständnis gemeinschaftlichen Wohnens in Thüringen auf den Prüfstand zu stellen, sondern den Mehrwert für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und deren Wohnwünsche zu betrachten. Auch wenn sich die Unterschiede zum Beispiel zwischen gemeinschaftlichen Wohnprojekten im Sinne der Definition des BBSR und dem betreuten Wohnen zu vergegenwärtigen sind, soll den unterschiedlichen Ausgestaltungsformen und Zielgruppenorientierungen offen gegenüber gestanden werden. Ende 2018 gab es in Thüringen 22 Projekte

<sup>18</sup> Für junge Familien kann das Leben in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt eine Entlastung hinsichtlich doppelter Erwerbstätigkeit und gleichzeitigem ökonomischen Druck bedeuten. Ältere Menschen motiviert beispielsweise der zwischenmenschliche Kontakt oder der Wunsch, möglichst lange im gewohnten Umfeld – trotz Krankheit, Hilfe- oder Pflegebedürftigkeit – selbstbestimmt leben zu können (ebd.).

und Projektideen in Städten mit über 60.000 Einwohner:innen. Weitere 11 Projekte und Projektideen befanden sich in Klein- und Mittelstädten. 20 Projekte und Initiativen waren zu dem Zeitpunkt in Orten mit weniger als 2.000 Einwohner:innen aktiv (WohnStrategen 2019: 11). Es gilt zu überprüfen, inwieweit gemeinschaftliche Wohnprojekte in den schrumpfenden, alternden Regionen Thüringens soziale Strukturen schaffen und das Wohnangebot wieder bedarfsgerechter gestalten können, ohne zwangsläufigen Neubau. Stattdessen geht mit der (Um-)nutzung des Bestands der Vorteil des Wegfalls von Kosten für Immobilie und Grundstück einher. Seit Mitte der 1990er Jahre haben sich als Gegenbewegung zum Wohnungsrückbau Wohnprojekte in Ostdeutschland gegründet, die den Abriss vieler Altbauten verhindern und die Quartiere wiederbeleben wollen (Wegner 2012: 151). Laut den WohnStrategen bieten gemeinschaftliche Wohnprojekte dementsprechend eine nicht unerhebliche Chance, kulturhistorisch bedeutsame Orte zu erhalten und zu beleben (WohnStrategen 2019: 4).

In Thüringen stellt sich somit die Frage, inwieweit das Potenzial zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte seitens der institutionellen Wohnungseigentümer:innen (zum Beispiel der oben beschriebenen Genossenschaften), der Kommunen sowie seitens der Landespolitik bereits ausgeschöpft wird und eine Infrastruktur der Unterstützung existiert.

## 2.5 Thesen: Warum gemeinschaftliches Wohnen in Thüringen stärken?

Anknüpfend an die erfolgte Recherche werden im Folgenden zentrale auf dem aktuellen Forschungsstand beruhende und für die weitere Untersuchung relevante Thesen formuliert:

- Neubau stellt keine nachhaltige (sozial, ökologisch, ökonomisch) Lösung für qualitativ fehlenden Wohnraum dar. Vielmehr kann der bestehende Leerstand durch Revitalisierungsmaßnahmen qualifiziert werden, um die Nachfrage an qualitativ fehlendem Wohnraum zu erfüllen.
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte stellen einen Ansatz dar, um Wohnraum an die Bedürfnisse der Bewohner:innen anzupassen (bedarfsgerechtes Wohnen beispielsweise für junge Familien und Senior:innen).
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte geben darüberhinausgehend einen Impuls zur Attraktivierung des weiteren Wohnumfelds und wirken sich sozialökonomisch stabilisierend auf das Quartier aus. Sie bieten damit einen Ansatzpunkt, um dem Leerstand nicht nur mit Adaption, sondern mit einer resilienten Raumnutzung zu begegnen.
- Die Umnutzung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Mehrparteienhäusern kann in Kooperation mit Genossenschaft umgesetzt werden. Dabei profitieren sowohl Wohnungsbaugenossenschaften, durch geringere Leerstände als auch gemeinschaftliche Wohnprojekte, denen benötigte Flächen und professionellen Organisationsstrukturen zur Verfügung gestellt werden. Durch eine anpassungsfähige Gestaltung der Wohneinheiten und Grundrissvielfalt, wird eine flexible Nutzung ermöglicht, sodass das Wohnen in der Gemeinschaft einer Vielzahl an Bevölkerungsgruppen zugänglich ist und auf sich wandelnde Wohnbedürfnisse reagiert werden kann.

## 3. Forschungsfrage

Aus diesen Thesen resultiert folgende Forschungsfrage: Wie kann gemeinschaftliches Wohnen gleichzeitig Antwort auf Leerstand von Mehrparteienhäusern von Wohnungsgenossenschaften in peripheren Regionen Thüringens und dort bislang unbefriedigte Wohnbedürfnisse sein? Welche Hürden stehen einer Realisierung solcher Projekte entgegen? Mit welchen Handlungsansätzen lassen sich diese bewältigen? Dafür wird der Zusammenhang gemeinschaftlicher Wohnprojekte und Bestandsimmobilien institutio-

neller Wohnungseigentümer:innen (primär Genossenschaften) untersucht, um gegebenenfalls ein Potenzial hinsichtlich des existierenden Leerstands in Thüringen zu erkennen. Gleichzeitig soll der Frage nachgegangen werden, inwieweit gemeinschaftliche Wohnprojekte Qualitäten des Wohnens in schrumpfenden Regionen stärken können und welche Voraussetzungen dafür gegeben sein beziehungsweise geschaffen werden müssen.

#### 4. Methodisches Vorgehen

Für die Forschung wurde ein exploratives, qualitatives Forschungsdesign mit Expert:innen-Interviews gewählt. In diesem Rahmen wurden Interviews mit unterschiedlichen Akteur:innen durchgeführt, die strategisch aufeinander aufbauen. So war die erste Interviewpartnerin Ulla Schauber, die hauptberuflich die Bürogemeinschaft für integrative Stadtentwicklung „StadtStrategen“ und ehrenamtlich den Verein „WohnStrategen e.V.“ mitleitet. Diese verfügen als „Regionalstelle Thüringen der Bundesvereinigung Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.“ über Fachwissen zu unterschiedlichen Formen des gemeinschaftlichen Wohnens, ihren Ursprüngen, Potenzialen und auch Schwachstellen. Zudem kennen die WohnStrategen die Lage des Thüringer Wohnungsmarktes sehr gut, ebenso wie die dort umgesetzten gemeinschaftlichen Wohnprojekte, die sie zum Teil von Beginn an begleitet und betreut haben. Darauf aufbauend wurden weitere Akteur:innen interviewt, die sich mit der Wohnsituation in Thüringen auseinandersetzen, so zum Beispiel die Wohnungsgenossenschaften. In diesem Zusammenhang haben Ina Mansel, Vorstand der Wohngenossenschaft Pößneck eG, und Ines Hartung, Vorstand der AWG Eisenach eG, Auskunft darüber gegeben, wie in ihren von Schrumpfung betroffenen Kommunen mit Leerstand umgegangen wird und ob dort bereits gemeinschaftsfördernde Maßnahmen ergriffen worden sind. Darüber hinaus hat ein Interview mit Anja Maruschky und Jochen Schwarz, kommissarische Leitung des Referats für Städtebauförderung beziehungsweise Leiter des Referats für Wohnraumförderung am Landesministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) stattgefunden.

Als exemplarisch ausgewähltes Fallbeispiel dient das durch die WohnStrategen empfohlene Wohnprojekt „Gemeinsam statt einsam. Generationswohnen in Arnstadt Ost“. An diesem Beispiel, das im weiteren Verlauf noch vorgestellt wird, richten sich auch die weiteren Interviewpartner:innen aus: Zum einen hat es ein Gespräch mit drei Senior:innen – einer der Initiatorinnen des Projektes, und zwei weiteren Bewohner:innen – gegeben. Zum anderen wurde Elke Herger, die Leiterin des Stadtplanungsamtes in Arnstadt, bezüglich des Projektes und der Frage nach Impulsen gemeinschaftlicher Wohnprojekte in die Stadt(teile) hinein, befragt.

Eine Übersicht über die Auswahl an interviewten Expert:innen kann der Tabelle (s. Kap. 10.2) entnommen werden. Im Anschluss an die Durchführung der Interviews hat eine qualitative Inhaltsanalyse stattgefunden. Anschließend sind auf deren Basis in einer akteursbezogenen SWOT-Analyse die Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken bezogen auf gemeinschaftliches Wohnen zueinander in Bezug gesetzt worden, um daraus ein integriertes Zielsystem abzuleiten. In Bezugnahme auf diese Handlungsziele wurde daraus ein klassifizierter Katalog an Handlungsansätzen entwickelt.

#### 5. Vorstellung der Untersuchungsgegenstände

##### „Gemeinsam statt einsam. Generationswohnen in Arnstadt-Ost“

Das Projekt „Gemeinsam statt einsam. Generationswohnen in Arnstadt-Ost“ stellt den Versuch dar, durch Wiederbelebung leerstehender Gebäudekomplexe neuen und alternativen Wohnraum zu schaffen und Mehrgenerationenwohnen zu fördern. In Arnstadt-Ost entstanden durch Umbau und Modernisie-

rung zweier Wohnzeilen aus den 1960er Jahren, die abgerissen werden sollten, zahlreiche Wohneinheiten für eine vielfältige Bewohner:innenschaft mit unterschiedlichen Bedürfnissen. Neben 48 barrierefreien Wohnungen entstanden auch drei behindertengerechte sowie zwei größere familienfreundliche Wohneinheiten. Dabei handelt es sich um 1,5- bis 3-Zimmerwohnungen. Neben den Individualräumen gibt es auch einen 80 m<sup>2</sup> großen Gemeinschaftsraum und eine 35 m<sup>2</sup> große, von den Bewohner:innen selbst verwaltete und bewirtschaftete Außenfläche. Dazu gehören auch eine große gemeinsame Außenterrasse sowie die Außenfläche zwischen den beiden Gebäudekomplexen (WohnStrategen o.J.).

Bei der Initiierung stand im Jahr 2005 vor allem im Vordergrund, gemeinschaftlich und generationenübergreifend zu wohnen und eine Durchmischung mit der Nachbar:innenschaft zu erreichen. So hat sich in einem gewerblich genutzten Gebäudeteil zum Beispiel ein privater Pflegedienst niedergelassen. Besonders ist an dem Projekt, dass es in enger Zusammenarbeit mit einer Wohnungsbaugesellschaft entwickelt wurde, die für dieses „erste gemeinschaftlich orientierte Mietwohnprojekt in Thüringen“ (BBSR o. J.) den Innovationspreis des Verbandes der Thüringer Wohnungswirtschaft erhielt. Damit die Zusammenarbeit gelingen konnte, wurden zwei Gremien gebildet, die im gesamten Prozess eng zusammengearbeitet haben: Auf der einen Seite das Planungsteam, bestehend aus den WohnStrategen als fachliche und kommunikative Prozessbegleiter, einer Architektin, Fachplaner:innen und der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH, und auf der anderen Seite die Projektgruppe, die sich aus Vertreter:innen des Stadtplanungsamtes und öffentlicher Vereine sowie Mietinteressent:innen zusammensetzte. In regelmäßigen gemeinsamen Interessenswerkstätten, Arbeitsgruppen und durch gemeinsame selbstorganisierte Aktivitäten der zukünftigen Hausgemeinschaft wie „selbstorganisierte Projektfeiern vor Ort, gemeinsame Wanderungen und aktive Präsentationen bei Wohngebietsfesten“ (ebd.), sollten sich zudem die zukünftigen Bewohner:innen des Projektes aktiv in den Planungsprozess einbringen können.

Finanziert wurde das Projekt durch Eigenmittel der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH, der Trägerin des Projekts. Darüber hinaus fand eine sowohl finanzielle als auch ideelle Förderung<sup>19</sup> statt: über den Bund als ExWoSt (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau)-Modellvorhaben „Innovationen für alten- und familiengerechte Stadtquartiere“ und sein Stadtumbauprogramm und durch KfW-Fördermittel (bundeseigene Kreditanstalt für Wiederaufbau) sowie der Wohnungsbauförderung des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft, Mittel des Thüringer Ministeriums für Soziales, Familie und Gesundheit und auch auf kommunaler Ebene durch die Stadtverwaltung Arnstadt (WohnStrategen o. J.). Aus Sicht der Wohnungsbaugesellschaft sollte das Projekt vor allem auch „ein[en] kommunikative[n] Ort der Begegnung für das gesamte Quartier entwickeln, der eine Zentrumsfunktion im Quartier übernimmt“ (ebd.). Im Verlauf der Arbeit wird sich unter Bezugnahme auf die Expert:inneninterviews mit dem beschriebenen Beispiel tiefgehender auseinandergesetzt und der heutige Zustand des Projekts reflektiert.

## Wohnungsgenossenschaften Pößneck eG und AWG Eisenach eG

Neben Arnstadt sind zwei weitere Kommunen, Pößneck und Eisenach, Untersuchungsgegenstand der Forschungsarbeit. Beide Kommunen sind stark von Schrumpfung betroffen und es ist jeweils eine Wohnungsgenossenschaft ansässig, die sich durch ihre Arbeit aktiv für die Wohnraumversorgung und -gestaltung vor Ort einsetzt. Die ähnliche Unternehmens- und Mitgliederstruktur und finanzielle Lage beider Genossenschaften bei gleichzeitiger verschiedener Herangehensweise bezogen auf den Umgang mit Wohnungsl Leerstand, macht die Wohnungsunternehmen zu interessanten Interviewpartnerinnen, um einen

<sup>19</sup> Darunter sind „gemeinschaftlich relevante bauliche Maßnahmen und fachliche und kommunikative Prozessbegleitung/Bewohnerbeteiligung“ (WohnStrategen e.V. o. J.) zu verstehen.

umfangreichen Eindruck von der Rolle der Genossenschaften im Umgang mit Leerstand in Thüringen zu bekommen.

In Pößneck, der größten Stadt im Thüringer Saale-Orla-Kreis, ist die Bevölkerungszahl zwischen 2000 und 2009 um neun Prozent zurückgegangen; dies entspricht einem Einwohnerverlust von 1.303 Einwohnern (Stadt Pößneck 2020). In diesem Zusammenhang hat ein Interview mit der Wohnungsgenossenschaft Pößneck eG stattgefunden. Das gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen besitzt 938 Wohneinheiten in mehreren Stadtteilen und Vororten von Pößneck. Zum Wohnungsbestand zählen mehrere Neubaugebiete mit familien- und senior:innenfreundlichen Wohneinheiten und modernisierte Wohnblöcke in zentraler Lage sowie kleinere Mehrparteienhäuser am Stadtrand (Wohnungsgenossenschaft Pößneck eG 2020).

Die Finanzierung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgte durch Eigenmittel des Wohnungsunternehmens, ergänzt um KfW-Fördermittel zum energieeffizienten und barrierearmen Sanieren (IM 2021b).

### AWG Eisenach eG

Die AWG Eisenach eG hat, neben einem eigenen Wohnungsbestand von 2.834 Wohnungen in Eisenach, Creuzburg, Ifta und Mihla, durch die Betreuung von acht kleineren Genossenschaften mit insgesamt etwa 2.784 Wohneinheiten ein Alleinstellungsmerkmal in Thüringen (AWG o. J.; IH 2021: 2:00). Dadurch verfügt sie über einen guten Gesamtüberblick über die Thüringer Wohnungswirtschaft, was sie bezogen auf die Rolle von Genossenschaften im Umgang mit Leerstand zu einer qualifizierten Interviewpartnerin macht (IH 2021: 3:15).

Im weiteren Verlauf der Forschungsarbeit werden die beiden genannten Genossenschaften und ihr Umgang mit den gegenwärtigen Herausforderungen zueinander in Bezug gesetzt.

## 6. Auswertung: Zwischen Leerstand und Gemeinschaft

Im Interview mit einer der Mitinitiator:innen der WohnStrategen, Ulla Schauber, konnte Näheres zur aktuellen Lage gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Thüringen erfahren werden: So verteilen sich die circa 40 heute existierenden Projekte sowohl über den städtischen, als auch den ländlichen Raum<sup>20</sup> (US 2020: 8:20). Während die Nachfrage ursprünglich (entgegen dem deutschlandweiten Trend; s. Kap. 2.4) eher aus dem ländlichen Raum hervorging, habe sich dieser Schwerpunkt mittlerweile auf die Mittel- beziehungsweise Großstädte (vor allem Weimar, Erfurt und Jena) verlagert. Insgesamt sei die Nachfrage aber – betrachtet man alte und vergleichsweise junge Projekte zusammen – recht ausgeglichen (US 2020: 8:30). Im Gegensatz zum bereits erwähnten deutschlandweiten Trend zur Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte im Neubau, sei eine Besonderheit Thüringens, dass hier mehrheitlich Bestandsprojekte existieren, ein Phänomen, welches auf den ausgeprägten Leerstand in Thüringen zurückzuführen sei, so Schauber (US 2020: 12:06).

Aufbauend auf diesen allgemeinen Erkenntnissen zur Lage des gemeinschaftlichen Wohnens in Thüringen, soll nun im weiteren Verlauf der Auswertung gezielt auf für die Beantwortung der Forschungsfrage relevante Aspekte eingegangen werden, die sich im Zuge der SWOT-Analysen herauskristallisiert haben.

<sup>20</sup> Der Begriff „ländlich“ wird hier auf Grundlage der Wortwahl in den Interviews verwendet. Zur alternativen Begriffsverwendung „peripher“ s. Kap. 2.4, S. 15.

## 6.1 Lokale Wohnwünsche – gemeinschaftliches Wohnen als Nische

In den Expert:inneninterviews und der anschließenden Analyse zeigt sich eine Diskrepanz zwischen Wohnwünschen und Wohnungsangeboten, welche den Akteur:innen bewusst ist und wogegen diese unterschiedlich vorgehen. Zudem zeigen sich im Hinblick auf gemeinschaftliches Wohnen als Nische und dessen Umsetzung verschiedene Hemmnisse und Probleme:

Ein erstes Hemmnis sind andere Wohnwünsche, die sich nicht mit gemeinschaftlichem Wohnen oder aktuellen Wohnungsangeboten in Mehrparteienhäusern verbinden lassen: „Wohnwünsche werden in die Richtung geäußert: Ich möchte eine Fläche haben, wo ich mein Eigenheim errichte“ (EH 2021:17). Sowohl von Seiten der Stadtplanung Arnstadt, als auch der Wohnungsgenossenschaften wird darauf durch die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten sowie den Neubau von Wohnungsangeboten „im Reihenhaustil“ (IH 2021: 20:00) reagiert, die besonders für junge Menschen und Familien attraktiv sein sollen (EH 2021: 17:00; IH 2021: 20:10).

In Kapitel 2.4 wurde festgestellt, dass gemeinschaftliches Wohnen als „eine dynamisch wachsende Nische“ (Spellerberg 2020: 2.) gesehen wird. Empirisch lässt sich erkennen: Aus Sicht der meisten Akteur:innen findet sich kaum Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen in peripheren Räumen (EH 2021: 13:00; IM 2021a: 15:51, 20:24; AM/JS 2021 49:40; US 2020: 7:00): „Es ist niemand da, der die Ansprüche stellt, gemeinschaftlich Wohnen zu wollen“ (EH 2021: 13:00). „[Gemeinschaftliches Wohnen] ist im Wachsen, überall, würde ich sagen [...], aber es ist immer noch eine Nische – es ist ein Bruchteil von der Bevölkerung, der sich überhaupt vorstellen kann, so zu wohnen“ (US 2020: 20:00). Als hemmend werden die bestehende Altersstruktur sowie gesellschaftlich dominierende Normen von Wohnen im Eigentum gesehen (IM 2021a: 2:34, 16:30, 20:46). Des Weiteren werden der große Arbeits- und Zeitaufwand, auch in der Beziehungsarbeit, als Hindernis empfunden:

„Das ist individuell, die Angst man gibt etwas auf durch eine Gemeinschaft, man muss miteinander kommunizieren, Dinge aushandeln, man muss Vertrauen aufbauen, das ist für viele nicht das, was der Traum ihres Wohnens ist.“ (US 2020: 21:00)

Generell findet gemeinschaftliches Wohnen dennoch Anklang. Bei den befragten Fachakteur:innen besteht die Bereitschaft, Gruppen gemeinschaftlichen Wohnens zu unterstützen oder selbst gemeinschaftliches Wohnen umzusetzen (EH 2021: 13:00, 20:00; IM 2021a: 12:39, 15:57). Als Voraussetzung dafür wird eine passende Interessent:innengruppe „mit funktionierender Eigendynamik“ (IM 2021a: 17:25) gesehen. Eine eigens durch Wohnungseigentümer:innen initiierte Umsetzung ohne existierende Nutzer:innengruppe ist in diesem Sinne nicht vorstellbar. Dies sei besonders für schrumpfende Regionen charakteristisch (US 2020: 27:00). Die Umsetzung von gemeinschaftlichem Wohnen für Senior:innen als Formen betreuten Wohnens mit einzelnen Gemeinschaftsräumen und -angeboten, funktioniere aufgrund großer Nachfrage hingegen auch eigenständig (IH 2021: 10:30). Dem gegenüber stehe ein steigendes Interesse besonders junger Familien an gemeinschaftlichem Wohnen, während es „weniger die älteren Menschen sind, die wirklich initiativ werden. Die[se] machen zwar nachher mit [...], sind aber weniger die Zugpferde.“ (US 2020: 9:00)

## 6.2 Wohnprojekte – gemeinschaftlich, betreut, mehrgenerationell?

Im Gespräch mit den Expert:innen und der anschließenden Analyse konnte das unterschiedliche oder zumindest leicht divergierende Verständnis gemeinschaftlicher Wohnprojekte bestätigt werden. Es werden zum Teil bestimmte Charakteristika gemeinschaftlichen Wohnens hervorgehoben, die auf eine weniger eng gefasste beziehungsweise konkrete Definition schließen lassen. Auf Nachfrage wird gemeinschaftliches Wohnen als „solidarisch[es]“ Zusammenwohnen mit Gemeinschaftsflächen, aber getrennten

Wohneinheiten verstanden (AM 2021: 33:35) oder allgemeiner als gemeinsame Organisation im „genossenschaftlichen Sinne“ (EH 2021: 14:00) beschrieben. Gemeinschaftliches Wohnen wird auch als das Zusammenführen von Menschen „mit gleicher Lebenssituation“ (IH 2021: 26:03) beziehungsweise noch expliziter als „Wohngruppen von gleichaltrigen Leuten mit ähnlichen Interessen“ dargestellt (IM 2021a: 12:08). Mehrgenerationenwohnen wird zudem als etwas getrennt zu Betrachtendes erachtet. Die anfängliche Darstellung der Vielfalt gemeinschaftlicher Wohnformen (s. Kap. 2.4) hat gezeigt: Mehrgenerationenwohnhäuser sind durchaus nur eine von vielen Formen gemeinschaftlichen Wohnens. Im Gespräch mit den Vertreter:innen der Genossenschaften in Pößneck und Eisenach wird jeweils die Gefahr von Generationskonflikten innerhalb einer altersgemischten Wohngruppe angesprochen (s. Kap. 6.5; IH 2021: 13:50; IM 2021a: 5:42). Die befragten Bewohner:innen des Projekts<sup>21</sup> „Generationswohnen in Arnstadt-Ost“ hingegen empfinden die generationelle Durchmischung als „Grundvoraussetzung“ (B 2021: 55:33) für das Funktionieren des Wohnprojekts. Denn es brauche „Kümmerer“ (B 2021: 31:19), die noch aktiv genug sind und die Organisation gemeinschaftlicher Aktivitäten in die Hand nehmen.

Aus den Interviews geht außerdem hervor, dass auch über die Hausgemeinschaft (im Sinne des BBSR, s. Kap. 2.4) hinaus gedacht wird: Während der Referatsleiter der Wohnungsbauförderung des TMIL gemeinschaftliches Wohnen als „Miteinander der Hausbewohner:innen“ (JS 2021: 01:01:30) definiert, verwendet Schauber auch den Begriff der „Dorfgemeinschaft“ (US 2020: 31:00) und meint dabei Nachbar:innenschaftshilfen und Treffpunkte, die ins gesamte Quartier ausstrahlen.

Die besagte Erwartung nach mehr „Service“ (s. Kap. 2.3) wird auch von den Genossenschaften in Pößneck und Eisenach aufgegriffen: „Geteilte Dienstleistungen“ (IM 2021a: 14:47) werden zusammen mit dem verstärkten Angebot gemeinschaftlich genutzter Flächen als wichtiges Element gemeinschaftlichen Wohnens angesehen (IH 2021: 25:20). Insbesondere das Interview mit der AWG Eisenach hat die vorherige Annahme bestätigt, dass das Verständnis gemeinschaftlicher Wohnprojekte und des betreuten Wohnens für Senior:innen zusammen gedacht werden können (IH 2021: 10:20).

Es stellt sich insgesamt die Frage, inwieweit das divergierende allgemeine Verständnis gemeinschaftlichen Wohnens beziehungsweise die unterschiedliche Schwerpunktsetzung die Verbreitung der Idee in der breiten Bevölkerung erschwert und die Potenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte deshalb aktuell noch nicht vollends ausgeschöpft werden können. Obwohl gemeinschaftliches Wohnen mittlerweile zu den „Klassikern“ unter den neuen Wohnformen abseits des Einfamilienhauses gezählt wird (Ginski et al. 2012: 6), spricht die Referatsleitung der Wohnbauförderung im TIML von einer „Uneindeutigkeit des Begriffs“ (JS: 2021: 01:04:40), die unter anderem auch bestimmte Klischees bezüglich gemeinschaftlichen Wohnens bestärken könne und somit einer wachsenden Nachfrage nicht unbedingt dienlich sei (ebd.).

### 6.3 Riskant bewertete Rahmenbedingungen für die institutionelle Initiierung gemeinschaftlichen Wohnens

Während gemeinschaftliches Wohnen (in teils abweichenden Begriffsdefinitionen (s. Kap. 6.2) bei allen interviewten Akteur:innen auf breites Interesse stößt, wird dieses Wohnkonzept von den Wohnungseigentümer:innen noch nicht auf die Reaktivierung des Leerstands bezogen. Auf tieferes Vorwissen stößt ein solcher Vorschlag nur bei intermediär Planenden mit Spezialisierung auf den Stadtumbau wie den Interviewpartner:innen am TMIL oder der Vorsitzenden der Wohnstrategen mit privatem Planungsbüro (AM/JS 2021: 42:00; US 2020: 25:00). Im Zuge der Begleitung des ExWoSt-Projekts „Generations-

<sup>21</sup> Es handelt sich dabei um drei befragte Personen, die aber aufgrund der übereinstimmenden Aussagen im Folgenden als Einheit aufgeführt werden.

wohnen in Arnstadt-Ost“ fand auch eine Qualifizierung des Stadtplanungsamts in Arnstadt statt, so die Leiterin Frau Herger (EH 2021: 31:00). In der breiten Praxis scheint dieses Wissen noch nicht vorhanden zu sein. Es fehlt an Expertise oder auch das Wissen um bereits realisierte, vergleichbare Projekte (IH 2021: 32:50; IM 2021b).

Im Vergleich zu dem Nachfragerfordernis (s. Kap. 6.1) und der Einbindung der Bestandsmieter:innenschaft (s. Kap. 6.2) erachten die Wohnungsunternehmen weitere Hürden bei der Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte als sekundär. Hier werden die Komplexität der Förderprozesse von Programmen auf Bundes- und Landesebene sowie mitunter geringe Unterstützung durch die kommunale Politik und Verwaltung im peripheren Raum genannt (US 2020: 45:00).

Dies gelte besonders in kleinen Kommunalverwaltungen, wo finanzielle und personelle Ressourcen und Spezialisierung oft fehlen; JS 2021: 27:00; IH 2021: 38:25). Aus der Erfahrung im Projekt in Arnstadt-Ost wurde sowohl von Seiten der Initiator:innen (B 2021: 35:30) als auch der Leiterin des Stadtplanungsamtes betont (EH 2021: 26:00), wie wichtig personelle Kontinuität beziehungsweise das Engagement Einzelner bei allen Akteursgruppen sei.

In der Außensicht gibt der Referatsleiter für Wohnungsbauförderung im TMIL zu bedenken, dass der Investor sein Investitionsrisiko im Regelfall sinnvollerweise an die vorhandene Nachfrage anpassen wird. Die sei gerade in peripheren Räumen so aktuell meist nicht erkennbar (AM/JS 2021: 18:00). Denn alle – das betont auch die Leiterin des Stadtplanungsamtes Arnstadt (EH 2021: 30:00, 38:00) – unterliegen dem Wirtschaftlichkeitsgebot (bei kommunalen Wohnungsunternehmen sind davon indirekt auch die Kommunen als Eigentümerinnen selbst betroffen (Nelle 2015: 57)). Von Seiten der befragten Wohnungsunternehmen wird dies so nicht kommuniziert, allerdings ist die finanzielle Lage der institutionellen Wohnungseigentümer:innen in Thüringen sehr heterogen. Das Pilotprojekt „Generationswohnen in Arnstadt-Ost“ wurde auf Wunsch des Wohnungsunternehmens beispielsweise umfangreicher – beziehungsweise aus dem Leerstandsumfang heraus argumentiert – dimensioniert, als von den Initiator:innen ursprünglich angedacht. Dies deutet darauf hin, dass die Einbettung in den finanziellen und organisatorischen Rahmen der ExWoSt-Förderung ausreichend Sicherheit und Erfolgsversprechen bietet.

#### 6.4 Unzureichende Teilhabe der Bewohner:innenschaft

Unabhängig von den beschriebenen unterschiedlichen Fokussetzung und den thematisierten Rahmenbedingungen ist die gemeinsame Motivation und das Interesse für ein Leben in der Gemeinschaft aller Mitstreiter:innen erfolgsentscheidend. Häufig kommt – wie auch im Beispiel „Generationswohnen in Arnstadt-Ost“ – die erste Initiative von einer kleinen Kerngruppe mit gemeinsamer Vorstellung, die sich dann im Verlauf der Zeit durch hinzukommende Mitglieder erweitert. Anfangs gelang es mit Erfolg neue Mitstreiter:innen für das Projekt zu gewinnen, auch wenn sich die „Rekrutierung“ junger Interessent:innen von Beginn an als schwierig erwies (B 2021: 17:40). Die Sicherstellung weiterer Interessent:innen neben den ursprünglichen Initiator:innen war damals eine Bedingung der WBG-Arnstadt für die Umsetzung des Projekts (US 2020: 33:30). Die Bewohner:innen berichteten über die vielversprechenden Anfänge des Projekts, die sich durch einen regen Austausch zwischen den an der Umsetzung beteiligten Akteur:innen und viele gemeinschaftliche Aktivitäten auszeichneten (B 2021: 10:50, 13:35, 26:47, 30:40, 41:10).

Wie sich jedoch im Verlauf herausstellte, kann die Einbettung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Mietshäuser, die sich in den Händen institutioneller Wohnungseigentümer:innen mit eigener Unternehmensstruktur und Wirtschaftlichkeitsgebot befinden, auch zu Herausforderungen und Hemmnissen führen. Es muss bedacht werden, dass in einem Mietshaus, welches noch dazu in einer von Schrumpfung betroffenen Region verortet ist, ein Mieter:innenwechsel unvermeidbar ist. Die Bewohner:innen betonen immer wieder, dass das fehlende Interesse der nachgezogenen Mieter:innen zum Erliegen der gemein-

schaftlichen Aktivität geführt habe (B 2021: 14:08, 14:30, 26:46, 44:16, 45:30). Die anfänglichen Interessenswerkstätten, Arbeitsgruppen und „Baubesprechungen“ (B 2021: 10:50) gemeinsam mit der zukünftigen Bewohner:innenschaft im Falle Arnstadt-Osts sollten die Mitgestaltung des Planungsprozesses garantieren und boten somit eine gute partizipative Basis. Auch der zunächst verhandelte Kooperationsvertrag mit dem Arnstädter Wohnungsunternehmen sowie der 2011 gegründete Verein waren wichtige Mittel für die Mitsprache bei der Auswahl der Mietinteressent:innen. Die letztendliche Auflösung des Vereins durch fehlende Verantwortungsbereitschaft (B 2021: 28:00, 34:27, 53:25; US 2020: 41:00) sowie ein vermutlich durch mangelnde, personelle Kontinuität verursachtes fehlendes Verständnis und Interesse der gemeinschaftlichen Strukturen seitens der WBG-Arnstadt (B 2021: 31:50, 35:30), haben dafür gesorgt, dass die Mitsprache (z. B. bei der Vergabe frei gewordener Wohneinheiten) verloren gegangen ist (B 2021: 38:15). Laut Ulla Schauber von den WohnStrategen sei gerade letzterer Aspekt elementar wichtig für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, um die „Projektidee [zu] sichern“ (US 2020: 45:00). Umgesetzt werde das im Mietwohnungsbau in der Regel aber nicht (ebd.). Mit der Zeit sei es zu einer zunehmenden Entfremdung innerhalb der Bewohner:innenschaft gekommen. Konflikte und das „sich untereinander nicht mehr kennen“ habe dazu geführt, dass die Befragten heute das Gefühl haben wie „in jedem anderen Mietshaus“ zu wohnen (B 2020 39:18, 47:28, 53:20).

Bereits frühzeitige und weniger gemeinschaftsfördernde Entscheidungen seitens der WBG-Arnstadt waren Vorboten später aufkommender Probleme. Dem folgend sehen die befragten Bewohner:innen vor allem die hohe bauliche Qualität des Wohnkomplexes sowie die infrastrukturelle Anbindung (B 2021: 20:50) als großen verbliebenen Vorteil des Projekts. Zwar tragen einige bauliche Elemente wie die Laubengänge, der große Gemeinschaftsraum sowie der Hof mit Bänken zwischen den beiden Wohnblöcken durchaus zur Gemeinschaftsförderung bei (B 2021: 11:55, 25:00), jedoch eher sporadisch und in kleinen Gruppen, die sich noch für die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens interessieren (B 2021: 14:30). Das Beharren auf dem Umbau zweier Wohnblöcke und die damit entstehende große Zahl an Wohneinheiten (52) wird seitens der Bewohner:innen ebenfalls als Problem wahrgenommen (B 2021: 22:23, 23:40, 44:16, 52:52). Auch Ulla Schauber sieht in der damaligen Entscheidung der WBG-Arnstadt, zwei Gebäude zu nutzen und hinzukommend nur drei bis fünf größere Familienwohnungen zu integrieren, eine Ursache, weshalb die gewünschte Mischung nicht entstanden sei (US 2020: 36:30, 41:30). Sie schließt daraus, dass „die viel größere Chance für den Leerstand, also für schrumpfende Regionen und Wohnungsbaugesellschaften [sei], sich auf solche Wohnungsangebote einzulassen, [die ein] bisschen mehr Service [bieten], ein bisschen mehr Gemeinschaftsfläche [...]“ (US 2020: 45:00) und weniger verbindlich sind.

## 6.5 Leerstandsproblematik und Generationenkonflikt bei Genossenschaften

Eine hohe Leerstandsquote stellt in vielen Regionen Thüringens eine große Herausforderung dar (Böttcher et al. 2018: 44). Während der prognostizierte Anteil an Leerstand mit wenigen Ausnahmen im gesamten Land Thüringen durch den natürlichen Bevölkerungsrückgang steigen wird (s. Kap. 2.2) bestehen bislang große regionale Disparitäten in Bezug auf das Ausmaß des Leerstandes bei Wohnungsbaugenossenschaften in Klein- und kleinen Mittelstädten. So befände sich die Leerstandsquote bei einer Genossenschaft in Eisenach mit 7 bis 8 Prozent auf einem hohen oder bei der WG Königsee mit 16 Prozent auf einem sehr hohen Niveau. Hingegen sei Leerstand in Bad Berka aufgrund des nahegelegenen Zentralklinikums als großer Arbeitgeber keine Problematik (IH 2021: 6:15). Der Leerstand ist demnach differenziert zu betrachten und wird durch unterschiedliche Standortfaktoren beeinflusst.

Durch die Maßnahmen, die die Wohnungsbaugenossenschaften in ihren Beständen umsetzen, leisten sie teilweise auch einen Beitrag zur Stadt- und Quartiersentwicklung. Im Umgang mit der Leerstandsproblematik scheint Abriss und Neubau – vor dem Hintergrund von Förderprogrammen wie „Stadtumbau-

Ost” – aus Sicht der Wohnungsgenossenschaften häufig wirtschaftlicher zu sein als mit den leerstehenden Bestandsgebäuden eine Lösung zu entwickeln (IH 2021: 21:35). Jedoch kann im Gegensatz dazu auch ein modernisiertes Wohnraumangebot selbst in einer Plattenbausiedlung ein beliebtes Familienwohngebiet sein, wenn beispielsweise Standortfaktoren wie eine gute Infrastruktur und Anbindung bei gleichzeitiger Verkehrsberuhigung sowie der naturnahen Lage gegeben sind. Die Wohnraumnachfrage ist demnach stark von bestimmten Standortfaktoren abhängig die sich durch die Wohnungsbaugenossenschaften kaum beeinflussen lassen, vielmehr liegen diese in der Verantwortung der Kommune.

Demgegenüber ist die Wohnraumqualität, welche durch die Wohnungsbaugenossenschaften direkt beeinflusst werden kann, ebenfalls ein wesentlicher Faktor, der zur Vermietbarkeit einer Wohnung beiträgt. Aktuell lässt sich zwar Leerstand in einigen der Wohnkomplexen finden, dies läge jedoch nicht an mangelnder Nachfrage, sondern am gegenwärtigen Zustand der Wohneinheiten, der nicht den Wohnwünschen der Nachfrager:innen entspreche (s. Kap. 6.1; IM 2021a: 8:25). Auf den bestehenden Leerstand reagieren die Wohnungsbaugenossenschaften neben Rückbau mit Stilllegung der oberen Geschosse (vom 4.OG an aufwärts), denn dort konzentrierte sich der Leerstand (EH 2021: 11:00). Unsanierete Wohnungen, die nur über eine Treppe erreichbar sind, stießen auf keine Nachfrage mehr und noch gäbe es nur im Einzelfall Nachnutzungskonzepte: In Arnstadt beispielsweise werden sie zurzeit als erweiterte, wohnungsbezogene Lagerräume genutzt (EH 2021: 10:00). Darüberhinausgehend könnten diese aktuell leerstehenden Flächen als Gemeinschaftsflächen genutzt und der gesamten Hausgemeinschaft zur Verfügung gestellt werden.

Der Leerstand kommt demnach hauptsächlich durch einen Mangel an ansprechendem Wohnraum. Wenn das passende Angebot vorhanden ist, komme die Nachfrage automatisch. Es sei „[alles] eine Frage der Qualität“ (IM 2021a: 11:07). Wie in Kapitel 2.3 erörtert, haben sich auch aus diesem Grund viele Wohnungsgenossenschaften hin zu serviceorientierten Dienstleistungsgenossenschaften entwickelt. Dieser Trend konnte in den Expert:inneninterviews bestätigt werden: Als Reaktion auf den fortschreitenden demografischen Wandel und die unterschiedlichen Bedürfnisse der Mitglieder werden inzwischen soziale beziehungsweise gemeinwohlorientierte Dienstleistungen angeboten wie beispielsweise „eine betreute Wohnanlage mit Tagespflege“ (IH 2021: 11:00). Durch eine Tochterfirma können den Mitgliedern darüber hinaus bei Bedarf umfangreiche wohnungsbezogene Instandhaltungsleistungen angeboten werden. Soziale Dienstleistungen sind hingegen nicht mit inbegriffen (Wohnungsgenossenschaft Pößneck eG 2020). Jedoch würden Kooperationen mit regionalen Dienstleistern wie Pflegediensten das Angebot ergänzen. Diese Art der erweiterten Dienstleistungen seien entscheidend und in hohem Maße nachgefragt. (IH 2021: 9:35) Besonders in schrumpfenden Regionen mit zurückgehendem Dienstleistungsangebot können die Angebote der Wohnungsbaugenossenschaften weiter an Bedeutung gewinnen und den entstehenden Nachfrageüberhang an fehlenden Dienstleistungen ausgleichen.

Als größte Herausforderung sehen die befragten Wohnungsbaugenossenschaften übereinstimmend die Altersstruktur der Städte und darüberhinausgehend insbesondere der ihrer Mitglieder. Der Altersdurchschnitt liegt hier zwischen 61 und 63 Jahren (IM 2021a: 3:04) beziehungsweise 58 Jahren (IH 2021: 4:34). Damit spiegeln beide Genossenschaften die demografische Entwicklung der Gesellschaft, insbesondere peripherer Regionen in ostdeutschen Bundesländern nicht nur wider, vielmehr konnte die eingangs beschriebene Tatsache bestätigt werden, dass die Bewohner:innenschaft der Wohnungsbaugenossenschaften von einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Senior:innen geprägt ist (Pieper 2012b: 96). Dies führe zu Investitionsstau, da Wohnungsbestände modernisiert werden müssten, nachdem Langzeitmieter:innen dort mehrere Jahrzehnte gewohnt haben. Es sei schwierig, junge Leute zu finden, die in solche Wohnungen ziehen möchten (IM 2021a: 3:23).

Wohnraum zu schaffen, der besonders eine jüngere Bewohner:innenschaft anspricht, sei daher ein wesentliches Ziel der Genossenschaften. So läge der Fokus auf der Bereitstellung eines Angebotes speziell für

größere Familien mit Kindern: Diese Wohnungen befinden sich in sanierten Wohnblöcken mit großzügigen Freiflächen und Spielplätzen in der unmittelbaren Nachbar:innenschaft sowie Kindertagesstätten und Schulen in fußläufiger Erreichbarkeit. Auch durch Sponsoring umliegender Kindertagesstätten werde ein familienfreundliches Wohnumfeld geschaffen (IM 2021a: 4:54). Darüber hinaus kann an Hochschulstandorten auch Student:innen Wohnraum in Wohngemeinschaften angeboten werden. Jedoch gehe die Belegung als Folge der sinkenden Student:innenzahl ebenfalls zurück. (IH: 2021: 20:25) Weiterführend werde diskutiert, leerstehende Wohnungen für Angebote, die über das Wohnen hinausgehen, zu nutzen und beispielsweise zum dezentralen Arbeiten in Form von Co-Working-Spaces bereitzustellen. Dies fände bisher zwar nicht ausreichend Resonanz, sodass eine Umsetzung nicht absehbar sei (IH 2021: 33:55). Angesichts der fortschreitenden Digitalisierung und des vermehrten Gebrauchs von Möglichkeiten im Homeoffice zu arbeiten, könnten diese Überlegungen jedoch zukünftig an Bedeutung gewinnen (und aufgrund der Corona-Pandemie weiter verstärkt werden).

Durch die Expert:inneninterviews konnte bestätigt werden, dass gemeinschaftliche Wohnformen Leerstand revitalisieren und eine alternde Bewohner:innenschaft in eine unterstützende Nachbar:innenschaft integrieren können. Beide Genossenschaften sehen in gemeinschaftlichen Wohnformen ein Potenzial zur Nachbar:innenschaftsförderung (IM 2021a: 13:22; IH 2021: 24:30). Bisher wurden zwar – abgesehen von einer Laubengangerschließung – aufgrund der fehlenden Nachfrage in ihren Wohnkomplexen keine weiteren gemeinschaftlich genutzten (Wohn-)flächen umgesetzt (IM 2021a: 11:44). Jedoch werde derzeit eine betreute Wohnanlage realisiert und es soll in einer derzeit geplanten Modernisierungs- und Umbaumaßnahme erstmals ein Gemeinschaftsraum entstehen (IM 2021a: 20:24, 20:52). In Königsee wurde bereits ein Bestandsgebäude für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt von Senior:innen umgebaut. Dabei wurden neben einem Laubengang und einem Aufzug auch ein Pflegedienst integriert. Grundsätzlich seien Wohnanlagen, die vornehmlich für Senior:innen vorgesehen sind, in großem Maße nachgefragt (IH 2021: 10:45). In dieser Tatsache spiegelt sich auch der Umgang mit möglichen Generationenkonflikten wider. So sehen die befragten Wohnungsbaugenossenschaften von generationenübergreifenden Wohnprojekten ab. Denn in Häusern, in denen die Generationen aufeinander träfen, käme es vermehrt zu sozialen Problemen: Einige ältere Anwohner:innen fühlten sich beispielsweise durch Lärmbelästigung und andere Lebensweisen der jüngeren Bewohner:innen, Paare oder Familien gestört (IH 2021: 13:35). Es fehle die Bereitschaft, sich an neue Wohnsituationen anzupassen (IM 2021a: 20:24, 20:52). Parallel dazu fühlen sich jüngere Bewohner:innen gleichermaßen gestört (IH 2021: 14:07). Dieser Problematik werde durch Mediation zwischen unzufriedenen (meist) älteren Mieter:innen und jüngeren Bewohner:innen entgegengewirkt (IM 2021a: 5:07).

Zu betonen ist, dass die Wohnungsbaugenossenschaften jede Um- oder Neubaumaßnahme, die eine große Nachfrage verspricht, umsetzen würden. Die Finanzierung stelle bei einer solchen Voraussetzung für ein wirtschaftlich gut aufgestelltes Unternehmen vor dem Hintergrund der aktuellen Finanzierungsbedingungen kein größeres Problem dar. (IH 2021: 35:35) Jedoch bestehe die aktive Nachfrage nach konkreten gemeinschaftlichen Wohnprojekten derzeit nicht (IH 2021: 12:40, 23:18).

Im bereits vorgestellten Modellprojekt „Gemeinsam statt einsam. Generationswohnen in Arnstadt-Ost“ wurde der Versuch durchgeführt, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in Zusammenarbeit mit einem Wohnungsunternehmen zu initiieren. Die Wohnungsbaugesellschaft Arnstadt mbH lehnte ein Interview zu der Thematik des gemeinschaftlichen Wohnens und konkret auf ihr realisiertes Wohnprojekt jedoch ab.

## 6.6 Fehlender inhaltlicher Austausch und enge personelle Einbindung: Kommunikation der Akteur:innen

Die personelle Nähe der lokalen Akteur:innen untereinander wird von den WohnStrategen ebenso wie von den Referatsleitungen für Städtebau- und Wohnungsförderung als günstige Ausgangsbedingung kleiner Kommunen für Pilotprojekte wie das gemeinschaftliche Wohnen in ehemaligem Leerstand von Mehrparteienhäusern erachtet. Dies gilt - so zeigt das Fallbeispiel „Generationswohnen in Arnstadt-Ost“ - sowohl in der projektbezogenen Zusammenarbeit der Wohnungsunternehmen mit der Stadtverwaltung (US 2020 37:00; EH 2021 28:00), als auch für das Einbeziehen in der strategischen Stadtentwicklungsplanung (EH 2021 9:00). Doppelfunktionen wie Geschäftsführer der städtischen Wohnungsgesellschaft und - mit dem Eintritt ins Rentenalter - Vorstand eines lokalen Vereins gewährleisten kurze Informationswege, einfachen und informellen Kontakt sowie die Weitergabe lokalen Wissens. Dafür ist personelle Kontinuität (in der Pionierphase noch) fundamental: Die öffentliche Verwaltung ist in kleinen Kommunen oft zu wenig fachlich spezialisiert, als dass es bislang institutionalisiertes Wissen oder Vorgehen gebe, sondern der Realisierungserfolg entscheidend vom Engagement Einzelner abhängt (EH 2021: 15:04; 23:00; 28:35).

Über das Verhältnis von Mieter:innen beziehungsweise Mitgliedern zu den Verwaltungen der Wohnungsanbieter:innen lassen sich aus den geführten Interviews keine generalisierenden Aussagen treffen; wohl aber deuten sie auf eine starke Ausrichtung auf die Wünsche der bestehenden, langjährigen Bewohner:innen hin (IH 2021: 9:15, 12:45; IM 2021a: 02:50), im Sinne eines funktionierenden Austauschs der beiden Akteur:innengruppen. Unter den Bewohner:innen selbst scheint insbesondere die Kommunikation zwischen langjährigen und neu zugezogenen Parteien wenig ausgeprägt, teils sogar konfliktbehaftet (s. Kap. 6.4).

Wie die Abbildung 4 darstellt, sind die Beziehungen zwischen den intermediären Akteur:innen der Wohnstrategen und den LeerGut-Agenten, aber auch zu der Städtebauförderung im TMIL anders als innerhalb kleiner Kommunen erkennbar distanzierter: Auf Nachfrage nach der Zusammenarbeit werden die Wohnstrategen von Seiten des Ministeriums nicht genannt, sondern nur die LeerGut-Agenten (AM 2021 35:00). Andersherum ist man überrascht über die unabgesprochene Erwähnung im zweiten Thüringer Wohnungsmarktbericht (US 2020: 63:00). Die LeerGut-Agenten sind wiederum selbst (noch) ein loses Netzwerk (US 2021). Diese personelle wie inhaltliche Distanz zwischen institutionellem Stadtumbau und gemeinschaftlichem Wohnen scheint symptomatisch für die isolierte Betrachtungsweise von (gemeinschaftlichen) Mehrgenerationenwohnprojekten einerseits und Leerstand in Mehrparteienhäusern andererseits, das auch ein ExWoSt-Pilotprojekt wie das in Arnstadt-Ost nicht längerfristig überwinden kann. Denn dieses Beispiel scheint ähnlich wie andere Leuchtturmprojekte unter den Wohnungsunternehmen nicht bekannt zu sein (IM 2021b). Mit ihrer Arbeitshilfe „Alternative Wohnformen und soziale Projekte“ hat der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw), in dem die kommunalen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften organisiert sind, sich seinerseits aufgeschlossen für die Thematik (gemeinschaftlichen Wohnens in teils noch genutzten Wohnungsbeständen) positioniert (vtw 2019). Gegenseitige Kontaktaufnahme von Interessent:innen an gemeinschaftlichen Wohnformen und Wohnungsunternehmen als Leerstandseigentümer:innen gibt es bislang noch nicht erfolgreich (IH 2021 12:15; IM 2021a: 15:52). Hier kann das Projekt Arnstadt-Ost eine Vorbildfunktion übernehmen beziehungsweise ist die vermittelnde Rolle der LeerGut-Agenten oder Wohnstrategen e.V. essenziell.

Obwohl den gemeinschaftlichen Wohnformen großes Potenzial zur Leerstandsreaktivierung und dem Halten jüngerer Menschen vor Ort zustehen, gibt es dazu keinen interkommunalen Austausch. Dies erklärt auch den geringen Bekanntheitsgrad des Pilotprojekts „Generationswohnen Arnstadt-Ost“ in Thüringen.

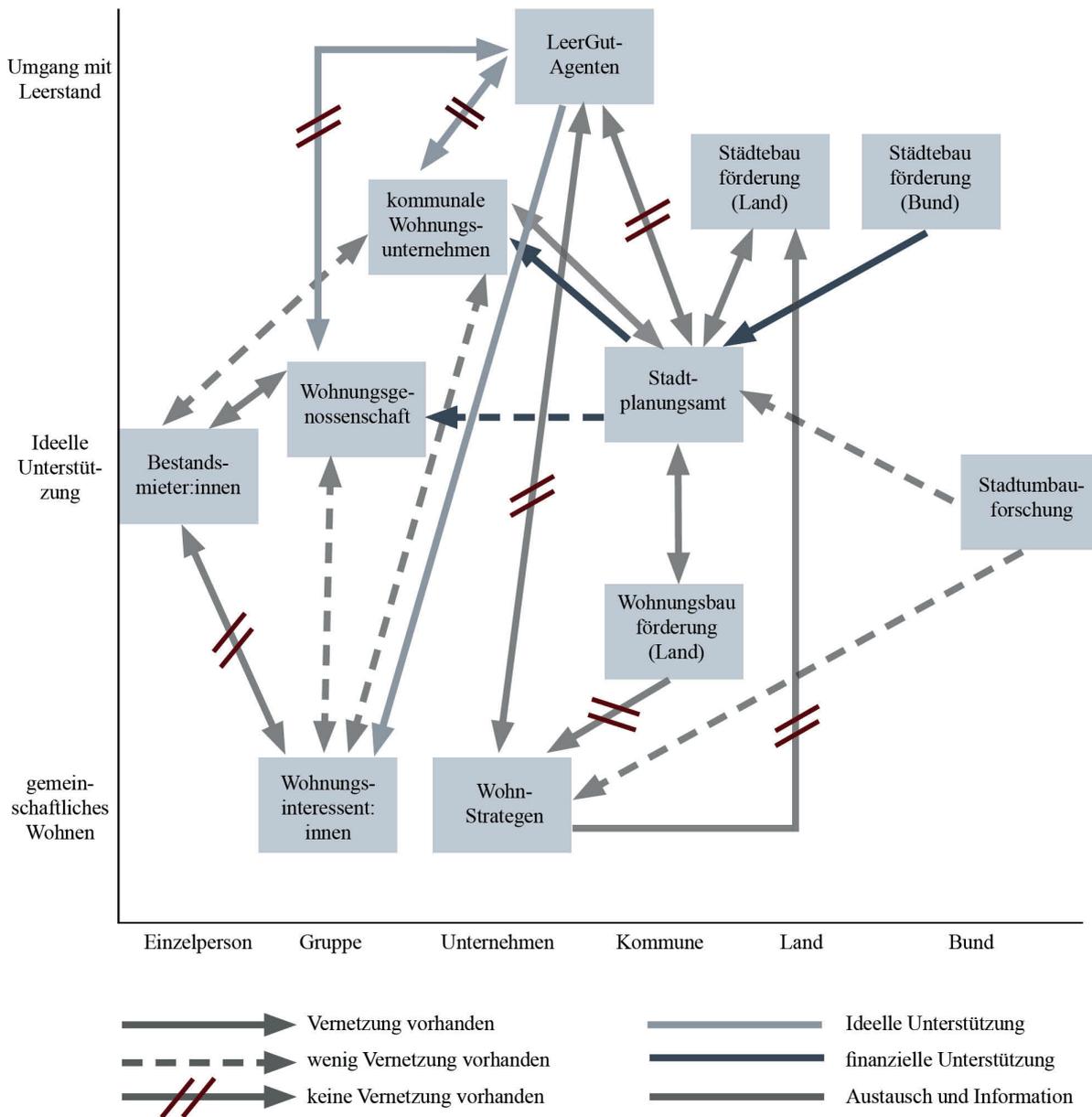


Abbildung 4: Vernetzung der Akteur:innen. Eigene Darstellung.

Wohl aber gibt es seit 2002 für Thüringer Kommunen eine jährlich vom Referat für Städtebauförderung veranstaltete Stadtumbaukonferenz des TMIL, die der wissenschaftlichen Begleitung und Evaluierung des Städtebauförderprogramms auf Landes- wie Bundesebene dient (AM 2021 30:00). Gemeinschaftliches Wohnen war hier bislang noch kein Thema.

### 7. Handlungsziele und -ansätze

Wie aus der bevorstehenden Auswertung hervorgeht, weisen gemeinschaftliche Wohnformen Potenziale auf, die Lösungsbestandteil aktueller Problematiken sein können. Gleichzeitig bestehen Herausforderungen, die eine Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen gemeinschaftlicher Wohnformen hemmen

oder dieser entgegenstehen. Aus der Auswertung gehen Handlungsziele sowie daran angegliederte Handlungsansätze hervor, die im Folgenden vorgeschlagen und beschrieben werden. Diese sollten zur Vorbereitung und bei der Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen berücksichtigt werden, um eine vermehrte Anwendung zu fördern.

## 7.1 Wissensförderung

Bislang ist das Konzept des gemeinschaftlichen Wohnens in seinem engeren Bedeutungsinhalt (s. auch BBSR 2014: 17 und WohnStrategen US 2020: 29:00) nur einer Bevölkerungsminderheit bekannt. Soll es weitere Verbreitung finden, ist eine Qualifizierung der Fachakteur:innen, insbesondere der Wohnungsunternehmen und kommunalen Verwaltungen (und im weiteren Sinne auch der kommunalen Governance in Gänze) unerlässlich (Handlungsziel 1.1). Neben generellem Wissen um gemeinschaftliches Wohnen und seine positiven Effekte auf die Stadtentwicklung, kann ein höherer Bekanntheitsgrad von (Best)Practice-Beispielen (1.2) dabei helfen, die Eignung dieses Wohnkonzepts zur Reaktivierung beziehungsweise Vermeidung von Leerstand zu verdeutlichen. Darüber hinaus braucht es konkrete und bekannte Anlaufstellen für fachliche Beratung und Betreuung bei Planung wie Umsetzung solcher gemeinschaftlicher Wohnprojekte im Bestand (1.3). Alsdann gilt es, dieses Wissen zu verstetigen und zu institutionalisieren (1.4). Dies kann nur gelingen, wenn der Umgang mit dem natürlichen Bevölkerungsrückgang und seinen Effekten (wie Wohnungsleerstand) auf die Stadt als stadtplanerische Fragestellung angesehen wird, die ressortübergreifende Lösungsansätze (wie gemeinschaftliches Wohnen) erfordern (1.5). Vereinigungen aus der (lokalen) Zivilgesellschaft können hier mit ihrem lokalen Wissen unterstützen und stellen gleichzeitig wichtige Multiplikator:innen für die Wissensweitergabe an potenziell Wohnungssuchende (jeder Lebensphase) ebenso wie Nachbar:innen oder Bestandsmieter:innen dar (1.6; s. auch Kap. 2.4).

Das Aufzeigen der Vereinbarkeit gemeinschaftlicher Wohnformen und individueller Wohnwünsche zählt zu den wichtigsten Handlungszielen für das Gelingen von gemeinschaftlichen Wohnformen im Bestand (1.1; 1.6). Dazu gehört auch das Verdeutlichen der Auswirkungen des natürlichen Bevölkerungsrückgangs für das eigene unmittelbare sozialräumliche Umfeld und den eigenen Alltag beziehungsweise der daraus resultierenden Handlungserfordernis und Bereitschaft zu neuen (Formen der) Nachbar:innen(schaften). Im weiteren Sinne gehört dazu auch der regelmäßige Austausch mit der Nachbar:innenschaft (s. auch 3.1). In untenstehender Grafik sind für diese Handlungsziele mögliche Handlungsansätze, differenziert nach Akteurs- und Zielgruppen, aufgeführt (s. Abb. 5).

## 7.2. Kommunikation fördern

Für eine weitere Verbreitung und Umsetzung gemeinschaftlichen Wohnens ist die Förderung von Kommunikation ein zentrales Handlungsziel. Kommunikation, auch in ihrer weiteren Anwendung durch Vernetzung von Akteur:innen, ist bei der Entwicklung von gemeinschaftlichem Wohnen zu praxisnahen Lösungen für Leerstand von immanenter Bedeutung.

Mithilfe vernetzender und unterstützender Strukturen auf Kommunal- und Landesebene kann die Nachfrage nach und Attraktivität von gemeinschaftlichem Wohnen erkennbar gemacht werden (Handlungsziel 2.1). Vernetzende Strukturen und Beratungsangebote (2.2) ermöglichen zum Beispiel Interessent:innengruppen gemeinschaftlichen Wohnens besseren Informations- und Erfahrungsaustausch oder Kommunen zusätzlich Wissen über zielgerichtete Handlungsstrategien und in der Folge Kompetenzen für die proaktive Initiierung und Förderung gemeinschaftlichen Wohnens in der eigenen Kommune (s. auch 1.3). Die Ausrichtung auf kommunikative und aktivierende Planung bietet Kommunen Möglichkeiten, Diskussionen über gemeinschaftliches Wohnen in der Stadtgesellschaft anzuregen und durch offene und belebende

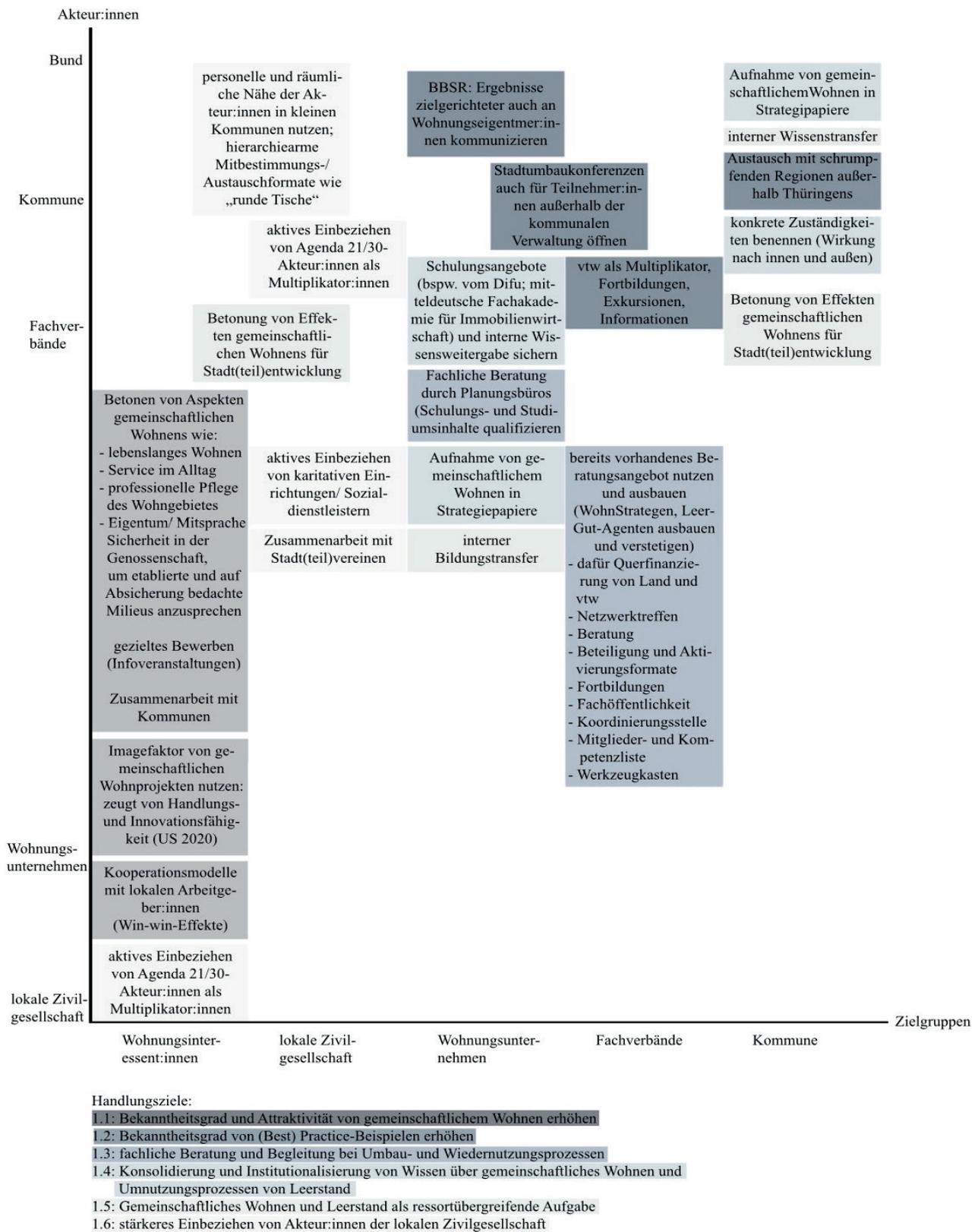


Abbildung 5: Handlungsansätze zur Wissensförderung. Eigene Darstellung.

Strukturen einen Anstoß für die breite Akzeptanz neuer Wohnformen zu bieten (2.3). Hier kann auch ein:e dafür beauftragte:r Sozialarbeiter:in ein:e wichtige:r Akteur:in beziehungsweise die Implementierung eines Quartiersmanagements sinnvoll sein. Besondere Bedeutung sollte dabei auch der Integration bestehender zivilgesellschaftlicher Vereine und Initiativen zukommen (2.4; s. auch 1.6).

Abschließend kann zum einen die Suche von Wohngruppen nach Wohnraum und das Angebot passenden Leerstands für gemeinschaftliches Wohnen durch umfangreiche Matchingangebote verbunden werden (2.5). Zu diesem Zweck können Anwendungsbereiche bestehender Akteur:innen und Infrastrukturen ausgeweitet werden. Zum anderen können Wohnungsunternehmen Zusammenhalt und gemeinsame Identität alter und neuer Bewohner:innen durch kommunikative und partizipative Handlungsstrukturen stärken (2.6).

Die den Handlungszielen zugeordneten Handlungsansätze ordnen sich nach der Ebene sowie dem Aufwand der Umsetzung (s. Abb. 6).

### 7.3. Teilhabe sichern

Die erfolgreiche Initiierung und Etablierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts im (bisher leerstehenden) Bestand von Wohnungsunternehmen ist mit besonderen Herausforderungen für die (sich neu zusammensetzende) Bewohner:innenschaft beziehungsweise entsprechenden Gruppendynamiken verbunden. Um die Interessen der Mitstreiter:innen über den gesamten Entwicklungsprozess eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts sowie darüber hinaus langfristig berücksichtigen zu können, sollte sich die integrale Bedeutung der Mitsprache seitens der Bewohner:innen von den institutionellen Wohnungsunternehmen vergegenwärtigt und eine Verstärkung dieser Mitsprache angestrebt werden (Handlungsziel 3.1). Dafür ist auch der stetige Austausch zwischen Bewohner:innenschaft und institutionellem Wohnungseigentümer unerlässlich. Neben dieser akteursübergreifenden Zielsetzung muss auch innerhalb einer Genossenschaft oder Wohnungsbaugesellschaft die klare Ausrichtung an den Voraussetzungen einer funktionierenden Gemeinschaft im Bestand anvisiert werden. Dies ist nur möglich, wenn die gemeinschaftlichen Dynamiken in der Unternehmensstruktur von vornherein bedacht und ausreichend integriert werden (3.2; s. auch 2.6). Zuletzt gilt es, die Teilhabe innerhalb der sich (demografisch) wandelnden Bewohner:innenschaft zu fördern, Konflikten entgegenzuwirken und so die Ursprungsidee des gemeinschaftlichen Wohnprojekts zu sichern. Der Austausch innerhalb der Gruppe sowie mit der umliegenden Nachbar:innenschaft ist elementar wichtig für das Funktionieren eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts. Deshalb sollten entsprechende (interne) Austauschformate initialisiert werden (s. auch 2.3), um dem Handlungsziel eines ausreichenden Verständnisses zwischen der Bestandsmieter:innenschaft, der Nachbar:innenschaft und neuen (jüngeren) Mieter:innen gerecht zu werden (3.3).

Die entsprechenden Handlungsansätze ordnen sich nach dem Zeitpunkt der zu etablierenden Teilhabe (Projektvorlauf-Phase, Projektaufbau-Phase und Wohnphase) sowie nach der Verantwortungsverteilung zwischen Bewohner:innenschaft, Wohnungsunternehmen, öffentliche Verwaltung und Quartiersmanagement (s. Abb. 7).

### 7.4. Langfristig Mieter:innenschaft sichern

Eine der größten Herausforderungen der Wohnungsbaugenossenschaften ist eine stark überalterte Bewohner:innenstruktur. Diese Tatsache bringt spezielle Anforderungen an die Wohnungsbestände mit sich, um langfristig eine heterogene Mieter:innenschaft zu sichern. Auf der einen Seite kann es sinnvoll sein, gesondert auf die einzelnen Zielgruppen einzugehen. Insbesondere die Bewohner:innenschaft im höheren Alter erfordert spezielle Anforderungen an ihre Wohnungen und darüber hinaus an ihr Wohnumfeld, um auch in vulnerablen Lebensphasen in ihren gewohnten Wohnungen verbleiben zu können

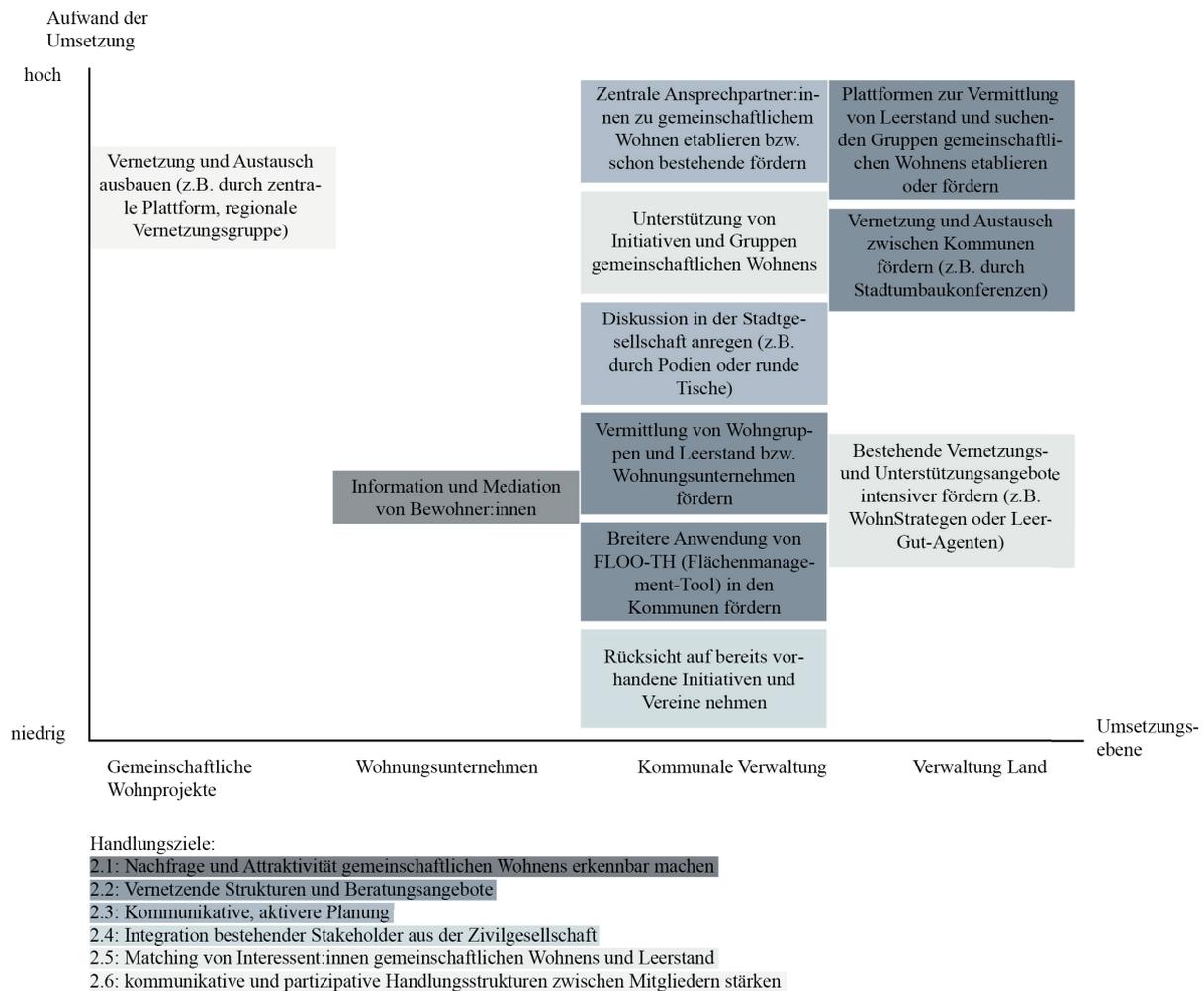


Abbildung 6: Handlungsansätze zur Förderung von Kommunikation. Eigene Darstellung.

und der Idee des lebenslangen Wohnens näherzukommen (Handlungsziel 4.1). Wohnungsnahe soziale Infrastrukturen sind dabei nicht nur für Senior:innen von besonderer Bedeutung, auch jüngere Zielgruppen haben hohe Ansprüche an ihr Wohnumfeld weshalb die Förderung wohnungsnaher sozialer Infrastrukturen durch institutionelle Wohnungseigentümer:innen umgesetzt werden sollte (4.4). Bei der Wahl des Wohnstandortes kommt gleichzeitig Arbeitgeber:innen durch ihre Bereitstellung von Arbeitsplätzen eine hohe Bedeutung zu. Diese Bedeutung könnte zukünftig in Regionen mit geringem Arbeitsplatzangebot berücksichtigt werden und durch die Umnutzung von leerstehendem Wohnraum zu Angeboten, die über eine Wohnnutzung hinausgehen und Arbeitnehmer:innen unterstützen, auch für Personen im erwerbsfähigen Alter wieder attraktiver zu werden (4.2, s. auch 5.2).

Durch eine getrennte Betrachtung der Zielgruppen können zwar aufkommende Generationenkonflikte vermieden werden, jedoch sollte das Ziel keinesfalls sein, homogene Hausgemeinschaften zu generieren. Vielmehr könnten sich heterogene Hausgemeinschaften gegenseitig unterstützen und voneinander profitieren (4.2), weshalb die hier vorgeschlagenen Handlungsansätze auf ein intergenerationelles Wohnmodell abzielen (4.3). Um den Zusammenhalt der Bewohner:innenschaft dadurch zu fördern kommt es auf eine sensible Mischung aus Zusammenbringen und Maßnahmen der gegenseitigen Konfliktprävention an. Grundsätzlich ist es dabei wichtig Raumstrukturen möglichst flexibel zu gestalten, um diese an die jeweiligen Bedürfnisse langfristig anpassen zu können (4.5; s. auch 5.1).

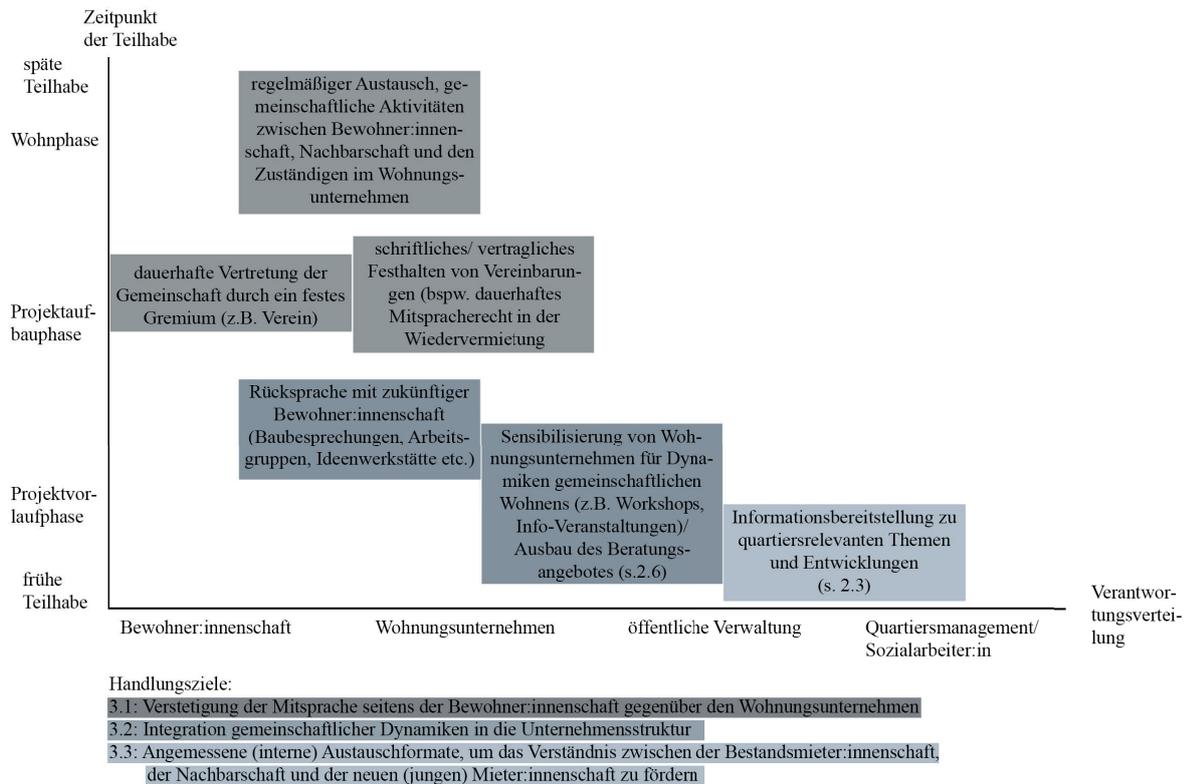
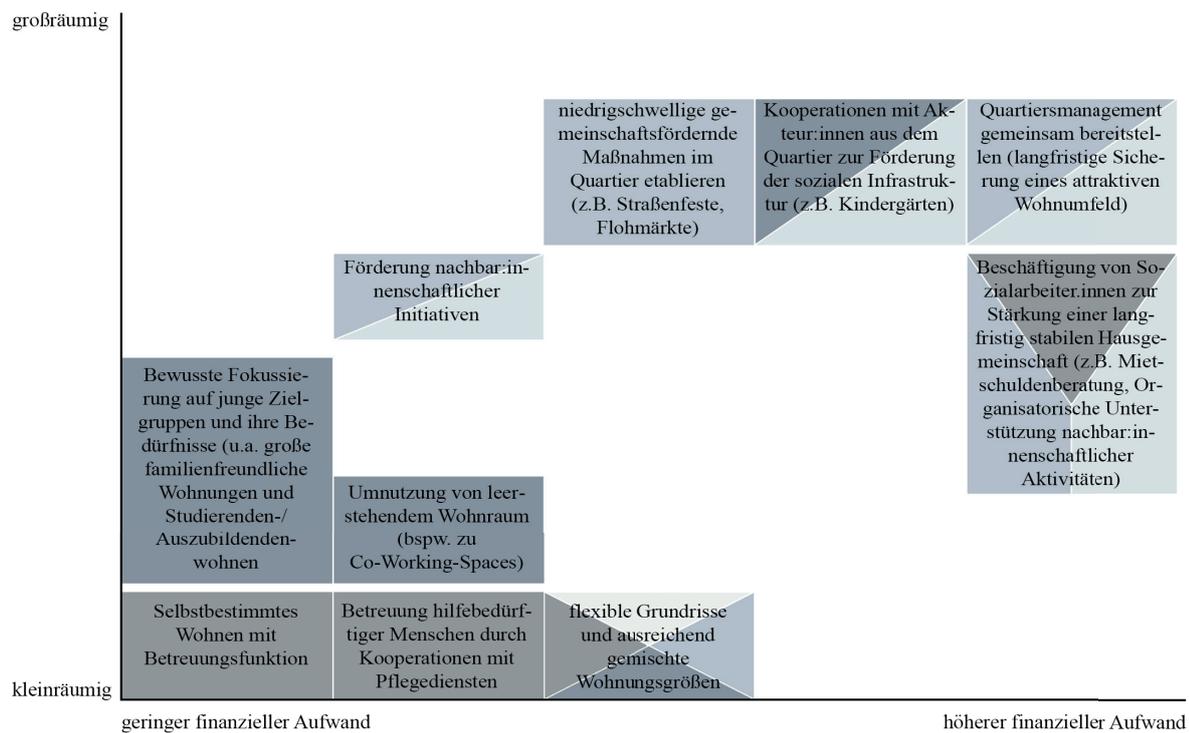


Abbildung 7: Handlungsansätze zur Sicherung der Teilhabe. Eigene Darstellung.

Die zur Umsetzung dieser Handlungsziele dienenden Ansätze sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt. Dabei sind die Ansätze zwischen „geringer finanzieller Aufwand“ bis „hoher finanzieller Aufwand“ und von kleinräumig bis großräumig angeordnet (s. Abb. 8).

### 7.5. Reaktivierung des Wohnungsbestandes

Die Wohnungsbestände der Blockzeilen werden aus heutiger Sicht zumeist als unattraktiv empfunden, da die Wohnungsgrößen und Grundrisse nicht mehr der heutigen Nachfrage entsprechen. Häufig ist nur ein Kinderzimmer vorgesehen und die Küche liegt räumlich getrennt vom Wohnbereich. Zudem gibt es deutliche Abnutzungserscheinungen, nachdem dort über mehrere Jahrzehnte dieselben Mieter:innen gewohnt haben. Deshalb sollten Wohnungsgenossenschaften verstärkt Sanierungs- und Umbaumaßnahmen nutzen, durch die vielfältigere, flexiblere und zeitgemäßere Wohneinheiten (5.1) eine heterogenere Bewohner:innenstruktur schaffen können. Die gezielte Qualitäts- und Attraktivitätssteigerung besagter Wohnungsbestände (5.2), vor allem für junge Familien, Paare und Singles – auch in Wohngemeinschaften – (5.3) sollte hierbei fokussiert werden. Des Weiteren sollte auch über das Wohnen hinaus gedacht und Raum für Nutzungen wie beispielsweise Co-Working-Spaces geschaffen werden (5.2, s. auch 4.2). Mögliche Umbaumaßnahmen, die von minimalinvasiven Maßnahmen wie Anpassungen der Außenanlagen bis zu massiven Eingriffen wie Änderungen der Gebäudestruktur im größeren Stil reichen, werden in der Grafik näher veranschaulicht (s. Abb. 9).



Handlungsziele:

4.1: Lebenslanges Wohnen auch im Alter

4.2: Förderung heterogener Bewohner:innenzusammensetzungen (s. Handlungsziele Wissensförderung und Umgang mit Bestand)

4.3: Intergenerationelles Wohnen ermöglichen und den Zusammenhalt stärken

4.4: Förderung wohnungsnaher sozialer Infrastruktur

4.5: Flexible Raumstrukturen bereitstellen, um auf veränderte Anforderungen reagieren zu können (s. Handlungsziel Umgang mit Bestand)

Abbildung 8: Handlungsansätze zur Sicherung einer langfristigen Mieter:innenschaft. Eigene Darstellung.

## 7.6. Finanzierung & Förderung

Für die Initiierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist eine öffentliche Förderung (noch) unabdingbar. Es bestehen bereits verschiedene Förderprogramme, primär auf Landes- und Bundesebene: Neben den KfW-Fördermitteln für die Schaffung von Barrierefreiheit und der energetisch effizienten Sanierung gibt es thematisch spezifische Programme wie „Soziale Stadt“ zur Stabilisierung und Aufwertung benachteiligter Stadtteile, „Stadtumbau“ als Reaktion auf den demografischen und strukturellen Wandel, „aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zur Förderung der Innenentwicklung und die „Wohnraumförderung der Länder“ für die Modernisierung und Instandsetzung im Mietwohnungsbau und Anpassung von Wohnungsbeständen (BBSR 2014: 31 f.). Angesichts der Unübersichtlichkeit beziehungsweise mangelnden Kommunikation der Eignung für gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Reaktivierung von Leerstand ebenso wie der komplexen Antragstellung selbst, sollte es deshalb Ziel sein, im Vorfeld bessere Aufklärungsarbeit bezüglich der Fördermöglichkeiten zu leisten (6.1; s. auch 1.3) und das Verfahren für Antragsteller:innen durch qualifizierte Hilfestellungen zu vereinfachen (6.2; s. auch 1.3).

Die zur Umsetzung dieser Handlungsziele dienenden Ansätze sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt (s. Abb. 10).

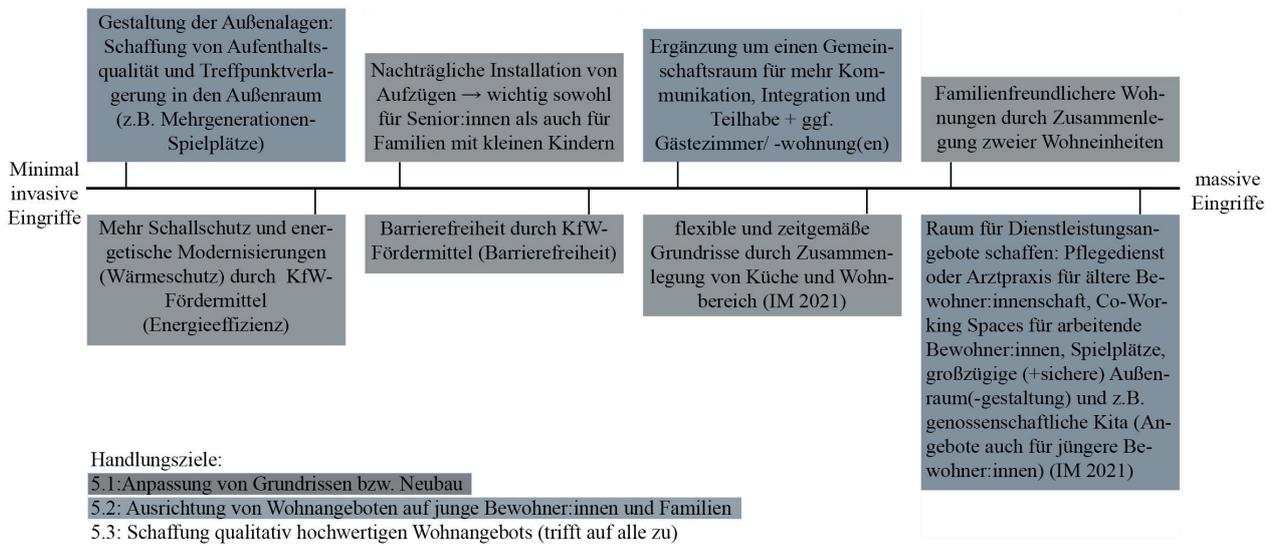
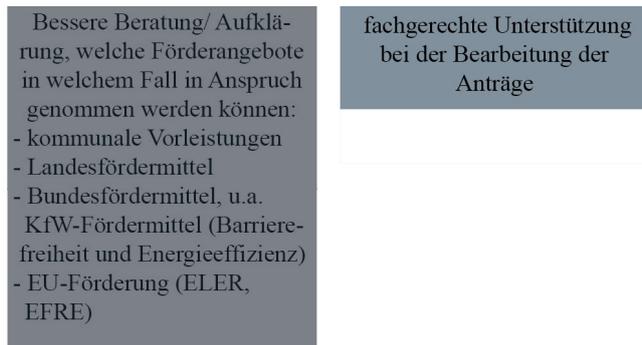


Abbildung 9: Handlungsansätze zur Reaktivierung des Wohnungsbestands. Eigene Darstellung.

### 8. Aus der Nische in die Breite: Gemeinschaftliches Wohnen light als Instrument zur Steuerung der Siedlungsentwicklung Thüringens?

Ausgangspunkt des Forschungsdesigns war die Frage, wie gemeinschaftliche Wohnformen, die mit ihrem hohen Grad an Beteiligung dem Selbstverständnis von (Wohnungs)Genossenschaften stark ähneln, in diese integriert werden können. Da gemeinschaftliche Wohnprojekte bislang vor allem von Großstädtern in Großstädten (oder gezielt als Pioniere „aufs Land“) realisiert wurden, war das breite Interesse an dieser Wohnform in Klein- und Mittelstädten bei allen befragten Akteursgruppen zunächst überraschend, gibt es bislang abgesehen von dem Projekt „Gemeinsam statt Einsam“ doch keine weiteren derartigen bei institutionellen Wohnungsunternehmen angesiedelte Projekte. Als Grund wurde hier mehrfach die mangelnde Nachfrage benannt. Fehlendes oder klischeebehaftetes Wissen über gemeinschaftliches Wohnen sowie vermeintlich divergierende (medial vermittelte) Wohnwünsche in der Bevölkerung – sei es als Bestandsmieter:innen oder Wohnungsinteressent:innen – wirken hier stark hemmend. Hier muss Wissensvermittlung demnach zuallererst ansetzen beziehungsweise sich einer kommerzialisierten Begriffsverengung durch die Immobilienwirtschaft entgegenstellen.

Bei tiefergehender Betrachtung fällt jedoch auf, dass die Vorstellungen von gemeinschaftlichem Wohnen in den untersuchten Beispielen vor allem auf die Dienstleistungs- und Serviceaspekte der in gemeinschaftlichen Wohnprojekten vergemeinschaftete Carearbeit abzielen, während Aspekte wie Teilhabe, Solidarität und Mitentscheidung vernachlässigt werden. Dieses nur partielle Eingehen auf Anforderungen von gemeinschaftlichem Wohnen setzt sich auch auf baulich-räumlicher Ebene fort: Grundrisse bleiben wenig flexibel und lassen nur geringe Haushaltsgrößen zu; Wohneinheiten werden bisher nur zögerlich in gut erreichbare und ins Quartier ausstrahlende (daher vorzugsweise in der Sockelzone) Gemeinschaftsräume umgewidmet. Soll gemeinschaftliche Nachbar:innenschaft jedoch gelingen, dürfen diese Aspekte nicht zugunsten einer kurzfristigen Wirtschaftlichkeit vernachlässigt werden. Für einige Wohnungsunternehmen, beispielsweise für die Pößneck eG, stellt die Finanzierung von Neubauten oder Umbauarbeiten kein großes Hindernis dar, da sie als eine der wenigen Genossenschaften in Ostthüringen nahezu schuldenfrei ist (IM 2021a: 17:29, 22:05; 2021b). Dabei darf aber nicht außer Acht gelassen werden, dass andere Wohnungsunternehmen aufgrund ihrer finanziell prekären Lage stark auf öffentliche Fördermittel an-



#### Handlungsziele:

6.1: Bekanntheitsgrad von Fördermitteln erhöhen und diese wirksamer machen

6.2: Verfahren der Antragstellung vereinfachen

Abbildung 10: Handlungsansätze zur Förderung & Finanzierung. Eigene Darstellung.

gewiesen sind. Dies dürfte sich in Zukunft aufgrund des prognostizierten steigenden Leerstands noch verschärfen. Nur wenn es gelingt, auch neue Bewohner:innen anzuziehen, werden die Wohnungsunternehmen angesichts des prognostizierten merklichen Bevölkerungsrückgangs langfristig kostendeckend arbeiten können. Das Image von gemeinschaftlichen Wohnprojekten kann hier verstärkt genutzt werden, um Mieter:innen/Mitglieder aus bisher unterrepräsentierten Milieus anzuziehen. Diese Aufgabe können Wohnungsunternehmen nur im Rahmen vorhandener sozialer, kultureller und technischer Infrastruktur, Mobilitätsangeboten und Arbeitsplätzen bewältigen (s. dazu deren Bedeutung als pull-Faktoren, BBSR 2020: 18). Eine thematisch, vertikal und horizontal ressortübergreifende Arbeitsweise der öffentlichen Verwaltung gemäß eines kommunikativen Planungsparadigmas ist dafür unerlässlich.

Die untersuchten Beispiele haben die Relevanz von verstetigter Teilhabe und Kommunikation innerhalb gemeinschaftlicher Wohnprojekte sowie mit den Bestandsbewohner:innen als auch der Wohnungsverwaltung für das Gelingen des Projekts aufgezeigt. Diese Faktoren sind insbesondere für die wohnumfeldbezogenen Qualitäten wichtig, die gemeinschaftliches Wohnen auszeichnen und mit denen es positiv in die Stadt(teil)gesellschaft wirken soll. Gemeinschaftliches Wohnen darf dabei von staatlicher Seite hinsichtlich sozio-kulturellem Angebot, Betreuungsdienstleistungen und intergenerationellem Zusammenhalt nicht mit überzogenen Erwartungen als Allheilmittel für schrumpfende Regionen überladen werden. Wohnprojekte können Initiator:innen und Raum-Geber:innen für eine endogene Stadtentwicklung sein, die im Sinne der Resilienz Autarkie, Multifunktionalität und Erreichbarkeit in der Peripherie stärkt. Für eine Verstetigung braucht es die Zusammenarbeit und Akzeptanz aus der Zivilgesellschaft. Hier kann die personelle Nähe (der Akteur:innen der lokalen Governance), die kleine Kommunen auszeichnet, schnell und unbürokratisch Erfolge erzielen.

Allem Interesse in Fachkreisen zum Trotz wird gemeinschaftliches Wohnen in seinem Kern weiterhin ein Konzept bleiben, das nur eine Nische bedienen wird, setzt es in der Regel doch hohen Zeit- und Kapitalaufwand der einzelnen zukünftigen Bewohner:innen voraus. Wohnungsunternehmen bieten hier mit ihrem Immobilienbestand, Grund und bereits existierenden Verwaltungsstrukturen wertvolle Startvorteile für Personengruppe, die eben dieser Aufwand und Kapitalerfordernis bislang abschreckt.

Serviceorientierte, mit fakultativen Gemeinschaftsangeboten ausgestattete Interpretationen dieses Konzepts im Bestand, wie es beispielsweise in Pößneck angedacht oder in Königsee (s. Kap. 6.6) umgesetzt wurde, können demnach dennoch ein zukunftsweisendes Modell mit Breitenwirkung darstellen. Der Übergang dieses gemeinschaftlichen Wohnens lights zu betreuten Wohnformen kann dabei im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen zur Pflege fließend gestaltet werden: Neben Angeboten, die essentiell für den



Abbildung 11: Angebot gemeinschaftliches Wohnen Plus. In Blau die Basisleistung, in Rot fakultative, ergänzende Angebote (individuell zubuchbar). Quelle: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. 2020: 22.

informellen (intergenerationellen) Austausch einer Nachbar:innenschaft sind oder Wohnqualitäten für alle Bewohner:innen darstellen, können bedarfsorientierte, modulare Serviceleistungen zugebucht werden (s. Abb. 11).

Selbst wenn diese Angebote für jüngere Menschen noch nicht notwendig für die Bewältigung des Alltags sind, kann diese Option des lebenslangen Wohnens langfristige eine (finanzielle) Sicherheit und Altersvorsorge darstellen. Dies kann das dafür bislang populäre Eigenheim in der Form nicht bieten.

So kann dann auch folgende Einschätzung von Frau Schauber (Wohnstrategen e.V.) als pragmatische Antwort auf die Forschungsfrage gelten:

„Ich glaube, die viel größere Chance für den Leerstand, also für schrumpfende Regionen und Wohnungsbaugesellschaften [ist es], sich auf solche Wohnungsangebote einzulassen, wo so ein bisschen mehr Service dabei ist, so ein bisschen mehr Gemeinschaftsfläche, [...] da ist der Bedarf größer“ (US 2020: 45:00).

## 9. Reflexion der Forschungsarbeit

Abschließend ist zu hinterfragen, wie valide sich unser Forschungsergebnis darstellt. Es muss berücksichtigt werden, dass nur gezielt ausgewählte Akteur:innen interviewt wurden. So haben wir in unserer Forschung mögliche Gegenpositionen gemeinschaftlichen Wohnens nicht mit in Auswahl der Interviewpartner:innen einbezogen. Die grundsätzlich begrenzte Anzahl an Interviewpartner:innen in der qualitativen Forschung, stellte auch uns im Forschungsprozess, insbesondere aufgrund des durch die Corona-Pandemie verkürzten Studiensemester eine Herausforderung dar, da nicht alle relevanten Interviewpartner:innen befragt werden konnten, um ein Ergebnis im Sinne einer abschließenden theoretischen Sättigung erzielen zu können.

In unserem Fall hätte es bereichernd sein können, beispielsweise auch Bewohner:innen des Arnstädter Projektes zu interviewen, deren Motivation zum Einzug nicht im Gemeinschaftlichen begründet war (sondern in der Bezahlbarkeit des Wohnraumes). Auch wäre es interessant gewesen, neben der Kommu-

ne und den Bewohner:innen des Wohnprojektes, mit der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH als Eigentümerin der Gebäude zu sprechen. Leider stand die WBG Arnstadt nicht für ein Interview mit uns zur Verfügung und auch der Versuch den ehemaligen Vorstand der Gesellschaft zu interviewen führte nicht zum Erfolg. Dem folgend bleibt kritisch zu hinterfragen, ob es neben den von uns identifizierte Zielgruppen, der Senior:innen und junge Familien, weitere zu berücksichtigende Personengruppen gibt. Daraus resultierte im Laufe des Forschungsprozesses, dass unser persönlich aus dem Fachdiskurs herausgebildetes Verständnis gemeinschaftlichen Wohnens nicht in der Form und Umfang Anwendung findet, wie anfangs angenommen. Anstelle umfassender überwiegend selbst realisierter gemeinschaftlicher Wohnprojekten zielen die Wohnungsunternehmen vielmehr auf niedrigschwellige Angebote ab.

Ursprünglich sollte auch die Durchführung eines Planspiels Teil unseres Forschungsprozesses sein, um alle Positionen der Akteur:innen einander gegenüberzustellen und zueinander in Bezug zu setzen. Diese Idee wurde im Laufe der Forschung zwar verworfen, jedoch zeigte die große Relevanz der Wissensvermittlung nicht zuletzt durch das große Interesse der Interviewpartner:innen an gemeinschaftlichen Wohnformen einen realen Bedarf an Möglichkeiten zum Informationsaustausch: In Arnstadt besteht nun tatsächlich die Möglichkeit, einen gemeinsamen Austausch in Form eines „runden Tisches“ (EH 2021: 41:00) aufleben zu lassen, um nach über zehn Jahren seit der Realisierung des Projektes „Gemeinsam statt einsam“ zu reflektieren, wie sich das Projekt im Laufe der Jahre weiterentwickelt hat und welche dort erlangten Erkenntnisse in der Umsetzung weiterer Wohnprojekte Berücksichtigung finden sollten.

## 10. Quellenverzeichnis

### 10.1. Literaturverzeichnis

*ltrock, Uwe, Nico Grunze, und Sigrun Kabisch. 2018. Großwohnsiedlungen im Haltbarkeitscheck: Differenzierte Perspektiven ostdeutscher Großwohnsiedlungen. Wiesbaden: Springer-Verlag.*

[ARL] Akademie für Raumentwicklung der Leibniz-Gesellschaft. 2018. Handwörterbuch der Stadt- und Regionalentwicklung. Nr. GW 560. ARL: Hannover.

[AWG] AWG „Eisenach“ eG o. J. Über uns. URL: <https://www.awg-eisenach.de/portrait/ueberuns/> (27.2.2021).

[BBSR] Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2014. Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften. URL: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2014/NeuesWohnen.html> (24.1.2021).

[BBSR] Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2020. Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland: regionale Besonderheiten und Auswirkungen. URL: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/wohnungsleerstand-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=4](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/wohnungsleerstand-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=4) (13.2.2021).

[BBSR] Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung o. J. Gemeinsam statt einsam - Generationenwohnen in Arnstadt-Ost. URL: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Forschungsfelder/2005/InnovationenFamilieStadtquartiere/Modellvorhaben/10\\_MV-C\\_ArnstadtOst.html;jsessionid=CDC2CC8778D4DBFFC25B88131FE88079.live21304#doc-2780758bodyText3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Forschungsfelder/2005/InnovationenFamilieStadtquartiere/Modellvorhaben/10_MV-C_ArnstadtOst.html;jsessionid=CDC2CC8778D4DBFFC25B88131FE88079.live21304#doc-2780758bodyText3) (30.1.2021).

*Berding, Nina / Wolf-Dietrich Bukow / Karin Cudak (Hg.) 2018. Die kompakte Stadt der Zukunft. Springer VS, Wiesbaden.*

*Beuerle, Iris 2014. Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel. Berlin: epubli GmbH.*

*Böttcher, Florian / Esther-Maria Nolte / Meike Stüve 2018. Zweiter Wohnungsmarktbericht Thüringen. Erfurt: Thüringer Ministe-*

rium für Infrastruktur und Landwirtschaft. URL: [https://www.thueringen.de/mam/th9/tmblv/zweiter\\_thuringer\\_wohnungsmarktbericht.pdf](https://www.thueringen.de/mam/th9/tmblv/zweiter_thuringer_wohnungsmarktbericht.pdf) (18.12.2020).

Breuning, Senta 2020. Operationalisierung von Werten in Genossenschaften. URL: [http://opus.uni-hohenheim.de/volltexte/2021/1839/pdf/Dissertation\\_Senta\\_Breuning.pdf](http://opus.uni-hohenheim.de/volltexte/2021/1839/pdf/Dissertation_Senta_Breuning.pdf) (21.2.2021).

Budnik, Maria / Katrin Großmann / Annegret Haase / Christoph Hedtge / Katharina Kullmann 2018. Soziale Heterogenität und Zusammenhalt in Leipzig-Grünau. In: Altrock, Uwe, Nico Grunze, und Sigrun Kabisch. 213-242.

Brunner, Daniel / Jari Friebe / Stephanie Hanrath / Heinz-Otto Weber/ Institut für Genossenschaftswesen an der Philipps-Universität Marburg o. J. Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Praxisleitfaden Dachgenossenschaften in der Wohnungswirtschaft. URL: <https://www.dbrunner.de/pub/PraxisleitfadenDachgenossenschaften.pdf> (08.2.2021).

Bullinger, Dieter 2002. Schrumpfende Städte und leere Wohnungen. *Raumforschung und Raumordnung* 60(3), 264–271.

Crome, Barbara 2007. Entwicklung und Situation der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. *Information zur Raumentwicklung* Heft 4. 211-221. URL: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2007/Downloads/4Crome.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2007/Downloads/4Crome.pdf?__blob=publicationFile&v=1) (14.2.2021).

Deutsches Institut für Urbanistik 2007. Vorstudie zur Einrichtung einer „Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen“. Berlin. URL: <https://repository.difu.de/jspui/bitstream/difu/131763/1/DF11272.pdf> (26.2.2021).

Dezernat Stadtentwicklung Jena. Fachbereich Stadtentwicklung/Stadtplanung 2012. Wohnen in Jena. Jena: Stadt Jena. URL: [https://planen-bauen.jena.de/sites/default/files/2019-03/Wohnen\\_in\\_Jena\\_kpl.356019.pdf](https://planen-bauen.jena.de/sites/default/files/2019-03/Wohnen_in_Jena_kpl.356019.pdf) (Zugriff 20.01.2021)

von Einem, Eberhard 2016. Explodierende Wohnwünsche: Befragung der nächsten Generation. In Eberhard von Einem (Hg.) 2016: 145–158.

von Einem, Eberhard (Hg.) 2016: *Wohnen: Markt in Schieflage - Politik in Not*. Wiesbaden: Springer VS.

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung (Hg.) 2016. *Potenziale und Grenzen genossenschaftlicher Kooperationen*. URL: [https://verein.fgw-ev.de/medialforum\\_genossenschaft\\_a4\\_web.pdf](https://verein.fgw-ev.de/medialforum_genossenschaft_a4_web.pdf) (21.2.2021).

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung (Hg.) 2020. *Modellprogramm Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben. „Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen – eine Bilanz“*. URL: [https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/fileadmin/sozialeswohnen/images/Programme/gemeinschaftlich\\_Wohnen/forum\\_broschuere\\_abschlussdoku\\_modellprogramm\\_2020.pdf](https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/fileadmin/sozialeswohnen/images/Programme/gemeinschaftlich_Wohnen/forum_broschuere_abschlussdoku_modellprogramm_2020.pdf) (30.1.2021).

[GdW] Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Hg.) 2013. *Wohntrends 2030: Studie*. Freiburg. URL: [https://www.inwis.de/fileadmin/user\\_upload/team/PDFs/GdW\\_Branchenbericht\\_6\\_Wohntrends2030.pdf](https://www.inwis.de/fileadmin/user_upload/team/PDFs/GdW_Branchenbericht_6_Wohntrends2030.pdf) (28.2.2021).

Ginski, Sarah / Barbara Koller / Gisela Schmitt 2012. *Besondere Wohnformen. Studie der RWTH Aachen für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin im Rahmen der IBA Berlin 2020*. Aachen. URL: [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebaulbaukultur/iba/download/studien/IBA-Studie\\_Besondere\\_Wohnformen.pdf](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebaulbaukultur/iba/download/studien/IBA-Studie_Besondere_Wohnformen.pdf) (24.2.2021).

Großmann, Kathrin 2019. Wohnen und sozialräumliche Differenzierung. In: Lars Porsche, Annette Steinführe, Martin Sondermann (Hg.) 2019: 26-28.

Habermann-Nießé, Klaus / Kirsten Klehn 2007. Der Beitrag von Wohnungsgenossenschaften zur Quartiersentwicklung. In: Infor-

mation zur Raumentwicklung Heft 4. 223-232. URL: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/lizr/2007/Downloads/4HabermannNiesseKlehn.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/lizr/2007/Downloads/4HabermannNiesseKlehn.pdf?__blob=publicationFile&v=1) (27.1.2021).

Haller, Christoph / Anja Nelle 2018. *Stadtumbau im Plattenbau – mehr als Abriss? Reflexion und Ausblick. Großwohnsiedlungen im Haltbarkeitscheck*. Wiesbaden: Springer VS, 185-211.

Held, Tobias / Matthias Waltersbacher 2015. *Wohnungsmarktprognose 2030*. Bonn: BBSR. URL: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2015/DL\\_07\\_2015.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2015/DL_07_2015.pdf?__blob=publicationFile&v=1) (28.2.2021).

Hutter, Gérard / Westphal, Christiane / Stephan Siedentop / Gerold Janssen / Bernhard Müller / Michael Vormann / Dieter Ewringmann 2004. *Handlungsansätze zur Berücksichtigung der Umwelt-, Aufenthalts- und Lebensqualität im Rahmen der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden - Fallstudien. Texte 41 / 04*. Berlin: Umweltbundesamt. URL: <https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/long/2823.pdf> (28.2.2021)

Kenkmann, Tanja / Johanna Cludius / Corinna Fischer / Tilman Fries / Friedhelm Keimeyer / Katja Schumacher / Lars-Arvid Brischke / Leon Leuser 2019. *Flächensparend Wohnen. Energieeinsparung durch Suffizienzpolitiken im Handlungsfeld „Wohnfläche“*. Texte 104 / 2019. Dessau-Roßlau: Umweltbundesamt (Hg.). URL: [https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2019-09-05\\_texte\\_104-2019\\_energieverbrauchsreduktion\\_ap1\\_wohnen\\_final.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2019-09-05_texte_104-2019_energieverbrauchsreduktion_ap1_wohnen_final.pdf) (28.2.2021).

Kil, Wolfgang 2008. *Rückbaukultur. Abrissland Ost – kein Raum für Architekten? Doch, gerade: Auch Schrumpfung will klug organisiert sein*. Deutsches Architektenblatt Nr. 40. URL: <https://www.dabonline.de/2008/04/01/ruckbaukultur/> (20.2.2021).

Lang, Thilo 2018. *Peripherie/Peripherisierung*. In: ARL 2018: 1687 - 1692.

[LBS] Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen 2005. *Neue Erwerbertypen am Wohnungsmarkt. Motive, Potenziale, Konsequenzen*. Berlin. URL: [https://www.lbs.de/media/services/ratgeber\\_und\\_informationen/broschueren/pdfs\\_2/lbs-neue-erwerbertypen-am-wohnungsmarkt.pdf](https://www.lbs.de/media/services/ratgeber_und_informationen/broschueren/pdfs_2/lbs-neue-erwerbertypen-am-wohnungsmarkt.pdf) (28.2.2021).

Lindner, Margit / Heike Gerth / Martina Buhtz 2004. *Leerstandsmanagement in Plattenbauten*. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. URL: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/forschungen/1998\\_2006/Hefi116.html](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/forschungen/1998_2006/Hefi116.html) (4.1.2020).

Nelle, Anja 2017. *Umgang mit Wohnungsleerstand im Stadtumbau Ost. Herausforderungen, Lösungsansätze und ihre Grenzen*. In: Wüstenrot Stiftung (Hg.) 2017: 286-295.

[OHCHR] UN Office of the High Commissioner for Human Rights 2009. *The Human Right to Adequate Housing*. United Nations. URL: [http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_en.pdf](http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf) (10.1.2021).

Pieper, Anke 2012a. *Ostdeutschland: Wohnungsgenossenschaften erfinden sich neu*. In: Bärbel Wegner / Anke Pieper / Holmer Stahnke (Hg.) 2012a: 146-153.

Pieper, Anke 2012b. *Senioren. Kann ich hier alt werden?*. In: Bärbel Wegner / Anke Pieper / Holmer Stahnke (Hg.) 2012b: 96-109.  
Porsche, Lars, Annett Steinführer, und Martin Sondermann. 2019. *Kleinstadtforschung in Deutschland: Stand, Perspektiven und Empfehlungen*. No. 28. Arbeitsberichte der ARL. URL: [https://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/ab/ab\\_028/ab\\_028\\_gesamt.pdf](https://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/ab/ab_028/ab_028_gesamt.pdf) (Zugriff 20.01.2021)

- Pumberger, Andrea 2010. „Planungsinstrumente in Schrumpfungsregionen – Anforderungen aus steuerungs- und planungstheoretischer Sicht. Dissertation. Wien: Technische Universität Wien.
- Rink, Dieter / Manuel Wolff. 2015. Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011. *Raumforschung und Raumordnung Spatial Research and Planning* 73: 311–325.
- Rottke, Nico / Michael Voigtländer (Hg.) 2017. *Immobilienwirtschaftslehre – Ökonomie. Nachdruck.* Wiesbaden: Springer Gabler.
- Schader Stiftung 2011. *Gemeinschaftliches Wohnen – eine Einführung.* URL: <https://www.schader-stiftung.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/fokus/gemeinschaftliches-wohnen/artikel/gemeinschaftliches-wohnen-eine-einfuehrung> (24.2.2021).
- Schendel, Reiner 2016: *Die Gestaltungsvielfalt von Wohnungsgenossenschaften für Wohnprojekte.* In: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung (Hg.) 2016: 4-19.
- Schiffers, Bertram 2009. *Verfügungsrechte im Stadtumbau: Handlungsmuster und Steuerungsinstrumente im Altbauquartier.* Wiesbaden: Springer-Verlag.
- Schönig, Barbara 2020. *Unter dem Radar. Wohnungsfragen abseits der Wachstumsräume in Thüringer Klein- und Mittelstädten.* In: Barbara Schönig / Lisa Vollmer (Hg.) 2020: 207–227.
- Schönig, Barbara / Lisa Vollmer (Hg.) 2020. *Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung.* Bielefeld: transcript Verlag.
- Simnank, Maik 2020. *Wohnen auf dem Land: Infrastrukturen für »gleichwertige Lebensverhältnisse«.* In: Barbara Schönig / Lisa Vollmer (Hg.) 2020: 193–206.
- Spellerberg, Anette (Hg.) 2018. *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich. Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens.* Kaiserslautern: Springer VS.
- Spellerberg, Anette 2020. *Gemeinschaftliches Wohnen.* In: Frank Eckardt/ Sabine Meier (Hg.): *Handbuch Wohnsoziologie.* VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Stadt Pößneck. *Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Pößneck 2020.* URL: [https://www.poesneck.de/de/datei/anzeigen/id/9271,1258/isek\\_pneck\\_31012011.pdf](https://www.poesneck.de/de/datei/anzeigen/id/9271,1258/isek_pneck_31012011.pdf) (29.1.2021).
- Stiftung trias o. J. *Wohnprojekte-Portal.* URL: <https://www.wohnprojekte-portal.de/projektsuche/> (24.1.2021).
- Texier-Ast, Verena 2018. *Die soziale Mischung im Quartier – ein Garant für soziale Inklusion und für die Schaffung sozialer Stabilität benachteiligter Bevölkerungsgruppen?* In: Nina Berding / Wolf-Dietrich Bukow / Karin Cudak (Hg.) 2018: 267-287.
- Thüringer Landesamt für Statistik 2019. *Entwicklung der Bevölkerung Thüringens 2019 bis 2040 nach Kreisen.* URL: [https://statistik.thueringen.de/webshop/pdf/2019/01113\\_2019\\_51.pdf](https://statistik.thueringen.de/webshop/pdf/2019/01113_2019_51.pdf) (20.2.2021).
- Thüringer Landesamt für Statistik 2020. *Anschlussrechnungen zur 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung in Thüringen.* URL: [https://statistik.thueringen.de/webshop/pdf/2020/01123\\_2020\\_51.pdf](https://statistik.thueringen.de/webshop/pdf/2020/01123_2020_51.pdf) (20.2.2021).

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (Hg.) 2012. *Wohnungsmarktbericht Thüringen. Beobachtung und Ausblick*. <https://www.thueringen.de/de/publikationen/pic/pubdownload1434.pdf> (21.2.2021).

Vollmer, Maximilian / Lynn Schelisch / Michaela Ehbrecht / Christoph Giehl / Annette Spellerberg 2018. *Traditionelle und junge Wohnungsgenossenschaften – Eine quantitative Befragung zur Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnens*. In: Spellerberg, Annette (Hg.) 2018: 172-186.

[vtw] Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. 2019. *Arbeitshilfe Alternative Wohnformen und soziale Projekte*. URL: <https://vtw.de/die-wohnungswirtschaft-ist-sozial/> (31.1.2021).

[vtw] Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. 2020. *Daten und Fakten 2020 der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Thüringen*. Erfurt. URL: <https://vtw.de/wp-content/uploads/Daten-und-Fakten-2020-Langfassung.pdf> (1.1.2021).

Wegner, Bärbel 2012. *Grundlagen. Wohnungsgenossenschaften heute*. In: Bärbel Wegner / Anke Pieper / Holmer Stahnke (Hg.) 2012: 12-25.

Wegner, Bärbel / Anke Pieper / Holmer Stahnke (Hg.) 2012. *Wohnen bei Genossenschaften. Basics – Geschichte – Projekte*. Hamburg: Ellert & Richter Verlag.

Welch Guerra, Max 2007. *Wohnungsleerstand in Ostdeutschland: Begünstigende Faktoren, kleinräumige Trends und Auswirkungen auf Marktwerte*. *Forum Wohnen und Stadtentwicklung* 6/2007. 294-298.

WohnStrategen 2019. *Gemeinschaftliches Wohnen in Thüringen. Neue Wohn- und Lebensqualitäten in Zeiten des demografischen Wandels*. URL: [https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/files/daten/dokumente%20news/pdfs/Gemeinschaftlich-Wohnen-Thueringen\\_2019\\_web.pdf](https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/files/daten/dokumente%20news/pdfs/Gemeinschaftlich-Wohnen-Thueringen_2019_web.pdf) (24.1.2021).

WohnStrategen e.V. o. J. *Gemeinsam statt einsam. Generationswohnen in Arnstadt-Ost*. URL: <https://www.wohnstrategen.de/wohnprojekte/gemeinsam-statt-einsam-generationswohnen-in-arnstadt-ost#:~:text=%E2%80%9EGemeinsam%20statt%20einsam%20in%20Arnstadt,Miteinander%20von%20Jung%20und%20Alt> (2.1.2021).

Wohnungsgenossenschaft Pößneck eG 2020. *Unternehmenspräsentation 2020. Nicht-öffentliche Präsentation*.

Wonneberger, Eva 2018. *Neues Wohnen auf dem Land. Demografischer Wandel und gemeinschaftliche Wohnformen im ländlichen Raum*. Wiesbaden: Springer VS.

Wüstenrot Stiftung (Hg.) 2017. *Fokus Wohnungsleerstand. Ausmaß, Wahrnehmung, Kommunale Reaktionen*. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.

## 10.2 Verzeichnis Expert:inneninterviews

Expert:innen	Datum	Art der Durchführung	Interview-dauer
<p><b>Ulla Schauber (US) → 2020 und 2021</b>  <i>Mitinitiatorin der Wohnstrategen.  Obhut der Thüringer Regionalstelle der Bundesvereinigung Forum gemeinschaftliches Wohnen e.V..  Umfangreiche Kenntnisse des Wohnungsmarktes und der Entwicklungen gemeinschaftlicher Wohnformen in Thüringen. Beteiligung am Projekt „Gemeinsam statt Einsam“.</i></p>	<p>22.12.2020  &amp;  29.01.2021</p>	<p>Online    Telefonische Durchführung</p>	<p>Ca. 60 Minuten    Ca. 15 Minuten</p>
<p><b>Elke Herger (EH)</b>  <i>Leiterin des Stadtplanungsamtes in Arnstadt. Beteiligt am Projekt „Gemeinsam statt Einsam“</i></p>	13.01.2021	Online	Ca. 40 Minuten
<p><b>Ina Mansel (IM) → 2021a und 2021b</b>  <i>Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Pößneck eG</i></p>	<p>18.01.2021  &amp;  29.01.2021</p>	Telefonische Durchführung	Ca. 30 Minuten
<p><b>Ines Hartung (IH)</b>  <i>Vorstand der AWG Eisenach eG</i></p>	20.01.2021	Online	Ca. 40 Minuten
<p><b>Anja Maruschky (AM) und Jochen Schwarz (JS)</b>  <i>Kommissarische Leitung des Referats 25 für Städtebauförderung und Leiter des Referats 26 für Wohnungsbauförderung im Landesministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft</i></p>	22.01.2021	Online	Ca. 65 Minuten
<p><b>Frau Pense , Frau Jockisch, Herr Rastetter (PJR)</b>  <i>Eine Initiatorin sowie zwei weitere Bewohner:innen des Projekts „Gemeinsam statt einsam – Generationswohnen in Arnstadt-Ost“</i></p>	25.01.2021	Telefonische Durchführung	Ca. 60 Minuten

# Wohnen im Alter. Welche Wohnwünsche bezüglich des Wohnens im Alter gibt es in Greiz und in wieweit werden aktuell Voraussetzungen für diese geschaffen?

Annika Sampels | Elisabeth Klopff | Katharina Fromm | Nora Elina Hussmann

1. Relevanz der Wohnraumversorgung für ältere Menschen	103
2. Wohnen im Alter	104
2.1. Ausstattung der Wohnung	
2.2. Mögliche Wohnformen im Alter	
2.3. Gewünschte Wohnformen	
2.4. Finanzielle Förderung	
2.5. Bedarfe und Wünsche hinsichtlich des Wohnumfelds	
3. Einführung in den Untersuchungsraum	113
3.1. Demografischer Wandel in Thüringen	
3.2. Stadtentwicklung in Greiz	
3.3. Bestehende Einrichtungen für das Wohnen im Alter in Greiz	
3.4. Bestehende soziale Infrastruktur in Greiz	
4. Wohnwünsche für das Leben im Alter in Greiz und deren Voraussetzungen aus der Sicht von Expert:innen und Betroffenen	120
4.1. Altersgerechte Gestaltung der Wohnungen	
4.2. Ambulante Unterstützungsangebote	
4.3. Stationäres Wohnen	
4.4. Handlungsbedarf bei Wohnformen und Unterstützungsangeboten	
4.5. Wohnumfeld	
4.6. Einordnung der Interviews	
5. Selbstständiges Wohnen im Alter als Zukunftsaufgabe	131
6. Literaturverzeichnis	133
7. Abbildungsverzeichnis	137

## 1. Relevanz der Wohnraumversorgung für ältere Menschen

Der demografische Wandel ist in Deutschland, insbesondere aber auch in Thüringen allgegenwärtig. Durch einen starken Bevölkerungsrückgang und eine immer weiter steigende Lebenserwartung kommt es zu einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung (TMIL 2020: 3-5). Aktuell liegt der Anteil der über 65-Jährigen in Deutschland bei 22 Prozent, wird jedoch nach Berechnungen des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung bis 2060 auf 30 Prozent ansteigen (BiB 2019). In Thüringen, wie auch in den anderen ostdeutschen Bundesländern, hat der demografische Wandel insbesondere in der politischen Wende ab 1990 seinen Ursprung (TMIL 2020: 3 ff.). Starke Abwanderungen in den 1990er und frühen 2000er Jahren und ein damit verbundener Geburtenrückgang, bedingt durch die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Umwälzungen nach der Wiedervereinigung sind Faktoren, die den in Gesamtdeutschland bereits stattfindenden demografischen Wandel noch weiter verstärken (ebd.). Vor allem die meist dünn besiedelten Landkreise sind von diesen Schrumpfungsprozessen betroffen, weniger die größeren kreisfreien Städte (ebd.).

Aus dieser Situation heraus ergibt sich die Relevanz, das Wohnen und die damit verbundenen Wohnwünsche älterer Menschen weiter zu untersuchen. Der zunehmende demografische Wandel und die damit einhergehende Alterung der Bevölkerung erfordern Handlungs- und Anpassungsstrategien insbesondere die Wohn- und Lebensformen betreffend. Es kommt zu einem steigenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum, aber auch das Wohnumfeld muss an die Bedürfnisse älterer Menschen angepasst werden. Die thüringische Stadt Greiz bietet durch einen der deutschlandweit größten Senior:innenanteile gemessen an der Gesamtbevölkerung (Eichhorn/Oertel 2011: 8) einen geeigneten Untersuchungsraum, um die Fragestellung „Welche Wohnwünsche bezüglich des Wohnens im Alter gibt es in Greiz und inwieweit werden aktuell Voraussetzungen für diese geschaffen?“ zu erforschen. Zur Beantwortung der Forschungsfrage wird im Folgenden mit einer qualitativen Methodik gearbeitet. Die Literaturanalyse zu Beginn dient dabei als Grundlage und Einführung in die Thematik des altersgerechten Wohnens und fasst den gegenwärtigen Forschungsstand zusammen. Zusätzlich wird auf aktuelle Studien zu Wohnformen und Wohnwünschen im Alter in Deutschland und Thüringen Bezug genommen, indem sie in den jeweiligen Kontext eingeordnet werden. Die daran anschließende Vorstellung der Stadt Greiz hinsichtlich bereits bestehender Unterstützungsangebote für ältere Menschen dient als Einführung in den konkreten Untersuchungsraum. Um einen persönlichen Überblick über den Stand der Altersgerechtigkeit in Greiz zu bekommen, wurde im Dezember 2020 eine Ortsbegehung durchgeführt.

Im zweiten Teil der Forschungsarbeit wird das Thema Wohnen im Alter konkret am Beispiel der Stadt Greiz anhand von insgesamt sieben qualitativen Expert:inneninterviews näher untersucht. Erste:r Ansprechpartner:in in Greiz war ein Mitglied des dortigen Seniorenbeirats. Der Seniorenbeirat setzt sich unter anderem auf politischer Ebene für die Belange älterer Menschen ein. Ebenfalls politisch aktiv ist das interviewte Mitglied des Greizer Stadtrats. Mit einem:r Mitarbeiter:in des Verbands für Behinderte Greiz e.V. wurde eine lokale Interessenvertretung befragt, die durch eigene Veranstaltungen und Angebote in stetigem Kontakt mit Senior:innen und deren Lebensalltag steht. Ergänzend dazu vermittelte ein:e weitere:r Mitarbeiter:in des Verbands einen Eindruck über den Stand der Barrierefreiheit in der Stadt. Der:die Geschäftsführer:in eines Greizer Pflegeheims sowie ein:e auf Sozialimmobilien spezialisierte:r Architekt:in gaben dagegen einen Einblick in die unterschiedlichen möglichen Wohnformen im Alter. Des Weiteren wurden ein:e Immobilienmakler:in und der:die Geschäftsführer:in einer Greizer Wohnungsgesellschaft interviewt, um einen Überblick über den Immobilienmarkt und die aktuellen Wohnwünsche in Greiz zu erhalten. Mit der Wahl der Interviewpartner:innen soll ein möglichst differenzierter Eindruck zu den unterschiedlichen Teilbereichen des Wohnens im Alter geschaffen werden. Zur Auswertung des Expert:innenwissens werden die gewonnen Erkenntnisse der leitfadengestützten Interviews in themati-

sche Kategorien eingeordnet. Es wird dabei sowohl auf die angebotenen Wohnformen und das städtische Wohnumfeld in Greiz eingegangen als auch auf die unterschiedlichen Wünsche bezogen auf das Wohnen im Alter und inwieweit diese erfüllt werden.

## 2. Wohnen im Alter

Bezüglich des Wohnens im Alter haben die Menschen, wie in anderen Lebenslagen auch, unterschiedliche Bedürfnisse und Ansprüche. Welche dies im Allgemeinen sein können, soll in den folgenden Kapiteln untersucht werden. Zunächst ist es wichtig, die Ansprüche älterer Menschen ihren Wohnraum betreffend zu betrachten, um die während der Interviewphase erfassten Wohnwünsche einordnen zu können. Zusätzlich werden die unterschiedlichen Wohnformen, die insbesondere für das Wohnen im Alter relevant sind, und Möglichkeiten der Förderung für eine Umsetzung der entsprechenden Wohnansprüche vorgestellt. Zuletzt soll der aktuelle Forschungsstand hinsichtlich der Bedarfe und Wünsche älterer Menschen an ihr Wohnumfeld aufgezeigt werden.

### 2.1 Ausstattung der Wohnung

Mit zunehmendem Alter benötigen die Menschen aufgrund gesundheitlicher Einschränkungen vermehrt Unterstützung (Schader-Stiftung 2000: 4). Der Anteil Pflegebedürftiger nimmt in Thüringen zu (Thüringer Landesamt für Statistik 2012: 5). So zählte er im Jahr 2019 135.592 Menschen (Gesundheitsberichterstattung des Bundes o.J. a), während es im Jahr 2011 noch 82.322 waren (Gesundheitsberichterstattung des Bundes o.J. b). Nichtsdestotrotz kann die Mehrheit der Menschen auch im Alter weitestgehend eigenständig leben, auch wenn dies in zunehmenden Fällen nur unter der Voraussetzung von Unterstützungsangeboten weiterhin möglich ist (Schader-Stiftung 2000: 4). Allerdings wird bei Älteren der Bewegungsraum immer kleiner (ebd.). Je älter die Menschen werden, desto mehr halten sie sich in ihrer Wohnung auf, die dadurch eine immer zentralere Rolle im Leben einnimmt (Voges/Zinke 2010: 301). Neben der Wohnung ist auch das direkte Wohnumfeld von großer Relevanz (ebd.: 305). Dies bedeutet in der Konsequenz, dass eine altersgerechte Gestaltung beider Bereiche wichtig ist.

Eine wesentliche Voraussetzung für ein selbstständiges Wohnen ist eine entsprechende Ausstattung (Voges/Zinke 2010: 303).

„Altersgerecht oder barrierefrei bedeutet, dass keine Hindernisse wie Treppen, Türschwellen, schmale Türen die Nutzung von Wohnräumen erschweren. In Bad und Küche besteht ausreichend Bewegungsfläche, Bedienelemente wie Lichtschalter sind in leicht erreichbarer Höhe angebracht u. ä.“ (ebd.).

Wohngebäude sind jedoch nicht immer für das Wohnen älterer Menschen geeignet (Schader-Stiftung 2000: 4). Wenn an der Wohnausstattung lange nichts verändert wurde, weist diese mit der Zeit vermehrt Defizite bezüglich der Altersgerechtigkeit auf (Voges/Zinke 2010: 303). Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., deren Mitglieder hauptsächlich kommunale Wohnungsgesellschaften und –genossenschaften sind, gab im Rahmen einer Befragung an, im Jahr 2011 seien circa 20.000 und damit etwas mehr als acht Prozent der Wohnungen in ihrem Bestand barrierefrei gewesen (TMFSFG 2014: 27; Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. o.J.). Barrierefrei wurde in diesem Zusammenhang als „mit einer Rampe oder einem Aufzug bis zur Wohnung“ (ebd.) verstanden. Hinzu kämen 6,7 Prozent der Wohnungen in ihrem Bestand, die als barrierearm einzustufen seien (ebd.).



Abb. 1: Projektübersicht eines Wohn- und Pflegequartiers in Stadtroda. (igb AG 2021: 43)

## 2.2 Mögliche Wohnformen im Alter

Bei der Betrachtung der Wohnwünsche älterer Menschen ist zunächst eine Untersuchung bestehender Formen des Wohnens notwendig. Hierzu soll die folgende Übersicht der gängigsten Möglichkeiten, im Alter zu wohnen, dienen. Aufgrund der zunehmenden Pluralisierung der Wohnformen (Kremer-Preiß/Stolarz 2003: 15) kann diese Aufstellung allerdings nicht als vollständig erachtet werden. Zunächst ist anzumerken, dass in Deutschland die meisten Menschen auch im Alter in einem privaten Haushalt wohnen (Krings-Heckemeier 2018: 23). Bei den über 65-Jährigen entspricht dieser Anteil mehr als 90 Prozent (ebd.). Eine Wohnform für ältere Menschen, die einen möglichst langen Verbleib in der bekannten, privaten Wohnung ermöglicht, stellt die angepasste Wohnung dar (Kremer-Preiß/Stolarz 2003: 16). Mit der Umsetzung der Barrierefreiheit und einer altersgerechten Ausstattung kann auf die veränderten Bedürfnisse Älterer reagiert und eine weitgehende Selbstständigkeit sichergestellt werden (ebd.). Unterstützt werden kann eine entsprechende Anpassung des Wohnraums von einer Wohnberatung (ebd.). Zu beachten ist hierbei, dass für die Durchführung der Maßnahmen die Zustimmung der Vermieter:innen voraussetzt (Teti 2015: 20). Eine weitere Option, möglichst selbstständig zu leben, ist der Umzug in spezielle barrierefreie Wohnungen, bei denen schon beim Bau auf architektonische Hindernisse wie Schwellen und Stufen verzichtet und auf ausreichend Bewegungsfreiheit geachtet wird (ebd.).

Wenn die Menschen Unterstützung im Alltag benötigen, können sie beim Wohnen Betreuung in Anspruch nehmen. Da der Begriff des Betreuten Wohnens nicht gesetzlich geschützt ist, gibt es keine rechtlich verbindlichen Vorgaben, welche Kriterien die darunter zu fassenden Wohnformen erfüllen müssen (Verbraucherzentrale 2020). Dies hat zur Folge, dass sich die Konzepte in diesem Bereich stark unterscheiden und hinsichtlich des Betreuungsumfangs und der Kosten variieren können (ebd.). Eine Variante stellt das Betreute Wohnen im Bestand dar, auch bezeichnet als Betreutes Wohnen zu Hause oder Woh-

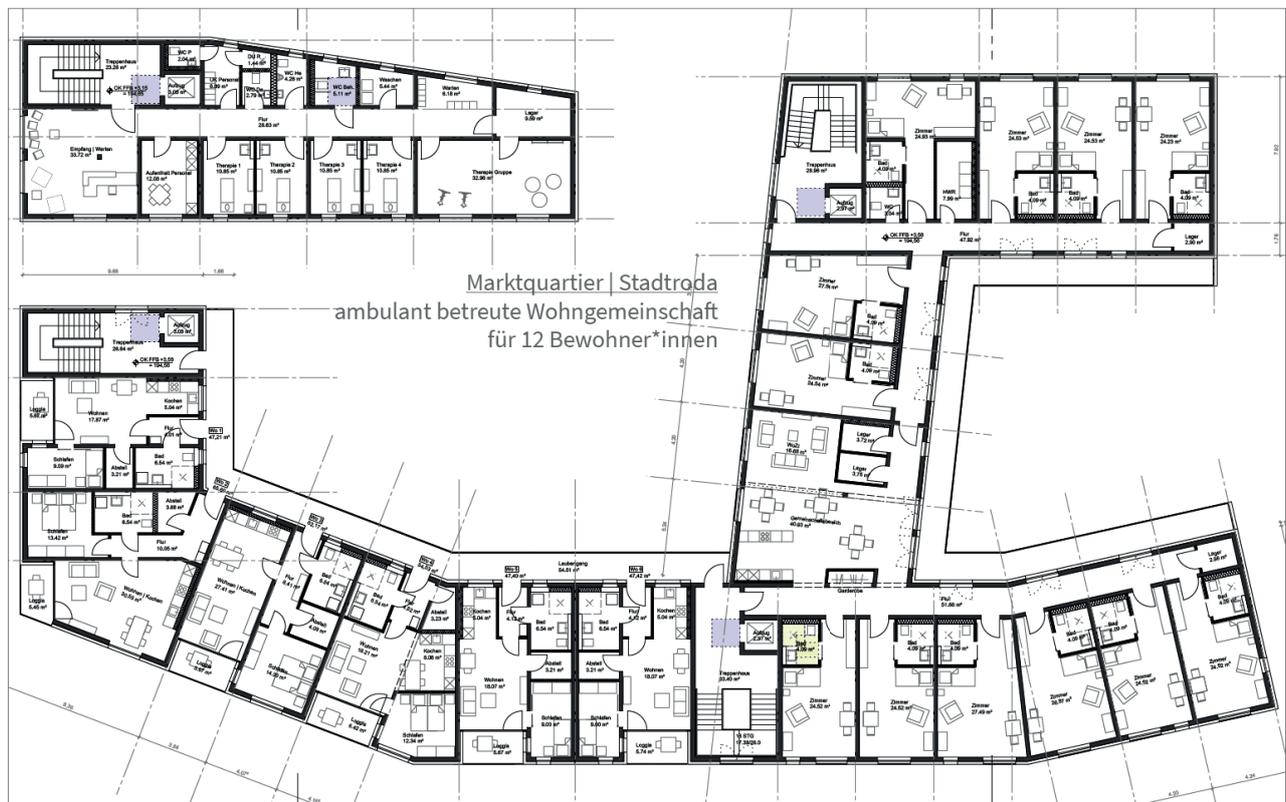


Abb. 2: Grundriss der ambulant betreuten Wohngemeinschaft im Wohn- und Pflegequartier in Stadtroda. (igb AG 2021: 45)

nen plus (Kremer-Preiß/Stolarz 2003: 17). Für die Beratung und Betreuung wird ein ambulanter Dienst beauftragt, der die nötigen Hilfsangebote wie beispielsweise Unterstützung bei der Körperpflege zur Verfügung stellt (ebd.: 16 f.). Häufig findet Betreutes Wohnen aber auch in speziellen Wohnanlagen statt, in welche die Menschen ziehen (ebd.: 16). Dabei besteht neben dem Mietverhältnis für die Wohnung ein gesonderter Vertrag für die Betreuungsleistungen (ebd.). Bestimmte Grundleistungen wie Beratung und eine eigene Notrufanlage müssen in diesem Modell in Anspruch genommen werden (ebd.). Ergänzend können alltagsunterstützende Leistungen wie Essenszubereitung oder das Putzen der Räumlichkeiten hinzugebucht werden (ebd.). Aufgrund der vielen Wahlmöglichkeiten und Angebote wird diese Wohnform auch unter dem Begriff des Service-Wohnens zusammengefasst und unterscheidet sich meist in rechtlicher Hinsicht vom Wohnen in Heimen (Kremer-Preiß/Stolarz 2003: 16; § 3 ThürWTG). Prinzipiell nur leicht vom bereits genannten Leben in einer eigenen Wohnung unterscheidet sich das Wohnen in selbstorganisierten Wohn- oder Hausgemeinschaften, häufig auch als gemeinschaftliches Wohnen bezeichnet (Kremer-Preiß/Stolarz 2003: 17). Hier leben mehrere ältere Menschen in einem Gebäude zusammen, teilweise auch gemeinsam mit anderen Generationen (ebd.). Grundsätzlich gibt es Formen, bei denen die Bewohner:innen entweder allein in einer privaten oder aber zusammen in einer Wohnung leben (Krings-Heckemeier 2018: 24). Wenn ausschließlich ältere Menschen gemeinsam in einer Wohnung leben, wird auch von Senior:innen-WGs gesprochen. In jedem Fall gibt es neben den persönlichen Zimmern auch gemeinschaftliche Flächen (Kremer-Preis/Stolarz 2003: 17). Auch bei dieser Wohnform ist es möglich, bei Bedarf die Unterstützung eines ambulanten Pflegedienstes zu nutzen (ebd.). Diesem Wohnkonzept ähnlich ist das Integrierte Wohnen, bei dem es sich ebenfalls um gemeinschaftliches Wohnen unterschiedlicher Altersgruppen handelt, auch Mehrgenerationenwohnen genannt (ebd.: 18). Allerdings wird das Wohnen in dieser Form von Trägern organisiert statt von den Bewohner:innen

Projekt  
**Ambulant betreutes Wohnen | Gräfenthal**  
Neubau von zwei ambulant betreuten Wohngruppen





**Projektdaten**

Bauherr/AG:	AWO AJS gGmbH Juri-Gagarin-Ring 160 99084 Erfurt
Ansprechpartner:	Herr Bender
Projektstruktur:	2 ambulante Wohngemeinschaften für je 12 Bewohner
BGF Neubau:	1.398 m <sup>2</sup>
NGF Neubau:	1.134 m <sup>2</sup>
Leistungsumfang:	Generalplanung LPH 1-8
Leistungszeitraum:	Nov 2015 - April 2020
Bauzeit:	Jan 2019 - April 2020
Projektvolumen:	ca. 3,01 Mio. Euro brutto

Abb. 3: Projektübersicht einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft in Gräfenthal. (igb AG 2021: 61)

selbst (ebd.). Zentral bei den verschiedenen gemeinschaftlichen Wohnformen ist die Möglichkeit zur gegenseitigen Hilfe sowie die Vorbeugung von Vereinsamung durch das gemeinsame Leben (ebd.). Auch bei überalterten Siedlungen wird das Prinzip der gegenseitigen Unterstützung manchmal angewandt, wenn Gemeinschafts- und Hilfsangebote für ältere Menschen organisiert werden (ebd.: 18). Hier wird entsprechend von Siedlungsgemeinschaften gesprochen (ebd.: 18) (siehe Abbildung 1 und 2).

Die bis hierhin genannten Optionen des (Betreuten) Wohnens für Ältere legen den Fokus auf ein möglichst eigenständig geführtes Leben. Die folgenden Wohnformen sind durch eine zunehmende Institutionalisierung des Wohnens geprägt, welche zu einer erweiterten Einschränkung der Selbstständigkeit führen kann, oder durch den Verlust dieser nötig ist. In Wohnstiften oder auch Seniorenresidenzen bewohnen die Menschen einen privaten Wohnraum innerhalb einer Anlage (ebd.: 17). Diese verfügt über einen eigenen Pflegedienst, dessen Nutzung ebenso wie die Inanspruchnahme zusätzlicher Leistungen wie der Bereitstellung von Essen und der Säuberung der Zimmer für einen Einzug die Voraussetzung darstellt (Kremer-Preiß/Stolarz 2003: 17; Krings-Heckemeier 2018: 23). So ist zum Beispiel kein selbständiges Kochen vorgesehen. Die Betreuungsleistungen ähneln damit stark denen eines Pflegeheims, allerdings gibt es verschiedene, über die Leistungen eines Heims hinausgehende Angebote, unter anderem im Bereich der Freizeitgestaltung (Kremer-Preiß/Stolarz 2003: 17; Krings-Heckemeier 2018: 23 f.). Häufig gilt diese Art des Wohnens als vergleichsweise exklusiv und ist wegen der vielseitigen Möglichkeiten mit hohen Kosten verbunden (ebd.).

Wenn die Menschen mehr Unterstützung und Pflege benötigen, ist der Umzug in betreute Wohngemeinschaften, auch bekannt als Pflegewohngruppen oder begleitete Wohngruppen, (siehe Abbildung 3) eine Möglichkeit. In diesen leben die Hilfebedürftigen in einem Haushalt zusammen und teilen sich Flächen wie Ess- und Wohnbereich, haben jedoch ein eigenes Zimmer (Kremer-Preiß/Stolarz 2003: 19) (siehe Abbildung 4). Dabei werden sie je nach Bedarf in unterschiedlichem Umfang betreut und bei der Haushaltsfüh-



Abb. 4: Grundriss der ambulant betreuten Wohngemeinschaft in Gräfenthal. (igb AG 2021: 62)

rung und dem gemeinsamen Leben unterstützt (ebd.). Diese Betreuung kann wiederum durch ambulante Pflegedienste ergänzt werden. (ebd.) Für Menschen mit Demenz hat diese Wohnform einen speziellen Stellenwert, da „typische familienähnliche Lebens- und Wohnstrukturen beibehalten werden“ (Teti 2015: 20 f.). Daher wird in diesem Zusammenhang auch oftmals von Demenz-WGs gesprochen. Allgemein bedeutet das Leben in betreuten Wohngruppen insbesondere für Menschen mit starken körperlichen und geistigen Einschränkungen eine „Alternative zur stationären Pflege“ (Krings-Heckemeier 2018: 24).

Bei einem sehr großen Pflegebedarf, welcher nicht mehr zu Hause mit ambulanter Pflege durchgeführt werden kann, ist allerdings häufig ein Umzug in ein Pflege- oder Altenheim (siehe Abbildung 5 und 6) notwendig. Menschen, denen ein eigenständiges Leben nicht mehr möglich ist, werden hier stationär betreut (Teti 2015: 19). Voraussetzung für die vollstationäre Pflege ist die Bescheinigung der Heimbedürftigkeit durch die Kranken- und Pflegekassen (ebd.: 18 f.). Oftmals ähneln stationäre Pflegeeinrichtungen in ihrem Aufbau Krankenhäusern (Feddersen/Lüdtke 2018: 171). In der Ausgestaltung sind sie aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen häufig nüchtern gehalten, auch wenn es diesbezüglich zunehmend Veränderungen gibt (ebd.). „Der Bewohner muss sich weitgehend den Organisationsstrukturen der Pflege unterordnen. Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten sind nur sehr eingeschränkt möglich“ (Klingelhöfer-Noe/Dassen/Lahmann 2015: 263). Da in Pflegeheimen viele an Demenz erkrankte Menschen leben, werden immer häufiger innerhalb des Heimkontextes einzelne Wohngruppen mit gemeinschaftlichen und individuellen Flächen gebildet (Feddersen/Lüdtke 2018: 155), vergleichbar mit dem Aufbau ambulant betreuter Wohngruppen. In diesen soll für ein höheres Sicherheitsgefühl der Bewohner:innen der Alltag dem familiären Leben nachempfunden werden (ebd.). Das Wohnungsangebot in stationären Einrichtungen wächst stetig, denn „[t]rotz des Grundsatzes ‘ambulant vor stationär’ bleiben Alten- und Pflegeheime quantitativ immer noch die bedeutendste Sonderwohnform für Ältere“ (Teti 2015: 20). Aktuell werden circa 30 Prozent der Pflegebedürftigen in stationären Pflegeeinrichtungen betreut, während bei etwa 50 Prozent die Pflege von

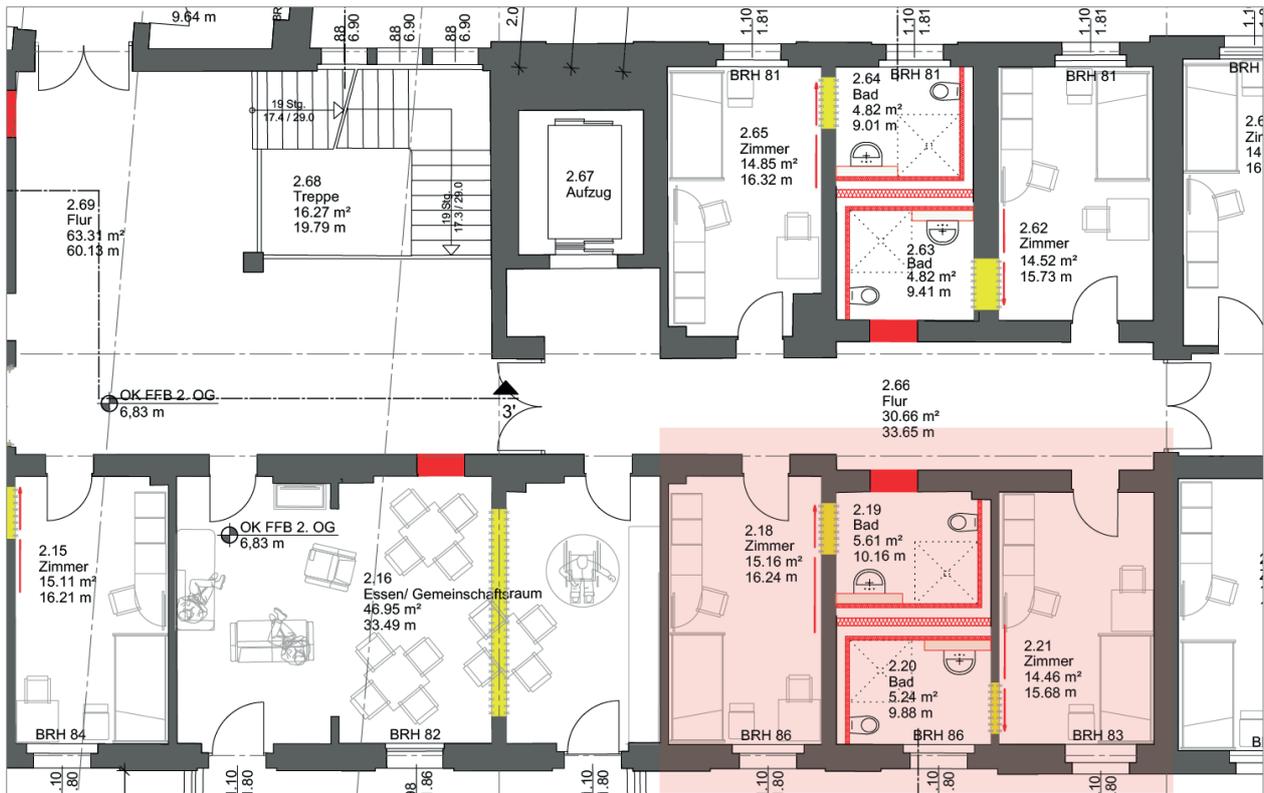


Abb. 5: Einblick in die stationäre Pflegeeinrichtung Christianenheim in Erfurt. (igb AG 2021: 72)



Abb. 6: Ausschnitt eines Grundrisses der stationären Pflegeeinrichtung Christianenheim in Erfurt. (igb AG 2021: 70)

Angehörigen übernommen wird (Krings-Heckemeier 2018: 23). Somit nimmt die Betreuung durch Verwandte eine bedeutende Rolle ein.

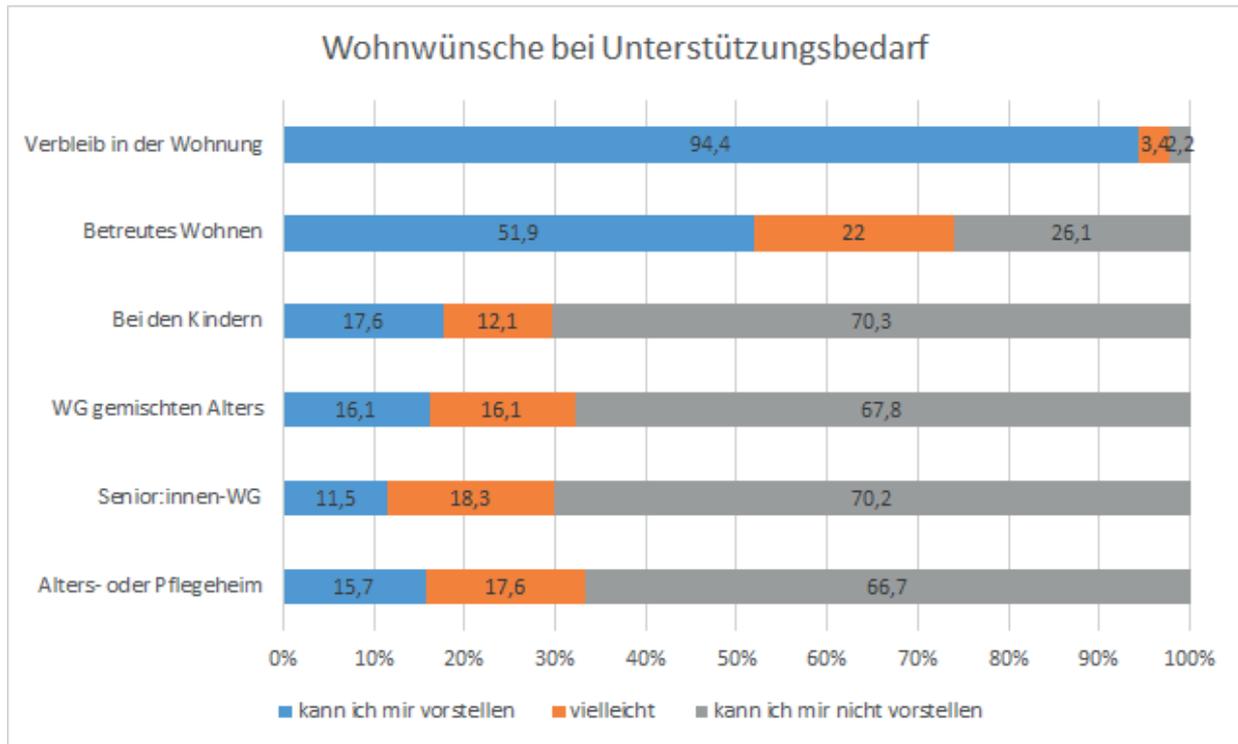
### 2.3 Gewünschte Wohnformen

In der Literatur wird häufig auf ein möglichst langes Leben in der vertrauten Wohnung (Schader-Stiftung 2000: 4) als Wohnwunsch für das Alter verwiesen. So heißt es bei Voges und Zinke: „Wohnen und insbesondere weitgehend selbstständiges Wohnen ist ein zentraler, existenzieller Aspekt der Lebenslage von Älteren und Hochbetagten“ (2010: 301). Auffällig ist, dass, selbst wenn ihnen ein selbstständiges Leben nur noch eingeschränkt möglich ist und sie Unterstützung benötigen, die meisten Menschen es vorziehen, in ihrer bisherigen Wohnung zu bleiben (TMFSFG 2014: 36; Voges/Zinke: 301, zitiert nach Voges 2008: 19). Bei einer Befragung in Thüringen bestätigten diese Erkenntnis 94,4 Prozent der Teilnehmenden (TMFSFG 2014: 36) (siehe Abbildung 7).

Dem Wunsch nach selbstständigem Wohnen auch bei Unterstützungsbedarf steht nicht selten ein Mangel an Hilfe im persönlichen Umfeld entgegen (TMFSFG 2014: 45). Anzumerken sei hierbei allerdings, dass 90 Prozent der deutschen Bevölkerung im Alter nicht von der Unterstützung ihrer Kinder abhängig sein möchten (Voges/Zinke: 301, zitiert nach Giessler/Müller 1996: 16). Die Älteren wollen zwar in räumlicher Nähe ihrer Kinder wohnen, jedoch in keinem Abhängigkeitsverhältnis zu ihnen stehen (Voges/Zinke 2010: 301). In Thüringen ziehen einige Menschen in Erwägung, mit den Kindern zusammenzuleben, doch gleichzeitig möchte auch hier eine Mehrheit von circa 70 Prozent dies (eher) nicht (TMFSFG 2014: 37) (siehe Abbildung 7). Stattdessen sehen circa 50 Prozent der befragten Thüringer Senior:innen das Betreute oder sogenannte Service-Wohnen als eine Möglichkeit an, während etwa ein Viertel der Menschen dies wiederum eher oder vollkommen ablehnt (ebd.: 37) (siehe Abbildung 7). Wohngemeinschaften gemischten Alters beziehungsweise für ältere Menschen können sich 16,1 Prozent beziehungsweise 11,5 Prozent dieser Altersgruppe als potentielle Alternative vorstellen (TMFSFG 2014: 37) (siehe Abbildung 7).

Das Alters- oder Pflegeheim zieht dagegen im deutschen Durchschnitt nur eine Minderheit von zwei bis vier Prozent in Betracht (Voges/Zinke 2010: 301, zitiert nach Giessler/Müller 1996: 16). Bei den befragten Thüringer Senior:innen beträgt dieser Anteil 15,7 Prozent, doch auch diese Wohnform stößt bei den meisten auf Ablehnung (TMFSFG 2014: 37) (siehe Abbildung 7). Momentan wohnt nur ein geringer Anteil der Älteren in Deutschland in stationären Einrichtungen (Voges/Zinke 2010: 302). Nichtsdestotrotz steigt dieser aufgrund der zunehmenden Herausforderungen eines Verbleibs in der gewohnten Wohnung (ebd.). Obwohl es mit zunehmendem Alter schwieriger wird, in der eigenen Wohnung zu bleiben, wohnt momentan nur ein geringer Anteil der Älteren in stationären Einrichtungen, auch wenn dieser mit zunehmendem Alter steigt (ebd.). Erleichtert wird die Vermeidung eines Umzugs in eine solche Einrichtung durch ambulante Unterstützungsangebote (ebd.). Dies bedeutet, dass eine Abhängigkeit der Erfüllung der Wohnwünsche – selbstständiges Wohnen – unter anderem von dem Vorhandensein von Unterstützungsangeboten besteht.

Die Wohnwünsche älterer Menschen sollten also bei Planungen mit einbezogen werden. Ausgehend von den Wohnwünschen bestehen bundesweit, aber auch in Thüringen, zunehmend Bemühungen einer Ausweitung „selbstbestimmter Wohnformen bzw. alternativer Wohnformen, wie Betreutes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen“ (TMFSFG 2014: 38). In diesem Kontext werden Wohnungen sowohl umgebaut als auch neu errichtet (ebd.). Beratungs- und Unterstützungsangebote seien zu diesem Zweck von besonderer Bedeutung (ebd.). Um dem zunehmenden Bedarf zu entsprechen, müssen sowohl wirtschaftliche Akteur:innen als auch Verbände und die Bevölkerung Teil des Prozesses sein (ebd.: 46). Akteur:innen aus der Wohnungswirtschaft müssen auf den demografischen Wandel reagieren und entsprechend



geeigneten Wohnraum zur Verfügung stellen (Schader-Stiftung 2000: 4). Aber auch die Menschen selbst müssen Vorkehrungen für ihr Wohnen im Alter mit angemessenem zeitlichem Vorlauf vornehmen (ebd.).

## 2.4 Finanzielle Förderung

Das Wohnen im Alter wird durch unterschiedliche Finanzierungshilfen gefördert. Dies ist oftmals notwendig, da sowohl bauliche Maßnahmen als auch Pflegedienstleistungen mit hohen Kosten verbunden sein und das Ersparte sowie die Rente übersteigen können. Beispielsweise kann die Vollversorgung in Heimen teuer sein (Teti 2015: 19). Die Kosten für die Pflege werden je nach Pflegegrad der zu betreuenden Person, von den Pflegekassen übernommen (ebd.). Die restlichen Kosten für das Wohnen und Essen müssen die Betroffenen jedoch selbst tragen (ebd.). Auch Anpassungsmaßnahmen im privaten Wohnraum mit dem Ziel eines möglichst langen Verbleibs in der angestammten Wohnung müssen von den Nutzer:innen, sprich von den Mieter:innen oder Eigentümer:innen, der Wohnung zunächst selbst bezahlt werden (ebd.: 20). Bei Pflegebedürftigkeit können die Kosten zum Teil über die Pflegekassen abgerechnet werden (§ 40 Abs. 4 SGB XI). Darüber hinaus gibt es im Rahmen des Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ verschiedene Zuschüsse der Förderbank Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die speziell auf Maßnahmen zur Barrierereduzierung und den Erwerb angepassten Wohnraums ausgerichtet sind (KfW o.J.a). Diese stellen insbesondere für ältere Menschen, die aufgrund ihres Alters keine Kredite mehr bekommen können oder Schulden vermeiden wollen, eine Möglichkeit der Finanzierung dar (BMI o.J.). Für größere Investor:innen wie Wohnungsunternehmen werden zudem Kredite vergeben (BMI o.J.; KfW o.J.b).

Außerdem gibt es immer wieder Förderprogramme des Bundes, die Modellprojekte in verschiedenen Bereichen unterstützen. Gefördert wird unter anderem das Leben in der vertrauten Umgebung, zum Beispiel mit dem Programm „Leben wie gewohnt“, welches die technische Ausstattung von Wohnungen, aber auch gemeinschaftliche Wohnformen zum Inhalt hat (BMFSFJ o.J.c). Letzteren widmen sich im Speziellen Programme wie „Wohnen für (Mehr-) Generationen“ (BMFSFJ o.J.b) oder „Gemeinschaftlich

wohnen, selbstbestimmt leben“ (BMFSFJ o.J.a). Um ein langes selbstbestimmtes Leben zu unterstützen, werden außerdem nach dem Pflegeeneuausrichtungsgesetz (PNG) finanzielle Mittel an ambulant betreute Wohngruppen vergeben, die von der Pflegekasse monatlich einen Wohngruppenzuschlag ausgezahlt bekommen können, sofern sie mindestens drei pflegebedürftige Bewohner:innen aufweisen (BMG 2018). Weitere bundesweite Programme unterstützen neben dem altersgerechten Wohnen auch die pflegenden Angehörigen (BMFSFJ o.J.d).

Zum Teil gibt es zudem Unterstützung für Projekte, die soziale Kontakte schaffen oder Ehrenamtliche weiterbilden (BMFSFJ o.J.e). Um nicht nur die Wohninnenräume barrierearm zu gestalten, sondern auch das Wohnumfeld, gibt es ein weiteres Förderprogramm der KfW, welches Darlehen an kommunale und soziale Träger vergibt, um „Barrieren im öffentlichen Raum, in kommunalen Verkehrsanlagen und Sportstätten sowie in Gebäuden der kommunalen und sozialen Infrastruktur zu reduzieren“ (BMI o.J.). Ergänzend zu diesen Bundesförderungen gibt es auch spezifische Förderprogramme des Freistaates Thüringen. Hier ist unter anderem das „Thüringer Barrierereduzierungsprogramm ThürBarR“ (BMWI o.J.) zu nennen.

## 2.5 Bedarfe und Wünsche hinsichtlich des Wohnumfelds

Hinsichtlich des Wohnumfelds gaben viele Personen im Rahmen einer Befragung von Senior:innen in Thüringen an, ihre Entscheidung für eine bestimmte Wohnung beziehungsweise deren Umgebung sei unter anderem wesentlich von der „Anbindung an die örtliche Umgebung (ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, ...)“ (TMFSFG 2014: 33) abhängig (ebd.). Diese Aussage ist im Kontext zu betrachten, dass „Ältere und selbst Hochbetagte [...] aktiv sein, weitgehend selbstständig, zentral und altersgemischt leben und Anschluss an das öffentliche Leben haben [möchten]“ (Voges/Zinke 2010: 305, zitiert nach Giessler 2008: 16). Der Aspekt der Anbindung nimmt mit dem Alter an Bedeutung zu und umfasst nicht nur die Versorgung und Ämter, sondern auch Freizeitangebote (TMFSFG 2014: 33; Schader-Stiftung 2000: 4), auch wenn eine breite Fächerung letzterer nur für einen vergleichsweise geringen Anteil von 17,6 Prozent einen entscheidenden Faktor darstellt (TMFSFG 2014: 34). Da der Bereich der Infrastruktur von einer Verringerung der Angebote betroffen ist, sind die Entfernungen oftmals weiter als früher, wodurch die Menschen weitere Wege zurücklegen müssen (Voges/Zinke 2010: 305). Dies hebt die Bedeutung der Mobilität als Voraussetzung für die Erreichbarkeit der Angebote im Wohnumfeld hervor. Speziell in Bezug auf rurale Gebiete Thüringens wird sie als besonders bedeutend eingeschätzt (TMFSFG 2014: 34). Dabei „ist es für ältere Menschen beispielsweise von Bedeutung, möglichst kurze Wege zwischen der Wohnstätte und Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs oder auch barrierefreie Zustiegsmöglichkeiten zu haben“ (ebd.: 29). Einen weiteren Beitrag (in diesem Bereich) könnten Ruftaxen leisten (ebd.: 41). Darüber hinaus von Bedeutung ist das Thema Verkehrstraining (ebd.).

Seniorenfreundlichkeit ist ein wichtiger Faktor des Wohnumfelds. 33,1 Prozent der Menschen bezeichnen Thüringen als sehr oder eher seniorenfreundlich, 12,7 Prozent hingegen als eher oder sehr seniorenunfreundlich (ebd.: 42). Ihr direktes Wohnumfeld schätzen 50,8 Prozent als seniorenfreundlich ein, während 8,6 Prozent es als seniorenunfreundlich bewerten (ebd.). Die größten Defizite werden von Befragten bei öffentlichen Toiletten, dem vereinfachten Supermarkteinkauf und Senior:innenrabatten gesehen, während bei der verbesserten Ausstattung im Straßenraum weniger Einschränkungen wahrgenommen werden (ebd.: 42 f.). Als besonders wichtig werden unter anderem Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum, öffentliche Toiletten, Aspekte der Barrierefreiheit, Anpassungen im Straßenraum und übersichtliche Verkehrsverbindungen angesehen (ebd.: 44).

Trotz Unterschieden ist allgemein festzustellen, dass etwa 50 Prozent der Zielgruppe meinen, die Seniorenfreundlichkeit sollte als Handlungsfeld gestärkt werden (ebd.: 45). Die älteren Menschen wollen

dabei bei den entsprechenden Entwicklungen mit einbezogen werden (ebd.). Da soziale Kontakte in der Nachbarschaft Defizite abmildern können, nimmt ihre Bedeutung in ruralen Gebieten und Kleinstädten im Alter zu, in mittelgroßen und Großstädten ist sie allerdings geringer (Voges/Zinke 2010: 306). Jeweils etwa 40 Prozent der Thüringer Bevölkerung ist die Nähe zu Verwandten im Zusammenhang des Wohnumfelds sehr wichtig beziehungsweise gar nicht wichtig (TMFSFG 2014: 34). Ebenfalls etwa 40 Prozent der in Thüringen lebenden Menschen finden bei Bedarf Unterstützung von Angehörigen in der Umgebung, wobei dies häufiger bei den in einer Stadt lebenden Menschen zutrifft (ebd.: 34 f.).

Wie in der Literaturanalyse deutlich wurde, bleibt für die Mehrheit der älteren Menschen das selbstständige Wohnen in ihrer eigenen Wohnung durch barrierefreie Anpassungen auch im hohen Alter weiterhin möglich. Finanziell unterstützt wird dies durch KfW-Programme, welche im privaten Bereich unter anderem altersgerechte Umbaumaßnahmen fördern. Diese Art des Wohnens ist ebenfalls bei vorhandenem Unterstützungsbedarf die favorisierte Wohnform im Alter. Bei erhöhtem Hilfebedarf können für Senior:innen Unterstützungsangebote, wie es beispielsweise das Betreute Wohnen anbietet, in Betracht kommen. Dieser meist ambulante Dienst kann auch bei selbstorganisierten Wohngemeinschaften wie Senior:innen-WGs oder im Mehrgenerationenwohnen bezogen werden. Reicht dieses Unterstützungsangebot nicht mehr aus, ist eine Vollversorgung in Pflege- und Altenheimen möglich. Allerdings schneidet diese Wohnform bei aktuellen Befragungen zu Wohnwünschen im Alter am schlechtesten ab. Eine Alternative zum Einzug in das Altenheim können Pflegewohngruppen oder teils exklusivere Seniorenresidenzen darstellen. Dennoch gilt es bei der Betrachtung der Wohnformen im Alter, das Wohnumfeld nicht außer Acht zu lassen. Einer Befragung in Thüringen zufolge spielt bei der Wahl der Wohnung im Alter, vor allem im ländlichen Bereich, die Erreichbarkeit von zum Beispiel Einkaufsmöglichkeiten und ärztlicher Versorgung eine wichtige Rolle. Für Kommunen sind hier diverse Förderprogramme zum Abbau der Barrieren im öffentlichen Raum vorhanden.

### 3. Einführung in den Untersuchungsraum

Ausgehend von den Ergebnissen der Literaturanalyse wird nun einführend der konkrete Untersuchungsraum der Forschungsarbeit näher vorgestellt und durch Karten und Bildmaterial ergänzt. Vorerst wird die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Greiz mit der in ganz Thüringen verglichen und auf die städtebauliche Entwicklung in der Stadt Greiz eingegangen. Anschließend werden die bestehenden Einrichtungen für das Wohnen im Alter, vom Pflegeheim bis zur Senior:innen-WG, in der Stadt kartiert und die vorhandene soziale Infrastruktur benannt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse dienen als Kontextualisierung und Vorbereitung der darauffolgenden Interviewphase und der darin getätigten Aussagen.

#### 3.1 Demografischer Wandel in Thüringen

Im Zeitraum von 2014 bis 2018 war Thüringen neben Sachsen-Anhalt das einzige Bundesland mit einer fortlaufend negativen Bevölkerungsentwicklung (TMIL 2020: 8). Dabei verzeichnete Thüringen einen negativen natürlichen Saldo von -0,63 Prozent (ebd.). Die Lebenserwartung hingegen steigt weiterhin (ebd.: 9). In Thüringen liegt diese bei neugeborenen Jungen bei 77,4 Jahren und bei neugeborenen Mädchen bei 83,0 Jahren (ebd.). Daraus ergibt sich eine Verschiebung der Anteile der jeweiligen Altersgruppen. Wie in der Abbildung 8 deutlich wird, ist von 2000 bis 2018 der Anteil der 65-Jährigen in Thüringen um neun Prozentpunkte auf 25,7 Prozent angestiegen. Der Anteil der 0 bis unter 20-Jährigen ist hingegen um drei Prozentpunkte gesunken. Diese Entwicklungen werden sich auch in den nächsten Jahren weiter fortsetzen. Nach Prognosen des Thüringer Landesamtes für Statistik in der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung Thüringens (2. rBv) wird der Anteil der über 65-Jährigen bis 2040

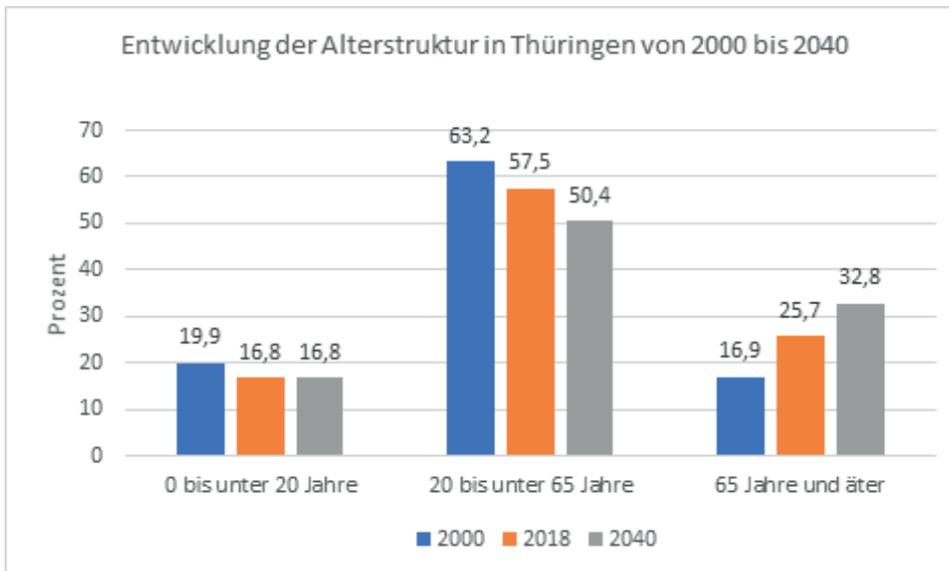


Abb. 8: Entwicklung der Altersstruktur in Thüringen von 2000 bis 2040  
(Eigene Darstellung auf Grundlage von TMIL 2020: 16, 27).

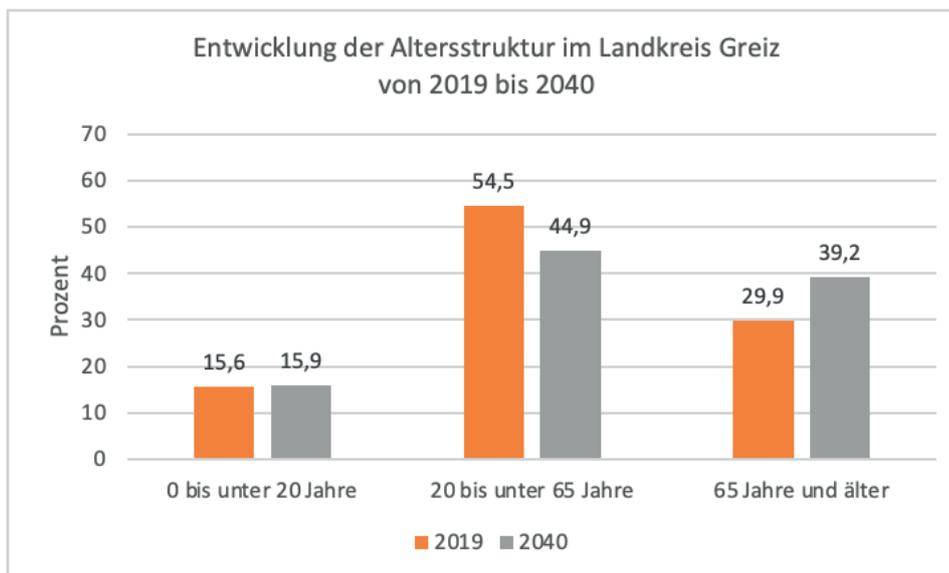


Abb. 9: Entwicklung der Altersstruktur im Landkreis Greiz von 2019 bis 2040  
(Eigene Darstellung auf Grundlage von Serviceagentur Demografischer Wandel 2019: 3).

auf 32,8 ansteigen, wohingegen der Anteil der 20- bis 65-Jährigen von 57,5 Prozent auf 50,4 Prozent absinken wird (ebd.: 27) (siehe Abbildung 8). Daraus resultierend ist auch das Durchschnittsalter der Einwohner:innen Thüringens angestiegen. Im Jahr 2000 lag dieses bei 41,9 Jahren wohingegen es im Jahr 2018 bei 47,2 Jahren lag (ebd.: 15 f.).

Eine vom demografischen Wandel besonders betroffene Region ist der Landkreis Greiz im Osten Thüringens. Dort liegt das Durchschnittsalter bereits bei 50,0 Jahren (ebd.: 20). Damit stellt der Landkreis den fünftältesten in ganz Deutschland dar (Statista 2018). Auch die Entwicklung der Altersstruktur ist in dem Landkreis sehr negativ ausgeprägt. Hier wird nach Berechnungen des 2. rBv der Anteil der über 65-Jährigen bis 2040 auf 39,2 Prozent ansteigen (Serviceagentur Demografischer Wandel 2019: 3) (siehe Abbildung 9). Insbesondere die Stadt Greiz hat einen starken Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

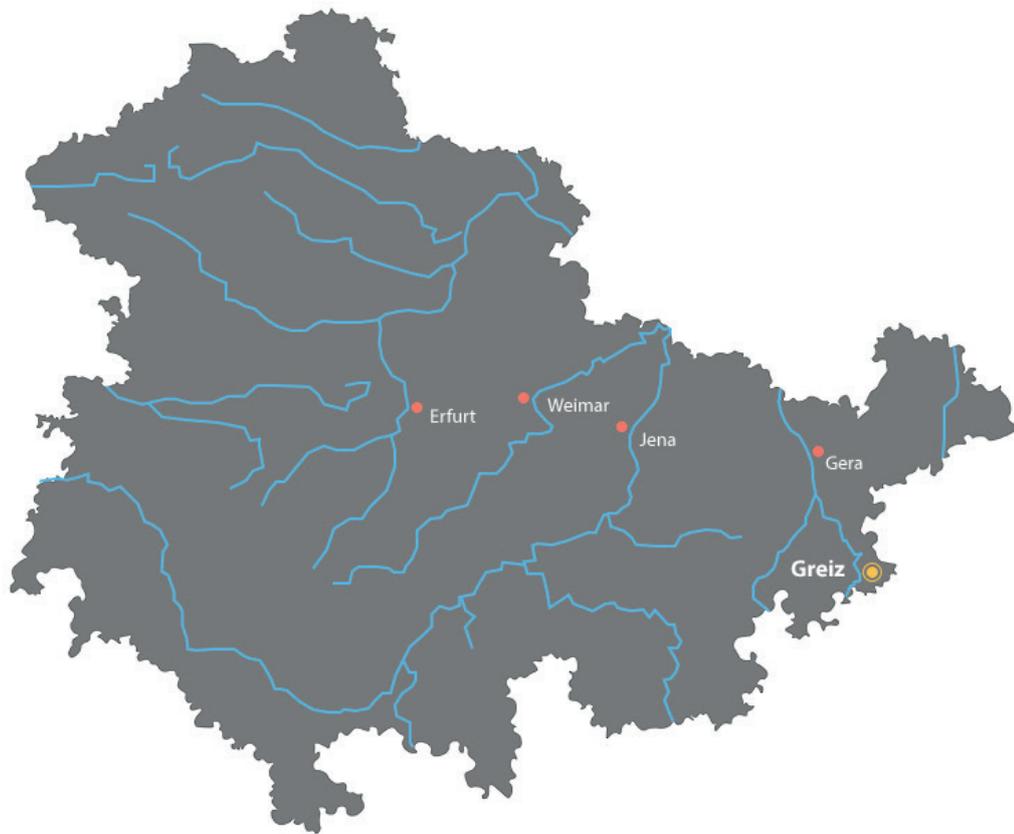


Abb. 10: Verortung der Stadt Greiz in Thüringen. (Eigene Darstellung auf Grundlage von Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz o.J.)

Mit einer Schrumpfung von -15,4 Prozent zählt sie zu den ostdeutschen Städten mit den größten Einwohner:innenverlusten (Eichhorn/Oertel 2011: 8) und einem der größten Senior:innenanteile in ganz Deutschland (ebd.).

### 3.2 Stadtentwicklung in Greiz

Im Südosten Thüringens nahe der sächsischen Landesgrenze liegt die Kreisstadt Greiz (siehe Abbildung 10) mit circa 20.000 Einwohner:innen (Stadtverwaltung Greiz 2003: 6). Aufgrund der topografischen Rahmenbedingungen des thüringisch-vogtländischen Schiefergebirges weist die Stadt eine zergliederte Stadtstruktur auf (ebd.: 7). Lediglich die Alt- und Neustadt sind in Tallage gelegen, der Rest der Stadt ist in Hanglage erbaut (ebd.). Neben den Innenstadtbereichen (siehe Abbildung 11) sowie den innenstadtnahen Wohngebieten umfasst die Stadt Greiz im Weiteren insgesamt 14 baustrukturell selbstständige Vororte wie etwa Irchwitz oder Ober-Tannendorf (ebd.). Entlang der östlich und westlich verlaufenden Ausfallstraße finden sich aktuell hauptsächlich gewerbliche Nutzungen wieder (ebd.: 8). Historisch entwickelte sich im Aubachtal im 19. Jahrhundert aufgrund des florierenden Gewerbes im Bereich der Textilverarbeitung ein Industriegebiet (ebd.: 6). Parallel hatte das starke und anhaltende Bevölkerungswachstum die Herausbildung der Neustadt jenseits des mittelalterlichen Stadtgrundrisses zur Folge (ebd.). Im weiteren Verlauf wurden die umliegenden Orte im Zuge des starken Siedlungsdruckes eingemeindet (ebd.: 7). Zwischen 1957 und 1990 wurden zusätzlich Plattenbauwohnungen für insgesamt über 7.500 Einwoh-

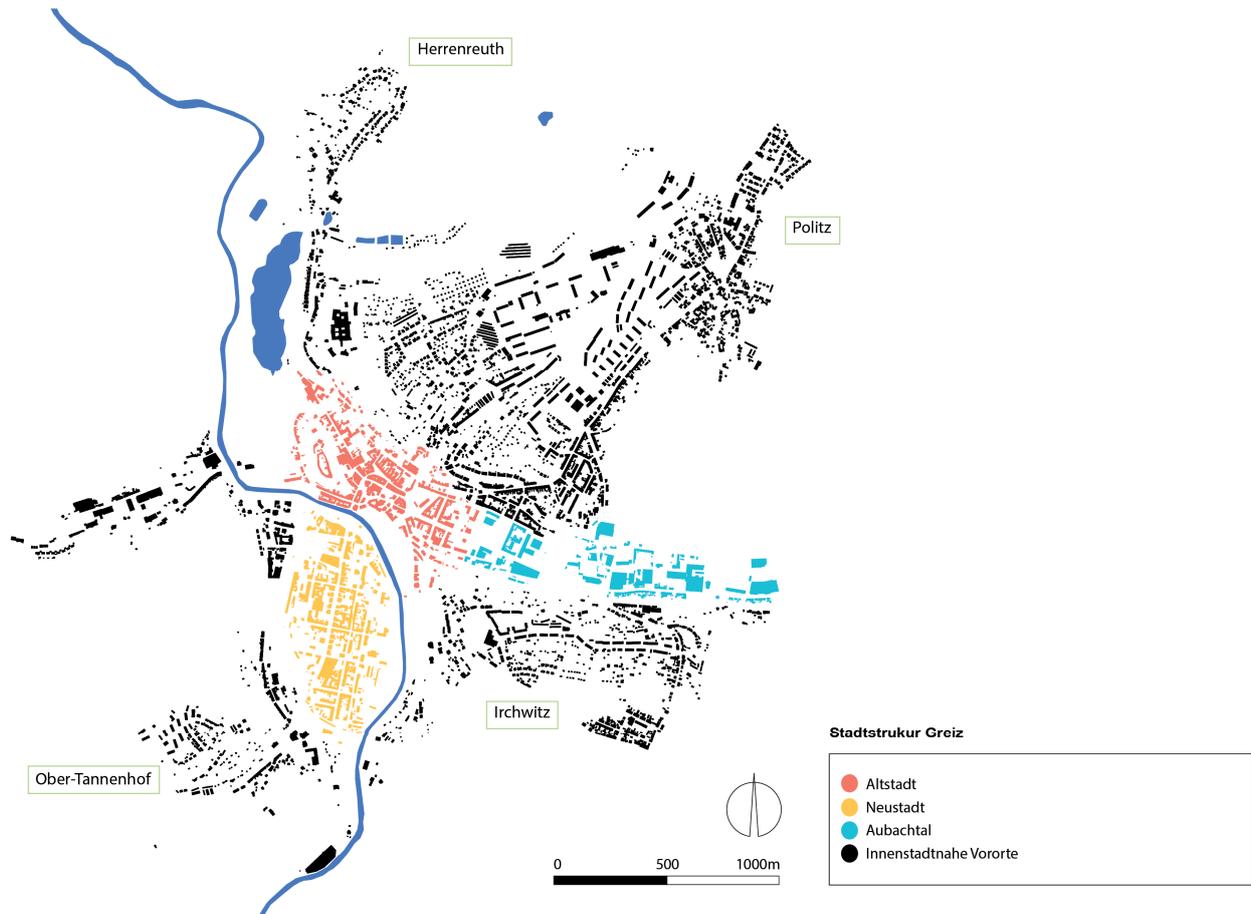


Abb. 11: Stadtstruktur der Stadt Greiz. (Eigene Darstellung QGIS 2021 © GDI-TH auf Grundlage von Stadtverwaltung Greiz 2003: 12)

ner:innen, vorrangig Arbeiter:innen des textilverarbeitenden Gewerbes, geschaffen (ebd.). Durch den wirtschaftlichen Strukturwandel in den 1990er Jahren und den damit verbundenen Verlust von 10.000 Arbeitsplätzen, begann in Greiz eine Phase der städtebaulichen Neuorientierung (ebd.).

Mit einem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept (STEK) aus dem Jahr 2003 wurden die städtischen Herausforderungen in Greiz neu bewertet und in den folgenden Jahren auf kleinerer Maßstabsebene mit Stadtteilentwicklungskonzepten überprüft (ebd.: 4). Hintergrund dafür war neben dem Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost auch die Problematik der stetig sinkenden Einwohner:innenzahlen der Stadt (ebd.). Neben dem Rückbau der DDR-Wohnungsbauten sollten vor allem die Alt- und Neustadt in den Fokus der Stadtentwicklung rücken (ebd.). Durch eine abgeschwächte Wirtschaftsentwicklung und logistische Standortnachteile der Stadt Greiz wird im STEK besonders für den gezielten Ausbau an sozialen Dienstleistungen und die Verbesserung der weichen Standortfaktoren für ältere Menschen geworben (ebd.: 25). Hinsichtlich des allgegenwärtigen und starken demografischen Wandels in Greiz soll dieses Potential ausgeschöpft werden, um Standortnachteile auszugleichen (ebd.). Die Stadt soll dabei vor allem die Wohn- und Lebensbedingungen an den Bedürfnissen von Senior:innen ausrichten (ebd.). Das Wohnumfeld bietet für dieses Vorhaben optimale Voraussetzungen, bedingt durch eine überschaubare Stadtgröße (ebd.).

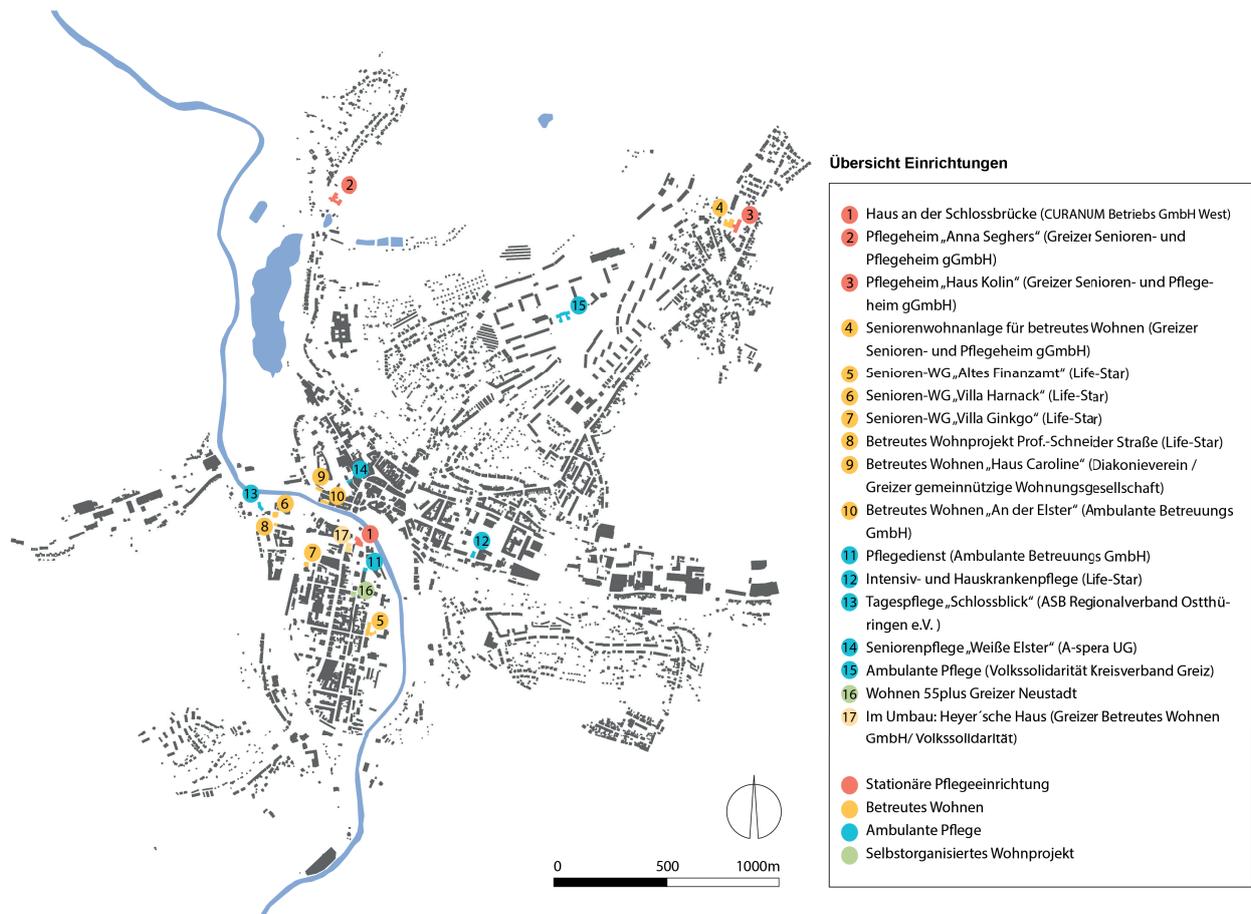


Abb. 12: Übersicht bestehende Einrichtungen für das Wohnen im Alter in der Stadt Greiz. (Eigene Darstellung QGIS 2021 © GDI-TH auf Grundlage von Google Maps 2021)

### 3.3 Bestehende Einrichtungen für das Wohnen im Alter in Greiz

Die Problematik der voranschreitenden Überalterung der Bevölkerung in der Stadt Greiz wurde bereits im STEK aus dem Jahr 2002 sichtbar (Stadtverwaltung Greiz 2003: 11). Als zukünftiges Handlungsfeld wurde ein Nachholbedarf im Bereich der Altenpflegeeinrichtungen festgestellt (ebd.). In den darauffolgenden Jahren wurde diesem Defizit durch den Ausbau diverser Unterstützungsangebote für Senior:innen begegnet (Diakonieverein Carolinenfeld e.V. 2012: 12) (siehe Abbildung 12).

Aktuell gibt es drei stationäre Pflegeeinrichtungen, wovon sich zwei in kommunaler Hand der Greizer Senioren- und Pflegeheim gGmbH (siehe Abbildung 13 und 14) und eins in privater Trägerschaft der CURANUM Betriebs GmbH West befinden (Korian Deutschland AG 2021/Greizer Senioren- und Pflegeheim gGmbH 2021). Ebenfalls von der Greizer Senioren- und Pflegeheim gGmbH verwaltet wird die „Seniorenwohnanlage für betreutes Wohnen“ mit 30 Wohneinheiten (Greizer Senioren- und Pflegeheim gGmbH 2021). Insgesamt gibt es in der Stadt Greiz sieben betreute Wohneinrichtungen für Senior:innen in meist privater Trägerschaft (Google Maps 2021). Eine große Akteurin stellt hier die Life-Star Intensiv- und Hauskrankenpflege GmbH dar, welche auch Senior:innen-WGs wie beispielsweise die „Villa Harnack“ (siehe Abbildung 15) oder die Demenz-WG „Villa Ginkgo“ (siehe Abbildung 16) betreut (Life Star Intensiv- und Hauskrankenpflege GmbH o.J.). Daneben verwalten der Diakonieverein und die Greizer gemeinnützige Wohnungsgesellschaft das „Haus Caroline“ mit über drei Etagen verteilten betreuten Wohngemeinschaften (Marsch 2019). Momentan befindet sich eine weitere betreute Wohnanlage im



Abb. 13: Senioren- und Pflegeheim „Anna Seghers“.  
(Greizer Senioren- und Pflegeheim gGmbH o.J.)



Abb. 14: Heimbewohnerzimmer im Senioren- und Pflegeheim "Anna Seghers". (Greizer Senioren- und Pflegeheim gGmbH o.J.)



Abb. 15: Senioren-WG „Villa Harnack“.  
(Eigene Aufnahme)



Abb. 16: Demenz-WG „Villa Ginkgo“.  
(Eigene Aufnahme)



Abb. 17: Tagespflege „Schlossblick“.  
(Eigene Aufnahme)



Abb. 18: Gesundheitszentrum Greiz.  
(Eigene Aufnahme)

„Heyer’schen Haus“ in der Gründungsphase (Volkssolidarität Kreisverband Greiz e.V. 2020a). Die GWB Greizer Betreutes Wohnen GmbH plant zusammen mit dem Volkssolidarität Kreisverband Greiz e.V., das Haus zu sanieren und 27 neue betreute Wohnungen für ältere Menschen zu schaffen (ebd.).

Ambulante Betreuungs- und Pflegedienste gibt es in der Stadt Greiz in der Summe fünf (Google Maps 2021). Die Volkssolidarität sowie Life-Star bieten beispielsweise neben betreuten Wohnanlagen auch Unterstützung für das Wohnen in der eigenen Wohnung an (Life Star Intensiv- und Hauskrankenpflege GmbH o.J.; Volkssolidarität Kreisverband Greiz e.V. 2019a). Life-Star stellt im Speziellen zusätzlich zu der ambulanten Pflege auch Intensivpflege, Krankenpflege und Verhinderungspflege bereit (Life Star Intensiv- und Hauskrankenpflege GmbH o.J.). Der Regionalverband Ostthüringen e.V. mit der „Tagespflege Schlossblick“ (siehe Abbildung 17) betreibt des Weiteren eine Tagespflege, in der eine gemeinschaftliche Betreuung mit anderen Senior:innen von 8:00-16:30 Uhr stattfindet (ASB Regionalverband Ostthüringen e.V. 2021).

Grundsätzlich entkoppelt von einem speziellen Betreuungsangebot gibt es in Greiz das selbstorganisierte Wohnprojekt „Wohnen 55plus Greizer Neustadt“ (WohnStrategen e.V. 2019: 16). Aus Eigeninitiative eines Greizer Immobilienunternehmers entstanden zehn barrierefreie Ein- und Zwei-Raumwohnungen in einem sanierungsbedürftigen Objekt in der Greizer Neustadt (ebd.). Der Gemeinschaftscharakter der im Haus wohnenden Mieter:innen steht dabei auch im Mittelpunkt des Projektes (ebd.: 17). Insbesondere in den vergangenen zwei Jahren lässt sich ein Trend in Greiz beobachten, der aufzeigt, wie sanierungsbedürftige Häuser in der Neustadt aufgekauft und zu betreuten Wohnanlagen umgebaut werden, wie etwa die Beispiele der Senioren-WGs im alten Finanzamt, der „Villa Harnack“ und das „Haus Caroline“ verdeutlichen (Freund 2019; Volkssolidarität Kreisverband Greiz e.V. 2020a). Einige dieser Objekte sind ehemals als „kritische Gebäude“ (Stadtverwaltung Greiz 2013: 50) für das Stadtbild im Innenstadtentwicklungs-konzept eingestuft worden, welche einer neuen Nutzung zugeführt werden sollten (ebd.).

### 3.4 Bestehende soziale Infrastruktur in Greiz

Die Versorgung im Bereich der sozialen Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und Einrichtungen der medizinischen Versorgung ist generell in der Stadt Greiz sehr gut ausgebaut (ebd.: 11). Konkret sind Dienstleistungen für die Gesundheitsversorgung, welche besonders für ältere Menschen relevant sind, durch zwei Krankenhäuser (Kreiskrankenhaus und Klinik im Leben), diverse Fach- und Hausärzt:innen (siehe Abbildung 18) in Greiz gesichert (Google Maps 2021). Ebenfalls existieren ein medizinisches Versorgungszentrum sowie mehrere Optiker, Hörgerätekustiker und Sanitätshäuser (siehe Abbildung 19) in Alt- und Neustadt (ebd.). Lebensmittelgeschäfte sind stadträumlich betrachtet ausgewogen vorhanden und konzentrieren sich neben der Altstadt und dem Aubachtal auch auf das Wohngebiet im Norden der Stadt (ebd.). Eine Vielzahl der Einkaufsmöglichkeiten, auch in der Innenstadt, sind für mobilitätseingeschränkte Personen mit Rollstuhl oder Rollator zugänglich (Verband für Behinderte Greiz e.V. o.J. a). Ebenso sind die meisten Gaststätten und Restaurants barrierefrei mit dem Rollstuhl erreichbar (ebd.).

Im Bereich Sport und Freizeit bietet der Greizer Kreisverband der Volkssolidarität ein festes Aktivitätsprogramm für Senior:innen an (Volkssolidarität Kreisverband Greiz e.V. 2019b). In zwei Begegnungsstätten werden regelmäßig neben Spiel- und Tanznachmittagen auch Senior:innensport in Gruppen angeboten (Volkssolidarität Kreisverband Greiz e.V. 2020b). Ein ähnliches Programm bietet ebenfalls der Verband für Behinderte in Greiz an (Verband für Behinderte Greiz e.V. o.J.b). Für den Besuch kultureller Einrichtungen, wie das Stadtschloss mit Orangerie, bietet der Wegweiser „Barrierefrei durch die Region Greiz“ Informationen hinsichtlich der Zugänglichkeit von Gebäuden für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen (Verband für Behinderte Greiz e.V. 2015a). Dieser Wegweiser stellt ein online Angebot des Greizer Behindertenverbandes dar, welches vorrangig für Bewohner:innen der Stadt Greiz den Stand



Abb. 19: Orthopädie und Sanitätshaus.  
(Eigene Aufnahme)

der Barrierefreiheit öffentlicher Einrichtungen, Dienstleistungen und des ÖPNVs kartiert (Verband für Behinderte Greiz e.V. 2015b). Auf politischer Ebene setzt sich der Seniorenbeirat der Stadt Greiz für die Belange der Senior:innen ein und bietet regelmäßige Sprechstunden an (Stadt Greiz 2021). Der Seniorenbeirat stellt einen wichtigen lokalen Akteur in Greiz dar (ebd.). Durch den direkten Kontakt zum Stadtrat und dem Bürgermeister können die Bedürfnisse der Senior:innen so im Handeln der Stadt Greiz berücksichtigt werden (ebd.).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch eine fortlaufende, negative Bevölkerungsentwicklung in Kombination mit einer steigenden Lebenserwartung der Menschen, speziell in Thüringen, das Thema Wohnen im Alter dort eine besondere Relevanz aufweist. So prägt der demografische Wandel den Landkreis Greiz stark und wird sich Prognosen zufolge in Zukunft noch weiter verschärfen. Greiz als tendenziell eher wirtschaftlich schwache Kleinstadt im ländlichen Raum Thüringens ist seit der politischen Wende durch eine Bevölkerungsschrumpfung und einen hohen Anteil an älteren Menschen gekennzeichnet. Im Bereich der Stadtentwicklung wird auf diese Entwicklung reagiert, indem auf die Bedürfnisse von Senior:innen vermehrt Rücksicht genommen wird. Aktuell weist Greiz eine sehr gute Versorgungsdichte an Unterstützungsangeboten für ältere Menschen auf. Von Senior:innenwohnanlagen über Senior:innen-WGs bis hin zum Betreuten Wohnen sind unterschiedliche Angebote in der Stadt gegeben. Auch das Wohnumfeld stellt sich durch das Vorhandensein von medizinischer Versorgung und Geschäften für den täglichen Bedarf als seniorenfreundlich dar. Wichtige Akteur:innen und Ansprechpartner:innen für Senior:innen in Greiz sind die Volkssolidarität Kreisverband Greiz e.V., der Verband für Behinderte Greiz e.V. und der Seniorenbeirat der Stadt.

#### 4. Wohnwünsche für das Leben im Alter in Greiz und deren Voraussetzungen aus der Sicht von Expert:innen und Betroffenen

Ausgehend von der Literaturrecherche zum Thema altersgerechtes Wohnen und der Vorstellung des Untersuchungsraumes werden nun die konkreten Wohnformen und -wünsche in der Stadt Greiz näher beleuchtet. Zur Auswertung der sieben Expert:inneninterviews sind die Erkenntnisse nach den Wohnwünschen, den vorhandenen Wohnformen und dem Wohnumfeld zusammengefasst. Interessant ist hierbei vor allem, ob sich die in der Literaturrecherche getroffenen Aussagen über das Wohnen von älteren Menschen in den Interviews widerspiegeln. Da bereits eine hohe Anzahl von Altenheimen und anderen speziellen Wohnformen für ältere Menschen vorhanden ist, stellt sich die Frage, ob diese in Greiz einen anderen Stellenwert haben oder ob die Quantität mit einem hohen Bedarf einhergeht. Des Weiteren soll genauer betrachtet werden, ob die allgemeine Aussage, dass der vertraute Wohnraum nur ungern gewech-

selt wird, auch in den Interviews Bestätigung findet. Untersucht werden soll zudem, welche Faktoren in Greiz für das Wohnumfeld prägend sind. Bezüglich der Wohnwünsche haben die Interviewpartner:innen persönliche Aspekte geäußert, vor allem aber aus den Erfahrungen ihrer jeweiligen beruflichen Position heraus die allgemeinen Wohnwünsche im Alter in Greiz interpretiert. So konnte beispielsweise der:die Makler:in von den jeweiligen Ansprüchen seiner:ihrer Kund:innen berichten oder der:die Mitarbeiter:in des Verbands für Behinderte Greiz e.V. darstellen, wie die Senior:innen wohnen, die zu den Veranstaltungen des Verbands kommen.

#### 4.1 Altersgerechte Gestaltung der Wohnungen

Allgemein kann festgehalten werden, dass sich die Menschen heutzutage ein möglichst selbstbestimmtes Leben im Alter wünschen und damit verbunden so lang wie möglich in der eigenen Wohnung wohnen bleiben möchten (vgl. Architekt:in 2021; Geschäftsführer:in einer Greizer Wohnungsgesellschaft 2021; Geschäftsführer:in eines Greizer Pflegeheims 2021; Mitglied des Greizer Stadtrates 2021). Die Menschen hätten, insbesondere im ländlichen Raum, eine starke Bindung zu ihrer Wohnung und würden deshalb auch im Alter in ihrem gewohnten Umfeld bleiben wollen (Geschäftsführer:in einer Greizer Wohnungsgesellschaft 2021). Der:die Geschäftsführer:in einer Greizer Wohnungsgesellschaft vertrat beispielsweise eben diesen Wohnwunsch und äußerte sich wie folgt: „[...] ich wohne in einem Haus, das hat mein Großvater gebaut, mein Vater hat's über die DDR-Zeiten gerettet und wenn ich das verlasse, werde ich mit den Füßen zuerst rausgetragen“ (2021). Das Phänomen des Wunsches nach einem selbstbestimmten Wohnen in den eigenen Häuslichkeiten tritt größtenteils erst seit den letzten Jahren auf, wie beispielsweise das Mitglied des Stadtrats beschrieb:

„[...] in der Nachwendezeit sind sehr viele Leute zu irgendeinem Zeitpunkt, wo sie auch noch in ihrer Wohnung hätten bleiben können, in die Seniorenwohnanlagen reingezogen. Das hat sich gewandelt, die Leute ziehen heute eigentlich erst sehr, sehr spät in diese Seniorenwohnanlagen rein, wenn sie also wirklich stärkere Pflegefälle sind. Das hat sich sehr stark in den letzten 30 Jahren verändert“ (2021).

Auch der:die Geschäftsführer:in eines Greizer Pflegeheims erwähnte diesen Wandel (2021). Der Status der Heime sei früher noch ein anderer gewesen (ebd.). Zu DDR-Zeiten wurden diese noch als „Feierabendheime“ bezeichnet (ebd.). Durch den früheren Einzug in stationäre Einrichtungen sei so auch der gesundheitliche Zustand der Menschen besser gewesen (ebd.). Doch die Zunahme ambulanter Angebote, beispielsweise Pflegedienste, habe einen Beitrag dazu geleistet, dem Wunsch, in der eigenen Wohnung zu bleiben, besser entsprechen zu können (ebd.). „[D]as Pflegeheim [stellt] so wirklich die letzte Stufe [dar], wenn dann einfach aufgrund des Gesamtzustandes keine andere Möglichkeit einer adäquaten Betreuung mehr sichergestellt ist“ (ebd.). Auch der:die Architekt:in wies auf die im Abschnitt „Wohnen im Alter“ bereits erwähnten veränderten gesundheitlichen Voraussetzungen der Menschen im Alter hin, unter anderem darauf, dass die Menschen zwar ein immer höheres Alter erreichten und länger mobil seien, gleichzeitig jedoch zunehmend insbesondere von geistigen Einschränkungen wie Demenzerkrankungen betroffen seien (2021). Diese brächten die Notwendigkeit der Betreuung in einem geschützten Raum mit sich (ebd.).

Für eine ambulante Betreuung muss die jeweilige Wohnung dabei auch über entsprechende Ausstattungen verfügen. Wie der:die Architekt:in beschrieb, reiche auch kein ambulanter Pflegedienst, wenn das Haus einfach nicht die Voraussetzungen biete und sich das Schlafzimmer zum Beispiel im ersten Stock befinde, das Badezimmer jedoch im Erdgeschoss (2021). Auch bestehe die Gefahr der Vereinsamung bei stark pflegebedürftigen Menschen, die nach wie vor in ihren eigenen Häuslichkeiten leben (ebd.). Zu Tage tritt dieses Phänomen besonders häufig, wenn zum Beispiel der oder die Lebenspartner:in verstirbt. Der Verband für Behinderte Greiz e.V. als Anbieter von Unterstützungsangeboten konnte nicht konkret

beziffern, wie viele Menschen im Alter allein in einem Haushalt leben, gab jedoch an, dass die meisten Teilnehmer:innen ihrer Kaffeerunde allein wohnen würden, insbesondere da viele von ihnen verwitwet seien (Mitarbeiter:in 1 des Verbands für Behinderte Greiz e.V. 2021).

Wenn sich die Senior:innen aufgrund der nicht gegebenen Voraussetzungen ihrer Wohnung für das Wohnen im Alter noch einmal entscheiden umzuziehen, ist der Aspekt der Barrierefreiheit beziehungsweise der Altersgerechtigkeit oft ein Thema. Beispielsweise wünschen sich viele der Kund:innen des:r Makler:in eine barrierefreie Dusche (Makler:in 2021). Diesen Wunsch äußerte ebenfalls das Mitglied des Seniorenbeirats für sich persönlich (2020). Auch jüngere Menschen ab 50 Jahren suchen teilweise gezielt nach altersgerechten Wohnungen, um später nicht noch einmal umziehen zu müssen (Makler:in 2021). Der:die Geschäftsführer:in einer Greizer Wohnungsgesellschaft beschrieb außerdem, dass viele Leute, die in größeren Mehrfamilienhäusern wohnen, sich wünschen, aus den oberen Etagen in das Erdgeschoss oder die erste oder zweite Etage umzuziehen (2021).

Beim Thema Barrierefreiheit zeigen die geführten Interviews jedoch, dass der Thematik eine gewisse Definitionsproblematik innewohnt (Makler:in 2021; Mitarbeiter:in 2 des Verbands für Behinderte e.V. 2021). Es wird zwar von barrierefreien Wohnräumen gesprochen, aber in diesem Kontext ist „barrierefrei [...] nicht gleich barrierefrei“ (Mitarbeiter:in 2 des Verbands für Behinderte Greiz e.V. 2021). Es wurden Unterschiede zwischen den Begriffen barrierearm und -frei sowie behindertengerecht angemerkt (Makler:in 2021). Als altersgerecht bezeichnete der:die Makler:in in diesem Zusammenhang hauptsächlich barrierefreien Wohnraum (ebd.). Wichtig seien speziell aber auch eine Rollator- und Rollstuhlgerechtigkeit (Architekt:in 2021). Darüber hinaus sollte aus architektonischer Sicht auch ein besonderer Wert auf den Brandschutz und Rettungswege gelegt werden, da ältere Menschen sich nur bedingt selbst retten könnten (ebd.). Ebenfalls zu berücksichtigen sei, dass ältere Menschen mehr Platz benötigen, um sich in der Wohnung bewegen zu können (Makler:in 2021). Hinzu komme, dass im Falle einer notwendigen Betreuung unter Umständen mehr Fläche benötigt wird, beispielsweise ein zusätzliches Schlafzimmer bei nächtlicher Pflege des:r Partner:in (ebd.).

Es bestehe immer mehr Bedarf an barrierefreiem Wohnraum (Architekt:in 2021). Zwar merkt der:die Architekt:in an, „barrierefreies Wohnen hat ja nicht unbedingt oder vorrangig was mit dem Alter zu tun, sondern ist ja auch was für anderweitig behinderte oder eingeschränkte Personen“, jedoch habe sich mittlerweile ein Schwerpunkt beim Thema altersgerechten Wohnen entwickelt (ebd.). Hinsichtlich der Verfügbarkeit barrierefreien Wohnraums gibt beispielsweise Mitarbeiter:in 1 des Verbands für Behinderte Greiz e.V. an, dass hier ein Defizit bestehe (2021). Einzelne Interviewpartner:innen betonen, dass es diesen zwar gebe, die konkrete Umsetzung der Barrierefreiheit sich jedoch unterscheiden könne (Geschäftsführer:in einer Greizer Wohnungsgesellschaft 2021; Mitarbeiter:in 2 des Verbands für Behinderte Greiz e.V. 2021). Im Bestand der interviewten Greizer Wohnungsgesellschaft seien circa 30 Prozent barrierefrei oder barrierearm (Geschäftsführer:in einer Greizer Wohnungsgesellschaft 2021). Sie hätten in den vergangenen 25 Jahren zahlreiche Sanierungen durchgeführt, um entsprechende Standards zu erreichen (ebd.). Beispielsweise werde bei Sanierungen von Altbauten darauf geachtet, die Zahl der Schwellen zu minimieren und insbesondere Bäder ebenerdig anzulegen (ebd.). Außerdem werde versucht, bei Gebäuden mit mehr als drei Stockwerken Aufzüge einzubauen (ebd.). Die Anzahl von Fahrstühlen nehme damit stetig zu (Mitglied des Greizer Stadtrats 2021).

Bei Modernisierungen betreuter Wohnanlagen, welche in den 1990er Jahren durchgeführt wurden, sind laut dem:der Makler:in Veränderungen vorgenommen worden, die die aktuellen Standards nicht erfüllen (2021). Nach der Wende seien diese Gebäude aufgrund des im Gebäude integrierten Betreuungsangebots als altersgerecht vermarktet worden, auch wenn viele aus heutiger Sicht nicht als barrierefrei hätten eingestuft werden können, da sie beispielsweise keine ebenerdigen Bäder aufwiesen (ebd.). Auch in ihrem Bestand hätten sie viele Wohnungen dieser Art, welche sie nach und nach barrierefrei umbauen und unter

anderem mit ebenerdigen Duschen beziehungsweise Badewannen ausstatten würden (ebd.). Die Kosten für derartige Maßnahmen würden zum Teil von den Krankenkassen übernommen (ebd.). Allerdings sei ein solcher Umbau im Altbaubestand häufig nicht umsetzbar (ebd.). In solchen Fällen müssten die Wohnungen aufgrund der mangelnden Eignung für Ältere an eine andere, jüngere Zielgruppe vergeben werden (ebd.). Dennoch verfügt das interviewte Maklerbüro aktuell über zwanzig barrierefreie Wohnungen (ebd.).

Die Umsetzung der baulichen Barrierefreiheit im privaten Bereich stellt laut dem Mitglied des Seniorenbeirats eine besondere Problematik dar, denn ihm zufolge gibt es in Greiz nur einen geringen Anteil an Senior:innen, die Wohnungseigentümer:innen sind (2020). Das dadurch fehlende Mitspracherecht bei baulichen Veränderungen am Gebäude oder der Wohnung machen individuelle barrierefreie Anpassungen nur schwer umsetzbar (ebd.). Ob und wie die eigene Wohnung bei Bedarf barrierefrei gestaltet werden kann, hängt ebenfalls mit der finanziellen Situation zusammen (Geschäftsführer:in einer Greizer Wohnungsgesellschaft 2021; Mitglied des Greizer Seniorenbeirats 2020). Mitarbeiter:in 1 des Verbands für Behinderte Greiz e.V. merkte hier an, dass insbesondere in Ostdeutschland die alleinige Rente von Frauen zu niedrig sei, um zum Beispiel Wohnraum bezahlen zu können, der eine Fahrstuhlnutzung beinhalte (2021). Finanzielle Hilfen für das altersgerechte Wohnen sind zwar durch eine KfW-Förderung vorhanden, allerdings schätzt der:die Makler:in deren Antragsverfahren als bürokratisch aufwendig ein (2021). Ein barrierefreier Umbau der Küche durch die Kranken- oder Pflegekasse lässt sich dagegen vergleichsweise leichter regeln (ebd.). Eine behindertengerechte Gestaltung des Wohnraums stelle eine noch größere Herausforderung dar als Barrierefreiheit oder –armut (ebd.). Zentral sei, dass ausreichend Platz für Rollstühle vorhanden sei (ebd.). In diesem Bereich gebe es kaum Wohnraum, was auch auf die allgemeine Herausforderung vor Ort zurückzuführen sei, dass es in Greiz viele historische Gebäude gebe, die baulich nicht entsprechend angepasst werden könnten beziehungsweise deren Umbau mit zu hohen Kosten verbunden sei (ebd.). Dies habe ein unzureichendes Angebot in der Stadt zur Folge (ebd.).

Neben dem Bedarf an barrierefreien Wohnungen wurde von vielen der Interviewpartner:innen beobachtet, dass ältere Menschen den Wunsch nach der Verkleinerung ihres Wohnraums haben (vgl. Architekt:in 2021; Makler:in 2021; Mitarbeiter:in 1 des Verbands für Behinderte Greiz e.V. 2021). Viele, die zuvor in einem Einfamilienhaus gelebt haben, suchen sich im Alter eine kleinere Wohnung (Architekt:in 2021). Ein gesamtes eigenes Haus sei insbesondere in der Bewirtschaftung für ältere Menschen eine große Last (Mitarbeiter:in des Verbands für Behinderte Greiz e.V. 2021). Aber auch die Treppen sind mit zunehmend eingeschränkter Mobilität ein großes Problem und der Einbau eines Fahrstuhls oder ähnlicher Mobilitätshilfen wie bereits erwähnt für viele zu teuer (ebd.). Auf der Suche nach einer neuen Wohnung wünschen sich die meisten, abhängig von der jeweiligen Rente, eine Wohnung, die nicht mehr als zwei bis drei Zimmer hat (Makler:in 2021). Über drei Räume gehen die Vorstellungen der Klienten meist nicht hinaus (ebd.). Der:die Architekt:in erläutert, dass sein:ihr Büro bei den Grundrissen für Wohnungen darauf achte, dass diese mit 35-45m<sup>2</sup> eine angemessene Größe für zwei Bewohner:innen aufweisen, ohne dabei zu groß für eine Person allein zu sein, falls eine Person stirbt oder auszieht (2021). An anderer Stelle wurde als konkretes Problem in Greiz angemerkt, dass das Angebot an altersgerechtem beziehungsweise barrierefreiem Wohnraum auf dem aktuellen Wohnungsmarkt auf Einzelpersonen fokussiert sei (Makler:in 2021). Folglich könnten Paare in dieser Altersgruppe nur bedingt Wohnraum finden (ebd.). Zu begründen sei dies damit, dass oftmals lediglich von einem Bedarf kleinerer Wohnungen infolge eines Todesfalls eines:r Ehepartner:in ausgegangen werde (ebd.). Daher gebe es viele Wohnungen mit 30-35 m<sup>2</sup> auf dem Markt, welche für einen Haushalt von mehr als einer Person nicht geeignet seien (ebd.). Andere Bedarfe werden hingegen kaum berücksichtigt, wodurch sich ein Defizit ergebe, auf welches bisher nicht angemessen reagiert wurde (ebd.). Der:die Makler:in äußerte weiterhin für sich persönlich, aber auch für andere den Wohnwunsch einer altersgerechten, intelligenten Wohnung, die das Leben im Alter zum Beispiel durch eine automatische Licht-

ausschaltung erleichtert (2021). Der:die Geschäftsführer:in einer Greizer Wohnungsgesellschaft stand dem etwas kritischer gegenüber:

„Die Industrie ist gnadenlos und macht Werbung dafür - wenn es danach ginge dürften sich Menschen überhaupt nicht mehr bewegen, würden nur noch alles mit Fahrstuhl und elektronisch vom Handy aus, aufm Sofa liegen. Und wenn die alten Leute mit dem Hausarzt reden, der erzählt genau das Gegenteil. Der sagt: ‚Lauft Treppen rauf und runter, macht so lange wie es geht, immer schön dranbleiben.‘“ (2021)

Er:sie betonte trotz der genannten Defizite bei der Verfügbarkeit altersgerechter Wohnungen eine insgesamt positive Sicht (ebd.). Durch die demografische Entwicklung und die dadurch bedingte Wohnungsmarktsituation in Greiz könnten sich auch die älteren Menschen „das raus[suchen], was ihren Vorstellungen und Wünschen am nächsten kommt“ (ebd.). Dadurch kämen die Vermieter:innen unter Druck ihre Wohnung altersgerecht zu sanieren, um die Immobilie wieder marktgerecht vermieten zu können (ebd.). So sei ihm:ihr zufolge ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter in Greiz sehr gut möglich (ebd.).

#### 4.2 Ambulante Unterstützungsangebote

Außerdem konnte aus den Interviews gezogen werden, dass der Bedarf und die Nachfrage nach ambulanten Betreuungsformen aufgrund des bereits beschriebenen Wunschs nach einem selbstbestimmten Leben immer größer werden. So erwähnte beispielsweise der:die Makler:in, dass viele Kinder, die für ihre Eltern eine Wohnung suchten, häufig den Wunsch nach einer Betreuung im selben Haus äußerten (2021). Auch der:die Geschäftsführer:in eines Greizer Pflegeheims sah einen steigenden Bedarf an betreuten Wohnangeboten, dabei müsse darauf geachtet werden, dass die Menschen möglichst eigenständig leben können und trotz der vorhandenen Einschränkungen eine gewisse Teilhabe am Leben möglich bleibt (2021). „Das sind die Dinge, wo man zunehmend Wert darauf legen wird, irgendwo in einer betreuten Wohnform zu bleiben und das Pflegeheim wirklich als die letzte Möglichkeit zu wählen“ (ebd.). Aufgrund des großen Bedarfs an altersgerechtem und betreutem Wohnraum seien die Greizer:innen auch bereit, eine Miete zu zahlen, die weit über der ortsüblichen liegt, wie der Stadtrat beschreibt (Mitglied des Greizer Stadtrats 2021).

Pflegedienste gibt es in Greiz mehrere (Geschäftsführer:in einer Greizer Wohnungsgesellschaft 2021; Geschäftsführer:in eines Greizer Pflegeheims 2021; Mitarbeiter:in 1 des Verbands für Behinderte Greiz e.V. 2021; Mitglied des Greizer Stadtrats 2021). Betont wurde hierbei noch einmal die Unabhängigkeit des Mietvertrags und des Vertrags über die jeweiligen Pflegeleistungen beim Wohnen (Geschäftsführer:in einer Greizer Wohnungsgesellschaft 2021). Auch auf die Vorteile dieser Unterstützungsleistungen für die Aufrechterhaltung eines Lebens in der gewohnten Wohnung wurde in diesem Zusammenhang hingewiesen (ebd.). Neben der Pflege in der Wohnung bestehen auch Möglichkeiten der Tagespflege (Mitarbeiter:in 1 des Verbands für Behinderte Greiz e.V. 2021; Geschäftsführer:in eines Greizer Pflegeheims 2021), welche von dem:der Geschäftsführer:in eines Greizer Pflegeheims als in ausreichender Menge vorhanden eingeschätzt werden (2021). Über die Pflege hinausgehende Unterstützungsangebote wie Essen auf Rädern der Volkssolidarität hätten den Vorteil, dass sie jeden Tag im Jahr angeboten würden (Mitglied des Greizer Stadtrats 2021). Manche Personen würden jedoch zum Teil von der Familie versorgt und bräuchten diese Leistung daher nicht täglich (ebd.). Auch in Anspruch nehmen können die Menschen bei Bedarf Fahrdienste (Makler:in 2021). Selbsthilfegruppen mit unterschiedlichen Schwerpunkten ergänzen die genannten Angebote (Geschäftsführer:in eines Greizer Pflegeheims 2021).

Doch auch das Angebot an betreuten Wohnanlagen und Demenz-WGs steige und gewinne an Vielfalt (ebd.). In Greiz gibt es für beide Formen mehrere kommunale sowie nicht kommunale Träger wie die Diakonie (ebd.). Zwei Einrichtungen Betreuten Wohnens befinden sich laut dem Mitglied des Greizer Seniorenbeirats momentan im Umbau (2020). Das interviewte Pflegeheim führt mehrere Objekte mit

Betreutem Wohnen, die teils sehr beliebt sind und daher meist Wartelisten haben (Geschäftsführer:in eines Greizer Pflegeheims 2021). „Die Wohnungsgrößen und –zuschnitte sind da sehr [...] an dem ausgerichtet, was der Mieter sucht“ (ebd.). Eine Erweiterung der Kapazitäten sei für die Zukunft vorgesehen (ebd.). Insbesondere Mitarbeiter:in 1 des Verbands für Behinderte Greiz e.V. sah Senior:innen-WGs als Wohnform mit großem Potential für die Zukunft an (2021). So hätten die Menschen auch noch nach dem Renteneintritt eine Beschäftigung und könnten in einer Gemeinschaft zusammenleben (ebd.). Jedoch bemängelte er:sie, dass diese Form von WGs kaum angeboten werde (ebd.). Der:die Makler:in sah WGs als eine Wohnform für das Alter ebenfalls als sehr gut funktionierend an (2021). So könne beispielsweise in Demenz-WGs besser auf die individuellen Bedürfnisse der Bewohner:innen eingegangen werden (ebd.). Ein verstärkter Ausbau zeige hier den Bedarf und das Interesse der älteren Menschen (ebd.). Der:die Architekt:in hingegen bezeichnete die Idee von einer Wohngemeinschaft, mit der man seinen Lebensabend verbringt, als eine „romantische Vorstellung“ (2021). Das gemeinschaftliche Zusammenleben sei durch das Alter und die zunehmende Pflegebedürftigkeit der Personen beispielsweise aufgrund einer demenziellen Erkrankung nicht gegeben (ebd.). Auch sah er:sie das dauerhafte Zusammenleben von älteren und jüngeren Menschen in Mehrgenerationenkonzepten als nicht ideal an (ebd.). Zwar könne man zum Teil voneinander profitieren, doch ein ständiges Zusammenleben würde nicht funktionieren, da die Pflege älterer Menschen und der Tagesablauf jüngerer Menschen nicht miteinander kompatibel seien (ebd.). Der:die Makler:in hingegen äußerte eine sehr positive Sicht auf das Mehrgenerationenwohnen, welches er:sie sich auch selbst im Alter wünschen würde (2021). Er:sie befürwortete es, wenn Menschen unterschiedlichen Alters in einem Haus leben, da es beiden Gruppen Vorteile biete (ebd.). Jüngere könnten die Älteren in ihrem Alltag unterstützen und gleichzeitig etwas von ihnen lernen (ebd.). Häuser ohne jegliche Altersdurchmischung, nur für Ältere umzubauen, lehnte er:sie ab (ebd.).

### 4.3 Stationäres Wohnen

Die stationären Einrichtungen werden zusammenfassend von allen Interviewpartner:innen als letzte Notlösung angesehen, wenn das Leben in der eigenen Wohnung trotz ambulanter Unterstützungsangebote nicht mehr möglich ist. Dies konnte auch der:die Geschäftsführer:in des interviewten Greizer Pflegeheims aus seinen:ihren Einrichtungen bestätigen:

„[D]as sind wirklich Menschen, die einen sehr, sehr, sehr hohen Pflegebedarf haben [...], weil sie vorher dann doch eher noch schauen, dass sie noch mit anderen Möglichkeiten und Betreuungsformen zurechtkommen. Das bedeutet aber natürlich auch einen Wandel, was die [...] Voraussetzungen in den Pflegeheimen betrifft, weil wir die Menschen dann immer morbider zu uns bekommen. Der Anteil der demenziellen Erkrankungen nimmt also rasant zu. Da muss man sich natürlich auch in einer Pflegeeinrichtung dann ganz besonders darauf einstellen“. (2021)

Dies verstärkte das negative Image der Einrichtungen. Als gesunder Mensch sei die Vorstellung schwierig mit Demenzkranken zusammenzuwohnen, da man selbst nicht so enden wolle (Architekt:in 2021). Dies verknüpfe man dann im Kopf mit der Einrichtung, wie der:die Architekt:in erläuterte (ebd.). Geäußert wurde in diesem Zusammenhang der Einwand, dass diese negative Konnotation trotz der ganztägigen Betreuung bestehe, die ein „Rundum-sorglos-Paket“ darstelle (ebd.). Mitarbeiter:in 1 des Verbands für Behinderte Greiz e.V. kritisierte an den stationären Pflegeeinrichtungen, dass es keine Gemeinschaft gebe (2021). Sie sieht Kommunikation als wichtigen Aspekt des Wohnens an, welcher ihrer Meinung nach in einem Altenheim jedoch nicht möglich sei (2021). Es gebe dort keine Gemeinschaft und auf die Bedürfnisse der Bewohner:innen werde nicht eingegangen (ebd.). Die Menschen wünschten sich etwas Persönlicheres, welches ihre Wohnwünsche berücksichtige (ebd.). Der:die auf Sozialimmobilien spezialisierte Architekt:in prognostizierte dabei eine zukünftige Ausdifferenzierung der Pflegeeinrichtungen nach in-

dividuellen Bedürfnissen und Ansprüchen, so wie es auch für unterschiedliche Bewohner:innengruppen verschiedene Wohnräume gebe: „Jeder wohnt ja auch nach seinen Ansprüchen und so sollen die Ansprüche ja auch im Alter in der Pflege bedient werden“ (2021).

Die Stadt Greiz verfügt über eine Vielzahl von stationären Einrichtungen. Das befragte Pflegeheim beispielsweise führt Pflegeheime mit 136 beziehungsweise 76 Plätzen sowie darüber hinaus ein Wohnheim für psychisch Kranke mit 31 Plätzen (Geschäftsführer:in eines Greizer Pflegeheims 2021). Der überwiegende Teil der Bewohner:innen komme aus der Stadt Greiz oder der unmittelbaren Umgebung, manche aber auch von weiter her (ebd.). Die Mehrheit der Menschen, die in Alters- oder Pflegeheime ziehen, hat zuvor in Mietwohnungen gelebt, einige aber auch in eigenen Häusern (ebd.). Dem:der Makler:in zufolge steigt die Zahl der Menschen, die ihr Haus beziehungsweise ihre Wohnung altersbedingt aufgeben, auch wenn es schwer einzuschätzen sei, wie viele Personen dies genau betreffe (2021). Zum Teil seien Menschen zum Beispiel infolge eines Unfalls auf Betreuung angewiesen, hätten allerdings hinsichtlich der Angebote aufgrund der geringen Kapazitäten häufig nur eine eingeschränkte Wahlmöglichkeit (Architekt:in 2021). Auch der Anteil derjenigen, die aus ambulant betreuten Wohnkontexten in stationäre wechseln, nimmt zu (Geschäftsführer:in eines Greizer Pflegeheims 2021), was nahe liegt, da das Angebot in diesem Bereich gewachsen ist.

Vorgenommen wird ein solcher Wechsel, wenn ein größeres Maß an Betreuung benötigt wird (ebd.). Wie bereits erwähnt, hat sich der Zeitpunkt des Einzugs in Heime in den vergangenen drei Jahrzehnten nach hinten verschoben (Mitglied des Greizer Stadtrats 2021). Dies bedeute auch, dass das Alter der Menschen bei Einzug gestiegen ist (ebd.). Normalerweise würden die Menschen nur vergleichsweise kurz in stationären Einrichtungen wohnen, häufig lediglich ein bis zwei Jahre (Geschäftsführer:in eines Greizer Pflegeheims 2021). Bedingt „dadurch, dass die immer älter, immer pflegebedürftiger, immer kränker, multimorbider zu uns kommen, ist das also eigentlich nur noch in der absolut letzten Lebensphase“ (ebd.). Nur in manchen Fällen würden Menschen auch etwa zehn Jahre lang bei ihnen wohnen (ebd.). Es würden dabei in vielen Fällen keine frühzeitigen Vorkehrungen für einen möglichen Umzug in eine Einrichtung getroffen (Architekt:in 2021). Der Bedarf an Pflegeeinrichtungen bestehe allerdings. So sei ab bestimmten Pflegegraden eine ganztägige Betreuung zwingend erforderlich (ebd.). Meist seien die Pflegeeinrichtungen zu mehr als 90 Prozent ausgelastet, weshalb Pläne für eine Vergrößerung der Einrichtungen bestünden (Geschäftsführer:in eines Greizer Pflegeheims 2021). Die Vergabe von Plätzen geschehe bei dem befragten Pflegeheim über das Sozialamt (ebd.). Wegen ihres gemeinnützigen Status dürfen sie nur an Hilfebedürftige vermieten, das heißt, an Menschen, die älter als 70 sind und/oder einen Pflegegrad haben (ebd.).

Im Interview mit dem:der auf Sozialimmobilien spezialisierten Architekt:in konnte ein Einblick in den Aufbau von Pflegeheimen gewährleistet werden. Hinsichtlich der Grundrisse ähnele sich die Struktur klassischer Pflegeheime und sei meist durch den Betrieb vorgegeben (Architekt:in 2021). Im Allgemeinen bestünde der Wohnraum aus Wohngruppen mit Einzelzimmern von einer Größe von 20-25m<sup>2</sup> mit integrierter Waschzelle sowie Aufenthaltsräumen und Küche (ebd.). Vorgesehen seien pro Wohngruppe circa zwölf Personen, die sich den Wohn- und Essbereich in einigen Fällen mit einer weiteren Gruppe teilen würden (ebd.). Bei den Senior:innenheimen gebe es Schwankungen in der Qualität, was meist an deren Leitung und den finanziellen Möglichkeiten liege (Mitglied des Greizer Seniorenbeirats 2020).

Eine Herausforderung stellt allerdings die Verfügbarkeit von Pflegekräften dar (Architekt:in 2021; Geschäftsführer:in eines Greizer Pflegeheims 2021). Als zunehmend reine Wohnstadt mit vielen älteren Bewohner:innen hat Greiz eine vergleichsweise geringe Wirtschaftskraft, um junge Menschen längerfristig halten zu können (ebd.). Daher bleiben Personalprobleme in der Stadt bestehen (ebd.). Laut dem:der Architekt:in stellt diese Problematik eine Aufgabe der Politik dar, die es zu klären gilt (2021). Dem stimmt auch der:die Geschäftsführer:in eines Greizer Pflegeheims zu (2021). In den letzten Jahren hat sich der

Fachkräftemangel zunehmend verschärft (ebd.). Die Zahl der Auszubildenden an den Berufsschulen geht immer weiter zurück (ebd.). Aktuell reicht das Fachpersonal in dem befragten Pflegeheim noch aus, dennoch gibt es bei Krankenfällen im Kollegium bereits Schwierigkeiten, die Versorgung der Bewohner:innen sicherzustellen (ebd.). In nächster Zeit werden die bevorstehenden Pensionierungen mehrerer Mitarbeiter:innen eine neue Herausforderung darstellen (ebd.). Für die Zukunft will der:die Geschäftsführer:in daher mit dem Pflegeheim den Schwerpunkt auf die Ausbildung setzen, da es zwar möglich ist, Hilfskräfte im Pflegebereich zu finden, allerdings müssen sie in ihren Einrichtungen eine 50-prozentige Fachkraftquote erfüllen (ebd.). Die Investition in das Thema Ausbildung geschieht mit dem Ziel, sich auf diese Weise „mit eigenen Mitarbeitern [zu] versorgen perspektivisch, aber das wird nicht reichen, um den Gesamtbedarf für die nächsten zehn Jahre zu decken“ (ebd.).

Ein Wettbewerb existiert laut dem:der Geschäftsführer:in des interviewten Pflegeheims zwar zwischen den unterschiedlichen Anbieter:innen im Bereich des Wohnens und ambulanten Pflegedienste, jedoch würden sie alle „übergreifend doch das Ziel [...] verfolgen, eine optimierte Versorgung anzubieten“ (ebd.). Daher würden sie bei einigen Aspekten kooperieren und sich zu verschiedenen Vorgehensweisen absprechen (ebd.). Im Falle der Pflegeheime bestehe im Speziellen eine Zusammenarbeit mit den örtlichen Krankenhäusern (ebd.). Informationen zu den verschiedenen, in Greiz angebotenen Wohnformen erhalten die Menschen zum einen über „Mund-zu-Mund-Propaganda“ (Mitarbeiter:in 1 des Verbands für Behinderte Greiz e.V. 2021), sodass teilweise nicht viel Werbung notwendig sei (Mitglied des Greizer Stadtrats 2021). Nichtsdestotrotz gebe es zum Beispiel bei neuen Wohnanlagen Veröffentlichungen in der örtlichen Presse (Geschäftsführer:in eines Greizer Pflegeheims 2021; Mitglied des Greizer Stadtrats 2021). Viele würden bei Fragen auch einfach telefonisch Kontakt aufnehmen (Geschäftsführer:in eines Greizer Pflegeheims 2021). Darüber hinaus seien viele Informationen im Internet zu finden (ebd.). Ansonsten könnten die Menschen sich auch an Pflegestützpunkte oder an den Seniorenbeirat wenden (ebd.). Bei der Arbeit des Seniorenbeirats ist das Thema altersgerechtes Wohnen kaum präsent, da von Seiten der Senior:innen in Greiz kein Interesse vermittelt wird (Mitglied des Greizer Seniorenbeirats 2020). Das befragte Mitglied des Seniorenbeirats wünscht sich hier vermehrt den direkten Kontakt zu den älteren Menschen in Greiz, allerdings nehmen diese beispielsweise das bestehende Angebot der Senior:innensprechstunde nicht wahr (ebd.). Der:die Geschäftsführer:in des Pflegeheims meint dazu, dass die allgemeine Beratung darüber, welche Wohnmöglichkeiten oder Unterstützungsangebote im Alter möglich sind „noch etwas strukturierter und einfacher zugänglich“ (2021) sein könnte (ebd.). Besonders Angehörige seien oftmals überfordert bei der Suche nach Wohnmöglichkeiten, da die Informationen nicht gebündelt vorliegen würden (ebd.).

#### 4.4 Handlungsbedarf bei Wohnformen und Unterstützungsangeboten

Die im gesamtdeutschen Vergleich sehr hohe Altersstruktur der Stadt Greiz ist maßgeblich für die weitere Bereitstellung von Unterstützungsleistungen. Der:die Makler:in sagt dazu: „[D]as kann man net negieren, sondern da muss man reagieren“ (2021). Auch der:die Geschäftsführer:in eines Greizer Pflegeheims sieht bezüglich der bestehenden Angebote noch Verbesserungspotential (2021). Nichtsdestotrotz meint er:sie: „[I]ch denke, was so die reinen Versorgungsformen betrifft, [...] da ist schon ganz viel [...] an den Bedürfnissen gewachsen im Laufe der Zeit“ (ebd.). Ein Mitglied des Greizer Seniorenbeirats kommentiert in Bezug auf die Entwicklungen im Bereich des Wohnens, er:sie habe beinahe den Eindruck, als würde es in Greiz bald nur noch Betreutes Wohnen und Altersheime geben (2020). Nach Einschätzung eines:einer Geschäftsführer:in eines Greizer Pflegeheims werden auch die aufgrund der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung steigenden Bedarfe in Bezug auf betreute Wohnformen und andere Unterstützungsleistungen von den Träger:innen vor Ort erfüllt werden (2021). Sie selbst würden beispielweise momentan mit einem Architekten zusammenarbeiten, um bestehende Pflegeeinrichtungen zu renovieren und um-



Abb. 20: Innenstadt von Greiz.  
(Eigene Aufnahme)



Abb. 21: Stadtpark und Oberes Schloss.  
(Eigene Aufnahme)

zustrukturieren (ebd.). Auch eine Erweiterung der Kapazitäten ambulant betreuten Wohnens haben sie vorgesehen (ebd.).

Auf größerer Maßstabsebene ist eine staatliche Förderung insbesondere für ländlichere Regionen mit geringer Wirtschaftskraft und einem starken demografischen Wandel, wie es etwa in Greiz der Fall ist, essentiell (Geschäftsführer:in einer Greizer Wohnungsgesellschaft 2021). Im Vergleich zu Städten wie Jena, Erfurt oder Weimar sind größere Wohnprojekte ohne Förderung aus wirtschaftlicher Perspektive laut des:der Geschäftsführer:in einer Greizer Wohnungsgesellschaft nicht realisierbar (ebd.). Zusätzlich steigt die Lohnentwicklung der Handwerker:innen kontinuierlich, was das Bauen teurer macht (ebd.). Laut des Mitglieds des Greizer Stadtrats hat die Stadt Greiz als Akteurin keine großen Einflussmöglichkeiten auf die zukünftige Schaffung altersgerechten Wohnraums vor Ort (2021). Dies liege daran, dass es in der Haushaltssicherung nicht die Aufgabe der Stadt sei, sich um den Wohnraum von älteren Menschen zu kümmern (ebd.). Dennoch versuche die Stadt, private Akteur:innen, wenn es Fördermittel in diesem Bereich gebe, zu unterstützen (ebd.). Dabei sind Wohnungsbauförderungen von großer Relevanz. Die letzte Investition, die von der befragten Wohnungsgesellschaft getätigt wurde, ist seit fünf Jahren abgeschlossen (ebd.). In der Altstadt wurde ein denkmalgeschütztes Objekt, auch unter Berücksichtigung des Aspektes der Altersgerechtigkeit, umgebaut (ebd.). Ohne die 2,4 Millionen Euro Wohnungsbauförderung „[...] wären das 18 Euro kalt gewesen. Da kannst du hier die Bücher zu machen“ meint der:die Geschäftsführer:in einer Greizer Wohnungsgesellschaft (2021). Jenseits der staatlichen Förderung bestehe in Greiz die Problematik, Investor:innen zu finden, „die altersgerechte Wohnungen schaffen, weil die Bauvorschriften das Bauen in Deutschland mittlerweile so teuer machen, dass es nicht mehr wirtschaftlich ist“ (Makler:in 2021). Trotz niedriger Zinsen gebe es kaum Rendite, weshalb sich keine Investor:innen finden ließen (ebd.). Sei Eigenkapital vorhanden oder könnten Fördermittel im Rahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes beantragt werden, bestehe wiederum mehr Spielraum bei Investor:innen (ebd.).

#### 4.5 Wohnumfeld

Die Stadt Greiz sei „liebenswert und auch lebenswert“ (Makler:in 2021) und besteche vor allem durch die „wunderschöne Innenstadt“ (ebd.) (siehe Abbildung 20). Ein Mitglied des Greizer Seniorenbeirats beschrieb die Stadt ebenso als schöne Stadt zum Leben und hob hervor, dass speziell auch für ältere Menschen die kulturellen Angebote und der Stadtpark hierzu beitragen (2020) (siehe Abbildung 21). Ein Mitglied des Stadtrats ergänzte diese Meinung mit der Aussage, dass in der Stadt „schon sehr Vieles auf die Bedürfnisse dieser Leute ausgerichtet“ (2021) sei. Trotz dieser im Allgemeinen positiven Sichtweise



Abb. 22: Stufen zu einem Geschäft für Reha-Technik. (Eigene Aufnahme)



Abb. 23: Hügelige Topographie von Greiz. (Eigene Aufnahme)

auf das Greizer Wohnumfeld wurde auch auf einige Herausforderungen hingewiesen.

Zunächst soll auf die Barrierefreiheit in der Stadt eingegangen werden. Hier wurden von den Akteur:innen zwei Hauptthemen angesprochen, einerseits der öffentliche Straßenraum und andererseits der Zugang zu Geschäften, öffentlichen Ämtern oder Wohnhäusern. Aus politischer Sicht des Stadtrats wird das Thema eines sicheren Straßenraums für ältere Menschen nach Möglichkeit behandelt (Mitglied des Greizer Stadtrats 2021). So sind die Innen- beziehungsweise Altstadt verkehrsberuhigte Bereiche und die Bordsteine werden abgesenkt, um mögliche Stolperquellen etwas abzumildern (ebd.). Andere Maßnahmen für eine bessere Barrierefreiheit können aber aufgrund der Haushaltssicherung in Greiz nicht durchgeführt werden (ebd.). In dieser Hinsicht bestätigten auch der:die Geschäftsführer:in einer Greizer Wohnungsgesellschaft und der:die Makler:in, dass im Falle eines Umbaus darauf geachtet wird, keine hohen Tritte zu verwenden und die Bordsteinkanten nach Möglichkeit abzusenken (2021). Es werden sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich barrierefreie Anpassungen vorgenommen (Geschäftsführer:in einer Greizer Wohnungsgesellschaft 2021). Zum Thema Straßenraum macht das Mitglied des Seniorenbeirats ergänzend auf die geringe Anzahl an öffentlichen Sitzgelegenheiten aufmerksam (2020). Da die Topografie von Greiz viele Steigungen enthält, ist es für die älteren Leute wichtig, ausreichend Möglichkeiten zum Ausruhen zu haben, wenn sie zu Fuß unterwegs sind (ebd.). Seiner:ihrer Aussage nach reagiere die Stadt aber mit entsprechenden Maßnahmen auf die getätigten Vorschläge seitens des Seniorenbeirats (ebd.).

Weit größere Probleme sehen die Befragten in der Zugänglichkeit von Gebäuden. Wie in einem Gespräch erklärt wurde, liegt die Mehrheit der Geschäfte nicht ebenerdig (Makler:in 2021). Aufgrund häufiger Hochwasser in der Vergangenheit, verfügen viele Geschäfte in der Innenstadt über einige Stufen (siehe Abbildung 22), welche allerdings für ältere Menschen und auf Gehhilfen Angewiesene eine Barriere darstellen (ebd.). Dieses Problem der mangelnden Barrierefreiheit in der Altstadt nannten mehrere Interviewpartner:innen (Mitarbeiter:in 1 des Verbands für Behinderte Greiz e.V. 2021; Mitarbeiter:in 2 des Verbands für Behinderte Greiz e.V. 2021). In diesem Kontext erwähnte Geschäfte sind unter anderem Fielmann und diverse Banken, welche wichtige Gebäude für Senior:innen darstellen (ebd.). In ihrer Mobilität eingeschränkte Personen sind in solchen Fällen häufig auf Hilfe anderer angewiesen (ebd.). Aus Sicht des Verbands für Behinderte mangelt es zudem an Gaststätten, die barrierefrei zugänglich sind (Mitarbeiter:in 1 des Verbands für Behinderte Greiz e.V. 2021). Positiv wird hingegen der barrierefreie Zugang zur Vogtlandhalle und zu öffentlichen Ämtern bewertet (ebd.).

Wie bereits im Abschnitt „Wohnen im Alter“, ist es für ältere Menschen besonders wichtig mobil zu bleiben, um eigenständig leben zu können. Dabei bevorzugen die meisten selbstständig in einer Wohnung

lebenden Menschen eine zentrale Lage der Wohnung in der Greizer Innenstadt (Geschäftsführer:in einer Greizer Wohnungsgesellschaft 2021). Von dort sind Ärzte, Apotheken, Busse und Geschäfte fußläufig zu erreichen (ebd.). Dies ist besonders aufgrund der bereits erwähnten Topographie von Greiz (siehe Abbildung 23) für die älteren Menschen relevant (Mitglied des Greizer Stadtrats 2021). So könnte sich auch das Mitglied des Greizer Stadtrats persönlich vorstellen, im Alter sein Haus zu verkaufen und in die Innenstadt zu ziehen (ebd.). Aber auch die Nähe zur Natur (Mitglied des Greizer Seniorenbeirats 2020), die Nähe zum Park (Makler:in 2021) oder die Verfügbarkeit eines Gartens (Mitarbeiter:in 1 des Verbands für Behinderte Greiz e.V. 2021) nannten die Interviewpartner:innen als Wünsche bezüglich ihres Wohnumfelds. Weiterhin von Bedeutung sind insbesondere Lebensmittelgeschäfte wie Bäckereien, Fleischereien und Discounter (Makler:in 2021). Ergänzend wurde durch den:die Geschäftsführer:in eines Greizer Pflegeheims beschrieben, „was jetzt Einkaufsmöglichkeiten in den Ortsteilen betrifft, das ist fast alles plattgemacht [worden], die müssen [jetzt] also alle in die Stadt kommen, um da einzukaufen“ (2021). Es gebe eine Diskrepanz zwischen der eigentlichen Stadt Greiz und den dazugehörigen umliegenden Ortsteilen (ebd.). Während die Angebote in der Innenstadt vergleichsweise gut seien, herrsche in den Ortsteilen ein Mangel – „da lässt das sehr, sehr zu wünschen übrig“ (ebd.).

Eine wichtige Hilfe, um im Alter mobil zu bleiben, stellt der ÖPNV dar, insbesondere da er eine Alternative zum Auto bedeuten kann. Allerdings wurden auch hier in der Vergangenheit die Angebote verringert (ebd.). Für viele der älteren Menschen, die in Ortsteilen leben, welche am Hang gelegen sind, „müsste [der ÖPNV] flexibler werden“ (Makler:in 2021). Die Bushaltestellen stehen teils in großer Entfernung zueinander (ebd.). Dem Verband für Behinderte zeigt sich die Problematik hinsichtlich der Mobilität konkret, wenn Senior:innen zu Treffen kommen wollen, es ihnen aufgrund einer Mobilitätseinschränkung jedoch nicht möglich ist (Mitarbeiter:in 1 des Verbands für Behinderte Greiz e.V. 2021). Für solche Fälle haben sie einen eigenen Fahrdienst eingerichtet (ebd.).

Darüber hinaus bedeutend für ein gutes Wohnumfeld sind die sozialen Kontakte. Diese werden auch von den Interviewpartner:innen als wichtig eingestuft. So beschrieb zum Beispiel das Mitglied des Greizer Seniorenbeirats die Nachbarschaft in seinem privaten Umfeld als eine mit großem Zusammenhalt, in der aufeinander achtgegeben und füreinander eingekauft werde (2020). In Pflegeheimen stellen Besuche von Angehörigen, die in weiter entfernten Gebieten Deutschlands leben, eine Herausforderung dar (Geschäftsführer:in eines Greizer Pflegeheims 2021). Der:die Mitarbeiter:in 1 des Verbands für Behinderte Greiz e.V. bemängelte, dass eine Vereinsamung im Alter auch daher rühre, dass bis zur Rente soziale Kontakte immer vorhanden seien, später allerdings wegfielen (2021). Dies hänge unter anderem damit zusammen, dass es zu wenige Freizeitangebote bei Renteneintritt gebe, auch wenn Senior:innenfreizeitaktivitäten verschiedener Träger wie gemeinsames Kaffeetrinken oder Ausfahrten mit dem Verband für Behinderte bestünden (ebd.). Schlussfolgern lasse sich daraus laut der:die Geschäftsführer:in eines Greizer Pflegeheims, dass aktuelle Angebote zu optimieren und auszuweiten seien, speziell Angebote wie Treffpunkte oder Senior:innencafés zur Sicherstellung sozialer Kontakte sowie kulturelle Angebote (2021). Konkret würde sich der:die Mitarbeiter:in 1 des Verbands für Behinderte Greiz e.V. beispielsweise ein Altersfreizeitzentrum wünschen, in dem vielseitigere Angebote möglich wären (2021). Ihm:Ihr ist es wichtig, dass die Menschen schon direkt nach der Rente entsprechende Angebote finden (ebd.). Vorstellbare Aktivitäten wären zum Beispiel das Erlernen einer neuen Sprache oder Töpfern (ebd.). Da er:sie den Bedarf als sehr hoch einschätzt, arbeitet er:sie bereits selbst an dem Konzept eines Freizeitentrums für Senior:innen (ebd.).

Wie der:die Makler:in bemerkte, würden kulturelle Veranstaltungen im Zusammenhang mit älteren Menschen häufig außen vorgelassen, seien jedoch sehr wichtig und würden auch gut nachgefragt (2021). Hier sei von großer Bedeutung, dass „die alten Leute regelmäßig unter Leute kommen“ (ebd.), und „das hat halt Greiz zu bieten“ (ebd.). Er:sie schätzt, dass es 160 Vereine in der Innenstadt gibt, von denen

kulturelle Vereine mindestens ein Viertel ausmachen (ebd.). Das mache die Stadt lebenswert (ebd.). Darüber hinaus verfügt die Stadt Greiz neben dem bereits genannten Park über zwei Schlösser (Mitglied des Greizer Seniorenbeirats 2020) (siehe Abbildung 21). Da die Straße zum Oberen Schloss sehr steil ist, hat die Gemeinde zur besseren Erreichbarkeit einen Zug für Senior:innen eingerichtet (ebd.). Außerdem gebe es unter anderem ein Stadtbad sowie die Voigtlandhalle, in der zum Beispiel Konzerte des Sinfonieorchesters stattfinden (Mitglied des Greizer Seniorenbeirats 2020; Mitglied des Greizer Stadtrats 2021).

#### 4.6 Einordnung der Interviews

Die größte Einstimmigkeit unter den Interviewten fand sich bei dem Thema des selbstbestimmten Wohnens. Alle Interviewpartner:innen sprachen dem Leben im Alter in der eigenen Wohnung einen sehr hohen Stellenwert zu. Die stationären Einrichtungen werden dagegen als letzte Notlösung angesehen. Damit bestätigen sich die Aussagen der Literatur, da eine hohe Bindung insbesondere zum Eigentum besteht. Der schlechte Ruf von Pflegeeinrichtungen geht dabei einher mit der zunehmenden Pflegebedürftigkeit der Bewohner:innen. Der:die Geschäftsführer:in eines Greizer Pflegeheims bestätigte aus beruflicher Erfahrung diese Außenwahrnehmung. Der:die Architekt:in merkte an, dass die Außenwahrnehmung stark vom Gesundheitszustand der Bewohner:innen geprägt wird und weniger von den erbrachten Leistungen der Wohnform. Folglich müsste das Image verbessert werden, um eine Verbesserung der Situation zu erreichen. Diese Einschätzung kann durch seinen beruflichen Schwerpunkt geprägt sein.

Bei anderen möglichen Wohnformen wie der Senior:innen-WG herrschte hingegen Uneinigkeit bezogen auf deren Eignung für das Wohnen im Alter, was wahrscheinlich mit persönlichen Erfahrungen, Vorstellungen und Voraussetzungen in Verbindung steht. Auffällig war, dass in diesem Zusammenhang meist von Demenz-WGs gesprochen wurde, obwohl herkömmliche Senior:innen-WGs weitaus häufiger in Greiz vorhanden sind. Zu erklären ist dies unter Umständen damit, dass der Kenntnisstand zu bestehenden Angeboten gering zu sein scheint. Gleiches gilt für das Angebot ambulanter Unterstützungsleistungen. Auf explizite Nachfragen gaben die Interviewpartner:innen zwar an, dass es entsprechende Angebote gibt, konnten jedoch selten konkrete benennen. Viele der Befragten haben sich vermutlich noch nicht sehr stark außerhalb ihrer Fachkompetenz mit dem Thema auseinandergesetzt, weshalb sie nur bedingt einen Überblick über die Leistungen haben.

Im Bereich des barrierefreien Wohnungsangebotes konnten nur der:die Makler:in und der:die Geschäftsführer:in einer Greizer Wohnungsgesellschaft verlässliche Aussagen treffen. Im Wohnumfeld ergab sich eine Diskrepanz zwischen Ergebnissen der Literaturrecherche und den im Rahmen der Interviews getätigten Angaben. Während der Verband für Behinderte auf seiner Webseite angibt, Lebensmittelgeschäfte und Gaststätten in der Stadt seien barrierefrei zugänglich (Verband für Behinderte Greiz e.V. o.J.a), stellte der:die selbst im Rollstuhl sitzende Mitarbeiter:in einen Mangel fest. Die Freizeitmöglichkeiten haben die meisten als umfangreich bewertet. Allein die in diesem Bereich tätige der:die Mitarbeiter:in 1 des Verbands für Behinderte Greiz e.V., die für die Koordination von Veranstaltungen des Verbands für Behinderte zuständig ist, sieht eine Ausweitung der Angebote als notwendig an.

#### 5. Selbstständiges Wohnen im Alter als Zukunftsaufgabe

Das Thema des Wohnens im Alter wird aufgrund des zunehmenden demografischen Wandels und insbesondere der Alterung der Bevölkerung auf gesamtdeutscher Ebene, aber auch speziell in Greiz, weiter an Relevanz gewinnen. Die sich in diesem Zuge verändernden Anforderungen betreffen sowohl den Wohnraum selbst als auch die Wohnumgebung. In beiden Bereichen müssen altersgerechte Anpassungen vorgenommen werden. Die in der Literaturrecherche herausgearbeiteten Wohnwünsche nach einem selbst-

bestimmten Leben im Alter fanden sich auch in den Interviews in Greiz wieder. Die Menschen wollen meist in ihrer gewohnten Wohnung bleiben beziehungsweise ihren Wohnraum verkleinern. Dabei sind Barrierefreiheit oder -armut, ein zentrales Wohnumfeld und soziale Kontakt wesentliche Aspekte. Um ein solches selbstständiges Leben zu ermöglichen sind ambulante Unterstützungsangebote von großer Bedeutung, welche in Greiz in großer Zahl vorhanden sind. Ebenfalls notwendig für eine Erfüllung der Wohnwünsche ist eine frühzeitige Beschäftigung mit dem Thema seitens der Menschen. Aus den Interviews geht allerdings hervor, dass dies häufig nicht der Fall ist.

Die Besonderheit an Greiz ist, dass die Stadt sehr stark vom demografischen Wandel betroffen ist, weshalb auf den Bedarf an altersgerechtem Wohnraum verhältnismäßig umfassend reagiert wurde und wird. Das Thema altersgerechtes Leben ist präsent und im öffentlichen Raum wird versucht auf die Bedürfnisse älterer Menschen einzugehen, beispielsweise durch Instanzen wie den Seniorenbeirat. Bei der Schaffung altersgerechten Wohnraums besteht allerdings aktuell bereits ein Mangel. Die Stadt hat diesbezüglich keinen Einfluss beziehungsweise keine finanziellen Kapazitäten. Auch für potentielle Investor:innen ist der Ausbau altersgerechten Wohnraums finanziell oftmals nicht attraktiv. Aus diesem Grund sollten die Entwicklungen weiter beobachtet werden, um daraus resultierende Defizite erkennen und auf diese reagieren zu können. Fördermöglichkeiten kommt daher in Zukunft ein besonders hoher Stellenwert zu.

Insgesamt wurden in den Interviews nur wenige Aussagen bezüglich der Finanzierbarkeit getätigt. Diese ist jedoch ein grundlegender Aspekt bei der Umsetzung der Wohnwünsche. Teile der Kosten können je nach Pflegegrad von der Kranken- oder Pflegeversicherung übernommen werden, jedoch ist dies oft nicht ausreichend, zum Beispiel beim barrierefreien Umbau einer Wohnung. Dementsprechend können Kosten ein Hinderungsgrund sein, im Alter entsprechend den eigenen Vorstellungen zu wohnen. Dadurch, dass lediglich ein gemeinnütziger Träger von Pflegeeinrichtungen interviewt wurde, findet dieses Thema nur einseitig Beachtung. Allgemein müssen bei der Beantwortung der Forschungsfrage die Aussagen der Interviewpartner:innen hinsichtlich ihrer jeweiligen professionellen Position beziehungsweise privaten Situation eingeordnet werden. Deshalb handelt es sich bei den getätigten Aussagen um Schlaglichter von Expert:innen. Für eine ganzheitliche Betrachtung wäre eine quantitative Methodik erforderlich. Eine Befragung weiterer Interviewpartner:innen wie beispielsweise der Volkssolidarität als Anbieterin verschiedener Unterstützungsleistungen oder des Sozialamtes hätte einen noch tiefer greifenden Einblick in die Thematik gewährt. Aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen war es leider nicht möglich, ältere Menschen direkt nach ihrer Wohnsituation und ihren Wohnwünschen zu befragen.

Hinsichtlich der Übertragbarkeit der Forschungsergebnisse kann angemerkt werden, dass die herausgearbeiteten Wohnwünsche weitestgehend übereinstimmen mit denen auf thüringischer sowie gesamtdeutscher Ebene. Die Ergebnisse sind vermutlich vor allem auf wirtschaftlich ähnlich schwache Mittelzentren anwendbar, die in vergleichbarer Weise vom demografischen Wandel betroffen sind. Näher überprüft werden müsste die Übertragbarkeit auf Orte mit anderen strukturellen Voraussetzungen wie einer abweichenden Alters- und Einwohner:innenstruktur oder Wirtschaftskraft. Wie gut die Senior:innenfreundlichkeit tatsächlich ausgebaut ist, hängt stark vom jeweiligen Ort und den dortigen Voraussetzungen ab. Wie sich zeigte, haben sich die Wohnwünsche in letzten 30 Jahren gewandelt, weshalb es nicht auszuschließen ist, dass sich ein solcher Wandel erneut vollziehen wird. Daraus ergibt sich ein stetiger Forschungsbedarf in diesem Feld.

## 6. Literaturverzeichnis

Aner, Kirsten / Karl, Ute (Hg.) (2010): *Handbuch Soziale Arbeit und Alter*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Architekt:in: Interview geführt von Nona Husmann. Weimar: 14.1.2021.

ASB Regionalverband Ostthüringen e.V. (Hg.) (2021): *Tagespflege „Schlossblick“*. <https://www.asb-gera.de/unsere-Angebote/teilstationaere-pflege/tagespflege-schlossblick> (9.1.2021).

BMFSFJ Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.) (o.J.a): *Weitere Fördermöglichkeiten Bund*. <https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/programme/foerdermoeglichkeiten-bund.html> (17.2.2021).

BMFSFJ Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.) (o.J.b): *Das Programm „Wohnen für (Mehr-)Generationen“*. <https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/programme/weitere-programme-und-projekte/programm-wohnen-fuer-mehr-generationen.html> (17.2.2021).

BMFSFJ Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.) (o.J.c): *Modellprogramm „Leben wie gewohnt“*. <https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/programme/modellprogramm-leben-wie-gewohnt.html> (17.2.2021).

BMFSFJ Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.) (o.J.d): *Pilotphase „Häusliches Wohnen stärken, pflegende Angehörige entlasten“*. <https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/programme/pilotphase-haeusliches-wohnen-staerken-pflegende-angehoerige-entlasten.html> (7.2.2021).

BMFSFJ Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.) (o.J.e): *Das Programm „Anlaufstellen für ältere Menschen“*. <https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/programme/programm-anlaufstellen-fuer-aeltere-menschen.html> (17.2.2021).

BMG Bundesministerium für Gesundheit (Hg.) (2018): *Alternative Wohnformen*. <https://www.bundesgesundheitsministerium.de/themen/pflege/online-ratgeber-pflegel Leistungen-der-pflegeversicherung/alternative-wohnformen.html> (17.2.2021).

BMI Bundesministerium des Inneren für Bau und Heimat (Hg.) (o.J.): *Altersgerecht Wohnen*. <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/altersgerecht-wohnen/altersgerecht-wohnen-node.html> (20.1.2021).

BMWi Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hg.) (o.J.): *Förderprogramm Reduzierung von Barrieren und barrierefreier Umbau in bestehenden Miet- und Genossenschaftswohnungen (Thüringer Barrierereduzierungsprogramm – ThürBarR)*. <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/Thueringen/barrierereduzierungsprogramm-th.html> (17.2.2021).

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (Hg.) (2019): *Bevölkerungsentwicklung – Anteile der Altersgruppen unter 20 Jahren, ab 65 Jahre und ab 80 Jahre*. <https://www.bib.bund.de/Permalink.html?id=10203338> (5.1.2021).

Diakonieverein Carolinenfeld e.V. (Hg.) (2012): *Von der Idee bis zur Umsetzung*. [https://www.alzheimer-thueringen.de/inhalt/veranstaltungen/download/fachtag2012/Dr-Geidel-Meisner\\_Von-der-Idee-bis-zur-Umsetzung.pdf](https://www.alzheimer-thueringen.de/inhalt/veranstaltungen/download/fachtag2012/Dr-Geidel-Meisner_Von-der-Idee-bis-zur-Umsetzung.pdf) (9.1.2021).

Eichhorn, Daniel / Oertel, Holger (2011): *Kleinnümmige Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Greiz – Herausforderungen für die Kommunalplanung aus demografischer Sicht*. Dresden: Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung.

Fedderson, Eckhard / Lüdtke, Insa (Hg.) (2018): *Entwurfatlas Wohnen im Alter*. Basel: Birkhäuser.

Freund, Christian (2019): *Altes Finanzamt wird umgebaut*. <https://www.otz.de/wirtschaft/altes-finanzamt-in-greiz-wird-umgebaut-id225092817.html> (9.1.2021).

*Geschäftsführer:in einer Greizer Wohnungsgesellschaft: Interview geführt von Nora Husmann. Weimar. 26.1.2021.*

*Geschäftsführer:in eines Greizer Pflegeheims: Interview geführt von Elisabeth Klopff. Weimar. 7.1.2021.*

*Gesundheitsberichterstattung des Bundes (Hg.) (o.J.a): Pflegebedürftige (Anzahl und Quote). Gliederungsmerkmale: Jahre, Region, Alter, Geschlecht. [https://www.gbe-bund.de/gbel/pkg\\_olap\\_tables.prc\\_set\\_page?p\\_uid=gast&p\\_aid=1615581&p\\_sprache=D&p\\_help=2&p\\_indnr=510&p\\_ansnr=80754438&p\\_version=5&D.000=3733&D.002=1000002&D.003=1000004](https://www.gbe-bund.de/gbel/pkg_olap_tables.prc_set_page?p_uid=gast&p_aid=1615581&p_sprache=D&p_help=2&p_indnr=510&p_ansnr=80754438&p_version=5&D.000=3733&D.002=1000002&D.003=1000004) (21.1.2021).*

*Gesundheitsberichterstattung des Bundes (Hg.) (o.J.b): Pflegebedürftige (Anzahl und Quote). Gliederungsmerkmale: Jahre, Region, Alter, Geschlecht. [https://www.gbe-bund.de/gbel/pkg\\_olap\\_tables.prc\\_set\\_page?p\\_uid=gast&p\\_aid=1615581&p\\_sprache=D&p\\_help=2&p\\_indnr=510&p\\_ansnr=80754438&p\\_version=6&D.000=3741&D.002=1000002&D.003=1000004](https://www.gbe-bund.de/gbel/pkg_olap_tables.prc_set_page?p_uid=gast&p_aid=1615581&p_sprache=D&p_help=2&p_indnr=510&p_ansnr=80754438&p_version=6&D.000=3741&D.002=1000002&D.003=1000004) (21.1.2021).*

*Giessler, Joachim F. (2008): Planen und Bauen für das Wohnen im Alter. Taunusstein: Blottner.*

*Giessler, Joachim F. / Müller, Claudia (1996): Wohnen im Alter. Stuttgart: DVA.*

*Google Maps Deutschland (2021): Greiz. <https://www.google.de/maps/place/Greiz/@50.6694436,12.1952824,14z/data=!4m5!3m4!1s0x47a12b9741100c47:0x4208ec174358190!8m2!3d50.6585555!4d12.2077126> (9.1.2021).*

*Greizer Senioren- und Pflegeheim gGmbH (Hg.) (2021): Unsere Senioren- und Pflegeheime in Greiz. <https://greizer-pflegeheime.de> (8.1.2021).*

*Jacobs, Klaus / Kuhlmei, Adelheid / Gref, Stefan / Schwinger, Antje (Hg.) (2015): Pflege-Report 2015. Pflege zwischen Heim und Häuslichkeit. Stuttgart: Schattauer.*

*KfW Kreditanstalt für Wiederaufbau (Hg.) (o.J.a): Barrierereduzierung – Investitionszuschuss. [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-\(455\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-(455)/) (17.2.2021).*

*KfW Kreditanstalt für Wiederaufbau (Hg.) (o.J.b): Altersgerecht Umbauen – Kredit. [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebot/Altersgerecht-umbauen-\(159\)/index-2.html](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebot/Altersgerecht-umbauen-(159)/index-2.html) (17.2.2021).*

*Korian Deutschland AG (Hg.) (2021): Haus an der Schlossbrücke. <https://www.bestens-umsorgt.de/einrichtungen/1061-seniorenheim-haus-an-der-schlossbruecke-greiz/> (8.1.2021).*

*Kremer-Preiß, Ursula / Stolarz, Holger (2003): Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrungen bei der Umsetzung – eine Bestandsanalyse. <http://www.textorinfo.de/Planung-in%20eigener-Sache/Bertelsmann-Stiftung.pdf> (20.1.2021).*

*Krings-Heckemeier, Marie-Therese (2018): Neue Wohnformen für ältere Menschen. In: Eckhard Feddersen / Insa Lüdtke (Hg.), Entwurfsatlas Wohnen im Alter. Basel: Birkhäuser, 22-25.*

*Life Star Intensiv- und Hauskrankenpflege GmbH (Hg.) (o.J.): Senioren-WGs. <https://life-star-greiz.de/leistungen#senioren-wg> (9.1.2021).*

*Makler:in: Interview geführt von Annika Sampels. Weimar. 25.1.2021.*

*Marsch, Antje-Gesine (2019): „Haus Caroline“ offiziell übergeben. <https://www.vogtlandspiegel.de/haus-caroline-offiziell-uebergeben/1934168/> (9.1.2021).*

*Mitarbeiter:in 1 des Verbands für Behinderte Greiz e.V.: Interview geführt von Nora Husmann. Weimar. 13.1.2021.*

- Mitarbeiter:in 2 des Verbands für Behinderte Greiz e.V.: Interview geführt von Nora Husmann. Weimar. 13.1.2021.
- Mitglied des Greizer Seniorenbeirats. Interview geführt von Annika Sampels. Weimar. 7.12.2020.
- Mitglied des Greizer Stadtrats: Interview geführt von Elisabeth Klopff. Weimar. 22.1.2021.
- Stadt Greiz (2021): Seniorenbeirat der Stadt Greiz. <https://www.greiz.de/verwaltungseniorenbeirat> (30.1.2021).
- Schader-Stiftung (Hg.) (2000): Modelle für das Wohnen im Alter. Analysen und Empfehlungen für die Nordweststadt Frankfurt/Main. [https://www.schader-stiftung.de/fileadmin/content/2000\\_WB\\_Modelle\\_fuer\\_das\\_Wohnen\\_im\\_Alter\\_Nordweststadt.pdf](https://www.schader-stiftung.de/fileadmin/content/2000_WB_Modelle_fuer_das_Wohnen_im_Alter_Nordweststadt.pdf) (30.1.2021).
- Serviceagentur Demografischer Wandel (Hg.) (2019): Landkreis Greiz – Demografischer Steckbrief. [https://www.serviceagentur-demografie.de/media/user\\_upload/32\\_LK\\_Greiz-Steckbrief-2020.pdf](https://www.serviceagentur-demografie.de/media/user_upload/32_LK_Greiz-Steckbrief-2020.pdf) (5.1.2021).
- Stadtverwaltung Greiz (Hg.) (2003): Stadtentwicklungskonzept Greiz. <https://www.greiz.de/verwaltungsinformationen-aus-den-fachbereichen/bauamt/stadtplanung/stadtentwicklungskonzept> (1.1.2021).
- Stadtverwaltung Greiz (Hg.) (2013): Innenstadtkonzept Greiz. [https://www.greiz.de/fileadmin/greiz/verwaltungsfachbereiche/bauamt/stadtplanung/stadtentwicklungskonzept/2013/GZ06\\_Bericht\\_130414\\_mit\\_Plaenen.pdf](https://www.greiz.de/fileadmin/greiz/verwaltungsfachbereiche/bauamt/stadtplanung/stadtentwicklungskonzept/2013/GZ06_Bericht_130414_mit_Plaenen.pdf) (1.1.2021).
- Statista (Hg.) (2018): Städte und Landkreise mit dem höchsten Durchschnittsalter in Deutschland im Jahr 2018. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1111964/umfrage/aelteste-regionen-in-deutschland/#professional> (5.1.2021).
- Teti, Andrea (2015): Wohnen im Alter: Versorgungsformen in der Pflege. In: Klaus Jacobs/ Adelheid Kuhlmeij/ Stefan Greß/ Antje Schwinger (Hg.), Pflege-Report 2015. Pflege zwischen Heim und Häuslichkeit. Stuttgart: Schattauer, 15.26.
- Thüringer Landesamt für Statistik (Hg.) (2012): Statistischer Bericht. Ambulante Pflegedienste und stationäre Pflegeeinrichtungen in Thüringen am 15.12.2011. [https://zs.thulb.uni-jena.de/servlets/MCRFileNodeServlet/jportal\\_derivate\\_00268825/10402\\_2017\\_00.pdf](https://zs.thulb.uni-jena.de/servlets/MCRFileNodeServlet/jportal_derivate_00268825/10402_2017_00.pdf) (30.01.2021).
- TMIL Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (Hg.) (2020): Demografiebericht 2020 – Teil 1 Bevölkerungsentwicklung des Freistaats Thüringen und seiner Regionen. Erfurt.
- TMFSFG Thüringer Ministerium für Soziales, Familie und Gesundheit (Hg.) (2014): 1. Thüringer Seniorenbericht. [https://www.thueringen.de/mam/th7/tmfsfgfamilie/berichte/seniorenbericht\\_druckfassung\\_m2.pdf](https://www.thueringen.de/mam/th7/tmfsfgfamilie/berichte/seniorenbericht_druckfassung_m2.pdf) (30.1.2021).
- Verband für Behinderte Greiz e.V. (Hg.) (2015a): Burgen und Schlösser. <https://www.behindertenverband-greiz.de/kultur-freizeit/burgen-schloesser> (1.1.2021).
- Verband für Behinderte Greiz e.V. (Hg.) (2015b): Über das Projekt. <https://www.behindertenverband-greiz.de/ueber-das-projekt> (1.1.2021).
- Verband für Behinderte Greiz e.V. (Hg.) (o.J.a): Greiz, „die Perle des Vogtlandes“, barrierefrei entdecken. <https://www.verband-für-behinderte-greiz.de/startseite/verbandsnews/greiz-barrierefrei/> (1.1.2021).
- Verband für Behinderte Greiz e.V. (Hg.) (o.J.b): Behindert? Na und! <https://www.verband-für-behinderte-greiz.de/startseite/wir-über-uns/> (1.1.2021).

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (Hg.) (o.J.): Über uns. <https://vtw/ueber-uns/> (30.1.2021).

Verbraucherzentrale (Hg.) (2020): Betreutes Wohnen – eine Alternative fürs Wohnen im Alter. <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/gesundheitspflege/pflege-in-wohngemeinschaften/betreutes-wohnen-eine-alternative-fuers-wohnen-im-alter-13905> (16.2.2021).

Voges, Wolfgang (2008): *Soziologie des höheren Lebensalters. Ein Studienbuch zur Gerontologie.* Augsburg: Maro.

Voges, Wolfgang / Zinke, Melanie (2010): *Wohnen im Alter.* In: Kirsten Aner / Ute Karl (Hg.), *Handbuch Soziale Arbeit und Alter.* Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 301-308.

Volkssolidarität Kreisverband Greiz e.V. (Hg.) (2019a): *Ambulanter Pflegedienst der VS-Greiz.* <https://www.volkssolidaritaet-greiz.de/83/soziale-dienstambulanter-pflegedienst> (9.1.2021).

Volkssolidarität Kreisverband Greiz e.V. (Hg.) (2019b): *Begegnungstätten der VS Greiz.* <https://www.volkssolidaritaet-greiz.de/94/mitglieder-ehrenamt/begegnungstaetten> (2.1.2021).

Volkssolidarität Kreisverband Greiz e.V. (Hg.) (2020a): *Das Heyersche Haus.* <https://www.volkssolidaritaet-greiz.de/72/aktuelles> (9.1.2021).

Volkssolidarität Kreisverband Greiz e.V. (Hg.) (2020b): *Termine der VS Greiz.* <https://www.volkssolidaritaet-greiz.de/73/termine> (2.1.2021).

WohnStrategen e.V. (Hg.) (2019): *Gemeinschaftlich Wohnen in Thüringen.* Weimar: Stiftung trias.

Zuhause im Alter (Hg.) (o.J.): *Fördermöglichkeiten Länder.* <https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/programme/foerdermoeglichkeiten-laender.html#:~:c628> (31.1.2021).

## 7. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: igb AG (2021): *Präsentation Wohnen und Pflegen im Alter: Planung und Bau betreuter Wohnformen aus rechtlicher und architektonischer Sicht.* Fachseminar gehalten von Thomas Grimm.

Abb. 2: igb AG (2021): *Präsentation Wohnen und Pflegen im Alter: Planung und Bau betreuter Wohnformen aus rechtlicher und architektonischer Sicht.* Fachseminar gehalten von Thomas Grimm.

Abb. 3: igb AG (2021): *Präsentation Wohnen und Pflegen im Alter: Planung und Bau betreuter Wohnformen aus rechtlicher und architektonischer Sicht.* Fachseminar gehalten von Thomas Grimm.

Abb. 4: igb AG (2021): *Präsentation Wohnen und Pflegen im Alter: Planung und Bau betreuter Wohnformen aus rechtlicher und architektonischer Sicht.* Fachseminar gehalten von Thomas Grimm.

Abb. 5: igb AG (2021): *Präsentation Wohnen und Pflegen im Alter: Planung und Bau betreuter Wohnformen aus rechtlicher und architektonischer Sicht.* Fachseminar gehalten von Thomas Grimm.

Abb. 6: igb AG (2021): *Präsentation Wohnen und Pflegen im Alter: Planung und Bau betreuter Wohnformen aus rechtlicher und architektonischer Sicht.* Fachseminar gehalten von Thomas Grimm.

Abb. 7: Eigene Darstellung auf Grundlage von TMFSFG Thüringer Ministerium für Soziales, Familie und Gesundheit (Hg.) (2014): 1. Thüringer Seniorenbericht. [https://www.thueringen.de/mam/th7/tmsfg/familie/berichte/seniorenbericht\\_druckfassung\\_m2.pdf](https://www.thueringen.de/mam/th7/tmsfg/familie/berichte/seniorenbericht_druckfassung_m2.pdf) (30.1.2021).

Abb. 8: Eigene Darstellung auf Grundlage von Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (2020): Demografiebericht 2020 – Teil 1 Bevölkerungsentwicklung des Freistaats Thüringen und seiner Regionen. Erfurt.

Abb. 9: Eigene Darstellung auf Grundlage von Serviceagentur Demografischer Wandel (2019): Landkreis Greiz – Demografischer Steckbrief. [https://www.serviceagentur-demografie.de/media/user\\_upload/32\\_LK\\_Greiz-Steckbrief-2020.pdf](https://www.serviceagentur-demografie.de/media/user_upload/32_LK_Greiz-Steckbrief-2020.pdf) (5.1.2021).

Abb. 10: Eigene Darstellung auf Grundlage von Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (o.J.) Geomorphologie. [http://www.tlug-jena.de/hw\\_raum/umwelt/regionallik/ik02.html](http://www.tlug-jena.de/hw_raum/umwelt/regionallik/ik02.html) (2.1.2021)

Abb. 11: Eigene Darstellung QGIS 2021 © GDI-TH auf Grundlage von Stadtverwaltung Greiz (2013): Innenstadtkonzept Greiz. [https://www.greiz.de/fileadmin/greiz/verwaltung/fachbereiche/bauamt/stadtplanung/stadtentwicklungskonzept/2013/GZ06\\_Bericht\\_130414\\_mit\\_Plaenen.pdf](https://www.greiz.de/fileadmin/greiz/verwaltung/fachbereiche/bauamt/stadtplanung/stadtentwicklungskonzept/2013/GZ06_Bericht_130414_mit_Plaenen.pdf) (1.1.2021).

Abb. 12: Eigene Darstellung QGIS 2021 © GDI-TH auf Grundlage von Google Maps Deutschland (2021): Greiz. <https://www.google.de/maps/place/Greiz/@50.6694436,12.1952824,14z/data=!4m5!3m4!1s0x47a12b9741100e47:0x4208ec174358190!8m2!3d50.6585555!4d12.2077126> (9.1.2021).

Abb. 13: Greizer Senioren- und Pflegeheim gGmbH (o.J.): Aufnahmen Pflegeheim Anna Seghers. Zur Verfügung gestellt von Ina Wasilkowski.

Abb. 14: Greizer Senioren- und Pflegeheim gGmbH (o.J.): Aufnahmen Pflegeheim Anna Seghers. Zur Verfügung gestellt von Ina Wasilkowski.

Abb. 15: Eigene Aufnahme.

Abb. 16: Eigene Aufnahme.

Abb. 17: Eigene Aufnahme.

Abb. 18: Eigene Aufnahme.

Abb. 19: Eigene Aufnahme.

Abb. 20: Eigene Aufnahme.

Abb. 21: Eigene Aufnahme.

Abb. 22: Eigene Aufnahme.

Abb. 23: Eigene Aufnahme.



---

# Gemeinschaftsunterkunft als (nicht-) Wohnort?

Wohnpraktiken und Wohnbedürfnisse Geflüchteter im Spannungsfeld zwischen ankommen und vorübergehender Unterbringung - eine Exploration am Beispiel Obermehler

Sophie Held | Magdalena Prade

1. Hinführung	140
2. Theoretischer Rahmen	140
2.1 Herleitung und Begrifflichkeiten	
2.2 Forschungsstand	
2.3 Unterbringungspraxis in Thüringen	
3. Methodische Vorgehensweise	145
4. Empirie	146
4.1 Einordnung der Interviewpartner:innen	
4.2 GU Obermehler - Unterbringungspraxis und Kontext	
4.3 Spannungsfeld zwischen vorübergehender Unterbringung und Ankommen	
4.4 Alltag und Wohnpraktiken	
4.5 Wohnbedürfnisse und deren Erfüllbarkeit	
4.6 Die GU Obermehler als (Nicht-)Wohnort	
4.7 visionen der Interviewpartner:innen	
5. Abschließende Betrachtung	157
5.1 Methodische Reflexion	
5.2 Fazit	
5.3 Handlungsempfehlungen für Thüringen	
6. Literaturverzeichnis	160
7. Abbildungsverzeichnis	161

## 1. Hinführung

Im März 2020 standen 500 Geflüchtete in der Erstaufnahmeeinrichtung in Suhl unter Quarantäne und durften das Gelände nicht verlassen. Dies macht die prekäre Lage und den Handlungsbedarf in Bezug auf die Unterbringung von Geflüchteten besonders deutlich: Geflüchtete wohnen in Thüringen oft zentral, sowohl wohnpraktisch als auch räumlich abseits des gesellschaftlichen Lebens. Im Rahmen des Projektes *Wer, wie wohnen möchte!* Wohnwünsche für Thüringen beschäftigen wir uns mit dem Wohnen verschiedener sozialer Gruppen. In Bezug auf die Unterbringung von Geflüchteten stellt sich hier die Frage, inwieweit überhaupt von Wohnen gesprochen werden kann. So soll in unserer Forschung genau dieser Aspekt sowie das Spannungsfeld zwischen vorübergehender Unterbringung und Ankommen, in dem sich Geflüchteten befinden, genauer untersucht werden. Hierfür wird die Gemeinschaftsunterkunft Obermehler (im Folgenden GU genannt) genauer erkundet. Die GU befindet sich im Unstrut-Hainich Kreis und ist dabei als zweitgrößte Unterkunft in Thüringen allerdings deutlich weniger (medial) präsent als die Erstaufnahmeeinrichtung in Suhl. Ein Grund hierfür ist die extreme räumliche Abschottung der Unterkunft gegenüber ihrem Umfeld und die abseitige Lage. Die Situation in der Unterkunft sowie die Wahl des Ortes selbst werden stetig vom Flüchtlingsrat Thüringen kritisiert. In Pressemitteilungen wird von „gezielt geschaffenen Parallelwelten“ (Flüchtlingsrat Thüringen 2015) und einem „eigens geschaffenen Flüchtlingsdorf“ (Flüchtlingsrat Thüringen 2017) gesprochen. So soll in dieser Forschung anhand einer Exploration der GU Obermehler die Frage beantwortet werden:

Wie sehen Wohnpraktiken und Wohnbedürfnisse von Geflüchteten in Gemeinschaftsunterkünften aus, die sich im Spannungsfeld zwischen Ankommen und vorübergehender Unterbringung befinden? Dafür wird zunächst ein theoretischer Rahmen gespannt, indem Begrifflichkeiten und der aktuelle Forschungsstand erläutert werden. Auch werden die Rahmenbedingungen der Unterbringung Geflüchteter in Thüringen dargestellt, um anschließend die Problemstellung zu konkretisieren. Bevor die Forschungsfrage empirisch untersucht wird, wird das methodische Vorgehen beschrieben. Im empirischen Teil werden wir die Wohnpraktiken und Wohnbedürfnisse der Bewohner:innen der GU im Spannungsfeld zwischen vorübergehender Unterbringung und Ankommen genauer untersuchen. Abschließend wird ein Fazit gezogen und weiterführende Handlungsempfehlungen aufgestellt.

## 2. Theoretischer Rahmen

### 2.1 Herleitung und Begrifflichkeiten

Prinzipiell wohnen Geflüchtete nicht anders als wir - so zumindest vor und nach der Flucht. Doch während ihrer Flucht und bei der Ankunft an einem neuen Ort durchlaufen sie diverse Formen sogenannter Unterbringungen. Diese Unterbringungen können unterschiedliche Titel tragen: Gemeinschaftsunterkünfte, Sammelunterkünfte, Ankerzentren, Notunterkünfte, Erstaufnahmeeinrichtungen etc. Doch trotz unterschiedlicher Bezeichnungen haben alle Unterbringungen gewisse Gemeinsamkeiten: Die Unterbringung erfolgt zwangsweise durch Zuteilung, sie sind häufig provisorisch, vorübergehend und abgeschottet (Werner 2021: 1). Dies ist auch der Grund, warum im wissenschaftlichen Diskurs zum Wohnen von Geflüchteten teils vom (Nicht-)Wohnen gesprochen wird (ebd.: 2). Generell lässt sich eine entscheidende Beobachtung über die Forschung zum Thema Wohnen von Geflüchteten machen: das Thema wird fast nie singular, sondern immer innerhalb anderer Komplexe, wie bspw. Integrationsprozesse verhandelt. Das Thema des Wohnens im Kontext Flucht bleibt ein wissenschaftliches Randthema (ebd.: 1). Im folgenden Abschnitt werden die Begriffe Geflüchtete und Wohnen von Geflüchteten genauer defi-

niert: Es gibt eine Vielzahl von Begriffen für alle, die nach Deutschland geflohen sind, wie Asylsuchende, Flüchtlinge etc. Im Folgenden werden Asylsuchende, Menschen mit Duldung, sowie alle anderen Menschen, die einen Aufenthaltstitel haben, aber trotzdem in einer Sammelunterkunft für Geflüchtete leben müssen, unter dem Begriff Geflüchtete zusammengefasst. Dadurch kann eine Hierarchisierung in legitim und illegitim vermieden werden. Außerdem wird bewusst, dass es sich bei Geflüchteten um eine heterogene Gruppe verschiedener Menschen handelt, die nicht auf eine rein rechtliche und administrative Ebene reduziert werden (ebd.: 2). Das Wohnen in diesem Kontext kann nochmals in drei Bereiche geteilt werden: den institutionellen Rahmenbedingungen, dem wohnpraktischen sowie dem räumlichen Aspekt.

### Institutionell

Das Wohnen von Geflüchteten gilt administrativ, politisch und juristisch als Unterbringung. Der Ort wird zwangsweise zugewiesen, die Unterbringung erfolgt normalerweise ohne Mietvertrag – es ist ein unfreiwilliger Vorgang. Das Wohnen ist auf bestimmte Gebäude beschränkt und es gibt einen Zwang zum Zusammenleben. Institutionell sind verschiedene Akteur:innen auf unterschiedlichen Ebenen (Bund, Länder, Kommunen) beteiligt, seien es die Sozialbetreuung oder das Sicherheitspersonal.

### Wohnpraktisch

Die Praktiken des Wohnens durch die wohnenden Menschen selbst sind geprägt von starker Regulierung von außen einerseits und individueller Aneignung andererseits. Auf den Aspekt der Wohnpraktiken werden wir noch genauer eingehen.

### Räumlich

Die Größe, Anbindung und Ausgestaltung der Unterkünfte haben je nach Maßstab erheblichen Einfluss auf die Lebensbedingungen der dort untergebrachten Menschen (ebd.: 3).

## 2.2 Forschungsstand

Seit 2013 gibt es eine Zunahme an Forschungen über Flucht allgemein, aber auch über das Wohnen von Geflüchteten (Werner 2021: 12). Diese Zunahme ist auch beeinflusst von der steigenden Zahl von Geflüchteten, die seit 2015 nach Deutschland kommen. Die auftretenden Herausforderungen bei der Versorgung und Unterbringung werden auch medial diskutiert und wurden zum Anlass zahlreicher Forschungen.

### Unterbringungspraxis

Die Unterbringung von Geflüchteten ist mit komplizierten bürokratischen Prozessen verbunden. Der Alltag und das Wohnen von Geflüchteten sind durch diese stark reguliert, vorgeschrieben und fremdbestimmt. Dies beginnt mit dem Ort der Unterbringung. Durch den Königssteiner Schlüssel, im Sinne eine Lastenverteilung, werden Geflüchtete auf die Länder und dann auf die Kommunen aufgeteilt (Werner 2021: 14). Geflüchtete haben kein Mitspracherecht, wenn es um den Wohnort oder die Unterbringungsform geht (ebd.: 13). Die Zuweisung erfolgt durch das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) oder die Ausländer- und Sozialbehörden (Wendel 2014: 9). Rechtliche Vorgaben vor allem aus dem Asylverfahrensgesetz (§44-54) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (§2, 3, 7) bilden

die Grundlagen des bürokratischen Prozesses der Unterbringung. Wendel spricht von Geflüchteten als „Objekten der Verwaltung“ (2014: 9). Für Geflüchtete treffen besondere Gesetzgebungen zu, die ihren Alltag stark beeinflussen. Während des Asylverfahrens durchlaufen sie meistens unterschiedliche Formen der Unterbringung.

### Von Erstaufnahmeeinrichtung bis Gemeinschaftsunterkunft

Die erste Unterbringung ist eine vom Bundesland betriebene (Erst-)Aufnahmeeinrichtung. Davon gibt es einige wenige pro Bundesland. Anschließend werden Geflüchtete in sogenannten Gemeinschaftsunterkünften untergebracht, wofür Kommunen und Landkreise zuständig sind. Gemeint sind große Einrichtungen mit Mehrbettzimmern und meist gemeinschaftlich genutzte Küchen und Sanitäranlagen (Werner 2021: 15). Laut Asylverfahrensgesetz soll „in der Regel in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht“ werden. Die Unterbringung in einer dezentralen Unterbringung ist also zu diesem Zeitpunkt möglich und von der Sollbestimmung kann abgewichen werden (Werner et al. 2018: 118). Es kommt dennoch nicht selten vor, dass Geflüchtete während der langwierigen Asylprozesse oft monate- oder jahrelang in diesen „nicht auf das Wohnen ausgerichtete[n]“ (Werner 2015: 15) Unterbringungen verbleiben müssen. Die Lebensbedingungen lassen sich nach Wendel als verschärft beschreiben (2014: 9). Es handelt sich hier meist um Massenunterkünfte, die von Enge, Lärm und fehlender Privatsphäre gekennzeichnet sind. Dies hat auch Folgen für die physische und psychische Gesundheit der Geflüchteten, die dort untergebracht sind (Vgl. Johansson 2016: 77-84). Generell ist die Erforschung der Unterbringungspraxis, wie eingangs erwähnt, in den Kontext der Integration, Bildung oder Arbeit als Randthema eingebettet. Insgesamt herrscht jedoch Einigkeit darüber, „dass das Wohnen bzw. die Unterbringung eine wichtige Voraussetzung und Bedingung für das Ankommen und die Teilhabe an der Gesellschaft darstellt“ (Werner 2021: 16). Arouna et al. Stellen berechtigterweise die Frage, ob in diesem Zusammenhang überhaupt von Wohnen gesprochen werden kann, da die Unterbringung unfreiwillig und fremdbestimmt erfolgt (Arouna et al. 2019: 123-152, 262). Sie sprechen deshalb auch vom „Nicht-Wohn-Ort“ (ebd.: 262).

### Umsetzung in Architektur und Planung

Laut Wendel ist die Frage der Unterbringung zunächst primär eine Frage der Vermeidung von Obdachlosigkeit (2015: 21) und es geht darum, möglichst schnell und günstig Unterkünfte zu schaffen. Gemeinschaftsunterkünfte sind meist Umnutzungen bestehender Gebäude wie Kasernen, Bürogebäude oder Hotels. Seit 2015 dürfen neue Gemeinschaftsunterkünfte laut BauGB auch in Industriegebieten und im Außenbereich gebaut werden, dabei ist der Faktor Standort entscheidend für den Zugang zu sozialen Infrastrukturen und die Integrationschancen (ebd.). Ein Großteil der Einrichtungen unterscheidet sich auch räumlich-visuell vom übrigen (Wohn-)Umfeld und die Wahrnehmung des Fremden tritt somit doppelt in Erscheinung (Arouna et al. 2019: 116). Die Unterkünfte haben zudem oft den Charakter einer geschlossenen Siedlung und wirken oftmals isoliert. Optisch oder architektonisch besteht dabei häufig kein Bezug und es gibt keine Interaktion mit der Umgebung (ebd.: 117). Da Geflüchtete mit anerkanntem Status sich prinzipiell Wohnort und Wohnung frei aussuchen können, dies jedoch oft durch den sowieso angespannten Wohnungsmarkt nicht gelingt, kommt es laut Wendel auch zu sogenannten „Fehlbelegern“. Die Frage der Unterbringung umfasst einen weit größeren Bereich als nur die Geflüchtetenunterkünfte im engeren Sinne (2015: 21).

## Wohnpraktiken im Spannungsfeld zwischen vorübergehender Unterbringung und Ankommen

In der Forschung „Fluchtort Stadt“ von Arouna et al. (2019) stehen Geflüchtete selbst und ihre Wohnpraktiken im Mittelpunkt. Als eine der wenigen Forschungen setzt sich der Text explizit mit Wohnen bzw. der Unterbringung auseinander. Das Wohnen von Geflüchteten ist institutionell und bürokratisch geprägt, es kann eher vom Unterbringen gesprochen werden. „Unterbringung kann raumtheoretisch als ein Wohntypus gefasst werden, der auch in anderen Kontexten zu finden ist, so zum Beispiel die Not- und darauf folgend oftmals eine Heimunterbringung von Kindern durch das Jugendamt, die Unterbringung im Frauenhaus, in der sozialpädagogischen Jugendwohnung oder im Notquartier für Obdachlose, die Haftunterbringung etc.“ (Arouna et al. 2019: 128). Die Forschung beschäftigt sich unter anderem mit der Frage, wie es sich lebt, wenn man bereits jahrelang und vermutlich für weitere Jahre untergebracht ist. Es wird davon ausgegangen, dass Geflüchtete sich ihre Räume individuell aneignen und sich nicht bloß unterbringen lassen. Räumliche Aneignung beginne bei vielen Geflüchteten am Wohnort. Außerdem scheinen solche individuellen Wohnpraktiken, wie der Austausch von bereitgestellten Möbeln durch eigenes Mobiliar akzeptiert zu sein (ebd.). Arouna et al. erstellen auf der Grundlage der Interviews und der Begehung der Wohnungen und Orte mehrere Wohnportraits. Dabei werden Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen und Wohnsituationen interviewt – Familien, Zweierbelegung und Einzelbelegung (Vgl. ebd.: 130-141). Auffällig ist bei einigen Interviews, dass versucht wird aus dem begrenzten Raum mögliche viele Nutzungsmöglichkeiten herauszuholen (ebd.: 138). Die Wohnverhältnisse verlangen also nach „Flexibilität, Improvisation und geschicktem Umfunktionieren (ebd.: 144). Es zeigt sich, dass ein „Wohnen“ für Geflüchtete eigentlich nicht vorgesehen ist, viele trotzdem versuchen, die Unterkünfte wohnlich zu gestalten (ebd.: 141). Unterkünfte sind als „vorübergehende Situation für eine spezifische – ebenfalls vorübergehende – Lebenslage gedacht“ (ebd.: 142). Sie dienen als Unterbringung für Geflüchtete im Asylverfahren, deren Aufenthalt in Deutschland noch unklar ist. Gleichzeitig ziehen sich diese Verfahren über Monate oder Jahre (ebd.). Idealerweise sollten Unterbringungsorte auch Orte des Ankommens sein und Prozesse der Integration ermöglichen, anstatt sie zu behindern (ebd.: 152). In diesem Spannungsfeld zwischen vorübergehender Unterbringung und dem Ankommen befinden sich also Geflüchtete, die in diesen Unterbringungen leben.

## Wohnbedürfnisse

Gliemann und Szypulski haben sich mit den Wohnbedürfnissen genauer befasst und geben hierzu eine Zusammenfassung, auf wie vielen Ebenen und durch was im Einzelnen allgemeine Wohnbedürfnisse für Geflüchtete in Massen- und Sammelunterkünften eingeschränkt werden können (2018: 107-109). Für geflüchtete Menschen ist die Befriedigung dieser Bedürfnisse eine schwierige Angelegenheit, zugleich ist davon auszugehen, dass der Erholungsraum Wohnung und die damit verbundene Rückzugsmöglichkeit – auch zur Verarbeitung der Fluchterfahrungen – für sie eine besondere Relevanz besitzt. Jenseits des Elements „Dach überm Kopf“ (ebd.: 107) weisen die Unterbringungsbedingungen oft erhebliche Mängel in der Erfüllung elementarer Bedürfnisse auf. Elementare Bedürfnisse sind u.a.: Erholung, Sicherheit, wahlweises Zusammensein oder Rückzug ins Private, Ausdruck des eigenen Status, Gestaltungsspielraum zur Selbstverwirklichung und die Wohnung ist Teil der eigenen Identität. Zu den häufigsten Kritikpunkten an der Situation in den Sammelunterkünften zählen die räumliche Enge, das Fehlen von Privatsphäre, das Verharren im Standby-Modus bis zur asylrechtlichen Klärung, fehlende Beschäftigungs- und Freizeitmöglichkeiten, eine konfliktfördernde Zusammensetzung der Bewohnerschaft, aber auch Sicherheits- und Hygienemängel (ebd.). Aus raumplanerischer Sicht ist neben dem Wohnraum selbst auch das Wohnumfeld relevant für Erfüllung bzw. Nicht-Erfüllung der Wohnbedürfnisse. Neben den allgemeinen

Theorien und Forschungen zum Thema Wohnen von Geflüchteten, spielt im Rahmen dieser Forschung auch die Gegebenheiten der Unterbringungspraxis Thüringens eine wichtige Rolle, um die Situation in Obermehler besser einordnen zu können.

### 2.3 Unterbringungspraxis in Thüringen

Auf die Situation geflüchteter Menschen in Thüringen und insbesondere den Aspekt des Wohnens dieser verweisen nur wenige empirische Studien. Daher werden hier die rechtlich und strukturell geltenden Rahmenbedingungen in Thüringen vorgestellt, welche für das Wohnen von Geflüchteten eine wesentliche Rolle spielen. In Thüringen gibt es momentan zwei Erstaufnahmeeinrichtungen, welche sich in Gera und Suhl befinden. Für die Zeit in der Erstaufnahmeeinrichtung gilt die sog. Residenzpflicht, was genauer bedeutet, dass sich Geflüchtete ohne besondere Erlaubnis nicht außerhalb des Bezirks der Landeserstaufnahmeeinrichtung aufhalten dürfen. Die größte der Thüringer Landeserstaufnahmeeinrichtungen befindet sich seit 2014 in Suhl. Nach der Unterbringung in der Erstaufnahmeeinrichtung, welche meist nur einige Wochen andauert, werden Geflüchtete den Landkreisen und freien Städten zugewiesen. Die Zuteilung erfolgt hierbei erneut durch ein Quotensystem. Wünsche und Bedarfe von Geflüchteten werden dabei in der Regel nicht berücksichtigt, allerdings muss der Schutz der Kernfamilie stets gewährleistet werden (Vgl. CoRa / Flüchtlingsrat Thüringen 2018). Das Land Thüringen verfolgt das Ziel einer dezentralen Unterbringung durch die Kommunen, so steht im Koalitionsvertrag der Thüringer Landesregierung von 2014: „Leitbild für die Unterbringung von Geflüchteten wird die dezentrale Unterbringung sein“ (26). Die tatsächliche Unterbringung – in Gemeinschaftsunterkunft oder dezentral in einer Wohnung - ist jedoch abhängig von der Kommune. Trotz des Leitzieles der Landesregierung und den zahlreichen leerstehenden Wohnungen in den Thüringer Kommunen, erfolgt der Großteil der Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften. Mindeststandards und Ausgestaltung sind durch die ThürGUSVO (Thüringer Verordnung über Mindestbedingungen für den Betrieb von Gemeinschaftsunterkünften und die soziale Betreuung und Beratung von Flüchtlingen und Asylsuchenden) festgesetzt. Beispielsweise beträgt die Fläche, die einer geflüchteten Person zusteht, 6m<sup>2</sup> und pro acht Menschen ist eine Gemeinschaftsküche und eine sanitäre Anlage bereit zu stellen (ebd.). Als Grundsatz der Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften wird in §1 (2) die „Nähe zu medizinischen, schulischen und sonstigen Einrichtungen des täglichen Lebens“ (ThürGUSVO 2018: §1 (2)) genannt, um eine „Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und die Kontaktaufnahme mit der einheimischen Bevölkerung“ (ebd.) zu ermöglichen. Dennoch lässt sich beobachten, dass sich ein Großteil der Gemeinschaftsunterkünfte in Thüringen in Stadtrandlage oder außerorts befinden, wie auch die GU Obermehler.

#### Ausblick

Perspektivisch lässt sich beobachten, dass sich die Unterbringung von Geflüchteten in Thüringen zurück zu einer vermehrt zentralen Form der Unterbringung entwickelt. Durch eine Investitionspauschale im Jahr 2015, in welchem erstmals eine besonders hohe Anzahl an Menschen nach Deutschland flüchteten, wurde Geld durch das Land an die Kommunen ausgezahlt, um die Errichtung neuer Gemeinschaftsunterkünfte zu ermöglichen (Vgl. CoRa / Flüchtlingsrat Thüringen 2018). Nach 2015 nahm die Zahl der Geflüchteten allerdings stetig ab und die neu errichteten Unterkünfte waren folglich nicht voll ausgelastet. Da die Kommunen aufgrund von Erhaltungskosten ein hohes Interesse an der vollständigen Auslastung haben, wurden Geflüchteten bereits bezogene Wohnungen gekündigt, sie mussten zurück in die Gemeinschaftsunterkünfte ziehen. Diese Entwicklung führt im Land Thüringen zu einer (wieder)fortschreitenden Zentralisierung der Wohnraumversorgung für Geflüchtete, da die Kommunen ein Interesse

an der Auslastung ihrer Gemeinschaftsunterkünfte haben, die Situation auf dem Wohnungsmarkt angespannt ist und Migrant:innen auf dem Wohnungsmarkt diskriminiert werden (ebd.).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das (Nicht-)Wohnen von Geflüchteten ein komplexes Forschungsfeld ist, das sowohl institutionelle als auch räumliche und wohnpraktische Aspekte umfasst. In der Forschung stellt das Wohnen im Kontext Flucht häufig ein Randthema dar. In den wenigen Forschungen zu diesem Thema wird die Unterbringungspraxis jedoch problematisiert. Besonders die Theorien zu den Forschungsfeldern der Wohnpraktiken und Wohnbedürfnisse sind von besonderer Relevanz und bieten einen konkreten Anknüpfungspunkt für diese Forschung. Dabei stellen wir genau diese Aspekte in den Mittelpunkt und erkunden die Wohnpraktiken und -bedürfnisse Geflüchteter in der GU Obermehler, die sich hier in einem Spannungsfeld zwischen vorübergehender Unterbringung und Ankommen befinden. Übergreifend stellt sich die Frage, inwieweit bei der Unterbringung von Geflüchteten überhaupt von wohnen gesprochen werden kann.

### 3. Methodische Vorgehensweise

Es wurde bereits der theoretische Rahmen, sowie der Stand der Forschung erarbeitet. Durch die Verknüpfung der sich daraus ergebenden Erkenntnisse, der Forschungslücke und den Hauptproblematiken in der Unterbringungspraxis in Thüringen, konnte eine Eingrenzung des Forschungsfeldes erfolgen und die Forschungsfrage aufgestellt werden. Nun soll diese Forschungsfrage anhand empirischer Erhebungen beantwortet werden. Dafür wurden ausschließlich qualitative Methoden verwendet und ein induktives Vorgehen verfolgt: über die empirische Datenerhebung am konkreten Beispiel der GU Obermehler wurden allgemeine Schlussfolgerungen und Handlungsansätze hergeleitet. Als Methode für die Erhebung empirischer Daten dienen Expert:innen Interviews. Dabei sollen „Experten [...] eher eine Einschätzung von Problemlagen und unsicheren Deutungszusammenhängen geben“ (Eckardt 2014: 150-151). Diese stellen für unsere Forschung die passendste Methode dar, da verschiedene Akteur:innen am Wohnen von Geflüchteten beteiligt sind und die Expert:innen dabei über Expertise, die „sich auf [ihr] spezifisches professionelles oder berufliches Handlungsfeld bezieht [...] [mit dem ] Charakter von Praxis- und Handlungswissen“ verfügen (ebd.).

Die Auswahl der zu interviewenden Expert:innen soll aus verschiedenen Ebenen der GU Obermehler in direkten und indirekten Bezügen erfolgen, sodass Perspektiven aus unterschiedlichen Handlungsebenen miteinbezogen werden konnten. Die gewählten Interviewpartner:innen haben jeweils Einfluss auf das Wohnen bzw. die Unterbringung von Geflüchteten in der GU Obermehler. In ihrer Rolle stellen sie Expert:innen für diese Themengebiete dar – sie übernehmen beratende, koordinierende oder betreuende Aufgaben oder waren bzw. sind selbst Bewohner:innen dieser Unterkunft. Für die Interviews wurden Leitfäden erstellt, die für die jeweiligen Interviewpartner:innen angepasst und in mehrere aus der Theorie herausgearbeitete Themengebiete gegliedert wurden. Diese umfassen die Wohnwünsche, Wohnpraktiken und das Spannungsfeld zwischen vorübergehender Unterbringung und Ankommen, in dem sich die Geflüchteten in der GU Obermehler befinden. Darüber hinaus liegt ein Fokus auf persönlichen Bezügen zum Thema Wohnen, die Einordnung der eigenen Arbeit in Bezug auf das Wohnen von Geflüchteten, sowie Visionen und Wünsche für die GU Obermehler und die Unterbringungspraxis in Deutschland. Die Interviews wurden aufgrund der aktuellen Pandemie-Bestimmungen über Telefon oder Videochat geführt. Dabei wurden die Gespräche mithilfe von Audioaufnahmegeräten aufgezeichnet, um eine Transkription zu ermöglichen, und besonders prägnante Aussagen während der Interviews protokolliert. Die Aussagen wurden sortiert, Themengebieten zugeordnet und besonders relevante O-Töne herausgefiltert.

Das Ergebnis dieser Arbeitsweise wird im folgenden Kapitel der Empirie dargestellt. Dabei stützen wir uns auf die Aussagen und Einschätzungen der Interviewpartner:innen und erkunden die GU mit ihrem Umfeld, Wohnpraktiken und Wohnbedürfnissen.

## 4 Empirie

### 4.1 Einordnung der Interviewpartner:innen

Um die Aussagen und Argumentationen der interviewten Akteur:innen differenziert betrachten zu können, müssen diese zunächst eingeordnet werden. In welchem Zusammenhang stehen sie zur GU Obermehler? Was sind ihre Aufgaben in Bezug auf das Wohnen von Geflüchteten? Die vier leitfadengestützten Interviews z.T. auch mit mehreren Personen können unterschiedlichen Bereichen der GU selbst sowie der Arbeit mit Geflüchteten und der Netzwerkarbeit zugeordnet werden. Dabei unterscheiden sich ihre Aufgaben und Zuständigkeiten in Bezug auf Geflüchtete und v. A. den Aspekt des Wohnens in vielen Hinsichten. Sie haben entweder eine administrative, sozialbetreuende, beratende oder informierende Funktion und sind so entweder nur für die Geflüchtete in der GU, Geflüchtete im Landkreis oder in ganz Thüringen zuständig und in Kontakt. Somit unterscheiden sich Sichtweisen und Perspektiven auf Praktiken der GU z.T. deutlich.

Interviewt wurden: Die Unterkunftsleitung sowie die Sozialbetreuung der GU, Mitarbeiter:innen der Fachstelle für Migration der AWO Mühlhausen, ein Mitarbeiter des Flüchtlingsrats Thüringen, sowie ein:e Geflüchtete:r, der:die schon einige Jahre in der GU lebt. Die Unterkunftsleitung übernimmt hauptsächlich eine administrative Zuständigkeit in der Unterkunft, kümmert sich dabei um Mitarbeiter:innen und Gebäude und weist neuen Bewohner:innen Wohnungen und evtl. Mitbewohner:innen zu (Unterkunftsleitung und Sozialbetreuung 2021: Rn. 24–32). Daneben wurde ein:e Sozialpädagog:in interviewt, welche:r in einem Team von vier Sozialbetreuer:innen und einem:r Dolmetscher:in in der GU arbeitet. Zuständigkeiten reichen von der Unterstützung bei Konflikten, die innerhalb von Wohngemeinschaften auftreten, bis zu Integration in Kindergärten, Schulen und die Arbeitswelt. Weiterhin hilft die Sozialbetreuung am Ende des Asylverfahrens bei Antragstellungen, Formularen und der Wohnraumsuche (Unterkunftsleitung und Sozialbetreuung 2021: Rn. 14–22). Über die Betreuung innerhalb der Unterkunft hinaus bietet die AWO Mühlhausen weitere Beratung an und steht so in einem indirekten und unabhängigen Bezug zur GU. Unterstützt werden anerkannte Geflüchtete nach dem Aufenthalt in der Gemeinschaftsunterkunft bei der Wohnungssuche und bei Konflikten mit bspw. Vermieter:innen. Ebenfalls setzen sie sich für die Zusammenführung von Familien ein (AWO Mühlhausen 2021: Rn. 21–25). Der Flüchtlingsrat Thüringen sieht sich als Informationsnetzwerkstelle mit der Aufgabe zu informieren, zu beraten und zivilgesellschaftliches Engagement zu unterstützen. Auch Geflüchtete können in einzelnen Fällen beraten und begleitet werden (Flüchtlingsrat Thüringen 2020: Rn. 213–217).

### 4.2 GU Obermehler - Unterbringungspraxis und Kontext

#### Aufbau und Unterbringungspraxis

In der ehemalige Militärkaserne sind momentan etwa 350 Geflüchtete untergebracht (Unterkunftsleitung und Sozialbetreuung 2021: 35). Zeitweise musste die GU allerdings überbelegt werden und bat Kapazitäten für 1000 Bewohner:innen (AWO Mühlhausen 2021: Rn. 37–41).

Der Wohnraum besteht aus einzelnen Wohnungen mit jeweils eigener Küche und Bad. Familien können so in einer eigenen Wohnung zusammenleben, wie auch eine ehemalige Bewohnerin berichtet:

„Ich und meine Familie [...] wir waren sechs Personen. Da hatten wir eine Wohnung für alle. Drei-Zimmer-Wohnung, kleine Küche und Badezimmer“ (AWO Mühlhausen 2021: Rn. 128–130).

Alleinstehende Geflüchtete werden in Wohngemeinschaften untergebracht. Die Zuteilung zu den jeweiligen Wohngemeinschaften erfolgt meist „ohne persönliche Präferenzen, sondern [...] nach Nationalität und Sprache“ (AWO Mühlhausen 2021: Rn. 78–79). Auf besondere Bedürfnisse von z. B. queeren oder konvertierten Geflüchteten wird jedoch versucht Rücksicht zu nehmen (AWO Mühlhausen 2021: Rn. 79–82). Mit der Covid-19 Pandemie hat sich die Unterbringungspraxis der Wohngemeinschaften etwas gelockert. So wird ermöglicht, dass nun nur maximal eine Person in ein Zimmer zieht (Unterkunftsleitung und Sozialbetreuung 2021: Rn. 35–41). Ein:e andere:r Bewohner:in erzählt jedoch, dass die strengen Regeln und Pandemiemaßnahmen auch belastend sind:

„Du musst alleine in deinem Zimmer bleiben. Du darfst nicht zu deinem Nachbarn gehen. Und wenn du zu einem Freund oder in eine andere Stadt gehst, wenn du zurück bist, musst du 15 Tage in Quarantäne bleiben“ (Bewohner:in 2021: Rn. 36–38).

Neben den als Wohnraum zur Verfügung stehenden Wohnungen gibt es für die Bewohner:innen einige gemeinschaftlich nutzbare Räume. In einem Sozialzentrum befinden sich u.a. Schulungsräume, Kinderbetreuung und Sozialbetreuung (Unterkunftsleitung und Sozialbetreuung 2021: 43–46). Darüber hinaus gibt es innerhalb der GU Versorgungsleistungen und weitere Angebote:

„Ansonsten [...] sind wir ja hier wie eine kleine Stadt, wir ermöglichen den Eltern, dass die Sprachkurse machen können, in denen wir auf deren Kinder aufpassen. Also wir haben eine Metallwerkstatt, wir haben eine Fahrradwerkstatt, wie gesagt die soziale Betreuung, medizinische Versorgung, das gibt es den wenigsten Gemeinschaftsunterkünften auch. Das heißt wir haben eine Krankenschwester hier vor Ort“ (Unterkunftsleitung und Sozialbetreuung 2021: Rn. 252–259).

Durch dieses Spektrum an Angeboten spielt sich der Alltag der Bewohner:innen fast ausschließlich innerhalb der GU ab. Dies wird vom Flüchtlingsrat allerdings kritisiert:

„Was es aber soziologisch macht, ist, diese Menschen noch weiter zu exkludieren. Also das heißt am besten sollte es gar keinen Grund mehr geben, dieses Gelände zu verlassen“ (Flüchtlingsrat Thüringen 2020: Rn. 108–110).

So kann davon ausgegangen werden, dass zwischen der GU und ihrem Umfeld wenig Interaktion besteht.

## Umfeld

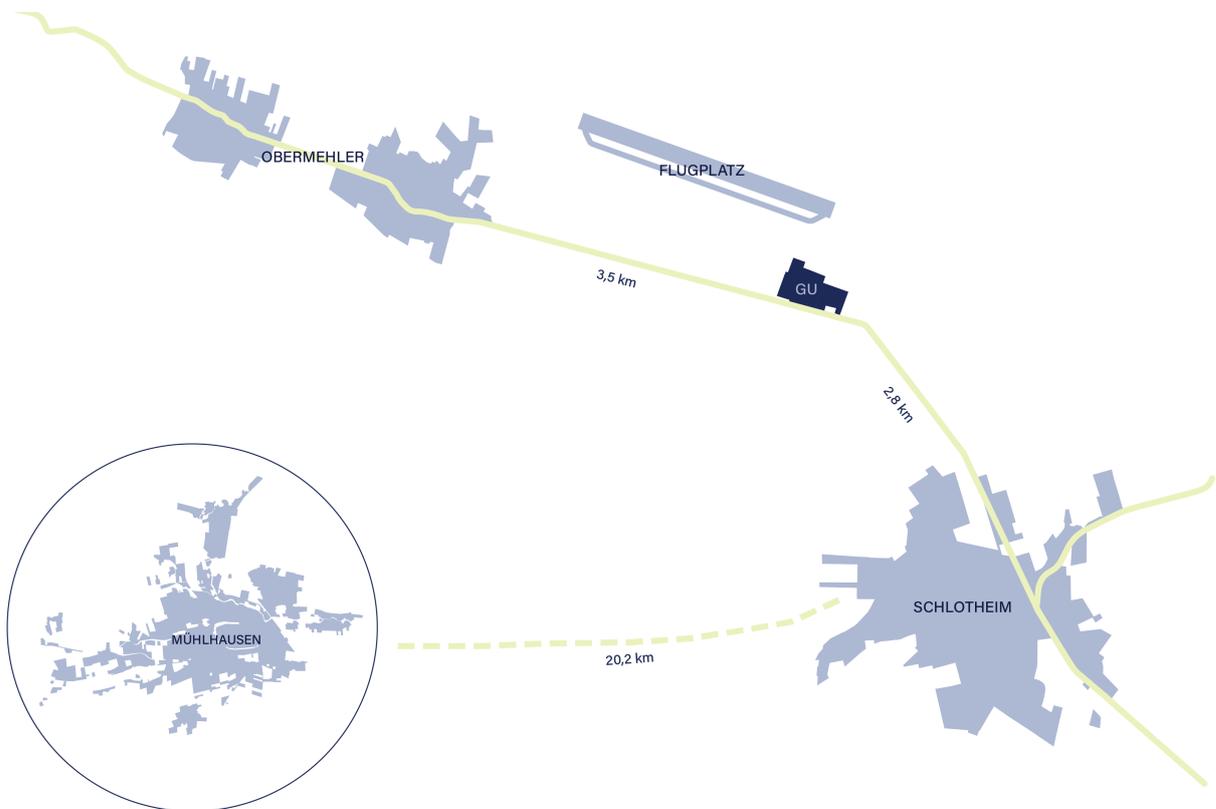


Abb.1 Die GU und weitere relevante Orte im Umfeld (eigene Darstellung)

Generell ist die GU nicht in ihr Umfeld eingebettet, sondern deutlich gegenüber diesem abgegrenzt.

„[Es] ist um die ganze Einrichtung ein drei Meter hoher Zaun. Von Integration kann man hier in keiner Weise sprechen“ (AWO Mühlhausen 2021: Rn. 55–56).

Die GU ist an einem ehemaligen Flugplatz und einer Landstraße gelegen. Die nächsten Orte liegen mehrere Kilometer entfernt (siehe Abb. 1). Das unmittelbare Umfeld spielt dementsprechend keine Rolle:

„Obermehler ist nicht in Schlotheim. Obermehler ist eine Wohnung im Wald. Du musst mindestens eine halbe Stunde hin und eine halbe Stunde zurücklaufen“ (Bewohner:in 2021: Rn. 33-34).

Mithilfe der Interviewaussagen können zwei dieser Orte ausgemacht werden, die für die Bewohner:innen eine wesentliche Rolle spielen.

Schlotheim: Hier befinden sich mehrere Supermärkte, eine Post und ein Sozialkaufhaus (Unterkunftsleitung und Sozialbetreuung 2021: Rn. 56–57). Allerdings ist der Weg nach Schlotheim mit einem weiten Fußweg verbunden. Weitere Sozial- oder Willkommensstrukturen gibt es in Schlotheim nicht (Flüchtlingsrat Thüringen 2020: Rn. 120–123).

„Die Einkaufsmöglichkeiten sind erst im nächsten Ort Schlotheim, der Weg dorthin geht mehrere Kilometer an der Bundesstraße lang, es sind dort Unfälle passiert. Familien gehen dort ja gemeinsam schwer bepackt, man kann ja nicht einfach mal einkaufen gehen, das ist groß geplant“ (AWO Mühlhausen 2021: Rn. 52–54).

Mühlhausen: In Mühlhausen werden Einkäufe erledigt, die über Waren des kurzfristigen Bedarfs hinaus gehen. Außerdem befinden sich hier weitere wichtige Anlaufpunkte für die Bewohner:innen, wie ein orientalischer Supermarkt, Schulen, medizinische Versorgung und die Ausländerbehörde (Flüchtlingsrat Thüringen 2020: Rn. 114–119). Der Weg nach Mühlhausen ist mit einer langen und teuren Busfahrt verbunden, die Hin- und Rückfahrt kosten etwa 10 Euro (AWO Mühlhausen 2021: Rn. 137–146).

#### 4.3 Spannungsfeld zwischen vorübergehender Unterbringung und Ankommen

Wie im theoretischen Rahmen erläutert, befinden sich Geflüchtete in Unterkünften in einem Spannungsfeld zwischen Ankommen und vorübergehender Unterbringung. Einleitend ist es wichtig, auf die Länge des Aufenthalts von Geflüchteten in der GU einzugehen, um einschätzen zu können, wie lange eine vorübergehende Unterbringung andauern kann und wie sich das, auf die Situation von den Bewohner:innen auswirkt.

##### Dauer der Unterbringung

Generell hängt die Länge des Aufenthalts in der Gemeinschaftsunterkunft Obermehler, sowie auch in anderen Gemeinschaftsunterkünften, vom Asylverfahren und der damit zusammenhängenden Bleibeperspektive ab. Bei guter Bleibeperspektive verbleiben Geflüchtete oft nur drei bis sechs Monate in der Unterkunft, da die Verfahren momentan recht schnell gehen. Wer allerdings keine sichere Aufenthaltsperspektive hat und eine Klage einreicht, verbleibt länger in der Unterkunft, solch ein Verfahren kann ca. ein bis zwei Jahre dauern (AWO Mühlhausen 2021: Rn. 237–250). Laut der Unterkunftsleitung beträgt die durchschnittliche Aufenthaltsdauer dennoch im Schnitt ca. ein Jahr (Unterkunftsleitung und Sozialbetreuung 2021: Rn. 113–114). Generell ist die Unterkunft hauptsächlich für Geflüchtete gedacht, die noch keine Aufenthaltserlaubnis haben und für jene mit Aufenthaltserlaubnis wird versucht, eine dezentrale Wohnung bereitzustellen (ebd.: Rn. 115–125). Der Flüchtlingsrat konnte dennoch feststellen, dass Geflüchtete recht lange in Obermehler wohnen:

„[...] in Obermehler ist es aber sehr auffällig, dass Leute auch seit Jahren hier wohnen, die auch bereits anerkannt sind. Also im Gegensatz zu anderen Unterkünften wo Geflüchtete da tatsächlich eher noch rausfinden oder wo dann auch der Landkreis möchte, dass die Plätze wieder frei werden, verbleiben die Leute dort selbst mit Anerkennung ewig in Obermehler“ (Flüchtlingsrat Thüringen 2020: Rn. 236–240).

Auch von Mitarbeiter:innen der AWO wurde dies bestätigt und der Grund hierfür ist vor allem, dass Anerkannte auch Schwierigkeiten haben Wohnraum zu finden. Geflüchtete wohnen teils seit 2015 hier (AWO Mühlhausen 2021: Rn. 56–60).

## Vorübergehende Unterbringung und Ankommen

Aus unseren Interviews gingen insbesondere drei Hauptaspekte in Bezug auf das Spannungsfeld hervor. Erstens leben Geflüchtete hier relativ lange, teils schon seit 2015 (AWO Mühlhausen 2021: Rn. 56–60), weshalb statt vorübergehender Unterbringung die Metapher des Abstellgleises (Vgl.: Flüchtlingsrat Thüringen 2020: Rn. 247–249) verwendet wurde, was mit einer gewissen Perspektivlosigkeit verbunden wird:

„Das ist ja das größte Problem, die Perspektivlosigkeit und Unsicherheit, die Geflüchtete haben, wenn sie hier ankommen“ (Flüchtlingsrat Thüringen 2020: Rn. 254–255).

Zweitens sind Geflüchtete zunächst froh über die generelle (physische) Sicherheit, unter anderem vor rassistischer Gewalt (Flüchtlingsrat Thüringen 2020: Rn. 150–156), und über die Unterstützungsstrukturen, die sie hier bekommen. Von Seiten der Unterkunftsleitung und der Sozialbetreuung findet unter anderem Unterstützung in der Etablierung von Alltagsstrukturen statt, die essenziell sind für ein erstes Ankommen (Unterkunftsleitung und Sozialbetreuung 2021: Rn. 211–216).

„Und die die ankommen sind mit Sicherheit erstmal froh über die Unterstützungsstrukturen, über die Übersichtlichkeit dort vor Ort, um sich zu orientieren, werden dann aber relativ schnell doch auch merken, dass sie dort auf ein Abstellgleis gestellt werden“ (Flüchtlingsrat Thüringen: Rn. 247–249).

Drittens kann der Aufenthalt in Obermehler als Zwischenstatus bezeichnet werden, er kann noch als Teil der Reise bzw. der Flucht gesehen werden (Vgl.: Unterkunftsleitung und Sozialbetreuung 2021: 206–208). Zudem existiert der Wunsch nach einem möglichst kurzen Aufenthalt hier.

„Ich hatte letztens mit einem Mädchen, einer Schülerin [gesprächen], sie hatte noch in Obermehler gewohnt, etwas für ihre Seminarfacharbeit vorbereitet zum Thema Flucht und die hat ihre Zeit in Obermehler beschrieben, damit, dass sie immer noch nicht angekommen war – sie war immer noch nicht da. [...] man ist in diesem Zwischenstatus, man kann hier nicht raus [...]“ (AWO Mühlhausen 2021: 283–291).

Die Unterkunftsleitung und die Sozialbetreuung betonen außerdem, dass das Leben nicht direkt beginnt, sobald Geflüchtete in Obermehler ankommen, sie schwanken in der Hoffnung in Deutschland bleiben zu können.

## 4.4 Alltag und Wohnpraktiken

### Der Alltag von Geflüchteten in der GU

Die „extrem belastende Situation“ (Unterkunftsleitung und Sozialbetreuung 2021: Rn. 147–156) aufgrund des Wartens in einem Zwischenstatus beeinflusst auch den Alltag der Bewohner:innen wesentlich und wirkt sich auf Emotionen und psychische Verfassung aus, wie eine Mitarbeiter:in der AWO einschätzt:

„Ich glaube, dass sich das emotional auch sehr auf die Psyche auswirkt - Diese Ungewissheit, wie lange bin ich hier, sind es jetzt ein paar Monate sind es Jahre und das löst auch sehr viel Stress aus“ (AWO Mühlhausen 2021: Rn. 278–280).

Die Bewohner:innen sind in ihrem Alltag in der Gemeinschaftsunterkunft stetig mit dieser Ungewissheit und damit ihrer Zukunft konfrontiert. Der Alltag wird davon wesentlich bestimmt, was letztendlich auch zu einer Perspektivlosigkeit und einem Leben „von Tag zu Tag“ führt (Flüchtlingsrat Thüringen 2020: Rn. 262–265).

„[Es] wird ein Schulabschluss gemacht, [es]wird [...] eine Berufsausbildung begonnen, wird Arbeit aufgenommen, wird gemeinnützige Arbeit gemacht und so weiter. Also man versucht sich da schon, in die Gesellschaft zu integrieren, tut alles dafür, [...] aber am Ende steht: kann ich bleiben oder muss ich gehen“ (Unterkunftsleitung und Sozialbetreuung 2021: Rn. 165–171).

So ist es besonders wichtig für Geflüchtete ihren Alltag in der Unterkunft dennoch zu strukturieren und einen „Rhythmus zu finden“ (Unterkunftsleitung und Sozialbetreuung 2021: Rn. 220–223) wie die Unterkunftsleitung und die Sozialbetreuung betonen.

„Das Leben findet ja vor allen Dingen auch draußen statt. Also zum Kindergarten, zur Schule, dass die Eltern ihre Tagesstruktur haben, das ist eigentlich für uns Sozialarbeiter eines der wichtigsten Dinge. [...] Also rausgehen, die Zeit nutzen, lernen, tun, machen, irgendwo seine Aufgabe haben“ (Unterkunftsleitung und Sozialbetreuung 2021: Rn. 211–216).

## Wohnpraktiken

Der persönliche Rhythmus und eine Struktur im Alltag kann darüber hinaus durch ein „wohnlich machen“ gefördert werden und so dem ständigen Gefühl des Zwischenstatus im beschriebenen Spannungsfeld entgegenwirken. Arouna et al. sprechen dabei wie bereits ausgeführt von der räumlichen individuellen Aneignung (siehe 3.2 Forschungsstand – Wohnpraktiken im Spannungsfeld zwischen vorübergehender Unterbringung und Ankommen). Diese drückt sich in den folgenden Wohnpraktiken der Bewohner:innen in der GU aus:

Erstens wurde besonders häufig durch die Interviewpartner:innen das persönliche Einrichten genannt, das über die Standardmöblierung der Wohnungen hinaus geht. Es geht dabei darum, es sich „etwas schöner und heimeliger“ (AWO Mühlhausen 2021: Rn. 100–104) zu machen. Dies zeigt sich z. B. durch kleine Einrichtungsgegenstände:

„Und ich war kaum in einer Wohnung, die nicht mit Teppich und mit Bildern gestaltet war, wo eine Tischdecke auf dem Tisch war oder wo sogar versucht wurde auf dem Balkon Blumen anzupflanzen“ (AWO Mühlhausen 2021: Rn. 263–269).

Zweitens wird versucht, innerhalb der Wohnung Rückzugsräume zu schaffen. Durch meist viele Menschen auf engem Raum stellt dies eine notwendige Wohnpraktik dar:

„Auch Kinder brauchen Rückzugsräume, Erwachsene brauchen Rückzugsräume, es gibt Kinder, die müssen Hausaufgaben machen während sechs kleine Geschwister rumturnen, weil sie haben gar keinen Rückzugsraum, um ihre Hausaufgaben zu machen“ (Flüchtlingsrat Thüringen 2020: Rn. 364–372).

Drittens werden die Wohnräume also flexibel genutzt, um Mehrfachnutzungen zu ermöglichen. Somit kann auf verschiedene Gelegenheiten und Anlässe reagiert werden und der Wohnraum den entsprechenden Bedarfen für die jeweiligen Situationen angepasst werden.

„Das war z.B. eine Familie [...], die für sich selber einen Wohnbereich und einen Essbereich abgetrennt hat. [...] Also das heißt, die Couch ist dann eben das Stahlbettgestell, auf dem nachts dann auch geschlafen wird, da liegen zwei Matratzen drauf. [...] Vor dem Stahlbett, wird dann der Teppich ausgerollt, auf dem dann z.B. gegessen wird, wo Gäste empfangen werden“ (Flüchtlingsrat Thüringen 2020: Rn. 351–358).

Allerdings gibt es bei einer solchen Aneignung auch Grenzen, welche von rechtlichen Vorgaben abhängen. Die eigene Anschaffung von Möbeln, welche über kleine Einrichtungsgegenstände hinaus geht, ist grundsätzlich verboten. Ein Grund hierfür ist nach Unterkunftsführung und Sozialbetreuung u. a. der Wechsel an Bewohner:innen innerhalb einer Wohnung:

„Dann ist immer das Problem, was machen wir mit den Möbeln, die dann in der Wohnung zurückbleiben? Sind dann auch Kosten und solche Sachen. Deswegen sagt unsere Hausordnung eigentlich nur das Mobiliar, das was wir gestellt haben“ (Unterkunftsführung und Sozialbetreuung 2021: Rn. 132–140).

#### 4.5 Wohnbedürfnisse und deren Erfüllbarkeit

##### Wohnbedürfnisse und -Wünsche

Neben den Wohnpraktiken stehen auch die Wohnbedürfnisse Geflüchteter im Fokus unserer Forschung. Ein Wunsch, der von Seiten der AWO und des Flüchtlingsrates beschrieben wurde, ist der Kontakt zu deutschsprachigen Personen und der Wunsch nach sozialen Kontakten und Inklusion (Flüchtlingsrat Thüringen 2020: Rn. 164–170). Zudem haben viele Familien den Wunsch dort zu leben, wo sie sowohl Kontakt zu deutschen Familien haben, aber auch zu anderen Menschen mit Migrationshintergrund. Oft werden Menschen mit Migrationshintergrund laut der AWO in bestimmte Gegenden geschoben (AWO Mühlhausen 2021: Rn. 148–157). Die Mitarbeiter:innen der AWO betonen auch, dass es schwierig ist, nicht auf eine Art „Abstellgleis“ (AWO Mühlhausen 2021: Rn. 157–161) gestellt zu werden, sondern in einer Nachbarschaft mit anderen Leuten zusammenwohnen zu können, die schon länger in Deutschland leben.

„Das ist für viele ein großer Wunsch, dass sie auch als Teil der Gesellschaft angenommen werden und dass sich das dann auch im Stadtbild widerspiegelt“ (ebd.).

Die Unterkunftsführung und Sozialbetreuung bringen zudem an, dass Viele sich lieber in Großstädten aufhalten und die eigene Wohnung gerne in einer größeren Stadt beziehen würden (Unterkunftsführung und Sozialbetreuung 2021: Rn. 60–68). Von Seiten einer ehemaligen Bewohnerin wurde folgender Wunsch bzw. folgende Hoffnung geäußert:

„Und ich hatte immer die Hoffnung in ein paar Monaten, dann kann ich ein normales Leben anfangen, dann kann ich nach Mühlhausen gehen und die Schule besuchen“ (AWO Mühlhausen 2021: Rn. 299–300).

Den Wunsch nach einem normalen Leben, äußert auch ein:e zweite:r Bewohner:in, der:die interviewt wurde:

„Die Hauptsache, die man sich wünscht, ist ein normales Leben, eine gute Arbeit [...]“  
(Bewohner:in 2021: Rn. 49).

Viele der genannten Wünsche beziehen sich nicht auf das Wohnen in der GU selbst, vielmehr herrscht der Wunsch vor, die Unterkunft verlassen zu können und ein „normales Leben“ zu beginnen. In Hinblick auf den Aspekt, dass die Unterkunft eine Art Zwischenstatus, ein Verharren ist (siehe Kapitel 4: Spannungsfeld), kann dieser Wunsch gut eingeordnet werden. Dennoch gibt es mehrere Wünsche bzw. Bedürfnisse, die sich auf das Wohnen in der GU beziehen. So besteht laut eines:r Mitarbeiter:in der AWO die Aufgabe, auf Menschen mit besonderen und individuellen Bedürfnissen mehr einzugehen:

„[...] es wäre schöner, wenn man auf die individuellen Bedürfnisse der Bewohner Rücksicht nimmt. [...] wir haben queere Geflüchtete, die auch innerhalb der Unterkunft große Probleme haben. Wir haben Geflüchtete mit körperlichen Beeinträchtigungen, die auf besondere Wohnformen angewiesen sind [...]“ (AWO Mühlhausen 2021: Rn. 177–181).

Zudem gibt es den Wunsch, alleine in einem Zimmer zu wohnen (Unterkunftsleitung und Sozialbetreuung 2021: Rn. 71–83), sowie Besuch in der eigenen Wohnung bzw. im eigenen Zimmer empfangen zu können (AWO Mühlhausen 2021: 191–203).

### Grenzen der Erfüllbarkeit

Einige Bedürfnisse können im Rahmen der Möglichkeiten in der GU nicht erfüllt werden. Durch die abgeschottete Lage der Unterkunft wird der Wunsch nach sozialen, deutschsprachigen Kontakten fast unerfüllbar. Die Bewohner:innen leben nicht direkt im Dorf Obermehler, sondern in einer Art „Trabantenstadt“ (Flüchtlingsrat 2020: Rn. 206–211) abseits. Wenn Kontakt stattfindet, ist dieser meist mit besonderem Engagement verbunden, weshalb eine alltägliche Begegnung auf Augenhöhe kaum stattfindet (Flüchtlingsrat Thüringen 2020: Rn. 142–150). Zudem haben die Bewohner:innen zwar die Möglichkeit vor Ort einen Deutschkurs zu besuchen, es gibt aber kaum Möglichkeiten die Sprache wirklich zu verinnerlichen (ebd.: Rn. 138–142).

„Ich glaube dadurch, dass die Gemeinschaftsunterkunft soweit vom Schuss ist, ist es schon sehr schwer gerade diesen Bedürfnissen nachzukommen, dass man eben mehr Kontakt zur heimischen Bevölkerung hat“ (AWO Mühlhausen 2021: Rn. 167–169).

Generell ist der Alltag der Bewohner:innen durch das Leben im ländlichen Raum mit einem deutlichen Mehraufwand verbunden, denn wichtige Orte sind nicht fußläufig zu erreichen (Unterkunftsleitung und Sozialbetreuung 2021: Rn. 60–68). Auch der oben genannte Wunsch nach einem Leben in einer gemischten Nachbarschaft, vorzugsweise in einer größeren Stadt, kann innerhalb der gegebenen Rahmenbedingungen nicht erfüllt werden (ebd.). Auch der Wunsch nach einem Einzelzimmer ist prinzipiell nicht erfüllbar. Dies liegt laut Unterkunftsleitung und Sozialbetreuung zum einen an gesetzlichen Vorlagen, die die Belegung in einer Gemeinschaftsunterkunft und die Größe der Quadratmeter pro Person, vorschreiben (Unterkunftsleitung und Sozialbetreuung 2021: 48–53). Zum anderen liegt dies an den Grundvoraussetzungen des Gebäudes selbst:

„Das heißt junge Männer, [...] die bilden hier eine WG und natürlich möchte die Mehrzahl der jungen Männer und jungen Frauen erst alleine wohnen, [...]. Da gibt einmal die Gesetzesvorlage nicht die Möglichkeit und wir haben auch in diesen Einheiten, die wir hier anbieten kaum die Möglichkeit das zu erfüllen“ (Unterkunftsleitung und Sozialbetreuung 2021: Rn. 71–83).

Letztendlich betont der Mitarbeiter des Flüchtlingsrats, dass Geflüchtete unter den Gesetzen und Verordnungen gar nicht als Individuen mit Bedürfnissen gesehen werden (Flüchtlingsrat Thüringen 2020: 227-230). Geflüchtete unterliegen einer Vielzahl an Sondergesetzgebungen und Regeln und haben sehr wenige Freiheiten. Auch aus einer Aussage eines:einer Bewohner:in wird dies deutlich:

„[...] Ich habe z. B. in Hamburg gearbeitet und jetzt darf ich nicht mehr arbeiten – nicht wegen Corona, wegen der Arbeitserlaubnis, ich habe keine mehr. Ich verstehe die Sachen nicht, warum sie das machen. Sie sagen nur: Gesetz, Gesetz, neues Gesetz, das ist Gesetz, das ist so“ (Bewohner:in 2021: Rn. 49-52).

Geflüchtete können durch die Sondergesetzgebungen kein selbstbestimmtes Leben führen und die Erfüllung vieler Bedürfnisse ist erswert:

„[...] Geflüchtete haben das Asylbewerberleistungsgesetz, es gibt Aufnahmeverordnungen, die Regeln, wo du dich aufzuhalten hast, wie du zu leben hast, wie dein Schrank auszusehen hat usw., das [soll] überwunden werden. Das Menschen genauso selbstbestimmt leben können, wie andere auch [...]“ (Flüchtlingsrat Thüringen 2020: Rn. 193–203).

### Erfüllung der Bedürfnisse durch die Akteur:innen

Neben den Gegebenheiten des Gebäudes und Vorschriften können die interviewten Akteur:innen darüber hinaus, die Erfüllung einiger Bedürfnisse in Ansätzen gewährleisten. Vor allem die AWO, aber auch die Unterkunftsleitung und die Sozialbetreuung, unterstützen Geflüchtete (mit Aufenthaltsgenehmigung) darin, eine dezentrale Wohnung zu finden.

„Was wir natürlich auch noch haben, dass Bewohner, die länger als ein Jahr hier sind, die versuchen wir natürlich auch in Mühlhausen dezentral unterzubringen [...]. Von der Sozialarbeit wird auch versucht die Leute, die eine Anerkennung haben, die können natürlich dann auch woanders hinziehen, da wird auch mitgeholfen bei der Wohnungssuche, die ziehen dann meinetwegen auch mal in eine größere Stadt wie Erfurt“ (Unterkunftsleitung und Sozialbetreuung 2021: Rn. 96–103).

Somit kann auf das Bedürfnis in einer größeren Stadt und in einer eigenen Wohnung zu leben im Rahmen der Möglichkeit eingegangen werden. Besonders die AWO bietet hierbei unterstützende Strukturen an (siehe 4.1 Einordnung der Interviewpartner:innen). Auch der Flüchtlingsrat steht für Beratung und Information zur Verfügung, häufig jedoch in rechtlichen Fragen (Flüchtlingsrat Thüringen 2020: Rn. 213-217). Des Weiteren können die Unterkunftsleitung und die Sozialbetreuung durch ein vorhandenes Gewaltschutzkonzept, sowie die Bereitstellung einer extra Wohnung im Sozialzentrum, bei Auseinandersetzungen eingreifen und Bewohner:innen mit besonderen Bedürfnissen schützen (Unterkunftsleitung und Sozialbetreuung 2021: Rn. 104–111).

#### 4.6 Die GU Obermehler als (Nicht-)Wohnort

Nach der Beschreibung von Wohnpraktiken der Bewohner:innen und ihren Wohnbedürfnissen, welche nur in geringem Maße erfüllt werden können, stellt sich die Frage inwiefern in der GU überhaupt von Wohnen gesprochen werden kann. Wie bereits beschrieben (siehe 3.1 Herleitung und Begrifflichkeiten) prägt die Bezeichnung des (Nicht-)Wohnens den wissenschaftlichen Diskurs um das Wohnen von Geflüchteten. Auch die interviewten Akteur:innen beschreiben die GU häufiger als Unterbringung. Zuerst sind die Bewohner:innen nicht freiwillig in der GU, sie werden dieser nach dem Aufenthalt in der Erstaufnahmeeinrichtung zugewiesen.

„Eine Möglichkeit irgendwo anders hinzuziehen haben sie ohne triftigen Grund oder ohne relativ langes Verwaltungsverfahren erstmal nicht. Das heißt die Leute sind dort nicht freiwillig und wenn sie anerkannt sind, ist es für sie sehr schwer wieder wegzuziehen und da entsteht natürlich so ein Teufelskreis“ (Flüchtlingsrat Thüringen 2020: Rn. 76–80).

Dazu wird das Wohnen von vielen rechtlichen Vorgaben bestimmt. Es bestehen wenige Freiheiten sich das Wohnen auszugestalten und es sich wohnlicher zu machen (siehe Kapitel 4.4 Alltag und Wohnpraktiken). Die bloße vorübergehende Zeit in dieser Wohnung und eine Zweckmäßigkeit bestimmen das Wohnen maßgeblich (Vgl. AWO Mühlhausen 2021: Rn. 327–332).

„das tägliche Leben ist auch durch die Sondergesetzgebung, die hinter dem Wohnen steht, trotzdem total entmündigend. Das heißt der Fakt, den ich so wichtig finde beim Wohnen, den Schutzraum zu haben und die Selbstgestaltungsmöglichkeit zu haben, sind dort genauso eingeschränkt“ (Flüchtlingsrat Thüringen 2020: Rn. 334–339).

Diese Aspekte der Fremdbestimmung und der Entprivatisierung führt im Weiteren dazu, dass die eigene Wohnung für Geflüchtete ohne Aufenthaltsstatus wenige Sicherheiten bietet. Auch im Falle der GU, in welcher es zwar eigene Wohnungen gibt, „sind die Leute nicht geschützt durch ihre Einzelwohnungen“ (Flüchtlingsrat Thüringen 2020: Rn. 324–326). Beispielsweise kann jederzeit eine Abschiebung oder Durchsuchung drohen.

„Wenn ihr euch vorstellt, ihr müsst jeden Abend damit rechnen, ob die Security guckt, ob alles in Ordnung bei euch ist oder, dass um 3 Uhr nachts die Polizei reinkommt, um euch abzuschieben, macht [das] diesen Rückzugsort zunichte. Und das ist psychisch unfassbar, was da mit den Leuten passiert“ (Flüchtlingsrat Thüringen 2020: Rn. 290–293).

Zusätzlich wurden die Akteur:innen im Rahmen der Interviews nach eigenen Assoziationen und Verbindungen mit dem Begriff Wohnen gefragt (siehe Abb. 2).



Abb.2 Assoziationen der Interviewpartner:innen mit Wohnen (eigene Darstellung)

Zusammenfassend ist hier also festzuhalten, dass die persönlichen Assoziationen mit dem Wohnen überwiegend nicht auf die Wohnsituation der Bewohner:innen in der GU zutreffen können und die Theorie des (Nicht-)Wohnens an dieser Stelle als bestätigt gesehen werden kann. Die Akteur:innen sprechen hier deutlich von Unterbringung.

#### 4.7 Visionen der Interviewpartner:innen

##### Visionen für die GU Obermehler

Anschließend an die Feststellung, dass hier nicht von Wohnen gesprochen werden kann, stellt sich die Frage, ob und was sich in der GU ändern und wie die Unterbringungspraxis in Deutschland angepasst werden kann. Bezogen auf Obermehler äußert ein:e Mitarbeiter:in der AWO eine Vision, um die Situation der Bewohner:innen in der abgeschotteten Lage zumindest vorübergehend zu verbessern:

„[...] man könnte vielleicht die Infrastruktur, die Transportmöglichkeiten verbessern, dass es vielleicht regelmäßige Shuttlebusse gibt, die jetzt im besten Falle gratis sind, dass man das nutzen kann, dass man auch unter Leute kommt und Kontakte aufbauen kann. Und vielleicht auch Angebote nutzen kann in den Städten, wo man eben Leute kennenlernen kann [...]“ (AWO Mühlhausen 2021: Rn. 169-173).

Die Unterkunftsleitung und die Sozialbetreuung sind generell zufrieden mit der Situation bezüglich des Wohnraums der Bewohner:innen und betonen, dass sie ein gutes Angebot an Sozialbetreuung vor Ort haben und gut ausgestattet sind (Unterkunftsleitung und Sozialbetreuung 2021: 240-245). Von Seiten des Mitarbeiters des Flüchtlingsrates wird die Situation sehr gegensätzlich eingeschätzt und hinterfragt, ob Menschen hier, in dieser Form von Exklusion, überhaupt leben sollten (Flüchtlingsrat Thüringen 2020: Rn. 446-449).

## Visionen für die Unterbringungspraxis in Deutschland

Zur Unterbringungspraxis in Deutschland gibt es verschiedene Visionen der Interviewten. Abgesehen von einer Änderung der Unterbringungspraxis ist die Vision von Unterkunftsführung und Sozialbetreuung, dass v.a. Fluchtursachen bekämpft werden und Menschen nicht mehr vertrieben werden. Letztendlich wären dann auch Gemeinschaftsunterkünfte überflüssig (Unterkunftsführung und Sozialbetreuung 2021: Rn. 229–239). Der Mitarbeiter vom Flüchtlingsrat hat die Vision, dass Menschen sich in Deutschland frei bewegen können und die Möglichkeit haben, sich auf Augenhöhe zu begegnen. Heute unterliegen Geflüchtete einem Verteilungsschlüssel und haben diese Freiheit nicht (Flüchtlingsrat Thüringen 2020: Rn. 419–427). Ähnlich wünscht sich ein:e Mitarbeiter:in der AWO, dass Menschen überall in Städten leben können, ganz vielfältig unterbracht werden und, dass Geflüchtete wie alle anderen wohnen können (AWO Mühlhausen 2021: Rn. 337–343). Zudem wäre es wünschenswert, wenn Geflüchtete mehr am gesellschaftlichen Leben teilhaben können (ebd.: Rn. 344–352). Um dies zu erreichen muss sich einiges im festgefahrenen System der Unterbringung von Geflüchteten ändern. Der Mitarbeiter des Flüchtlingsrat schlägt bspw. vor, ein neues Finanzierungsanreizsystem für Kommunen zu schaffen, um vorhanden Wohnraum zu sanieren und auszubauen (Flüchtlingsrat Thüringen 2020: Rn. 429–434). Des Weiteren stehen Geflüchtete momentan, wie bereits beschrieben, unter einer Sondergesetzgebung, dabei wäre es bspw. möglich Geflüchtete- und Sozialwohnung unter ein Gesetz zu fassen, aber auch hierfür braucht es nach dem Flüchtlingsrat neue Anregungen für Kommunen:

„[...] Dazu braucht es auch ein Anreizsystem für Kommunen, um sich gute Konzepte zu überlegen. Momentan ist es für Kommunen aus verwaltungstechnischer Sicht viel einfacher, Sammelunterkünfte zu unterhalten“ (Flüchtlingsrat Thüringen 2020: Rn. 434–443).

## 5 Abschließende Betrachtung

### 5.1 Methodische Reflexion

Um die Aussagekraft unserer Forschungsergebnisse angemessen einordnen zu können, wird zunächst das methodische Vorgehen reflektiert und auf Herausforderungen während der Forschung hingewiesen. Im Laufe der Forschung sind unter anderem zwei Herausforderungen aufgetreten:

Erstens waren wir durch das Andauern der Pandemie etwas eingeschränkt. Wir hatten nicht die Möglichkeit, die GU zu begehen und dadurch mit Bewohner:innen selbst in Kontakt zu treten. Prinzipiell wäre ein Besuch von Seiten der Unterkunftsführung möglich gewesen, wodurch unsere Forschung mehr in die Tiefe hätte gehen können. Auch die Anwendung weiterer Methoden wie bspw. Mental Maps konnte so nicht stattfinden. Ein Schwerpunkt der Forschungsarbeit waren die Wohnpraktiken von Geflüchteten, doch konnten durch die gegebenen Umstände weniger Informationen zu diesem Thema aggregiert werden. Meist wurden hierzu über die Wohnpraktiken gesprochen und nicht aus Sicht Geflüchteter selbst berichtet. Zweitens war der zeitliche Rahmen etwas verkürzt, weshalb insgesamt weniger Interviews geführt werden konnten. Aufgrund der Anzahl der Interviews wurde keine qualitative Inhaltsanalyse durchgeführt, da eine Vergleichbarkeit der Aussagen sich hier als weniger sinnvoll erweist. Dennoch konnten Aussagen aus den Interviews sortiert und O-Töne repräsentativ zur Belegung der Empirieergebnisse eingebaut werden. Hierbei fiel auf, dass einige Interviewpartner:innen recht gegensätzliche Aussagen trafen. Es ist wichtig, die Aussagen im Rahmen der Arbeit der Akteur:innen und in ihrem Handlungsfeld zu betrachten. So ist u.a. die Aufgabe des Flüchtlingsrates sich für gute Lebensbedingungen von Geflüchteten einzu-

setzen und die Situation von Geflüchteten in Thüringen bzw. in Deutschland auch zu problematisieren. Die Unterkunftsleitung und Sozialbetreuung arbeiten im Rahmen der Gesetzgebungen und Verordnungen in der GU mit den Bewohner:innen. Die AWO übernimmt eine beratende Funktion und steht nicht in direktem Zusammenhang mit der GU, erfährt aber auch von Schwierigkeiten, mit welchen Geflüchteten zu kämpfen haben. Auch die Repräsentativität von Aussagen (ehemaliger) Bewohner:innen muss hinterfragt werden. Eine Person kann evtl. nicht für eine ganze Gruppe sprechen, dennoch sind die Aussagen der Befragten relevant für die Erforschung von Wohnpraktiken und Bedürfnissen. Während des Interviews mit dem:der Bewohner:in gab es eine kleine Sprachbarriere, die Fragen konnten aber trotzdem gut beantwortet werden. Insgesamt stellte sich auch die Kontaktaufnahme mit passenden Interviewpartner:innen als eine kleine Hürde heraus. Bspw. konnten die Kontaktdaten der Unterkunftsleitung nur über Kontakt mit anderen Akteur:innen herausgefunden werden. Letztendlich konnten dennoch entsprechende Interviews mit Akteur:innen geführt werden, die als Expert:innen für den Bereich des Wohnens von Geflüchteten in der GU gelten.

## 5.2 Fazit

Zur Beantwortung der Forschungsfrage - Wie sehen Wohnpraktiken und Wohnbedürfnisse von Geflüchteten in Gemeinschaftsunterkünften aus, die sich im Spannungsfeld zwischen Ankommen und vorübergehender Unterbringung befinden? - werden die wichtigsten Erkenntnisse der Empirie im Folgenden zusammengefasst. Zunächst bedarf es einer kurzen Klärung zweier Begrifflichkeiten: Im Laufe der Forschungsarbeit sprechen wir immer von Gemeinschaftsunterkunft, die Betitelung ist jedoch zu hinterfragen, da es sich hier um eine Zwangsvergemeinschaftung handelt. Dennoch haben wir den Begriff verwendet, da es sich um die offizielle Betitelung der Einrichtung handelt. Zweitens haben wir im Allgemeinen den Begriff Geflüchtete verwendet, um Hierarchisierungen zu vermeiden. Im Verlauf der Forschung wurde jedoch klar, dass eine Auflösung der Hierarchien nach legitim und illegitim in Realität nicht stattfindet und aufgrund der Gesetzeslage auch nicht stattfinden kann. Auch wenn Geflüchtete mit verschiedenen Aufenthaltsstatus in der GU leben und sich deren Lebensrealitäten in der Unterbringung wohl kaum unterscheiden, hängt doch vieles, auch das Wohnen betreffende, von der Bleibeperspektive ab. In Bezug auf die Wohnpraktiken von Geflüchteten konnten wir feststellen, dass eine individuelle Aneignung im Wohnraum in Ansätzen stattfindet, jedoch sind dem auch viele (rechtliche) Grenzen gesetzt. Zu den Wohnpraktiken gehören u.a. eine flexible Raumnutzung und Mehrfachverwendung verschiedener Möbel, sowie das sich wohnlich machen durch kleine Einrichtungsgegenstände und Dekorationen. In Bezug auf Wohnbedürfnisse und -wünsche, gibt es einen Wunsch nach einem eigenen Zimmer, sowie den Wunsch nach mehr Kontakt zu deutschsprachigen Personen. Einzelne Bedürfnisse, wie für Familien eine eigene Wohnung bereitzustellen, können in Obermehler mittlerweile erfüllt werden. Zudem herrschte in unserer Forschung der Wunsch nach einer eigenen Wohnung, bevorzugt in einer größeren Stadt, vor. Das Spannungsfeld zwischen Ankommen und vorübergehender Unterbringung, in dem sich Geflüchtete hier befinden, war von besonderer Bedeutung und wir konnten die theoretischen Ansätze vertiefen. Dabei hat sich vor allem herausgestellt, dass es sich hier um einen Zwischenstatus handelt, der eine psychische Belastung für Geflüchtete darstellt. Das Ankommen in einem normalen Leben und die Integration werden durch diese Situation deutlich erschwert. Es ist ein ständiges Ausharren und Warten. Verstärkt wird dies besonders durch die Lage der GU Obermehler. Die abgeschottete Lage im ländlichen Raum ist ein besonders prekärer Punkt und stellt ein Hindernis für Geflüchtete dar. Weitere Exklusion entsteht auch durch die bauliche Maßnahme des Zauns um die Unterkunft und der Fakt, dass die Unterkunft im Alltag kaum verlassen werden muss, der Alltag spielt sich fast ausschließlich im abgegrenzten Gelände ab. Geflüchtete befinden sich hier in einer deprivierten, also abgehängten, Situation.

Zurück zur Forschungsfrage: Den ersten Teil der Wohnpraktiken konnten wir in Teilen beantworten, jedoch war die Erforschung dieser aufgrund der aktuellen Situation erschwert. Die Wohnbedürfnisse, die sich aus der Empirie ergeben, beziehen sich oft auf das Wohnen nach der Unterbringung in der GU. Trotzdem kann festgehalten werden, dass auf viele Bedürfnisse durch die abgeschottete Lage der GU, sowie rechtliche Bestimmungen nicht eingegangen werden kann. Das Spannungsfeld konnte im Laufe der Arbeit gut herausgearbeitet werden und stellt für uns eine besondere Wichtigkeit dar, da es den Alltag und die Wohnpraktiken der Geflüchteten beeinflusst. Das Wohnumfeld spielt nur zur Besorgung notwendiger Dinge eine Rolle, eine Interaktion mit dem unmittelbaren Umfeld findet kaum statt. Die Orte, die eine Rolle spielen, sind zudem weit entfernt oder nur mit einer teuren Busfahrt zu erreichen. Die abgeschottete Lage der GU erschwert das Ankommen. Insgesamt konnten wir gut an die bestehende Theorie anknüpfen und durch die Erkundungen am Beispiel Obermehler erweitern. Zudem konnte die Theorie des Nicht-Wohnens bestätigt werden – es handelt sich in Obermehler viel mehr um eine Unterbringung. Die Untersuchungen an diesem konkreten Beispiel zeigen auch übergreifende Problematiken der Unterbringungspraxis in Deutschland auf. Unterbringung ist hauptsächlich funktional gedacht und dient primär der Bereitstellung eines Obdachs, individuelle Aneignung, die darüber hinausgeht, wird stark eingeschränkt und reguliert. Generell unterliegen Geflüchtete einer Vielzahl von Gesetzen, die den Alltag und somit auch das Wohnen beeinflussen und einschränken. So werden sie immer gesondert behandelt. Und obwohl absehbar ist, dass Menschen mit Fluchterfahrung dauerhaft in Deutschland leben werden, wird die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben durch das Wohnen in den Unterkünften erschwert, dies besonders in ländlichen Räumen. In Thüringen verstetigen sich zudem lange Aufenthalte in Gemeinschaftsunterkünften, die eigentlich für eine vorübergehende Unterbringung gedacht sind. Dies ist das Ergebnis verschiedener, komplexer Faktoren – zu nennen sind hier die rechtlichen Hürden eines Asylverfahrens, der generelle Mangel an bezahlbarem Wohnraum, sowie Diskriminierung bei der Wohnungssuche. Es entsteht der Eindruck, dass sich die Situation in den Unterkünften normalisiert hat und vor Ort nicht mehr in Frage gestellt wird. Auch wenn einzelne Unterbringung im Rahmen der rechtlichen Gegebenheiten funktionieren, bedarf die Unterbringungspraxis Geflüchteter in Deutschland einer grundsätzlichen Hinterfragung und neuer Herangehensweise.

### 5.3 Handlungsempfehlungen für Thüringen

Ausgehend davon stellen wir zwei Handlungsempfehlungen für Thüringen auf, die sich teils aus Visionen der Interviewten und dem theoretischen Rahmen ableiten, sowie versuchen, einen Ansatzpunkt für die genannten Problematiken darzustellen. Dabei plädieren wir dafür, einerseits, den Aspekt des Wohnens von Geflüchteten mehr in den Fokus der Stadtplanung zu rücken und andererseits neue Rahmenbedingungen für eine dezentrale Unterbringung zu schaffen.

#### 1) Die Unterbringung von Geflüchteten in die Stadtplanung und Kommunalpolitik einbetten:

Wenn wir davon ausgehen, dass Geflüchtete weiterhin zumindest teilweise in zentralen Unterkünften untergebracht sind, ist es von besonderer Wichtigkeit, dass die Planung dieser Teil von Stadtentwicklungsprozessen wird. Es soll hierbei nicht nur um die bloße Unterbringung von Geflüchteten gehen, sondern die Unterkunft soll als Ausgangspunkt des Ankommens in Thüringen mitgedacht werden. Außerdem sollen die Unterkünfte an die Bedarfe der künftigen Bewohner:innen angepasst werden, um tatsächliches Wohnen zu ermöglichen. Dennoch geht es nicht nur um die Gebäude an sich, sondern auch Lage und Wohnumfeld stellen hier einen wesentlichen Beitrag für die Erfüllung der Wohnbedürfnisse dar. Neben der Einbettung von zentralen Unterkünften in die Stadtplanung, sollte die Bereitstellung von dezentralen Wohnungen als Ziel verfolgt werden.

## 2) Ein neues kommunales Finanzierungsmodell für die dezentrale Unterbringung schaffen:

Für Kommunen soll Geld zu Verfügung gestellt werden, um dezentrale Wohnungen für Geflüchtete bereitzustellen. So können Anreize für Kommunen geschaffen werden, Geflüchtete nicht so günstig wie möglich unterzubringen, sondern sie können durch selbstbestimmtes Wohnen Teil der (Stadt-) Gesellschaft werden. Kommunen sollten Möglichkeiten bekommen ihre Gebäudeinfrastrukturen zu erhalten, zu sanieren und auszubauen. Wichtig ist eine Stärkung der kommunalen Wohnungsunternehmen, sodass Kommunen über mehr eigenen Wohnraum verfügen und somit auch die Gestaltung der Unterbringung von Geflüchteten in der Hand der Kommune liegt. Somit kann im Idealfall bezahlbarer Wohnraum für viele – und eben auch für Geflüchtete – geschaffen werden. Perspektivisch werden zentrale Gemeinschaftsunterkünfte so überflüssig.

## 6. Literaturverzeichnis

*Arouna, Mariam / Breckner, Ingrid / Ibis, Umut / Schroeder, Joachim / Sylla, Cornelia 2019. Fluchtort Stadt. Explorationen in städtische Lebenslagen und Praktiken der Ortsaneignung von Geflüchteten. Wiesbaden: Springer VS.*

*Blumenthal, Sabine / Preuss, Oliver 2018. Wohnsitzauflagen, Sammelunterkünfte und Residenzpflicht. In: CoRa / Flüchtlingsrat Thüringen (Hg.). Flucht und Asyl in Thüringen. Erfurt, 39–40.*

*CoRa / Flüchtlingsrat Thüringen (Hg.) 2018. Flucht und Asyl in Thüringen. Erfurt.*

*Eckardt, Frank 2014. Stadtforschung. Gegenstand und Methoden. Wiesbaden: Springer VS.*

*Eckardt, Frank / Meier, Sabine (Hg.) 2021 (im Druck). Handbuch Wohnsoziologie. Wiesbaden: Springer VS.*

*Flüchtlingsrat Thüringen 2015. Kein Flüchtlingsdorf Obermehler! Fatale Entscheidung des Kreistages im Mühlhausen. Erfurt.*

*Flüchtlingsrat Thüringen 2017. Obermehler: Unterbringung Geflüchteter im gesellschaftlichen Abseits. Zunehmende Zentralisierung bei der Unterbringung in Thüringen stoppen. Erfurt.*

*Gliemann, Katrin und Anja Szypulski 2018. Integration von Flüchtlingen. In: Lutz C. Kaiser (Hg.). Soziale Sicherung im Soziale Sicherung im Umbruch. Transdisziplinäre Ansätze für soziale Herausforderungen unserer Zeit. Wiesbaden: Springer VS, 2015–2126.*  
*Held, Sophie / Prade, Magdalena 2021. Fachstelle für Migration, Teilhabe und Interkulturelle Beratung. Interview mit AWO Mühlhausen vom 20.1.2021. Weimar.*

*Held, Sophie / Prade, Magdalena 2021. Interview mit Bewohner:in vom 23.1.2021. Weimar.*

*Held, Sophie / Prade, Magdalena 2020. Interview mit Flüchtlingsrat Thüringen vom 17.12.2020. Weimar.*

*Held, Sophie / Prade, Magdalena 2021. Interview mit Unterkunftsleitung und Sozialbetreuung vom 8.1.2021. Weimar.*

*Kaiser, Lutz (Hg.) 2018. Soziale Sicherung im Umbruch. Transdisziplinäre Ansätze für soziale Herausforderungen unserer Zeit. Wiesbaden: Springer VS.*

*Thüringer Landtag 2014. Thüringen gemeinsam voranbringen. Demokratisch, sozial, ökologisch. Koalitionsvertrag zwischen den Parteien Die Linke, SPD und Bündnis 90/ Die Grünen.*

*Thüringer Verordnung über Mindestbedingungen für den Betrieb von Gemeinschaftsunterkünften und die soziale Betreuung und Beratung von Flüchtlingen und Asylsuchenden. ThürGUSVO 2018. In: Gesetz und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen, 377–381.*

*Wendel, Kay 2014. Unterbringung von Flüchtlingen in Deutschland. Regelungen und Praxis der Bundesländer im Vergleich. Frankfurt a. M.: Pro Asyl.*

*Wendel, Kay 2015. Architektur der Abschreckung. In: Bauwelt 48, 20–23.*

*Werner, Franziska 2021 (im Druck). (Nicht-)Wohnen von Geflüchteten. In: Frank Eckardt / Sabine Meier (Hg.). Handbuch Wohnsoziologie. Wiesbaden: Springer, k.A.*

*Werner, Franziska / Haase, Annegret / Renner, Nona / Rink, Dieter / Rottwinkel, Malena / Schmidt, Anika 2018. The Local Governance of Arrival in Leipzig: Housing of Asylum-Seeking Persons as a Contested Field. In: Urban Planning 3/4, 116–128.*

## 7. Abbildungsverzeichnis

*Alle dargestellten Abbildungen sind von den Autorinnen selbst erstellt.*

# Wer wie wohnen kann?! - Diskriminierung auf dem Thüringer Wohnungsmarkt am Beispiel Weimar

Josepha Kirchner | Anna Kuschick

1. Wer wie wohnen kann?!	163
2. Ethnische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland	164
2.1 Definition Diskriminierung, Eingrenzung ethnische Diskriminierung	
2.2 Rechtlicher Rahmen: Diskriminierungsschutz und seine Lücken	
2.3 Forschungsstand und Methoden	
2.4 Aspekte ethnischer Diskriminierung	
2.5 Diskriminierung und Segregation	
2.6 Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt und Antidiskriminierungsarbeit in Thüringen	
3. Diskriminierung auf dem Weimarer Wohnungsmarkt	174
3.1 Situation des Wohnungsmarktes und der Antidiskriminierungsarbeit in Weimar	
3.2 Methodik der empirischen Erforschung von Diskriminierung auf dem Weimarer Wohnungsmarkt	
3.3 Ergebnisse der Expert:innen-Interviews	
3.4 Ergebnisse der Testings: Eine Methode auf dem Prüfstand	
4. Fazit: Plädoyer für eine thüringenweite Diskriminierungsforschung und Antidiskriminierungsarbeit.	182
5. Ausblick: Aktivistische Forschung.	183
6. Literaturverzeichnis	183

## 1. Wer wie wohnen kann?!

Das Projekt „Wer wie wohnen möchte? Wohnwünsche Thüringen 2040“ stellt die Frage nach den Transformationen der auf das Wohnen bezogenen Bedürfnisse und Präferenzen der Thüringer Bevölkerung. Gerade für die Stadt- und Regionalplanung ist es wichtig, diese Bedürfnisse zu kennen, um sich danach richten zu können.

Für Viele bleiben jene Wohnwünsche jedoch im Endeffekt nur Wunschträume. Das „Wie-Wohnen?“ gestaltet sich in der Realität besonders auf dem Mietwohnungsmarkt oftmals als Kompromiss aus einem beschränkten Angebot und ökonomischen Sachzwängen. Wenn Faktoren sozialer Exklusion hinzukommen, spielen die persönlichen Präferenzen nur noch eine marginale Rolle. Es stellt sich daher die zentrale Frage des Zugangs zu Wohnraum und somit, wer in Anbetracht sozialer Ungleichheit und struktureller Diskriminierung überhaupt wie wohnen kann?

Die Bedeutung des Wohnraums, der die privaten Lebensumstände (bis in die zwischenmenschlichen Beziehungen hinein) definiert, aber auch durch seine Lage und Nachbarschaften Lebenschancen und somit die Teilhabe am öffentlichen Leben beeinflusst, muss wohl kaum noch betont werden. Auch hat das Thema Wohnen in den letzten Jahren angesichts angespannter, finanziellierter Wohnungsmärkte und damit steigender Mietbelastungen politisch erneut an Gewicht gewonnen. In Anbetracht dieser Tatsachen ist es umso wichtiger, das ‚unsichtbare‘ Problem der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt und die Gefahr der daraus folgenden sozialen Exklusion in der Debatte um Wohnraum sichtbar zu machen.

Das Land Thüringen hat angesichts eines erheblichen Vorkommens von rassistischer Gewalt, Ausgrenzung und Menschenfeindlichkeit eine Enquete Kommission zu den „Ursachen und Formen von Rassismus und Diskriminierungen in Thüringen sowie ihre Auswirkungen auf das gesellschaftliche Zusammenleben und die freiheitliche Demokratie“ einberufen, deren Abschlussbericht im September 2019 veröffentlicht wurde. Diskriminierung auf dem Thüringer Wohnungsmarkt wird dort als eins der Probleme aufgeführt, denen begegnet werden muss. Gleichzeitig existieren kaum wissenschaftliche Erhebungen zu diesem Thema in Thüringen. Die Dimensionen der Diskriminierung auf dem Thüringer Wohnungsmarkt sind also weitgehend unbekannt.

Grundsätzlich findet Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt häufig im Verborgenen statt. Repräsentative Studien der Antidiskriminierungsstelle des Bundes zeigen jedoch eindeutig, dass es Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt im erheblichen Ausmaß gibt. Laut einer Umfrage der Stelle aus dem Jahr 2019 haben 35 % aller Wohnungssuchenden mit Migrationshintergrund rassistische Diskriminierung erlebt.

Die Formen der Diskriminierung sind allerdings vielfältig, sie kann beispielsweise auch Ältere, Alleinerziehende und LGBTQI+ betreffen und intersektional auftreten. Betroffene müssen oft länger nach Wohnraum suchen und wohnen schließlich beengter und prekärer. Um sich dem Thema der Diskriminierung auf dem Thüringer Wohnungsmarkt am Fallbeispiel Weimar anzunehmen, lautet die zentrale Forschungsfrage: Wie äußert sich ethnische Diskriminierung auf dem Weimarer Wohnungsmarkt? Dieser Forschungsbeitrag legt dazu den Fokus auf Formen und Mechanismen ethnischer Diskriminierung im Zugang zu Wohnraum, stellt sich die Frage, welche methodischen Möglichkeiten es gibt, das Thema zu erfassen und möchte vorhandene und nicht vorhandene Antidiskriminierungsarbeit in Thüringen beleuchten. Für Menschen mit tatsächlichem oder zugeschriebenem Migrationshintergrund, die von Diskriminierung betroffen sind, ist diese Form der Diskriminierung Teil eines Alltagsrassismus, der hauptsächlich von der sogenannten Mehrheitsgesellschaft ausgeübt und zum Teil bewusst ausgeblendet wird.

In einem ersten theoretischen Teil wird das Thema in den Forschungskontext eingeordnet, wobei die rechtliche Rahmensetzung betrachtet und anhand von bestehender Forschung Aspekte der ethnischen Diskriminierung aufgezeigt werden. Zentrale Literatur und Zugang zum Thema stellen die Dissertation von Laura Schmidt dar, sowie Literatur der Fair mieten-Fair wohnen Stelle Berlin und das Handbuch Diskriminierung dar. Nach dem Theorie Teil folgt eine Einordnung der Rolle von Diskriminierung in Stadtentwicklungsdynamiken und eine nähere Betrachtung des Wissensstands zu Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt in Thüringen. In einem zweiten empirischen Teil werden am Fallbeispiel Weimar exemplarisch anhand von qualitativen Interviews und Testings Aspekte ethnischer Diskriminierung herausgearbeitet. Zuletzt wird ein Resümee gezogen und einige Handlungsempfehlungen für Thüringen und Weimar aufgestellt.

Diese Arbeit möchte vor allem ein Forschungsgerüst liefern, auf das weitere Forschungen im Feld aufbauen können. Der zeitliche Rahmen und die Pandemie schränken das Vorhaben auf eine kleine exemplarische Studie ein. Die Autorinnen hoffen, das hieran angeknüpft wird, um diskriminierungsfreien Zugang zu Wohnraum für Alle zu fördern.

## 2. Ethnische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland

Im folgenden Unterkapitel wird der Forschungsstand bzw. vorhandene Literatur und Theorie zum Thema ethnischer Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland untersucht. Anhand des Leitfadens der Fair mieten- Fair wohnen Stelle Berlin werden Aspekte ethnischer Diskriminierung herausgearbeitet, um dann einen Blick auf Thüringen zu werfen. In Thüringen wurden kaum bis keine Erhebungen zum Thema von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt gefunden. Der Thüringen Monitor von 2017 zeigt, dass mehr als ein Drittel der befragten Menschen in Thüringen ungerne einen ausländischen Nachbar haben wollen (Best et al. 2017: 126). Da wir von dem sozial orientiertem Ziel eines diskriminierungsfreien Zugangs zu Wohnraum und darüber hinaus einer diskriminierungsfreien Gesellschaft ausgehen, wird im Folgenden auch vorhandene sowie nicht vorhandene Antidiskriminierungsarbeit in Thüringen beleuchtet.

### 2.1 Definition Diskriminierung, Eingrenzung ethnische Diskriminierung

Bevor das Thema der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt in den Fokus unserer Analyse rückt, soll der Begriff der Diskriminierung geklärt werden. Im Handbuch Diskriminierung von 2017 wird auf die immer noch aktuelle Definition in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte von 1949 verwiesen:

„Diskriminierung ist ein Verhalten „das auf einer Unterscheidung basiert, die aufgrund natürlicher oder sozialer Kategorien getroffen wird, die weder zu den individuellen Fähigkeiten oder Verdiensten noch zum konkreten Verhalten der individuellen Person in Beziehung stehen.“ (United Nations 1949, § 33; Scherr 2017: 8)

Durch diese Beschreibung wird deutlich, dass Diskriminierung als ein Phänomen betrachtet werden muss, das nicht nur auf individuelle Einstellungen und Handlungen zurückzuführen ist, sondern ein Bestandteil sozialer Strukturen ist (Vgl. Scherr 2017:1). Soziologische Forschung zeigt auf, dass diskriminierende Unterscheidungen in „gesellschaftlich einflussreiche Diskurse und Ideologien eingeschrieben sind“ (ebd.). Die Konsequenz von Diskriminierung als irrationale Handlung ist eine Benachteiligung jener, die sie erfahren. Abgesehen von direkter und offener Diskriminierung, ist den Diskriminierenden

zum Teil nicht bewusst, dass sie die Diskriminierten aktiv benachteiligen. Unter dem Deckmantel der Präferenz bestimmter Gruppen verbirgt sich eine Benachteiligung Anderer zugunsten des eigenen Vorzugs. Das Problem liegt darin, dass dieses Phänomen nur zu oft soziale Gruppen betrifft, die ohnehin um gesellschaftliche Akzeptanz kämpfen müssen.

Hinsichtlich des Zugangs zu Wohnraum gibt es die Ebenen der individuellen, institutionellen sowie strukturellen Diskriminierung. Individuell bedeutet, wenn ein privater Vermieter bestimmte Personen oder Personengruppen aufgrund einer sozialen Kategorie benachteiligt, und ihnen somit seine/ihre Wohnung nicht vermietet. Institutionelle Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt beinhaltet, dass die Diskriminierung gewisser sozialer Gruppen institutionell verankert sein kann, wenn beispielsweise Mitarbeiter:innen einer Immobilienfirma die Anweisung haben, nur Personen bestimmter Herkunft als Mieter:innen zu akzeptieren (fmfw 2020: 10). Die Berliner Fachstelle „Fair mieten – fair wohnen“ weist darauf hin, dass es darüber hinaus firmeninterne Quotenregelungen gibt: „Diese Quotierungen oder Höchstgrenzen legen intern fest, welche Anzahl an Mieter\*innen ohne deutsche Staatsbürgerschaft in einem Wohnbezirk oder Haus nicht überschritten werden darf“ (ebd.).

In unserer Forschung wollen wir uns auf Diskriminierung aufgrund der zugeschrieben oder tatsächlichen ethnischen Zugehörigkeit fokussieren, da zuletzt durch eine repräsentative bundesweite Studie der Antidiskriminierungsstelle des Bundes (ADS) aus dem Jahr 2020 rassistische Diskriminierung als ein zentrales Problem im Zugang zu Wohnraum von den Befragten wahrgenommen wurde.

## 2.2 Rechtlicher Rahmen: Diskriminierungsschutz und seine Lücken

Die Bedingung für eine diskriminierungsfreie Vermietungspraxis, sowie ausreichende Information und Beratung Betroffener ist ein gut funktionierender rechtlicher Rahmen, der den Schutz vor Diskriminierung gewährleistet (Urbanplus 2017:22). Im Folgenden werden die juristischen Regelungen auf internationaler, nationaler und föderaler Ebene, die sich auf Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt beziehen vorgestellt.

Der internationale Rechtsrahmen, der im Bezug auf Gewährleistung von Wohnraum und Schutz vor Diskriminierung Einfluss auf das deutsche Rechtssystem hat, beruht einerseits auf der UNO Menschenrechtskonvention und andererseits auf der Europäischen Konvention für Menschenrechte. Das ‚right to adequate housing‘ wurde 1966 in einer Erweiterung der 1948 erlassenen ‚Universal Declaration of Human Rights‘ durch die UNO Menschenrechtskonvention verabschiedet. Es beinhaltet: „the right of everyone to an adequate standard of living for himself and his family, including adequate food, clothing and housing, and to continuous improvement of living conditions“ (UNO 1966). Dieses Recht soll für alle Menschen gelten „without distinction of any kind, such as race, colour, sex, language, religion, political or other opinion, national or social origin, property, birth or other status“ (UNO 1948).

Die Europäische Union hat zum Schutz vor Ungleichbehandlung bzw. Diskriminierung vier zentrale Antidiskriminierungsrichtlinien erlassen, an die sich die Rechtsprechung der EU-Mitgliedsstaaten halten soll: Die Antirassismus-Richtlinie (2000/43/EG), die Rahmenrichtlinie Beschäftigung (2000/78/EG), die Gender-Richtlinie (2002/73/EG) und die Richtlinie zur Gleichstellung der Geschlechter (2004/113/EG) (ADS o.J.). Diese Richtlinien „verpflichten u.a. zu wirksamen, verhältnismäßigen und abschreckenden Sanktionen bei Verstößen gegen das Gleichbehandlungsgebot sowie zur Beweiserleichterung für die Betroffenen“ (ebd.).

Auch im Grundgesetz der BRD ist kein Grundrecht auf Wohnen verankert. Neben Artikel 13 zum Schutz der Unversehrtheit der Wohnung, gibt es dort keinen Artikel, der sich auf Wohnraum oder den

Zugang dazu bezieht. Bestrebungen dies zu ändern scheiterten allesamt. Zuletzt hatte die Partei die Linke sich 2020 vergeblich für die Aufnahme sozialer Grundrechte ins Grundgesetz mit einem Gesetzentwurf eingesetzt. Dieser beinhaltet den Satz: „Jeder Mensch hat das Recht auf eine menschenwürdige und diskriminierungsfreie zugängliche Wohnung und auf Zugang zu Wasser und Energie. Die Miete muss einkommensgerecht sein.“ (BT Drs. 2020: 3). Diskriminierungsfreiheit wird hier in Bezug auf Wohnraum explizit betont.

Die geltende juristische Grundlage für Diskriminierungsfreiheit in allen Lebensbereichen ist seit 2006 das ‚Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz‘ (AGG). Es baut auf Art. 3 GG auf: „Niemand darf wegen seines Geschlechtes, seiner Abstammung, seiner Rasse, seiner Sprache, seiner Heimat und Herkunft, seines Glaubens, seiner religiösen oder politischen Anschauungen benachteiligt oder bevorzugt werden. Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden.“, erweitert diesen um die Kategorien der ethnischen Herkunft, des Alters und der sexuellen Identität und präzisiert seinen Anwendungsbereich unter anderem auch mit Bezug auf Wohnraum (Urbanplus 2017:27).

Das AGG weist hierbei einige inhaltliche und rechtliche Lücken auf. Einerseits lässt das Gesetz einige Merkmale außen vor, die häufiger Anlass von Diskriminierung sind, wie zum Beispiel sozialer Status, Familienstand und Familiengröße, Akzent, Aussehen etc.. So werden Diskriminierungen aufgrund von Merkmalszuschreibungen, die nicht im AGG genannt werden nicht als solche anerkannt. Des Weiteren wird vernachlässigt, dass Diskriminierung häufig bei Überschneidung mehrerer Merkmale, also intersektional auftritt.

Darüber hinaus hat das AGG rechtliche Schlupflöcher, die benachteiligendes Verhalten in Ausnahmefällen genehmigen. AGG § 19 Abs. 3 besagt, dass Ungleichbehandlung bei der Vermietung von Wohnungen zulässig ist, sofern dies der „Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse“ dient (fmfw 2020:6,7). Ebenso sieht AGG § 19 Abs. 5 Ausnahmen vom Diskriminierungsverbot vor, wenn durch das Mietverhältnis ein besonderes Nähe- und Vertrauensverhältnis begründet wird. Dies kann der Fall sein, wenn insgesamt nicht mehr als 50 Wohnungen vermietet werden oder wenn Vermieter:in und Mietpartei(en) auf engem Raum zusammenleben sollen und/oder eine Wohnung auf dem gleichen Grundstück nutzen (vgl. ebd.). Diese Lücken stehen im Widerspruch zu den Europäischen Antidiskriminierungsrichtlinien und der Erklärung der Menschenrechte (s.o.).

Die Länder können zudem ein Landesantidiskriminierungsgesetz (LADG) verabschieden. Durch dieses können die relevanten rechtlichen Schutzlücken des AGG in zentralen Lebensbereichen, die in den Regelungsbereich der Länder fallen behoben werden. Die kommunalen und landeseigenen Wohnungsunternehmen können hierdurch stärker gebunden werden. Ein Landesantidiskriminierungsgesetz kann hier einen wichtigen Beitrag leisten. Berlin hat zum Beispiel ein LADG, während in Thüringen keins existiert.

## 2.3 Forschungsstand und Methoden

### Forschungsmethodik

Diskriminierung zu erfassen ist ein komplexes Unterfangen, da Diskriminierung als eine Form der Benachteiligung auf individueller, aber auch institutioneller Ebene häufig schwer zu beweisen ist. Es gibt Fälle, in denen eine klare Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt vorliegt, wie beispielsweise, wenn bereits auf einer Wohnungsanzeige schriftlich steht, dass „Nur an Deutsche“ vermietet wird (Swr 2020). In diesem Fall kann, wie durch den rechtlichen Rahmen aufgezeigt, gegen den Wohnungsträger geklagt werden. In vielen anderen Fällen findet Diskriminierung jedoch im Verborgenen statt und kann durch

die folgenden Methoden sichtbar gemacht werden. Qualitative Methoden zur Erfassung von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt bestehen beispielsweise aus Interviews mit Betroffenen oder mit Fachexpert:innen. Quantitative Methoden können großangelegte Umfragen (wie die der ADS 2020) oder die Sichtung von Dokumenten wie Wohnungsanzeigen, Mietformulare, etc. sein. Eine weitere hervorzuhebende quantitative Methode sind sogenannte Testings, die erstmalig in den USA und in Großbritannien Ende der 1960er Jahre angewandt wurden - in Großbritannien vorwiegend auf dem Arbeitsmarkt und in den USA hauptsächlich auf dem Wohnungsmarkt (fmfw 2020: 35). In diesen Testings bewerben sich zwei Personen bzw. zwei fiktive Profile, die sich weitestgehend in ihren Merkmalen ähneln, um die gleiche Wohnung. Das kann bedeuten, dass sie beispielsweise die gleichen Einkommens- und Familienverhältnisse haben, über vergleichbare Sprachkenntnisse verfügen, den gleichen Aufenthaltsstatus- und ein ähnliches Bildungsniveau aufweisen (ebd.:32). Unterscheiden sollten sie sich nur durch das zu untersuchende Kriterium (ebd.), wie in unserem Fall der Migrationshintergrund. Wie bei einer normalen Wohnungssuche kann auch das Testing in drei Schritten bzw. Phasen ablaufen, in denen die Chancen oder Hemmnisse der fiktiven Profile bewertet werden können – von der Anfrage, zur näheren Auswahl und dem Besichtigungstermin zuletzt.

Außerdem gilt es zwischen heterogenen Formen des Testings zu unterscheiden, diese können z.B. via Mail-Verkehr („Korrespondenztesting“), Telefon oder Persönlich (Audiotesting“, „Face-to-Face Testing“) erfolgen. Als am Beweis fähigsten gilt allerdings das Korrespondenztesting, das auch als „Königsweg“ in der experimentellen Feldforschung beschrieben wird (Auspurg, Hinz 2017:12). Es können in allen Herangehensweisen jedoch Drittvariablen das Ergebnis verschleiern wie beispielsweise, wenn der Vermieter Verdacht schöpft oder wenn es darum geht, wie das Ausbleiben einer Rückmeldung auf eine Wohnungsanfrage bewertet wird.

Darüber hinaus muss grundlegend zwischen einem initiativen und einem reaktiven Testing unterschieden werden. Im wissenschaftlichen und experimentellen Design sind die oben beschriebenen Formen des Testings initiativ, da auf Initiative zur Sichtung der Vorkommnisse untersucht wird, in welchem Ausmaß ein bestimmtes Kriterium wie z. B. das Alter, der Migrationshintergrund oder das Geschlecht die Chancen beeinträchtigt, eine Mietwohnung zu erhalten. In einem reaktiven Testing, das zum Beispiel von einem Gericht angeordnet werden kann, geht es darum in konkreten Einzelfällen zu belegen, dass es sich tatsächlich um eine Benachteiligung handelt (fmfw 2020: 33). Die Fair mieten – Fair wohnen Stelle Berlin verweist auf das AGG, in dem festgehalten ist, dass Testings bei der richterlichen Würdigung, ob eine Diskriminierung vorliegt, als Anhaltspunkt für eine Benachteiligung gewertet werden können (ebd.:34).

## Forschungsstand und Entwicklung von Institutionen gegen Diskriminierung

Ohne die vorangehende Entwicklung von Methoden können Inhalte nicht adäquat wissenschaftlich erfasst werden. Die Forschung zu ethnischer Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt gilt in den USA, Großbritannien oder Frankreich als weiter fortgeschritten, in erster Linie, weil sie Methoden zur Erfassung von Diskriminierung entwickelt haben. Die Methode des Testing findet in Deutschland erst seit den 1990er Jahren Anwendung (vgl. Auspurg, Hinz 2017: 9). Jedoch muss hinzugefügt werden, dass die Vergleichsländer vor dem Hintergrund extremer räumlicher Segregation betrachtet werden müssen, was dem Thema eine andere Brisanz verschafft, obwohl es in Deutschland auch genügend Anlass zur Untersuchung des Themas gab und gibt. Auspurg und Hinz schreiben im Handbuch Diskriminierung von 2017, dass in einer frühen Untersuchung in Deutschland aus dem Jahr 1995 34 Prozent der befragten Ausländer:innen Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche hatten. „Eine Diskriminierung wurde dabei verstärkt von Personen mit türkischem und griechischem Migrationshintergrund berichtet“ (Mehrländer et al. 1996: 265, Auspurg, Hinz 2017:9). Laura Schmid, die ihre Dissertation im Jahr 2015 über ethnische Diskri-

minierung auf dem Wohnungsmarkt verfasst hat, schreibt, dass das Thema seit dem Jahr 2008 vor dem Hintergrund von Mietpreissteigerungen vermehrt in den Fokus der medialen Öffentlichkeit in Deutschland rückte. Nach Schmid stehen im Jahr 2015 hauptsächlich zwei wissenschaftlich relevante Studien zu diesem Thema zur Verfügung: Das ist zum einen eine Diplomarbeit zum Thema „Diskriminierung von Migranten bei der Wohnungssuche“ in Wilmersdorf und Neukölln von Emsal Kilic von 2008 und zum anderen eine größer angelegte Testing-Studie des Planerladen Dortmund e.V. von 2007 (vgl. Schmid 2015:3). Seit 2009 ist der Planerladen e.V. eine offizielle Anlaufstelle für „Antidiskriminierungsarbeit im Handlungsfeld Wohnen“ (Nikolow 2013).

Schmid kritisiert jedoch in ihrer Dissertation von 2015, dass in Deutschland noch keine Ursachenforschung von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt betrieben wurde (Schmid 2015: 3). Sie leistet einen wichtigen Beitrag in der Ursachenforschung, indem sie genau analysiert, dass eine Wohnung eine besondere Form des Eigentums darstellt und warum aus diesem Grund gewisse Verhaltensweisen schneller als bei anderen Formen des Eigentums die Folge sein können. In der Vermietungspraxis spielt die Verlässlichkeit der Mietzahlungen oder die Pflege und Abnutzung eines Wohnobjektes eine wichtige Rolle, so Schmid (ebd.:11). Wenn die Wohnung Privateigentum ist, ist abgesehen von der Zahlungssicherheit ein gewisses Vertrauen in den/die Mieter:in notwendig.

Dass die Ursachenforschung jedoch grundsätzlich Diskriminierung und Rassismus beleuchten muss und wie diese Vorurteilsstrukturen institutionell verankert sind, wurde eingangs bei 2.1 erläutert. Es gibt sozialpsychologische Ansätze wie die Kontakthypothese (ebd.: 12,13), die davon ausgehen, dass Menschen mit wenig Kontakt zu Migrant:innen für fremdenfeindliche Einstellungen anfälliger sind. Eine größer angelegte Feldstudie von 2014 aus den USA kam durch die Auswertung einer Testing-Studie und einer Nachbarschaftsanalyse zu der Beobachtung, „dass mit steigendem Anteil an Afroamerikanern in der Wohngegend positive Informationen stärker zu einer Annäherung der Antwortraten der beiden Ethnien beitragen.“ (Auspurg, Hinz 2017: 13).

Im Jahr 2014 wurde in Deutschland von der Antidiskriminierungsstelle des Bundes, die 2006 im Zusammenhang mit den Anforderungen des neu eingeführten AGG gegründet wurde, das Jahr gegen den Rassismus ausgerufen (vgl. ADS 2014, Schmid 2015: 2). Im Jahr 2020 hat die ADS eine repräsentative Studie veröffentlicht, auf die im Folgenden detailliert eingegangen wird. Die Fair mieten-Fair wohnen Stelle in Berlin hat 2015 einen Leitfaden für Betroffene entwickelt, den sie im Jahr 2020 aktualisiert haben. Christiane Droste sowie weitere Autor:innen der UrbanPlus Droste&partner gmbh lieferten mit der Studie „Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt: Interventionsmöglichkeiten in Berlin“ (Urbanplus 2017) eine weitere theoretische Grundlage für die Beratungs- und Fachstelle in Berlin. Es handelt sich dabei um ein Gutachten im Auftrag der Landesstelle für Gleichbehandlung gegen Diskriminierung im Land Berlin aus dem Jahr 2017. Durch den Fachbeirat der Stelle werden beispielsweise Leitbilder für eine „Kultur des fairen Vermietens“ entwickelt, „dem sich möglichst viele des öffentlichen und privaten Wohnungsmarkts in Berlin verpflichten“ (fmfw o.J.). Der Vhw Berlin, Christine Droste und weitere Autor:innen veröffentlichten im Jahr 2020 einen Bericht mit dem Titel „Wohnraumversorgung und sozialräumliche Integration“, der spezifischer die Belegungspraktiken institutioneller Wohnungsanbieter und wie diese fairer vermieten können, beleuchtet.

Zusammenfassend wurden Schlaglichter auf einzelne Studien und Forschungsergebnisse geworfen. In unserem Forschungsprojekt konzentrieren wir uns auf vorhandene Feldforschungen und die Untersuchung von Antidiskriminierungsinstitutionen, um Handlungsmöglichkeiten gegen Diskriminierung, insbesondere für Thüringen und Weimar, aufzuzeigen.

## 2.4 Aspekte ethnischer Diskriminierung

Auf der Grundlage der Fachlektüre haben wir mit Hilfe vom veröffentlichten Berichten von Betroffenen durch den SWR (swr 2020), die Thüringer Allgemeinen (Thüringer Allgemeine 2020), die taz (Memarnia 2020) oder das fluter Magazin (Höhne 2020:20,21) die folgenden Aspekte ethnischer Diskriminierung herausgearbeitet.

### Beschreibung des Problems, mit Referenz der aktuellen Studie des ADS

Einführend soll das Ausmaß ethnischer Diskriminierung in Deutschland anhand der Ergebnisse der aktuellen repräsentativen Studie der Antidiskriminierungsstelle des Bundes 2020 verdeutlicht werden. Ein Drittel der Befragten möchte nicht neben Menschen mit Migrationshintergrund leben und jede:r Dritte mit Migrationshintergrund hat rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt erlebt (vgl. Beitzner 2020). 53 Prozent der Befragten haben eine Wohnung oder ein Haus nicht bekommen. Statistiken zeigten, dass Menschen mit Migrationshintergrund im Durchschnitt auf kleinerem Wohnraum in schlechteren Gegenden wohnen und dafür höhere Mieten zahlen. „83 Prozent aller Befragten sind in der Umfrage der Antidiskriminierungsstelle der Ansicht gewesen, dass rassistische Diskriminierung während der Wohnungssuche häufig vorkommt“ (vgl. Beitzner 2020). 29 Prozent der Befragten äußerten Bedenken, wenn in die Nachbarwohnung eine Person einziehen würde, die eingewandert sei. Die Studie zeigt darüber hinaus, dass 49 Prozent der Diskriminierungen von Privatpersonen, die nur eine oder wenige Wohnungen vermieteten, ausgingen. Die privaten Wohnungsunternehmen folgen mit 19 Prozent, Wohnungsbaugenossenschaften mit 14 Prozent, Immobilienmakler mit zwölf Prozent und städtische oder kommunale Akteure mit drei Prozent (ebd.). Alarmierend sei, so das Fazit der Studie, dass die Mehrheit der Betroffenen sich mit ihrer Erfahrung an keine Beratungsstelle gewandt haben.

Ein großes Problem liegt vor allem darin, dass es für private Vermieter:innen, von denen es in Deutschland viele gibt, kaum eine Kontroll-Instanz geben kann, da das Privateigentum wie kaum etwas anderes in Deutschland geschützt ist.

### Formen der Diskriminierung

Diskriminierung im Zugang zu Wohnraum macht sich in unterschiedlichen Formen bemerkbar. Grundlegend kann zwischen offener Diskriminierung, wenn beispielsweise in der Anzeige „Nur an Deutsche“ geschrieben steht (vgl. Höhne 2020:21), und verdeckter Diskriminierung, wenn eine Absage für eine Wohnung mit dem Verdacht auf Diskriminierung erfolgt, unterschieden werden. Zudem gibt es die sogenannte Preisdiskriminierung, was bedeutet, dass Mietende mit Migrationshintergrund für dieselbe Wohnung einen höheren Mietpreis als eine Person ohne Migrationshintergrund zahlen (vgl. Schmid 2015:27). Auf der institutionellen Ebene gibt es das sogenannte „steering“ (siehe 2.5 Diskriminierung und Segregation), wie das Lenken von Personen in bestimmte Viertel und die Konzentration von ethnischen Minderheiten auf einzelne Wohngegenden bezeichnet wird (Hinz 2017: 3). Wie bereits unter 2.1 und 2.2 erwähnt, gibt es zudem sogenannte Quotierungen von Wohnungsträgern, die den Anteil von Migrant:innen in einem Haus oder einer Siedlung festlegen können (vgl. Gestring et. al 2006: 83,84).

### Auswirkungen auf Betroffene

Eine Analyse des Problems ohne Betroffene zu fragen, was es für sie bedeutet, wäre unserer Auffassung nach fehlgeleitet. Abgesehen davon, dass die Betroffenen in einem existenziell wichtigen Lebensbereich

durch Diskriminierung getroffen werden, gehen die Auswirkungen für die Betroffenen über den Moment der Diskriminierung hinaus (fmfw 2020: 22). Die Beratungsstelle für Betroffene Fair mieten - Fair wohnen hat die Auswirkungen von Diskriminierung auf verschiedenen Ebenen dargestellt: Situativ kann Diskriminierung als Würdeverletzung, Kränkung und Gewalterfahrung empfunden werden; auf materieller Ebene manifestiert sich eine Benachteiligung in Form von höheren Mietpreisen, schlechteren Wohnbedingungen oder schlechteren Zugängen zu Ressourcen des täglichen Lebens; auf sozialer Ebene kann die Wahl einer Wohnung und eines Wohnumfeldes auch die Mitglieder der Kernfamilie, der erweiterten Familie und des sozialen Netzwerkes einer Person betreffen (ebd.).

### Handlungsmöglichkeiten für Betroffene

Handlungsmöglichkeiten für Betroffene stellen Beratungsstellen dar. Diese Stellen können Druck auf diskriminierende Wohnungsträger aufbauen, indem sie Fälle von Diskriminierung an die Öffentlichkeit bringen. Betroffene können klagen und bei erfolgreicher Klage muss ein finanzieller Schadensersatz des Wohnungsträgers an die Person gezahlt werden, die diskriminiert wurde. Diese Strafzahlungen sind häufig sehr niedrig bemessen, liegen nach öffentlichen Berichten hauptsächlich zwischen 1000- 3000 Euro (vgl. Höhne 2020:21, Swr 2020, Memarnia 2020, Thüringer Allgemeine 2020) und für die Klage selbst muss der/die Betroffene finanzielle wie zeitliche Ressourcen besitzen. Darüber hinaus können natürlich die Strafzahlungen nicht die Nicht-Existenz einer Wohnung kompensieren.

### 2.5 Diskriminierung und Segregation

Segregation, die Ungleichverteilung einzelner sozialer Gruppen über das Stadtgebiet nach ökonomischen oder kulturellen Merkmalen ist einerseits die Folge von individuellen Präferenzen bei der Wohnstandortwahl (Häussermann & Siebel 2004: 139). Gemäß dem Homophilie-Prinzip bevorzugen es viele Menschen, in der Nähe von anderen Menschen, die ihnen möglichst ähnlich sind, zu leben (Schmid 2015: 18). Andererseits greifen Hierarchien zwischen Gruppen als Ordnungsprinzip in die sozialräumliche Struktur ein.

In Städten konkurrieren verschiedene soziale Gruppen um räumliche Ressourcen. Das durch soziale Ungleichheiten geprägte strukturelle Machtgefüge beeinflusst die Verteilung von Wohnraum und der Aneignung öffentlicher Räume. Gruppen, die über viel Kapital verfügen, können ihre Präferenzen in der Wohnstandortwahl durchsetzen, während Gruppen mit weniger Kapital dabei häufig verdrängt und auf eine kleinere Auswahl beschränkt werden (ebd.:19). Marginalisierten Gruppen wird aber auch bewusst der Zugang zu bestimmten Nachbarschaften verwehrt (durch Diskriminierung) oder dadurch, dass sie gesteuert einem Viertel zugeordnet werden, dem sogenannten ‚Steering‘ (ebd.).

Ethnische Segregation gilt als Integrationshemmnis, das zu quasi geschlossenen Milieus, kultureller Spaltung und dem Schwinden der sozialen Kohäsion führt (Häussermann & Siebel 2004: 179f.). Auf der anderen Seite steht, dass die räumliche Nähe von Menschen mit dem gleichen kulturellen Hintergrund gerade für neu angekommene Migrant:innen, soziale und ökonomische Vorteile bieten kann und somit die Chance für das Einfinden in der neuen Umgebung erleichtern (ebd. 181f.). Bei erzwungener ethnischer Segregation überwiegen allerdings eindeutig die negativen Folgen (Zamzow & Krahl 2020). Wenn Migrant:innen durch diskriminierende Vermietungspraxen und geringen Zugang zu ökonomischen Ressourcen auf das Marktsegment benachteiligte Stadtviertel begrenzt wird, drohen ihnen Exklusion von sozialen Leistungen, politischer Teilhabe und Bildung und somit geringere Lebenschancen. Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt und auf dem Arbeitsmarkt arbeiten hier Hand in Hand.

Durch räumliche Konzentration sozial und ökonomisch Benachteiligter kann es also dazu kommen, dass der Wohnstandort an sich negative Auswirkungen auf die Möglichkeiten der Bewohner:innen hat und sozialen Aufstieg verhindern kann. Mit dieser Rückkopplung befasst sich die Nachbarschaftseffektforschung. Nach Zamzow und Krahl (2020) können Nachbarschafts- oder Kontexteffekte in die Aspekte der Akription, Sozialisierung, Zugang zu Institutionen und soziale Dienstleistungen und den Aspekt von Kontakten und Netzwerken unterteilt werden. Effekte der Askription treten ein, wenn es durch negative Zuschreibungen von außen zu Stigmatisierung kommt, die sich zum Beispiel auf dem Arbeitsmarkt, bei der Wohnungssuche, aber auch bei der Bewertung der Kreditwürdigkeit zu Ungunsten der Betroffenen auswirken kann (eigener Kommentar: gibt es den Begriff ‚residential profiling‘?). Unter dem Oberbegriff der Sozialisierung wird davon ausgegangen, dass das soziale Umfeld prägend für individuelle Handlungen und Verhaltensweisen ist. Im Wohnkontext bedeutet dies, dass sich in einem Umfeld sozioökonomischer Herausforderungen ein von der gesellschaftlichen Mitte abweichender Habitus devianten Verhaltens manifestiert, welcher Einfluss auf die individuellen Entwicklungsmöglichkeiten nimmt. Auch durch die Exklusion von Institutionen und städtischen Dienstleistungen wie Bildung, Gesundheit sowie Kultur kommt es zur Verringerung von Lebenschancen. Zuletzt ist noch die Netzwerkforschung zu nennen, die davon ausgeht, dass die Art der sozialen Kontakte sich auf Karriereoptionen auswirkt. Nach Granovetter (1973) sind helfen starke Beziehungen (strong ties) bei der Alltagsbewältigung, während Bekannte (weak ties) aus anderen sozialen Kreisen dem sozialen Aufstieg zuträglich sind. Aufgrund der sozialen Distanz haben deprivierte Haushalte meist keinen Zugang zur zweiten Kontaktart, wodurch diese Aufstiegschance verwehrt bleibt. (Zamzow & Krahl 2020)

Die soziale Mischung gilt als Garant für die Stabilität von Quartieren und Städten und entspricht damit einer politischen, planerischen und sozialen Leitvorstellung (difu 2015:13). Gerade als Gegenmaßnahmen zu Segregation und Ghettoisierung, gab es in der Vergangenheit verschiedene stadtplanerische Ansätze, die eine soziale Durchmischung durch Steuerungsinstrumente forcierte (ebd.). Ein Extrembeispiel sind die „Zuzugssperren“, die in den 70er und 80er Jahren den Zuzug für eine bestimmte Bevölkerungsgruppe in ein Quartier verbot, wenn sie dort schon ‚ausreichend‘ vorhanden war (Harlander & Kuhn 2013: 51). Dieses Verfahren wurde in den 1990er Jahren wieder abgeschafft, dennoch findet diese Herangehensweisen in den in 2.1 genannten Quotierungen, wie auch durch die in 2.2 behandelte Ausnahmeregelung im AGG § 19 Abs. 3 zur Schaffung und Erhaltung sozial ausgeglichener Bewohnerstrukturen, die teilweise als Legitimation für die Benachteiligung von Migrant:innen bei der Wohnungsvergabe herangezogen wird. Einerseits kann Diskriminierung also zu ethnischer Diskriminierung beitragen, andererseits können aber auch gerade Steuerungsmaßnahmen gegen ethnische Segregation diskriminierende Folgen haben.

Diskriminierung beeinflusst die sozialräumliche Stadtstruktur. Sie kann einerseits soziale Segregation verstärken, andererseits können auch segregierte Nachbarschaften und die damit verbundene soziale Distanz zu Stigmatisierung und Diskriminierung beitragen. Diskriminierung kann somit nicht nur sozial, sondern auch räumlich die Integration der Gesellschaft behindern.

## 2.6 Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt und Antidiskriminierungsarbeit in Thüringen

Wissenschaftliche oder experimentelle Erhebungen von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt in Thüringen sind nach eigener Recherche kaum bis gar nicht vorhanden. Erhebungen des Thüringen Monitors beweisen jedoch, dass Thüringen ein erhebliches Problem mit diskriminierenden und rassistischen Einstellungen hat. Auch Mirjam Kruppa, die Integrationsbeauftragte des Landes Thüringen, hat in einem Vortrag im Rahmen der „Städte ohne Rassismus“ Vortragsreihe aus diesem Wintersemester 2020/21 an

der Bauhaus-Universität Weimar, auf die Ergebnisse der Erhebungen des Thüringen Monitors verwiesen. Demnach ist im Jahr 2017 auffällig, dass 58 Prozent der Befragten der Aussage „Die Bundesrepublik ist durch die vielen Ausländer in einem gefährlichen Ausmaß überfremdet.“ zustimmten (Best et al. 2017: 120). Was das Wohnumfeld betrifft, gaben 34 Prozent der Thüringer Befragten an, Ausländer:innen oder Migrant:innen „ungern als als Nachbar:innen haben zu wollen“ (ebd.: 126). Der Thüringen Monitor von Januar 2019 berichtet von 60 Prozent der befragten Geflüchteten, die bei der Wohnungssuche und bei der Arbeitssuche Diskriminierung erfahren haben (Beelmann et.al 2019: 96).

Der Thüringer Landtag hat 2018 eine Enquete Kommission eingerichtet und damit die aktive Auseinandersetzung mit den „Ursachen und Formen von Rassismus und Diskriminierungen in Thüringen sowie ihre Auswirkungen auf das gesellschaftliche Zusammenleben und die freiheitliche Demokratie“ gefordert, insbesondere vor dem Hintergrund rechter Anschläge wie dem NSU-Komplex (Bericht 2019: 1). Die Kommission hat ihre Intentionen einleitend wie folgt verdeutlicht:

„Diese Kommission war und ist ein Beitrag dazu, alle Anstrengungen zu unternehmen, die notwendig sind, um allen Menschen in Deutschland ein würdiges Leben zu ermöglichen und ihr Recht auf Gleichbehandlung und Diskriminierungsschutz umzusetzen...() Sie bleibt daher nicht bei der Aufklärung stehen, sondern schlägt konkrete Handlungsempfehlungen vor. Das sind wir den Opfern und Betroffenen von rassistischer Diskriminierung und Gewalt schuldig.“ (Enquete Bericht 2019: 1)

Im Bearbeitungsprozess der Enquete Kommission haben Fachexpert:innen, Wissenschaftler:innen, Staatsbedienstete, Minister:innen, Polizist:innen, Schüler:innen, Eltern, Lehrer:innen und viele Engagierte die Kommission beraten (Enquete Bericht 2019: 2). Die Fraktion der AfD reichte einen Entschließungsantrag ein mit dem Titel „Keine Bekämpfung bürgerlicher Meinungen unter dem Vorwand der Rassismus Bekämpfung“ - der Antrag wurde abgelehnt (ebd. 4,7).

Der Abschlussbericht der Kommission von 2019 fordert auf rechtlich-politischer Ebene, dass ein Landesantidiskriminierungsgesetz eingeführt wird, dass eine Antirassismusklausel in der Landesverfassung verankert wird und dass das Förderprogramm Demokratiebildung dauerhaft ausfinanziert wird (thadine o.J.). Darüber hinaus sollen sechs neue Institutionen bzw. Strukturen geschaffen werden: Ein Schwerpunkt-anwaltschaft zur Verfolgung rassistischer Straftaten, die Weiterentwicklung der Landesantidiskriminierungsstelle, eine unabhängige Antidiskriminierungsstelle, Beratungs-, Informations- und Bildungsangebote für Unternehmen und Betriebe zu diversitätsorientierter Öffnung, eine Beschwerdestruktur für Diskriminierungsfälle im Gesundheitswesen und eine unabhängige Fachstelle zur Überprüfung von Algorithmen. Neben diesen Vorhaben sollen noch weitere Studien und Dokumentationen zum Thema sowie eine rassismus- kritische Erweiterung von Aus- und Fortbildungsangeboten für bestimmte Zielgruppen erfolgen. Zuletzt schlägt die Enquete Kommission elf umfangreiche

Überprüfungs- bzw. Reformierungsmaßnahmen vor wie zum Beispiel, dass eine Überprüfung der Lehr- und Lernmaterialien an den Thüringer Schulen vorgenommen wird (ebd.).

Der Bereich Wohnen taucht auf 17 Seiten in dem über 1000 Seiten langen Bericht dezidiert auf, indem folgende Maßnahme und Vorschläge postuliert werden: Die Thüringer Antidiskriminierungsstelle soll als Fach- und Beratungsstelle zum Thema Mietrecht und AGG befähigt werden und Mieter:innenvereine sowie Verbraucher:innenzentralen bei der Beratungstätigkeit zum AGG gestärkt werden. In den Sammel- bzw. Geflüchteten-Unterkünften müssen UNESCO Mindeststandards eingehalten werden. Zudem soll

der soziale Wohnungsbau gestärkt und ausreichend Wohnheimplätze für internationale Studierende geschaffen werden (Enquete Bericht 2019: 531).

Die Fair mieten- Fair wohnen Stelle aus Berlin wurde zu Rate gezogen, um die vorgeschlagenen Maßnahmen zu kommentieren. Die Fachstelle betont grundsätzlich die Dringlichkeit der vorgesehenen Maßnahmen vor dem Hintergrund eines anhaltenden Rechtsrucks in Thüringen. Um der befürchteten Entwicklung entgegen zu wirken, empfahl die Fachstelle, dass eine Fach- und Beratungsstelle behördenunabhängig eingerichtet werden müsste, die zudem kleinere Thüringer Gemeinden und Städte nicht aus dem Blick lassen sollte (ebd.: 524). In einem dezentralen Konzept könnten Mieter:innenvereine, Verbraucher:innenzentralen und lokale Bürger:innen zusammenarbeiten. (ebd.: 525). „Falls Thüringen keine unabhängige Fach- und Beratungsstelle einrichten sollte, empfahl Fair mieten – Fair wohnen eine Fachabteilung bei der Landesantidiskriminierungsstelle und den Aufbau lokaler Antidiskriminierungskompetenz beispielsweise im Bereich der kommunalen Fachämter für Soziale Wohnhilfen.“ (ebd.526)

Ein weiterer wichtiger Aspekt, den die Stelle nennt, ist, dass der „Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.“ und der „GdW- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.“ in einer gemeinsamen Stellungnahme den vorgeschlagenen Maßnahmen und Vorhaben der Kommission skeptisch gegenüberstanden. Die Verbände meinen, dass „wenn (..) das AGG greife, sei es bereits zu spät“ (ebd.: 526). Laut ihrer Erfahrung sei Diskriminierung auf Wohnungsmarkt oft durch „Unwissenheit, Angst vor Fremdheit sowie einer unangepassten Lebensweise in Wohnungen durch Teile des zu schützenden Personenkreises“ zu erklären. Darüber hinaus erläutern die zwei Verbände, dass „diese Unangepasstheit erfahrungsgemäß eher auf die Unkenntnis der vielen neuen Regeln im deutschen Kulturkreis als auf Unwilligkeit der Personen zurückzuführen sei“ (ebd.: 527). Außerdem würde der „fragliche Personenkreis nicht auffalle(n), wenn er sichere Sprachkenntnisse habe, über ein eigenes Einkommen verfüge, übliche Umgangsformen berücksichtige und sein Aufenthaltsstatus gesichert sei.“ (ebd.).

Der Immobilienverband Deutschland „IVD - Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Mitte e.V.“ lehnte die Vorschläge zur diskriminierungsfreien Wohnungsvergabe pauschal ab und begründete diese Stellungnahme mit der Erklärung, dass Integration Diskriminierung abbau. Integration funktioniere dann, „wenn die fraglichen Personengruppen Deutsch lernten und mithilfe von Kursen oder Seminaren an die mitteleuropäische Lebensweise und Kultur herangeführt würden.“ (ebd.). Der IDV sieht ein Problem darin, dass die aufgezeigten Maßnahmen der Kommission „bei unterprivilegierten deutschen Bevölkerungsteilen zu Neid und Missgunst führen“ könnten, „da aus deren Sicht den von Ihnen genannten Personen eine bevorzugte Behandlung zuteilwird.“ (ebd.). Dies führe, so der IDV, zum Gegenteil des Beabsichtigten und würde den Rechtsradikalismus stärken, den es zu bekämpfen gelte (ebd.).

Es wird deutlich, dass die genannten Wohnverbände den geforderten Maßnahmen mehr als skeptisch gegenüberstehen. Vor dem Hintergrund dieser Aussagen wird die Relevanz einer sozial orientierten Forschung im Feld von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt in Thüringen bekräftigt.

Der Wahlkompass präsentiert unterschiedliche Stellungnahmen der Parteien im Thüringer Landtag zum Thema „Diskriminierung von Geflüchteten und Migrant:innen auf dem Wohnungsmarkt entgegenwirken“. Die SPD fordert mehr sozialen Wohnungsbau. Bündnis 90/Die Grünen meinen, dass Diskriminierungsverbote nicht ausreichen würden, um die Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt zu verhindern. Sie schlagen eine Beratungsstruktur vor und wirksame Strategien, die Vorurteile in Wohnungsgesellschaften abbauen. Die Linke referiert stark auf die genannten Forderungen der Enquete Kommission und hebt hervor, dass das sogenannte „steering“ verhindert werden müsste. Die FDP möchte im Bereich der Wohnungsvergabe gegen Diskriminierung vorgehen, äußert jedoch auch, dass gewisse Maßnahmen zur Gewährleistung von Sicherheiten für die Vermieter gegeben sein müssen. Die CDU hat eine eigene

Stellungnahme dazu verfasst, in der sie sich hauptsächlich für Chancengleichheit ausspricht. Die AfD hat keine Stellung bezogen bzw. dem Wahlkompass keine Antwort gegeben (Wahlkompass, Landtagswahlen Thüringen 2019).

Zusammenfassend kann in Bezug auf vorhandene und nicht vorhandene Antidiskriminierungsarbeit in Thüringen festgehalten werden, dass es im Kontrast zu Berlin kein Landesantidiskriminierungsgesetz gibt, das die unter 2.2 genannten Schlupflöcher im AGG abdecken könnte. Es gibt bereits eine offizielle Landesantidiskriminierungsstelle in Thüringen, die uns jedoch darüber informiert hat, dass wenige Migrant:innen sich an sie wenden würden, sondern hauptsächlich junge Familien. Eine unabhängige landesweite Antidiskriminierungsstelle soll eingerichtet werden, jedoch verzögerten sich zuletzt deren Fördermittelzuschüsse (mdr 2020).

### 3. Diskriminierung auf dem Weimarer Wohnungsmarkt

Zuerst stellt dieses Kapitel Strukturen und Tendenzen des Weimarer Wohnungsmarktes dar. Anschließend werden Akteure genannt, die sich auf kommunaler Ebene mit Diskriminierung und Rassismus befassen. Daraufhin erfolgt eine empirische Erhebung von existierender Diskriminierung auf dem Weimarer Wohnungsmarkt durch qualitative Interviews sowie einem Testing-Verfahren.

#### 3.1 Situation des Wohnungsmarktes und der Antidiskriminierungsarbeit in Weimar

Die kreisfreie Mittelstadt Weimar zählt 65.499 Einwohner:innen. Mit einer Gesamtzahl von 5.800 liegt der Ausländer:innenanteil bei um die 6% (Stadt Weimar 2019: 35; 52). Der Index der sozialen Segregation ist im Zeitraum von 2002 bis 2014 von 23,6 auf 26,4 angestiegen (Helbig & Jähnen 2018: 184). Im Vergleich mit 50 anderen deutschen Städten schneidet Weimar dabei mit einer relativ hohen ethnischen Segregation bei vergleichsweise geringem Migrant:innenanteil ab. Bundesweit war die ethnische Segregation in den Städten eher zurückgegangen, während die soziale Segregation steigt (Helbig & Jähnen 2018: 11). Die genaue Verteilung von Migrant:innen wird im statistischen Jahrbuch der Stadt Weimar nicht veröffentlicht. Daher bedürften die Ausmaße der räumlichen residentiellen Ungleichverteilung von Migrant:innen in den einzelnen Weimarer Stadtbezirken weiterer Nachforschungen.

Die Entwicklung des Weimarer Wohnungsmarktes verzeichnet eine deutliche Verteuerung des Wohnungsangebotes. Im Zeitraum von 2008 bis 2018 sind die Mieten in Weimar um 37 % gestiegen (TMIL 2018: 55). Im Vergleich zum Thüringer Durchschnitt von 5,49 EUR/qm hat Weimar mit 6,99 EUR/qm ein ausgesprochen hohes Mietniveau, bei sinkendem Anteil an bezahlbaren Wohnungen (TMIL 2018: 53f.). Die Mietbelastung gemessen am Einkommen liegt in Weimar bei 27% (TMIL 2018: 60). Dies entspricht in etwa dem deutschen Durchschnitt, im Thüringer Vergleich ist dieser Wert allerdings signifikant erhöht (ebd.). Es lässt sich feststellen, dass Weimar als Universitätsstadt einen zunehmend angespannten Wohnungsmarkt erfährt. Die Stadt befindet sich an einem Kipppunkt der Bezahlbarkeit, der angesichts der Anstiegsrate der Mieten der letzten zehn Jahre vermutlich bald überschritten sein wird. Hinzu kommt in Thüringen, wie in der ganzen Bundesrepublik, ein Rückgang von sozial gefördertem Wohnungsbau und ein Schrumpfen des Bestandes belegungsgebundener Wohnungen (TMIL 2018: 50).

Die Erhebungen zu Rassismus und Diskriminierung in Thüringen lassen vermuten (siehe 2.6), dass dieses Problem auch in Weimar große Relevanz hat. Es existiert keine offizielle kommunale Stelle, die Fälle von Rassismus und Diskriminierung explizit erfasst und Beratung für Betroffene anbietet, allerdings gibt

es einige Akteure, die in dem Feld aktiv sind. Die Ausländerbeauftragte und der Ausländerbeirat der Stadt Weimar sind offizielle Ansprechpartner:innen und Vertreter:innen von Interessen von Menschen mit Migrationshintergrund. Seit Januar diesen Jahres (2021) hat sich eine unabhängige Beschwerdestelle für Opfer von Rassismus und Diskriminierung in einem Zusammenschluss des Ausländerbeirates, der Kulturbrücke Thüringen Palästina und des Samo.fa-Projektes gegründet, welche momentan noch auf ehrenamtlicher Basis arbeitet, perspektivisch existiert aber die Absicht, offizielle Beratungstätigkeit aufzunehmen (Interview Arfeh 20.01.2021). An der Bauhaus-Universität Weimar widmet sich die Diversitätsbeauftragte Miriam Benteler den Erfahrungen von Rassismus und Diskriminierung von Studierenden, Promovierenden und Mitarbeitenden an der Universität wie auch im Alltagskontext. Daneben sind das International Office und die Rechtsberatung des Studierendenwerks Thüringen unterstützende Anlaufstellen. Eine Gruppe aus Studierenden und Mitarbeiter:innen der Universität hat 2020 das Antirassismus Netzwerk Weimar gegründet, welches sich ebenfalls mit der Dokumentation von Diskriminierungsfällen befasst. Explizit auf den Wohnungsmarkt ausgerichtet ist der Weimarer Mieterverein, welcher aber lediglich für Mitglieder:innen Beratung anbietet und eher auf Mietrecht, als auf das AGG spezialisiert ist.

In Weimar zeichnet sich also das Bild einer erhöhten ethnischen Segregation und eines angespannten Wohnungsmarktes ab, welches Vermutungen auf rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt zulassen. Auch in der Bevölkerung erfährt das Thema Rassismus und Diskriminierung die Aufmerksamkeit verschiedener institutioneller und zivilgesellschaftlicher Akteure, dennoch hat keine dieser Stellen beratende Kompetenz für Betroffene von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt.

### 3.2 Methodik der empirischen Erforschung von Diskriminierung auf dem Weimarer Wohnungsmarkt

Für die Erforschung von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt bieten sich (wie in 2.2 ausgeführt) verschiedene Methoden an. Befragungen mit großen Teilnehmer:innenzahlen erzeugen repräsentative quantitative Daten. Auch die Sekundär-Daten-Analyse von Daten statistischer Ämter oder aus vorherigen Studien kann quantitative Ergebnisse über Diskriminierung liefern. Aufgrund der mageren Datenlage zu Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt in Thüringen und den begrenzten Kapazitäten dieses Semesterprojekts wurden explorative Methoden verwendet, um einen Eindruck über die Dimensionen der ethnischen Diskriminierung auf dem Weimarer Mietwohnungsmarkt zu bekommen. Dies geschah in Form von qualitativen Expert:innen-Interviews, Recherchen und Testings.

### 3.3 Ergebnisse der Expert:innen-Interviews: Perspektiven Betroffener und Beratender

Expert:innen-Interviews, als eine der geläufigsten Techniken der soziologischen Stadtforschung, liefern unmittelbare Informationen und erleichtern den Zugang zum Feld. In diesem Fall dienen sie dazu durch offene und teilstrukturierte Befragungsformate die Mechanismen und Ausmaße von Diskriminierung auf dem Weimarer Wohnungsmarkt zu verstehen und auf induktive Weise relevante Aspekte der Problematik herauszufiltern.

Im Zeitraum vom 11.12.2020 bis zum 28.01.2021 wurden fünf Expert:innen-Interviews in Form von 30 bis 45 minütigen Video-Telefonaten durchgeführt. Befragt wurden drei Personen, die ethnische Diskriminierung während ihrer Wohnungssuche in Weimar erfahren haben, sowie zwei in der Beratung tätige Personen: Remzi Uyguner von der Berliner Fachstelle Fair mieten- Fair Wohnen sowie Khaled Arfeh von der neu gegründeten Beschwerdestelle für Opfer von Rassismus und Diskriminierung in Weimar. Die Erfahrungen der Betroffenen werden in anonymisierter Form wiedergegeben.

### Betroffene

In den Interviews mit den Betroffenen wurden Erfahrungen verdeckter und ethnischer Diskriminierung sowohl mit privaten Einzel-Vermieter:innen als auch mit kommunalen Wohnungsgesellschaften geschildert. Neben den Angaben langer Suchzeiten und gefühlt wenig positiver Resonanz auf Anfragen, was an sich noch kein Indiz von Diskriminierung, aber ein Gefühl von einer strukturell niedrigen Bereitschaft, Migrant:innen Wohnungen zu vermieten spricht, gab es einige konkretere diskriminierende Äußerungen und Verhaltensweisen.

Im Bereich der privaten Einzel-Vermieter:innen kam es zum unbegründeten Ausschluss eines Bewerbers vor einem verabredeten Besichtigungstermin, nach der Vermutung, dass dieser kein deutscher Staatsbürger sei:

“...after a couple of days which was the day that I was supposed to go and see the flat, simply the person asked me: ‘Bist du ein D-Staatsbürger?’ And I was really surprised at the question as it just came out of the blue. And I replied: ‘I’m not sure if this has anything to do with moving to a flat, but I would prefer if we focused on just seeing the flat.’ Then he didn’t reply and I heard nothing from him.”

- (Interview 3)

Ein anderer Vermieter ließ während des Mietverhältnisses offen rassistische Kommentare fallen und schloss muslimische Bewerber:innen für die Nachmiete kategorisch aus:

“from time to time I got this a little bit discriminating kind of feeling for example when I was in the garden and there were two very cute little rabbits there and my landlord made jokes like: Oh, please don’t eat them. They are not for eating! Cause he might have probably heard that like Asian eat everything. Like it moves and we eat it. And he always made that joke.”- (Interview 5)

„she showed her passport. It was an Iranian passport. At that point my landlord’s face turned 180 degrees (...) And then he pulled me aside and he told me very silently: You know what, in that passport I saw Muslim there, I really prefer not to have a Muslim in my house. (...) Just tell her to go away.” - (ebd.)

Das Verhalten desselben Vermieters lässt auf eine strategische Vermietung an Asiat:innen schließen, mit dem Ziel eine hohe Kautions zu verlangen und diese nach Beendigung des Mietverhältnisses einzubehalten. Die Betroffene ist im Juni 2020 ausgezogen und hat ihre Kautions, trotz häufiger Nachfrage bisher nicht zurückerhalten.

“Back in the time, I thought a deposit is a deposit, so deposit you get it back. I didn’t think it is so serious, that he wouldn’t want to give me back the money. So at the time I was like ok, you want 900, you get 900. “ - (ebd.)

“We had like four, five stories in the building and on each floor minimum one household is Asian, like 50 % of the households are Asian. The reason why he prefers Asian than other nationalities is first of all that when you are foreigner after your study and you go back to your home, then you wouldn’t want to get your deposit back or if you want to, it would become so much more difficult to file a lawsuit against him and then the second one I think is that for the Germans, Asian students

they are indeed like what he said from rich families. From middle class families in Asian countries probably these 900 Euros or 1000 Euros wouldn't matter that much to them. And most of all for Asians in general we have this image to be a little bit shy and not as tough as local Germans who stick to their rights and file a lawsuit against him." – (ebd.)

Besonders fiel auch die kommunale Wohnungsgesellschaft „Weimarer Wohnstätte“ auf. Mehrere Betroffene, inklusive eines gemeinsamen Bekannten der beiden Befragten haben dort negative Erfahrungen mit unfreundlicher Behandlung und einem Mitarbeiter, der für arabisch-sprachige Klient:innen zuständig ist. Dieser scheint Ausländer:innen gegen die Präferenzen der Suchenden in Weimar-West, der stadträndisch gelegenen Plattenbausiedlung aus den 1970er Jahren, unterbringen zu wollen. Ob es sich dabei um eine Strategie des Unternehmens oder um individuelles Verhalten handelt, ist unklar:

„The moment I entered the Wohnstätte, the employee there he was not only impolite, he didn't understand that I can not speak german. That is something that can happen, so that is nothing I should be ashamed from. If you don't speak English I can understand that as well. So nothing to be angry from. I had the sense that he was angry about me not speaking German. So this was one thing as well where I got the sense that I was not welcome." – (Interview 2)

“I was dealing with an employee, all the arabs are directed to this employee. He speaks Arabic, so that's ok, but it feels like he implicitly recommended that we focus our search on Weimar West. (...) we had preferences for certain places 'cause they are near my work or the kindergarden for my children or on the same route of the bus (...). But when we communicated these preferences to him, he implied that we should focus on Weimar West. And he implicitly said as well, that we shouldn't expect to have something in Süd-Weimar. (...) I think I remember that he said something like people here don't like to have foreigners or people from out of Germany in this 'Gebiet'." – (ebd.)

Die befragte Person führt weiter aus, dass im Verlauf des Bewerbungsprozesses klar wurde, dass der Mitarbeiter Wohnungsangebote der Wohnstätte in der Südstadt nicht erwähnt hatte, obwohl diese zu den Präferenzen der Person gepasst hätten. Aus diesem Verhalten zieht die Person den Verdacht, dass der Mitarbeiter einer generellen Regel folgt, wonach Menschen mit arabischem Hintergrund davon abgehalten werden, in die Südstadt zu ziehen (Interview 2). Auch in einem weiteren Interview kommt dieser Verdacht zur Sprache:

“It seems like Weimar is divided in sectors. So the southern sector is not for Arabs (...) or maybe just devoted to German citizens. And I remembered that the flat that I was supposed to see and the owner asked me If I was a D-Bürger was in Weimar-Süd. (...) Also the Wohnstätte gives you the option of having some nice flats but in the north side of Weimar or in the part north from the Bahnhof.” - (Interview 3)

Alle drei Befragten haben zumindest in Erwägung gezogen, Beschwerde wegen Diskriminierung einzureichen, oder sich rechtlichen Beistand zu holen, allerdings scheiterte dies an nicht ausreichender Evidenz, fehlenden finanziellen Ressourcen und der unterlegenen Position, auf eine Wohnung angewiesen zu sein.

“Legally I was not able to go for anything or maybe I didn't know how to pursue such a thing.” (Interview 3)

“Yes, I considered to make a complaint, but as I said, when you don't have something valid and very visible you can not directly complain because you may make the problem bigger.” (Interview 2)

## Beratung

Herr Uyguner von der Berliner Fachstelle Fair mieten - Fair Wohnen teilt aus langjähriger Erfahrung die Fälle von Diskriminierung, die die Stelle erreichen, in drei Kategorien ein: Ein Großteil der Fälle sind Ausdruck von struktureller Diskriminierung, bei denen Menschen trotz erfüllter formaler Kriterien über extrem lange Zeit (bis zu sechs Jahren!) keine Wohnung finden, allerdings im Einzelnen keine konkrete Diskriminierung nachweisbar ist. Die zweite Kategorie bildet eine „Grauzone“, bei der diskriminierende Bemerkungen fallen oder durch Mimik und Körpersprache ausgedrückt werden. Auch dies ist im Nachhinein schwer nachzuweisen, da Aussage gegen Aussage stehen würde. Zuletzt gibt es diejenigen Fälle, wo eindeutig diskriminierendes Verhalten schriftlich in Anzeigen, Schriftverkehr, reaktiven Testings oder Zeugenaussagen nachweisbar ist. (Interview Uyguner 11.12.2020) Die Möglichkeiten der Beratungsstelle, Betroffenen zu helfen, besteht im zweiten und im dritten Fall in der Formulierung eines Beschwerdeschreibens, in dem die Vermietenden auf ihr diskriminierendes Verhalten hingewiesen und gebeten werden „ihre Entscheidung zu überdenken und den Betroffenen doch diese oder eine ähnliche Wohnung zu geben, um so dem berechtigten Vorwurf der Diskriminierung effektiv zu begegnen“. Es handelt sich dabei, um einen wohl überlegten diplomatischen Satz, der gleichzeitig impliziert, dass negative Konsequenzen für das Unternehmen folgen könnten (Rechtstreit, schlechte Presse). Darüber hinaus begleitet die Fachstelle rechtliche Klagen von Betroffenen gegenüber Wohnungsgeber:innen. Hierfür können reaktive Testings (die meist von den Betroffenen selbst durchgeführt werden) als Beweismittel gelten. (Interview Uyguner 11.12.2020) Weitere politische Maßnahmen gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt wäre die Transparenz von Vergabekriterien großer Wohnungsunternehmen, welche diese meist nicht preisgeben. Im Fall der Einzelvermieter:innen sei auf Sensibilisierung durch Öffentlichkeitsarbeit zu setzen. Ebenfalls können erfolgreiche Gerichtsprozesse abschreckende Wirkung entfalten und vorhandene Rechtslücken schließen. (Interview Uyguner 11.12.2020). Zur These, dass die angespannte Lage eines Wohnungsmarktes Diskriminierung befördere sagt Uyguner:

„Wir sollten uns nicht von der Maxime verleiten lassen: Baut mehr Wohnungen, dann wird die Diskriminierung auch verschwinden. Das ist meine Position dazu, ohne zu sagen die angespannte Wohnungsmarktlage spielt keine Rolle, dass gar nicht. Klar, es muss gerade in Berlin, aber auch in anderen Metropolen schon gebaut werden, aber vor allem preiswert gebaut werden und das wird die Situation aus unserer Sicht sicherlich etwas verbessern, aber letztendlich resultiert die Diskriminierung aus den vorgegebenen völlig ungleichen Machtpositionen und solange das fortbesteht wird es auch Diskriminierung immer geben, leider.“ (Interview Uyguner 11.12.2020)

### 3.4 Ergebnisse der Testings: Eine Methode auf dem Prüfstand

#### Methodik

Für das Testing wurden fiktive Profile von jeweils männlichen und weiblichen Personen mit deutsch, arabisch, und asiatisch klingenden Namen erstellt. Diese Gruppen bilden die größten Bevölkerungsanteile in Weimar ab (Stadt Weimar 2020). Hierzu wurden häufige Namen der jeweiligen kulturellen Gruppe gewählt. In den anderen Merkmalen gleichen sich die Profile mit einer Altersspanne zwischen 26 und 30 Jahren, Anstellungsverhältnissen im hoch qualifizierten Bereich (IT, Forschung, Marketing, Architektur, Kultur-Management...), personalisierte E-Mail-Adressen bei kostenlosen Anbietern und Anschreiben, die sich durch gleiche Bausteine mit leicht abweichendem Wortlaut und Aufbau ähneln. Zwei der Anschreiben sind hier beispielhaft aufgeführt:

Anschreiben Beispiel 1:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin gerade auf die von Ihnen angebotene Wohnung gestoßen und denke, dass diese genau meinen Vorstellungen entspricht. Mein Name ist Mariam Aziz,

ich bin 28 Jahre alt und arbeite in Weimar in fester Anstellung in der Forschung. Über eine Möglichkeit zur Wohnungsbesichtigung würde ich mich sehr freuen. Zeitlich bin ich flexibel und kann mich nach Ihnen richten.

Mit freundlichen Grüßen Mariam Aziz

Anschreiben Beispiel 2:

Guten Tag,

mein Name ist Jan Altmann, ich bin 27 Jahre alt und suche eine Wohnung in Weimar. Ich arbeite seit einem Jahr in einem Architekturbüro und verfüge über ein geregeltes Einkommen. Die von Ihnen angebotene Wohnung entspricht genau meinen Vorstellungen. Über eine Rückmeldung von Ihnen und einen Besichtigungstermin würde ich mich deshalb sehr freuen. Machen Sie mir gerne hierzu einen Terminvorschlag.

Mit freundlichen Grüßen, Jan Altmann

An alle Wohnungen zwischen 30 bis 60 Quadratmeter Größe und weniger als 500 Euro Kaltmiete, die im Testing-Zeitraum im Februar 2021 auf den Online-Plattformen „Immowelt“ und „Immobilienscout24“ verfügbar waren, wurden jeweils drei Anfragen (1 deutsch, 1 arabisch, 1 asiatisch) geschickt. Insgesamt waren es 16 Wohnungen. Die Anfragen erfolgten zeitlich versetzt, wobei die Reihenfolge variiert wurde. Auch an das kommunale Wohnungsunternehmen „Weimarer Wohnstätte“ wurden drei Anfragen gesendet. Allerdings lässt das Bewerbungsverfahren des Unternehmens es nicht zu, sich auf konkrete Wohnungen einzeln zu bewerben, sondern Wohnungssuchende können eine Suchmaske mit ihren Wunschkriterien ausfüllen und bekommen daraufhin eine Auswahl an Angeboten zugesendet.

## Ergebnisse

Insgesamt wurde 47 Anfragen verschickt. Daraufhin kamen 23 Antworten, wovon neun direkte Einladungen zu Wohnungsbesichtigungen waren. Die restlichen Antworten setzen sich aus Absagen, Vertröstungen und Anfragen nach mehr persönlichen Informationen zusammen. Tabelle 1 zeigt die Aufteilung der Antworten nach Geschlecht und Namensklang. Die Schwankungen in den Anfragezahlen ergeben sich dadurch, dass die Anzeigen teilweise deaktiviert wurden, bevor alle drei Anfragen gesendet waren.

Profil	Anfragen	Antworten	davon Einladung z. Besichtigung	Einladungen/ Anfragen in %
Deutsch weiblich	8	5	3	37,5
Deutsch männlich	9	3	1	11,1
Arabisch weiblich	7	1	1	14,3
Arabisch männlich	8	5	0	0
Asiatisch weiblich	8	4	3	37,5
Asiatisch männlich	7	3	1	14,3

Tabelle 1: Ergebnisse der Testings auf dem Weimarer Wohnungsmarkt

Auf die drei Anfragen an die Weimarer Wohnstätte kamen Antworten mit folgenden Ergebnissen:

Profil	Antwort	Lage	Preis
Deutsch männlich	Antwort mit 3 Angeboten	Westvorstadt	400 Euro
		Schönblick	380 Euro
		Schöndorf	290 Euro
Arabisch männlich	Antwort mit 2 Angeboten	Altstadt	300 Euro
		Südstadt	390 Euro
Asiatisch weiblich	Keine Antwort	-	∅

Tabelle 2: Antworten auf die Anfragen an die Weimarer Wohnstätte

## Interpretation

Die Ergebnisse des Testings sind nicht repräsentativ und lassen sich nicht verallgemeinern, dennoch gibt es einige Beobachtungen, die an dieser kleinen Stichprobe gemacht werden können:

Aus den Ergebnissen des Testings lassen sich drei grobe Tendenzen ablesen.

1. Weibliche Testing-Profile haben mehr positive Resonanz erfahren als männliche.
2. Arabische Testing-Profile haben insgesamt weniger Resonanz erfahren als deutsche und asiatische.
3. Es haben nicht per-se ausländisch klingende Namen weniger Resonanz erfahren, sondern eine spezielle Gruppe (arabisch klingende Namen).

Die Antworten der Weimarer Wohnstätte lassen folgende Beobachtungen zu.

1. Der Verdacht des „Steerings“ lässt sich durch das Testing nicht belegen, da anders als in den Interviews beschrieben, dem Bewerber mit arabischem Namen Wohnungen in der Altstadt sowie in der Südstadt und nicht etwa in der Nordstadt oder in Weimar West angeboten werden (was aber nicht widerlegt, dass einzelne Mitarbeitende der Wohnstätte „Steering“ betreiben).
2. Die ausländischen Profile haben weniger (bzw. keine) Angebote erhalten als das deutsche Testing-Profil. (Dies kann verschiedene Ursachen haben: Unternehmensinterne Absprachen, bewusste Entscheidungen bzw. Fehler einzelner Angestellten, technische Probleme beim Absenden des Anfrageformulars des asiatischen Profils etc.).

Über die Weimarer Wohnstätte lässt sich daher im Testing-Verfahren keine Aussage treffen.

## Methodische Probleme

Die begrenzte Anzahl an Wohnungsangeboten auf dem Weimarer Wohnungsmarkt lässt nur eine geringe Zahl von Anfragen zu. Zudem kann damit gerechnet werden, dass die Nachfrage ebenso begrenzt ist, so dass mehrere ähnliche Anfragen an die selbe Wohnung schnell auffällig sein kann. Es wurden daher nicht alle sechs Profile an die gleichen Wohnungen geschickt, sondern immer nur drei (1deutsch / 1arabisch / 1asiatisch). Auch variieren die Berufe der Kandidat:innen, da es unrealistisch ist, dass in Weimar viele Menschen im gleichen Sektor arbeiten. Somit sind die Anfragen nicht komplett vergleichbar. Relevanter ist, dass die Ergebnisse durch die kleine Stichprobengröße nicht statistisch valide sind. Durch die geringe Anzahl der Anfragen pro Profil können die Unterschiede in den Antworten auch dem Zufall geschuldet sein. Darüber hinaus decken die Profile nur eine Altersgruppe, mit privilegiertem sozialen Status als junge ledige Professionelle ab, daher wird die Intersektionalität des Themas Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, die durch die Überlagerung verschiedener Diskriminierungsmerkmale wie Alter, Familienstand und -größe, sozialer Status etc. entsteht, nicht beachtet.

Mit dem Testing wurde ein Versuch gewagt, die Methode exemplarisch durchgeführt, um ihre Möglichkeiten und Grenzen im mittelstädtischen Kontext zu überprüfen. Die Testing-Methode auf einem kleinen Markt kann nur über einen langen Zeitraum valide Daten generieren. Thüringenweit können Testings, ebenso wie Beschwerdestellen und Umfragen Aufschluss über Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt

liefern und nicht nur darüber, wie viel bei der Wohnungssuche diskriminiert wird, sondern auch wo vermehrt und von wem.

#### 4. Fazit: Plädoyer für eine Thüringenweite Diskriminierungsforschung und Antidiskriminierungsarbeit

Im Forschungsbeitrag konnte dargelegt werden, dass es sich bei ethnischer Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt um eine der häufigsten Formen von Alltagsrassismus handelt. Sie tritt in verschiedenen Formen auf, als offene oder verdeckte Diskriminierung oder in Form höherer Mietpreise, aber auch in Form von institutionellen Quotierungen oder Steering-Effekten. Diskriminierung kann dabei sowohl für Einzelpersonen als auch für die gesamte Gesellschaftliche negative Folgen haben, indem Teile der Bevölkerung weniger Zugang zu Ressourcen haben als Andere. Seit 2006 ist Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt durch das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz verboten, in dem allerdings Diskriminierungsmerkmale ungenügend abgedeckt sind und welches durch Ausnahmeregelungen Lücken aufweist. Betroffene von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt nehmen in den wenigsten Fällen Anspruch auf juristische Hilfe, da die Hürden groß sind, Beratung nicht immer verfügbar ist. Auf Bundesebene ist die Antidiskriminierungsstelle des Bundes sehr aktiv, das Thema durch Forschung, Leitlinien und Kampagnen zu bearbeiten. Auch das Land Berlin, welches ein Landesantidiskriminierungsgesetz verabschiedet hat, und über eine Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt sowie ein Beratungsnetzwerk verfügt, ist gut aufgestellt. Das Land Thüringen hat mit der Enquete-Kommission die Problematik erkannt. Allerdings ist die Datenlage trotz Landesantidiskriminierungsstelle mangelhaft. In Thüringen existieren weder LADG, noch eine landeseigene Fachstelle. Auch die Einrichtung einer unabhängigen landesweiten Antidiskriminierungsstelle verzögert sich. In Weimar konnte durch empirische Erhebungen Diskriminierung in verschiedenen Formen festgestellt werden. In den Interviews wurde von Erfahrungen, offener, verdeckter und Preisdiskriminierung (beziehungsweise Betrug um Mietkaution von Ausländer:innen) sowie Hinweisen auf Steering berichtet. Keine:r der Betroffenen konnte rechtliche Hilfe in Anspruch nehmen. Die Ergebnisse des Testings sind aufgrund einer zu kleinen Strichprobe nicht valide. In überlokalen Verfahren, etwa in ganz Thüringen könnte sich die Methode aber dafür eignen, Tendenzen im Bezug auf Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt zu untersuchen Die Antidiskriminierungsarbeit in Weimar stellt sich mit einer neu gegründeten Beschwerdestelle und dem Antirassismus-Netzwerk momentan neu auf.

#### Forderungen

Als Ableitung der im Beitrag gesammelten Informationen in konkrete Handlungsempfehlungen werden hier sechs Forderungen gestellt, die auch für die Erstellung des Thüringer Wohnleitbilds Beachtung finden sollten. Sie schließen sich an die Forderungen der Enquete-Kommission an und präzisieren diese für den Bereich der Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt.

1. Das Land Thüringen und die Antidiskriminierungsstelle des Landes Thüringen werden darum aufgefordert, breit angelegte Forschung bzw. Erhebungen zu Diskriminierung auf dem Thüringer Wohnungsmarkt durchzuführen und zu fördern. Hierbei soll neben der Erfassung von Diskriminierung auch Ursachenforschung betrieben werden.

Das Land Thüringen wird außerdem dazu aufgefordert, Maßnahmen für eine faire Vermietungspraxis und gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt einzuführen. Darunter folgende:

2. Der Erlass eines Landesantidiskriminierungsgesetzes
3. Die Weiterentwicklung der Landesantidiskriminierungsstelle sowie die Einrichtung einer unabhängigen Antidiskriminierungsstelle, (welche sich bereits etabliert, aber noch in der Entwicklung steckt)
4. Die Einrichtung einer dezentralen Beratungs- und Beschwerdestruktur für Opfer von Diskriminierung in ganz Thüringen mit rechtlicher Beratungs- kompetenz
5. Die Schulung und Sensibilisierung von Akteuren der Wohnungswirtschaft für eine faire, diskriminierungsfreie Vermietungspraxis
6. Eine Wohnungspolitik, welche bezahlbaren Wohnraum fördert, da Mangel von bezahlbarem Wohnraum zwar nicht die Ursache von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt ist, sich aber verstärkend auf diese auswirkt

## 5. Ausblick: Aktivistische Forschung

Der vorgelegte Beitrag argumentiert auf Basis einer Überzeugung, die sowohl Rassismus als auch Diskriminierung ablehnt und vertritt die Ideale einer pluralistischen Gesellschaft, in welcher alle Mitglieder:innen als gleichwertig betrachtet werden. In diesem epistemologischen Format der aktivistischen Forschung wird das generierte Wissen dem Zweck einer Handlungspraxis zugeführt, stellt gar Forderungen an Wohnungspolitische Akteure. Aber auch schon durch die erhöhte Aufmerksamkeit und Sensibilisierung für das Thema können merkbare Effekte eintreten: Vermieter:innen und Wohnungsgesellschaften werden mit ihren Vergabeentscheidungen konfrontiert, Mieter:innen lassen sich nicht länger alles gefallen. Im Laufe dieses Forschungsprojekts sind Kontakte und Vernetzungen in Weimar entstanden, die es zuvor nicht gab, die nun einen Beitrag zur Entwicklung der Antidiskriminierungsarbeit in Weimar leisten. Wir bleiben dran.

## 6. Literaturverzeichnis

ADS Antidiskriminierungsstelle des Bundes (o.J.) Die Gleichbehandlungsrichtlinien der Europäischen Union. URL:[https://www.antidiskriminierungsstelle.de/DE/ThemenUndForschung/Recht\\_und\\_gesetz/EU-Richtlinien/eu-Richtlinien\\_node.html](https://www.antidiskriminierungsstelle.de/DE/ThemenUndForschung/Recht_und_gesetz/EU-Richtlinien/eu-Richtlinien_node.html) (29.01.2021).

ADS Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2015) Expertise: Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligungen. URL:[https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/Downloads/DE/publikationen/Experten/expertise\\_diskriminierung\\_auf\\_dem\\_wohnungsmarkt.html](https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/Downloads/DE/publikationen/Experten/expertise_diskriminierung_auf_dem_wohnungsmarkt.html) (28.02.2021).

ADS Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2020) Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage. URL: [https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/Downloads/DE/publikationen/Umfragen/umfrage\\_rass\\_diskr\\_auf\\_dem\\_wohnungsmarkt.html](https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/Downloads/DE/publikationen/Umfragen/umfrage_rass_diskr_auf_dem_wohnungsmarkt.html) (28.02.2021).

Beelmann, A., Noack, P., Dingfelder, J., Schmidtke, F., Lutterbach, S., & Schulz, A. (2019) Thüringen-Monitor Integration: Lebenslagen, Einstellungen und Perspektiven von Geflüchteten. URL: <https://www.komrex.uni-jena.de/komrexmedia/publikationen/tmi.pdf> (20.01.2021).

Beitzner, H. (2020) Wenn der Name nicht passt. *Süddeutsche Zeitung*. URL: <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/antidiskriminierungsstelle-des-bundes-miete-umfrage-1.4776282> (29.12.2020).

Best, H., Niehoff, S., Salheiser, A., Vogel, L. (2017) *Thüringen Monitor 2017. Thüringens ambivalente Mitte: Soziale Lagen und politische Einstellungen*. Jena: Friedrich-Schiller-Universität. URL: [https://www.landesregierung.thueringen.de/fileadmin/user\\_upload/Landesregierung/Landesregierung/Thueringenmonitor/thuringen-monitor\\_2017\\_schlussfassung.pdf](https://www.landesregierung.thueringen.de/fileadmin/user_upload/Landesregierung/Landesregierung/Thueringenmonitor/thuringen-monitor_2017_schlussfassung.pdf) (17.01.2021).

BT-Drs. (2020) *Deutscher Bundestag Drucksache 19/16479*. URL: <https://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/164/1916479.pdf> (01.02.2021).

difu Deutsches Institut für Urbanistik (2015) *Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier*. URL: [https://difu.de/sites/difu.de/files/archiv/projekte/2015\\_09\\_endbericht-nutzungsmischung-und-soziale-vielfalt.pdf](https://difu.de/sites/difu.de/files/archiv/projekte/2015_09_endbericht-nutzungsmischung-und-soziale-vielfalt.pdf) (28.02.2021).

Enquete Bericht (2019) *Ursachen und Formen von Rassismus und Diskriminierungen in Thüringen sowie ihre Auswirkungen auf das gesellschaftliche Zusammenleben und die freiheitliche Demokratie*. URL: [https://www.thueringer-landtag.de/fileadmin/Redaktion/1-Hauptmenue/6-Service\\_und\\_Kontakt/3- Presse/1-Pressemitteilungen/Dokumente/bericht\\_der\\_enquetekommission\\_6\\_1\\_ursachen\\_und\\_formen\\_von\\_rassismus\\_und\\_diskriminierungen\\_in\\_thueringen\\_sowie\\_ihre\\_auswirkungen\\_auf\\_das\\_gesellschaftli.pdf](https://www.thueringer-landtag.de/fileadmin/Redaktion/1-Hauptmenue/6-Service_und_Kontakt/3- Presse/1-Pressemitteilungen/Dokumente/bericht_der_enquetekommission_6_1_ursachen_und_formen_von_rassismus_und_diskriminierungen_in_thueringen_sowie_ihre_auswirkungen_auf_das_gesellschaftli.pdf) (02.01.2021).

Fairmieten-Fairwohnen (o.J.) *Über uns*. URL: <https://fairmieten-fairwohnen.de/ueber-uns-uebersicht/fachbeirat/> (19.01.2021)

Fairmieten-Fairwohnen (2020) *Leitfaden für Mieterinnen und Mieter und Beratungsstellen*. URL: [https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/Downloads/DE/publikationen/Leitfaeden/leitfaeden\\_wohnungsmarkt.pdf?blob=publicationFile&v=4](https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/Downloads/DE/publikationen/Leitfaeden/leitfaeden_wohnungsmarkt.pdf?blob=publicationFile&v=4) (16.01.2021)

Gestring, N., Janßen, A., Polat, A., (2006) *Prozesse der Integration und Ausgrenzung: türkische Migranten der zweiten Generation*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Harlander, T., Kuhn, G. (2013) *Einnischung – wie deutsche Städte die soziale Mischung fördern*. *Stadtbauwelt*, Nr. 196, 51–61.

Häussermann, H., Siebel, W., (Hrsg.) 2004: *Stadtsoziologie. Eine Einführung*. Frankfurt: Campus Verlag

Helbig, M., Jähnen, S. (2018) *Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen in 74 deutschen Städten*. Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung. URL: <https://bibliothek.wzb.eu/pdf/2018/p18-001.pdf> (28.01.2020)

Hinz T., Auspurg, K. (2017) *Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt*. In: Scherr A., El-Mafaalani A., Yüksel G. (eds) *Handbuch Diskriminierung*. Springer Reference Sozialwissenschaften. Springer VS, Wiesbaden.

Höhne, F. (2020): *Ach so, Sie sind Türkin aus: fluter Magazin Frühjahr 2020/ Nr.74, 20-21*.

Kopp, J., Steinbach, A., (Hrsg.) (2016) *Grundbegriffe der Soziologie*. Wiesbaden: Springer Fachmedien.

Kronauer, M., & Siebel, W. (2004) *An den Rändern der Städte: Armut und Ausgrenzung*. H. Häußermann (Ed.). Frankfurt am Main: Suhrkamp.

*Mdr Mitteldeutscher Rundfunk (2020) Antidiskriminierungsstelle kommt doch nicht 2020.* URL: <https://www.mdr.de/thueringen/keine-antidiskriminierungsstelle-mehr-in-diesem-jahr-100.html> (14.01.2021).

*Memarnia, Susanne (2020): Alles Zufall, oder was? Taz Magazin.* URL: <https://taz.de/Diskriminierung- bei-der-Wohnungssuche/!5655911/> (28.02.2021)

*Nikolow, R. (2013) Wenn Benachteiligung sichtbar wird.* URL: <https://www.migazin.de/2013/11/15/wohnungsmarkt-wenn-be-nachteiligung-sichtbar- wird/> (13.01.2021)

*Thüringer Allgemeine (2020): Migrationshintergrund erschwert die Wohnungssuche.* URL: <https://www.thueringer-allgemeine.de/leben/ratgeber/wohnen-und-garten/migrationshintergrund- erschwert-wohnungssuche-id228276651.html> (28.02.2021).

*Schmid, L. (2015) Ethnische Diskriminierung bei der Wohnungssuche: Feldexperimente in sechs deutschen Großstädten. Dissertation.*

*Stadt Weimar (2019) Statistisches Jahrbuch.* URL: [https://stadt.weimar.de/fileadmin/redaktion/Dokumente/ueber\\_weimar/statistik/jahrbuecher/JB\\_2019.pdf](https://stadt.weimar.de/fileadmin/redaktion/Dokumente/ueber_weimar/statistik/jahrbuecher/JB_2019.pdf) (28.01.2020)

*Scherr, A., El-Mafaalani, A., Yüksel, G. (Eds.). (2017) Handbuch Diskriminierung. Wiesbaden: Springer- Verlag.*

*Scherr, A. (2017) Soziologische Diskriminierungsforschung. In: Scherr, A., El-Mafaalani, Gökçen Yüksel, A. (Hrsg.): Handbuch Diskriminierung. Wiesbaden: Springer VS.*

*Swr Südwestrundfunk (2020) Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Augsburger Fall.* URL:

<https://www.swr.de/swraktuell/wohnungsmarkt-diskriminierung-100.html> (28.12.2020)

*Thadine (o.J.) Enquete-Kommission Rassismus, Die Empfehlungen der Enquete im Überblick.* URL: <https://www.thadine.de/inhaltepositionen/enquete-kommission-rassismus> (18.12.2020)

*Thüringer Allgemeine (2020): Migrationshintergrund erschwert die Wohnungssuche.* URL: <https://www.thueringer-allgemeine.de/leben/ratgeber/wohnen-und-garten/migrationshintergrund- erschwert-wohnungssuche-id228276651.html> (28.02.2021).

*TMIL Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (2018) 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen.* URL: [https://www.thueringen.de/mam/th9/tmb/v/zweiter\\_thuringer\\_wohnungsmarktbericht.pdf](https://www.thueringen.de/mam/th9/tmb/v/zweiter_thuringer_wohnungsmarktbericht.pdf) (28.01.2021)

*UNO United Nations Organisation (1948) Universal Declaration of Human Rights.* URL: [https://www.ohchr.org/EN/UDHR/Documents/UDHR\\_Translations/eng.pdf](https://www.ohchr.org/EN/UDHR/Documents/UDHR_Translations/eng.pdf) (01.02.2021)

*UNO United Nations Organisation (1966) Fact Sheet No.21, The Human Right to Adequate Housing.* URL: <https://www.un.org/ruleoflaw/files/FactSheet21en.pdf> (01.02.2021)

*Urbanplus Droste&Partner (2017) Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt: Interventionsmöglichkeiten in Berlin. Gutachten im Auftrag der Landesstelle für Gleichbehandlung - gegen Diskriminierung im Land Berlin.* URL: [file:///Users/LiFuWang/Downloads/gutachten\\_diskriminierung-auf-dem-wohnungsmarkt.pdf](file:///Users/LiFuWang/Downloads/gutachten_diskriminierung-auf-dem-wohnungsmarkt.pdf) (28.02.2021)

Wahlkompass, Landtagswahlen Thüringen 2019 (o.J.)

<https://wahlkompass-antidiskriminierung.de/ltwth2019/diskriminierung-von-gefluechteten-und-migrantinnen-auf-dem-wohnungs-markt-entgegenwirken/> (26.01.2021)

Zamzow, B., Krahl, A. (2021) Wohnen in Benachteiligten Stadtteilen. In: Eckardt, F., Meier, S., (Hrsg.) *Handbuch Wohnsoziologie*. Wiesbaden: Springer Fachmedien.

---

# Lücke(n) in der Nachbarschaft

## Über das Verhältnis von Nachbarschaft und Leerstand im Thüringer Wald

Paula Keppke | Cynthia Matthies | Anno Schmalstieg | Philipp Tommrich

Erste Annäherungen an eine Thematik...	188
Methodik und Herangehensweise	189
Reflexion zu Beginn	191
1. Fundamente einer Entwicklung	192
1.1. Systemische Kontextualisierung	
2. Zwischen Zerfall und Zusammenwachsen...	196
2.1. Wie aber zeigt sich das im Lokalen?	
Exkurs: Leerstand als Potential	
3. Momente des Zusammenwachsens...	207
3.1. Das Dilemma mit den Nachbarschaftsvorstellungen. Oder: Warum ein Tätigwerden trotzdem lohnt	
4. Warum aber ist es trotzdem so, wie es ist?	210
4.1. Ausblick. Oder: warum aus einem Projekt zwei werden können	
5. Fazit	219
6. Reflexion zum Abschluss	221
7. Literaturverzeichnis	222
8. Interviewverzeichnis	223
9. Abbildungsverzeichnis	224

## Erste Annäherungen an eine Thematik...

Beinahe sinnbildhaft stehen die ostdeutschen Bundesländer auch heute noch für Prozesse des Schrumpfens, Abwanderns und sich ausbreitender Leere: Eine symptomatische Zuschreibung, die zunächst einmal auf eine Vielzahl peripherer Räume in ganz Deutschland zutreffen dürfte, sich im Osten jedoch mit besonderer Brisanz zeigt. Ein spezifischer phänomenologischer Hintergrund lässt sich weit zurückverfolgen.

Nicht zuletzt durch die Wiedervereinigung 1990 lebte der Osten Deutschlands faktisch zu der Vorstellung eines „Land[es] schrumpfender Städte“ (Benke 2005: 61) auf. Im Rahmen des angestoßenen Transformationsprozesses verstärkte sich die bereits in vorangegangenen Entwicklungsphasen ablesbare Tendenz eines zunehmenden Bevölkerungsverlustes – die damit einhergehende, sich manifestierende Problematik leerstehender Gebäude und Wohnungen geriet auf die Agenda von Politik und Stadterneuerung (Rink 2017: 209-210, 213).

„Viele Bereiche waren schon vor der Wende unterbenutzt und nach der Wende wegen Funktionsmängeln schnell leergezogen und sind dann auch leer geblieben.“ (Schiffers 2021: 8)

Wagen wir nun einen Sprung in die gegenwärtige Zeit, so lässt sich Folgendes feststellen: Während in urbanen Räumen Leerstandsrückgänge verzeichnet werden können, sind insbesondere ländlich-periphere und strukturschwache Gemeinden und Städte auf gleichbleibend hohem, respektive steigendem Niveau von diesen betroffen. Deutlich zeichnen sich regionale Disparitäten ab (Bundestransferstelle Stadtumbau 2020: 8-9).

Eben solche räumlich zu verortenden Unterschiede lassen sich auch in Thüringen erkennen (ebd. 9-10). Gleichwohl wird konstatiert, dass Leerstände das Erscheinungsbild im Freistaat allorts prägen – in ihrer Gegenwärtigkeit treten sie in Erscheinung und bleiben dennoch vielfach vernachlässigt (Doehler-Behzadi/Krämer 2016: 10). Dasselbe gilt für die Problematisierung der Leerstandsthematik im Kontext ländlicher Räume: bislang fokussieren wissenschaftlicher Diskurs wie auch wohnungspolitische Strategien im Umgang mit Leerständen vordergründig städtische Zusammenhänge. Peripherie und Umland hingegen bleiben, trotz der sich dort aufzeigenden großen Bewandnis von Leerstand für die Menschen und ihre unmittelbare Umgebung, unterrepräsentiert (Schmied 2007: 2) – ein impulsgebender Faktor in Hinblick auf die nachfolgende Arbeit.

„Es gibt junge Leute, es gibt alte Leute, es gibt neue Häuser, es gibt alte Häuser, es gibt volle Häuser und es gibt leere Häuser, und die gehören hier einfach zum Stadtbild und zum Dorfbild dazu.“ (Schiffers 2021: 8)

Die Diskussion um Leerstand spannt sich in ein weites Feld auf und allein schon der Begriff des Leerstandes ist – wie sich noch zeigen wird – weniger augenscheinlich als er zunächst anmutet (siehe Teil 2: Zwischen Zerfall und Zusammenwachsen). Thematisch lässt sich die Forschung zwischen zwei divergent anmutenden Polen verorten (siehe u.a. BBSR 2019, Hannemann 2001, IBA Thüringen 2016, Kabisch 2001), wobei in dezidiert Form die direkten und indirekten Folgen einer scheinbar unvermeidbaren Leerstandsspirale erörtert werden. Analog dazu findet eine Betonung perspektivisch zu entwickelnden, differenzierten Methoden der Leerstandserhebung und -messung statt. Ausgehend von Analysen endogener Potentiale und zivilgesellschaftlichen Engagements betreffs eines wirkungsvollen Leerstandsmanagements, lässt sich zugleich eine weitere Betrachtungsebene ausmachen: Es schließt sich eine Auseinander-

setzung an das Thema an, die Leerstand in erster Linie als Ressource und Chance begreift und darüber einen grundsätzlichen Perspektivwechsel forciert.

„Es gibt so viel, was man in solche Leerstände reinbringen könnte und reinbringen kann: Freiräume schaffen, Plätze schaffen für Kreativität, zum Austausch, zur Schaffung einer neuen oder zur Bewahrung einer alten Identität.“ (Köhler-Terz 2020: 12)

Dem zunächst vagen, individuell gesetzten und teils normativ verklärten Begriff der Nachbarschaft kommt dabei eine bedeutende Rolle zu. Auf Ebene dieser wird gemeinschaftlich agiert und findet eine Neukonfiguration vorhandener Beziehungs- und Akteur:innen-Konstellationen statt: Initiativen bilden sich, gemeinwohlorientierte Vereine und Stiftungen finden ihre Interventionsräume, sog. Raumpioniere stoßen neue Ideen an. Leerstand, verstanden als gemeinschaftliche Aufgabe, kann – so die Auffassung – hierbei in mehrerlei Hinsicht einen enormen Mehrwert leisten (Doehler-Behzadi/Fischer 2016: 24).

„Was super hilfreich ist, ist wenn Menschen eines Ortes sich gemeinsam finden, um gemeinsam eine Ausrichtung für ihren Ort zu entwickeln. Und wenn diese Ausrichtung sich einfügt in das, was ökologisch gesehen, sozial, kulturell, wirtschaftlich unsere Zeit gerade braucht, wird das eine große Anziehungskraft haben können.“ (Meier 2021: 6)

Während in der aktuellen Debatte also Qualität und Nutzen problem- bzw. leerstandsorientierten Handelns im weit gefassten Kontext von Nachbarschaft Aufmerksamkeit finden, werden umgekehrt keine Aussagen zu möglichen Auswirkungen von Leerstand auf bestehende sozial-räumliche Strukturen und somit das Fundament jeglicher Entwicklungsprozesse getroffen.

„Wir haben bisher immer gesagt, dass der Leerstand ein Ergebnis der sozialen Prozesse ist. Was der Leerstand jetzt noch wiederum rückkoppelt oder zusätzlich auslöst, haben wir jetzt noch nicht so tief analysiert.“ (Schiffers 2021: 2)

Vor diesem Hintergrund wirft unsere Arbeit, bildlich gesprochen, einen Blick hinter die Kulisse. Anhand der Gemeinde Lauscha im Thüringer Wald wird exemplarisch der Frage nachgegangen, auf welche Weise sich die – im wahrsten Sinne des Wortes – vorhandenen „Lücken“ auf das sozial-räumliche Nachbarschaftsgefüge auswirken und inwiefern dieses wiederum den Umgang mit Leerstand bestimmt. Herausgearbeitet werden soll, welche anknüpfungsfähigen Strukturen für die Nutzung von Leerstand in Lauscha existieren, anhand derer eine „Stärkung“ der nachbarschaftlichen Wirkosphäre angestoßen werden kann.

### **Methodik und Herangehensweise:**

Als qualitative Sozialforschung fußt diese Arbeit primär auf diversen Expert:inneninterviews, die im Dezember 2020 und im Januar 2021 geführt wurden. Hierbei war das Ziel, einerseits durch fachliche Expert:innen aus den Bereichen Leerstandsentwicklung und Nachbarschaftsforschung übergeordnete Zusammenhänge der Thematiken zu erfassen und andererseits durch Interviews mit „Expert:innen des Alltags“ in Lauscha, also lokalen „Schlüsselpersonen“, einen Einblick in gelebte Realitäten vor Ort zu erhalten.

*Aus dem fachlichen Spektrum wurden folgende Personen interviewt:*

Thomas Meier

ist Architekt und Mitglied der LeerGut-Agenten (Netzwerk zur Belebung von Leerstand in Thüringen). Weiterhin ist er in der Beratung von gemeinwohlorientierten Projekten und Akteur:innen der Regionalentwicklung aktiv.

Dr. Sabine Müller-Herbers

ist im Planungsbüro Baader-Konzept als Projektleiterin für die Themen Flächenmanagement & Innenentwicklung zuständig. Im Rahmen dessen begleitet sie insbesondere Kommunen bei der Leerstandserfassung und -aktivierung.

Dr.-Ing. Bertram Schiffers

ist Projektleiter der Internationalen Bauausstellung Thüringen (IBA) und Koordinator/Initiator der LeerGut-Agenten (Netzwerk zur Belebung von Leerstand in Thüringen).

Dr. Olaf Schnur

ist Stadtforscher und beschäftigt sich insbesondere mit den Themen Quartiers- und Nachbarschaftsforschung sowie damit zusammenhängenden Steuerungsmodi.

*Als „Expert:innen des Alltags“ wurden in Lauscha insgesamt sieben Personen interviewt:*

Toni Köhler-Terz

ist Künstler und Initiator des Kulturkollektiv Goetheschule e.V., welcher eine ehemals leerstehende alte Schule in Lauscha nutzt, dort für Kunst- und Kulturschaffende Räume anbietet und Veranstaltungen organisiert.

Norbert Zitzmann

ist seit 2006 der Bürgermeister der Stadt Lauscha.

Die Aussagen der weiteren 5 lokalen Interviewpartner:innen finden sich in dieser Arbeit anonymisiert wieder und sind gekennzeichnet als Person aus Lauscha 1-5. Auch sie haben ihren Lebens- oder Arbeitsmittelpunkt in Lauscha und bekleiden zum Teil wichtige Positionen in der Dorfgemeinschaft, was sie als „Expert:innen des Alltags“ qualifiziert.

Ergänzend zu den Expert:inneninterviews liefert eine nicht repräsentative Umfrage weitere punktuelle Einblicke in das Lauschaer Nachbarschaftsgefüge. Thematisch zielt diese darauf ab, mehr über die persönlichen Wahrnehmungen der Lauschaer:innen zu ihrer Nachbarschaft und der Leerstandsthematik im Ort zu erfahren und so ein genaueres Bild des sozialen Gefüges zu erhalten. Die Umfrage war vom 15.01. bis zum 23.01.2021 online abrufbar und wurde über die Interviewpartner:innen, soziale Medien sowie einen Artikel in einer regionalen Zeitung verbreitet. Insgesamt beantworteten in diesem Zeitraum 43 Teilnehmende die Fragen (siehe Umfrage).

Aufbauend auf den Ergebnissen aus Interviews und Umfrage wurden die Inhalte zur Beantwortung der Forschungsfragen wie folgt strukturiert: Zu Beginn zeichnet ein erster Teil deskriptiv ein Bild der gegen-

wärtigen Situation in Lauscha und ihrer konstituierenden Hintergründe (siehe Teil 1 Fundamente einer Entwicklung). Daran anschließend wird dargelegt, welche Veränderungen im Lauschaer Sozialgefüge durch Leerstand ausgelöst wurden (siehe Teil 2: Zwischen Zerfall und Zusammenwachsen). Ein theoretischer Exkurs zeigt mögliche Potentiale auf, die in der Nutzung von Leerstand im Allgemeinen liegen können (siehe Exkurs: Leerstand als Potential). Auf Grundlage dessen folgt eine Darstellung von vorhandenen Ermöglichungsstrukturen in Lauscha, welche zu einer potenziellen Stärkung des sozial-räumlichen Nachbarschaftsgefüges beizutragen vermögen (siehe Teil 3: Momente des Zusammenwachsens). Abschließend analysiert diese Arbeit, weshalb herausgearbeitete Potentiale in Lauscha bisher trotzdem teils ungenutzt bleiben und inwiefern weitere Anknüpfungspunkte bestehen (siehe Teil 4: Warum aber ist es trotzdem so, wie es ist...?).

Rahmend erfolgen vor dem ersten inhaltlichen Teil sowie final kurze Reflexionen, um u. a. die Grenzen der Arbeit sowie eigene Positionen und eventuelle Zuschreibungen in den Blick zu nehmen und die Ergebnisse kontextualisieren zu können.

### Reflexion zu Beginn:

Gleichwohl unsererseits von vornherein der Anspruch bestand, möglichst wertfreie, neutrale Erkenntnisse zu generieren und die vorgefundenen sozialen Phänomene objektiv zu beschreiben und aufzuschlüsseln, muss letztlich konstatiert werden, dass ein Forschen losgelöst von eigenen Wertvorstellungen und Annahmen – zumindest für uns und im Rahmen dieser Arbeit – nicht gänzlich zu realisieren war. Im Sinne möglichst großer Transparenz ist es uns daher ein Anliegen, vorab darauf hinzuweisen, dass eine gewisse subjektive „Einfärbung“ aufgrund unserer eigenen (normativen) Einstellung zum Forschungsgegenstand – also Nachbarschaft und Leerstand – in die Einordnung und Beurteilung der Ergebnisse miteinbezogen werden muss. Auch wir haben ein bestimmtes Verständnis davon, was wir als wünschenswert erachten und was nicht, ebenso wie davon, welche nachbarschaftlichen und auch gesellschaftlichen Entwicklungen erstrebenswert wären. Hierzu zählt bspw. verstärkt kollektives, proaktives und nachhaltiges Handeln. Dass hier jedoch nicht abschließend von richtig und von falsch die Rede sein kann und dass individuelle Realitäten auch individuelle Positionen hervorbringen, steht fest. Dem kommt auch insofern eine große Bedeutung zu, als dass das Thema der Nachbarschaft schon von Natur aus sehr komplex ist und auf vielfältige Weise begriffen werden kann. Daher sind gesetzte Konnotationen, die sich in Aussagen wie „Stärkung der Nachbarschaft“, „positive Wirkung“ oder „dysfunktionale Strukturen“ widerspiegeln sicherlich zu hinterfragen und müssen für jede:n aufs Neue kontextualisiert werden.

Letzten Endes können wir nicht mit Gewissheit sagen, was am „vorteilhaftesten“ für Lauscha, die dort lebenden Menschen, ihre nachbarschaftlichen Beziehungen oder die dortige Leerstandsentwicklung wäre. Dennoch kann an der ein oder anderen Stelle eventuell das Bild entstehen, dass dem so wäre. Es handelt sich dabei allerdings einzig um eine von wahrscheinlich vielen möglichen Wahrheiten, die sich aufbauend auf den uns zur Verfügung stehenden Informationen und Einschätzungen sowie vorgeschalteten Auseinandersetzungsprozessen hervorgeraten hat. Dem Ziel eines „Aufdröselns“ bestehender Zusammenhänge soll das jedoch keinen Abbruch tun. Im Gegenteil ist dieses Aufdröseln für eine handlungsfähige Planung und das Analysieren und auch Korrigieren eigener Standpunkte – eine umfassende und dauerhafte Reflexion vorausgesetzt – sogar unerlässlich.

Abschließend sei noch darauf verwiesen, dass neben unserer – zwar in gewisser Weise subjektiven, doch zugleich durch ausführliche Recherchen geformten – Einstellung zum Thema auch die Inhalte aus den

Interviews zunächst als Einzelmeinungen gewertet werden müssen. Es handelt sich weniger um allgemein belastbare Ergebnisse wissenschaftlicher Arbeit als vielmehr um solitäre Aussagen, die als solche anzuerkennen sind. Nichtsdestotrotz können diese – den „Background“ der Interviewpartner:innen im Hinterkopf behaltend – als relevant und in Teilen auch übertragbar angesehen werden, spiegeln sie doch Ansichten von Personen wider, die sich jede auf ihre Weise als Expert:innen bestimmter Bereiche qualifiziert haben.

## 1. Fundamente einer Entwicklung

Bevor nun tatsächlich Blicke hinter die Kulissen möglich werden, gilt es zunächst, den Vorhang überhaupt zu lüften. Soll heißen, Lauscha muss als Untersuchungsort fokussiert sowie die dort vorhandenen Entwicklungs- und Hemmfaktoren mit potentieller Relevanz für Nachbarschaft und Leerstand herausgestellt werden. Erst über diese Bestandsaufnahme kann das gesammelte Wissen, die Inhalte unserer Forschung letztlich eingeordnet und weitergedacht werden.

1.1. *„Die Häuser stehen hier, aber in jedem Haus lebt eine Person und jedes Haus hat 3 Etagen“ (Person aus Lauscha 1 2021: 2)*

In der Auseinandersetzung mit der Geschichte Lauschas wird schnell ersichtlich, dass insbesondere die Glasindustrie eine prägende Determinante für die Entwicklung der Kleinstadt war und auch heute noch ist. Durch das seit der Ortsgründung 1597 tief mit Entstehung und Entwicklung des Ortes verwobene Glaskunsthandwerk verfügte Lauscha lange Zeit über eine große wirtschaftliche Stabilität. Prosperität im Sinne eines Wachstums von Bevölkerung und Stadtgebiet ging damit Hand in Hand (Zitzmann 2021: 3).

Einer dadurch notwendigen räumlichen Expansion waren aufgrund der geografischen Lage des Ortes im Kerbtal jedoch schnell Grenzen gesetzt. Der dringliche Bedarf an neuem Wohnraum mündete infolgedessen in eine stark zweckorientierte Architektur (Person aus Lauscha 4 2021: 4). Zur optimalen Ausnutzung der örtlichen Gegebenheiten wurden die Grundstücksparzellen in ihrer Größe auf ein Minimum reduziert und mit großer Konsequenz eine dichte Bauweise verfolgt (Person aus Lauscha 3 2021: 3). In den errichteten Häusern mussten – da das traditionelle Glashandwerk in Heimarbeit verrichtet wurde – dabei zugleich ausreichend Wohn-, aber auch Lager- und Arbeitsräume zur Verfügung gestellt werden. Noch heute weist ein Großteil der Lauschaer Gebäude daher kaum weniger als drei Etagen auf. Diesem flächenmäßig hohen Raumangebot stehen in vielen Fällen inzwischen jedoch verhältnismäßig kleine Haushaltsgrößen entgegen. Insbesondere sich – demografisch bedingt – verändernde Wohnbedürfnisse dürften in diesem Zusammenhang wohl Ansätze für eine Erklärung bieten (Person aus Lauscha 1 2021: 2, Person aus Lauscha 4 2021: 3-4).

Mit Blick auf Leerstand und dessen Entwicklung sowie Veränderungen innerhalb der „Nachbarschaft“ scheint darüber hinaus noch ein weiterer Aspekt auf baulich-räumlicher Ebene von Bedeutung: Trotz der Größe der Gebäude sowie der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit sind die Immobilienpreise in Lauscha sehr gering. Ausschlaggebend dafür sind die traditionellen und in Teilen unzeitgemäßen Bauformen, aber auch die im Vergleich gering ausfallenden Thüringer Grundstückspreise (Destatis 2020: 8, Person aus Lauscha 3 2021: 3).

### 1.2. *„Es gibt etwas, was wirklich vorherrscht bei den meisten: Dass man Lauschaer ist.“ (Köhler-Terz 2020: 3)*

Aufgrund der engen Bebauung sind nachbarschaftliche Aufeinandertreffen in Lauscha nahezu unvermeidbar. Die teilweise sehr schmale Zuwegung zu den Grundstücken sorgt dafür, dass ein stilles Nebeneinander-Her-Wohnen eher weniger möglich ist. Beinahe gezwungenermaßen resultiert dies in der Entstehung nachbarschaftlicher Beziehungen (Person aus Lauscha 3 2021: 2).

„Verbindend ist, dass die Leute relativ eng aufeinander wohnen, also dass man doch eine relativ hohe Dichte hat. [...] In manchen engen Gassen und Straßen ist das schon extrem, also die [Menschen dort] sind dann schon aufeinander angewiesen und müssen auch Rücksicht aufeinander nehmen.“ (ebd.)

Neben der unmittelbaren räumlichen Nähe gibt es weitere Aspekte, die das Fundament bzw. den Gestaltungsrahmen nachbarschaftlicher Beziehungen vor Ort prägen: Gleichermäßen sehen sich die Lauschaer:innen konfrontiert mit lokalspezifischen Herausforderungen wie bspw. den im Thüringer Wald typischen starken Schneefällen. Aufgrund dieser war es schon „in der Vergangenheit [...] quasi unmöglich, den Winter ohne seine Nachbarschaft zu bestehen“ (Zitzmann 2021: 3-4). Betont wird Folgendes: „[Lauscha] ist eine kleine Stadt. Wir haben unsere ganz spezifischen Probleme und dort geht es nie alleine“ (Köhler-Terz 2020: 2). Zu den Problemen, die hier angeführt werden, zählt – so wird deutlich – auch der Leerstand (Person aus Lauscha 4 2021: 7).

Doch nicht nur die gemeinsame räumliche Situation, sondern auch kulturelle und historische Hintergründe sind bis heute tief in der sozialen Interaktionskultur Lauschas verankert. Über den eigenen unverkennbaren Dialekt und das traditionelle Berufsethos der Glasbläser:innen findet eine Identifikation mit dem Wohnort wie auch den dort lebenden Menschen statt (Person aus Lauscha 4 2021: 3). Weit zurückreichende familiäre Bande sowie – bedingt durch das geteilte und überregional bekannte Handwerk – Weltoffenheit und eine Notwendigkeit der Zusammenarbeit stellen dabei auch in diesen Tagen noch Fixpunkte des örtlichen Lebens dar (Person aus Lauscha 3 2021: 6, Zitzmann 2021: 2). Innerhalb der zahlreichen Vereine können die Anwohnenden in Lauscha ihre Interessen und Vorstellungen im Kreise Gleichgesinnter ausleben. Die Ursache für die Entstehung dieser, der Gemeinschaft zugutekommenden, Struktur liegt auch hier in der Vergangenheit: Begrenzte Möglichkeiten des Austauschs infolge der Ausübung des Glashandwerks innerhalb der eigenen vier Wände und ausschließlich umgeben von der Familie, gaben dafür den Anstoß (Zitzmann 2021: 4). Charakteristische Traditionen – wie sie sich auch aus den Vereinen herausgebildet haben – werden normalerweise im Rahmen verschiedener, über das Jahr verteilt stattfindender, Veranstaltungen und Feste zelebriert (Person aus Lauscha 5 2021: 2). Neben dem Zusammenkommen der ansässigen Bevölkerung ziehen diese auch Menschen von außerhalb an und können somit als maßgeblicher „Pull-Faktor“ für die Region und die Gemeinde selbst erachtet werden (Zitzmann 2021: 5).

### 1.3. *„Es ist ja auch so, dass hier eigentlich alles vorhanden ist“ (Person aus Lauscha 4 2021: 3)*

Neben einer stark ausgeprägten Vereinskultur und einer Vielzahl an Orten für Veranstaltungen und Naherholung verfügt Lauscha über essentielle Infrastruktureinrichtungen, die den Grundbedarf der Anwohnenden decken: so finden sich in der Gemeinde ein Lebensmitteldiscounter, eine Bäckerei und Fleischerei ebenso wie zwei Arztpraxen. Vor 20 Jahren noch konnte Lauscha jedoch mit ca. 30 verschiedenen Läden aufwarten und auf diese Weise eine weitaus breitere Kundschaft bedienen. Mit der Wiedervereinigung

und dem Bau der Hauptstraße vor wenigen Jahren wurde jedoch ein Prozess eingeleitet, der dafür sorgte, dass die Kundschaft nach und nach ausblieb und eine teilweise bedrückende Ruhe einkehrte (Person aus Lauscha 4 2021: 3).

„Naja, es ist natürlich schade, dass alles so kaputt gegangen ist in den letzten Jahren. Vor einem Jahr haben sie bei uns die Hauptstraße gebaut und da konnte man sehen, wie dann die ganzen kleinen Geschäfte, die von der Baustelle betroffen waren, und zu denen eben keiner mehr hingekommen ist, [...] nacheinander kaputt gegangen sind.“ (ebd.)

Trotz alledem mangelt es in Lauscha nicht an Arbeitsplätzen, wenngleich die Vielfalt wie sie früher einmal vorhanden war nun nicht mehr besteht. Auch hier hat – bildlich gesprochen – das Glashandwerk seine schützende Hand über den Ort gelegt und „Schlimmeres“ verhindert (BFS Glas Lauscha 2020). Zwar hat die Lauschaer Glasproduktion im überregionalen Kontext stark an Bedeutung verloren, für den Ort selber ist sie jedoch noch immer von hoher Bedeutung. Hinzu kommt – und auch diese Aspekte dürfen wohl als „Pull-Faktoren“ gewertet werden – dass Lauscha sowohl über einen Kindergarten als auch eine Grundschule verfügt und mit Bus und Bahn verhältnismäßig gut an die Region angebunden ist. Zusammenfassend lässt es sich auch wie folgt ausdrücken:

„Es ist halt so, dass Immobilien in Lauscha sehr günstig sind, das ist ja schon mal attraktiv. Und dann gibt es u. a. uns [das Kulturkollektiv Goetheschule e.V.] und so ist nicht gar nichts los, und dann hat man hier einen guten Zugang zu Kindergartenplätzen und so weiter und so fort, was auch nicht schlecht ist! Und durch den Mangel an jungen Leuten, den man ja selbst produziert hat, gibt es natürlich auch Arbeitsplätze.“ (Köhler-Terz 2020: 5)

Wo Licht ist, da ist jedoch bekanntermaßen auch Schatten, oder anders: neben Strukturen und Sachverhalten, die im „positiven“ Wirkung entfalten könnten und dies bereits schon tun, lassen sich in Lauscha auch „dysfunktionale Gegebenheiten“ ablesen, welche ebenfalls – wie es in Folge auch geschehen wird – benannt werden müssen.

### 1.1. Systemische Kontextualisierung:

Eingebettet in systemische Kontexte auf anderen, respektive höheren Regulationsebenen können weitere Facetten ebenso wie Hintergründe der aktuellen Situation in Lauscha offengelegt werden. Es folgt daher eine kurze Darlegung einiger mit Blick auf die Forschung relevant erscheinender Sachverhalte und Entwicklungen auf ebendiesen Ebenen. Abgebildet wird gleichwohl nur ein Ausschnitt, der aufgrund wiederkehrender Nennungen in den Interviews gewählt ist und keinen Anspruch auf jegliche Art von „Vollständigkeit“ erhebt.

Die Wiedervereinigung 1989 gab in vielen Regionen der neuen Bundesländer Anstoß für einen enormen ökonomischen Niedergang, flankiert durch den Verlust zahlreicher Arbeitsplätze. Diese Entwicklungen fielen zusammen mit einer sich radikal globalisierenden Weltwirtschaft und allgemeinen Tertiärisierungstendenzen der westlichen Industrienationen (Hannemann 2002: 15). Im Rahmen dieser voranschreitenden Veränderungsprozesse kam es in Lauscha insbesondere zu einer abnehmenden Relevanz der Glasindustrie als Wohlstandsgarant. Das hatte weitreichende Folgen:

„Die deutsche Wiedervereinigung hat zu großen Veränderungen für die Lauscher Bevölkerung und den Ort an sich geführt [...] Eine Entwicklung wurde ins Rollen gebracht, die letztlich neue Hürden entstehen ließ in Hinblick auf die gesamtörtliche Bedeutung und das nachbarschaftliche Zusammenleben.“ (Zitzmann 2020: 6-7)

Teils in der Wiedervereinigung, teils jedoch auch in allgemeinen demographischen Entwicklungen begründet zeigten sich in peripheren Räumen außerdem große Veränderungen der Bevölkerungsstruktur. Infolge der Abwanderung junger Menschen in die wenigen Ballungsräume oder in die sog. alten Bundesländer verstärkte sich der Trend einer zunehmenden Alterung der Gesellschaft (Hannemann/Kabisch/Weiske 2002: 7). Solche sich gegenseitig bedingenden Prozesse werden auch in Lauscha gesehen:

„Das hängt ja irgendwo in einem gesamten Gesamtzusammenhang: Wenn ich keine jungen Menschen mehr dahabe und die Bevölkerung schrumpft, werden die Läden weniger, werden die Gaststätten weniger, werden die kulturellen und Freizeitangebote weniger... Andererseits werden wenig junge Menschen, die daran interessiert sind sich einzubringen, hierherziehen, wenn es solche Angebote immer weniger gibt.“ (Köhler-Terz 2020: 8-9)

Quer durch die Gesellschaft lässt sich darüber hinaus in den letzten Jahrzehnten eine Ausdifferenzierung der Lebensstile und starke Individualisierungstendenzen erkennen. Das führt u.a. zu einer abnehmenden Relevanz von klassischen Beziehungsgefügen wie der Kernfamilie. Insbesondere auf Quartiersebene wachsen damit die Anforderungen an nachbarschaftliche Sozialgefüge (Schnur 2018: 6-8).

„Das ist ja eine generelle Tendenz der letzten 20, 30, 40 Jahre [...] Das hat ja auch mit verschiedenen Lebensentwürfen, Lebensgeschichten, zu tun. Arbeiten auswärts, Familie löst sich auf, das ist so der allgemeine Punkt vom demografischen Wandel. Das haben wir schon.“ (Person aus Lauscha 3 2021: 1)

Die genannten Themen sind auf vielfältige Art miteinander verflochten und es bestehen wechselseitige Abhängigkeiten. So scheinen bspw. die Wanderungsbewegungen junger Menschen in die Ballungsräume oft durch den Niedergang der Industrie bedingt, welcher u. a. durch die Verlagerung von Produktionsstandorten ins Ausland begünstigt wurde. Im Zusammenspiel mit den vielfältigen Möglichkeiten, die der jungen Generation mit all ihrer Individualität auch räumlich offen standen, kam es zu einem Zurückbleiben der älteren Generation in den großen Häusern Lauschas. Das führt heute zu Problemen für das Erbringen der Leistungen der Daseinsvorsorge:

„Das ist das, was in den nächsten Jahren als zu lösende Aufgabe auf das Gemeinwesen zukommen wird, nämlich solche nachbarschaftlichen Strukturen zunehmend durch professionelle Strukturen zu ersetzen. Weil einfach der demographische Wandel fortschreitet und auch die, jetzt noch Dienstleistungserbringenden, dann zu Dienstleistungsempfängern werden.“ (Zitzmann 2020: 3)

Zum Abschluss dieser Bestandsaufnahme stellt sich die Frage, wie die Menschen in Lauscha mit diesen genannten prägenden Momenten ihres alltäglichen Zusammenlebens, allen voran dem Leerstand, umgehen und inwiefern sich dies im gesamten Sozialgefüge widerspiegelt. Ob angesichts der zahlreichen Herausforderungen eher ein soziales Zusammenwachsen oder ein zunehmendes Auseinanderrücken der Lauschaer:innen stattfindet, soll im Folgenden herausgearbeitet werden.

## 2. Zwischen Zerfall und Zusammenwachsen...

Vielfach werden ländliche Räume und dörfliche Strukturen intuitiv und unhinterfragt mit dem Idyll intakter Nachbarschaften und einer ausgeprägten zwischenmenschlichen Beziehungskultur in Verbindung gebracht. Im Falle eines Einwirkens externer „Bedrohungen“ wird dabei allzu schnell eine direkte Brücke zu der weiteren Intensivierung des ohnehin etablierten kollektiven Zusammenhalts geschlagen (Brüschweiler/Hüllemann/Reutlinger 2015: 24-26). Denn: „Wo Gefahr ist, da wächst das Rettende bekanntlich auch“ (Zitzmann 2021: 16).

Um solch einer Verkürzung von vornherein vorzugreifen, bedarf es – wie es im vorangegangenen Part bereits in Teilen erfolgt ist – einer situativen Kontextualisierung. Erst auf diese Weise gelingt eine differenzierte Annäherung an das Gebilde der „Nachbarschaft“, wird es möglich, Formations- und Veränderungsprozesse des vorhandenen sozial-räumlichen Gefüges aufzudecken und zu deuten (Lingg/Reutlinger/Stiehler 2015: 19-20). Gleichwohl sich theoretisch verankerte Erkenntnisse zu Nachbarschaft und deren Entwicklung wohl nie 1:1 auf reale Zusammenhänge übertragen lassen, so ist letztlich dennoch von Folgendem auszugehen: Das Resultat der Einflussnahme äußerlicher Störfaktoren – im Falle Lauschas ein signifikantes Leerstandsvorkommen – wird sich im Kontext von Nachbarschaft zwangsläufig zwischen „Erosion“ oder „Renaissance“ bewegen. Mit anderen Worten: Es gibt kaum andere Möglichkeiten, als dass sich Leerstände positiv, negativ, oder eben gar nicht auf Nachbarschaften auswirken!

Inwiefern sich die bedeutungsgeladenen Begriffe „Erosion“, beziehungsweise „Renaissance“ auf Lauscha anwenden lassen, gilt es nun zu überprüfen. Dabei muss insbesondere den Unterschieden im Verständnis von Leerstand sowie im Zugang zu Nachbarschaft Aufmerksamkeit geschenkt werden. Bevor jedoch die leerstandsbedingte Entwicklung der „Nachbarschaft“ in Lauscha tatsächlich in den Blick genommen wird, sollen eingangs einige grundsätzliche – indes für unser Beispiel nicht weniger relevante – Ausführungen zur Bedeutung von Leerstand als solchen und für die betroffenen Orte vorgenommen werden. Diese sind aus den im Zuge unserer Forschung durchgeführten Interviews hervorgegangen:

These 1:

Leerstand wird erst zum Problem, wenn er zur Last wird. (Meier 2021: 2)

Im Grunde kann Leerstand zunächst also ganz wertneutral als das verstanden werden, was er ist: eine leerstehende Wohnung, ein unbewohntes Haus, eine ausgediente Gewerbeeinheit... (Schiffers 2021: 1). Erst mit der Dauer des Fortbestehens und der Häufung im Aufkommen werden Leerstände zu einer Belastung für Kommunen, deren Einwohnende wie auch für private Eigentümer:innen. Von Bewandnis ist in diesem Zusammenhang die sich offenbarende Relation zwischen einerseits der Präsenz vorhandener Leerstände und Prekarität der Gesamtsituation sowie andererseits einer veränderten Bedeutungszuschreibung – auch auf Ebene der Nachbarschaft.

These 2:

Leerstand ist immer geknüpft an die Möglichkeit einer Wiederaneignung und somit einer Veränderung in der Nachbarschaft. (Schnur 2021: 3-4)

Egal ob für neu Hinzuziehende oder Rückkehrende, Leerstände verstanden als unbewohnte Immobilien sind letztlich zur Verfügung stehende Wohnraumangebote und ermöglichen folglich Zuzug von außen. Auf unterschiedliche Weise und abhängig davon, was „mitgebracht wird“ stellen Zuzüge einen „Impact“

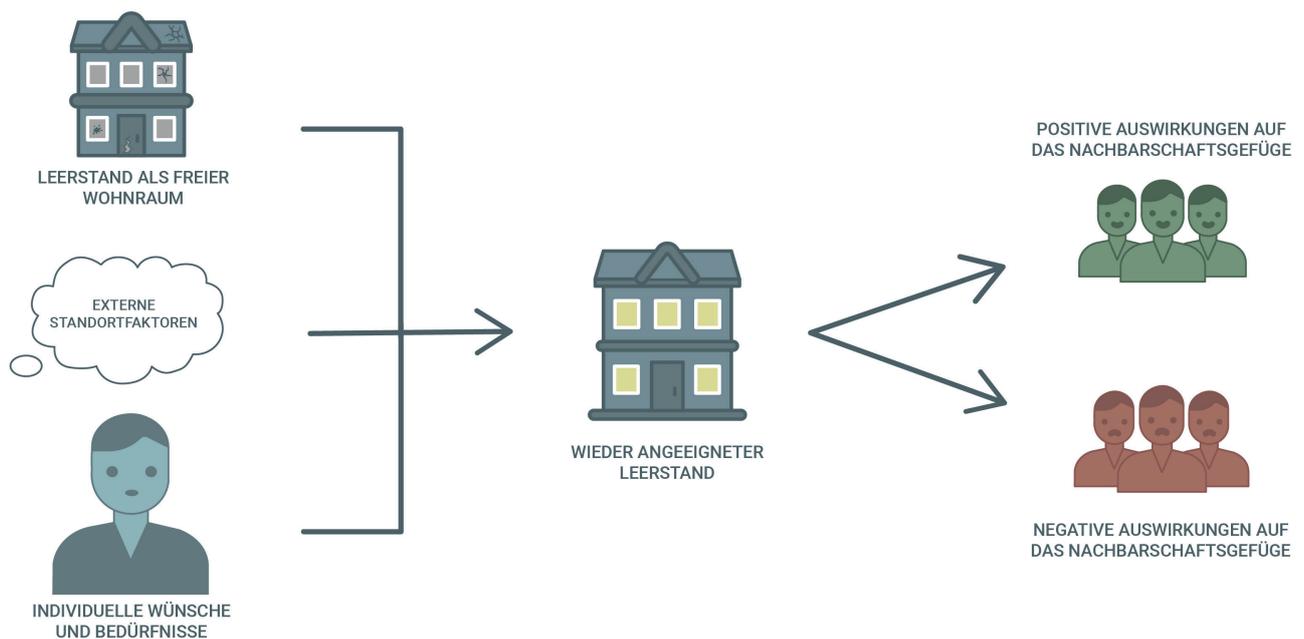


Abb. 1: Voraussetzungen für Wiederbelebung von Leerstand und dessen Auswirkungen auf das Nachbarschaftsgefüge.

für das bestehende Sozialgefüge dar – die Größe des involvierten Personenkreises und die Wirkkraft dieses „Impacts“ verhalten sich dabei antiproportional zueinander (ebd.). So ist also davon auszugehen, dass in kleineren Gemeinden die Auswirkungen infolge von Zuzügen wesentlich größer ausfallen werden.

Milieuspezifische Unterschiede oder Gemeinsamkeiten nehmen ebenfalls Einfluss und bestimmen schlussendlich, ob die sich abzeichnende potentielle Wirkkette Leerstand > Wohnraum > Zuzug überführt wird in eine „positive“ oder „negative“ Veränderung bzw. Konnotation der Nachbarschaft. Deutlich wird, dass diese als gruppenbezogenes Aushandlungsfeld begriffen werden muss, in dem grundsätzlich sowohl Exklusion als auch Inklusion einschließlich daran anknüpfender weiterer Entwicklungsschritte stattfinden kann (ebd.).

### These 3:

Die räumliche Akkumulation von Leerständen wird i.d.R. assoziiert mit verminderter Attraktivität und einem Rückgang an Lebensqualität. (Müller-Herbers 2021: 3, Schiffers 2021: 2)

Ausgehend von diesem Verständnis drängt sich ein Szenario auf, welches anstelle möglicher Zuzüge den Zusammenhang zwischen Leerstand und Wegzug fokussiert. Da dort, wo keine:r ist auch keine Nachbarschaft entstehen oder aufrechterhalten werden kann (Zitzmann 2021: 16) muss hier als Konsequenz mit einer Auflösung der Nachbarschaft im Sinne eines schrittweise erfolgenden Auseinanderrückens gerechnet werden. Atmosphärische Veränderungen und ein Rückgang an Lebendigkeit in mehrerlei Hinsicht verstärken dies (Meier 2021: 3). Leerstand reiht sich hier wie folgt in einen – zugegebenermaßen stark vereinfachten – Zyklus ineinandergreifender Momente örtlicher Umstrukturierung ein: Leerstand > Attraktivitätsverlust > Wegzug > Leerstand > Attraktivitätsverlust...

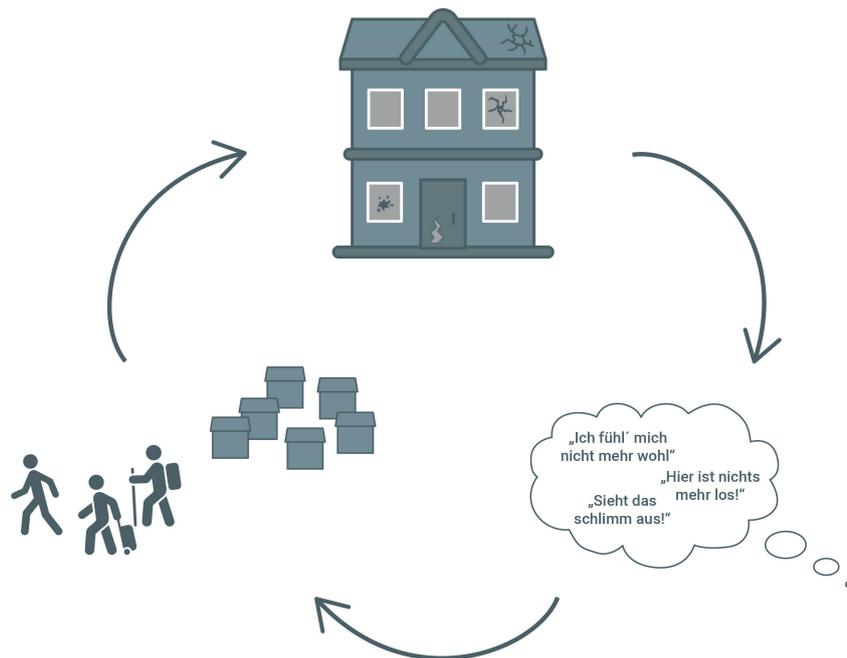


Abb. 2: Leerstandspirale.

#### These 4:

Für die Beurteilung des Wirkens oder Nicht-Wirkens von Leerstand im Kontext von Nachbarschaften müssen Eigentumsverhältnisse und baulich-räumliche Gegebenheiten in den Blick genommen werden. (Person aus Lauscha 2 2021: 3, Person aus Lauscha 3 2021: 3, Schiffers 2021: 2)

Ob ein leerstehendes Haus nun einem Investor in Übersee gehört, dem jegliche Bindung zum Standort und den dort lebenden Menschen fehlt oder aber der Kommune selbst, kann maßgeblichen Einfluss darauf nehmen, wie sich Leerstand letzten Endes entwickelt und auswirken kann (Schiffers 2021: 2). Von Verfall über unverändertes Fortbestehen bis hin zu Umnutzung und Wiederbelebung scheint alles denkbar. Daran können wiederum weitere ganz unterschiedliche Dynamiken anschließen, die das soziale Konstrukt vor Ort mitprägen (siehe Teil 4: Warum aber ist es trotzdem so, wie es ist...?). Wird dies nun unmittelbar in Bezug zu Prozessen des Zu- und Wegziehens gesetzt, wird ersichtlich, dass Standortbedingungen wie auch Wohnbedürfnisse zu Motoren für Trends in die eine oder die andere Richtung werden können.

#### These 5:

Leerstand darf nicht per se als etwas Negatives begriffen werden. (Schiffers 2021: 9)

Wie bereits in der Einleitung zu dieser Arbeit angeklungen, werden in der Diskussion um Leerstand einerseits die damit einhergehenden Herausforderungen beleuchtet und andererseits Möglichkeiten herausgestellt, die sich durch Leerstand eröffnen (siehe Einleitung: Erste Annäherungen an eine Thematik...). Dass Leerstand auch Ressource und Potential sein kann, soll an dieser Stelle nicht weiter vertieft werden (siehe Exkurs: Leerstand als Potential). Wesentlich ist jedoch im Hinterkopf zu behalten, dass einer negativen Konnotation von Leerstand eine positive entgegengesetzt werden kann, die sich auf Beispiele stützt, die sich in der Praxis bewährt haben (Meier 2021: 3-6, Müller-Herbers 2021: 5, Schiffers 2021: 4, 7).

## 2.1. Wie aber zeigt sich das im Lokalen?

Kommen wir nun zurück zu Lauscha: Dort lassen sich sowohl Momente und Grundlagen eines nachbarschaftlichen Auseinanderdriftens wie auch eines Zusammenwachsens feststellen. Diese sollen nun – beginnend mit Ersteren und unterlegt mit Aussagen von Anwohnenden sowie fachlichen Akteur:innen – nach und nach vorgestellt werden:

Nähern wir uns den Leerständen in Lauscha zunächst auf Ebene der vorhandenen Bausubstanz, so kann konstatiert werden, dass diese mit Vorstellungen modernen Wohnens nur bedingt vereinbar ist. Infolgedessen ist absehbar,

„[...] dass klassische Strukturen der Nachbarschaftshilfe, wie auch gemeinsames Herkommen, ein gemeinsam gesprochener Dialekt, der ja hier [in Lauscha] auch sehr stark ausgeprägt ist, Verwandtschaft und sowas wie Berufsethos einfach an ihre Grenze stoßen und man davon ausgehen muss, dass diese Bande in naher Zukunft sehr lose werden.“ (Zitzmann 2021: 5)

Wird dieser Argumentation gefolgt, so zeichnet sich für Lauscha ab, dass verbindende Elemente innerhalb der Nachbarschaft letzten Endes von individuellen, an den heutigen Standards orientierten Wohnwünschen ausgespielt werden. Gesellschaftlich getragene Veränderungen in der Praxis des Wohnens und Anforderungen, die an diese gestellt werden, bilden demnach perspektivisch die Grundlage für ein Fortbestehen der Leerstände und zugleich die Auflösung bestehender sozialer Bindungen. Hinzu kommt, dass auch in Lauscha die Besitzverhältnisse einer Wiedereaneignung oder Umnutzung der Leerstände an vielen Stellen einen Riegel vorlegen: „Weil die Gebäude oftmals nicht die Möglichkeiten bieten, dort zeitgemäß zu wohnen [...] und auch wegen der verzwickten Eigentumsverhältnisse muss eben mit dem Leerstand gelebt werden“ (ebd. 10). Der in These 4 aufgezeigte Nexus struktureller und räumlicher Gegebenheiten und nachbarschaftlicher Neujustierung kann folglich auch in Lauscha ausgemacht werden.

Rekurrierend auf These 2 und somit den Fakt, dass Leerstand als möglicher Raum für Zuzug erhalten kann, lassen sich ebenfalls Parallelen zwischen „Theorie und Praxis“ aufzeigen. Prinzipiell scheint dies auch selbstverständlich, denn „ja klar, wenn hier [nach Lauscha] ein Neuer herzieht, gibt es natürlich eine neue Nachbarschaft“ (Köhler-Terz 2020: 8). Auch dort gibt es Menschen, die – mit unterschiedlichen Motiven – neu hinzuziehen oder in die Heimat zurückkehren und damit Teil einer Transformation werden.

Fragen wir nun im Genaueren nach den Hintergründen des Leerstands in Lauscha, wird darauf verwiesen, dass es sich um ein Symptom des demografischen Wandels und Teil eines Wirkgefüges aus Wegzug, Ableben und fehlendem Zuzug handelt (Schnur 2021: 3-4, Zitzmann 2021: 13). Das Wegbrechen von Angeboten und eine atmosphärische Veränderung, die sich als „Deprifaktor“ (Person aus Lauscha 5 2021: 5) Ausdruck verleiht, schließen unmittelbar daran an, färben auf die Nachbarschaft ab und beeinträchtigen die Lebensqualität in großem Maße (Meier 2021: 3, Schiffers 2021: 2). Ein überwiegend negatives Empfinden knüpft sich seitens der in Lauscha Befragten an die gedankliche Auseinandersetzung bzw. die alltägliche Konfrontation mit dem Leerstand an (siehe Umfrage). Dies mag daran liegen, dass sich

„[...] ein gewisser Defätismus [verfestigt], sodass sich die Menschen, die zurückgeblieben sind, auch so fühlen, also als Abgehängte, Zurückgebliebene. Dieser atmosphärische Aspekt ist ganz wichtig und auch das Sicherheitsgefühl: Wenn Sie natürlich überall leere Wohnungen haben, dann ist das perforiert und führt gerade bei älteren Leuten zu Unsicherheitsgefühlen.“ (Schnur 2021: 4)

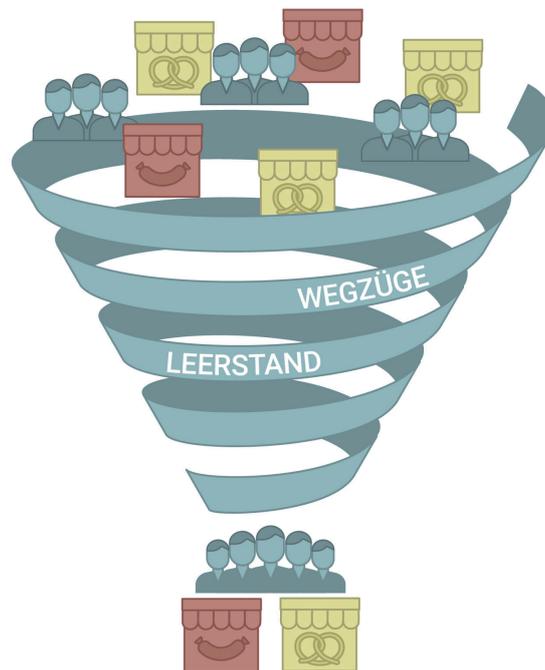


Abb. 3: Wegfall und Konzentration von Begegnungsräumen in Lauscha.

Faktisch gilt für Lauscha, dass von den ehemals 10.000 Einwohner:innen heute nur noch an die 3.000 verblieben sind (Köhler-Terz 2020: 4). Selbstverständlich geschah dies nicht „von jetzt auf gleich“, sondern als Prozess. Stück für Stück sind einzelne Dinge weggebrochen, haben sich nachbarschaftliche Voraussetzungen und Praktiken verändert. Die Rede ist bspw. von fehlenden infrastrukturellen Einrichtungen (siehe Umfrage) und Rückgang von Orten der alltäglichen Begegnung (Person aus Lauscha 3 2021: 5). Mit der Wiedervereinigung setzte in Lauscha eine sich zuspitzende und selbstverstärkende Dynamik ein, in der in großen Teilen Ursache und Entwicklung des Leerstands wie auch der Nachbarschaft an sich begründet liegt (Zitzmann 2021: 6-7). Wahrgenommen wird das wie folgt:

„Wenn ich keine jungen Menschen mehr dahabe und die Bevölkerung schrumpft, werden die Läden weniger, werden die Gaststätten weniger, werden die kulturellen und Freizeitangebote weniger... Andererseits werden wenig junge Menschen, die daran interessiert sind sich einzubringen hierherziehen wenn es solche Angebote immer weniger gibt. Das hängt alles zusammen!“ (Köhler-Terz 2020: 8-9)

Insbesondere das in diesem Zitat betonte Wegfallen von Funktionen und Angeboten durch Leerstand spielt innerhalb der Gemeinde Lauscha, aber auch generell im Kontext von Leerstand und Nachbarschaft eine große Rolle, denn „soweit in leerstehenden Gebäuden vorher Funktionen waren, die zum Leben beigetragen haben, also sprich, Konsumenten, aktive Nachbarn, Läden sowie Produktionsstätten, und diese dann nicht mehr da sind, wird das Leben ärmer, sind die Strukturen weniger dicht“ (Schiffers 2021: 2). Gasthäuser, Vereinsstätten und andere Treffpunkte fungieren als Raum für Austausch und Zusammenkommen, bilden in diesem Sinne also einen Rahmen, in dem Nachbarschaft gelebt und kultiviert werden kann. In Lauscha ist es heute so, dass an „Treffpunkte[n] wo man sich morgens oder beim Einkaufen begegnet schon einiges weggefallen ist“ (Person aus Lauscha 3 2021: 5). Infolgedessen findet eine Konzentration auf die wenigen verbleibenden Orte statt, spielt sich Nachbarschaft im „Kleineren“ ab (Person aus Lauscha 3 2021: 5, Person aus Lauscha 5 2021: 2).

Trotz der anmutenden Tristesse und scheinbaren Rückbildung eines tragenden Nachbarschaftsgerüsts, kann für Lauscha keine gänzlich „negative“ Bilanz gezogen werden. Rückblickend wird betont, dass

„[...] die deutsche Wiedervereinigung zu großen Veränderungen für die Lauschaer Bevölkerung und den Ort an sich geführt [hat] – eine Zunahme von Leerständen eingeschlossen. Die angestoßenen Veränderungen haben sich letztlich auch auf Ebene der Sozialstruktur niedergeschlagen: Das hat auch dazu geführt, dass bestimmte Formen des Zusammenlebens gestört worden sind, aber nicht, dass sich etwa die Lauschaer untereinander „in die Haare gekriegt“ hätten, [...], sondern dass man das Übel als von außen kommend identifizierte und man sich als schlecht weggekommen oder sonst wie von außen zurückgesetzt fühlte. Und das hat die örtliche Gemeinschaft gestärkt.“ (Zitzmann 2021: 6-7)

Leerstand wurde überspitzt gesagt also als Folge „externer Bedrohung“ wahrgenommen. Heute ist sicherlich zu hinterfragen, ob dem Leerstand noch eine solch große Bedeutung zukommt oder ob nicht vielmehr eine Relativierung vorgenommen werden muss (siehe These 1).

Unabhängig davon lässt sich über diesen kurzen Schwenk in die Vergangenheit jedoch ein wesentlicher Pfeiler dessen finden, wie in Lauscha Leerstände auch in Richtung Stärkung des sozial-räumlichen Beziehungsgerüsts gewirkt haben und weiterhin wirken. Gemeint ist damit ein kollektives Gefühl der Verbundenheit, das sich auch gegenwärtig noch als ausgeprägter Lokalpatriotismus und starke Ortsverbundenheit niederschlägt (Zitzmann 2021: 6-7). Der Leerstand wird als gemeinsames Thema und geteiltes Schicksal erachtet „bei dessen Anblick es viele[n] der Anwohnenden in Lauscha im Herzen schmerzt“ (Köhler-Terz 2020: 3, 4). So betrachtet sind die Leerstände also ein verbindendes Element auf übergeordneter Gemeindeebene. Den zuvor beschriebenen negativen Auswirkungen vermag das jedoch zunächst wenig entgegenzusetzen.

Wird das große Ganze jedoch heruntergebrochen und der Fokus auf einzelne Gruppen innerhalb der Nachbarschaft gerichtet, gilt dies bereits nicht mehr. Im Gegenteil ist es so, dass die Aktivierung von Leerständen zwecks Behebung funktionaler Schwächen in Lauscha kein singuläres Phänomen darstellt. Neben dem Kulturkollektiv Goetheschule e.V., Initiator der Sanierung und Wiederbelebung der alten Goetheschule in Lauscha, gibt es weitere Initiativen und Einzelpersonen, die praxisorientierte Lösungen für die Leerstandsentwicklung angeregt haben (ebd. 5). Dies ist insofern von Relevanz, als dass sich darüber Räume für Austausch und Begegnung eröffnet haben und neue Angebote geschaffen werden konnten (ebd. 11). Von einer höheren Warte aus erscheinen Involvierte als

„Protagonisten, die [anstelle nach außen hin dicht zu machen] sagen: Nein, im Gegenteil, euch stehen die Türen offen, kommt und seht und arbeitet mit. [...] Und guckt mal, hier in Lauscha mit dem Künstlerkollektiv, da gibt's Leute, die sind weltoffen und die ziehen dann weitere Leute an.“ (Schiffers 2021: 8)

Fest steht: In Lauscha kann eine Brücke zwischen Leerstand und einer Veränderung respektive Stärkung von Nachbarschaften geschlagen werden. Das Beispiel des Kulturkollektiv Goetheschule e.V. kann exemplarisch herangezogen werden, um dies zu verdeutlichen: Neue Familien konnten aufgrund des Wirkens des Vereins in Lauscha willkommen geheißen werden, andere wiederum wurden darüber zum Bleiben bewegt (ebd. 4). Mit Blick in die Zukunft und übertragen auf eine übergeordnete Betrachtungsebene könnte mit Vorbehalt geschlussfolgert werden, dass

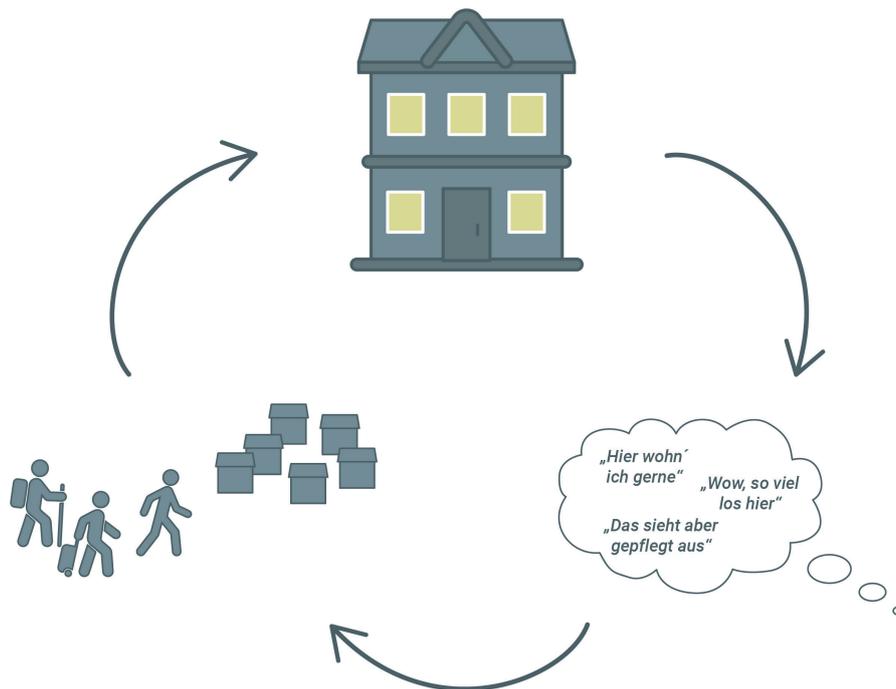


Abb. 4: Leerstandswiederbelebungszyklus.

„[...] wenn eine Gemeinschaft sich derart aufstellen würde und sagen würde, das ist unser Plan und hier sind unsere ersten Schritte, hätte das eine magnetische Wirkung. [...] Menschen würden in die Gegend ziehen [...], sodass man Leerstand dann tatsächlich ganz schnell füllen und er irgendwann eine rare Ressource darstellen würde.“ (Meier 2021: 6)

Wie sich gezeigt hat können Leerstände also durchaus auch „positive“ Folgen nach sich ziehen. Es bleibt jedoch zu klären, inwiefern es sich hier tatsächlich um den Leerstand an sich oder aber die Nutzung und Umnutzung von Leerstand handelt. Werden die Zusammenhänge innerhalb Lauschas auf ganzheitlicher Ebene betrachtet, schlägt die generelle Entwicklung eher in Richtung „Erosion“ und Auflösung des nachbarschaftlichen Gefüges aus. Leerstand kann hier gewiss als Treiber erachtet werden, muss jedoch als Teil eines Konglomerats verschiedener Prozesse, namentlich Überalterung, Wegzug, Angebotsrückgang in sozialer und kultureller Hinsicht, Attraktivitätsverlust und eingeschränkte Handlungsspielräume auf individueller Ebene, verstanden werden. Diese bestimmen im Zusammenspiel die Möglichkeiten der Gestaltung und Entwicklung von Nachbarschaft. An dieser Stelle jedoch bereits der Einschub, dass dies – wie wir im Weiteren vertiefen werden – mit Einschränkungen versehen ist (siehe Teil 4: Warum aber ist es trotzdem so, wie es ist ...?).

Im kleinmaßstäblichen und mit Blick auf einzelne Interessensgruppen – also im Grunde innerhalb „selbst gewählter Nachbarschaften“ – wächst die Lauschaer Bevölkerung hingegen zusammen und es werden Voraussetzungen geschaffen für die Ausweitung dieser Dynamik. Zwar ebenfalls ausgehend vom Leerstand an sich bildet das gemeinsame Agieren im Leerstandskontext den eigentlichen Kern dieses Vorgangs. Über dieses werden Impulse gesetzt und verschieben sich die eingespielten Routinen und Muster vor Ort.

„Erosion“ und „Zusammenwachsen“ – um nun den Bogen zurück zum Anfang zu schlagen – fallen in Lauscha wie sich zeigt zusammen. Diese in ganz unterschiedliche Richtung wirkenden Stränge, die sich bereits in den eingangs aufgestellten Thesen als Möglichkeiten aufgetan haben (siehe These 3 und 5), ste-

cken das Feld ab, auf dem sich Nachbarschaft und Leerstand wechselseitig beeinflussen. Sie führen dabei zurück in die Vergangenheit und bestimmen die Gegenwart. Ob sie jedoch notwendigerweise auch in Zukunft richtungsweisend sein müssen, bleibt zumindest an dieser Stelle noch offen.

### Exkurs: Leerstand als Potential

Wiederholt zeichnete sich v. a. seitens der Akteur:innen des fachlichen Spektrums ein Verständnis von Leerstand als Potentialraum ab. Klarzustellen ist, dass die Potentiale aus der Nutzung von leerstehenden Immobilien hervorgehen und weniger im Leerstand selbst gesehen werden. Für eine differenzierte Ausdeutung der lokalen Verhältnisse mit Blick auf die Sinnhaftigkeit von Leerstandsnutzungen ist eine Darlegung der hinter dieser Nutzung stehenden Potentiale notwendig. Das Denken ausgehend von bestehenden Herausforderungen legt den Blick frei auf Leerstand als Potential in zweierlei Hinsicht:

#### *1. Leerstand als Potential in der alltäglichen Nachbarschaftsrealität der Bewohner:innen*

Mithilfe von Leerstand kann einem Funktionsverlust, der den Alltag in den betroffenen Orten prägt, begegnet werden (Meier 2021: 3). Es ist jedoch keineswegs eine einfache Rückkehr zu alten Strukturen sinnvoll, sondern es muss vielmehr eine Anpassung an die Bedürfnisse der heutigen Zeit geschaffen werden (siehe 2. Leerstand als Labor und praktischer Lösungsraum für die großen gesellschaftlichen Fragestellungen). Können (wieder) Strukturen geschaffen werden, die den aktuellen Bedürfnissen der Menschen Rechnung tragen, wird das Leben in den peripheren Orten und Regionen deutlich attraktiver (Meier 2021: 4-5, Schiffers 2021: 2). Eine derartige Inwertsetzung mit Blick auf die Bedürfnisse der Bewohner:innen kann schlussfolgernd durchaus als mögliche Handlungsmaxime in der Dorftwicklung angesehen werden.

„Da muss man eigentlich die ganze Dorftwicklungsklavatur bespielen, um ein möglichst attraktives Umfeld bereitzuhalten, dass die Leute eben nicht weggehen oder die, die da sind [...] auch bleiben wollen oder [...] können.“ (Schnur 2021: 6)

Hinzu kommt, dass Projekte, die funktionale Bedürfnisse (wieder) erfüllen, eine große Strahlkraft in der Region haben und entsprechend für eine Art „Aufwind“ in diesen sorgen können (Meier 2021: 5). Durch solche Projekte „wären die Leute motivierter auch mal selber etwas zu machen. Vielleicht auch motivierter, etwas [selbst] in die Hand zu nehmen“ (Person aus Lauscha 3 2021: 7).

Wiederholt ging aus den Interviews hervor, dass – mit Blick auf die Stärkung des sozial-räumlichen Gefüges – die Schaffung von Orten der Begegnung eine Kernaufgabe darstellt, die über die Nutzung von Leerständen angegangen werden kann. Diesen Räumen wird von fachlicher Seite eine hohe Relevanz attestiert (Meier 2021: 2, 4, Schnur 2021: 6).

Die so wichtigen Begegnungen können – Olaf Schnur zufolge – durchaus organisiert werden. Bei sozialen Problemlagen in den Orten tragen öffentliche Stellen hierfür im Rahmen der Daseinsvorsorge eine Mitverantwortung. Mit dem von Schnur als „Kümmererstrukturen“ bezeichneten Ansatz zeichnet er ein Bild solidarischer Hilfe und eines kollektiven Aufeinanderachtgebens innerhalb der Dorfgesellschaft, in der neben der öffentlichen Hand auch vielfältige, auf Ebene der Nachbarschaft oder des Quartiers angesiedelten und vor Ort eingebetteten Akteur:innen eine Schlüsselfunktion innehaben können (Schnur 2021: 6-7). Mit dem Wiederaufsetzen dieser Strukturen kann oftmals auch ein „Empowerment“ der Individuen einhergehen. Solche „Ermöglichungsstrukturen“ sorgen, wenn sie weitergedacht werden, für mehr Möglichkeiten der Bewohner:innen, sich in einem gesicherten Umfeld aktiv und mit neuen Ideen in die Entwicklung der Orte einzubringen (ebd. 5).

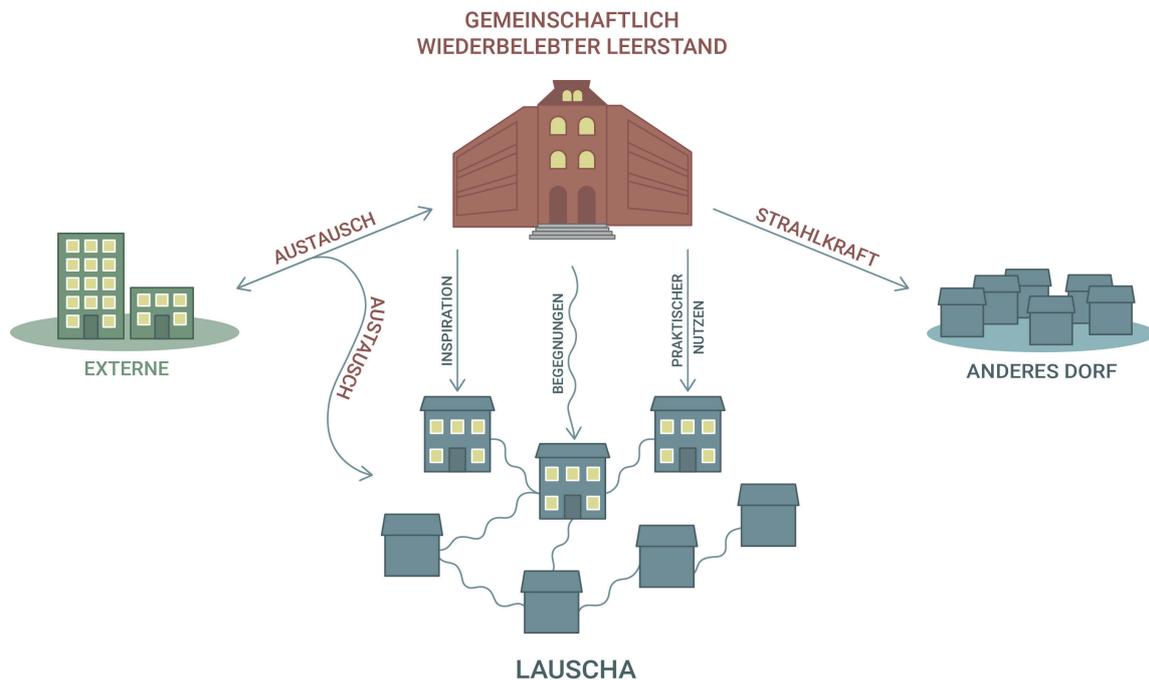


Abb. 5: Auswirkungen wiederbelebten Leerstandes.

Neben lokalen Begegnungen im Allgemeinen können einer weiteren, spezifischeren Form von Begegnungen im Leerstandskontext Potentiale zugemessen werden: Das Aufeinandertreffen von Alteingesessenen und Zugehenden/Ortsfremden im Rahmen von Leerstandsentwicklungen kann nach Meier und Schiffers in vielerlei Hinsicht bereichernd sein (Meier 2021: 5, Schiffers 2021: 7). Die Externen bringen (je nach eigener Milieu-Zugehörigkeit) neue Ansichten, Erfahrungen und Mindsets mit, während die Alteingesessenen über ein unvergleichliches Know-How über lokale Gegebenheiten und Zusammenhänge auf verschiedensten Ebenen verfügen (Meier 2021: 5). Es findet auf beiden Seiten i.d.R. eine Auseinandersetzung mit dem Gegenpart statt. Darüber kann ein besseres Verständnis der jeweils anderen Lebensrealitäten erreicht werden, wovon letztlich alle Parteien profitieren:

„Da finden ganz intensive Kontakte mit der Nachbarschaft statt. Da entscheidet sich auch, wie viel Integration [...] Ideentransfer aus gemeinsamer Arbeit entsteht. Unsere Hoffnung, Erwartung ist natürlich, dass das eine Zweibahnstraße ist, dass durch den Austausch auf Augenhöhe etwas in den Dörfern passiert, aber auch mit den Städtern, die aufs Dorf gehen.“ (Schiffers 2021: 7)

So sorgt der Zuzug insgesamt für neue soziale Verbindungen in den Orten. Es sei jedoch auch darauf hingewiesen, dass unterschiedliche Hintergründe auch Konfliktpotential bergen, zumindest jedoch der Anschluss an bestehende soziale Strukturen in den Orten darüber erschwert werden kann (Meier 2021: 5, Schnur 2021: 6).

## 2. Leerstand als Reallabor und praktischer Lösungsraum für die großen gesellschaftlichen Fragestellungen

Es wird deutlich, dass es die Zielsetzung hinter einer Belebung von Leerstand ist, die für die Nutzung möglicher Potentiale über das Individuum hinaus relevant ist. Auf den ersten Blick mag zwar die Aushandlung großer systemischer Fragestellungen im Kontext der Nachbarschaftsebene unnahbar und weniger relevant wirken, jedoch bietet u. a. genau diese den Rahmen für kleinschrittige Interventionen, die zu ebenjener Aushandlung notwendig sind und kann von den Prozessen entsprechend profitieren.



Abb. 6: Neue soziale Verbindungen durch die Wiederbelebung von Leerstand.

Vor allem Bertram Schiffers, Projektleiter der IBA Thüringen, attestiert Leerständen – verstanden als Reallabore für eine solidarischere Gesellschaft von morgen – große Potentiale. Er sieht Leerstand als einen möglichen Ausgangspunkt für eine Postwachstumsgesellschaft, in der Konsum eine deutlich geringere Rolle als heutzutage spielt (Schiffers 2021: 5). Grundsätzlich werden im Leerstand Möglichkeitsräume erkennbar, die das Aufbrechen alter und problematischer Muster ermöglichen und neue Arten des Zusammenlebens und Arbeitens aufzeigen. Leerstand bringt hieran anknüpfend neben einer Chance zur Selbstverwirklichung für das Individuum v. a. auch eine Stärkung des Gemeinwohls mit sich (Meier 2021: 2). Diesen Entwicklungen wird auf Dauer nicht nur eine größere Sinnhaftigkeit gegenüber den bisherigen Vorgehensweisen attestiert, sondern auch das Potenzial einer langfristigen finanziellen Entlastung der Kommunen. Im öffentlichen Diskurs spiegelt sich das jedoch bisher nur bedingt wider:

„Und nur mit diesen Steueranreizen kriegt der Bürgermeister mehr Einkommenssteuer, wenn die Leute sich ein Häuschen bauen. Die Kommune trägt ja langfristig auch alle Kosten. Stadtbeleuchtung, Müllabfuhr, Kindergärten und so weiter. Das ist auf Dauer eher ein Verlustgeschäft oder ein Nullsummenspiel. Diese Rechnung nochmal deutlicher aufzumachen, ist sicherlich auch eine Baustelle.“ (Schiffers 2021: 9)

Der bestehende gesellschaftliche Transformationsdruck durch sich verändernde Beziehungsgefüge (Siehe Teil 1.1: Systemische Kontextualisierung) zeigt zunehmend die Notwendigkeit einer Neuaushandlung gemeinschaftlicher Strukturen im Spannungsfeld zwischen Individualität und Gemeinschaftlichkeit (Schnur 2021: 8). Leerstände können auch für diese Aushandlungsprozesse einen Raum bieten, der die Entstehung neuartiger Strukturen und Gemeinschaftsentwürfe zulässt.

Aufgrund dieser Vielzahl an Potentialen plädiert Schiffers insgesamt für ein neues Verständnis von Leerstand, welches diesen als vielseitige Ressource anerkennt; gesellschaftlich, sozial, aber auch mit Blick auf die Klimakrise:

„Ich würde Leerstand nicht als Problem ansehen, den Perspektivwechsel würde ich da wirklich vorschlagen, als Riesenressource zu sehen, als graue Energie.“ (Schiffers 2021: 9)

Aktuelle gesellschaftliche Fragestellungen und Herausforderungen können folglich – so auch Thomas Meier – eine wichtige Rolle im Kontext von Leerständen spielen. Viele der diversen Gruppen, die im Rahmen von Leerstandsnutzung wirken, haben die Relevanz einer weiterreichenden Auseinandersetzung

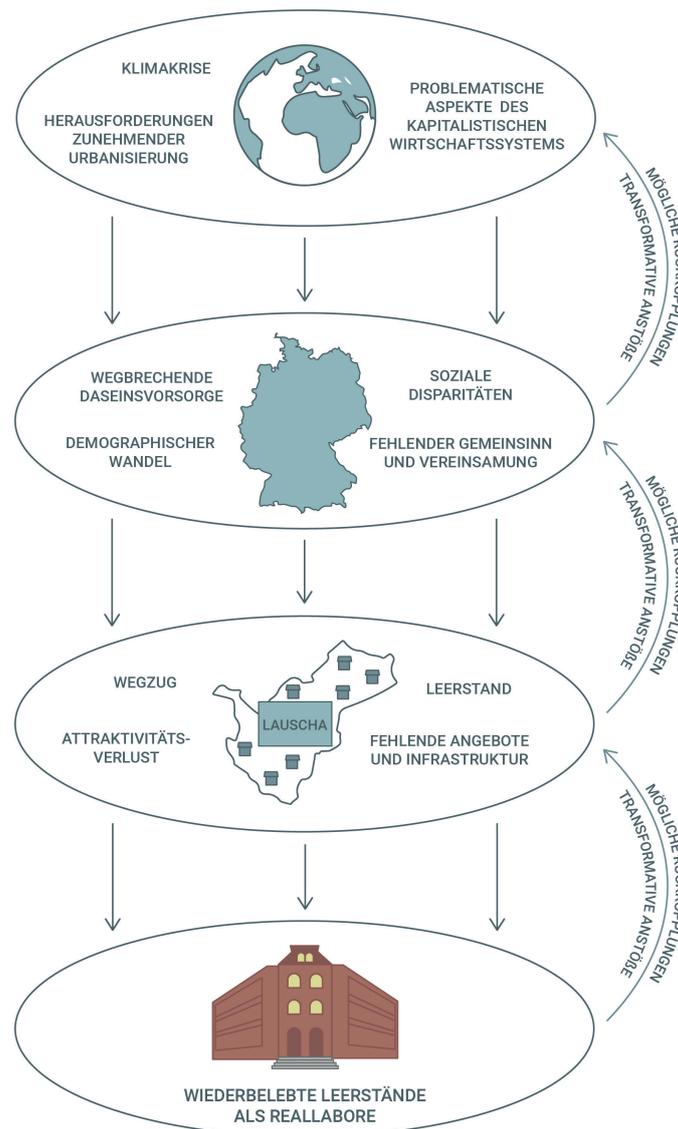


Abb. 7: Leerstand als Reallabor und Lösungsraum für übergeordnete gesellschaftliche Fragestellungen.

über die Grenzen des eigenen Projekts hinaus bereits erkannt:

„Das Bewusstsein, [...] vor Ort durch Leben in einer Region, einer ländlichen Region, auch durch ihren Lebensstil zur Veränderung beizutragen. Solche Potentiale begreifen mehr und mehr Gruppen.“ (Meier 2021: 3)

Es zeigt sich jedoch auch, dass die Behebung von Leerstand aus finanzieller Sicht oft nicht besonders ertragreich ist. Was erst einmal entwicklungshemmend scheint, offenbart sich auf den zweiten Blick als ein einer Kommodifizierung der Ansätze entgegenwirkendes Momentum, dass als Stärke angesehen werden kann: Die Motivation hinter der Leerstandsbelegung ist vom Grundsatz her oft transformativer und gemeinwohlorientierter Natur.

„Unsere Vermutung ist, dass man an der Entwicklung kein Geld verdienen kann, sondern dass es mehr um das Gute Leben auf dem Land geht, wie man das aus den bestehenden Ressourcen heraus

organisieren kann und das ist wahrscheinlich kein rein ökonomischer Gewinn, sondern das ist ein Gewinn an Lebensqualität, an ökologischer Qualität [...].“ (Schiffers 2021: 5)

Wird nun von einer in Zukunft steigenden Intensität und Relevanz der Debatte um die besagten Fragestellungen ausgegangen, so kann sich die Befassung einer Stadt- oder Dorfgesellschaft mit selbigen auch als Standortfaktor für die jeweilige Kommune auswirken. Eine gemeinsame Entwicklung von Perspektiven eines Ortes für die Welt und Gesellschaft von morgen kann entsprechend auch als Anziehungspunkt fungieren (Meier 2021: 6).

Zusammenfassend können Leerstände als Inspirations- und Möglichkeitsräume angesehen werden, die sowohl auf der lokalen als auch auf einer systemisch-transformatorischen Ebene Reallabore sein und über die Stärkung des Gemeinwohls ein Gegengewicht zu vielfältigen Herausforderungen setzen können. Es stellt sich jedoch die Frage, ob diese Potentiale in Orten wie Lauscha auch als solche erkannt werden. Vor allem in der Umfrage zeigte sich wenig direktes Verständnis von Leerstand als gemeinwohltzuträglicher Potentialraum, obwohl leerstandsnutzende Projekten wie das Kulturkollektiv Goetheschule e.V. oder das Freibad als positiv aufgenommen werden. Inwiefern an solche und andere „Türöffnerinstitutionen“ angeknüpft werden kann, soll der nächste Abschnitt klären.

### 3. Momente des Zusammenwachsens...

Sinn und Zweck der vorangegangenen Kapitel war es im Grunde, Momente des Zusammenwachsens und damit „Ermöglichungsstrukturen“ offenzulegen. Gemeint sind damit strukturelle Faktoren, die zunächst einmal rein theoretisch das Potential besitzen, über den Umgang mit Leerstand „positiven“ Einfluss auf das nachbarschaftliche Zusammenleben zu nehmen. Nachdem sich zuvor intensiv mit der Einflussnahme von Leerstand auf das sozial-räumliche Gefüge in Lauscha beschäftigt wurde, zielt dieses Kapitel frei nach dem Motto: „Wer suchet, der findet!“ nun darauf ab, direkte Schnittstellen zwischen einerseits Potentialen und andererseits perspektivischen Einflussmöglichkeiten herauszustellen und weiterzuführen.

„Ich denke überall, „die glorreichen guten alten Zeiten“. Die sind längst vorbei und die kommen so auch nicht wieder. Und wenn man das ernst nimmt und sagt, schauen wir mal, was wir jetzt brauchen... Das wäre ein Paradigmenwechsel, wo ich sagen würde, das könnte mehr Erfolg haben.“ (Person aus Lauscha 5 2021: 7)

Beginnen wir erneut auf baulicher Ebene: Die leerstehenden Immobilien Lauschas lassen sich vorwiegend in die zwei Kategorien Ladenflächen und Wohngebäude einordnen. Letztere bieten, auch aufgrund ihrer historisch bedingten Bauweise, Aufteilung und Größe verschiedene Möglichkeiten einer sinnhaften Wiederaneignung. Wie Leerstände darüber erneut mit Leben gefüllt werden können zeigt sich in Lauscha schon heute:

„Also ich könnte mich jetzt an ein, zwei, drei, vier, fünf Nutzungen leerstehender Immobilien erinnern, die in den letzten drei Jahren passiert sind. [...] Ein kleines, leerstehendes Wohnhaus ist durch eine bei uns ansässige Künstlerin gekauft worden, die dort mit Kind und Lebensgefährtin wohnt, und zwei Brüder haben ein leerstehendes Haus übernommen und dann dort mit anderen eine WG eingerichtet.“ (Köhler-Terz 2020: 5)

Es öffnet sich folglich ein Raum für Szenarien, die neben der persönlichen Entfaltung auch dem Gemein-

wohl dienlich werden können (siehe Exkurs: Leerstand als Potential). Die auf den ersten Blick schwierige Größe der produktionsgeprägten Gebäudestrukturen kann sich – positiv gewendet – als Türöffner für eine Vielfalt erweisen, die Lauscha von anderen Orten abhebt. Insbesondere Menschen, die offen sind für Veränderungen, die sagen „Ich zieh mich jetzt raus aus diesen städtischen Arbeits- und Konsumzusammenhängen und ich probiere da etwas Neues“ (Schiffers 2021: 6) könnten sich in dieser wiederfinden. Indirekt offenbart sich hier, dass um „ins Machen zu kommen“ eine spezifische Eigenmotivation erforderlich ist. Handlungsmuster, die seitens derjenigen erkennbar sind, die innerhalb Lauschas bereits als „Macher:innen“ bezeichnet werden könnten, verdeutlichen diesen Zusammenhang.

Spielen wir dies anhand eines Beispiels nun einmal durch. Auch hier bietet sich der Kulturkollektiv Goetheschule e.V. oder einer der vielen anderen Vereine an: Die Frage, wer hier als „Macher:in“ herausgestellt wird, ist also bereits geklärt. Nun also zum Warum und damit zur Frage, welche Motivation hinter dem Wirken dieser Institutionen im Kontext von Leerstand und Nachbarschaft steckt? Das Ausleben eigener Lebensphilosophien sowie die nachhaltige Vertretung der eigenen Interessen dürften hier die maßgeblichen Antworten darstellen (Köhler-Terz 2020: 10-11, Zitzmann 2021: 14). Gewissermaßen fallen dabei Individualität und Gemeinschaftlichkeit sowie Selbstzweck und Generierung eines kollektiven Mehrwerts unmittelbar zusammen. So führt das eine zum anderen und „Macher:innen“ werden – wie sich hier zeigt – zu „Orts-“ und gleichzeitig auch zu „Nachbarschaftsentwickler:innen“:

„Protagonisten von Vereinen, [versuchen] schon aus Interesse an ihrer Vereinsarbeit möglichst viele Menschen für ihre Sache zu begeistern, was zunehmend schwieriger wird. Die achten dann auch schon darauf, dass bestimmte Prozesse oder Abläufe im Ort erhalten bleiben, einfach weil Sie an diesen partizipieren. Beispielsweise der Erhalt der Grundschule ist dann immer so ein großes Thema, wo viele Vereine dann im Grunde ihre Nachwuchsmitglieder auch rekrutieren wollen. Oder Aktionen rund um Kindereinrichtungen, oder eben das Kulturkollektiv Goetheschule. Das wäre ja sowas, was in dem Bereich der Kulturschaffenden ansetzt und die einfach bündelt und auch Aktivitäten ermöglicht, indem dort bestimmte Ressourcen zur Verfügung gestellt werden.“ (Zitzmann 2021: 14-15)

In den hier aufgeschlüsselten Abfolgen spiegelt sich letztlich Gegenpart und idealtypischerweise Umkehransatz des in Kapitel 3 aufgezeigten Zyklus aus Leerstand > Attraktivitätsverlust > Wegzug > Leerstand > Attraktivitätsverlust... wider. Bei gezielter Betrachtung offenbart sich, wie über aktive Initiative die Wirksequenz von Leerstand > Selbstverwirklichung > gesellschaftlicher Mehrwert > Attraktivitätssteigerung in Lauscha am Ende in eine Verringerung von Leerständen resultieren könnte. „Darüber [schlägt man] quasi 20 Fliegen mit einer Klappe [...], man hat ein kulturelles Angebot auf einmal – als Beispiel – das auf dem Land so nicht zugänglich war, macht sein Dorf attraktiver, man hat vielleicht ein gut ausgerüstetes Jugendzentrum dort und so weiter und so weiter...“ (Köhler-Terz 2020: 12).

Eines kann somit bereits festgehalten werden: Eigenmotivation und die Einsicht einer Erforderlichkeit sind für ein „Ins-Handeln-Kommen“ maßgeblich. In Lauscha stehen sich die beiden Positionen „Handeln“ und „Nicht-Handeln“, „Gewöhnung“ und „direkte Betroffenheit“ deutlich, wenngleich nicht trennscharf, gegenüber (siehe Teil 2: Zwischen Zerfall und Zusammenwachsen, Person aus Lauscha 3 2021: 6). Können Kräfte gebündelt und auf ein gemeinsames Ziel kanalisiert werden, wie es vor Ort in Teilen bereits erfolgt, kann in jedem Falle viel erreicht werden – so auch im Kontext von Leerstand und Nachbarschaft.

Bezüglich der Vereinsstrukturen sei ergänzt, dass durch diese nicht nur nach außen, sondern auch nach

innen Kräfte generiert werden, die die eben genannten Entwicklungen begünstigen (könnten): Schlagwörter sind hier – um nur ein paar zu nennen – „Zusammengehörigkeit“, „Vertrauen“, „Identifikation“ und „gegenseitiger Zugang“ (Zitzmann 2021: 13). Wenngleich eine Betrachtung in diesem Falle auch mögliche Hemmfaktoren wie Konflikt, Reibung und Ausschluss einbeziehen muss, so kann allgemein doch konstatiert werden, dass in Lauscha gleichwohl auch Handlungsfreiheit und Handlungsfähigkeit daraus resultieren kann (Köhler-Terz 2020: 11-12). An dieser Stelle noch eine weitere kleine Anmerkung: In dieser Arbeit geht es nicht darum, Nachbarschaft bzw. nachbarschaftliches Handeln zu idealisieren und als eine Art Heilmittel zu stilisieren. Vielmehr soll vermittelt werden, dass es sich lohnen kann Herausforderungen und Räume, in denen sich diese bilden und verfestigen mit offenem Blick und affirmativer Deutungsweise zu begegnen und auf diese Weise auszudeuten.

Ganz im Sinne einer Annäherung an Lauscha mit besagtem „offenen Blick“ gilt es jedoch auch darin Einsicht zu finden, dass Umgang nicht gleich Umgang, und Veränderung nicht gleich Veränderung ist. Will heißen: Auch wenn Maßnahmen und Entwicklungen vielleicht nicht auf den ersten Blick zum gewünschten Ziel „Aktivierung von Leerstand und gleichzeitig Nachbarschaft“ führen, können sich diese dennoch als wichtiger Wegbereiter erweisen. Auch dies sei an einem Beispiel veranschaulicht: Niedrige Immobilienpreise, wie aus unseren Interviews hervorging, werden in Lauscha vielfach als „Pull-Faktor“ für „ein bestimmtes Publikum [bezeichnet], das zunächst einmal in der örtlichen Gemeinschaft auf Akzeptanzprobleme stößt und umgekehrt“ (Zitzmann 2021: 4). Es gibt jedoch auch ganz andere Deutungen, die in den Blick nehmen, wie Immobilienpreise für „neuen und frischen Wind“ von außen sorgen können:

„Begünstigend ist, dass die Grundstückspreise hier sehr niedrig sind und wenn hier einer mal kommt und sagt: „Wir bauen hier einen hochwertig, modern sanierten Wohnraum. Wenn ich durch den Ort gehe, würde ich 20 Parzellen finden, wo so ein Umbau möglich wäre. Ich sehe das gar nicht so negativ. Der Trend wird kommen, man merkt das in einigen Orten in der Nähe, dass sich da auch was tut in die Richtung.“ (Person aus Lauscha 3 2021: 3)

Die Steigerung lokaler Attraktivität in Verbindung mit baulich-räumlichen Qualitäten liegen diesem Denken zugrunde. Chancen, um über den Umgang mit Leerstand langfristig eine Veränderung des sozial-räumlichen Gefüges anzustoßen werden hier auf ganz anderer Ebene angesiedelt. Und auch wenn dieses Beispiel zunächst einmal aus dem Bild von Gemeinwohlorientierung und Stärkung von Nachbarschaft fällt, so zeigt sich tatsächlich: Umgang ist nicht gleich Umgang, und Veränderung ist nicht gleich Veränderung.

Um nun zum nächsten Kapitel überzuführen, noch eine weitere Einschätzung aus Lauscha selbst. Diese soll abschließend darauf hinweisen, dass das Vorhandensein von „Ermöglichungsstrukturen“, wie sie in diesem Kapitel herausgearbeitet wurden, nicht unmittelbar mit einer gänzlichen Ausschöpfung vorhandener Spielräume zusammenfallen muss:

„Im Moment ist das ein Schlummerschlaf, wo wenig passiert. Gerade im Ortskern. Da kann man schon viel machen, auch in Zukunft. Das würde sich auch positiv auf die Gemeinschaft auswirken, weil dann die Leute sagen, hier lohnt es sich, da kann man sich verwirklichen!“ (ebd. 7).

### 3.1. Das Dilemma mit den Nachbarschaftsvorstellungen. Oder: Warum ein Tätigwerden trotzdem lohnt

Bei eingehender Beschäftigung mit den sozialen Zusammenhängen Lauschas im Kontext von Leerstand stellt sich früher oder später die Frage nach einer Übersetzung in praktische Handlungsmaximen. Hierbei stoßen Analysen angesichts der schweren Definierbarkeit von nachbarschaftlichen Wünschen und Bedürfnissen schnell an ihre Grenzen. Denn es ist so: Nachbarschaft ist ein fluides und höchst subjektives Konstrukt, dessen Ausdifferenzierung v. a. mit Blick darauf, was als erstrebenswert erachtet wird immer im Auge des Betrachters liegt. Es muss folglich anerkannt werden, dass funktionelle Anforderungen und nachbarschaftliche, insbesondere soziale Bedürfnisse nicht für jede:n gleich sind. Auch in Lauscha möchte nicht jede:r an Gemeinschaft teilhaben, braucht nicht jede:r die Einkaufsorte im Dorf als Begegnungsorte. Nicht alle möchten gleichermaßen an Gemeinschaft teilhaben und entsprechend werden trotz der großen Bandbreite an möglichen Maßnahmen kaum alle erreicht werden können (Köhler-Terz 2020: 10, Meier 2021: 6, Schiffers 2021: 7-8).

Eine Schlussfolgerung hieraus könnte nun sein, dass die Entwicklung strategischer Maßnahmen schlussendlich wenig zielführend ist, scheint doch aufgrund der vielfältigen Bedürfnisse und Auffassungen von Nachbarschaft und Zusammenleben die Entwicklung gemeinsamer Zielvorstellungen unerreichbar. Eine solche von vornherein auferlegte eigene Beschränkung von Handlungsspielräumen scheint indes jedoch ebenfalls nicht sinnvoll. Eine Antwort auf dieses Dilemma könnte in der Abkehr von finalisierten Plänen und starren Leitbildern liegen:

„Aus einer Planungsperspektive [wäre es hilfreich] zu versuchen, viele Sachen zu streuen und nicht zu hoffen und zu glauben, dass wir jetzt zu dauerhaften guten Lösungen kommen können. Ich glaube es ist einfach auch gut, wenn wir mal für zwei bis drei Jahre einen Impuls haben. Der macht dann wieder irgendwas und dann müssen wir gucken, dass wir weiter daran anknüpfen.“ (Schnur 2021: 8)

Durch kleinteilige Maßnahmen wird zwar ein transformatorischer Fortschritt erzielt, dieser ist jedoch in Prozess und Auswirkungen an veränderte Gegebenheiten anpassbar. So kann auf Fehlentwicklungen reagiert werden. Genau mit diesen flexiblen Strukturen können sich also sowohl die Zivilgesellschaft als auch staatliche Institutionen ihren Gestaltungsspielraum bewahren oder sogar neu erschließen und so auf die Herausforderungen unserer Zeit reagieren.

### 4. Warum aber ist es trotzdem so, wie es ist?

Mit dem bis zu diesem Punkt erlangten Wissen um Ursprung und Ausgangsbedingungen, Weg und Veränderung, Vorhandenes und Mögliches, könnte angenommen werden, dass in Lauscha ein Wandel keinesfalls gänzlich unvorstellbar ist – ein Wandel wohlgerneht, der im Kleinen bereits gelebt wird. Und dennoch: Folgt man den Aussagen der Menschen vor Ort so bleiben Stagnation und Passivität vielfach prägende Momente des örtlichen Lebens (Person aus Lauscha 2 2021: 2, Person aus Lauscha 3 2021: 2-3, Person aus Lauscha 5 2021: 3). So stimmt der These „Niemand kümmert sich um den Leerstand, er wird einfach so hingenommen!“ ein Großteil der in Lauscha Befragten eher zu, als dass dieser widersprochen wird (siehe Umfrage). In dieser Ambivalenz drängt sich die Frage auf, was nun notwendig wäre, um ein Aufbrechen des gewohnten Ganges zukünftig stärker zu forcieren.

Als Vergegenwärtigung des inhaltlichen Fundaments dieses nächsten gedanklichen Schrittes, zunächst ein kurzer Abriss dessen, was aus den vorangegangenen Teilen abgeleitet werden kann:

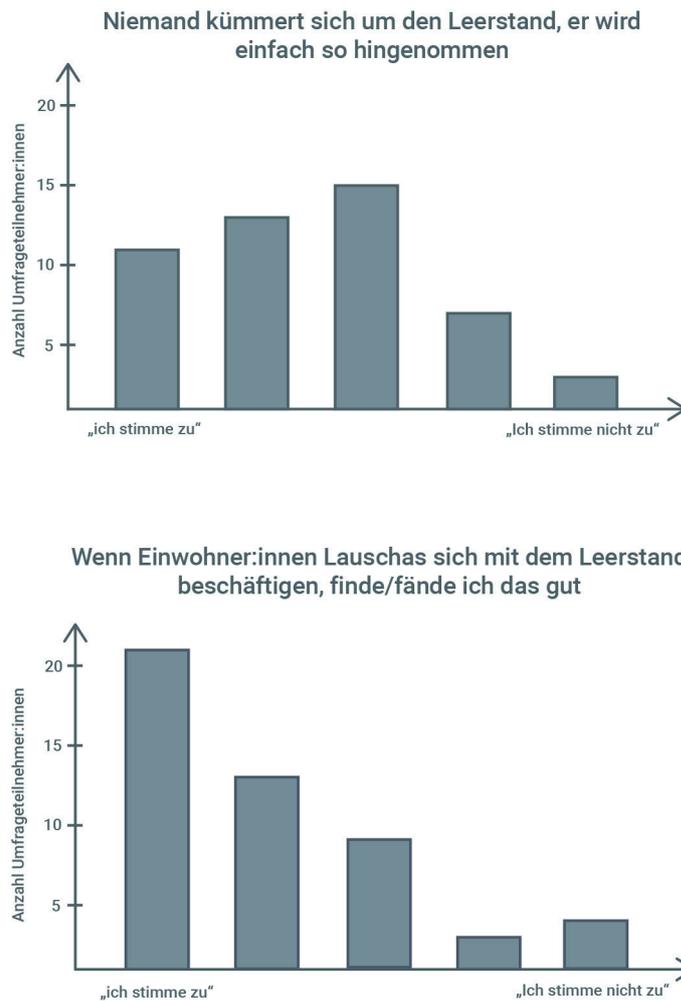


Abb.8: Umfrageergebnisse der Lauschaer:innen zu „Beschäftigung mit Leerstand“.

1. In ihrer Singularität wie auch Kausalität müssen Leerstand und Nachbarschaft in Lauscha im Kontext vielfältiger, auf unterschiedlichen Ebenen angesiedelter Prozesse und rahmender Umstände betrachtet werden.

Angesichts ihrer Komplexität und Bezughaftigkeit sind diese jedoch nur schwer zu greifen. Anzuerkennen, dass es sich nicht um statische, in sich geschlossene Sachverhalte handelt ist an dieser Stelle die zentrale Aufgabe. So müssen Leerstand und Nachbarschaft sowie das Zusammenspiel beider, begriffen werden als Mosaik zahlreicher Einflüsse, Dynamiken und Pfadabhängigkeiten.

2. Der Versuch einer Ergründung der Formations- und Entwicklungshergänge von Nachbarschaft und Leerstand in Lauscha sollte ergebnisoffen erfolgen.

Dass zwischen einem Zustand A und einem Zustand B nicht zwangsläufig eine fixe lineare Verbindung besteht und ein weiterer Zustand C prinzipiell nicht ausgeschlossen werden muss, scheint zunächst selbstverständlich. Wie auch für den Zusammenhang zwischen Leerstand und Nachbarschaft (siehe Teil 2: Zwischen Zerfall und Zusammenwachsen: Leerstand > Wegzug vs. Leerstand > Zuzug oder auch Zuzug > „Stärkung“ der Nachbarschaft vs. Zuzug > Konfliktzunahme) lohnt es sich jedoch auch für die Identi-

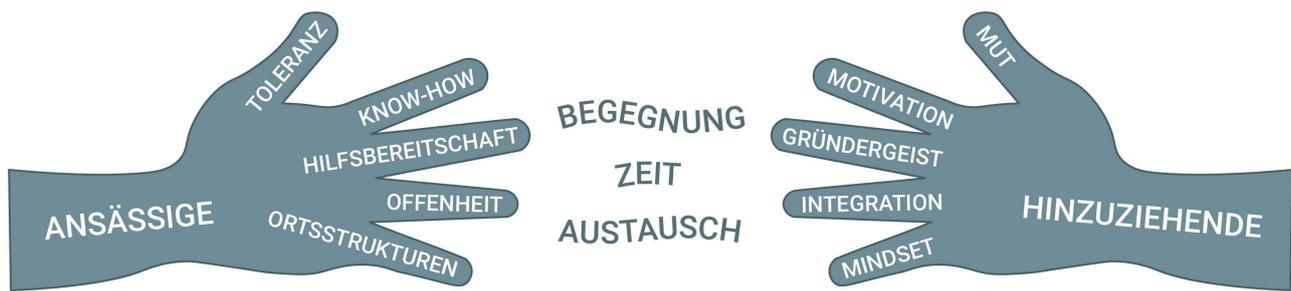


Abb. 9: Begünstigende Rahmenbedingungen für Austausch im Kontext von Leerstandsbelebungen.

fizierung von Notwendigkeiten für die Nutzung vorhandener Ermöglichungsstrukturen, dies genauer in den Blick zu nehmen und mögliche Szenarien durchzuspielen.

3. Grundlegende Ermöglichungsstrukturen, die eine Veränderung im Umgang mit Leerstand bedingen könnten, sind in Lauscha gegeben.

4. Leerstand kann als Potential- und Möglichkeitsraum verstanden werden.

Diese begrifflich-methodische Annäherung an das Thema Leerstand ist im Grunde als der Arbeitsansatz zu verstehen, den viele der Projekte und Initiativen im Rahmen einer Nutzung und Umnutzung von Leerständen für sich wählen (siehe Exkurs: Leerstand als Potential). Hier – ohne zu weit vordringen zu wollen – wird sie zu einer Art Lückenfüller zwischen den identifizierten Ermöglichungsstrukturen und Notwendigkeiten sowie auf fachlicher Ebene zu verortende Leitlinie der eingangs aufgeworfenen Frage, weshalb die Situation in Lauscha so ist wie sie ist.

Über die Zusammenführung bisheriger Erkenntnisse und vorhandener Empirie – d.h. die Interviewergebnisse in ihrer Gesamtheit – soll diese nun beantwortet werden. Vom Großen gehen wir dabei ins Kleine: Zunächst auf systemischer Ebene formulierte Thesen bilden den Ausgangspunkt und werden gewissermaßen zu einer Lupe, durch die auf Lauscha, die dort lebenden Menschen und den praktizierten Umgang mit Leerstand geschaut wird.

These 1:

Externe können ein aktives Wirken im Kontext von Leerstand begünstigen.

So zumindest der Tonus fachlicher Akteur\*innen mit Blick auf Leerstandsmanagement und Ortsentwicklung (vgl. Meier 2021: 5, Müller-Herbers 2021: 6-8, Schnur 2021: 8, Schiffers 2021: 4 u.a.). Vielfach gehandelt als sog. Raumpioniere werden Hinzuziehende von außen zu Schlüsselfiguren für neue Impulse und das Einschlagen unbekannter Wege (siehe Exkurs: Leerstand als Potential).

„Oft ist es so, dass jemand von außen zuziehen muss, der neue Ideen mitbringt. Leute, die von außen zuziehen und sagen: „Mensch, das ist doch toll was ihr habt!“ Es ist ja [...] so, dass die Leute, die da schon ewig wohnen, die sehen das Potential ja gar nicht.“ (Müller-Herbers 2021: 7-8)

Ob Zuzug von außen damit zu einer Notwendigkeit wird, bleibt erst einmal dahingestellt. Und auch wenn das Zusammentreffen von Alteingesessenen und Hinzuziehenden theoretisch – an Betrachtung von Beispielen aus der Praxis – im Rahmen von Leerstandsentwicklungen als sehr befruchtend erachtet wer-

den kann (Meier 2021: 5, Schiffers 2021: 4), bedarf es diesbezüglich einer Relativierung. Denn sowohl auf Seiten der Anwohnenden als auch der Hinzuziehenden müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden, um aus gruppenspezifisch vorhandenen Ressourcen (siehe Exkurs: Leerstand als Potential) sinnvoll Nutzen ziehen zu können (siehe Abbildung).

Unter Externen sind jedoch nicht notwendigerweise nur Hinzuziehende zu verstehen. Netzwerke und Projektzusammenschlüsse auf übergeordneter Ebene, in Thüringen bspw. die LeerGut-Agenten oder die IBA, können als zunächst ortsunabhängige Instanzen erachtet werden, die gleichwohl Rahmenbedingungen schaffen, die ein Umdenken in Sachen Leerstand ermöglichen (siehe Punkt 3).

„Es ist natürlich schon hilfreich, wenn das gesellschaftliche Umfeld solche Aktivitäten begünstigt und wir als IBA schaffen diesen Raum. Die LeerGut-Agenten wollen daran arbeiten, dass wir Lobby sind für solche Gruppen.“ (Schiffers 2021: 4-5)

Den Gruppen, auf die hier abgezielt wird, kommt eine besondere Relevanz zu: Sie bringen letztlich das Wissen um den jeweiligen Ort, um Leerstand und um Quellen externer Unterstützung zusammen und eröffnen beiderseitigen Zugang (Meier 2021: 1).

Im Falle Lauschas kann eine solche Türöffner-Rolle sicherlich dem Kulturkollektiv Goetheschule e.V. zugeschrieben werden (Meier 2021: 1, 8). Jedenfalls wird – fragt man vor Ort nach Beispielen, in denen etwas Positives aus dem Leerstand entstanden ist – in den meisten Fällen auf die Arbeit dieses verwiesen (siehe Umfrage). Auf Ebene der Gemeinde übt der Verein die Funktionen im Kontext von Leerstand und Nachbarschaft aus, für die andernorts gegebenenfalls Externe notwendig wären. Neben neuen Anreizen in Sachen Leerstandsmanagement platzieren die Mitglieder auch eine – mit Schnur gesprochen – „Kümmererstruktur“ im Ort, die eine Qualifizierung des alltäglichen Zusammenlebens mit sich bringt. Dass das sowohl für den Umgang mit Leerstand als auch nachbarschaftliche Zusammenhänge wichtig ist bzw. ertragreich sein kann, zeigt Folgendes:

„Einfach nur Begegnung oder gar Mischung zu wollen, bringt überhaupt gar nichts. Es muss dann praktisch schon in irgendeiner Form organisiert werden, oder besser gesagt begleitet werden. [...] [Kümmerer schaffen] Angebote, die die Menschen in den Nachbarschaften zusammenbringen. Und wenn die Leute sich vielleicht noch nicht so gut kennen, oder wenn es Zuzüge gibt, ist es natürlich gut, Möglichkeiten der Begegnung zu schaffen.“ (Schnur 2021: 6-7)

Und genau das ist es, was der Kulturkollektiv Goetheschule e.V. im Grunde bezweckt (Köhler-Terz 2020:

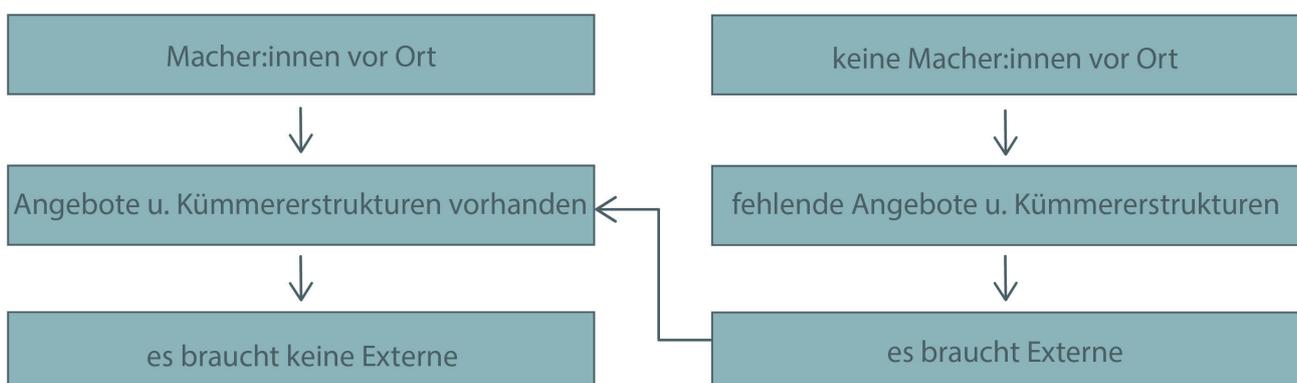


Abb. 10: Pfadabhängigkeiten im Prozess der Leerstandsbelebung.

11-12). Dass Input von außen – sei es durch Zuzug, oder leerstandsbezogene Aktivitäten „ortsfremder“ Gruppen – eine Notwendigkeit für die Belegung von Leerstand und infolge der Nachbarschaft ist, kann in dieser Eindimensionalität folglich nicht behauptet werden. Es lassen sich vielmehr unterschiedliche Szenarien ausmachen, die auf voneinander abweichenden Wegen zu ähnlichen Ergebnissen führen könnten (siehe Abbildung).

Wesentlich erscheint zweierlei: Zum einen das Vorhandensein von Ideen und der Wille zu Veränderung und zum anderen fixe Standortbedingungen wie infrastrukturelle Ausstattung und Angebote der Daseinsvorsorge – beides Voraussetzungen, die im Weiteren genauer ausgeführt werden (siehe These 2 und 3).

Für Lauscha im Besonderen lässt sich sagen, dass der örtlichen Gemeinschaft ein vorbehaltsgeladenes Verhältnis zu Externen attestiert wird (Person aus Lauscha 3 2021: 6, Person aus Lauscha 5 2021: 6).

„Es ist so, dass es oftmals noch relativ starke Abwehr gibt gegen Leute, die neu in den Ort kommen. [...] Das ist zwar nicht schön, dass es so ist, aber es ist auch ein Zeichen dafür, dass es noch Menschen gibt, die sich als die Hiesigen, die örtliche Gemeinschaft, identifizieren, was zunächst einmal ein starkes Zugehörigkeitsgefühl voraussetzt.“ (Zitzmann 2021: 5-6)

Relativierend hinzuzufügen sei jedoch an dieser Stelle, dass dies sowohl auf Seiten der Lauschaer Bevölkerung als auch in Hinblick darauf, wer neu dazu kommt unterschiedlich gelagert ist: So wird dem Wirken ortsfremder Akteur:innen mit großem Misstrauen begegnet, während Hinzuziehende i. d. R. und zumindest durch die jüngeren Lauschaer gerne willkommen geheißen werden (Person aus Lauscha 3 2021: 2, Person aus Lauscha 4 2021: 1, Person aus Lauscha 5 2021: 6, siehe Umfrage). Zwischen Alt und Jung – den Alteingesessenen und der neuen Generation lässt sich diesbezüglich jedoch ein Gefälle feststellen:

„[Während] die Alten Abstand halten, ist es dann schon so, dass man sich in der Nachbarschaft darüber freut, wenn Neue kommen. Die Integration ist gerade dann gut, wenn Kinder dabei sind und die Kinder in den Kindergarten gehen. Da trifft man sich dann als Eltern.“ (Person aus Lauscha 5 2021: 6)

Berührungspunkte und gemeinsame Narrative (siehe Teil 3: Momente des Zusammenwachsens...) spielen also eine große Rolle. Zugleich zeigt hier sich die Zwiespältigkeit des zunächst „positiv“ anmutenden Lauschaer Gemeinschaftsgefühl. Einerseits potentieller Treiber eines nachbarschaftlichen Zusammenwachsens wie auch gemeinsamen Agierens im Leerstandskontext entstehen darüber und bezogen auf einen „eingeschworenen Kreis Alteingesessener“ (siehe Umfrage) neue Barrieren. Diese vermögen es, Entwicklungen in entgegengesetzte Richtung anzustoßen (Zitzmann 2021: 6-7).

Bezogen auf die Ausgangsthese wird deutlich, dass zumindest in Lauscha Externe nur dann begünstigend in Erscheinung treten können, wenn eine äußere und innere Abwehrhaltung abgebaut werden kann. Von einer Willkommenskultur, in dem Sinne, dass „eine gewisse Offenheit herrscht und eine Bereitschaft, neue Leute ins Dorf zu holen und zu integrieren“ (Schiffers 2021: 7) – eine wichtige Voraussetzung für ein Gelingen des Miteinanders – kann jedenfalls nicht uneingeschränkt die Rede sein. Im Gegenteil wird von großer Skepsis gesprochen:

„Da sind viele skeptisch. Man denkt: „Was wollen die? Was haben die davon? Gerade nach der Wende sind viele Ostbürger nicht gut behandelt worden bzw. sind einfach über den Tisch gezogen worden. Deswegen ist da generell eher eine Skepsis, weil es von außen kommt, weil es von Fremden kommt.“ (Person aus Lauscha 5 2021: 6)

Ein sich nach außen hin Öffnen – zumindest historisch betrachtet durch die Glasindustrie – fester Bestandteil des Lebens in Lauscha (Person aus Lauscha 3 2021: 6) – aber auch ein sich Öffnen für neue Ideen sind teilweise maßgebliche Hürden in punkto Einflussnahme von Externen wie auch Gruppierungen wie dem Kulturkollektiv Goetheschule e.V., welcher als „bunter Hund“, „Fremdkörper“ und „extravaganter Flügel“ des Ortes bezeichnet wird (Person aus Lauscha 5 2021: 4). Um jedoch nicht den Eindruck zu erwecken, dass einzig die lokalen Strukturen „geknackt“ werden müssten, um eine gemeinwohlorientierte Entwicklung von Leerstand anzuregen (Schiffers 2021: 6) soll sich nun kurz der Anschlussfähigkeit dieser transformativen Vision an tatsächlich gelebte Realitäten gewidmet werden. Beides lässt sich in vielen Fällen nur schwer vereinbaren, sodass eine kollektive Einbindung aller, wenngleich dies wünschenswert wäre, nur bedingt realisierbar ist (Meier 2021: 6). Das Fehlen einer Bereitschaft, aber – noch viel wesentlicher – auch vorhandener Möglichkeiten, um gemeinsam neue Wege im Umgang mit Leerstand einzuschlagen kann wohl letztlich in großen Teilen auf die sich hier auftuende Kluft zurückgeführt werden.

These 2:

Das individuelle Verständnis von Leerstand und der Praxis der Nachbarschaft nimmt Einfluss auf lokale Handlungsentscheidungen.

Eine Grundvoraussetzung, um Leerstand für sich wie auch für die Nachbarschaft nutzen zu können und dies auch zu tun ist es, zunächst einmal die Verknüpfung zwischen Leerstand und den sich dadurch eröffnenden Möglichkeiten herzustellen. Denn, um eine Aussage aus der Einleitung zu dieser Arbeit weiterzuführen:

„Es gibt so viel, was man in solche Leerstände reinbringen könnte und reinbringen kann: Freiräume schaffen, Plätze schaffen für Kreativität, zum Austausch, zur Schaffung einer neuen oder zur Bewahrung einer alten Identität. All das kann man mit solchen Leerständen machen und es wird einfach nicht getan. Und das ist schade!“ (Köhler-Terz 2020: 12)

Auch wenn sich insgesamt mehr und mehr Menschen einem solchen Verständnis öffnen (Meier 2021: 3), so ist dies in Lauscha nur bedingt ablesbar. Leerstand – sofern nicht als städtebaulicher Missstand identifiziert oder Gefahr für die öffentliche Ordnung – ist für viele erst einmal

„[...] einfach das leerstehende Haus, das zum Baumhaus wird, weil irgendwann mal Bäume aus den Fenstern wachsen. Aber mehr ist da nicht. Das gefällt den Nachbarn rundherum vielleicht nicht, weil [...] es als nicht schön empfunden wird, dass da jetzt Leerstand ist, aber effektiv was dagegen tun, ist ganz schwierig.“ (Zitzmann 2021: 8)

Die Diskrepanz zwischen der Betitelung von Leerstand als Sicherheitsrisiko und „Schandfleck“ im Ortsbild (ebd.) oder aber als vielseitiger Möglichkeitsraums (Köhler-Terz 2020: 12) sowie potentielles Reallabor gesellschaftlicher Veränderung (Meier 2021: 3) lässt schon für sich genommen darauf schließen, dass daran anknüpfende Perspektiven für den Umgang mit Leerstand gleichermaßen in höchst unterschiedliche Richtung tendieren werden. Rückbau, Abriss und Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität sind einige der Vorschläge, die diesbezüglich in Lauscha für die „Bewältigung“ der Leerstandsthematik angeführt werden (siehe Umfrage). Von einer persönlichen Betroffenheit und daher tieferen Problematisierung, wie es sie für eine Initiativnahme wohl u. a. bedarf (siehe Teil 3: Momente des Zusammenwachsens...), ist in diesem Zusammenhang nicht auszugehen (siehe Umfrage).

Wie aber kann mit dem traditionellen Denken von, respektive dem Umgang mit Leerstand gebrochen

werden? Was braucht es für ein Umdenken?

Werfen wir zur Beantwortung dessen zunächst einen Blick auf Gemeinsamkeiten, die sich für diejenigen zeigen, die sich dem Gedanken Leerstand = Potential bereits verschrieben haben: „Gruppen mit verrückten Ideen und freakigen Leuten“ (Schiffers 2021: 4), „Menschen, die gerade nach Alternativen und neuen Lebensperspektiven suchen“ (Meier 2021: 6). Vieles weist darauf hin, dass das individuelle Gesellschafts- und Lebensverständnis richtungsweisend für die persönliche Positionierung und Ausrichtung betreffs Leerstand und dessen Nutzung ist (vgl. Köhler-Terz 2020: 4, siehe Exkurs: Leerstand als Potential). Ein Verständnis, dass zwar grundsätzlich als fluide zu werten ist, u. a. aber durch Sozialisation, Werdegang und Zugang zu Bildung, Kultur etc. eine gewisse Ausrichtung erfährt. Progressivität, die u. a. die kritische Auseinandersetzung mit der Konsumgesellschaft und neuen Formen von Gemeinschaftlichkeit ermöglicht spielt für die Leerstandsthematik dabei eine entscheidende Rolle (siehe Exkurs: Leerstand als Potential).

„Es ist vielleicht noch ein Nischenthema [...], erfordert aber, dass man von dieser Konsum- und Erwartungshaltung runterkommt. Es geht also nicht darum, ein leerstehendes Haus auf einem Thüringer Dorf zu erwerben und dann dort hinzuziehen und dann doch wieder nur die Tiefkühltruhe und den Flachbildschirm aufzustellen, sondern es ist dann auch eine andere Art, sich in die Entwicklung, in den Ort einzuschreiben. Wie viele Leute in dieser umfassenden Weise bereit sind, ihr Leben dahingehend neu zu gestalten, das ist jetzt natürlich noch die Frage.“ (Schiffers 2021: 6-7)

In Hinblick auf Lauscha ist an dieser Stelle vorsichtig anzumerken, dass diesem Bild vermutlich wenige entsprechen (Person aus Lauscha 3 2021: 2, Person aus Lauscha 5 2021: 4). Angesichts der Tatsache, dass Leerstand in Lauscha eine unmittelbare Folge von Wegzügen sowie fortschreitender Überalterung ist, sei die rhetorische Frage erlaubt, wer dort eigentlich verbleibt bzw. wer dort verblieben ist... Wird nun vor Ort gefragt, von welchen Personen Veränderungen angeregt werden können so spiegelt sich dies in der Antwort ebenfalls wider:

„Natürlich braucht man dafür ein gewisses Kapital. Ich denke mal, dass es einige Familien in Lauscha gibt, die auch ihren Stand haben, aber allgemein sind es wenige Menschen, die solche Investitionen tätigen würden. Was ich vorhin schon gesagt habe, wer zieht denn hinzu: Das sind alles eher Leute mit „ärmeren Hintergrund“, Leute mit mittlerem bis niedrigen Einkommen, die einfach die günstige Situation hier wahrnehmen.“ (Person aus Lauscha 5 2021: 7)

Nicht nur finanzielles Kapital, sondern auf anderen Ebenen gelagerte Ressourcen dürften hierbei wohl von Bedeutung sein. Letzten Endes muss wohl – wie auch die nächsten beiden Abschnitte zeigen werden – ein gewisser Grad an Realismus beibehalten und gesetzte Grenzen, gleichwohl kritisch zu hinterfragen, anerkannt werden.

These 3:

Es existieren auf verschiedensten Regulationsebenen Rahmenbedingungen, auf die aus lokalen Zusammenhängen und Nachbarschafts- bzw. Quartiersgefügen heraus wenig bis gar kein Einfluss genommen werden kann.

Den Potentialen, die eine Belebung des Leerstandes für das sozial-räumliche Gefüge in Lauscha innehat, werden durch diese übergeordneten Rahmenbedingungen ebenjene Grenzen gesetzt. Es sollen nun einige

Themenfelder beleuchtet werden, in denen Zuständigkeiten außerhalb der lokalen Sphäre und des Lauschaer Einfluss liegen.

#### *Gesellschaftliche Grundbedingungen und Trends:*

Die Lebensverhältnisse in Lauscha sind im Kontext des allgemeinen gesellschaftlichen und politischen Systems in Deutschland zu betrachten (siehe Teil 1.1: Systemische Kontextualisierung). Verwiesen sei an dieser Stelle letztmalig auf die großen demographischen Probleme und die Auswirkungen der Entwicklungen nach der Wiedervereinigung (vgl. Müller Herbers 2021: 7, Zitzmann 2020: 6-7). Als indirekte „Leerstandstreiber“ können diese zur Erosion des sozialen Gefüges beitragen (siehe Teil 2.1: Wie aber zeigt sich das im Lokalen?). Zusammen mit einem immanenten Transformationsdruck aufgrund vielfältiger neuer Herausforderungen zeigt sich ein Dilemma: Das historisch bedingte Mindset der Lauschaer:innen mit einer grundlegend kritischen Position gegenüber der Veränderung durch Fremde (siehe Teil 4: Warum aber ist es trotzdem so, wie es ist...?) kann notwendige Transformationen hemmen. Diese Transformationen sind jedoch auf der lokalen Ebene als prozesshaft und entsprechend zeitintensiv anzuerkennen, auch wenn so ein Adressieren der Herausforderungen erschwert wird. Um dem Transformationsdruck zu begegnen, scheinen am ehesten über die progressiveren bereits vorhandenen Ermöglichungsstrukturen wie der Kulturkollektiv Goetheschule e.V. Anknüpfungspotentiale vorhanden, jedoch ist hier das zuvor beschriebene Nicht-Erreichen eines großen Bevölkerungsanteils problematisch.

#### *Finanzierungs- und Organisationsmöglichkeiten:*

Für viele Entwicklungen in peripheren Räumen und auch die komplexen Vorgänge rund um die Leerstandsnutzung spielen monetäre Fördermittel eine große Rolle. Insbesondere „unkonventionelle“ Ansätze, haben jedoch oft Probleme bei der Finanzierung ihrer Vorhaben. Dies liegt meist nicht in einer mangelnden Wirtschaftlichkeit der Projekte begründet, sondern vielmehr in ebenso unkonventionellen Organisationsstrukturen. In ebendiesen und der großen Individualität der Projekte sehen Banken und Förderanstalten oft unerwünschte Unwägbarkeiten (Köhler-Terz 2020: 10-11, Schiffers 2021: 4-5).

„Bisher ist es so, wenn so eine Gruppe „mit verrückten Ideen“ und womöglich „freakigen [...] Leuten“ zum Bürgermeister geht oder zu Eigentümern oder zum Leerstandsmanager oder zur Bank oder zur Förderstelle, dann treffen die erstmal auf große Skepsis. Die Fördermittel werden bisher nur an Kommunen ausgerichtet, die reichen sie dann weiter. Es gibt keine direkte Förderung für solche Gruppen.“ (Schiffers 2021: 4-5)

Grundsätzlich ist eine Profitgenerierung mit der Belegung von Leerstand wie bereits aufgeführt zumeist unwahrscheinlich (Köhler-Terz 2020: 11, Schiffers 2021: 5). Für die öffentlichen Kassen in Regionen mit schwierigen Haushaltslagen ist dies zwar auf den ersten Blick kritisch, jedoch wird die gemeinwohlorientierte Funktion allzu oft nicht in die Bewertung der Projekte miteinbezogen wird. Die Beurteilung der Finanzierungswürdigkeit eines Vorhabens erfolgt entsprechend oft mit einer kritikwürdigen Schwerpunktsetzung.

„Unsere Vermutung ist, dass man an der Entwicklung kein Geld verdienen kann, sondern dass es mehr um das Gute Leben auf dem Land geht, wie man das aus den bestehenden Ressourcen heraus organisieren kann und das ist wahrscheinlich kein rein ökonomischer Gewinn, sondern das ist ein Gewinn an Lebensqualität, an ökologischer Qualität.“ (Schiffers 2021: 5)

Fehlender Weitblick v.a. seitens der öffentlichen Hand und mangelnde Wertschätzung ist etwas, mit dem

sich Akteur:innen im Leerstandskontext oft konfrontiert sehen. Das progressive Potential und die Gemeinwohlorientierung der Konzepte wird vielfach übersehen, was auch in Lauscha in Teilen bemängelt wird (Köhler Terz 2020: 10-11, Schiffers 2021: 4-5).

Abgesehen hiervon ist oft auch der Organisationsgrad der öffentlichen Stellen in peripheren Räumen problematisch für die Umsetzung von Veränderungen (Müller Herbers 2021: 6). Es stehen für ein potentiell vorhandenes Ideenreichtum allzu oft keine beratenden, lenkenden, unterstützenden oder gar initiiierenden Strukturen von öffentlicher Seite zur Verfügung. So entsteht Verdruss gegenüber Verwaltungen auf lokaler Ebene. Wieder ist dies auch in Lauscha in Ansätzen zu beobachten. So wird der Stadtverwaltung zwar teilweise ein progressives Potential und die Unterstützung unkonventioneller Ansätze beigemessen, während andererseits aber auch große Skepsis gegenüber der Problemlösungskompetenz der öffentlichen Hand laut wird (Person aus Lauscha 3 2021: 6, Köhler-Terz 2020: 7, siehe Umfrage).

„Von oben kommt nichts! Ich habe diese Schule gemietet [...] und dann hatten wir drei Jahre lang bei jeder Veranstaltung die Polizei vor der Tür stehen. [...] Was soll da von oben kommen? Wenn wir nichts machen, dann kommt nix!“ (Köhler-Terz 2021: 7)

Infolge schwieriger Ausgangsbedingungen bleibt es auch in Lauscha meist bei Einzelprojekten, die aufgrund besonderer Rahmenbedingungen oder durchsetzungsstarker Einzelakteur:innen realisiert werden können. Derzeit erfolgt eine zu geringe Übersetzung der positiven Auswirkungen der Projekte in systemische Strukturen, die eine Replikation und eine Skalierbarkeit ermöglichen würden. Hier muss jedoch gesagt sein, dass bezogen auf den Umgang mit Leerstand jedes Einzelprojekt ein hochgradig kontextabhängiges Vorhaben ist, dass genau auf lokale Begebenheiten sowohl in räumlicher als auch sozialer Hinsicht abgestimmt sein muss. Entsprechend ist die generelle Anwendung eines bestimmten Ablaufschemas nicht unbedingt zielführend. Hingegen könnten flexiblere Förderrichtlinien oder ein offenerer Umgang mit unkonventionellen Ansätzen und Strukturen im Allgemeinen enorme Gestaltungsspielräume eröffnen und neue zivilgesellschaftliche Kräftefelder erschließen.

Es ist positiv zu konstatieren, dass in Lauscha eine Sensibilisierung der öffentlichen Hand als wichtigster Punkt und ersten Schritt bereits erfolgt ist und hier angeknüpft werden kann. Durch die zivilgesellschaftliche Verbindung mit den LeerGut-Agenten wird außerdem aus dem Gefüge heraus bereits der Versuch sichtbar, sich auch für die Transformation der starren Strukturen auf höheren Regulationsebenen einzusetzen. Wünschenswert wäre jedoch, wenn diesbezüglich eine stärkere Unterstützung oder zumindest die Zusicherung einer Positionskongruenz seitens der öffentlichen Stellen in Lauscha erfolgen würde.

### *Eigentumsverhältnisse*

Neben den übergeordneten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen können auch die Eigentumsverhältnisse für die Nutzung von Leerstand problematisch sein, wie bereits in Teil 2 kurz dargelegt wurde. Für einen stärkeren Gestaltungsspielraum scheint in Lauscha einerseits eine Unterstützung der alten Eigentümer:innen vielversprechend zu sein, die noch in eigenen, sehr großen und untergenutzten Häusern leben. Daneben ist insbesondere die Vernetzung von Interessent:innen aus dem gemeinwohlorientierten Spektrum mit potenziellen Verkäufer:innen sinnvoll, was ähnlich auch in der Umfrage angeführt wird (siehe Umfrage). Dies ist eine Funktion, die zurzeit von den LeerGut-Agenten übernommen wird, jedoch auch bei der Gemeinde perspektivisch durchaus sinnvoll aufgehoben erscheint.

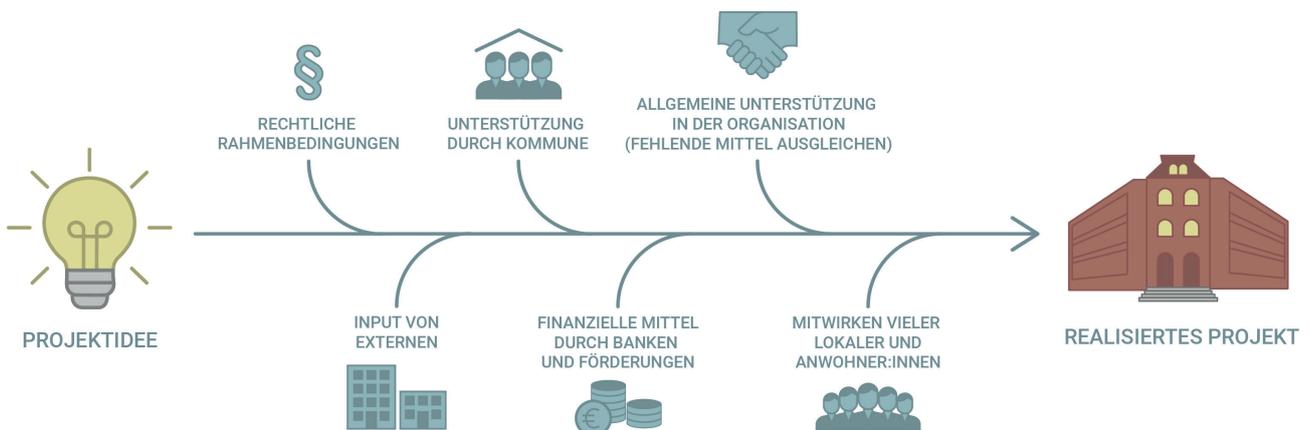


Abb. 11: Ermöglichungsfaktoren zur Projektrealisierung.

#### 4.1. Ausblick. Oder: warum aus einem Projekt zwei werden können

In Teilen wurde es schon aufgezeigt: Wird in Lauscha nun ein Mehr an Gemeinwohl, ein Ausschöpfen der Potentiale durch vorhandene Ermöglichungsstrukturen angestrebt, so können – sofern die vorausgehend aufgezeigten Grenzen mitreflektiert werden – erste Handlungsmaximen benannt werden.

Wird sich auf den Ansatz der kleinschrittigen Projekte rückbezogen (siehe Teil 3.1: Das Dilemma mit den Nachbarschaftsvorstellungen. Oder: Warum ein Tätigwerden trotzdem lohnt) muss eine Schlussfolgerung sein, vorhandene Ermöglichungsstrukturen zu stärken und so deren Strahlkraft und positive Konnotation sowohl für die Bewohner:innen als auch nach außen hin durch praktische alltägliche Erlebnisse zu erhöhen. Es ist gut möglich, dass diese Stärkung sowohl innerhalb Lauschas Projekte anregen als auch Menschen mit Ideen von außerhalb anziehen kann. So kann das eine zum anderen führen und Prozesse in Gang setzen, die auch unter schwierigen systemischen Rahmenbedingungen fortlaufen können. Eine stärkere Vernetzung zwischen den verschiedenen Institutionen kann ebenso als Multiplikator für deren Sichtbarkeit fungieren. Das ist v. a. unter der Prämisse sinnvoll, eine breite Masse der Lauschaer:innen an diesem Prozess teilhaben zu lassen und hiermit die soziostrukturellen Disparitäten und Abschottungsmindsets innerhalb Lauschas zu verringern.

„Und da spielen wir [das Kulturkollektiv Goetheschule e.V.] zum Beispiel eine gewisse Rolle, weil schon einige Familien wegen uns wieder nach Lauscha gezogen sind, beziehungsweise nach Lauscha ziehen und wegen uns auch dageblieben sind.“ (Köhler-Terz 2020: 4)

## 5. Fazit

Nun zum Ende hin und – um im Bild dieser Arbeit zu bleiben – um die letzten vorhandenen „Lücken“ zu füllen, eine abschließende Zusammenfassung und Zusammenführung unserer Ergebnisse:

Das Spannungsfeld, in dem sich „Leerstand und Nachbarschaft“ in Lauscha bewegen, tritt in vielerlei Hinsicht als ausgeprägter Dualismus in Erscheinung und wirkt sich als solcher auf das sozial-räumliche Gefüge aus. Als einerseits „runterziehendes Momentum“ und andererseits Potentialraum führt der Leerstand in Lauscha über in durchaus konträre Praktiken nachbarschaftlichen Zusammenlebens und -wirkens. Wenngleich für viele – drastisch formuliert – „Dauerdepression und Deprestimmung“ (Person aus Lauscha 5 2021: 2) im Alltag überwiegen und sich handlungsbestimmend oder vielmehr -hemmend

auswirken, kommen Pragmatismus und Gewöhnungseffekt wie auch Problemerkennung und Aktivismus in einigen Konstellationen ebenfalls zum Tragen (siehe Teil 2: Zwischen Zerfall und Zusammenwachsen).

Verschiedene Gruppen, mit verschiedenen Auffassungen kommen ganz unterschiedlich „ins Handeln“ – sowohl was Nachbarschaft angeht als auch was Leerstand und darüber wieder Nachbarschaft angeht. Dem eigenen – individuell wie auch kollektiv aggregierten – Gesellschafts- und Werteverständnis kommt dabei eine substantielle Bedeutung zu. Für Lauscha im Besonderen und mit Blick auf die dort etablierten Gemeinschaftsgefüge und Umgangsformen wird deutlich, dass dies Sprungbrett und Hürde zugleich sein kann (siehe Teil 3: Momente des Zusammenwachsens, Teil 4: Warum aber ist es trotzdem so, wie es ist...?). Die auf persönlicher Ebene unterschiedlich gelagerten Möglichkeiten des Zugangs zum gesamten Spektrum sozialer, ökonomischer, kultureller wie auch bildungstechnischer Ressourcen und Kapitalformen müssen in diesem Zusammenhang verstanden werden als etwas, das Türen öffnet, oder aber schließt. Vorhandene Ungleichheiten wie sie sich hier herauskristallisieren, sind – vorausgesetzt sie werden erkannt – für die Entwicklung von Perspektiven mitzudenken, zu reflektieren und gleichzeitig, zumindest nach unserem Verständnis, durchaus zu kritisieren. Die Vollziehung eines gesamtgesellschaftlichen Wandels, die in mehrfacher Hinsicht mit dem Anerkennen und der Ausgestaltung von Leerstand als Möglichkeitsraum zusammenfällt, kann – gleichwohl wenig greifbar – dabei als wirkungsvolles Gegengewicht erachtet werden.

Wenden wir uns jedoch erneut Lauscha zu: Dort lassen sich zwar anknüpfungsfähige Ermöglichungsstrukturen herausarbeiten (siehe Teil 3: Momente des Zusammenwachsens...), dennoch führen diese nicht unmittelbar dazu, dass sich das, was aus Leerstand theoretisch geschöpft werden könnte (siehe Exkurs: Leerstand als Potential) in uneingeschränkter Weise anverwandt wird. Vielmehr existieren auf unterschiedlichen Ebenen fest verankerte Beschränkungen, die faktisch bestehende Handlungsspielräume schmälern und das Ausschöpfen dieser Potentiale erschweren (siehe Teil 4: Warum aber ist es trotzdem so, wie es ist...?). Ungeachtet dessen lohnt es trotzdem, den Blick auf lokalspezifische Ermöglichungsstrukturen zu richten und diese als solche anzuerkennen und zu fördern. Erst so eröffnen sich Gestaltungs- und Interventionsräume, werden Schritte einer Neuorientierung möglich. Dies darf letzten Ende jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Arbeit an übergeordneten Rahmenkonstrukten bspw. Förderrichtlinien und Finanzierungsmodelle sinnvoll und notwendig ist, um eben diese voranzutreiben.

Zu einem gewissen Grad können fehlende Mittel und Notwendigkeiten durch das Wirken von Externen ausgeglichen werden, wenngleich auch hier – in Lauscha wie auch andersorts – Grenzen gesetzt sind (siehe Teil 4: Warum aber ist es trotzdem so, wie es ist...?). Die Fragen, wer dabei denn eigentlich erreicht wird, wer involviert wird und wer schlussendlich aus Wiederbelebungsbestreben einen Nutzen ziehen kann, bilden ebenso wie die Überprüfung des als vermeintlich „richtig“ titulierten Wegs, an dieser Stelle das Fundament weiterer Reflexion. Es ist unabdingbar, anzuerkennen dass es sich bei dem Gefüge aus Leerstand und Nachbarschaft keinesfalls um statische Zusammenhänge handelt. Grundsätzlich eingebettet in ein Kommen und Gehen und damit gebunden an verschiedene Auffassungen von Gesellschaft, Nachbarschaft und Alltag, welche innerhalb der eigenen vier Wände ausgelebt werden, kann zuletzt auch wieder eine Brücke zum übergeordneten Thema dieses Projektes geschlagen werden: den Wohnwünschen in Thüringen. Sei es das Eigenheim oder die Kommune auf dem Land – es besteht eine Vielzahl an Präferenzen, die als solche zunächst legitim, unter Berücksichtigung aktueller Herausforderungen allerdings teilweise kritisch zu hinterfragen sind. Die Unterschiede im Verständnis von Gemeinschaftlichkeit und folglich darin, wie Nachbarschaft gelebt wird lässt auch im Kontext von Leerstand Individualität zu einem wichtigen Ratgeber werden. Angelehnt an den Ausblick des vorangegangenen Kapitels sei somit zualler-

letzt darauf verwiesen, dass das zielgerichtete Setzen von Impulsen und gleichzeitig die Aufrechterhaltung von Präsenz und Persistenz Anregungen dafür geben könnten, langfristig gesehen tatsächlichen Wandel anzustoßen.

## 6. Reflexion zum Abschluss:

Nachdem nun – zumindest vorerst – ein inhaltlicher Abschluss gefunden wurde, steht lediglich eine reflektive Vervollständigung aus. In Anlehnung an die anfänglich getätigten Überlegungen zu angestrebter Objektivität bei gleichzeitig inhärent vorhandener Subjektivität, sollen in einem letzten Schritt weitere Begrenzungen und Hürden sowie sich auftuende zusätzliche Fragestellungen in den Blick genommen werden.

Offengelegt werden sollte dabei an aller erster Stelle, dass der ursprüngliche Gedanke und die ursprüngliche Fragestellung, mit der wir in diese Arbeit gestartet sind, sich im Verlauf mehrfach verändert hat. Erst mit zunehmendem Wissen um vorherrschende Zusammenhänge und über eine kontinuierliche Akkumulation empirischer Aussagen haben sich Richtung und Ziel im Grunde abgezeichnet. So verstanden wurden die von uns Befragten letztlich zur maßgeblichen Richtschnur unseres Vorhabens. Wenngleich wir es uns zur Aufgabe gemacht haben, möglichst viele verschiedene Positionen miteinzubeziehen, um eine Eindimensionalität zu vermeiden, muss dabei ein tendenzieller Überhang von fachlichen Akteur\*innen konstatiert werden. Das, wie auch der Fakt, dass es sich schlussendlich um Einzelmeinungen handelt, auf denen unsere Forschung aufbaut, schmälert in letzter Konsequenz Aussagekraft und Repräsentativität unserer Ergebnisse. Die Frage, wie diese unter Einbezug weiterer Meinungen ausgefallen wären kann zwar nicht beantwortet werden, dennoch zeigt sich zweierlei: Zum einen, dass Zugänglichkeit und Bereitschaft zur Mitwirkung teilweise große Hürden für das wissenschaftliche Arbeiten bedeuten und zum anderen, dass die Generierung neuer Erkenntnisse und die Verallgemeinerung singulärer Meinungen in manchen Fällen zusammenfallen müssen. Das kann zugleich auch als Auftrag für ein weiteres und tieferes Ergründen gewertet werden. In unserem Fall bspw. erscheint eine gruppenspezifisch stärker ausdifferenzierte Analyse der sozialen Gefüge rückblickend als eine potentiell sinnvolle Ergänzung und somit Ansatz für weitere Forschung.

Relativierend zu dieser Arbeit hinzugefügt werden sollte darüber hinaus, dass große Visionen, wie sie sich teilweise an den Zitaten ablesen lassen, immer abgeglichen werden müssen mit dem, was realistisch tatsächlich möglich ist. Kontextualisierung – im räumlichen ebenso wie im individuell-sozialen Sinne – kann hierbei als das entscheidende Momentum dahingehend gewertet werden, ob ein vorgezeichnetes Szenario übergestülpt oder passend erscheint. Dies gilt es aus unserer Sicht für räumliche Entwicklungen im Allgemeinen und damit auch für Nachbarschaft und Leerstand in Lauscha – um zu guter Letzt zum Kern dieser Arbeit zurückzukehren – immer zu berücksichtigen.

Wir danken all unseren Interviewpartner:innen und den Teilnehmer:innen der Umfrage für die interessanten und oft sehr persönlichen Einblicke!

Ohne diese wäre unsere Forschung nicht in diesem Umfang möglich gewesen.

Weimar, im Februar 2021

## 7. Literaturverzeichnis

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020): *Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland. Regionale Besonderheiten und Auswirkungen*. [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/wohnungsleerstand-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/wohnungsleerstand-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2) [letzter Zugriff am 02.02.2021].

Benke, Carsten (2005): *Historische Schrumpfungsprozesse. Urbane Krisen und städtische Selbstbehauptung in der Geschichte*. In: Gestring, Norbert / Glasauer, Herbert / Hannemann, Christine / Petrowsky, Werner / Pohlen, Jörg (Hg.), *Jahrbuch StadtRegion 2004/2005. Schwerpunkt: Schrumpfende Städte*. Wiesbaden: Springer VS, 49–70.

BFS Glas Lauscha – Berufsfachschule Glas Lauscha (2020): *Lauscha und Glas gehören zusammen*. <http://lauscha.sbbs-son.de/standort/> [letzter Zugriff am 22.02.2021].

Brüschweiler, Bettina / Hüllemann, Ulrike / Reutlinger, Christian (2015): *Räumliche Aspekt von Nachbarschaft – Eine Vergewisserung*. In: Lingg, Eva / Reutlinger, Christian / Stiehler, Steve (Hg.), *Soziale Nachbarschaften. Geschichte, Grundlagen, Perspektiven*. Wiesbaden: Springer VS, 23–34.

Bundestransferstelle Stadtumbau (2020): *Schwerpunktthema Leerstandsentwicklung im Stadtumbau*. [https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/Stadtumbau/Schwerpunktthema5.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=5](https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/Stadtumbau/Schwerpunktthema5.pdf?__blob=publicationFile&v=5) [letzter Zugriff am 02.02.2021].

Destatis – Statistisches Bundesamt (2020): *Kaufwerte für Bauland*. [https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/kaufwerte-bauland-j-2170500197004.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/kaufwerte-bauland-j-2170500197004.pdf?__blob=publicationFile) [letzter Zugriff am 22.02.2021].

Doehler-Behzadi, Marta / Fischer, Katja (2016): *Zum Leerstand in Thüringen und seinen Potentialen im Stadtland*. In: IBA Thüringen (Hg.), *Dokumentation IBA Konferenz 30.Juni + 01.Juli 2016. Eiermannbau Apolda, 10-11*. [https://www.iba-thueringen.de/sites/default/files/projekte/downloads/IBAKonferenzLeerGut\\_Dokumentation\\_web\\_0.pdf](https://www.iba-thueringen.de/sites/default/files/projekte/downloads/IBAKonferenzLeerGut_Dokumentation_web_0.pdf) [letzter Zugriff am 02.02.2021].

Doehler-Behzadi, Marta / Krämer, Stefan (2016): *Leer + Gut = Leergut*. In: IBA Thüringen (Hg.), *Dokumentation IBA Konferenz 30.Juni + 01.Juli 2016. Eiermannbau Apolda, 10-11*. [https://www.iba-thueringen.de/sites/default/files/projekte/downloads/IBAKonferenzLeerGut\\_Dokumentation\\_web\\_0.pdf](https://www.iba-thueringen.de/sites/default/files/projekte/downloads/IBAKonferenzLeerGut_Dokumentation_web_0.pdf) [letzter Zugriff am 02.02.2021].

Hannemann, Christine (2002): *„Soziales Kapital“ kleiner Städte – Perspektiven für schrumpfende Städte in Ostdeutschland?* In: Hannemann, Christine / Kabisch, Sigrun / Weiske, Christine (Hg.), *Neue Länder - Neue Sitten? Transformationsprozesse in Städten und Regionen*. Berlin: Schelzky & Jeep, 11-28.

Hannemann, Christine; Kabisch, Sigrun, Weiske, Christine (2002): *Zur Erforschung der Transformationsprozesse von Städten und Regionen in Ostdeutschland - Eine Einführung in die Thematik*. In: Hannemann, Christine / Kabisch, Sigrun / Weiske, Christine (Hg.), *Neue Länder - Neue Sitten? Transformationsprozesse in Städten und Regionen*. Berlin: Schelzky & Jeep, 7-10.

IBA Thüringen (2016): *Dokumentation IBA Konferenz 30.Juni + 01.Juli 2016. Eiermannbau Apolda*. [https://www.iba-thueringen.de/sites/default/files/projekte/downloads/IBAKonferenzLeerGut\\_Dokumentation\\_web\\_0.pdf](https://www.iba-thueringen.de/sites/default/files/projekte/downloads/IBAKonferenzLeerGut_Dokumentation_web_0.pdf) [letzter Zugriff am 02.02.2021].

Kabisch, Sigrun (2002): *Wenn das Kleid der Stadt nicht mehr passt – Strategien im Umgang mit dem Wohnungsleerstand in ostdeutschen Städten*. In: Hannemann, Christine / Kabisch, Sigrun / Weiske, Christine (Hg.), *Neue Länder - Neue Sitten? Transformationsprozesse in Städten und Regionen*. o.O.: Schelzky & Jeep, 29-53.

Lingg, Eva / Reutlinger, Christian / Stiehler, Steve (2015): *Die Nachbarschaft soll es richten – Allgegenwärtigkeit eines Konzepts.* In: Lingg, Eva / Reutlinger, Christian / Stiehler, Steve (Hg.), *Soziale Nachbarschaften. Geschichte, Grundlagen, Perspektiven.* Wiesbaden: Springer VS, 11-21.

Rink, Dieter (2017): *Schrumpfung, Leerstand und Stadtbau.* In: Innerhofer, Elisa / Pechlaner, Harald (Hg.), *Schrumpfung und Rückbau. Perspektiven der Regional- und Destinationsentwicklung.* München: oekom, 209-226.

Schmied, Doris (2007): *Leerstände in Dörfern. Ausmaß und Ursachen.* In: Henkel, Gerhard / Schmied, Doris (Hg.), *Leerstand von Gebäuden in Dörfern Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?* Göttingen: Cuvillier, 1-18.

Schnur, Olaf (2018): *(Neue) Nachbarschaft. Skizze eines Forschungsfeldes.* In: *vhw werkStadt Nr. 23.* Berlin: vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.

## 8. Interviewverzeichnis

Köhler-Terz, Toni (2020): *Keppke, Paula. Interview mit Toni Köhler-Terz. Lauscha / Weimar.*

Meier, Thomas (2021): *Schmalstieg, Anno. Interview mit Thomas Meier. Tonndorf / Weimar.*

Müller-Herbers, Sabine (2021): *Keppke, Paula. Interview mit Dr. Sabine Müller-Herbers. Unbekannter Ort / Weimar.*

Person aus Lauscha 1 (2021): *Matthies, Cynthia. Interview mit Person aus Lauscha 1. Lauscha / Weimar.*

Person aus Lauscha 2 (2021): *Tommrich, Philipp. Interview mit Person aus Lauscha 2. Lauscha / Weimar.*

Person aus Lauscha 3 (2021): *Tommrich, Philipp. Interview mit Person aus Lauscha 3. Lauscha / Weimar.*

Person aus Lauscha 4 (2021): *Matthies, Cynthia. Interview mit Person aus Lauscha 4. Lauscha / Weimar.*

Person aus Lauscha 5 (2021): *Tommrich, Philipp. Interview mit Person aus Lauscha 5. Lauscha / Weimar.*

Schiffers, Bertram (2021): *Schmalstieg, Anno. Interview mit Dr.-Ing. Bertram Schiffers. Apolda / Weimar.*

Schnur, Olaf (2021): *Schmalstieg, Anno. Interview mit Dr. Olaf Schnur. Berlin / Weimar.*

Zitzmann, Norbert (2021): *Keppke, Paula. Interview mit Norbert Zitzman. Lauscha / Weimar.*

## 9. Abbildungsverzeichnis

*Abb. 1 (2021): Voraussetzungen für Wiederbelebung von Leerstand und dessen Auswirkungen auf das Nachbarschaftsgefüge. Eigene Darstellung.*

*Abb. 2 (2021): Leerstandsspirale. Eigene Darstellung.*

*Abb. 3 (2021): Wegfall und Konzentration von Begegnungsräumen in Lauscha. Eigene Darstellung.*

*Abb. 4 (2021): Leerstandswiederbelebungszyklus. Eigene Darstellung.*

*Abb. 5 (2021): Auswirkungen wiederbelebten Leerstandes. Eigene Darstellung.*

*Abb. 6 (2021): Neue soziale Verbindungen durch die Wiederbelebung von Leerstand. Eigene Darstellung.*

*Abb. 7 (2021): Leerstand als Reallabor und Lösungsraum für übergeordnete gesellschaftliche Fragestellungen. Eigene Darstellung.*

*Abb. 8 (2021): Umfrageergebnisse der Lauschaer:innen zu „Beschäftigung mit Leerstand“. Eigene Darstellung.*

*Abb. 9 (2021): Begünstigende Rahmenbedingungen für Austausch im Kontext von Leerstandsbelebungen. Eigene Darstellung.*

*Abb. 10 (2021): Pfadabhängigkeiten im Prozess der Leerstandsbelebung. Eigene Darstellung.*

*Abb. 11 (2021): Ermöglichungsfaktoren zur Projektrealisierung. Eigene Darstellung.*

---

# Rückkehr nach Saalfeld/Saale

Lilla Kammermann | Yannik Kugler | Sebastian Martini

1 Einleitung	226
2 Forschungsstand	227
2.1 Hintergrund (Wanderungsbewegungen zwischen Ost und West)	
2.2 Disparitäten zwischen Ballungszentren und ländlichen Räumen	
3 Saalfeld/Saale und das Städtedreieck am Saalebogen: wirtschaftliche, demographische und soziale Entwicklungen	230
3.1 Bevölkerungsrückgänge	
3.2 Leerstand und Wohnwünsche	
4 Forschungsmethodik	233
5 Auswertung der Interviews	233
6 Synthese	235
7 Schlussbetrachtung	237
8 Literaturverzeichnis	237
9 Abbildungsverzeichnis	239

## 1 Einleitung

Für die zukünftige Raumplanung und Regionalentwicklung sind sozioökonomische Transformationsprozesse wesentliche Herausforderungen. Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung verläuft in Deutschland regional sehr unterschiedlich und entwickelt sich zusehends auseinander (Ries 2018: 79). Thüringen als ländlich geprägtes Flächenland ist nach wie vor von einem Bevölkerungsrückgang durch demographische Prozesse und Abwanderung betroffen. Jedoch gibt es schon seit einiger Zeit einen anhaltenden Trend der Rückwanderung, der bislang kaum eine wissenschaftliche Betrachtung erfuhr, aber in Politik und Wirtschaft Aufmerksamkeit erlangt hat. Thüringer:innen tragen mit ihrer Rückkehr in einigen Landkreisen zu momentan ausgeglichen - bis positiven - Entwicklungen der Wanderungsbilanzen bei. Aufgrund ihrer Ausbildung und Lebenserfahrung lindern sie nicht nur einen akut werdenden Fachkräftemangel, sondern bringen oftmals auch Ideen, Energie und Ressourcen mit, die Chancen zur Entwicklung, Stabilisierung und Wertschätzung ihrer neuen und alten Heimat bergen.

Wichtige Beweggründe für eine Rückkehr sind häufig das soziale und familiäre Umfeld. Oft entsteht im Zusammenhang der Gründung einer Familie der Wunsch, die eigenen Eltern in der Nähe zu haben, die eigenen Kinder an dem Ort aufwachsen zu sehen, an dem sie selber aufgewachsen sind und sich auf ein altbekanntes Umfeld verlassen zu können. Die in den Ballungszentren bestehenden hohen Wohnkosten fördern den Wunsch nach Thüringen zurückzukehren, allerdings stellt sich die Herausforderung vor Ort wieder eine Arbeit zu finden, sofern lange Pendelzeiten oder Home-Office nicht in Anspruch genommen werden können bzw. möchten. Diese Hürde wird zunehmend erkannt und so sind auf Landes-, Kreis- und Kommunalebene Welcome-Center und Kampagnen entstanden, die potentielle Rückwandernde nicht nur zu einer Rückkehr bewegen möchten, sondern auch bei der Vermittlung von Arbeitsstellen unterstützen.

Als ein weiterer wichtiger Bestandteil der Rückkehr ist das Thema Wohnen zu betrachten, welches wir im Rahmen unseres Forschungsprojekts „Wer, wie wohnen möchte: Die Wohnwünsche der Thüringerinnen und Thüringer“ eingehender betrachten. Die Stadt Saalfeld/Saale ist dazu als räumliche Fokussierung gewählt worden. Wir gehen dabei der Frage nach, welche Rückschlüsse sich aus den Wohnvorstellungen von Rückwanderer:innen für die zukünftige Stadtentwicklung der Mittelstadt Saalfeld/Saale ziehen lassen. Unsere Forschungsfrage setzt sich aus drei Betrachtungsebenen zusammen: Zunächst bilden Wanderungsbilanzen und demographische Trends die Grundlage unserer Forschung. Darauf aufbauend gehen wir auf die Annahme ein, wonach Rückwanderung die zunehmenden Polarisierungen zwischen Ballungszentren und ländlich geprägten Räumen lindern könnte, auch im Hinblick auf die Wohnungsmärkte. Detaillierter setzen wir mit den Gegebenheiten in Saalfeld auseinander, wo wir eine planerische Herausforderung im Umgang mit momentan positiven Wanderungsbilanzen und einer langfristigen Bevölkerungsabnahme vorfinden. Auf dieser Grundlage führen wir Interviews mit Rückgewanderten und Zugewanderten Saalfelder Bürger:innen, insbesondere zum Thema Wohnen, welche hier im Text ausgewertet werden. Zuletzt werden wir daraus ergebende Handlungsfelder und Ziele herausarbeiten, um langfristig eine hohe Lebensqualität zu erzielen und eine Anpassungsfähigkeit an zukünftig zu erwartenden Veränderungen zu erreichen.

## 2 Forschungsstand

Das Thema Rückwanderung findet in der Wanderungsforschung vor allem im Kontext der Wanderungsbewegungen zwischen Ost- und Westdeutschland statt. Jahrelang hat dabei die Abwanderung von Ost nach Westdeutschland das Forschungsgeschehen dominiert. Erst seit zwei Jahrzehnten findet auch die Rückwanderung eine größere Aufmerksamkeit, die aber verglichen mit der Abwanderung noch sehr überschaubar ist. Das zeigt auch der Umstand, dass es keine genauen Zahlen über Rückwanderung gibt. Dr. Michaela Fuchs vom Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung Sachsen-Anhalt – Thüringen (IAB) bestätigt dies: „Es gibt keine einzige seriöse Datenquelle, die Rückwanderung abbilden kann. [...] Man hat keine umfassenden Informationen über die Rückwanderung.“ (von Schenck 2019: 1). So zeigt es sich, dass in diesem Forschungsfeld noch jede Menge Potential steckt und weitere vertiefende Auseinandersetzungen notwendig sind. Vor allem das Themenfeld Wohnen wird in diesem Forschungsfeld noch gar nicht in Betracht gezogen. In der Forschung wird meist zwischen zwei Forschungsansätzen unterschieden. Die einen betrachten Rückwanderungsbewegungen in Form von Fallstudien für einzelne Regionen oder Städte. Beispielsweise beschäftigt sich Schultz (2004) mit Potentialen der Rückwanderung in Mecklenburg-Vorpommern oder Schneider et al. (2011) mit dem Rückwanderungspotential von Sachsen-Anhalt. Beide Arbeiten beschreiben, dass sich die Rückkehrneigung durch den Arbeitsplatzterfolg in der neuen Region verringert, aber durch die Aufrechterhaltung von sozialen Bindungen mit der Herkunftsregion erhöht. Neben diesen beiden Arbeiten gibt es noch Jain und Smithals (2009), die sich mit Rückwanderung nach Magdeburg beschäftigen sowie Matuschewski (2010), die sich mit Rückwanderern nach Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen auseinandersetzt. Beide Arbeiten beschrieben das Potential zur Rückwanderung nach Ostdeutschland und welche Faktoren dafür entscheidend sind. Die Vereinbarkeit von Arbeit und Familie wurde dabei oftmals als Hauptgrund benannt, aber auch das Angebot an bezahlbaren Wohnraum. Die anderen versuchen Rückwanderung im Kontext von Beschäftigung und Arbeitsmarktpotentialen zu betrachten. Sie beruhen alle auf administrativen Daten des (IAB), mit deren Hilfe die Erwerbsverläufe einzelner Personen sowie Änderungen in deren Wohn- und Arbeitsort nachverfolgt werden können. Beispielsweise bieten Nadler und Weisling (2013) einen ersten kleinräumigen Überblick über die Rückwanderung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter von 2001 bis 2010 an. Etwas detaillierter gehen Fuchs und Weyh (2015) auf räumliche Muster ein, die bei der Rückwanderung von Ostdeutschen sichtbar werden. Daraus folgend profitieren besonders Regionen entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze, die Großstädte und das Umland Berlins von Rückwanderung. Daneben stammen umfassende Analysen über Rückwanderung von Beschäftigten in einzelne Bundesländer von Amad und Weyh (2015), Fuchs und Weyh (2016b, 2016c) sowie Fuchs et. Al. (2017).

In diesem Abschnitt wird deutlich, dass das Thema Rückwanderung erst in den letzten Jahren an Aufmerksamkeit in der Wanderungsforschung gewonnen hat. Die Verknüpfung mit dem Thema Wohnen begrenzt sich nur darauf, dass Wohnen als ein Faktor für eine Rückwanderung benannt wird, ohne genauer durchleuchtet zu werden. Dieser Umstand stellt die Bedeutung dieser Arbeit heraus, da sie mit ihrer Forschungsfrage eine Forschungslücke genauer untersucht.

### 2.1 Hintergrund (Wanderungsbewegungen zwischen Ost und West)

Dieser Abschnitt gibt einen Überblick über die Wanderungsbewegungen zwischen Ost und West und welche Rolle Rückwanderung dabei einnimmt, im speziellen in Thüringen. Somit wird deutlich das dieses Thema im Kontext Thüringen für unsere Forschungsfrage einen hohen Stellenwert beigemessen wird und genauer untersucht werden muss.

Dr. Michaela Fuchs vom IAB definiert Rückwandernde wie folgt: „Ein Rückwanderer ist nach strenger Definition jemand, der in einem Ort geboren ist, da aufgewachsen ist, weggezogen ist und wieder in den Geburtsort zurückkehrt.“ (von Schenck 2019: 1) Da diese strenge Definition nur auf einen kleinen Teil der Rückwandernden zutrifft, stufen wir auch Personen, die in das nähere Umland ihres Geburtsortes gezogen sind, als Rückwandernde ein.

Wenn wir Deutschland betrachten, ist das Thema Rückwanderung erst in den letzten beiden Jahrzehnten verstärkt aufgekommen. Die politische Einheit Deutschlands 1989 bis 1990 spielt dabei eine große Rolle. Mit ihr begann eine große Wanderungswelle von den ostdeutschen Bundesländern in die westdeutschen Bundesländer. In Ostdeutschland brachen innerhalb kürzester Zeit die Wirtschaft und somit der Arbeitsmarkt zusammen. Allein rund 800.000 Menschen verließen 1989 und 1990 den Osten (Bangel et al. 2019). Der Zusammenbruch des Arbeitsmarktes wirkte lange nach, sodass es mit dem Beginn der 2000er Jahre eine erneute große Abwanderungswelle gab. Zwischen 1999 und 2001 wanderten rund 508.000 Menschen nach Westdeutschland ab (DESTATIS 2021). Darunter viele junge Menschen, gar ganze Abschlussjahrgänge haben Anfang der 1990er und 2000er ihre Heimat in Richtung Westdeutschland verlassen. Dieses Phänomen, dass vor allem junge, gut ausgebildete Menschen ihr Land oder ihre Region verlassen, nennt man Braindrain oder zu Deutsch Talentabwanderung (Klein 2018). Dr. Michaela Fuchs vom IAB beschreibt diese Abwanderungswelle folgendermaßen: „Das darf man nicht vergessen: Ende der 90er-Jahre wurden die Ostdeutschen liebend gern nach Westdeutschland vermittelt“, „Jeder war froh, wenn ein Ostdeutscher in Westdeutschland eine Arbeit bekommen hat und dann da auch geblieben ist, weil die Arbeitsmarktlage hier hoffnungslos war“ (von Schenk 2019: 1). Mit der Zeit stabilisierten sich die Wirtschafts- und Arbeitsmarktverhältnisse im Osten Deutschlands, sodass sich die Abwanderungsdefizite gegenüber dem Westen Deutschlands verringerten. Über die Jahre entschieden sich so mehr und mehr Menschen zur Rückkehr. Nach Studien des Thünen-Instituts für ländliche Räume und des IAB sind zwischen 1999 und 2012 rund 323.000 Beschäftigte abgewandert, von denen bis 2012 rund 52.000 zurückgewandert sind, was einer Rückwanderungsquote von 16 Prozent entspricht (Fuchs/ Weyh 2016a: 21) Insgesamt wanderten rund 90 Prozent der Rückkehrenden in ihr ehemaliges Bundesland und rund 70 Prozent in ihren ehemaligen Landkreis zurück (ebd.).

Thüringen ist eines der ostdeutschen Bundesländer, welches am meisten von den Rückwanderungsbewegungen profitiert. Diese Aussage bestätigen auch die bereits behandelten Studien des Thünen-Instituts und des IAB. Demnach besitzt Thüringen für den Zeitraum 1999 bis 2012 eine Abwanderungsquote von 8,3 Prozent von denen 15,9 Prozent bis 2012 zurückgewandert sind (ebd.). Thüringen hat somit die höchste Rückwanderungsquote aller ostdeutschen Bundesländer, vor allem die Landkreise, die an westdeutsche Bundesländer angrenzen, profitieren davon. Der Landkreis Eichsfeld beispielsweise weist für diesen Zeitraum mit 26,9 Prozent die höchste Quote aller ostdeutschen Landkreise auf. Historisch begründete Verflechtungen mit der Region Göttingen sind für diese Quote wohl hauptverantwortlich. Viele Bewohner:innen aus dem Eichsfeld ziehen arbeitsbedingt in diese Region und kehren nach wenigen Jahren zurück. Neben dem Landkreis Eichsfeld weisen auch der Wartburgkreis oder der Landkreis Hildburghausen eine hohe Rückwanderungsquote auf. Diese Landkreise besitzen vor allem mit bayrischen und hessischen Landkreisen enge Wanderungsverflechtungen. Unser zu untersuchender Landkreis Saalfeld-Rudolstadt weist eine Rückwanderungsquote von rund 21 Prozent auf (Fuchs et. Al. 2017).

## 2.2 Disparitäten zwischen Ballungszentren und ländlichen Räumen

Die Bevölkerungsentwicklungen fallen deutschlandweit sehr unterschiedlich aus. Vor allem junge Menschen ziehen für ihre Ausbildung oder Arbeit in Metropolregionen. Dort entstehen seit Jahren die meisten Jobs und die Zahl der Studierenden steigt stetig. Vor allem überregionale Wanderungen gewinnen dabei an Bedeutung, kleinere Gemeinden und Städte verlieren an Bevölkerung. (vgl. Henger/ Oberst 2019: 2, 4)

Einem hohen Nachfragedruck insbesondere an Wohnraum in Wachstumsregionen stehen Herausforderungen in Regionen mit Schrumpfungstendenzen gegenüber. Einen Ausgleich zwischen den beiden Trends zu erreichen, ist eine drängende Aufgabe auch für die Regionalentwicklung und Raumordnung. Es gilt, in Gebieten mit demographischen Alterungsprozessen die Sicherstellung der Daseinsvorsorge, dem Erhalt der Lebensqualität und die Wahrung des sozialen Zusammenhalts zu gewährleisten. (vgl. Ries 2018: 1–2)

Der Druck auf als erfolgreich beschriebene Städte stellen für ihre Bewohner:innen oft „alles andere als einen Glücksfall dar“, in Städten wie Berlin, Hamburg oder Leipzig verschärfen sich soziale Ungleichheiten, zudem explodieren die Wohnungspreise (Pohlan 2019: 79). In den Großstädten sind vor allem junge Familien, die einen Bedarf für die Vergrößerung ihrer Wohnung haben, immer weniger oft bereit, hohe Immobilienpreise oder Mieten zu bezahlen und streben daher einen Umzug ins Umland an. Dort werden häufig nicht nur Wohnraum, sondern immer öfter auch Arbeitsplätze geboten (Henger/Oberst 2019: 4). Können von diesem Trend auch Regionen profitieren, die nicht unmittelbar an Ballungszentren angrenzen? Bislang ist das bis auf wenige Ausnahmen nicht der Fall, denn trotz eines positiven Wanderungssaldos sind viele ländliche Kreise weiterhin von zum Teil starken Bevölkerungsverlusten gekennzeichnet. „In Zukunft muss es darum gehen, die Attraktivität der Regionen durch die richtige Mischung verschiedener wohnungspolitischer und infrastruktureller Maßnahmen wieder stärker zu harmonisieren.“ (Henger/Oberst 2019: 4).

Mittelstädten wird die Fähigkeit zugesprochen, stabilisierend auf ländlich geprägte Regionen zu wirken (Ries 2018: III). Einerseits besteht der Anspruch an Mittelstädte eine Trägerfunktion für die Entwicklungsdynamik des Umlandes zu entwickeln, häufig weisen sie jedoch selber eine erhöhte Betroffenheit an sozioökonomische Veränderungsprozesse auf (Ries 2018: 6). Daraus entwickelt sich der Gedanke, wie sich eine ausgeglichene Entwicklung des Verhältnisses zwischen städtischen und ländlichen Regionen erzielen lässt und welche „Potential- und Aufgabenverteilungen“ sowie Stabilitätsmechanismen dabei sinnvoll sind (Pohlan 2019: 1).

Saalfeld beschreibt sich selber in seinem Stadtentwicklungskonzept als Ankerstadt (Stadtverwaltung Saalfeld 2018: II). Die Rahmenbedingungen, die sich in Saalfeld finden, lassen auf das vorhandene Potential schließen, welches die Stadt zur Stabilisierung des hohen Bevölkerungsverlusts insbesondere im Umland bietet. Die Bereitstellung von Wohnraum für rückwandernde und zuziehende Familien stellt dabei einen Betrachtungsschwerpunkt dar.

In diesem Abschnitt auf die unterschiedlichen Entwicklungstendenzen zwischen ländlichen und städtischen Räumen aufmerksam gemacht und welche Rolle Mittelstädte dabei spielen können. Sie bieten das Potential den sich zuspitzenden Wohnungsmarkt der Ballungszentren zu entlasten und dabei stabilisierend auf ihr ländliches Umfeld zu wirken. Wir haben uns daher für die Mittelstadt Saalfeld als Unter-

suchungsraum entschieden, da hier auch die Themen Rückwanderung und Wohnen jenseits der großen Ballungszentren von Bedeutung sind.

### 3 Saalfeld/Saale und das Städtedreieck am Saalebogen: wirtschaftliche, demographische und soziale Entwicklungen

Rund 40 Kilometer südlich der Thüringer Städtekette zwischen Eisenach und Gera befindet sich das „Städtedreieck am Saalebogen“ im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt. Das Stadtdreieck wird zur Planungsregion Ostthüringen gezählt, welche eine Einheit der Raumordnung ist, in dem die beteiligten Kommunen in der regionalen Planungsgemeinschaft Ostthüringen zusammenarbeiten (LReg-VO 1991). Die Städte Saalfeld, Rudolstadt und Bad Blankenburg arbeiten seit 1997 zusammen an der Entwicklung der Region. Als Wirtschaftsraum spielen sie eine bedeutende Rolle in Ostthüringen. 2006 wurde der Städteverbund vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung als beste Kooperation in Deutschland ausgezeichnet. Die regionale Zusammenarbeit erfolgt bis heute und wird von Fachleuten in der Region gefördert.

Während dem Thüringer Regionalgespräch der Heinrich-Böll-Stiftung „Gutes Leben im ländlichen Raum“ sind wir auf die Region Saalfeld-Rudolstadt aufmerksam geworden und haben hier ein Potential entdeckt, zum Thema Rückwanderung zu forschen (Heinrich-Böll-Stiftung 2020). Aufgefallen ist uns das Engagement von mehreren Initiativen, die sich für die 65.000 Einwohner:innen zählende Region einsetzen und damit zu einem Umfeld beitragen, in dem Rückwanderung attraktiv wird (Städteverbundes „Städtedreieck am Saalebogen“ 2021).

## Bevölkerungsvorausberechnung

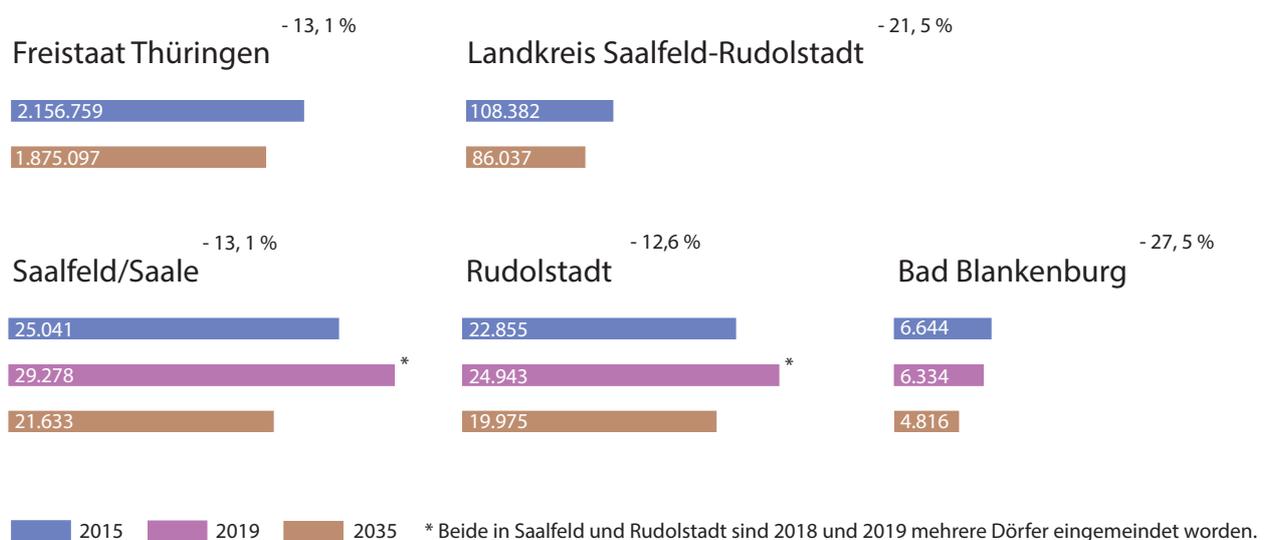


Abb 1: Bevölkerungsvorausberechnung. Nach: Thüringer Landesamt für Statistik 2015, 2020

### 3.1 Bevölkerungsrückgänge

Trotz der aktiven Regionsgestaltung durch Akteur:innen weist das Städtedreieck eine Tendenz schrumpfender Bevölkerungszahlen auf. Da die Städte geografisch nah aneinander liegen und daher eine räumliche Einheit bilden, stellen wir die Bevölkerungsentwicklung für alle drei dar. Laut des Berichtes vom Thüringer Landesamtes für Statistik verfügte zur Jahresmitte 2020 Saalfeld über 29.195 und Rudolstadt über 24.782 Einwohner:innen (Spanier 2020). Für die weitere Entwicklung prognostiziert das Landesamt, dass bis 2035 die Saalfelder Bevölkerung auf 21.633 (- 7562) und die Rudolstädter Bevölkerung auf 19.975 (-4807) zurückgehen wird (TLS 2013). In die Daten sind Eingemeindungen mit eingerechnet, die zu einer statistischen Verringerung der Bevölkerungsverluste führen (Siehe Abbildung Bevölkerungsvorausberechnung). So wurden zum 1. Januar 2019 zwölf Ortschaften in die Stadt Rudolstadt eingemeindet. Saalfeld hat in der Zeit Reichmannsdorf und Schmiedefeld und bereits 2018 die Gemeinden Wittgendorf und Saalfelder Höhe eingemeindet (ThürGNNG 2018, ThürGNNG 2019). Die Bevölkerungsrückgänge setzten sich weiterhin fort, insbesondere in den Gemeinden außerhalb von Saalfeld und Rudolstadt. Die stärkste Schrumpfung weist Bad Blankenburg auf, dort wird die Bevölkerung von 6.334 Einwohner:innen auf voraussichtlich 4.816 im Jahr 2035 zurückgehen (TLS 2013, TLS 2019).

Die Bevölkerungsentwicklung seit 1990 entspricht den allgemeinen Tendenzen in Ostdeutschland. Auch in der Region Saalfeld ist die Abwanderung in Wellen verlaufen. Nach der ersten Welle, die bis Mitte der neunziger Jahre anhielt, stabilisierten sich die Bevölkerungszahlen vorläufig, bis Anfang der 2000er Jahre die zweite Welle einsetzte und vor allem gut ausgebildete junge Menschen abwanderten. Die meisten unserer Interviewpartner:innen haben Saalfeld in dieser zweiten Welle verlassen. (vgl. TLUBN 2019)

### 3.2 Leerstand und Wohnwünsche

2019 wurde der zweite Wohnungsmarktbericht des Freistaates Thüringen vorgestellt. Ihm zufolge werden auf dem Land bis 2030 nur etwa 4.000 zusätzliche Wohnungen gebraucht. Daneben wird ein hoher Modernisierungsbedarf der Wohnungen im ländlichen Raum festgestellt. Der Wohnungsmarktbericht rät Klein- und Mittelstädte als Wohnorte zu stärken. Dort bestehe bereits eine gute Infrastruktur, die genutzt werden könne, um Abwanderung zu verhindern. Den ländlichen Gebieten sich wegen des Einwohner-schwunds selbst zu überlassen, bezeichnete die damalige Thüringer Bauministerin Birgit Keller als grob fahrlässig (Haufe Online Redaktion 2019).

Der Landkreis Saalfeld-Rudolstadt verfügt über eine wertvolle und größtenteils gut erhaltene historische Bausubstanz in den Ortskernen (MORO 2018: 18). Anhand der Daten der amtlichen Statistik für den Landkreis wurde bis Ende 2018 ein Bestand von insgesamt 61.772 Wohnungen registriert. Auf der Basis des IW-Wohnungsbedarfsmodells des Instituts der deutschen Wirtschaft wurde festgestellt, dass das zwischen 2016 und 2018 erreichte Verhältnis von Fertigstellungen und Bedarf aktuell bei 133,6 Prozent liegt, also es wurde 33,6 Prozent mehr Wohnraum errichtet als zukünftig gebraucht wird (OTZ 2020). Im Modellvorhaben der Raumordnung „Lebendige Regionen – Aktive Regionalentwicklung als Zukunftsaufgabe“ hat sich eine Forschungsgruppe von 2017 bis 2018 mit dem Leerstand in der Region auseinandergesetzt. Als Ergebnis des Forschungs- und Modellprojekts des Bundesinstituts für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR) wurde auf die zukünftig, zunächst bis 2035, zu erwartende Schrumpfung und sich verstärkende Überalterung hingewiesen (MORO 2018: 16). Ein strategischer Umgang mit dem Baubestand und Leerstand wird für den Landkreis eine entscheidende Rolle spielen. Aktuell gibt es im Landkreis genauso viele Sanierungs- wie Neubaumaßnahmen (MORO 2018: 18). „Der Bedarf ist also

durch nachwachsende Wohnungen mehr als gedeckt. Gut geschnitten, hell, in toller Lage, mit Balkon oder Garten - so wünschen sich viele ihre Traumwohnung. Welche der 61.772 vorhandenen Wohnungen in Saalfeld-Rudolstadt diesem Ideal nahekommen, wird statistisch freilich nicht erfasst." (OTZ 2020). Das Wohnen im Einfamilienhaus ist eine begehrte Wohnform, insbesondere im ländlichen Raum. So gibt es neben 18.017 Einfamilienhäuser im Landkreis einen Bestand von 4.771 Mehrfamilienhäusern. Als Mehrfamilienhäuser werden alle Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen bezeichnet. Außerdem gibt es im Landkreis 6.007 Häuser mit zwei Wohnungen (OTZ 2020). Die Mittelstädte Saalfeld und Rudolstadt werden von dieser Schrumpfung nicht so stark betroffen sein wie Bad Blankenburg und andere Gemeinden im Landkreis. Der Wohnraumbedarf 2035 wird voraussichtlich in Rudolstadt um -6,56 Prozent, in Saalfeld um -7,57 Prozent, und in Bad Blankenburg um -22,79 Prozent zurückgehen (MORO 2018: 23).

Auf dem ersten Blick ist Saalfeld nicht so stark von der erwähnten Schrumpfung betroffen. Nach der Kontextualisierung der Daten der Statistikstelle Stadt Saalfeld wird die aktuelle Situation der Bevölkerungsentwicklung besser verständlich. Die Wohnfläche in m<sup>2</sup> pro Person stieg in den letzten acht Jahren um 3,6 m<sup>2</sup> an. 2011 hatten die Saalfelder Wohnungen im Durchschnitt 42,1 m<sup>2</sup> pro Person, dagegen lag diese Zahl 2019 bei 45,7 m<sup>2</sup> pro Person. Der Anstieg der Wohnfläche pro Person lässt sich anhand zweier Entwicklungen erklären. Einerseits steigt der Bedarf an Wohnraum bundesweit, dementsprechend ist anzunehmen, dass auch die Neubauten der letzten Jahre, die in Saalfeld vor allem Einfamilienhäuser waren, über einen größeren Grundriss als der Bestand verfügen. Andererseits beeinflussten die Eingemeindungen der umliegenden Dörfer die Daten. Es ist davon auszugehen, dass die Wohnungen der Dörfer mit ländlichem Charakter durchschnittlich auch größere Quadratmeterzahlen besitzen. Die Eingemeindungen werden deutlich sichtbar nach der Betrachtung der Anzahl der Wohnungen. Diese stieg von 14.726 auf 17.394 zwischen 2017 und 2019, obwohl die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen nach einem Wachstum zwischen 2014 und 2017 sank (Stadt Saalfeld 2020: 3). Auf jeden Fall hat diese Situation eine gewisse Komplexität, da die bundesweite Debatte über weitere Versiegelung und die geäußerte Kritik an Einfamilienhäuser aus ökologischer und ökonomischer Perspektive schon alleine eine Herausforderung für die Entwicklung des Landkreises darstellt. Im Fall der Schrumpfung entstehen noch weitere Fragen diesbezüglich.

Die Bevölkerungsentwicklung sowie der zukünftige Wohnraumbedarf und Leerstand zeigen auf, dass in Zukunft städteplanerische Herausforderungen für Saalfeld auftreten. Vor allem die Wohnraum- und Flächenentwicklung spielen dabei eine große Rolle und begründen zugleich weshalb sich die Forschungsfrage mit der zukünftigen Stadtentwicklung in Saalfeld auseinandersetzt. Mögliche Lösungsansätze entstehen auch schon auf Bundesebene für den langfristigen Umgang mit dieser Problematik. Der Forschungsbericht des BBSR schlägt verschiedene Strategien im Umgang mit dem bestehenden und zukünftigen Leerstand vor. Ein Werkzeug ist die FLOO-Datenbank, ein webbasiertes Tool zum Leerstandmanagement, das in Saalfeld bereits angewendet wird. Dabei wurde der Frage „welche Zielgruppe mit welchen Gebäuden und Flächen angesprochen werden können“, zentral nachgegangen (MORO 2018: 39). Dazu wurden unterschiedliche Nutzungen und mögliche Nutzergruppen benannt. Eine der Nutzergruppen sind Rückkehrende im Alter von 25 bis 40 Jahren (MORO 2018: 39). In diesem Forschungsbericht sind als Zielgruppe auch die Rückwandernden identifiziert, deren Wohnwünsche erforscht werden.

## 4 Forschungsmethodik

Welche Rückschlüsse lassen sich aus den Wohnvorstellungen von Rückwanderer:innen für die zukünftige Stadtentwicklung der Mittelstadt Saalfeld/Saale ziehen? Um möglichst genaue Ergebnisse auf diese Forschungsfrage zu erhalten, haben wir uns für eine qualitative Forschung entschieden. Diese beinhaltet die Auseinandersetzung mit Primär- und Sekundärliteratur, die Erarbeitung von Interviewleitfäden, das Durchführen von Interviews, die dann zu einer Beantwortung der Forschungsfrage führen sollen. Die Recherche von Primär- und Sekundärliteratur bildet zum einen unseren inhaltlichen Grundaufbau und zum anderen Fragen für unsere Interviews. Die Interviews führen wir als Experteninterviews durch. Diese werden daraufhin mittels einer qualitativen Inhaltsanalyse kategorisiert und ausgewertet.

Um unsere inhaltlichen Auseinandersetzungen mit der Rückwanderung und der Mittelstadt Saalfeld zu vertiefen und argumentativ zu stärken, führten wir von Mitte Dezember bis Anfang Januar Interviews mit Betroffenen durch. Insgesamt befragten wir vier zurückgewanderte Personen und zwei zugewanderte Personen aus Saalfeld und Rudolstadt, wobei sich darunter ein Ehepaar befand. Den Kontakt zu ihnen erhielten wir über unser Experteninterview mit dem Geschäftsführer der Wirtschaftsförderagentur Saalfeld-Rudolstadt (WIFAG), Matthias Fritsche. Dabei ist er an der Organisation der Berufsmesse "inKontakt" beteiligt, welche auch auf potentielle Rückwandernde ausgerichtet ist. Die Befragungen wurden in verschiedene Themenbereiche gegliedert. Zuerst wurden die Gründe der Ab- und Rückwanderung sowie Zuwanderung erfragt. Danach fokussierten wir uns in den Befragungen auf das Thema Wohnen. Besonders beachteten wir dabei die Relevanz des Themas für die Rückkehr, die Wohnzufriedenheit, die Wohnvorstellungen und der Vergleich mit früheren Wohnverhältnissen. Der dritte Themenschwerpunkt setzte sich mit Angeboten für Rückwandernde wie der inKontakt Messe auseinander. Zum Schluss wurden Erfahrungen aus dem Bekanntenkreis der befragten Personen gesammelt. Die Ergebnisse der Interviews sollen zusammen mit der recherchierten Literatur eine Synthese bilden und inhaltlich stützen, um am Ende die Forschungsfrage in Form einer Schlussbetrachtung beantworten zu können.

## 5 Auswertung der Interviews

Die Gründe für eine Abwanderung und eine spätere Rückkehr waren bei allen befragten Personen ähnlich. Alle rückgewanderten Personen haben zeitweise entweder in der Region München oder in der Region Stuttgart gewohnt und gearbeitet. Bei den Zugewanderten trifft diese Beschreibung auf eine Person zu, die andere ist aus dem Norden Thüringens in den Landkreis Saalfeld-Rudolstadt zugewandert. Die Arbeit spielte die Hauptrolle für die Abwanderung aus Saalfeld. Zudem werden auch die Ausbildung und der Drang neue Erfahrungen zu sammeln als wichtiger Grund genannt. Die Befragten sind innerhalb eines Zeitraumes von sieben bis elf Jahren wieder nach Saalfeld zurückgezogen. Der Entschluss zur Rückwanderung wurde durch die Familienplanung am stärksten beeinflusst, insbesondere das Thema der Kinderbetreuung sowie der Kontakt zu den Großeltern. Daneben spielte auch die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen vor Ort eine wichtige Rolle für die Rückkehr. Bis auf eine Person arbeiten heute alle in der Region. Diese Faktoren stimmen auch mit den Aussagen des Geographen Dr. Tim Leibert vom Leibniz-Institut für Länderkunde aus Leipzig überein: Neben der verbesserten Situation des Arbeitsmarktes seien Rückwanderungen in erster Linie von einer Rückkehr in soziale Netze wie Familie motiviert (Knauer 2018). Die Rolle des sozialen Umfelds für die Rückwanderung wird von den von uns Befragten unterschiedlich bewertet. Manche haben einen engeren Kontakt zu ihrem früheren Umfeld in Saalfeld gehalten, andere eher weniger, dementsprechend unterschiedlich fällt auch der Einfluss des sozialen Umfelds auf die Rückkehr aus. Bei den zugewanderten Personen spielen vor allem die Lebenspartnerinnen, die aus der Region kommen, die Hauptrolle für die Zuwanderung. Die Angaben der Befragungen decken sich mit den Aus-

sagen von Fritsche. Zu Beginn geht er nochmal auf die Abwanderung ein: „Anfang der 2000er Jahre gab es aufgrund des mangelnden Arbeitsangebotes unter den jungen Leuten viel Abwanderung. Viele von ihnen haben woanders ihre Wurzeln geschlagen“. Mit dieser Aussage wird das im Abschnitt „Hintergrund Wanderungsbewegungen zwischen Ost und West“ bereits behandelte Phänomen des Braindrains nochmals aufgezeigt. Er beschreibt Rückwandernde als Menschen, die Anfang dreißig sind und ein gutes Bildungsniveau besitzen. Zudem bringen sie eine kleine Familie mit oder haben vor eine zu gründen. Auch misst er dem Faktor Familie für die Rückwanderung die größte Rolle bei. „Ich glaube Familie ist essenziell. [...] Ohne Familie gibt es tausend Standorte in Deutschland, die genauso attraktiv sind“. Der Großteil der Befragten gibt zudem an, dass sie in ihren Bekanntenkreisen und nachbarschaftlichen Umfeld Menschen kennen, die ähnliche Erfahrungen gemacht haben und auch aus vergleichbaren Gründen wieder zurückgekommen sind. Des Weiteren stellt sich heraus, dass es unter den Rückwandernden Tendenzen gibt, sich aktiv für ihren Ort oder ihr Umfeld einzusetzen. „Ich hatte immer schon den Ansatz der Region, in der ich lebe, auch was wiederzugeben und hier auch Impulse zu setzen“, gibt eine der befragten Personen an. Diese Impulse können zu einem positiveren Bild und Wirken der Stadt innerhalb der Bevölkerung führen, da Rückwandernde oftmals von außerhalb neue und frische Ideen mitbringen.

Die Antworten der Befragten zum Thema Wohnen fallen etwas differenzierter aus. Für die Hälfte der Befragten spielte das Thema Wohnen bei der Rückkehr keine große Rolle. Sie hatten zu diesem Zeitpunkt noch keine Kinder und keine größeren Wohnansprüche. Die andere Hälfte der Befragten hatte zum Zeitpunkt der Rückwanderung bereits Kinder und hatte zum einen den Anspruch sich wohnlich nicht verschlechtern zu wollen und zum anderen die Vorstellungen, die Vorzüge des ländlichen Raumes in Form von mehr Platz, mehr Ruhe, mehr Grün und günstigeren Wohnpreisen nutzen zu wollen. Sobald das Thema Familienplanung auch bei den Befragten der ersten Hälfte anstand, spiegelten sich die gleichen Wohnvorstellungen wie bei der zweiten Hälfte wider. Diese Wohnansprüche mündeten bei fünf von sechs Befragten in der Vorstellung vom eigenen gebauten oder umgebauten Haus mit Garten. Grundsätzlich sind alle Befragten mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Zwei konnten ihre Vorstellungen vom eigenen Haus umsetzen, zwei leben zufrieden in einer Mietwohnung und das befragte Ehepaar ist auf der Suche nach einem Haus oder einem geeigneten Baugrundstück, da ihre aktuelle Eigentumswohnung zusammen mit den Kindern langsam zu klein wird. Beim Vergleich ihrer jetzigen Wohnsituation mit ihrer Wohnsituation als Kind fällt auf, dass die befragten Personen ihre Kinder gerne so aufwachsen sehen möchten, wie sie selbst auch aufgewachsen sind. Sie berichten von ihrem Aufwachsen in einem Einfamilien- oder Zweifamilienhaus und darüber, welche positiven Erinnerungen sie damit verbinden. Diese Erfahrungen wollen sie auch ihren Kindern ermöglichen und somit wie ihre Eltern in einem eigenen Haus wohnen. „Natürlich wünsche ich mir für meine Kinder auch ein Haus mit Garten, klar.“, gibt eine der befragten Personen diesbezüglich zu verstehen. Auffällig bei dieser Thematik ist, dass alle befragten Personen von dem defizitären Angebot an Wohnraum für Familien berichten. Jeder von ihnen war oder ist von dieser Problematik entweder selbst betroffen oder kennt in seinem Bekannten- oder Kolleg:innenkreis mehrere Beispiele. Der Immobilienmarkt für sowohl großflächige Mietwohnungen als auch für freie Bauflächen oder verfügbare Einfamilienhäuser ist in Saalfeld sehr knapp. Die zwei Befragten, die schon ihr Einfamilienhaus errichtet haben, sprechen von Glück und davon, zur richtigen Zeit am richtigen Ort gewesen zu sein. Das befragte Ehepaar sucht dagegen schon seit vier Jahren nach einem adäquaten Haus oder Baugrundstück. Bei ihnen trifft die Situation des nicht bedarfsgerechten Wohnungsmarkts eher auf Unverständnis. Die Angaben der Befragten decken sich mit den Aussagen von Fritsche (WIFAG). Für ihn ist es wichtig, diese Problematik mit einer differenzierten Betrachtungsweise zu begegnen. Zum einen führt er aus:

„Der Bedarf an Wohnraum für Rückkehrende ist größer als für jemanden, der hiergeblieben ist [...] Die meisten Rückkehrer haben den Wunsch nach einem Einfamilienhaus mit 90 bis 120m<sup>2</sup>“, „Die Nachfrage in unserer Region nach Bauplätzen für Einfamilienhäusern ist enorm. Die Städte und umliegenden Gemeinden kommen der Nachfrage kaum hinterher. Sobald neue Bauplätze da sind, sind sie auch schon verkauft“.

Zum anderen gibt er zu bedenken, dass die Situation nicht so einfach gelöst werden kann, da sich Saalfeld in einer Tallage mit der Saale befindet und der verfügbare Raum deswegen begrenzt sei.

Angebote für rückwanderwillige Personen seitens der Stadt oder des Landkreises sind den befragten Personen zum Zeitpunkt ihrer Rückkehr nicht bekannt. Das liegt zum einen daran, dass sie zu einer Zeit zurückgezogen sind, wo es abgesehen von Willkommenspaketen der Stadt keine weiteren Angebote für potentielle Rückwandernde von Stadt und Landkreis gab oder zum anderen daran, dass ihr Entschluss zur Rückkehr schon feststand und das Wahrnehmen solcher Angebote nicht benötigt wurde. Nichtsdestotrotz ist es wichtig, dass Städte und Landkreise, aber auch die Bundesländer Informationsangebote für potentielle Rückkehrende schaffen. Die Region Saalfeld-Rudolstadt hat sich dieser Sache in den letzten zehn Jahren angenommen und zwei Messen hervorgebracht. Unter der Messemarke InKontakt veranstaltet die WIFAG zusammen mit zahlreichen Mitwirkenden aus der kommunalen Verwaltung, der Wirtschaft und der Zivilgesellschaft zum einen eine Berufs- und Ausbildungsmesse und zum anderen eine Messe mit den Themenschwerpunkten Leben, Arbeiten und Wohnen. Nach Angaben von Matthias Fritsche (WIFAG) wurden die zweitägigen Messen erfolgreich angenommen und verzeichneten bis zu 4.800 Besucher:innen. Für ihn ist eine Zielgruppe besonders wichtig: Die Schüler:innen und Auszubildenden der Region sollen mit den Messen möglichst viele Angebote für Ausbildungen und Jobs gezeigt und angeboten bekommen. Damit möglichst viele junge Menschen als Fachkräfte in der Region bleiben und ihre soziale Verwurzelung stärken. Für Matthias Fritsche ist klar: „Wer sich in der Region verwurzelt, den wirst du aus der Region nur schwer rausreißen können“, Dennoch weiß er, dass nicht jeder junge Mensch gehalten werden kann, jedenfalls nicht durchgängig: „Es gibt natürlich auch viele, die sagen, dass sie jetzt einfach mal raus in die Welt müssen, das auch vollkommen in Ordnung ist. Die gehen dann drei, fünf oder zehn Jahre irgendwo arbeiten und sammeln Erfahrung. Es gibt aber auch nicht wenige bei den klar ist, dass sie ab einen gewissen Zeitpunkt wieder zurückkommen.“ Neben den jungen Menschen sollen die Messen natürlich auch alle anderen Besucher:innen mit Informationen zum Leben und Arbeiten in der Region Saalfeld-Rudolstadt versorgen.

## 6 Synthese

Auffällige Beobachtung in den Interviews war, dass junge Familien momentan nicht den Wohnraum finden, der ihren Ansprüchen genügt. Wir haben festgestellt, dass rückgewanderte Familien auf der Suche nach größeren Wohnungen sind, sich dabei jedoch schwertun und als Idealvorstellung oft das Wohnen im Einfamilienhaus genannt haben. Eine gewissenhafte Auseinandersetzung mit den berechtigten Wohnbelangen von Familien ist notwendig, auch um dem Anspruch Saalfelds als Stabilitätsanker in der Region gerecht zu werden. Saalfeld wird als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums im Vergleich zum gesamten Landkreis mit einem verhältnismäßig moderaten Bevölkerungsrückgang rechnen dürfen. Dies liegt zum einen an einem Zuzug von Einwohner:innen aus dem Umland in die Stadt Saalfeld sowie überregional an einem Zuzug insbesondere von höherqualifizierten Fachkräften. Damit steigt die Nachfrage an qualitativ höherwertigen Wohnraum. Dieser Trend des Zuzugs wird jedoch von weiteren Abwanderungen in die kreisfreien Städte und in andere Bundesländer begleitet. (vgl. ThBLV 2012: 98) Dem gegenübergestellt wird im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt die Bevölkerung im kommenden Jahr-

zehnt durch Sterbeüberschüsse dramatisch zurückgehen. In Saalfeld wird der Bevölkerungsrückgang weniger stark ausfallen, sich aber dennoch bemerkbar machen. Es besteht das Risiko infrastrukturelle Tragfähigkeitsgrenzen zu unterschreiten, ein Rückgang in der Lebensqualität und geringere finanzielle Spielräume der öffentlichen Hand zu erhalten (Ries 2018: 21).

Insgesamt lässt sich in Saalfeld eine verflochtene Situation beobachten, in der ein angespannter Wohnungsmarkt für höherwertigen Wohnraum auf zu erwartende Schrumpfungsprozesse stößt. Fraglich ist, wie lange und wie ausgeprägt der Trend der positiven Wanderungsbilanz in Saalfeld anhalten wird, der auch durch Rückkehrende getragen wird. Gleichzeitig sind die ablaufenden Transformationsprozesse, insbesondere dem demographischen Wandel, zu berücksichtigen, deren Langzeitwirkungen auf Saalfeld noch nicht abschätzbar sind.

Um stabilisierend auf die Situation einzuwirken, scheint es im ersten Schritt sinnvoll Fachkräfte und junge Familien an die Stadt zu binden und dafür ein attraktives Lebensumfeld zu schaffen. Dazu gehört auch die Nachfrage nach großzügigen und modernen Standards genügenden Wohnraum zu bedienen. Angemessen und gleichzeitig preiswert zu wohnen ist ein Argument, um aus Ballungsräumen nach Saalfeld zu ziehen. Im Rahmen der Interviews gab es zudem die durchaus beachtenswerte Feststellung, dass gerade Rückwandernde zu einer sich wandelnden, positiven Einstellung gegenüber der eigenen Umgebung beitragen und zwar auch bei den Bevölkerungsteilen, die dauerhaft in Saalfeld geblieben sind. Mit der bewussten Entscheidung der Rückkehr oder dem Zuzug nach Saalfeld geht offenbar häufig auch der Wunsch einher, sich einzubringen und der Heimat etwas zurückzugeben. Entsprechend birgt Rückwanderung für Saalfeld verschiedene Vorteile, die Rückwanderung zu etwas erstrebenswerten machen. In einem längerfristigen Schritt wäre zu überlegen, wie Lebensqualität in Saalfeld dauerhaft gesichert werden kann, auch im Hinblick auf die genannte positive Einstellung der Heimat gegenüber und wie sich die bereits gute Anbindung an Jena und Erfurt stärken, auch mental festigen und für die Entwicklung Saalfelds nutzen lässt.

In unseren Interviews haben wir festgestellt, dass für Rückwandernde weitestgehend alle Rahmenbedingungen erfüllt sind, welche sie sich von der Rückwanderung erhofft hatten. Bei den Wohnverhältnissen ist allerdings ein Defizit feststellbar. Der Neubau von Einfamilienhäusern zur Behebung dieser Herausforderung kann nur als Lösung für Einzelfälle betrachtet werden. Entsprechend bleibt die Frage, wie sich Qualitäten wie eine grüne Umgebung, eine hohe Privatsphäre und ausreichend Platz ohne den flächendeckenden Neubau von Einfamilienhäusern ermöglichen lassen. Unter Gesichtspunkten der Energieeffizienz und ökologischen Nachhaltigkeit sollte die Inanspruchnahme neuer Flächen möglichst gering ausfallen. Um Saalfeld langfristig resilient gegenüber Bevölkerungsrückgängen zu machen, sollten die Qualitäten der Innenstadt bewahrt und gefördert werden und der Siedlungsbereich der Stadt insgesamt kompakt gehalten werden. Denn eine fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt sowie von Versorgungseinrichtungen sind als zentrale Argumente für Saalfeld als zukunftsfähigen Wohnstandort zu werten. Demnach ist zunächst eine bessere Ausnutzung bereits bestehenden Wohnraums notwendig, insbesondere eine zeitgemäße Aufwertung und Nachrüstung. Remanenzeffekte sind zu vermeiden, ältere Menschen, welche in Einfamilienhäusern wohnen und sich einen Umzug in eine altersgerechte Wohnung vorstellen können, müssen ein entsprechendes Angebot vorfinden. Für junge Familien, wie die von uns interviewten Rückgewanderten, sind Anreize sinnvoll, bereits bestehenden Wohnraum zu nutzen. Je besser die höheren Wohnansprüche im existierenden Bestand umgesetzt werden, desto weniger Neubau wird benötigt und umso geringer fällt die Gefahr von zukünftigen Leerständen aus (ThIL 2018: 90). Das Brachflächenkataster der Stadt Saalfeld scheint dabei zielführend zu sein. Zu prüfen ist, wie sich das

Schließen von Baulücken und die Aufwertung von Bestandsgebäuden zum Beispiel über Fördermittel zum Denkmalschutz verbinden lassen, um eine möglichst lebendige Zusammensetzung verschiedener Lebens- und Wohnsituation ermöglichen zu können. Erst wenn die Potentiale im Bestand ausgeschöpft sind, sollte Neubau auf bis jetzt nicht besiedelten Flächen realisiert werden. Zu beachten ist dabei, dass Neubaugebiete für Einfamilienhäuser mit einer homogenen Bevölkerungsstruktur in den Jahren zunehmend an Wohnqualität verlieren (ThIL 2018: 90). Dem ist vorzubeugen, um mit einem maßvollen Vorgehen langfristig Lebensqualität zu gewährleisten. Das heißt bei Neubauprojekten im größeren Maßstab ist darauf zu achten, auch, aber nicht ausschließlich, für die Lebensphase der Familiengründung zu planen und eine ausgewogene Zusammensetzung der Bewohnerschaft anzustreben. Das schließt Einfamilienhäuser als Wohntypologie nicht pauschal aus, das Ausmaß jedoch gut abzuwägen. Vor einem Neubauprojekt ist der Bedarf an neuen Wohnraum für die Dimensionierung und Ausgestaltung einzuschätzen. Enge Abstimmungsprozesse zwischen städtischen Vertreter:innen und Wohnungssuchenden, wie sie bereits in Projekten wie dem Wettbewerb Zukunftsstadt und im Rahmen der IBA durchgeführt werden, sind dafür notwendig (Stadtverwaltung Saalfeld 2018: II). Ziel ist es mit langfristig tragfähigen Lösungen der Wohnraumnachfrage aller Wohnungssuchenden Bevölkerungs- und Altersgruppen gerecht zu werden.

## 7 Schlussbetrachtung

Welche Rückschlüsse lassen sich aus den Wohnvorstellungen von Rückwanderer:innen für die zukünftige Stadtentwicklung der Mittelstadt Saalfeld ziehen?

Mit der Sicherung einer hohen Lebensqualität können Abwanderungen in Ballungszentren vermieden und Rückwanderungen attraktiv gemacht werden. Dazu braucht es geeignete, harte Standortfaktoren wie Arbeit und angemessenen Wohnraum. Familiäre Gründe waren für alle befragten Rückkehrenden ausschlaggebend. Die mit der Rückkehr einhergehenden Prozesse wirken sich in mehrfacher Hinsicht positiv aus, sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus einer emotionalen Perspektive. Durch Rückwanderung gelangen die Vorzüge der Region Saalfeld verstärkt in den Fokus. Möglicherweise können Rückwanderer sogar als Triebfedern für Innovationsprozesse betrachtet werden. Bei den Interviewten haben wir einen hohen Reflexionsgrad festgestellt, oft auch die Bereitschaft sich für die eigene Region einzusetzen, was als solide Ausgangslage für die kommenden Jahrzehnte betrachtet werden kann. Der qualitativen Zusatznachfrage nach Wohnraum insbesondere durch Rückwandernde sollte begegnet werden, allerdings ist vor dem Hintergrund weiterhin rückläufig bleibender Bevölkerungszahlen eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche und ihre Art der Nutzung gut abzuwägen.

## Literaturverzeichnis

*Bangel, Christian et. Al. 2019. Ost-West-Wanderung. Ost-West-Wanderung: Die Millionen, die gingen | ZEIT ONLINE (18.1.2021).*

*Fuchs, Michaela / Weyh, Antje 2016a. Rückwanderung von Beschäftigten nach Ostdeutschland: Räumliche Muster und soziodemographische Strukturen. Ifo Dresden Rückwanderung von Beschäftigten nach Ostdeutschland: Räumliche Muster und soziodemographische Strukturen (ifo.de) (19.1.2021).*

*Fuchs, Michaela / Weyh, Antje 2016b. Rückwanderung von Beschäftigten nach Sachsen-Anhalt. Eine Analyse anhand der Beschäftigten-Historik des IAB. In: IAB-Regional. Berichte und Analysen aus dem Regionalen Forschungsnetz (1/2016).*

Fuchs, Michaela und Weyh, Antje 2016c. Rückwanderung von Beschäftigten nach Thüringen: Eine Analyse anhand der Beschäftigten-Historik des IAB. In: IAB-Regional. Berichte und Analysen aus dem Regionalen Forschungsnetz (2/2016).

Fuchs, Michaela et. Al. 2017. Rückwanderung von Erwerbspersonen – aktuelle Deutschlandzahlen im regionalen Vergleich. In: Nationalatlas aktuell (11/4), 22.5.2017. Leipzig: Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL). URL: [http://aktuell.nationalatlas.de/Rueckwanderung.4\\_05-2017.0.html](http://aktuell.nationalatlas.de/Rueckwanderung.4_05-2017.0.html) (22.1.2021).

Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen (2018). Thüringer Gesetz zur freiwilligen Neugliederung kreisangehöriger Gemeinden im Jahr 2019 (ThürGNNG 2019). [http://www.parldok.thueringen.de/ParlDok/dokument/69487/gesetz\\_und\\_verordnungsblatt\\_nr\\_14\\_2018.pdf](http://www.parldok.thueringen.de/ParlDok/dokument/69487/gesetz_und_verordnungsblatt_nr_14_2018.pdf) (30.1.2021).

Haufe Online Redaktion 2019. Wohnungsverbände: Ländlichen Raum stärken statt Neubau-Aktionismus. [https://www.haufe.de/immobilien/wohnungswirtschaft/wohnungsverbaende-fordern-strategien-fuer-laendliche-regionen\\_260\\_485876.html](https://www.haufe.de/immobilien/wohnungswirtschaft/wohnungsverbaende-fordern-strategien-fuer-laendliche-regionen_260_485876.html) (30.1.2021).

Heinrich-Böll-Stiftung im Stiftungsverbund 2020. Gutes Leben im ländlichen Raum: Thüringer Regionalgespräch. <https://calendar.boell.de/de/event/gutes-leben-im-laendlichen-raum> (30.1.2021).

Henger, Ralph und Oberst, Christian 2019. Immer mehr Menschen verlassen die Großstädte wegen Wohnungsknappheit. <https://www.iwkoeln.de/studien/iw-kurzberichte/beitrag/ralph-henger-christian-oberst-immer-mehr-menschen-verlassen-die-grossstaedte-wegen-wohnungsknappheit-419693.html> (1.2.2021).

Jain, Angela und Schmithals, Jenny 2009. Motive für die Wanderung von West- nach Ostdeutschland und Rückkehrtypen. In: Luy, Marc und Scholz, Rembrandt (Hg.): Die Bevölkerung in Ost- und Westdeutschland. Demografische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung seit der Wende. Wiesbaden, S. 313–333.

Klein, Prof. Dr. Klein 2018. Braindrain. <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/braindrain-30595/version-254172> (18.1.2021).

Matuschewski, Anke 2010. Stabilisierung der Regionalentwicklung durch Rückwanderung? Theoretische Konzeptionalisierung und empirische Umsetzung am Beispiel von Ostdeutschland, Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie, 54(1), S. 81–95.

Nadler, Robert und Wesling, Mirko 2013. Zunehmende Rückwanderung von Arbeitskräften nach Ostdeutschland, Nationalatlas aktuell (7/11), 13.12.2013.

Osthüringer Zeitung 2020. Wohnungsbedarf in Saalfeld-Rudolstadt mehr als gedeckt. <https://www.otz.de/regionen/rudolstadt/wohnungsbedarf-in-saalfeld-rudolstadt-mehr-als-gedeckt-id228203613.html> (30.1.2021).

Pohlan, Jörg 2019. Wachsende Städte im schrumpfenden Deutschland, in Brode, Tatjana (Hg.) Dossier Stadt und Gesellschaft. Bonn, 74–83.

Ries, Elke J. 2018. Mittelstädte als Stabilisatoren ländlich-peripherer Räume. Dissertation. Technische Universität Kaiserslautern. Rückkehr nach Ostdeutschland. Finsterwalde – New York – Finsterwalde 2019. Deutschlandfunk Kultur, Zeitfragen, Susanne von Schenck (Autorin), 04.11.2019. Rückkehrer nach Ostdeutschland - Finsterwalde – New York – Finsterwalde (Archiv) ([deutschlandfunkkultur.de](http://deutschlandfunkkultur.de)) (20.1.2021).

Schneider, Lutz et. Al. 2011. Selektivität, soziale Bindung und räumliche Mobilität – eine Analyse der Rückkehrpräferenz nach Ostdeutschland. In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie (55/3). S. 121–140.

Schultz, Andrea. 2004. Wandern und Wiederkommen? Humankapitalverlust und Rückkehrpotenzial für Mecklenburg-Vorpommern. In: Werz, N. / Nuthmann R. (Hg.): Abwanderung und Migration in MecklenburgVorpommern. Wiesbaden, S. 231–249.

Spanier, Thomas 2020. Ostthüringen Zeitung. Rudolstadt wieder unter 25.000 Einwohner. <https://www.otz.de/regionen/saalfeld/rudolstadt-wieder-unter-25-000-einwohnern-id230475230.html> (30.1.2021).

Stadt Saalfeld / Saale Statistikstelle 2020. Abbildungen zum Saalfeld - Zahlen und Daten 2020. <https://www.saalfeld.de/files/175314F7945/Zahlen%20und%20Fakten%202019%20.pdf> Statistikstelle (30.1.2021).

Stadtverwaltung Saalfeld 2018. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Saalfeld 2035: Fortschreibung 2018.

Statistisches Bundesamt (DESTATIS) 2019. Ost-West-Wanderungen. Ost-West-Wanderungen - Statistisches Bundesamt (destatis.de) (18.1.2021).

Städteverbundes „Städtedreieck am Saalebogen“ 2020. Das Stadtdreieck. <https://www.saalebogen.de> (30.1.2021).

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (ThMBLV) (Hg.) 2012. Thüringer Wohnungsmarktbericht: Beobachtung und Ausblick.

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (ThIL) (Hg.) 2018. Zweiter Thüringer Wohnungsmarktbericht.

Thüringer Landesamt für Statistik 2013. Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2035 nach ausgewählten Städten (am 31.12. des jeweiligen Jahres) in Thüringen. <https://statistik.thueringen.de/datenbank/TabAnzeige.asp?tabelle=gz000131&startpage=1&csv=&richtung=desc&sortiere=rbv2&vorspalte=0&tit2=&SZDT=&anzahlH=-2&fontgr=12&mkro=&AnzeigeAuswahl=&XLS=&auswahlNr=&felder=0&felder=1&felder=2&felder=3&felder=4&felder=5&felder=6&anzahlZellen=189> (30.1.2021).

Thüringer Landesamt für Statistik 2019. Bevölkerung der Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften nach Geschlecht in Thüringen. <https://statistik.thueringen.de/datenbank/TabAnzeige.asp?GGglied=1&GGTabelle=lk&GGTabelle=gem&GGTabelle=erf&GGTabelle=vg&tabelle=gg000102&startpage=99&csv=&richtung=&sortiere=&vorspalte=1&tit2=&SZDT=&anzahlH=-1&fontgr=12&mkro=&AnzeigeAuswahl=&XLS=&auswahlNr=&felder=2&zeit=2019%7C%7Cs1&anzahlZellen=942> (30.1.2021).

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz 2019. Landkreis Saalfeld-Rudolstadt Bevölkerung Wanderungen. [http://www.tlug-jena.de/uw\\_raum/umweltregional/slfs/slf04.html](http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/slfs/slf04.html) (1.2.2021).

Thüringer Verordnung über die räumliche Abgrenzung der Planungsregionen im Land 1991. [https://www.thueringen.de/imperial/md/content/tmbv/landesplanung/th\\_\\_r-vo\\_planungsregionen.pdf](https://www.thueringen.de/imperial/md/content/tmbv/landesplanung/th__r-vo_planungsregionen.pdf) (30.1.2021).

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsvorausberechnung (Eigene Darstellung). Nach Thüringer Landesamt für Statistik 2015, 2020.

## Schlussbetrachtungen

### Home-Office im Einfamilienhaus mit Garten?

Obwohl alle Beiträge dieses Forschungsprojekts im Kontext der Covid-19-Pandemie entstanden sind, nimmt der Beitrag von Marcel Weikert eine Sonderstellung ein, da er das Home-Office zum Gegenstand hat, welches durch die Maßnahmen zur Einschränkung der Pandemie großen Aufschwung erfahren hat. Home-Office, verstanden als das Lohnarbeiten in der eigenen Wohnung, nimmt seit Mitte der 2000er als neues Arbeitsmodell zu. Mit den Forschungsfragen, wie sich das Wohnen durch Home-Office verändert und welcher Einfluss auf einen sozialen Wandel durch die Aufhebung der Trennung von Lohnarbeit und „Freizeit“ als kontstituierendes Moment der kapitalistischen Produktionsweise bzw. bürgerlichen Gesellschaft entsteht, analysiert die Arbeit die ideologischen Dimensionen des Home-Office. Das Feld wird darüber hinaus für weiteren Forschungsbedarf urbar gemacht. Ausgehend von der Unsichtbarkeitshypothese, der Interessenshypothese und der Subordinationshypothese kommt der Beitrag zu den zentralen Erkenntnissen, dass neben dem viel genannten Risiko der Kolonialisierung der Erholungsfunktion des Wohnraums durch die Lohnarbeit im Zentrum, die durch das Home-Office verstärkte Prekarisierung der Bedingungen von unbezahlter häuslicher Reproduktionsarbeit unsichtbar bleibt und deshalb zu den größten Gefahren des Home-Office zählt. Darüber hinaus kann nur in der Summe aller Perspektiven (Veränderung, Chancen, Risiken, Betroffenheit, Lösung, Verantwortung) ein interessensbasiertes Gesellschaftsbild bei allen Akteuren rekonstruiert werden. Während vorrangig aus Sicht von Arbeitnehmer:innen und Mieter:innen diskutiert wird, scheint es, als würden die Interessen der mächtigen Pole im Diskurs nicht auftauchen. Es wird außerdem prognostiziert, dass die staatliche Regulation des von Home-Office initiierten sozialen Wandels eine technisch-rationale Verwaltung erfahren wird. Auf der superioren Interessensseite wird dieser Modus im Rahmen konsensueller und entpolitisierender Praktiken präferiert, während der Fokus der inferioren Seite auf soziale Fragen im Hintergrund verschwindet. In der Wohnraumversorgung markiert das Home-Office keinen Paradigmenwechsel, sondern Re-Aktualisierung bestehender Kräfteverhältnisse wobei die Privilegierung adäquater Wohnverhältnisse für das Home-Office und deren massive Ungleichverteilung im Vordergrund steht.

Eine dieser privilegierten Wohnformen bildet das Einfamilienhaus, welches durch Sophia Fiedler, Jan Overmeyer, Carolin Schmidt und Nikolaus Striefler, beforscht wurde. Im Spannungsfeld zwischen den kritischen Perspektiven planungswissenschaftlicher Perspektiven, der Medienproduktion und dem politischen Einfluss auf die Entwicklung des Wohnungsneubaus wurde die Wohnform des Einfamilienhauses im Untersuchungsgebiet Mellinger (Thüringen) betrachtet. Die Frage, was das Wohnen im Einfamilienhaus heute attraktiv macht wurde mittels qualitativer Interviews mit den Interessensakteur:innen der Bewohner:innen des Mellinger Einfamilienhausgebietes, des Bürgermeisters und der Bauverwaltungsbehörde bearbeitet. Bedeutender Erkenntnisgewinn des Beitrags war die Herausarbeitung der Vielschichtigkeit, der Einflussfaktoren auf die Attraktivität des Einfamilienhauses. Neben dem Verlangen nach Eigentum in Form eines Einfamilienhauses mit umliegendem Grundstück spielt das Arbeitsplatzangebot, günstige Bodenpreise im Vergleich zu den Städten und eine gute verkehrliche Anbindung in die Region, die vorhandene soziale Infrastruktur, sowie das gute nachbarschaftliche Umfeld eine wichtige Rolle. Auch die Inkongruenz zwischen der gelebten Realität und der kritischen Auseinandersetzung, im medialen und planungswissenschaftlichen Diskurs der Aushandlung der Zukunft des Einfamilienhauses wird betont.

Der Bedeutungsgewinn des Home-Offices und das Einfamilienhaus als eine dafür adäquatere Wohnform wird auch in diesen Diskurs neue Dynamiken bringen.

#### Querverweis:

Auch im Beitrag über Rückkehrer:innen nach Saalfeld wird das Einfamilienhaus als eine präferierte Wohnform erkannt und der Konflikt zwischen der Siedlungsentwicklung einer von Schrumpfung betroffenen Region, und den Ansprüchen der zuziehenden Bevölkerung deutlich.

#### Wohnwünsche unter dem Radar?

Steigende Lebenserwartung bei zunehmender Singularisierung der Haushalte sind Tendenzen, die die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen aus ihren Nischendasein am Wohnungsmarkt holt. In einem Land wie Thüringen, dem in den nächsten Jahren ein starker natürlicher Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird, wird die Brisanz der Versorgung mit altersgerechten Wohnformen erkennbar zunehmen. Bereits heute haben sich Annika Sampels, Elisabeth Sophia Klopff, Katharina Fromm und Nora Elina Husmann mit der Frage beschäftigt welche Wohnwünsche Senior:innen haben und wie diese berücksichtigt werden. In einer Fallstudie in der Stadt Greiz, die übermäßig von demografischen Wandel betroffen ist und sein wird, untersuchten sie dies in qualitativen Interview mit lokalen Akteur:innen. Im Ergebnis wollen Senior:innen meist in ihrer gewohnten Wohnung bleiben beziehungsweise ihren Wohnraum verkleinern. Dabei sind Barrierefreiheit oder -armut, ein zentrales Wohnumfeld und soziale Kontakt wesentliche Aspekte. Um ein solches selbstständiges Leben zu ermöglichen sind ambulante Unterstützungsangebote von großer Bedeutung, welche in Greiz in großer Zahl vorhanden sind. Ebenfalls notwendig für eine Erfüllung der Wohnwünsche ist eine frühzeitige Beschäftigung mit dem Thema seitens der zukünftig alternden Personen. Aus den Interviews geht allerdings hervor, dass dies häufig nicht der Fall ist. Während die Teilhabe älterer Gruppen in der Stadtgesellschaft bereits in der Greizer Kommunalpolitik präsent ist, gibt es bezüglich des Wohnens - im Neubau als auch der Bestandsanpassung bislang wenig Aktivitäten. Die Stadt hat diesbezüglich keinen Einfluss beziehungsweise keine finanziellen Kapazitäten; Auch für potentielle Investor:innen ist der Ausbau altersgerechten Wohnraums finanziell oftmals nicht attraktiv, kommt die Forschungsgruppe zu dem Ergebnis und folgern einen steigenden Bedarf an finanzieller Förderung.

In Thüringen geht mit dem demografischen Wandel ein Bevölkerungsrückgang einher, der neben diesen relativ neuen, am Markt nicht ausreichend befriedigten Wohnwünschen einen zunehmenden Wohnungsleerstand mit sich bringt. Dies gilt insbesondere für Geschosswohnungsbau aus dem 20.

Jahrhundert, der in seinen Grundrissen und Ausstattung nicht mehr aktuellen Wohnwünschen nach größeren Zimmern, Barrierefreiheit oder privaten Freiräumen entspricht. Eine Neuausweisung von Einfamilienhausbaugeländen für umworbene Rückkehrer:innen oder junge Familien aus den Oberzentren verschärft diese Problematik. Peer Schamuhn, Siemen Reichenberg, Judith Platte, Laura Biermann-Firek und Svenja Bochinski gingen deshalb der Frage nach, wie Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen als wichtige Akteure am Thüringer Wohnungsmarkt ihren leerstehenden Wohnungsbestand so umbauen können, dass er wieder nachgefragt wird - nicht nur, aber auch von Senior:innen und jungen Familien. Dabei untersuchten sie, inwiefern das in urbanen Räumen weiter verbreitete Konzept gemeinschaftlichen Wohnens auch auf periphere Regionen übertragbar ist, birgt es doch über das reine Wohnen hinaus wichtige Qualitäten der Wohnungsumgebung wie eine soziale Einbindung, Fürsorge und Solidarität. Damit kann gemeinschaftliches Wohnen insbesondere in schrumpfenden

Regionen wichtige Impulse in die Stadtentwicklung geben. Ausgehend von qualitativen Expert:inneninterviews mit Akteur:innen der Stadtentwicklung auf kommunaler wie Landesebene, eines bereits realisierten Modellvorhabens sowie mehreren institutionellen Wohnungseigentümer:innen identifizierten sie Hemmnisse und Chancen peripherer Regionen, für die sie ein integriertes Handlungskonzept entwickelten. Allem Interesse in Fachkreisen zum Trotz wird - so das Fazit der Forschungsgruppe - gemeinschaftliches Wohnen in seinem Kern weiterhin ein Konzept bleiben, das nur eine Nische bedienen wird, setzt es in der Regel doch hohen Zeit- und Kapitalaufwand der einzelnen zukünftigen Bewohner:innen voraus. Wohnungsunternehmen bieten hier mit ihrem Immobilienbestand, Grund und bereits existierenden Verwaltungsstrukturen wertvolle Startvorteile für Personengruppe, die eben dieser Aufwand und Kapitalerfordernis bislang abschreckt. Serviceorientierte, mit fakultativen Gemeinschaftsangeboten ausgestattete Interpretationen dieses Konzepts im Bestand können demnach dennoch ein zukunftsweisendes Modell mit Breitenwirkung darstellen. Der Übergang dieses gemeinschaftlichen Wohnens lights zu betreuten Wohnformen kann dabei im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen zur Pflege fließend gestaltet werden: Neben Angeboten, die essentiell für den informellen (intergenerationellen) Austausch einer Nachbar:innenschaft sind oder Wohnqualitäten für alle Bewohner:innen darstellen, können bedarfsorientierte, modulare Serviceleistungen zugebucht werden.

### Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt und die Wohnsituation von Geflüchteten in Thüringen

In dem Forschungsprojekt zu Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt ging es vielmehr um die Frage wer wie wohnen kann, als wer wie wohnen möchte. Abgesehen davon, dass Mieten auf der ganzen Welt übersteuert sind und Menschen somit von der freien Wahl eines Wohnortes ausgeschlossen werden, gibt es Personen, denen – egal, ob sie zahlungsfähig sind oder nicht – aus diskriminierenden und rassistischen Gründen der Zugang zu Wohnraum verwehrt wird. Bei ethnischer Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt handelt es sich um eine der häufigsten Formen von Alltagsrassismus. Laut einer repräsentativen Umfrage der Antidiskriminierungsstelle des Bundes aus dem Jahr 2019 haben 35 % aller Wohnungssuchenden mit Migrationshintergrund rassistische Diskriminierung erlebt. Im Rahmen vom Forschungsprojekt wurden Menschen mit Migrationsgeschichte in Weimar befragt, inwiefern sie Diskriminierung auf dem Weimarer Wohnungsmarkt erfahren mussten. Das Projekt wollte den Anstoß liefern, dass im Bereich von Diskriminierung und Rassismus nicht nur qualitativ, sondern auch quantitativ Daten für ganz Thüringen erhoben werden. Der zeitliche Rahmen und die Pandemie haben das Vorhaben im Rahmen des Semesters eingeschränkt.

In Thüringen gibt es einen recht geringen Anteil an Migrant:innen (mit der Tendenz steigend, Querverweis Einleitung). Jedoch - oder gerade deswegen - ist die Fremdenfeindlichkeit groß, was der Thüringen Monitor bspw. mit der Aussage zeigt, dass 34 Prozent der Befragten in Thüringen ungerne neben einem Ausländer leben bzw. wohnen wollen. Dem Projekt war es ein Anliegen vorhandene und lückenhafte Antidiskriminierungsarbeit und -institution oder Gesetze in und für Thüringen und Weimar aufzuzeigen. Kernaspekte waren hierbei, dass in Thüringen zwar bspw. ein Landesantidiskriminierungsgesetz fehlt, aber es ein großes zivilgesellschaftliches Netz an Akteuren gibt, die gegen Rassismus und für eine offene inklusive Gesellschaft kämpfen.

Ein weiteres Forschungsprojekt untersuchte „Wohnpraktiken und Wohnbedürfnisse Geflüchteter im Spannungsfeld zwischen Ankommen und vorübergehender Unterbringung“, anhand von der Geflüchteten Unterkunft in Obermehler, Thüringen. Die Wohnpraktiken von Geflüchteten waren schwer zu erforschen, da die Studierenden aufgrund von Corona nicht vor Ort sein konnten, um mit Geflüchteten selbst zu sprechen. Hinsichtlich der Wohnpraktiken wurde durch Expert:inneninterviews herausgefunden

den, dass die individuelle Aneignung von Wohnraum in der Unterkunft in Ansätzen stattfindet, jedoch sind dem auch viele (rechtliche) Grenzen gesetzt. Zu den Wohnpraktiken gehören unter anderem eine flexible Raumnutzung und Mehrfachverwendung verschiedener Möbel, sowie das sich wohnlich machen durch kleine Einrichtungsgegenstände und Dekorationen. Durch die Interviews wurde auch deutlich, dass der Wunsch nach einem eigenen Zimmer groß ist. Einzelne Bedürfnisse, wie für Familien eine eigene Wohnung bereitzustellen, können in Obermehler mittlerweile erfüllt werden.

Viele andere Bedürfnisse, wie bspw. der Kontakt zu Deutschsprachigen können durch die abgeschottete Lage der Unterkunft nicht erfüllt werden. Baulich manifestiert sich dieses Abgeschottet sein durch einen Zaun, der das Gelände umgibt. Die Geflüchteten müssen in einem Zwischenstatus und an einem Zwischenort ausharren, der einem Nicht-Ort gleicht, durch seine Monofunktionalität und das Fehlen von Möglichkeiten. Die Unterbringungen sind primär als Bereitstellung eines Obdachs gedacht, was eine individuelle Aneignung erschwert bzw. verunmöglicht. Die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben wird durch das Wohnen in Unterkünften erschwert, besonders im ländlichen Raum. In Thüringen versterigen sich lange Aufenthalte in Gemeinschaftsunterkünften, die eigentlich für eine vorübergehende Unterbringung gedacht sind. Der Grund dafür sind verschiedene Faktoren wie bspw. rechtliche Hürden eines Asylverfahrens, der generelle Mangel an bezahlbarem Wohnraum und Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, insofern Geflüchtete die Ihnen zugewiesene Unterkunft überhaupt verlassen dürfen.

#### Lücken in der Nachbarschaft und ihre Füllung durch Rückkehrer:innen?

Anno Cornelius Schmalstieg, Cynthia Matthies, Paula Keppke und Philipp Tommrich beschäftigten sich mit der Frage, wie sich Leerstände in ruralen Räume auf das sozial-räumliche Nachbarschaftsgefüge auswirken und inwiefern dieses wiederum den Umgang mit Leerstand bestimmt. Dies untersuchten sie am Beispiel der Gemeinde Lauscha im Thüringer Wald. Leerstand erziele dabei einen widersprüchlichen Effekt, sowohl als herunterziehende und insofern Gemeinschafts hemmende Determinante, zugleich aber auch als kollektiv wahrgenommener Möglichkeitsraum. So seien in Lauscha durchaus vielfältige Potentiale von Akteuren vorhanden, die eine Gemeinwohl fördernden Nutzung von Leerständen ermöglichen. Auf Grund von vielschichtigen Hemmnissen kämen diese jedoch nur selten zur Entfaltung. Zentrale Aufgabe wäre es daher, diese Hemmnisse ab- und Ermöglichungsstrukturen aufzubauen.

Lilla Kammermann, Sebastian Martini und Yannik Kugler untersuchten die gegenläufige Tendenz zu Abwanderung und Leerstand. Sie fragten sich welche Rückschlüsse sich aus den Wohnvorstellungen von Rückkehrer:innen für die zukünftige Stadtentwicklung der schrumpfenden Mittelstadt Saalfeld / Saale ziehen lassen. Als zentrales Motiv der Rückkehr machten sie dabei familiäre Gründe aus, die jedoch sowohl Arbeitsplätze und angemessenen Wohnraum in der Region voraussetzen. Für die Region erzeuge die Rückkehr positive Effekte: sowohl wirtschaftliche (Rückkehrer:innen als Triebfeder von Innovationsprozessen in der Region) als auch emotionale (Rückkehrer:innen als Beweis für die Attraktivität der Region). Gesondert wurden dabei die Wohnwünsche der Rückkehrenden abgefragt. Hierbei gelte das Einfamilienhaus als bevorzugte Wohnform. Es entstehe so eine qualitative Zusatznachfrage in diesem Segment samt Ausdehnung der Siedlungsfläche, während in Bestandswohnungen zur Miete der Leerstand weiter zunehme. Eine ausgewogene Stadtentwicklung müsse deshalb den vorhandenen Wohnungsbestand stärken und insbesondere für junge Familien attraktiver machen. Andernfalls drohe eine zunehmende Zergliederung des Stadtgefüges.

Die Untersuchungen zu Lücken in der Nachbarschaft und zu Rückkehrer:innen nach Saalfeld offenbaren die dynamische Gleichzeitigkeit des Ungleichzeitigen, die auf dem Thüringer Wohnungsmarkt herrscht.

Abwanderung, Schrumpfung, Leerstand, demografischer Wandel, aktivierende und aktivierte Nachbarschaften, Zuwanderung / Rückkehr junger Familien: all dies sind nachweisbare Phänomene. Thüringen zu einem bloßen Abwanderungsland zu degradieren, greift deshalb zu kurz. Zugleich wird aber deutlich, wie unvermittelt diese Prozesse nebeneinander stehen. So füllen Rückkehrer:innen keineswegs vorhandene Lücken in Nachbarschaften. Junge Familien erfüllen sich vielmehr dem Traum vom - zumeist neu-gebauten - Eigenheim am Stadtrand. Dass in einem Flächenland, dessen Wohnungsmarkt von teilweise zweistelligen Leerstandsquoten geprägt ist, Neubauflächen ausgewiesen werden, erscheint nicht nur aus ökologischen Gesichtspunkten paradox. Maßnahmen zur vermeintlichen Lösung der Wohnungsfrage wie das „Baukindergeld“ erzeugen nach wie vor Fehlanreize, die ein in sozialer, ökonomischer und ökologischer Hinsicht gebotenes „Matching“ von vorhandenem Angebot und Nachfrage im Wege stehen. Am Beispiel Lauscha zeigt sich hier zugleich, wie ansässiges Potential zur Aktivierung von Leerständen in seiner Entfaltung gebremst wird. Dem Engagement der Bewohner:innen steht demnach kein angemessenes kommunales förderpolitisches Instrument gegenüber.

Sicherlich wäre eine Interpretation von Leerstand als Folge einer Fehlallokation der Wohnraumversorgung zu kurz gegriffen. Abwanderungsbedingter Leerstand erscheint auch stets als Indiz für die vergleichsweise mangelnde Attraktivität einer Region oder Kommune. Probleme wie eine schlechte Anbindung an den Nah- und Fernverkehr, erreichbare soziale Infrastruktur oder ein angenehmes nachbarschaftliches Umfeld sind jedoch nur selten von (kleinen) Kommunen aus eigener Kraft lösbar. Dabei sind es just jene Faktoren die laut der Forschung von Carolin Schmidt, Jan Overmeyer, Nikolaus Ernst Karl Striefler und Sophia Fiedler zum Einfamilienhaus in Mellingen ausschlaggebend für die Wohnortwahl sind. Schlichtweg überforderte Kommunen lassen sich auch bei der Begleitung des demografischen Wandels ausmachen. Nicht nur was deren Abfederung durch Zuwanderung angeht, sondern auch den flächendeckenden altersgerechten Umbau vorhandener Bestände sowie die Erprobung neuer Wohnmodelle im Alter betreffend. Am Beispiel von Greiz konnten Annika Sampels, Elisabeth Sophia Knopf, Katharina Fromm und Nora Elina Husmann nachweisen, dass allen voran der mangelnde administrative Durchgriffsrechte von Kommunen ebenso hinderlich sind wie deren knappe Haushaltskassen. Akteure aus der Privatwirtschaft hingegen zeigen nur wenig Interesse an der Finanzierung von (bezahlbarem) altersgerechten Wohnen, da die Renditemöglichkeiten (derzeit) vergleichsweise unattraktiv sind.

Um der Dynamik der Gleichzeitigkeit von Ungleichzeitigkeiten auf dem Thüringer Wohnungsmarkt Herr zu werden, mangelt es nicht - dies beweisen die Beispiele Saalfeld / Saale und Lauscha (aber auch Greiz und Mellingen) an einer ausdifferenzierten Palette an Wohnwünschen der Thüringer:innen. Vielmehr scheinen Förderprogramme und insbesondere die Rahmenbedingungen der Wohnraumversorgung (keine Gemeinnützigkeit, keine Anreize zur Gründung kleiner Genossenschaften oder kollektiver Wohnformen, keine Anreize zum Wohnen auf dem Lande, starke Anreize zum hohen Flächenverbrauch im Eigenheim in Stadtnähe) den diversen Ansprüchen der Thüringer:innen hinter her zu hinken.

### Studieren und Forschen in der Pandemie

Seit nun mehr einem Jahr ist unser Alltag als Studierende der Bauhaus-Universität Weimar von Online-Lehre, von finanziellen Sorgen durch Einkommenseinbußen und mangelndem Austausch mit unseren Kommiliton:innen durch Kontaktbeschränkungen geprägt. Lehrbeauftragte und Verwaltung der Universität schufen in kürzester die administrativen und didaktischen Voraussetzungen, sodass die Online-Lehre hier und dort zu einem im positiven Sinne irritierenden Motor wurde. Trotz aller Innovationen leidet unser Erlernen des wissenschaftlichen Handwerks ebenso wie Aneignung inhaltlichen Wissens unter den erzwungenen Bedingungen des pandemischen Ausnahmezustands. Allen voran offenbart uns ein Jahr

Online-Lehre, dass digitale Konferenzen kein Ersatz für Präsenzveranstaltungen sein können. Schmerzlich wurde uns im Moment ihrer Abwesenheit klar, dass Studieren und Wissenschaft ohne spontane soziale Kontakte eine recht dröge Angelegenheit sein können.

Mit dieser Hypothek starteten wir im November 2020 in unser Studierendenprojekt zur Frage, wer wie in Thüringen (zukünftig) Wohnen möchte, und zwar in dem Wissen, welche Bedeutung (angemessener) Wohnraum für das eigene Wohlergehen haben kann. Zum gleichen Zeitpunkt brach sich die „Zweite Welle“ der Pandemie in der BRD Bahn. Quasi zum Semesterstart ging die ganze Republik in den zweiten „Lockdown“, der nach und nach verschärft wurde. Dies erschwerte natürlich den Forschungsprozess in einem ohnehin schon verkürzten Semester. Gerade in der Hochzeit unserer Forschungsphase im Dezember 2020 / Januar 2021 erreichten die Fallzahlen und Inzidenzen ihren Höhepunkt. Somit konnten wir unserem Forschungsinteresse nur bedingt freien Lauf lassen. Vor allem eine intensive Befragung von den Träger:innen (zukünftiger) Wohnwünsche - den Bewohner:innen Thüringens - schien in den meisten Fällen nicht möglich. Zahlreiche institutionalisierte Expert:innen sprangen in die Bresche. Ersetzen konnte dies die Sicht der Bewohner:innen als Expert:innen für Wohnwünsche jedoch nicht. So konnten wir uns der Fragestellung des Projekts nur höchst indirekt nähern und auch dies stellte uns vor Herausforderungen: viele anvisierte Interviewpartner:innen standen nicht zur Verfügung; vereinbarte Termine mussten kurzfristig verschoben oder gänzlich fallen gelassen werden; Telefon- oder Videointerviews waren die Regel; wissenschaftliche Hintergrundliteratur stand hinter oft verschlossenen Bibliothekstüren. Nicht selten begleitete uns so die Angst während des Semesters, überhaupt verwertbares Material und Ergebnisse im Rahmen unserer Forschungsdesigns zu erhalten bzw. zu erzielen

Studieren und Forschen unter Pandemiebedingungen verlangt (nicht nur) uns als Studierenden enorme Kraftanstrengungen ab und dies in Zeiten, in denen die Möglichkeiten des Ausgleichs enorm eingeschränkt sind. Ohnehin schon oft prekäre Bedingungen wissenschaftlichen Arbeitens wurden so weiter eingeschränkt. Angesichts der sich aufbauenden „Dritten Welle“ erwarten wir nichts anderes als ein weiteres Semester Online-Lehre. Deshalb war es uns ein Anliegen, mit diesen Zeilen unsere Situation zu schildern, sodass sie im kommenden Semester nicht in Vergessenheit geraten mag.

