

# Architektursoziologische Evaluierung der Modellvorhaben VARIO Wohnungen

BBSR-  
Online-Publikation  
XX/2023

von

Dr. Ing. Dipl. Arch. ETH M. Arch (Dist.) Hans Drexler  
Prof. Dr. Dr. h.c. Bernd Wegener  
Moritz L. Fedkenheuer



# Architektursoziologische Evaluierung der Modellvorhaben VARIO Wohnungen

Gefördert durch:



Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

**ZUKUNFT BAU**  
FORSCHUNGSFÖRDERUNG

Dieses Projekt wurde gefördert vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) aus Mitteln des Innovationsprogramms Zukunft Bau.

Aktenzeichen: 10.08.18.7-18.62

Projektlaufzeit: 05.2020 bis 03.2022



## IMPRESSUM

### Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)  
Deichmanns Aue 31–37  
53179 Bonn

### Fachbetreuerin/Fachbetreuer

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung  
Referat WB 3 „Forschung und Innovation im Bauwesen“  
Verena Kluth  
verena.kluth@bbr.bund.de

### Autorinnen und Autoren

DGJ Architektur GmbH, Frankfurt am Main  
Dr.-Ing. Dipl. Arch. ETH Hans Drexler (Projektleitung)  
office@dgj.de

Survey Research & Evaluation GeSK mbH, Berlin  
Prof. Dr. Dr. h.c. Bernd Wegener (Sachmittelempfänger)  
wegener@surveyresearch.de

Moritz L. Fedkenheuer, M.A.  
mf@surveyresearch.de

### Redaktion/Lektorat/Korrektorat (alternativ)

Musterinstitut, Musterstadt  
Vorname Nachname

### Stand

September 2023

### Gestaltung/Satz und Layout (alternativ)

Muster AG, Musterstadt  
Lisa Musterfrau (Art Directorin)  
Max Mustermann (Illustration)

### Bildnachweis

Titelbild: Fotograf Thilo Ross Urh. Nr. 4026999 / Quelle: DGJ Architektur  
Fotografinnen und Fotografen: Siehe Auflistung auf S. 228.

### Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

### Zitierweise

Drexler, Hans; Fedkenheuer, Moritz L.; Wegener, Bernd, 2023: Architektursoziologische Evaluierung der Modellvorhaben VARIO Wohnungen. BBSR-Online-Publikation X/2023, Bonn. ]

ISSN 1868-0097

Bonn 2023

## INHALT

<b>MODELLVORHABEN VARIOWOHNUNGEN</b> .....	<b>8</b>
.....	<b>9</b>
<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>10</b>
FÖRDERPROGRAMM VARIOWOHNUNGEN .....	10
PROJEKT- UND BEGLEITFORSCHUNG.....	11
<b>ARCHITEKTURSOZIOLOGISCHE EVALUIERUNG</b> .....	<b>11</b>
POST OCCUPANCY EVALUATION.....	11
PERSONEN-GEBÄUDE-INTERAKTION .....	12
EVALUATIONSZIELE .....	14
EVALUATIONSMETHODEN .....	14
PROJEKTSPEZIFISCHE BETRACHTUNGSSCHWERPUNKTE UND FRAGESTELLUNGEN.....	15
<b>ABLAUF DER EVALUIERUNG</b> .....	<b>16</b>
DATENAUFBEREITUNG, GRUNDRISSE, FLÄCHEN- UND RAUMANALYSEN.....	16
ERSTE BEGEHUNG DER OBJEKTE.....	16
BETREIBERANSPRACHE UND REKRUTIERUNG.....	17
BETREIBERINTERVIEWS.....	17
CORONA-BEFragung .....	18
KATEGORIENMATRIX ZUR SYSTEMATISIERUNG DER PROJEKTE .....	18
FRAGEBOGENKONSTRUKTION .....	19
DURCHFÜHRUNG DER HAUPTERHEBUNG .....	19
<b>STECKBRIEFE—ZWEI KONTRASTFALLSTUDIEN</b> .....	<b>20</b>
ERFURT – EHEMALIGE ZAHNKLINIK .....	21
<i>Spezifika</i> .....	21
<i>Der gebaute Raum: Architektur und Städtebau</i> .....	23
<i>Flächenanalyse</i> .....	24
<i>Alltag und Aktivitäten</i> .....	27
<i>Vergemeinschaftung</i> .....	29
<i>Wahrnehmung und Zufriedenheit</i> .....	30
JENA – CLARA-ZETKIN-STRASSE .....	33
<i>Spezifika</i> .....	33
<i>Der gebaute Raum: Architektur und Städtebau</i> .....	35
<i>Flächenanalyse</i> .....	36
<i>Alltag und Aktivitäten</i> .....	40
<i>Wahrnehmung und Zufriedenheit</i> .....	42
<b>ERGEBNISSE DER BEFRAGUNGEN UND OFFENEN INTERVIEWS</b> .....	<b>44</b>
ANALYSEEBENE: WOHN-EINHEITEN .....	44
<i>Wohntypologien Wohngemeinschaftsgrößen</i> .....	44
<i>Geräumigkeit der Privat- und Gemeinschaftsbereiche</i> .....	47
<i>Badezimmer und Küche</i> .....	50
<i>Privatsphäre und Schallschutz</i> .....	54
<i>Möblierung und Aneignungsmöglichkeiten</i> .....	56
ANALYSEEBENE: GEBÄUDE .....	59
<i>Wohnheimgröße</i> .....	59
<i>Wohntypologie</i> .....	59
<i>Erschließung</i> .....	60
<i>Übergang vom Öffentlichen zum Privaten</i> .....	63
<i>Lage, Einsehbarkeit und Zugänglichkeit der Gemeinschaftsräume</i> .....	65
<i>Größe und funktionale Festlegung der Gemeinschaftsräume</i> .....	67
<i>Außenbereiche</i> .....	72
ANALYSEEBENE: SOZIALRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN .....	74
<i>Lage und Zentralität des Wohnheims</i> .....	74
ANALYSEEBENE: BETRIEBLICHE GEGEBENHEITEN.....	75

<i>Bewohnerauswahl und -zusammensetzung</i> .....	75
<i>Betreiberaktivitäten und Gemeinschaftskoordination</i> .....	78
<i>betreibende Institution</i> .....	79
<i>Auswirkungen der Miethöhe</i> .....	79
FOLGEN DER PANDEMIEBEDINGTEN EINSCHRÄNKUNGEN .....	80
WOHNZUFRIEDENHEIT UND WOHN-WOHLBEFINDEN .....	82
<b>EVALUATIONSBEZOGENE EMPFEHLUNGEN .....</b>	<b>84</b>
WOHNTYPOLOGIEN UND WOHNGEMEINSCHAFTSGRÖßEN .....	84
GERÄUMIGKEIT DER PRIVAT- UND GEMEINSCHAFTSBEREICHE .....	84
PRIVATES BADEZIMMER UND EINE GETEILTE KÜCHE .....	84
PRIVATSPHÄRE UND SCHALLSCHUTZ.....	85
MÖBLIERUNG UND ANEIGNUNGSMÖGLICHKEITEN .....	85
WOHNHEIMGRÖßE.....	85
WOHNTYPOLOGIE .....	85
GEBÄUDETYPOLOGIE UND ERSCHLIEßUNG .....	86
ÜBERGANG VOM ÖFFENTLICHEN ZUM PRIVATEN.....	86
LAGE, EINSEHBARKEIT UND ZUGÄNGLICHKEIT DER GEMEINSCHAFTSRÄUME .....	86
GRÖßE UND FUNKTIONALE FESTLEGUNG DER GEMEINSCHAFTSRÄUME.....	86
AUßENFLÄCHEN .....	86
LAGE DES WOHNHEIMS.....	87
AUSWAHL DER BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER UND AUSWAHLGRÜNDE.....	87
GEMEINSCHAFTSKOORDINATION .....	87
AUSWIRKUNGEN DER MIETE .....	88
WOHNZUFRIEDENHEIT UND WOHN-WOHLBEFINDEN .....	88
<b>ANHANG .....</b>	<b>89</b>
<b>STANDORTÜBERSICHT .....</b>	<b>89</b>
<b>WEITERE STECKBRIEFE .....</b>	<b>90</b>
BERLIN-GRUNEWALD.....	90
<i>Spezifika</i> .....	91
<i>Der gebaute Raum: Architektur und Städtebau</i> .....	92
<i>Flächenanalyse</i> .....	96
<i>Alltag und Aktivitäten</i> .....	96
<i>Vergemeinschaftung</i> .....	98
<i>Wahrnehmung und Zufriedenheit</i> .....	99
BERLIN-MARZAHN .....	101
<i>Spezifika</i> .....	101
<i>Der gebaute Raum: Architektur und Städtebau</i> .....	103
<i>Flächenanalyse</i> .....	106
<i>Alltag und Aktivitäten</i> .....	107
<i>Vergemeinschaftung</i> .....	107
<i>Wahrnehmung und Zufriedenheit</i> .....	109
BOCHUM—LAERHEIDESTRAßE 4 – 8 .....	110
<i>Spezifika</i> .....	110
<i>Der gebaute Raum: Architektur und Städtebau</i> .....	111
<i>Flächenanalyse</i> .....	113
<i>Alltag und Aktivitäten</i> .....	116
<i>Vergemeinschaftung</i> .....	117
<i>Wahrnehmung und Zufriedenheit</i> .....	118
BREMERHAVEN — LEHE .....	121
<i>Spezifika</i> .....	121
<i>Der gebaute Raum: Architektur und Städtebau</i> .....	124
<i>Flächenanalyse</i> .....	125
<i>Alltag und Aktivitäten</i> .....	127
<i>Vergemeinschaftung</i> .....	128
<i>Wahrnehmung und Zufriedenheit</i> .....	129












ERFURT – EHEMALIGES BLUTSPENDEZENTRUM.....	131
<i>Spezifika</i> .....	131
<i>Der gebaute Raum: Architektur und Städtebau</i> .....	132
<i>Flächenanalyse</i> .....	134
<i>Alltag und Aktivitäten</i> .....	138
<i>Vergemeinschaftung</i> .....	138
<i>Wahrnehmung und Zufriedenheit</i> .....	139
FRANKFURT / ODER – FERDINANDSHÖFE .....	141
<i>Spezifika</i> .....	141
<i>Der gebaute Raum: Architektur und Städtebau</i> .....	143
<i>Flächenanalyse</i> .....	145
<i>alltag und aktivitäten</i> .....	147
<i>Vergemeinschaftung</i> .....	148
<i>Wahrnehmung und Zufriedenheit</i> .....	149
HAMBURG HARBURG.....	151
<i>Spezifika</i> .....	151
<i>Der gebaute Raum: Architektur und Städtebau</i> .....	153
<i>Flächenanalyse</i> .....	153
<i>Aktivitäten</i> .....	155
<i>Vergemeinschaftung</i> .....	157
<i>Wahrnehmung und Zufriedenheit</i> .....	158
HEIDELBERG COLLEGIUM ACADEMICUM .....	159
<i>Spezifika</i> .....	159
<i>Der gebaute Raum</i> .....	162
<i>Flächenanalyse</i> .....	164
<i>Vergemeinschaftung</i> .....	167
<i>Alltag und Aktivitäten</i> .....	169
<i>Wahrnehmung und Zufriedenheit</i> .....	172
HEILIGENHAUS .....	173
<i>Spezifika</i> .....	174
<i>Der gebaute Raum: Architektur und Städtebau</i> .....	175
<i>Flächenanalyse</i> .....	177
<i>Alltag und Aktivitäten</i> .....	177
<i>Vergemeinschaftung</i> .....	178
<i>Wahrnehmung und Zufriedenheit</i> .....	179
KASSEL MARTINI-QUARTIER.....	180
<i>Spezifika</i> .....	180
<i>Der gebaute Raum: Architektur und Städtebau</i> .....	182
<i>Flächenanalyse</i> .....	183
<i>Alltag und Aktivitäten</i> .....	184
<i>Vergemeinschaftung</i> .....	186
<i>Wahrnehmung und Zufriedenheit</i> .....	187
MESCHEDE .....	189
<i>Spezifika</i> .....	190
<i>Der gebaute Raum: Architektur und Städtebau</i> .....	191
<i>Flächenanalyse</i> .....	193
<i>Alltag und Aktivitäten</i> .....	194
<i>Vergemeinschaftung</i> .....	195
<i>Wahrnehmung und Zufriedenheit</i> .....	196
WUPPERTAL-GRIFFLENBERG .....	197
<i>Spezifika</i> .....	198
<i>Der gebaute Raum: Architektur und Städtebau</i> .....	199
<i>Flächenanalyse</i> .....	202
<i>Alltag und Aktivitäten</i> .....	203
<i>Vergemeinschaftung</i> .....	204
<i>Wahrnehmung und Zufriedenheit</i> .....	205
<b>FRAGEBOGEN DER HAUPTERHEBUNG .....</b>	<b>207</b>










AUSSCHNITT AUS DER KATEGORIENMATRIX .....	217
<b>STICHPROBENVERTEILUNG DER HAUPTERHEBUNG .....</b>	<b>221</b>
<b>LITERATUR .....</b>	<b>223</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>224</b>
<b>TABELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>232</b>
<b>AUFLISTUNG DER FOTOGRAFINNEN UND FOTOGRAFEN .....</b>	<b>234</b>

## MODELLVORHABEN VARIOWOHNUNGEN

### Objekte der Untersuchung

		
© Andrew Alberts/studierendenWERK BERLIN	© Thomas Bruns/thoma architekten	© Sigurd Steinprinz/ACMS Architekten GmbH
Berlin-Grünwald	Berlin-Marzahn	Bochum
2017-11 bis 2019-09	2018-07 bis 2020-06	2017-07 bis 2020-02
50 Wohnplätze	112 Wohnplätze	258 Wohnplätze
4,0 Mio. € Gesamtkosten	6,3 Mio. € Gesamtkosten	19,6 Mio. € Gesamtkosten
Energetischer Standard EnEV	Energetischer Standard KfW 55	Energetischer Standard Passivhaus
		
© Heiko Sandelmann	© GGG Chemnitz	© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler
Bremerhaven	Chemnitz	Erfurt – ehem. BSZ
2018-10 bis 2020-03	2018-03 bis 2019-06	2018-03 bis 2019-10
26 Wohnplätze	54 Wohnplätze	58 Wohnplätze
2,3 Mio. € Gesamtkosten	3,2 Mio. € Gesamtkosten	2,3 Mio. € Gesamtkosten
Energetischer Standard EnEV	Energetischer Standard EnEV	Energetischer Standard KfW 100
		
© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler	© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler	© Nuckel Architekten
Erfurt – ehem. ZK	Frankfurt (Oder)	Halle
2018-03 bis 2019-10	2017-11 bis 2021-10	2018-08 bis offen
247 Wohnplätze	129 Wohnplätze	336 Wohnplätze
9,6 Mio. € Gesamtkosten	9,4 Mio. € Gesamtkosten	9,9 Mio. € Gesamtkosten
Energetischer Standard KfW 100	Energetischer Standard KfW Denkmal, KfW 55	Energetischer Standard KfW 55



		
© Bettina Stinner, BMI	© Octillion Capital	© Uli Hillenbrand
Hamburg-Harburg	Hamburg-Steilshoop	Heidelberg
2018-09 bis 2020-02	2018-11 bis 2019-03	2020-02 bis offen
191 Wohnplätze	42 Wohnplätze	176 Wohnplätze
8,6 Mio. € Gesamtkosten	2,6 Mio. € Gesamtkosten	13 Mio. € Gesamtkosten
Energetischer Standard KfW 40	Energetischer Standard KfW 40	Energetischer Standard KfW 40, Passivhaus
		
© Hans Jürgen Landes	© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler	© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler
Heiligenhaus	Jena	Kassel
2017-08 bis 2019-02	2017-08 bis 2019-11	2019-04 bis 2020-12
42 Wohnplätze	148 Wohnplätze	121 Wohnplätze
3,2 Mio. € Gesamtkosten	6,8 Mio. € Gesamtkosten	6,4 Mio. € Gesamtkosten
Energetischer Standard Passivhaus	Energetischer Standard EnEV	Energetischer Standard KfW 55
		
© TU Darmstadt	© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler	© Sigurd Steinprinz/ ACMS Architekten GmbH
Meschede	Wuppertal-Elberfeld	Wuppertal-Griffenberg
2017-11 bis 2019-04	2018-11 bis 2021-05	2018-02 bis 2020-03
33 Wohnplätze	224 Wohnplätze	132 Wohnplätze
2,4 Mio. € Gesamtkosten	13,5 Mio. € Gesamtkosten	10,9 Mio. € Gesamtkosten
Energetischer Standard KfW 55	Energetischer Standard EnEV	Energetischer Standard Passivhaus

## **EINLEITUNG**

### ***Förderprogramm Variowohnungen***

Mit dem „Förderprogramm von Modellvorhaben für den bezahlbaren und nachhaltigen Bau von Variowohnungen“ verfolgt das Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) das Ziel, Wohnen für Studierende und zukünftig auch altersgerechtes Wohnen zu fördern. Bezahlbares Wohnen wird durch eine zunächst zehnjährige Bindung günstiger Mieten ermöglicht. Damit wird auf die Zunahme der Studierenden- und Auszubildendenzahlen, aber auch auf eine alternde Gesellschaft reagiert. Ziele des Förderprogramms sind die Entwicklung, der Bau und die Erforschung von Wohnungskonzepten, die bei Bedarf leicht umgenutzt und angepasst werden können und dadurch verschiedenen Nutzungsgruppen gerecht werden. Innovative architektonische, bauliche und technische Konzepte, die einen zügigen Bauablauf und niedrige Mieten ermöglichen, stehen dabei im Vordergrund.

Als Variowohnungen im Sinne der Förderrichtlinie gelten „Wohnungen, die neben einem Individualraum über eine Kochgelegenheit und ein Bad/WC verfügen. Der Individualraum soll mindestens 14 m<sup>2</sup> groß sein. Die Fläche pro Person sollte jedoch inklusive der Koch-, Gemeinschafts- und Nassbereiche 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ein Individualraum mit Kochgelegenheit und Bad/WC ist ein Wohnplatz. [...] Bis zu vier Individualräume mit Kochgelegenheit und Bad/WC können zu einer Wohneinheit gekoppelt werden“ (BMUB, 2016, p. 2). Variowohnungen sollen den Menschen, die sie nutzen, ansprechende Gemeinschaftsflächen zur Verfügung stellen. Erwartet werden daneben unter anderem eine nachhaltige Errichtung und Betriebsweise sowie Grundrisse, die so anpassbar sind, dass auch Um- und Nachnutzungen mit geringem Aufwand vorgenommen werden können. Mit dem Raumprogramm und einer Mietobergrenze von 280 € pro Monat und Wohnplatz (warm, unmöbliert), in Ballungsgebieten 300 €, geht das Förderprogramm auf die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum insbesondere für Einkommensschwächere ein (BMUB, 2016).

Mit dem Förderprogramm Variowohnungen wurden Pilotprojekte im Neubau und Bestand (Umnutzung von bisherigem Nicht-Wohnungsbau) gefördert und in ihrer Umsetzung wissenschaftlich begleitet und evaluiert. Im Fokus aller Projekte steht eine auf effiziente Weise erreichte hohe Qualität, d. h. es sollte schnell, günstig und nachhaltig gebaut werden.

Eine wissenschaftliche Begleitung evaluierte die Planung und den Bau sowie die nachhaltige Nutzung von Variowohnungen und leitete Handlungsempfehlungen ab. Die Förderrichtlinie beschreibt folgende Forschungsthemen (BMUB, 2016, pp. 2–4):

- „innovative architektonische Konzepte und Bauweisen, die eine erhebliche Bauzeitverkürzung ermöglichen (zum Beispiel Nutzung von Vorfertigung und Modulbauweisen),
- zusätzliche bauliche Aufwendungen für die Einbindung des Gebäudes in das städtische Umfeld, besondere städtebauliche Gestaltung (Überbauung von Parkplätzen, schwierige Gründungen, Maßnahmen zur Lückenschließung, bauliche Maßnahmen, die mit der Aufstockung von Gebäuden verbunden sind u. a.),
- Sicherstellung flexibel nutzbarer Grundrisse, um auch Nach- und Umnutzungen zu gewährleisten (Einbau flexibler Trennwände mit hohem Schallschutz und entsprechende Vorbereitung der technischen Gebäudeausrüstung),
- Errichtung von Wohneinheiten, die auch für zukünftige Anpassungen für das Wohnen im Alter baulich vorbereitet und räumlich anpassbar sind,

- Nutzungsmischung über Mehrgenerationenwohnen (Studenten/Senioren), Nutzung gemeinschaftlicher Flächen, innovative räumlich-soziale Konzepte,
- energetische Konzepte, die besonders günstige Warmmieten (geringe Betriebskosten) erwarten lassen,
- Freiraumgestaltung (gemeinschaftlich nutzbare Freiräume, Freisitze, Dachbegrünungen) gemäß Kriterien der Nachhaltigkeit.“

Insgesamt werden im Forschungsprogramm 18 Modellvorhaben (zwölf Neubauprojekte und sechs Umbauten mit Sanierungsmaßnahmen) sowohl von Studierendenwerken und Wohnungsbaugesellschaften als auch von Privatinvestierenden aus ganz Deutschland gefördert, darunter auch eines in Selbstorganisation durch die Studierenden.

### **Projekt- und Begleitforschung**

Ist hochwertiger, attraktiver und langfristig nutzbarer Wohnraum mit engem Budget und minimiertem Flächenbedarf herzustellen? Lassen sich daraus wirtschaftlich tragfähige Konzepte generieren? Auf diese Fragestellungen aus dem Förderprogramm sollen mit dem Ziel von in der Praxis umsetzungsfähigen Lösungen Antworten gegeben werden. Die vergleichende Betrachtung der Modellprojekte bot die Gelegenheit, innovative Planungs-, Bau-, und Nutzungsprozesse von Beginn an intensiv aus der Perspektive der Baupraxis zu untersuchen und dadurch die theoretischen Grundlagen für Variowohnungen aus der Praxis heraus zu erweitern.

Die Planung und Realisierung der Modellprojekte wurde in einem mehrjährigen Prozess auf drei Ebenen wissenschaftlich begleitet: Zunächst wurde jedes Modellvorhaben durch eine vom Zuwendungsempfänger beauftragte forschende Einrichtung fachlich beraten und evaluiert (*Projektforschung*)<sup>1</sup>. Parallel fand eine projektübergreifende Querauswertung sämtlicher Modellvorhaben durch zwei vom BBSR beauftragte Forschungsteams statt (*Begleitforschung*)<sup>2</sup>. Drittens schließlich wurde nach der Realisierung der Objekte die Nutzung durch die gemeinschaftlichen Bewohner und Bewohnerinnen dokumentiert und bewertet mit dem Ziel, Empfehlungen für die zukünftige Gestaltung und den Betrieb von Vario-Gemeinschaftsunterkünften herauszuarbeiten (*architektursoziologische Evaluierung*). Der vorliegende Veröffentlichung stellt den Abschlussbericht dieser letzten Stufe der wissenschaftlichen Begleitung als eine *post occupancy evaluation* dar.

## **ARCHITEKTURSOZIOLOGISCHE EVALUIERUNG**

### **Post occupancy evaluation**

Mit der architektursoziologischen Evaluierung hat das BBSR 2020 die Arbeitsgemeinschaft SR&E und DGJ Architektur beauftragt. Die gebauten und bezogenen Gebäude sollten mit Blick auf Wohnqualität und Gemeinschaftsentwicklung sowohl aus Perspektive der Nutzenden wie auch der Betreibenden bewertet werden. Das Ziel besteht darin, die Vor- und

<sup>1</sup> Die einzelnen Forschungsberichte der Projektforschung sind unter <https://www.zukunftbau.de/programme/variowohnungen/modellvorhaben> kostenfrei zugänglich.

<sup>2</sup> Die Begleitforschung für das Förderprogramm wurde durchgeführt von: sol-id-ar planungswerkstatt, Berlin; Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) Berlin; Technische Hochschule Ostwestfalen-Lippe, Detmold. Der Ergebnisbericht/Leitfaden ist als *Variowohnungen. Bezahlbar – anpassbar – nachhaltig*. Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis, Band 26, 2021, und unter <https://www.zukunftbau.de/neue-meldung/variowohnungen-bezahlbar-anpassbar-nachhaltig> erhältlich.



Nachteile der verschiedenen Konzepte herauszuarbeiten und als Grundlage eines Leitfadens für die Entwicklung von Gemeinschaftsunterkünften zu nutzen.

Die Nutzungs-Evaluation der Variowohnungen richtete sich zunächst auf die Gebäude selbst: auf die Typologie der Konzepte, die materielle Umgebung, die Nachhaltigkeitsbewertung, Raumnutzung, differenzielle Aneignung und die bauliche Flexibilität. Auf die Gemeinschaft bezogen, die das Haus bewohnt, zweitens, stehen die konkrete Ausprägung des Gemeinschaftslebens, die Entwicklung und Struktur der Wohngemeinschaft, Wohnbedürfnisse, Nutzungstypen, die Wohnzufriedenheit der Bewohnenden und ihr allgemeines *Housing Well-being* im Vordergrund.

Quer zu diesen beiden in sich komplexen Themenblöcken sind die Beteiligungsgruppen zu berücksichtigen: neben den Nutzerinnen und Nutzern auch die Planerinnen und Planer sowie die Betreiberinnen und Betreiber. Daraus ergeben sich jeweils spezifische Sichtweisen, die im Rahmen der Analyse aufeinander bezogen werden müssen.

Um die Vor- und Nachteile der verschiedenen Konzepte aus der Nutzerperspektive herauszuarbeiten und einen Leitfaden für die Entwicklung von Gemeinschaftsunterkünften zu erarbeiten, werden die bezogenen Gebäude im Rahmen der *post occupancy evaluation* bezüglich ihres Einflusses auf die Wohnqualität und die Gemeinschaftsentwicklung analysiert und bewertet. Dazu gehört, dass neben den materiellen Eigenschaften eines jeden Projekts auch die Unterschiede in den Planungs- und Betreiberkonzeptionen berücksichtigt und diese anhand der tatsächlichen Wohnpraxis überprüft werden.

Das interdisziplinäre Evaluationsteam aus Architekten und Sozialwissenschaftlern richtet sich nach dem Grundsatz, dass das Wohnen der Zukunft nicht nur ressourcensparend, sondern auch bewohnerfreundlich gestaltet sein muss. Dabei gewinnen gemeinschaftliche Wohnformen an Bedeutung sowohl gesellschaftspolitisch als auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten (Häussermann & Seibel, 2004; Becker et al., 1018; Henseling, Krauß et al., 2018). Die architektursoziologische Evaluation der realisierten Entwürfe der Vario-Projekte untersucht dementsprechend den Einfluss dieser Entwürfe auf die Wohnqualität im Allgemeinen und das gemeinschaftliche Wohnen im Speziellen.

### **Personen-Gebäude-Interaktion**

Im Zentrum einer nutzungsorientierten Evaluation steht daher die Wechselwirkung zwischen Menschen und Gebäuden. Es geht dabei nicht um den Einfluss der materiellen Umwelt auf physikalische Parameter, sondern um ihre Wirkung hinsichtlich Wohnqualität und Interaktion mit dem Gebäude. Entsprechend müssen die Wohnpraxis und -bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner und der Charakter der Hausgemeinschaften empirisch erfasst werden, um die Evaluation der Modellvorhaben in Angriff nehmen zu können. Die architektonische Gestalt des Gebäudes, der Raumzuschnitt, die Möblierung, die Vorkehrungen für Privatheit und eine große Fülle weiterer äußerer Funktionen sind kausalrelevante Einflussgrößen im Rahmen einer solchen Betrachtungsweise. Es wird danach gefragt: Wie beeinflusst die Gebäudearchitektur die Wohnpraxis und das Wohlbefinden der Menschen, die darin leben? Ebenso finden auch die „weichen“ Charakteristika Berücksichtigung, die sozialen Merkmale der Gruppe selbst sowie Aspekte des Gebäudebetriebs. Erst alles zusammen — die durch das Gebäude gegebenen Funktionen und die sozialen Eigenschaften der Gemeinschaft — bestimmt die Qualität des gemeinschaftlichen Wohnens.

Als theoretisches Schema für diese doppelte Determination übernehmen wir aus der Anthropologie das sog. Grid-group-Paradigma der *Cultural Theory* (Douglas, 1986; Thomson,

Ellis & Wildavsky, 1990). Darauf aufbauend formulieren wir eine Theorie des gemeinschaftlichen Wohnens. Diese Theorie ist eine Theorie des flexiblen Wohnens, die Dynamik involviert und die Veränderbarkeit beim Wohnen in Rechnung stellt. Entsprechend berücksichtigen wir den Umstand, dass sich Wohnen immer im zeitlichen Verlauf vollzieht (Brand, 1994; Awan, Schneider, & Till, 2011).

	<b>schwache Gemeinschaft</b> (privat)	<b>starke Gemeinschaft</b> (öffentlich)
<b>starke Funktion</b> (starr)	<b><i>Isoliert</i></b> (Apartments)	<b><i>Traditionell</i></b> (Wohngemeinschaft)
<b>schwache Funktion</b> (flexibel)	<b><i>Individualistisch</i></b> (Flurgemeinschaft)	<b><i>Korporativ</i></b> (Mikroapartments)

Tabelle 1. Funktions-Gemeinschaftsschema

Begrifflich unterscheidet die Theorie schematisch je zwei Strukturmomente beim Wohnen (Tabelle 1): die starken oder schwachen Funktionen (starr/flexibel) und die starke und schwache Ausprägung von Gemeinschaft (privat/öffentlich). Die Kombinationen dieser Dimensionen—in der *Cultural Theory* werden sie ursprünglich als *grid* und *group* bezeichnet—bestimmen jeweils die Präferenzen und das gemeinschaftsbezogene Verhalten der Bewohnerinnen und Bewohner, je nachdem ob sie sich eher von Statushierarchien (*grid*) oder eher von vertrauten Bezugsgruppen (*group*) leiten lassen (Douglas, 1982). Entsprechend spricht man von Traditionalisten (bei denen beides eine Rolle spielt), von Korporatisten (mit starkem Gruppenbezug und Abgrenzungstendenzen nach außen), von Individualisten (die weitgehend unabhängig von beiden Ordnungsbezügen agieren) und von den Isolierten (die nicht auf die Solidarität einer Bezugsgruppe zurückgreifen können, aber gleichzeitig hierarchischen Zwängen ausgeliefert sind) (Wegener & Liebig, 1993; Wegener, 2017).

Angewendet auf die Dimensionen „Funktion“ und „Gemeinschaft“ erhalten wir als grobe Typengliederung vier Varianten des gemeinschaftlichen Wohnens: traditionelles, korporatives, individualistisches und isoliertes Wohnen. An dieser Systematik orientieren sich die Operationalisierungen für die Untersuchung des gemeinschaftlichen Wohnens (Wegener, 2017, 2018). Als Beispiele erwähnt Tabelle 1 die Wohngemeinschaft für den *traditionellen* Fall; Mikroapartments mit großen öffentlichen und minimalen privaten Bereichen als *korporative* Wohnform; Flurgemeinschaften für das *individualistische* Wohnen; und Apartments als Ausdruck des *isolierten* Wohnens.

Zur Taxonomie gehört vorgängig eine Differenzierung unterschiedlicher Ebenen, auf denen Vergemeinschaftung stattfinden kann: die Ebene des Haushalts, des Gebäudes, der Nachbarschaft. Gemeinschaftliches Wohnen muss auf allen drei Ebenen und in der Wechselwirkung zwischen diesen Ebenen analysiert werden. Man kann vermuten, dass Wohlbefinden und Wohnzufriedenheit in dem Maße wachsen, in dem der Grad und der Typus der Vergemeinschaftung sowie die geteilten Wohnfunktionen den baulichen Strukturen auf allen drei Ebenen entsprechen.

## **Evaluationsziele**

Anders als bei herkömmlicher Programmevaluation, bei der Effizienzgesichtspunkte im Vordergrund stehen (Bogumil & Jann, 2005; Stockmann & Meyer, 2014), geht es bei der architektursoziologischen Evaluation der Varioprojekte um die Wirkung auf eine bestimmte Lebensform — das Zusammenleben in Gemeinschaft — die von der gebauten Umwelt entweder begünstigt oder behindert werden kann. Das Kriterium für die Beurteilung der „Güte“ einer bestimmten Architektur ist mithin nicht einfach die Optimierung der Akzeptanz und der Wohnzufriedenheit der Nutzerinnen und Nutzer, sondern auch die Angemessenheit und Funktionalität für das gemeinschaftliche Wohnen. Funktionalität und die gemeinschaftliche Wohnqualität sind daher maßgebliche Evaluationskriterien.

Eine zentrale Erkenntnis der vorangegangenen Forschung (Wegener et al., 2019; Rüdiger et al., 2021) ist, dass weder die räumlich-architektonischen noch die sozial-organisatorischen Strukturen und Prozesse für sich allein genommen hinreichende Erklärungen für die Ausprägung der Gemeinschaftsbildung und damit für den Erfolg oder Misserfolg einzelner Projekte liefern. Die gelungene Umsetzung eines Konzepts erfordert vielmehr die Koordination einer Vielzahl von Entscheidungen auf unterschiedlichen Ebenen, bei der die Perspektiven von Nutzung, Planung und Betrieb Berücksichtigung finden. Das Modell zur Erfassung und Steuerung dieser Zusammenhänge verlangt letztlich eine Matrix von Entscheidungsebenen und Parametern (räumlich, organisatorisch, sozial), innerhalb derer die Abhängigkeiten sich entweder als hemmend oder förderlich darstellen lassen. Nur so wird es möglich, anhand von Einzelentscheidungen Ergebnisse zu antizipieren und Handlungsoptionen und Folgeabschätzungen abzuleiten.

Die Beauftragung der Evaluation bezieht sich auf diesen Ansatz und formuliert vor dem Hintergrund der vorangegangenen Forschung differenzierte ebenenspezifische Evaluationsziele nach den folgenden vier Oberkategorien (BBSR, 2019, p. 4):

- A.** Erfassung der Wohnzufriedenheit/Akzeptanz der Bewohnerinnen und Bewohner,
- B.** Beschreibung der Wechselwirkung zwischen Wohnraum und Wohnpraxis,
- C.** Untersuchung des Zusammenlebens in den Objekten,
- D.** Beschreibung und Wirkung des Betreiberkonzepts.

Da es sich um eine Ergebnis- oder summative Evaluation handelt, müssen für diese Kategorien vollständige Daten über die Planung, die Realisierung und den Betrieb der Wohnprojekte erfasst werden — unter Rückgriff der Dokumentationen der Projekt- und Begleitforschung, vor allem aber durch Nutzungsanalysen und die Befragung der beteiligten Akteurinnen und Akteure.

## **Evaluationsmethoden**

Bei der Evaluation in Bezug auf die Bewohnerschaft stehen Onlinebefragungen, persönliche Interviews, Gruppendiskussionen und Besuche vor Ort im Mittelpunkt. Zuvor werden die gebäudekundlichen Merkmale der Projekte und die funktionalen Aspekte erfasst, analysiert und grafisch verarbeitet. Ergänzend wird die Perspektive der Betreiberinnen und Betreiber sowie Planerinnen und Planer mittels Leitfadenterviews berücksichtigt. Wie später ausgeführt wird, konnten nicht alle Erhebungstools wie vorgesehen eingesetzt werden, weil die Coronapandemie die persönlichen Kontakte sehr einschränkte.

In Vorprojekten wurden von der Arbeitsgemeinschaft GeSK und DGJ für diese verschiedenen Aufgaben spezielle interdisziplinäre Wohnforschungs-Methoden entwickelt (Wegener

et al., 2019). Zusammen erfüllen sie das wissenschaftstheoretische Kriterium der *Triangulation*, d. h. es handelt sich um eine Strategie, bei der verschiedene Methoden zur Anwendung kommen, die einen unterschiedlichen Zugang zu den zu untersuchenden Phänomenen ermöglichen — vor allem in der Kombination aus standardisierter und nicht-standardisierter Datenerfassung und Interpretation (Olson, 2004; Flick, 2008). Im Einzelnen kommen die folgenden Instrumente zum Einsatz:

- **Wohnspezifische Auswertung** der baulichen Voraussetzungen für das gemeinschaftliche Wohnen auf Grundlage der Planung, der Beobachtung und der in den NaWoh-Bewertungen erfassten Daten,
- **Flächen- und Raumanalyse** als Ermittlung und zeichnerische Darstellung der Verhältnisse zwischen gesamter Wohnfläche und der individuell und gemeinschaftlich genutzten Fläche,
- **Erfassung der Aneignung und Raumnutzung** mittels grafischer Darstellung und Auswertung auf Basis von Beobachtungen,
- **Aktivitäten-Mapping** durch eine grafische Auswertung der Beziehung zwischen individuell oder gemeinschaftlich klassifizierten Aktivitäten und ihrer räumlichen Verortung,
- **Erfassung ausgeübten Aktivitäten** in Privat- und Gemeinschaftsbereichen auf Grundlage von Befragungsdaten unter den Aspekten: Vergemeinschaftung, Verräumlichung/Raumnutzung, Organisation und Eigenbewertung (Zufriedenheit, Wünsche, Handlungsbedarf),
- **Bestimmung des *Housing Wellbeing***, mit dem das unmittelbare Erleben der räumlichen und der Gemeinschaftsstruktur mit einem standardisierten Onlinefragebogen erfasst wird (Wegener, 2013; Wegener & Fedkenheuer, 2014; Fedkenheuer & Wegener, 2015),
- **Räumlich-soziale Aktivitätenklassifizierung** durch die grafische Auswertung der Vergemeinschaftung von Nutzungsaktivitäten,
- **Erfassung und Kategorisierung der Betreiberkonzepte** hinsichtlich Organisation, Partizipation und Kommunikation und von Verhaltens- und Nutzungsregeln auf Grundlage von Begehungen und Interviews,
- **Erfassung und Kategorisierung der Planungsabsichten** hinsichtlich konstruktiver Flexibilität, Nutzungsanpassung, Aneignung und Umnutzung sowie gemeinschaftsfördernder Maßnahmen auf Grundlage von Begehungen und Interviews.

Anhand dieser Methoden und Darstellungsformen werden die Ergebnisse in **Steckbriefen** für die einzelnen Objekte zusammengefasst, in denen die gebäudekundlichen Merkmale mit den Nutzer- und Betreiberkennwerten und Evaluationen kombiniert werden, um auf dieser Basis die verschiedenen Tableaus und Befragungsdaten in **Querauswertungen** zu vergleichen.

### ***Projektspezifische Betrachtungsschwerpunkte und Fragestellungen***

Die Analysen bewegen sich auf zwei Ebenen: Zum einen auf der Ebene der Erfassung und grafischen Darstellung der konstruktiven, räumlichen und organisatorischen Voraussetzungen der Einzelprojekte und ihres Vergleichs; zum anderen auf der Ebene der Nutzung, indem die Wohnpraxis beschrieben und kategorisiert und dem jeweiligen Gemeinschaftstypus zugeordnet wird. Aufgrund der großen Varianz der Modellvorhaben kommt dabei den projektspezifischen Betrachtungsschwerpunkten und Fragestellungen eine wichtige Bedeutung zu. In einer Explorationsphase am Anfang wurden diese Gesichtspunkte für jedes einzelne

Projekt in Erfahrung gebracht und dokumentiert. Sie wurden aus den vorliegenden Gebäudedaten, den während der Begehungen gesammelten Eindrücken sowie den durchgeführten Interviews mit Betreiberinnen und Betreibern abgeleitet.

Die Betrachtungsschwerpunkte und Fragestellungen stellen die konkrete Weiterbestimmung der oben aufgeführten vier Evaluationsziele dar. Sie gliedern sich äußerlich in die Bereiche *Wohneinheit*, *Gebäude*, *Sozialraum* und *Betrieb*. Eine zusätzliche Perspektive ergibt sich in Bezug auf die Folgen der *Corona-Pandemie* für den Betrieb der Wohnanlagen.

Die Ergebnisse dazu werden in den fallbezogenen Steckbriefen (Abschnitt *Steckbriefe*) zunächst für jedes Wohnheim getrennt und anschließend in einer vergleichenden Querauswertung — im Abschnitt *Ergebnisse der Befragungen und offenen Interview*—dargestellt.

## **ABLAUF DER EVALUIERUNG**

### ***Datenaufbereitung, Grundrisse, Flächen- und Raumanalysen***

Für die gebäudekundliche Auswertung wurden im ersten Schritt alle relevanten Gebäudedaten erhoben bzw. von der Begleitforschung übernommen. Die Planung der Gebäude, ihre Grundrisse und die jeweiligen Anteile der individuell und gemeinschaftlich genutzten Flächen wurden dokumentiert.

Die Pläne und Gebäudedaten wurden anschließend in die eigene Software übertragen. In diesem Schritt wurde auch die Datengüte geprüft. Anschließend wurden die Pläne der Gebäude zeichnerisch aufbereitet. Die für die Begleitforschung relevanten Teile der Planungen wurden nachgezeichnet. Diese Zeichnungen erlauben zum einen eine für Publikationen verwendbare Plandarstellung, weil die Rechte für die Zeichnungen bei DGJ Architektur liegen. Zum anderen können aus diesen Zeichnungen die Flächen und die Flächenanteile für die unterschiedlichen Nutzungen ermittelt werden.

### ***Erste Begehung der Objekte***

Wenngleich durch die Sichtung der Roh- und Sekundärdaten (u. a. der Gebäudepläne und Berichte der Projekt- und Begleitforschung) bereits ein differenzierter Eindruck von den zu untersuchenden Projekten entstand, erschien ein Besuch vor Ort — insbesondere unter dem Aspekt der pandemiebedingten Einschränkungen — unverzichtbar. Ein Verständnis für die bauliche Struktur und das Raumkonzept der Gebäude kann sich nur bei einer Begehung wirklich einstellen. Die so gesammelten Eindrücke unterstützen auch die Formulierung projektspezifischer Fragestellungen.

Aus diesen Gründen wurden im September und Oktober 2020 die bereits (weitgehend) fertig gestellten und zum Teil bereits bezogenen Vario-Objekte von der Arbeitsgruppe unter Beteiligung der Architekten und Sozialwissenschaftler besucht. Dabei stand die Arbeitsgruppe vor Ort in Austausch mit Vertreterinnen und Vertretern der Betreiberseite. Bei den jeweils ganztägigen Besuchen konnten teilnehmende Beobachtungen in den öffentlichen und gemeinschaftlichen Bereichen der bereits bewohnten Wohnheime vorgenommen werden.

Zusätzlich wurden Betreiberinnen und Betreiber telefonisch zu der aktuellen Situation in den Gebäuden interviewt<sup>3</sup>.

### **Betreiberansprache und Rekrutierung**

Als erste Information für die Betreiber und Bauherren wurde ein *Informationsblatt* erstellt und bereits im Juli 2019 vom BBSR an alle Projekte verteilt. Außerdem wurden die Betreiberinnen und Betreiber per Telefon und E-Mail kontaktiert, um den Prozess der Rekrutierung der Bewohnerinnen und Bewohner abzustimmen. Die Kooperationsbereitschaft war mit wenigen Ausnahmen hoch.

Eine architektursoziologische Evaluierung ist auf die Mitarbeit von Bewohnerinnen und Bewohnern angewiesen. Die Corona- und Hauptbefragungen waren als Vollerhebung geplant. Entsprechend intensiv musste für die Teilnahme geworben werden. Ausfälle mussten minimiert und unter stichprobentheoretischen Gesichtspunkten als zufällig verteilte Verweigerungen markiert werden. Zur effektiven Vorbereitung für die Rekrutierung der Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnheime wurde ein Einladungsschreiben verfasst und die Betreiberinnen und Betreiber wurden darauf vorbereitet, dieses Schreiben innerhalb der Wohnheime weiterzuleiten. Es wurde auch eine *Landingpage* eingerichtet, über die potenzielle Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Onlinebefragung ihr Interesse an der Untersuchung und ihre Befragungsteilnahme anzeigen konnten.

Die ersten Teilnehmerinnen und Teilnehmer wurden im Rahmen der Corona-Befragung rekrutiert. Obwohl dieser Prozess mit wenigen Ausnahmen problemlos und kooperativ erfolgte, waren die Teilnahmequoten zunächst eher niedrig (s. unten Abschnitt „Ergebnisse der Corona-Befragung“), was mit großer Wahrscheinlichkeit auf die besonderen Umstände der Pandemie zurückzuführen war. Bei der späteren Haupterhebung wurden erneut durch die Betreiberinnen und Betreiber E-mail-Einladungen verschickt und schriftliche Einwurfschreiben verteilt. Zur Steigerung der Teilnahmebereitschaft wurden Tablets als Incentives verlost.

### **Betreiberinterviews**

Ziel der Evaluation ist es, neben der komparativen Bewertung der Vario-Gebäude auch eine Überprüfung der projektspezifischen Betriebskonzepte vorzunehmen. Leisten die Projekte in der Praxis das, was ihnen vorab attestiert wurde? Sind die Konzepte zum Betrieb der Wohnheime alltagstauglich? Um diese Fragen zu beantworten, mussten die Annahmen, die vor Bezug zur Funktionsweise der Projekte getroffen wurden, mit der tatsächlichen Wohnpraxis nach Inbetriebnahme zu verglichen werden.

Dazu wurde ein Leitfaden für teil-standardisierte Interviews entwickelt. Dieser Leitfaden ist dazu geeignet, für die Forschungsfragestellung relevante Merkmale der Projekte im Sinne eines Soll-Zustandes einzufangen. Der Leitfaden für die Betreiberinnen und Betreiber wurde um Fragen zum Umgang mit der Corona-Situation ergänzt. Die Betreiberinnen und Betreiber der bereits besuchten Vario-Projekte wurden im Oktober 2020 in Telefoninterviews unter Verwendung des Leitfadens befragt. Die Interviews dauerten 30-60 Minuten und die Ergebnisse

---

<sup>3</sup> Zunächst unberücksichtigt bleiben mussten die Einrichtungen in Frankfurt/Oder (erschwerter Kontaktaufnahme mit dem Betreiber) und Heidelberg (aufgrund von Bauzeitverzögerungen). Die Befragung in Heidelberg wurde Anfang 2023 nachgeholt.

wurden schriftlich dokumentiert. Sie dienten auch als Datenbasis für die Klassifizierung der Projekte und zur Ableitung der projektspezifischen Evaluationsfragestellungen.

### ***Corona-Befragung***

Der Lockdown und die allfälligen Kontaktbeschränkungen haben die normale Belegung und Nutzung der Gebäude, insbesondere aber ihre Funktion als Ort der Gemeinschaftsentwicklung, verhindert. Zum Teil waren die Studierenden und Auszubildenden gar nicht oder nur vorübergehend vor Ort und dort. Wo die Einrichtungen hinreichend belegt waren, führten die coronabedingten Einschränkungen dazu, dass sich das gemeinschaftliche Leben in den Wohnheimen nicht auf natürliche Weise entwickeln konnte. Eine generalisierbare und vergleichende Beurteilung der Projekte hinsichtlich Wohnqualität, Gemeinschaftsentwicklung, An eignung usw. war damit ausgeschlossen. Es wurde klar, dass die Datenerhebung nicht in der ursprünglich geplanten Weise durchgeführt werden konnte.

Daher wurden eine Laufzeitverlängerung für die Evaluation<sup>4</sup> und eine Änderung des Untersuchungsplans beschlossen. Da vom Andauern der coronabedingten Einschränkungen auszugehen war, schien es sinnvoll, diese Einschränkungen selbst zum Thema der Evaluation zu machen. Als Ergänzung zu den bestehenden Fragestellungen sollte nun auch die Eignung der Objekte unter den gegebenen Bedingungen untersucht und der Evaluationshintergrund auf die Krisenbewältigung durch die beteiligten Akteurinnen und Akteure erweitert werden. Dafür wurde ein zusätzliches, ursprünglich nicht vorgesehenes Online-Erhebungsinstrument geschaffen, das im März 2021 zum Einsatz kam (Corona-Fragebogen).

### ***Kategorienmatrix zur Systematisierung der Projekte***

Die in den zuvor dargestellten Arbeitsschritten aufgenommenen Projektdaten und -informationen wurden in eine vergleichende Betrachtung der Modellvorhaben übertragen. Diese beruht auf einer tabellarischen Gegenüberstellung relevanter Projektmerkmale, die sich zunächst auf die räumliche und organisatorische Struktur bezogen und anschließend um die sozialen und gemeinschaftlichen Aspekte aus den Onlinebefragungen ergänzt wurden. Der Fokus lag dabei auf einer vergleichenden Betrachtung der Modellvorhaben hinsichtlich der für die Fragestellungen der Evaluation relevanten Merkmale, um daraus eine Klassifikation der untersuchten Projekte bzw. Konzepte zu ermöglichen, die über die Systematik des Funktions-Gemeinschaftsschemas (Tabelle 1) hinausgeht. Die Auswahl der Dimensionen ergab sich zum einen als Ergebnis des vorangegangenen Forschungsprojekts „Wohnformen“ (Wegener et al., 2019), zum anderen aus einer Operationalisierung der Forschungsfragestellungen der Evaluation. Die Merkmalsmatrix bildet die Grundlage für eine Untersuchung der Wechselwirkung zwischen der räumlich-architektonischen, organisatorischen und sozialen Struktur sowie deren Einflusses auf die Wohnpraxis und -erfahrung.

Im Anhang ist ein Ausschnitt dieser Matrix — bezogen auf die räumliche, soziale und organisatorische Struktur — enthalten.

---

<sup>4</sup> Mit der Bewilligung des Evaluationsprojekts wurde ursprünglich eine 24monatige Laufzeit, die zum Jahresende 2020 enden sollte, festgelegt. Die Coronakrise machte diese Planung hinfällig. Mit dem Auftraggeber wurde deswegen eine um 15 Monate verlängerte Laufzeit für das Projekt vereinbart. Am 19. Dezember 2019 wurde eine Projektverlängerung bis zum 1. Juli 2021 bewilligt und aufgrund eines weiteren Antrags vom Oktober 2020 bis zum 31. März 2022 erweitert.



### **Fragebogenkonstruktion**

Mehrere der für die Evaluation der Vario-Projekte genutzten Analysemethoden sind auf Befragungsdaten der Wohnheimbewohnerinnen und -bewohner angewiesen (z. B. das Aktivitäten-Mapping, die kategorienbasierte Gemeinschaftsklassifizierung oder die Bestimmung des *Housing Wellbeing*). Für deren Erhebung wurde ein standardisierter Onlinefragebogen entwickelt. Der Fragebogen basiert in weiten Teilen auf dem Umfrageinstrument aus dem Projekt „Wohnformen“, wurde jedoch in Teilen modifiziert, um die vario-spezifischen Fragestellungen beantworten zu können. Der Fragebogen für die Onlinebefragung beinhaltet acht Module:

- I. Materielle Umgebung, Umgestaltung und Aneignung,
- II. Raumnutzung und Nutzungsintensität,
- III. Wohnzufriedenheit und *Housing Wellbeing*,
- IV. Wohnbedürfnisse und Nutzungstypen,
- V. Gemeinschaftsentwicklung und -struktur,
- VI. Projektspezifische Fragen,
- VII. Verhalten in der Coronazeit,
- VIII. Standarddemografie und Wohnhistorie.

Der Fragebogen für die Corona-Befragung und die Haupterhebung wurde mit der Umfragesoftware LimeSurvey umgesetzt.

### **Durchführung der Haupterhebung**

Die mit der Pandemie ab dem Frühjahr 2020 einhergehenden gesetzlichen Maßnahmen und Regelungen erforderten von den Universitäten und Betreiberinnen und Betreibern der Wohnheime umfassende Anpassungen, die sich direkt auf den Wohn- und Studienalltag der Studierenden auswirkten und sie auf besondere Weise herausforderten. Auch ohne coronabedingte Einschränkungen ist der Einzug in ein Wohnheim für junge Menschen bereits mit großen Veränderungen verbunden. Sie verlassen häufig erstmals das Elternhaus, gründen ihren ersten eigenen Haushalt und beginnen in großer Mehrheit ihr Erststudium in einer fremden Stadt, in der sie noch nicht auf ein soziales Netz zurückgreifen können. Unter diesen Voraussetzungen stellten die Coronamaßnahmen eine besondere Herausforderung dar: Gemeinschaftsräume blieben geschlossen, Kontakte wurden eingeschränkt, das Studium fand nur digital statt und auch im Stadtraum wurde das Angebot für die Freizeitgestaltung massiv reduziert. Die für die Anfangszeit eines Studiums und das Ankommen in einer neuen Stadt so wichtigen sozialen Kontakte wurden stark reglementiert. Unter diesen Voraussetzungen war davon auszugehen, dass eine sinnvolle Datenerhebung zur Wohnsituation und Gemeinschaftsentwicklung erst mit dem Semesteranfang im Herbst 2021 möglich sein würde. Nach zwei Jahren Pandemie konnte davon ausgegangen werden, dass sowohl die Betreiberinnen und Betreiber als auch die Studierenden sich auf die veränderte Situation als die „neue Normalität“ eingestellt haben würden. Entsprechend fand die Onlinebefragung von Anfang November bis Mitte Dezember 2021 statt.

Nach der standardisierten Befragung per Fragebogen wurden mit einzelnen Bewohnerinnen und Bewohnern der Vario-Objekte ergänzende Einzelinterviews geführt. Da ein Besuch vor Ort auf Grund der pandemiebedingten Einschränkungen nicht möglich war, wurden Video-Interviews durchgeführt. Die Interviews boten die Möglichkeit, noch einmal vertieft auf die objektspezifischen Besonderheiten einzugehen. Das Material dafür wurde aus der

Auswertung der Befragungen ersichtlich, aus der auch die Bereitschaft der Bewohnerinnen und Bewohner zur Teilnahme an diesen persönlichen Gesprächen hervorging. Die gesamte Datenerhebung der Haupterhebung war Mitte Februar 2022 abgeschlossen.

### **STECKBRIEFE—ZWEI KONTRASTFALLSTUDIEN**

Für alle Gemeinschaftseinrichtungen wurden dichte Beschreibungen, sogenannte Steckbriefe, erstellt, um ein Instrument zu haben, um die gebäudekundlichen Parameter mit den betrieblichen und nutzungsorientierten Kennwerten anschaulich abzubilden und in Beziehung setzen zu können. Grundlage dafür sind die Endberichte der Einzelprojekte aus der Begleitforschung und die eigenen gebäudekundlichen Darstellungen, die Interviews mit Betreiberinnen und Betreibern sowie die Nutzerinformationen aus den Befragungen und offenen Interviews. Im Ergebnis handelt es sich um zusammenfassende Projektbeschreibungen aus der Perspektive jeweils der Architektur, der Sozialwissenschaft, des Betriebs und der Nutzung, aus denen sich projektspezifische Fragestellungen für den Vergleich der Einrichtungen ableiten lassen.

Im Folgenden werden zwei Beispiel-Steckbriefe in Gegenüberstellung dargestellt (Erfurt – ehemalige Zahnklinik und Jena – Clara-Zetkin-Straße). Im Anhang sind zusätzliche Fallstudien dokumentiert.

Die weitere grafische Ausarbeitung des Materials der Steckbriefe ist Bestandteil der Veröffentlichung *Architektursoziologische Evaluierung der Modellvorhaben VARIO Wohnungen* (Drexler et al., 2023).

## Erfurt – ehemalige Zahnklinik

Tabelle 2 Gebäudesteckbrief Erfurt ZK.

ORT	Nordhäuserstraße, Erfurt
FERTIGSTELLUNG	2019
ARCHITEKTUR	Projektsarbeitsgemeinschaft ARGE-baukonsult-knabe-stadel mann-plandrei
VERWALTUNG	Studierendenwerk Thüringen
BGF	11.905 m <sup>2</sup>
WOHNPLÄTZE	247
WOHNEINHEITEN	119



Abbildung 1 Außenansicht, Erfurt ZK. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler]

### SPEZIFIKA

Das Gebäude der ehemaligen Zahnklinik in Erfurt ist mit fast 250 Bewohnerinnen und Bewohnern in einem Gebäude das größte Vario-Wohnheim. Der Erstbezug fand nach umfangreicher Sanierung zum Wintersemester 2019/2020 statt. Damit ist die Zahnklinik eines der wenigen Sanierungsvorhaben unter den Vario-Projekten.

Das Wohnheim zeichnet sich durch seine Lage direkt gegenüber dem Universitätsgelände aus (Abbildung 2), die von der Bewohnerschaft als großer Pluspunkt empfunden wird. Im Gegensatz zu den meisten anderen Vario-Wohnheimen verfügt die ehemalige Zahnklinik sowohl über Einzel-, Zweier-, Dreier- und Vierer-Apartments (Tabelle 3). Diese Vielfalt an Wohnformen wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern gelobt, da sie unterschiedlichen

Wohnbedürfnisse Rechnung trägt. In der Bewertung schneiden die geteilten und gemeinsam bewohnten Apartments jedoch besser ab als die Einzelapartment (Abbildung 3).

Im Alltag stellen die Größe des Wohnheims und dessen monolithische Architektur, die der ursprünglichen Funktion des Gebäudes geschuldet ist, eine Herausforderung für die Ver-gemeinschaftung dar, da sie Anonymität und die Individualisierung der Bewohnerinnen und Bewohnern fördern. Im Wohnheim gibt es kaum Begegnungsflächen, an denen spontane In-teraktionen stattfinden können. Die inneren Erschließungswege bieten keine Aufenthaltsqualität. Die vorhandenen Gemeinschaftsräume können dieses Defizit nicht aus-gleichen, was neben der erschwerten Zugänglichkeit teilweise auch an ihrer Positionierung im Gebäude liegt – die großen Gemeinschaftsflächen im obersten Geschoss des Wohnheims sind zwar grundsätzlich attraktiv und ein weiteres Alleinstellungsmerkmal der Zahnklinik, sie liegen jedoch nicht entlang der üblichen Laufwege der Bewohnerinnen und Bewohner und sind da-mit ihrem alltäglichen Sichtfeld entzogen.

Insgesamt kommen das Wohnheim und auch seine Architektur bei der Bewohnerschaft gut an. Die Zufriedenheit der Bewohnerschaft ist mit den Einzelapartments im Vergleich zu den anderen Projekten unter-, mit den geteilten Apartments überdurchschnittlich hoch (Ab-bildung 3). Obwohl es sich um einen sanierten Plattenbau handelt, wird das Gebäude, auch aufgrund der neuwertigen Ausstattung der Innenräume, als moderne Architektur wahrge-nommen. Neben der vorteilhaften Lage trägt auch der Mietpreis dazu bei, dass dieses Wohnheim bei der Studierendenschaft sehr beliebt und voll ausgelastet ist.

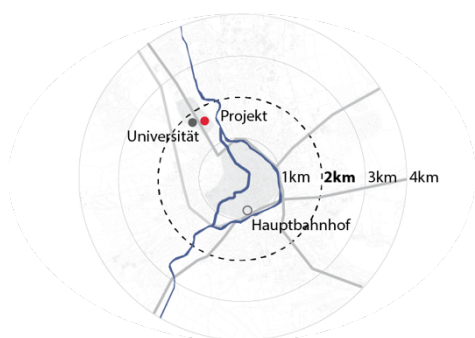


Abbildung 2 Verortung Erfurt ZK. [© DGJ Architektur GmbH]

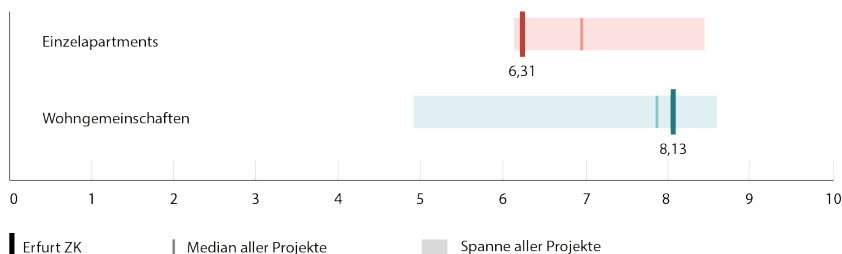


Abbildung 3 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Erfurt ZK. [© DGJ Architektur GmbH]

Tabelle 3 Wohnungstypologie Erfurt ZK.

EINZELAPARTMENTS	
1 Bew.	50 WE
WOHNGEMEINSCHAFTEN	
2 Bew.	30 WE
3 Bew.	19 WE
4 Bew.	20 WE

Bew.: Bewohnerinnen und  
Bewohner, WE: Wohneinheiten

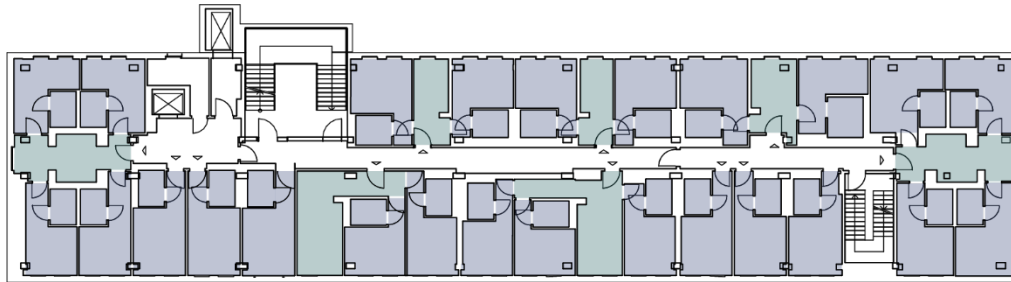


Abbildung 4 Grundriss Erfurt ZK, Regelgeschoss, M 1:500. [© DGJ Architektur GmbH]

#### DER GEBAUTE RAUM: ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Bei der „Wohnanlage Nordhäuser Straße 78“ handelt es sich um die Umnutzung eines 12-geschossigen Zeilenhochhauses, das zwischen 1972 und 1975 errichtet wurde. Das Ursprungsgebäude ist ein Typenbau – ein VGB-Bau aus DDR-Zeiten (vereinheitlichter Geschossbau) in Skelettbauweise, bei dem für die Umnutzung eine Entkernung bis auf die Tragstruktur stattfand. Bei der räumlichen Neustrukturierung wurden die alten Zuschnitte der ehemaligen Krankenzimmer wegen der vorgegebenen Zuleitungen für Wasser, Wärme und LAN/WLAN-Zugang weitgehend beibehalten (Abbildung 4). Darüber hinaus weisen die Grundrisse der Apartments in den Wohngemeinschaften eine relativ große Varianz auf (Abbildung 66 – Abbildung 8), was sich auch mit der subjektiven Wahrnehmung der Bewohnerinnen und Bewohner deckt, der zufolge die Zuschnitte der Wohnungen unterschiedlich gut gelöst wurden und einige Wohnungen kleiner wirken als andere.

Der Innenausbau erfolgte komplett in Trockenbau. Demnach wäre ein potenzieller Umbau mit entsprechenden Maßnahmen gemäß der Vario-Vorgabe jederzeit möglich, ist aber bis auf Weiteres seitens des Betreibers nicht vorgesehen. Auch eine mögliche (teilweise) Umwidmung der Nutzung (beispielsweise seniorengerechte, barrierefreie Wohneinheiten) wird nicht in Erwägung gezogen. So entsprechen die Wohnungen dem Ready-Standard, haben aber nur in wenigen Einheiten bodengleiche Duschen. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein großzügiges Bestandstreppenhaus, das weitgehend im Originalzustand erhalten wurde, sowie zwei Aufzüge.

Im Staffelgeschoss (Dach) befindet sich eine Gemeinschaftsfläche mit zwei großzügigen Gemeinschaftsräumen und einer Event-/Gemeinschafts-Küche. Einer der Räume besitzt eine Medienausstattung („Kinoraum“ mit Flatscreen, Bestuhlung bis zu 60 Personen; Tabelle 5). Der größere der beiden Räume kann zusätzlich an zwei Stellen durch Faltschleusen unterteilt werden. Im Erdgeschoss befindet sich ein Versammlungsraum ohne spezifische Nutzung direkt am Eingangsbereich im EG. Ein ursprünglich vorgesehener „Sportraum“ im Keller ist noch nicht umgesetzt.

Im Außenbereich wurden – abgesehen von zwei Sitzbänken – keine Gemeinschaftsflächen oder Begegnungsorte geschaffen, wodurch in der Nutzung informelle Treffpunkte entstanden sind. Insbesondere die Außentreppen werden im Sommer von der Bewohnerschaft frequentiert und dienen als Orte spontaner Begegnung – nicht ohne die damit verbundenen Lärmbelastigungskonflikte. Der nahegelegene Nordpark, in dem auch ein Schwimmbad liegt, dient zudem als Ausweichfläche.




*„Vor allem die Treppen draußen, die wahrscheinlich gar nicht so intendiert waren, als Gemeinschaftsbereich, werden wirklich viel genutzt [...] deswegen würde ich sagen, dass vor allem die Treppen vor dem Gebäude sehr soziale Orte hier sind, wo man sich überhaupt mal begegnen könnte“ (Bewohner 24, Einzelapartment)*

## FLÄCHENANALYSE

Durch die Orientierung an den ursprünglichen Grundrissen der Zahnklinik erscheint die Flächenausnutzung insbesondere in den Einzelapartments suboptimal. Die Eingangsflure der Wohnungen, auch in den Wohngemeinschaften, bieten Platz für das Öffnen der Türen, sind aber ansonsten kaum nutzbar (Abbildung 7). In den WGs sind die Wohnküchen in der Regel von einem kleinen Eingangsflur so abgesetzt, dass Staufläche entsteht. Einigen Bewohnerinnen und Bewohnern geht durch die Integration tragender Stützen zusätzlich Raum verloren. Sie bilden in vielen Fällen „toten Raum“, der weder zur Aufstellung von Möbeln noch zum Verstauen genutzt werden kann. Die Küchenzeile befindet sich bei den Einzelapartments direkt in der Individualfläche, wodurch den Bewohnerinnen und Bewohnern objektiver weiterer Raum verlieren, während die WG-Bewohnerschaft die Gemeinschaftsflächen zusätzlich, beispielsweise zum Kochen und Essen, nutzen können.

Im Wohnheim in Erfurt werden durchschnittlich 21,3m<sup>2</sup> pro Bewohnerin oder Bewohner für die individuelle Wohnfläche verwendet, was im Vergleich zu anderen Wohnheimen überdurchschnittlich ist (Tabelle 4). Die wohn- und hausgemeinschaftlich nutzbaren Flächen liegen jeweils unter dem Durchschnitt aller Projekte. Damit verfügt das Wohnheim über weniger Begegnungsflächen für die Bewohnerschaft als in anderen Wohnheimen.

Tabelle 4 Flächenaufteilung Erfurt ZK.

GESAMTFLÄCHE	ERFURT ZK	Ø PROJEKTE
BGF	11.905 m <sup>2</sup>	5.526 m <sup>2</sup>
FLÄCHENAUFTEILUNG Ø/Person	ERFURT ZK	Ø PROJEKTE
GESAMTE WFL+NF <sup>1</sup>	26,7 m <sup>2</sup>	25,2 m <sup>2</sup>
 WFL - INDIVIDUELL <sup>1</sup>	21,3 m <sup>2</sup>	20,1 m <sup>2</sup>
 WFL - WOHNGEMEINSCHAFTLICH <sup>2</sup>	6,7 m <sup>2</sup>	6,5 m <sup>2</sup>
 WFL+NF - HAUSGEMEINSCHAFTLICH <sup>1</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	2,3 m <sup>2</sup>

BGF: Bruttogeschosfläche, WFL: Wohnfläche, NF: Nutzfläche

<sup>1</sup> bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Einzelapartments sowie Wohngemeinschaften

<sup>2</sup> ausschließlich bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Wohngemeinschaften





Abbildung 5 Individualraum Erfurt ZK. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler]

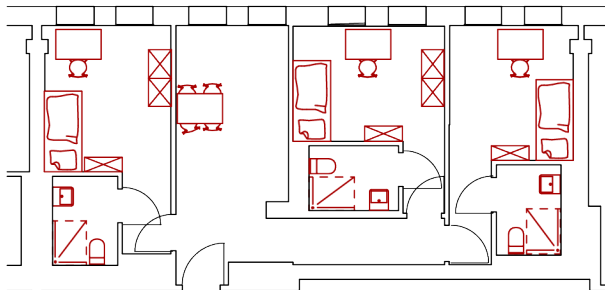


Abbildung 7 Grundriss Dreier-Wohngemeinschaft, Erfurt ZK, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]

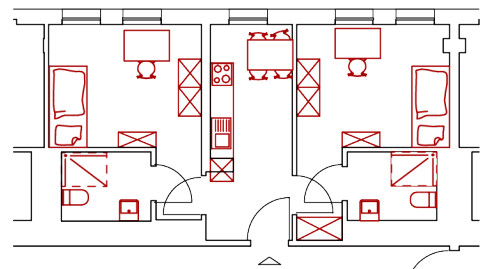


Abbildung 6 Grundriss Zweier-Wohngemeinschaft, Erfurt ZK, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]

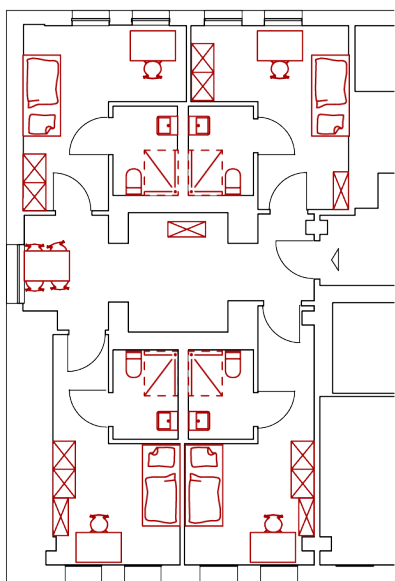


Abbildung 8 Grundriss Vierer-  
Wohngemeinschaft, Erfurt ZK, M 1:200.  
[© DGJ Architektur GmbH]

Tabelle 5 Hausgemeinschaftliche Räume Erfurt ZK.

MULTIFUNKTIONSRaum	
FLÄCHE	257 m <sup>2</sup>
LAGE	Dachgeschoss
AUSSTATTUNG	Küche, Multimedia, Bestuhlung, Lager und WCs

GEMEINSCHAFTSRAUM	
FLÄCHE	54 m <sup>2</sup>
LAGE	Erdgeschoss
AUSSTATTUNG	Bestuhlung, WC

GEMEINSCHAFTSRAUM 2	
FLÄCHE	48 m <sup>2</sup>
LAGE	Untergeschoss
AUSSTATTUNG	Bestuhlung, WC





Abbildung 9 Hausgemeinschaftlicher Raum Erfurt ZK. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler]

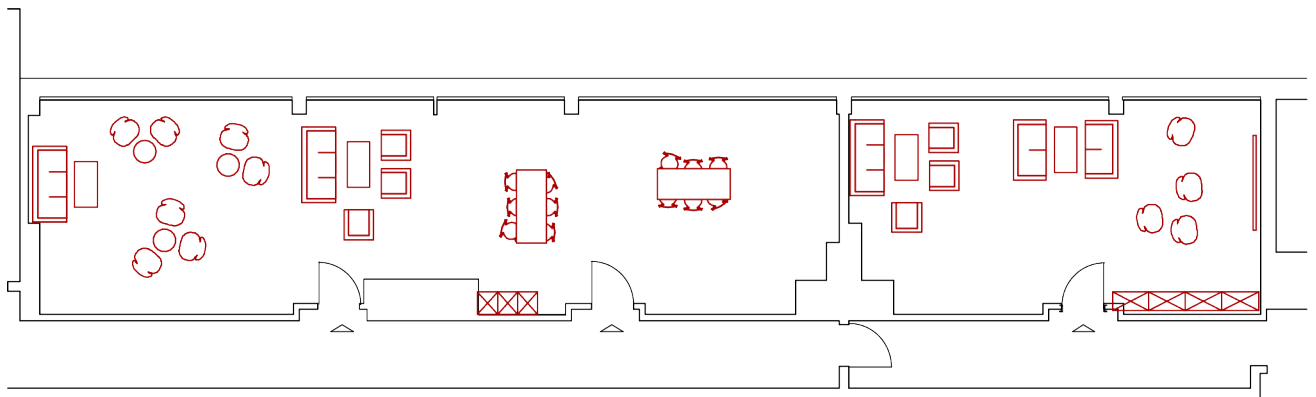


Abbildung 10 Grundriss hausgemeinschaftlicher Raum, Erfurt ZK, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]

#### ALLTAG UND AKTIVITÄTEN

Die räumliche Verortung von Aktivitäten unterscheidet sich je nach Wohnform. So nehmen die Bewohnerinnen und Bewohner der Einzelapartments in der großen Mehrheit ihre alltäglichen Abläufe vornehmlich in den eigenen Räumen vor, wohingegen in den WGs häufiger auch die Gemeinschaftsküche genutzt wird (Abbildung 11). Teilen sich Bewohnerinnen und Bewohner eine gemeinsame Küche, wird häufiger auch gemeinsam gekocht und Besuch

empfangen. Dabei kommen die Küchen der Zweier-WGs mit ihrer Größe schnell an ihre Grenzen.

Die Küchen der Vierer-WGs werden hingegen als gut geeignet für kleinere Gruppen beschrieben. Ob dort auch tatsächlich Gemeinschaftsaktivitäten stattfinden, hängt davon ab, wie eng die Beziehungen der Mitbewohnerschaft untereinander sind.

Dass in der Zahnklinik verhältnismäßig viele Bewohnerinnen und Bewohner auswärts Essen und Lernen lässt sich durch die Nähe zu den universitären Einrichtungen (Mensa, Bibliothek) erklären. Auffällig ist, dass Bewohnerinnen und Bewohner der Einzelapartments generell mehr Aktivitäten außerhalb des Wohnheims ausführen als WG-Bewohner.

Die Analyse der Alltagsaktivitäten der Bewohnerinnen und Bewohner unterstützt insgesamt den Eindruck einer tendenziellen Vereinzelung, insbesondere in den Einzelapartments (Abbildung 12, Abbildung 13). Auch im Vergleich mit den anderen Wohnheimen fällt die Vergemeinschaftung der Aktivitäten leicht unterdurchschnittlich aus. Diese Ergebnisse müssen jedoch – wie auch in anderen Wohnheimen – unter dem Vorzeichen der pandemiebedingten Kontaktbeschränkungen interpretiert werden.

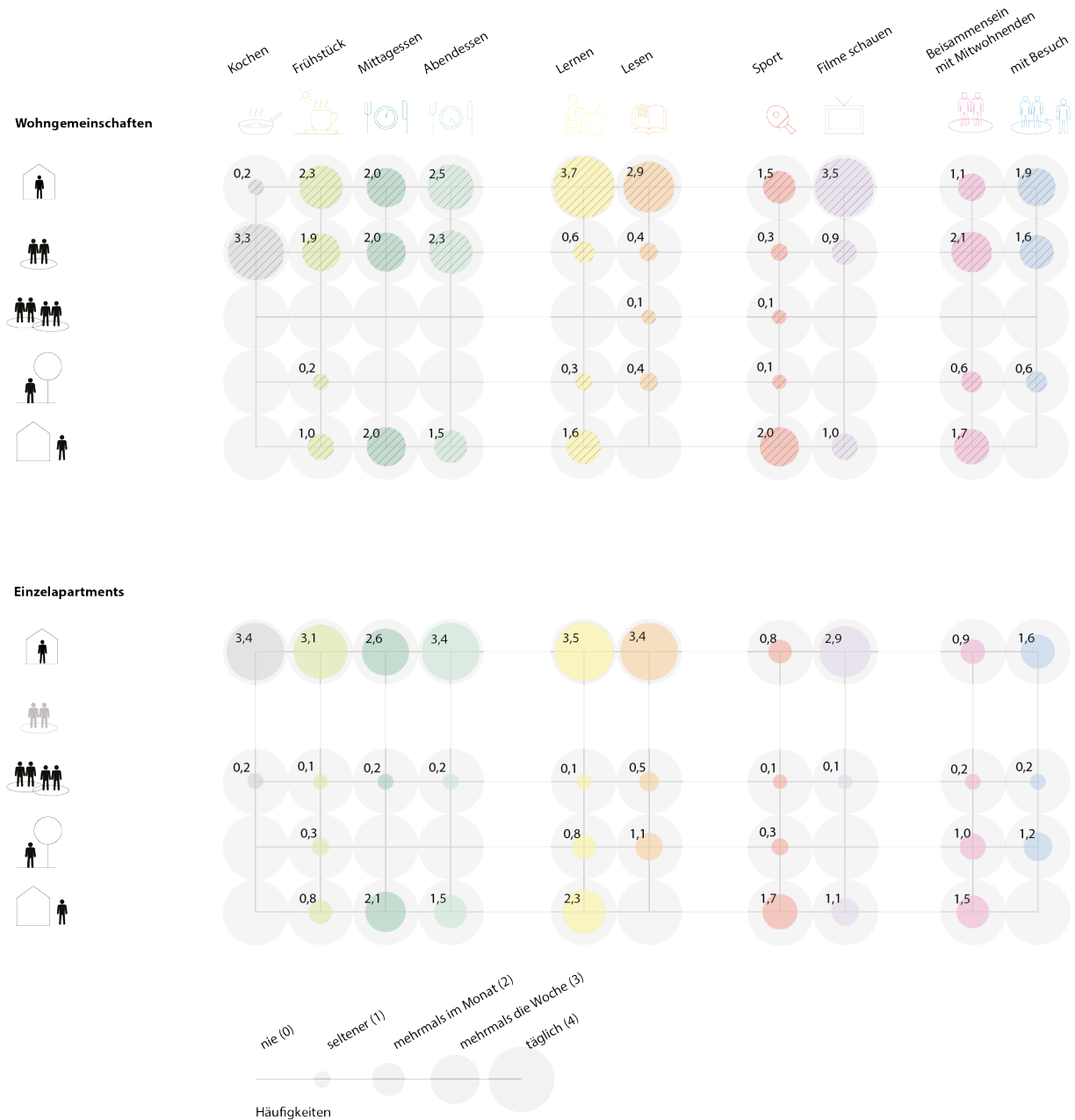


Abbildung 11 Aktivitäten in absoluten Häufigkeiten nach Ort / Raum, Erfurt ZK. [© DGJ Architektur GmbH]

### VERGEMEINSCHAFTUNG

Die Vergemeinschaftung im Wohnheim ist grundsätzlich eher gering ausgeprägt, variiert im Einzelfall jedoch stark. Es gibt Wohngemeinschaften mit aktivem Gemeinschaftsleben. Dabei scheint die Zuordnung der Mitbewohnerschaft durch den Betreiber gut zu funktionieren, jedenfalls gab es diesbezüglich keine Berichte über größere Konflikte. Im Vergleich zu anderen Wohnheimen wird das Gemeinschaftsgefühl in den Wohngemeinschaften etwa durchschnittlich bewertet (Abbildung 12). Die Bewertung der Hausgemeinschaft ist im Wohnheim hingegen deutlich unterdurchschnittlich. In der Zahnklinik ist die Hausgemeinschaft unpersönlicher als in den meisten anderen Wohnheimen. Die

Bewohnerinnen und Bewohner berichten, dass sie die sozialen Kontakte fast ausschließlich über die Universität oder gemeinsame Bekannte gefunden haben.

Nach Wahrnehmung der Bewohnerschaft verfügt das Wohnheim über zu wenige Begegnungsorte und der Betreiber zeigt zu wenig Initiative, das Gemeinschaftsleben zu aktivieren. Der Wunsch nach Orten für spontane Begegnungen, insbesondere auch während der Coronazeit, ist stärker ausgeprägt als in anderen Wohnheimen. Das fehlende Gemeinschaftsleben wird vor allem von Personen aus Einzelapartments bedauert.

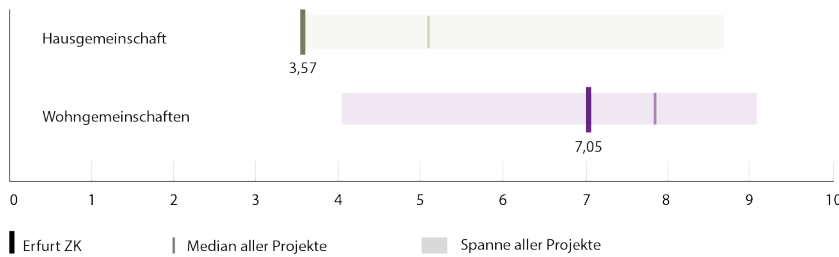


Abbildung 12 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Erfurt ZK. [© DGJ Architektur GmbH]

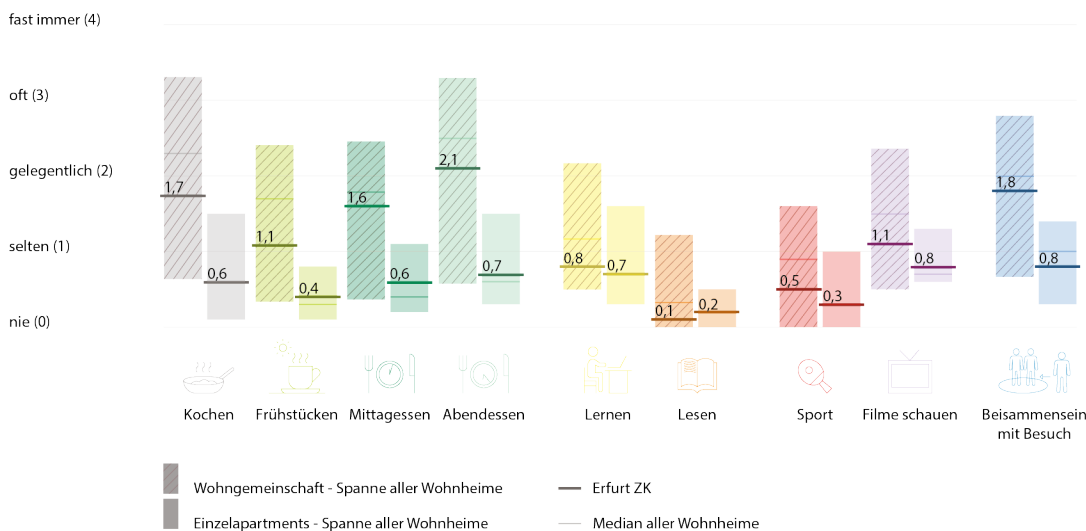


Abbildung 13 Vergemeinschaftung je Aktivität, Erfurt ZK. [© DGJ Architektur GmbH]

WAHRNEHMUNG UND ZUFRIEDENHEIT

Auf die funktionalen Qualitäten der Wohnräume reagieren die Bewohnerinnen und Bewohner im Allgemeinen gut. Die Zufriedenheit mit den meisten Ausstattungsmerkmalen des Wohnheims ist mindestens durchschnittlich (Abbildung 14). Besonders gelobt werden Möblierung, Aussicht und Tageslicht, aber auch die Aufenthaltsqualität und die Größe der WG-Küchen werden sehr positiv bewertet. Die neuwertige Grundausstattung der Küchen und die Größe der gemeinschaftlich nutzbaren Bereiche wird positiv empfunden, wenn auch in den Zweier-WGs mitunter ein Gefühl der Beengtheit auftritt. In den Einzelapartments ist

die Bewohnerschaft im Vergleich hingegen eher unzufrieden mit der Größe des Raumes und auch die Aufenthaltsqualität schneidet schlechter ab. Für die unterschiedlichen Beurteilungen kann die Varianz in den Grundrissen verantwortlich sein.

Neben der günstigen Lage des Wohnheims an sich wurde in der Befragung als großer Pluspunkt hervorgehoben, dass jede Wohnung mit einem eigenen Badezimmer pro Kopf ausgestattet ist, auch in den Wohngemeinschaften.

Dass die Räume vollmöbliert sind, ist in den Augen der meisten Bewohnerinnen und Bewohner ein wichtiger Service, weil es den Umzug erleichtert. Zum Wohlbefinden trägt auch bei, dass die Möblierung sich (teilweise) anpassen lässt, so dass die Bewohnerschaft ihre Zimmer mit einer individuellen Note versehen können (zusätzlicher Tisch, Badezimmer-schrank).

Als häufiger Störfaktor wurde der mangelnde Lärmschutz sowohl innerhalb („dünne Wände“) als auch außerhalb des Wohnheims genannt. Die Zufriedenheitswerte mit dem Schallschutz sind eindeutig unterdurchschnittlich. Durch die informelle Nutzung des unmittelbaren Außenbereichs des Wohnheims entstehen zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern häufig Lautstärkekonflikte.

Viele Bewohnerinnen und Bewohner in den höheren Etagen haben einen außergewöhnlich guten Ausblick, der sehr beliebt ist. Die Wohneinheiten haben alle je zwei große Fenster, die für eine gute Belichtung von Arbeitsplätzen sorgen. Die Helligkeit, die tagsüber dazu beiträgt, das Arbeiten in den Wohnungen zu erleichtern, wird aber am Abend wegen mangelnder Verdunkelungsmöglichkeiten zum Nachteil. Im Sommer gibt es durch die fehlenden Rollläden Probleme mit der Klimatisierung. Die Räume in Südlage werden überhitzt, was die Arbeitstauglichkeit der Räume mindert. Im Durchschnitt werden aber die Voraussetzungen für Arbeiten und Lernen als gut wahrgenommen.

*„Ich bin auch deshalb sehr froh, so große Fenster zu haben, weil ich so den Schreibtisch an die Fenster schieben konnte und nochmal den schönen Blick nach draußen habe [...], das Zimmer ist zwar klein, aber ich sitze dann immer so, dass ich das Zimmer im Rücken habe und die ganze Welt vor mir...“ (Bewohnerin 21, 2-er-Apartment)*

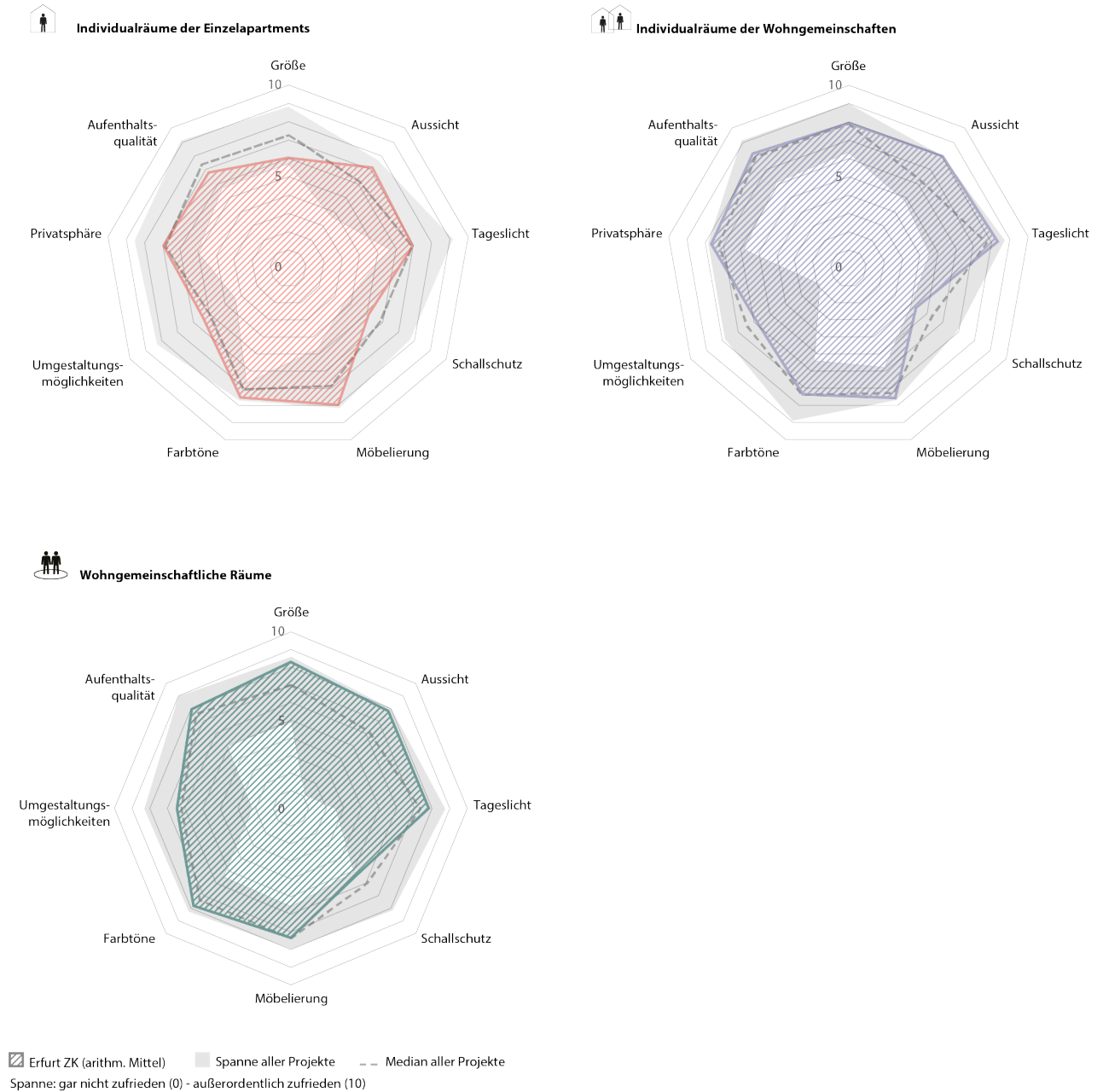


Abbildung 14 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Erfurt ZK. [© DGJ Architektur GmbH]



## Jena – Clara-Zetkin-Straße

Tabelle 6 Gebäudesteckbrief Jena.

ORT	Clara-Zetkin-Straße, Jena
FERTIGSTELLUNG	2019
ARCHITEKTUR	sittig-architektur
VERWALTUNG	Studierendenwerk Thüringen
BGF	6.490 m <sup>2</sup>
WOHNPLÄTZE	148
WOHNEINHEITEN	79



Abbildung 15 Außenansicht Jena. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler]

### SPEZIFIKA

Charakteristisch für das Studierendenwohnheim „Clara 2.1“ ist der Innenhof, um den sich von verschiedenen Seiten Laubengänge als Zugänge zu den Wohnungen gruppieren. Es gibt kein zentrales Treppenhaus. Es ist eines der wenigen Wohnheime mit einem kleinen Parkplatz für Pkws. Es gibt nicht für alle Wohneinheiten einen Stellplatz. Dafür ist ein Fahrradstellplatz auf dem Außengelände und ein Fahrradkeller integriert. Die Einrichtung der Wohnungen macht einen modernen, überdurchschnittlich guten Eindruck.

Die Laubengänge erhöhen im Empfinden der Bewohnerinnen und Bewohner die Wohnqualität und werden für den Aufenthalt im Freien genutzt. Im Gegensatz dazu entfaltet der Innenhof selbst wenig Aufenthaltsqualität. Er dient fast ausschließlich als Erschließungsfläche. Die eng angelegte U-Form stellt eine Herausforderung für die Privatsphäre und den Schallschutz dar (Abbildung 21).

Die Gemeinschaftsräume (Abbildung 23), insbesondere die sogenannte „Eventküche“ des Erdgeschosses bei der Südostterrasse, sind nicht auf die Weise ursprünglich betreiberseitig intendierte Weise nutzbar. Das Zugangskonzept ist kompliziert. Obwohl einer der Gemeinschaftsräume direkt an einem alltäglichen Erschließungsweg liegt, wird er im Alltag kaum wahrgenommen. Entsprechend wird dieser Aspekt in einem ansonsten fast durchgängig positiven Wertungsfeld unterdurchschnittlich bewertet.

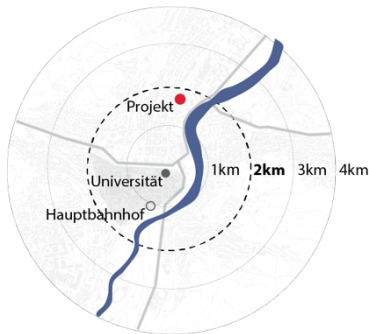


Abbildung 16 Verortung Jena. [© DGJ Architektur GmbH]

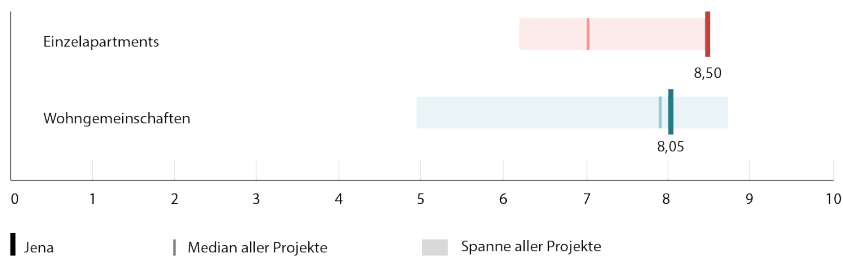


Abbildung 17 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Jena. [© DGJ Architektur GmbH]

Tabelle 7 Wohnungstypologie Jena.

EINZELAPARTMENTS	
1 Bew.	26 WE
WOHNGEMEINSCHAFTEN	
2 Bew.	44 WE
3 Bew.	2 WE
4 Bew.	7 WE

Bew.: Bewohnerinnen und  
Bewohner, WE: Wohneinheiten





Abbildung 18 Grundriss Jena, Erdgeschoss, M 1:500. [© DGJ Architektur GmbH]

#### DER GEBAUTE RAUM: ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Die zentrale Lage in einem von Zeilenbebauung geprägten Wohngebiet ist günstig für die Studierenden und wird mehrheitlich vorteilhaft bewertet: Luftlinie nur etwa einen Kilometer vom Universitätsgelände und 20 Geh-Minuten von der Innenstadt entfernt (Abbildung 16). Die nächste Haltestelle, der Jenaer Saalbahnhof, liegt direkt hinter dem Wohnheim.

Der Neubau ist in Schottenbauweise aus Betonhalbfertigteilen (Doppelwand-Fertigteile) mit tragenden Außenwänden und Stahlbetondecken gefertigt. Er gliedert sich in fünf Baukörper mit jeweils unterschiedlichen Geschosshöhen (3-, 5- und 8-geschossig). Ein allgemein zugängliches Treppenhaus mit einem Aufzug (barrierefreie Erschließung) gibt es nur im 8-geschossigen Baukörper.

Als Gemeinschaftsräume sind die erwähnte anmietbare, reservierungspflichtige Eventküche, ein „Partyraum“, ein Fahrradraum und ein Waschraum mit Waschmaschinen und Trockner (im 8-Geschosser) vorgesehen. Die Außenbereiche und Erschließungsflächen sind als Aufenthaltsflächen nur eingeschränkt geeignet. Der gepflasterte Innenhof ist wenig einladend gestaltet und es gibt dort z. B. kaum Sitzgelegenheiten. Das führt dazu, dass die Wiese auf der Seite zum Bahnhof als informelle Ausweichfläche genutzt wird, beispielsweise zum Grillen im Sommer. Die Laubengänge verlaufen entlang der vier niedrigeren Baukörper zum Innenhof hin und an der Ostseite außenliegend zur Straße. Der Innenhof erzeugt durch seine Trichterform schnell eine hohe Schallbelastung und eine beengte Atmosphäre. Die Nutzung der Laubengänge als „Terrasse“ vor der eigenen Haustür war zwar ursprünglich angedacht, ist aber durch die Auflagen für Brandschutz/Rettungswege nur begrenzt umsetzbar. Möblierung darf nicht dauerhaft aufgestellt werden. Der Begeisterung vieler Bewohnerinnen und Bewohner für diesen halbprivaten Außenbereich tut das aber keinen Abbruch: viele beziehen ihn in ihren Alltag mit ein.

*„Das ist fast wie so ein Minibalkon der halt öffentlich ist, aber im Sommer kann man sich da hinsetzen mit einem Kaffee oder Frühstück“ (Bewohnerin, 21, 2er-Apartment)*

Die einzelnen Räume des Wohnheims wirken generell großzügig. Annähernd quadratische und gut möblierbare Grundrisse sowie die individuellen Bäder machen sie komfortabel (Abbildung 20). Die Belichtung ist gut, trotz kleiner Fensterflächen. Die Laubengänge ersetzen den Flur. Diese platzmäßige Entlastung der individuellen Wohnungen wird geschätzt. Allerdings verursachen die Laubengänge auch Nachteile in Bezug auf den Lärmschutz, da sich die Küche direkt zum Laubengang hin öffnet. Bewohnerinnen und Bewohner berichten, dass durch die geöffnete Eingangstür Schmutz in den Küchenbereich fliegt. Bad und Küche bilden eine Pufferzone, die den Individualraum zum Laubengang abschirmt. Auch die Badezimmerfenster sind teilweise zum Laubengang hin ausgerichtet. Das Tageslicht und die natürliche Belüftung der Bädern ist für viele ein Vorteil. Die Einzelapartments und 2er- und 3er-WGs verfügen über je ein eigenes Badezimmer pro Bewohnerinnen und Bewohner. Ausnahmen bilden die 4er-WGs im 8-Geschosser, in denen sich zwei Studierende je ein Bad teilen müssen.

Entlang der Laubengänge befinden sich hauptsächlich die Einzelapartments und 2er-WGs. Die 3er-WGs sind im dreigeschossigen Baukörper verortet. 14 Einheiten sind barrierefrei (nur im 8-Geschosser). Innerhalb der Zimmer gibt es tragende Schottenstrukturen, die nachgängige Veränderungen theoretisch möglich machen würden (Ready Standard), allerdings nur eingeschränkt. Beispielsweise wäre die Trennung der Wohnungen durch aktuelle Fensterpositionen (in Fortsetzung der Schottenwände) mit höherem Aufwand verbunden. Eine Verbindung der Wohnungen ist nicht möglich. Vereinzelt sind Versorgungsschächte nicht am Rohbau orientiert und befinden sich mitten im Raum. Grundrissanpassungen sind betreiberseitig nicht vorgesehen.

#### FLÄCHENANALYSE




Das Wohnheim verfügt mit  $31,6\text{m}^2$  über eine größere Gesamtfläche je Bewohnerin oder Bewohner als der Durchschnitt aller Projekte (Tabelle 8). Die Grundrisse der 2er-WGs haben neben der Tür eine kleine, circa 1m tiefe Wand im  $90^\circ$ -Winkel zur Tür, die wohl als Sichtschutz dienen soll, aber den Küchenraum auf ungünstige Weise einschneidet. Außerdem muss die Bewohnerschaft diese Gemeinschaftsfläche jedes Mal durchqueren, wenn sie ihren Individualraum erreichen wollen. Die 4er-WGs haben, im Gegensatz zu den Einzel- und anderen WG-Apartments, einen eigenen Flur als Bewegungs- und Pufferfläche. Die Küche befindet sich in einem separaten Raum. Der Flur ist großzügig und schlauchförmig angelegt und hätte den Individualräumen zusätzlichen Platz abgeben können.

Die individuelle Wohnfläche pro Kopf liegt mit  $26,3\text{m}^2$  deutlich über dem Durchschnitt der Vergleichsprojekte. Die wohn- und hausgemeinschaftlichen Flächen liegen leicht unter dem Projektdurchschnitt. Die vorhandenen Gemeinschaftsräume fallen damit, gemessen an der Anzahl der Bewohnerschaft, relativ klein aus.

Tabelle 8 Flächenaufteilung Jena.

GESAMTFLÄCHE	JENA	Ø PROJEKTE
BGF	6.490 m <sup>2</sup>	5.526 m <sup>2</sup>

FLÄCHENAUFTEILUNG Ø/♂	JENA	Ø PROJEKTE
GESAMTE WFL+NF <sup>1</sup>	31,6 m <sup>2</sup>	25,2 m <sup>2</sup>
 WFL - INDIVIDUELL <sup>1</sup>	26,3 m <sup>2</sup>	20,1 m <sup>2</sup>
 WFL - WOHNGEMEINSCHAFTLICH <sup>2</sup>	6,5 m <sup>2</sup>	6,5 m <sup>2</sup>
 WFL+NF - HAUSGEMEINSCHAFTLICH <sup>1</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	2,3 m <sup>2</sup>

BGF: Bruttogeschossfläche, WFL: Wohnfläche, NF: Nutzfläche

<sup>1</sup> bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Einzelapartments sowie Wohngemeinschaften

<sup>2</sup> ausschließlich bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Wohngemeinschaften



Abbildung 19 Individualraum einer Wohngemeinschaft Jena. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler]

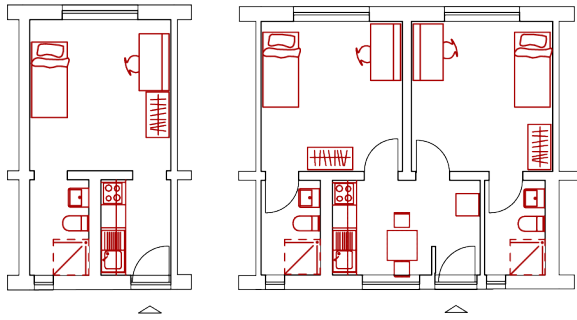


Abbildung 20 Grundriss Einzelapartment (links) und Wohngemeinschaft (rechts) Jena, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]



Abbildung 21 Blick in den Innenhof, Jena. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler]



Abbildung 22 Hausgemeinschaftlicher Raum Jena. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler]

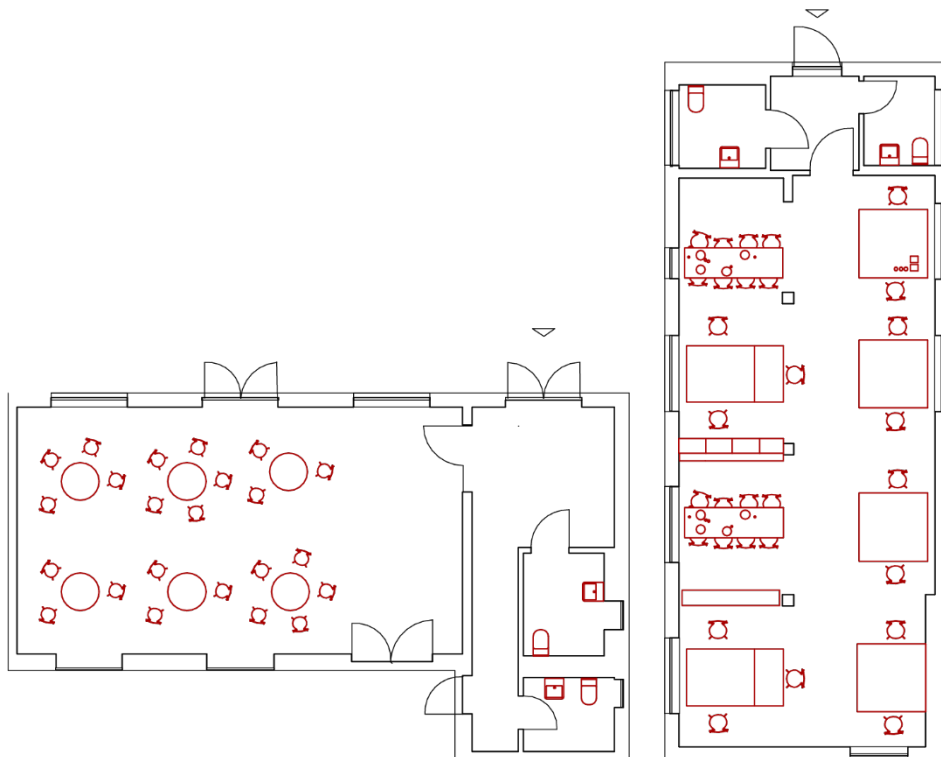


Abbildung 23 Grundrisse der hausgemeinschaftlichen Räume Jena, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]



ALLTAG UND AKTIVITÄTEN

Generell fällt das Aktivitäten-Mapping für das Wohnheim „Clara 2.1“ typisch aus. Die jeweiligen Räume werden in ähnlicher Intensität und in ähnlicher Häufigkeit genutzt wie im Durchschnitt, aber die Nutzung der Gemeinschaftsräume ist unterdurchschnittlich (Abbildung 26). Auch die Außenbereiche um das Wohnheim werden aufgrund der baulichen Voraussetzungen kaum für gemeinsame Aktivitäten genutzt.

Die Bewohnerschaft schätzt vor allem die gute Arbeitsatmosphäre. In den Räumlichkeiten wird viel für das Studium getan. In den Einzelapartments wird die Küche hauptsächlich nur zum Kochen genutzt, selbst gegessen wird eher im Individualraum. In den WGs wird auch in der Küche (gemeinsam) gegessen. Gelegentlich wird hier Besuch empfangen. Andere Aktivitäten finden eher außerhalb der eigenen Wohnung statt. Dabei ist die Nutzungsintensität der Küche und des übrigen Individualraums stark vom Gemeinschaftsgefühl innerhalb der jeweiligen WG abhängig.

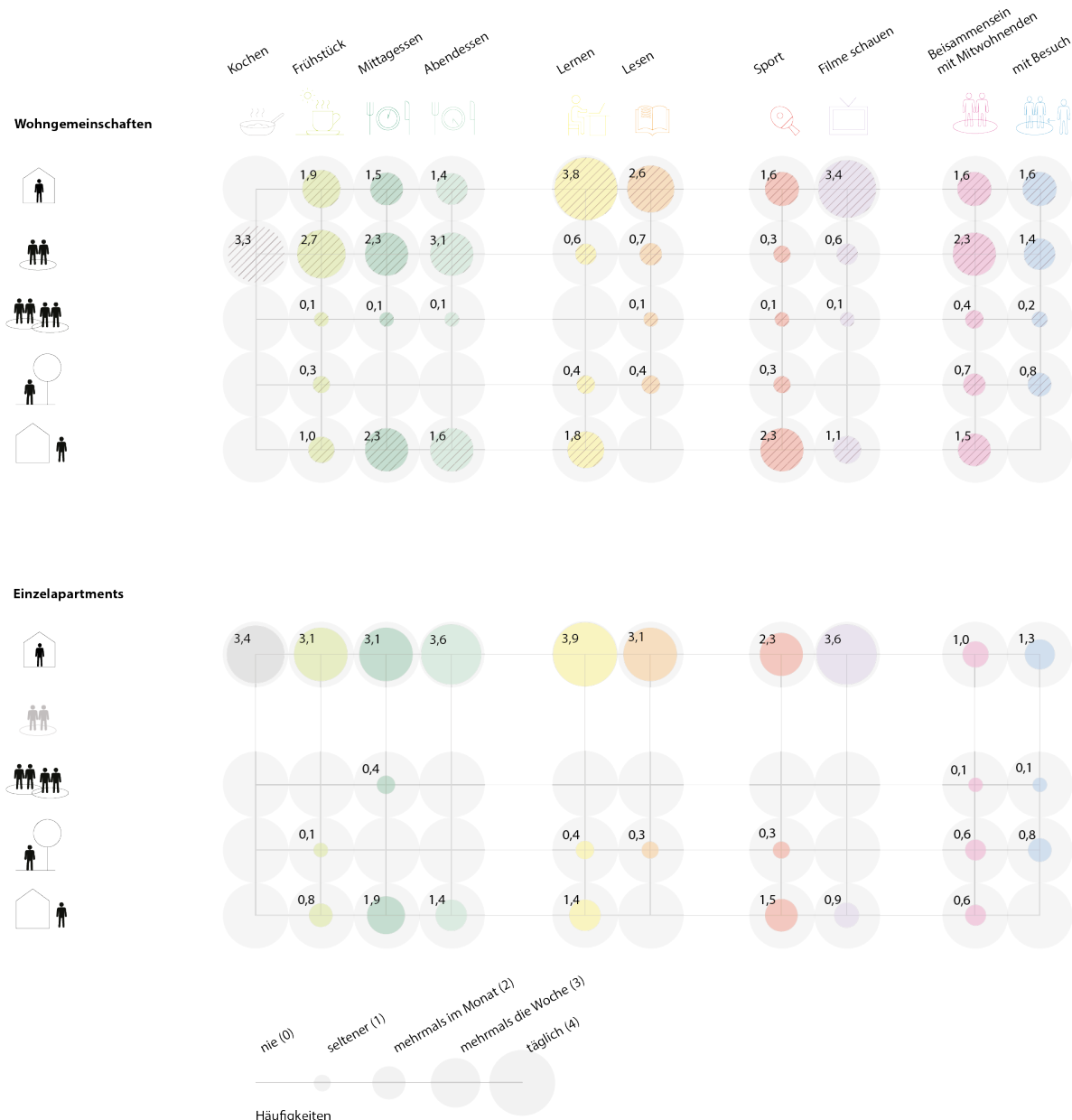


Abbildung 24 Aktivitäten in absoluten Häufigkeiten nach Ort / Raum, Jena. [© DGJ Architektur GmbH]

VERGEMEINSCHAFTUNG

Die Besetzungen der Wohnungen können sich jederzeit ändern, aber auffällig für „Clara 2.1“ ist das zum Zeitpunkt der Befragung rege WG-Leben. Die architektonischen Voraussetzungen stehen damit indirekt im Zusammenhang. Beispielsweise ist es für eine gut funktionierende 2er-WG leichter, Besuch in der Gemeinschaftsfläche zu empfangen. Bei möglichen Konflikten ist es schwieriger, sich aus dem Weg zu gehen. Durch den Mangel an nutzbaren Hausgemeinschaftsflächen ziehen sich viele WG-Bewohnerinnen und -Bewohner für gemeinsame Aktivitäten auf ihre eigenen Flächen zurück (Abbildung 26). Bewohnerinnen und Bewohner von Einzelapartments orientieren sich, bis auf das Arbeiten für die Uni, eher nach extern. Trotzdem wird die Hausgemeinschaft im Vergleich zu den anderen Projekten als eher unterdurchschnittlich empfunden. Für die WGs gilt ebenfalls: Im Durchschnitt liegt das empfundene Gemeinschaftsgefühl innerhalb der Wohngemeinschaft leicht unterhalb des Medians aller Projekte, was eventuell mit dem hohen Anteil an 2er-Apartments zusammenhängen kann (Abbildung 25).

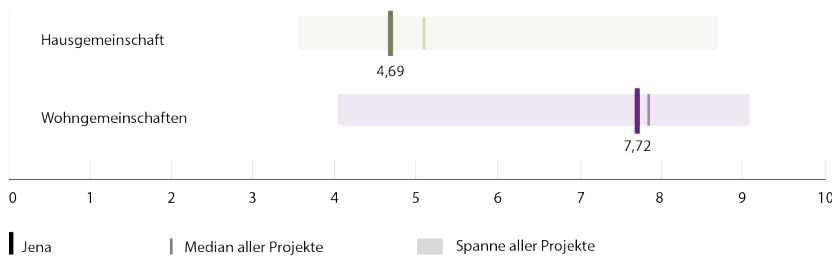


Abbildung 25 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Jena. [© DGJ Architektur GmbH]

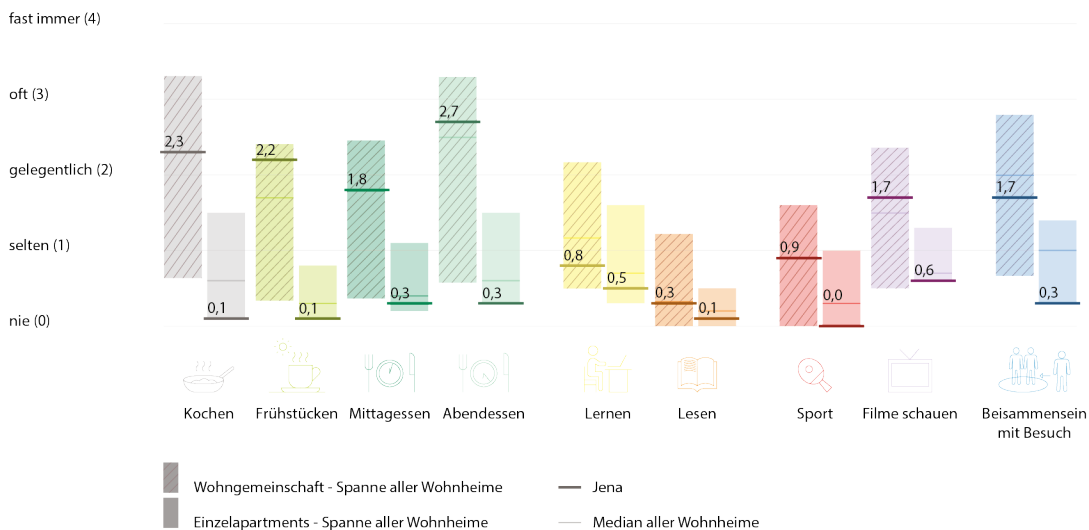


Abbildung 26 Vergemeinschaftung je Aktivität, Jena. [© DGJ Architektur GmbH]

## WAHRNEHMUNG UND ZUFRIEDENHEIT

Die Gesamtbewertung des Wohnheims (Abbildung 17) ist sehr gut. Für die Einzelapartments erreicht es den höchsten Wert: in keinem anderen Projekt sind die Bewohnerinnen und Bewohner von Einzelapartments zufriedener als in Jena. Und auch die Zufriedenheit mit den Gemeinschaftsapartments ist noch leicht überdurchschnittlich. Das Wohnheim erreicht darüber hinaus auch bei der Bewertung verschiedener Ausstattungsmerkmale im Vergleich mit den anderen Wohnheimen auffällig viele Spitzenpositionen und fällt in keinem Bereich auffällig ab (Abbildung 27). Auch in den Wohngemeinschaften äußerten sich die Bewohnerinnen und Bewohner überdurchschnittlich zufrieden mit den meisten abgefragten Aspekten. Relativ betrachtet gibt es eine große Zufriedenheit mit Größe und Innenraumgestaltung (Farbtöne) des Individualraums, mit der Möblierung, Tageslichtversorgung und Aussicht. Die Ausstattung des Wohnheims wird als überdurchschnittlich gut angesehen. Die Küchen entsprechen mit einer neuwertigen Einbauzeile mit Spülbecken, Herd und Ofen sowie einem freistehenden Kühlschrank einem gehobeneren Standard. Auch ein kleiner Esstisch ist vorhanden. Lediglich die Betten wurden teilweise als zu knapp bemessen empfunden. Die Möblierung kann in den Individualräumen frei angeordnet werden. An den Wänden gibt es vielfältige Stellmöglichkeiten. Der standardmäßig fehlende Sichtschutz wurde zwar in den Interviews mehrfach kritisiert, da durch die U-Form des Gebäudes und den Laubengang grundsätzlich viel Einsehbarkeit möglich ist, erscheint jedoch nicht die Bewertung der Privatsphäre im Wohnheim zu beeinträchtigen.

Die große Divergenz der Grundrisse führt zu unterschiedlichen Wahrnehmungen der Räume, je nach Einzel- oder WG-Apartment. Die Küchen der 4er-WGs werden beispielsweise als sehr geräumig wahrgenommen, während in den 2er- und 3er-WGs der Eindruck von Beengtheit und wenig Distanz zum Individualraum dominiert. Besuch wird hier auch häufiger im Individualraum empfangen, weil der Küchenraum als zu klein empfunden wird und man die Mitbewohnerschaft nicht belästigen will. Dies ist insbesondere bei den 2er-WGs der Küchensituation geschuldet (Abbildung 20).

*„Die Küche wirkt zum Hinsetzen und Entspannen manchmal ein bisschen gequetscht.“ (Bewohnerin, 23 Jahre, 2er-Apartment)*

Dass kein Gemeinschaftsraum spontan zugänglich ist, wird von vielen Bewohnerinnen und Bewohner bemängelt. Die „Eventküche“ findet so gut wie keine Zustimmung. Sie wird für die studentischen Bedürfnisse als zu groß und wenig praxisorientiert angesehen. Viele würden eine kleinere, besser handhabbare und wohnlichere Gemeinschafts-Küche bevorzugen, insbesondere da die Küchen der WGs vielfach als zu eng für den Empfang von Besuch erachtet werden. Der sogenannte „Partyraum“ wird anlassbezogen genutzt und dessen Ausstattung (Tischkicker) gelobt.



Jena (arithm. Mittel)    
  Spanne aller Projekte    
 - - - Median aller Projekte  
 Spanne: gar nicht zufrieden (0) - außerordentlich zufrieden (10)

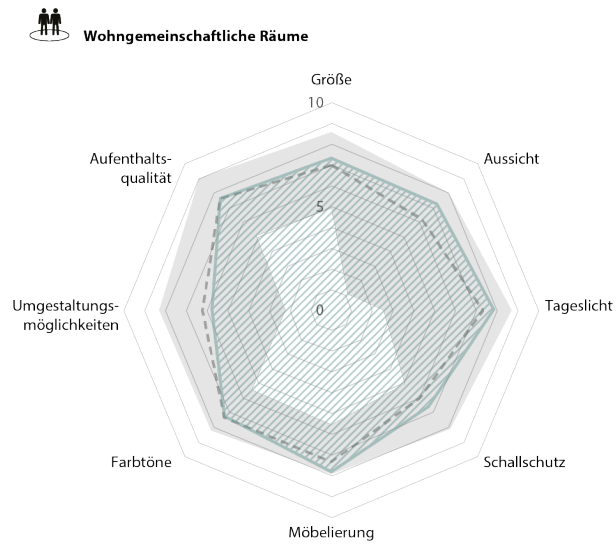
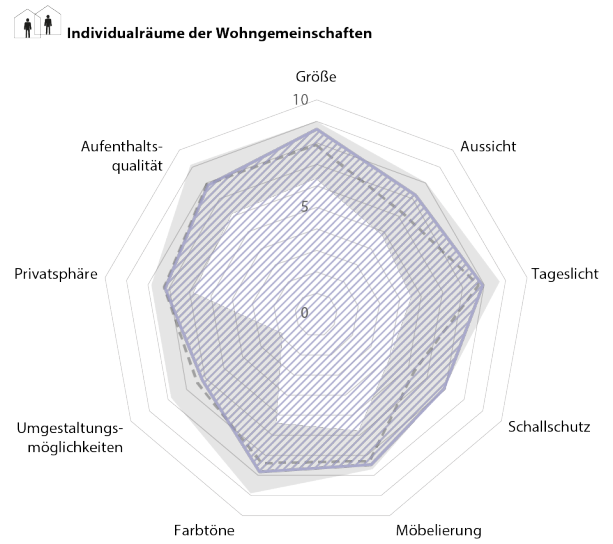
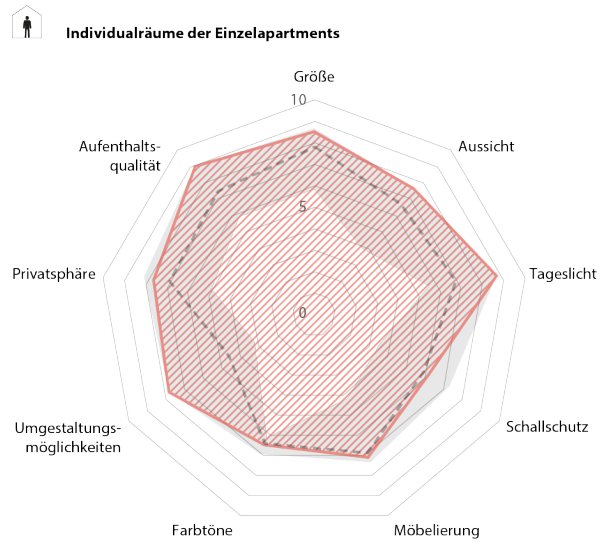


Abbildung 27 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Jena. [© DGJ Architektur GmbH]

## ERGEBNISSE DER BEFRAGUNGEN UND OFFENEN INTERVIEWS

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Befragungen und Interviews über die Wohnheime hinweg vergleichend zusammengefasst und Schwerpunkte herausgestellt. Die Schwerpunkte stellen die Weiterbestimmung der anfangs aufgeführten Evaluationsziele dar. Sie gliedern sich äußerlich in die Bereiche *Wohneinheit*, *Gebäude*, *Sozialraum* und *Betrieb*. Eine zusätzliche Perspektive ergibt sich in Bezug auf die Folgen der *Corona-Pandemie* für den Betrieb der Wohnanlagen.

Die Basis dafür bilden 332 ausgefüllte Onlinebefragungen und 32 qualitative Interviews, die vertiefend mit den Bewohnerinnen und Bewohnern geführt wurden, sowie die telefonischen Interviews mit Vertreterinnen und Vertretern des Betriebs und der Wohnheimkoordination. Die vorgeschaltete Corona-Befragung zu den besonderen Pandemiebedingungen erbrachte weitere 255 analysierbare Online-Fragebögen. Die Verteilungen der Interviews auf die einzelnen Wohnheime werden im Anhang dokumentiert (*Stichprobenverteilung*).

### **Analyseebene: Wohneinheiten**

#### WOHNTYPOLOGIEN WOHNGEMEINSCHAFTSGRÖßEN

Wie wirken sich verschiedene Wohntypologien und die Größe der Wohngemeinschaften auf das Wohlbefinden, die Aufenthaltszeiten und die Gemeinschaftsentwicklung aus? Kann sich zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern von Einzelapartments in gleicher Weise ein soziales Leben entwickeln wie innerhalb der Wohngemeinschaften? Welchen Einfluss hat die Entscheidung für oder gegen ein Einzelapartment auf das Wohlbefinden und die soziale Eingebundenheit? Besonderes Augenmerk in diesem Zusammenhang gilt den Häusern mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -typologien, bei denen ein direkter Vergleich der Wohngemeinschaften unter ähnlichen Rahmenbedingungen möglich wird.

#### Ergebnisse zu den Wohntypologien

Die Ergebnisse der Onlinebefragung zeigen, dass über alle Befragten hinweg Personen in Wohngemeinschaften tendenziell zufriedener sind und sich wohler fühlen als Personen in Einzelapartments (Abbildung 28, Abbildung 29). Dieser Effekt ist allerdings nicht besonders

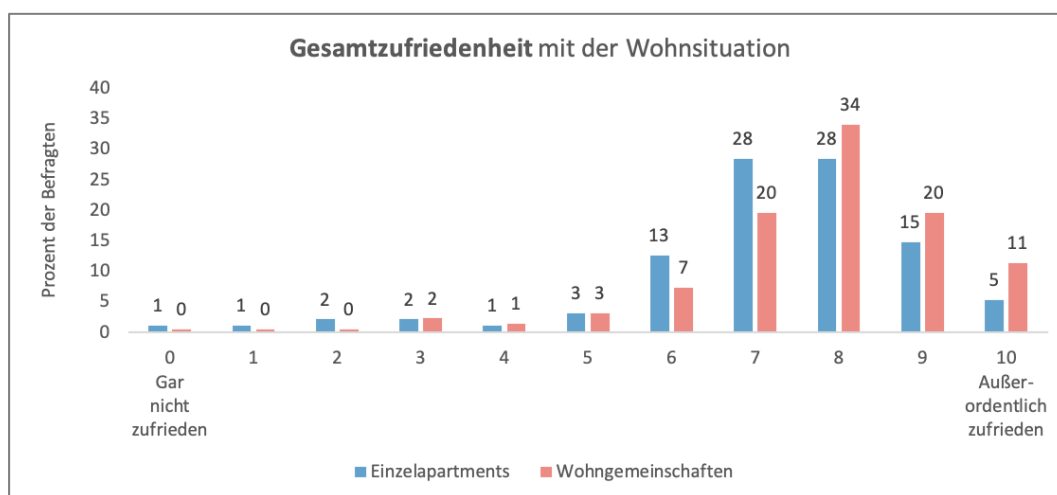


Abbildung 28: Gesamtzufriedenheit mit der Wohnsituation differenziert nach Apartmenttyp

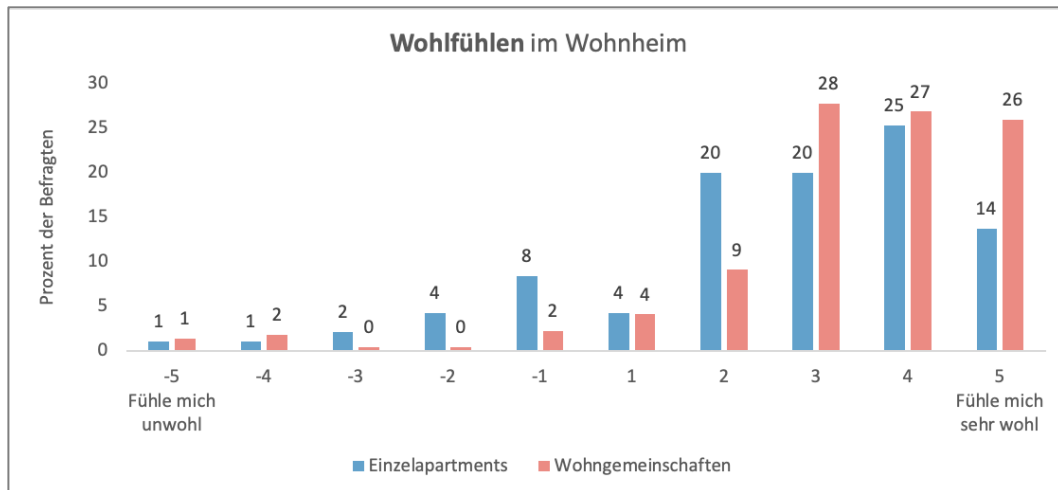


Abbildung 29: Wohlbefinden im Wohnheim differenziert nach Apartmenttyp

groß, was darauf hindeutet, dass die Bewohnerinnen und Bewohner jeweils die für sie passende Wohnform auswählen konnten.

Abgesehen von der allgemein hohen Zufriedenheit, ist ein Ergebnis jedoch nicht nur angesichts der andauernden Corona-Pandemie von besonderer Relevanz: Personen in Einzelapartments fühlen sich signifikant häufiger einsam als Personen in Wohngemeinschaften und sind signifikant seltener glücklich (Abbildung 30, Abbildung 31). Dieses Ergebnis ist besonders deswegen alarmierend, weil die Effekte sich auch unter der Kontrolle weiterer relevanter Einflussfaktoren zeigen und daher nicht auf individuelle Eigenschaften der Befragten zurückzuführen sind (bspw. soziodemographische Merkmale oder Persönlichkeitsmerkmale). Wenngleich die Daten der Onlinebefragung nur korrelative Zusammenhänge erlauben und keine Schlussfolgerungen im Sinne kausaler Abhängigkeiten ermöglichen, deutet dies darauf hin, dass die Entscheidung für ein Einzelapartment mit sozialen und emotionalen Folgekosten einhergehen kann. Dieser Befund deckt sich mit den Ergebnissen anderer Wohnheimuntersuchungen (Wegener, Drexler, Fedkenheuer & Matz, 2019) und macht daher einen kausalen Zusammenhang wahrscheinlich. Da Einsamkeit von den Studierendenwerken als ein häufiges Thema psychologischer Beratungen identifiziert wurde und als eine wesentliche Ursache für Studienabbrüche gesehen wird, sollte diesem Ergebnis bei der Planung von Wohnheimen eine gewisse Bedeutung beigemessen werden. Wohngemeinschaften scheinen das Risiko einer

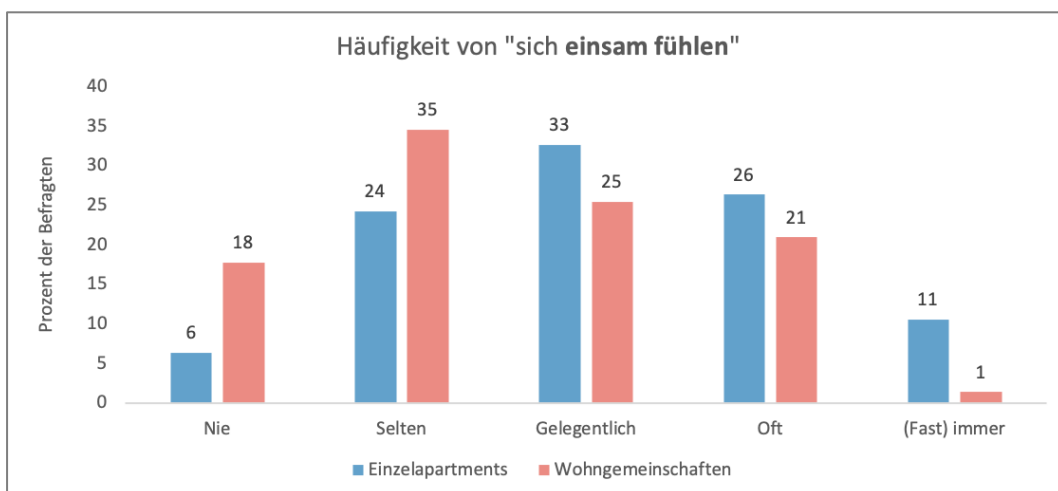


Abbildung 30: Häufigkeit von „sich einsam fühlen“ differenziert nach Apartmenttyp

Vereinsamung der Studierenden zu reduzieren. Einzelapartments wirken sich kurzfristig zwar nicht wesentlich negativ auf Zufriedenheit und Wohlbefinden mit dem Wohnheim aus, mittel- bis langfristig kann ein negativer Einfluss auf die psychische Gesundheit — zumindest für einige Bewohner — nicht ausgeschlossen werden.

*„Nach der Coronaphase war es schwierig wieder reinkommen in den Alltag, da hat sehr viel geholfen, dass meine Mitbewohnerin wieder hier ist, das ist eigentlich das Schöne, dass man immer jemanden hat, mit dem man reden kann“ (Erfurt ZK – Bewohner 23 Jahre, Einzelapartment)*

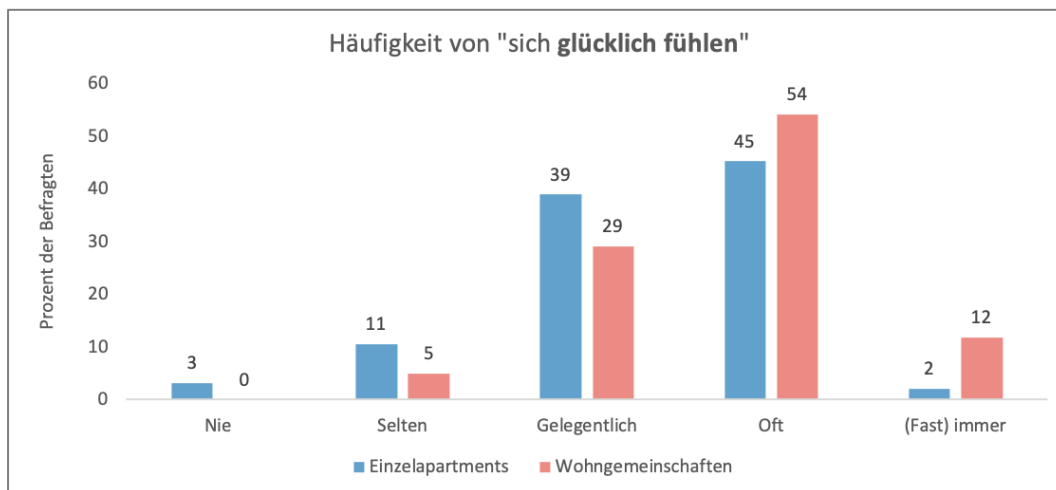


Abbildung 31: Häufigkeit von „sich glücklich fühlen“ differenziert nach Apartmenttyp

Die Erwartung, dass sich Personen in den Einzelapartments stärker an der Hausgemeinschaft orientieren als Personen in den Wohngemeinschaften und auf diese Weise den Mangel an sozialer Interaktion ausgleichen, konnte sich nicht bestätigen. Der Apartmenttyp hat keinen Einfluss auf die Eingebundenheit der Bewohnenden in die Hausgemeinschaft. Personen in Einzelapartments beurteilen den Grad der Vergemeinschaftung auf Ebene des Wohnheims ähnlich wie die Personen in den Wohngemeinschaften.

**Schlussfolgerung:** Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass es die eine optimale Wohntypologie für alle Studierenden nicht gibt, sondern verschiedene Bewohnendentypen verschiedene Wohntypologien verlangen. Es erscheint daher folgerichtig, dass mehrere Wohnheime auf einen Mix aus Einzelapartments und Wohngemeinschaften setzen. Dass tendenziell höhere Maß an Zufriedenheit und Wohlbefinden in den Wohngemeinschaften sollte aber als Plädoyer dafür verstanden werden, in zukünftigen Wohnheimen nicht nur auf Einzelapartments zu setzen. Zudem sollte gerade jüngere Studierende auf das erhöhte Risiko für Einsamkeit in den Einzelapartments hingewiesen werden. Außerdem sollten in Wohnheimen mit vielen Einzelapartments Veranstaltungsangebote geschaffen werden, um die Bewohnerinnen und Bewohner, die alleine wohnen, früh mit der Hausgemeinschaft in Kontakt zu bringen.

*„Eigentlich hätte ich lieber mit Anderen zusammengewohnt. Denn das habe ich schon gemerkt, dass es schon ganz schön einsam immer ist, wenn man da niemanden kennt. Und gerade während Corona.“ (Berlin Grunewald - Bewohnerin, 24 Jahre, Einzelapartment)*

### Ergebnisse zu den Wohngemeinschaftsgrößen

Die Anzahl der Personen pro Wohngemeinschaft scheint keinen Einfluss auf Zufriedenheit oder Wohlbefinden zu haben. Ob eine Person lediglich mit einer anderen Person oder mit zwei oder mehr Personen zusammenwohnt, wirkt sich nicht *per se* positiv oder negativ aus, sondern hängt zum einen davon ab, wie sich ihre persönlichen sozialen Vorlieben darstellen und zum anderen, wie gut bzw. konfliktbehaftet die Beziehung zu den jeweiligen Mitbewohnern ist. In den Interviews hat sich gezeigt, dass es gerade auch in kleineren 2er-Wohngemeinschaft zu sozial belastenden Situationen kommen kann, da sich die Bewohnerinnen und Bewohner hier stärker aufeinander beziehen als in einer größeren Wohngemeinschaft. Gleichwohl zeigen die Daten, dass in größeren Wohngemeinschaften durchschnittlich weniger gemeinschaftliche Aktivitäten stattfinden und das Gemeinschaftsgefühl dort tendenziell weniger stark ausgeprägt ist als in kleineren Wohngemeinschaften, was aber nicht von allen als Nachteil gesehen wird.

Anders als die Größe der Gemeinschaft hat die Qualität der Beziehung zu den Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern — wie erwartet werden konnte — durchaus einen Einfluss auf die Zufriedenheit und das Wohlbefinden. Das ist aber vor allem dann der Fall, wenn es sich um eine konflikthafte Beziehung handelt: diese hat einen stark negativen Einfluss auf die empfundene Wohnqualität. Im Gegensatz dazu ist der Unterschied zwischen neutralen und positiven Beziehungen nicht besonders groß: Ob die Beziehungen innerhalb der Wohngemeinschaft eher als vertraut oder als unpersönlich empfunden werden, wirkt sich kaum auf die Zufriedenheit und das Wohnbefinden aus.

*„Bin sehr glücklich, dass ich in diesem Wohnheim gelandet bin. Hauptsächlich, weil ich eine ganz ganz tolle WG habe. Wir wurden ja wirklich zufällig zusammengeschmissen, aber es hat sich eine wunderschöne Freundschaft daraus entwickelt.“ (Erfurt BSZ - Bewohnerin, 24 Jahre, 4er-WG)*

**Schlussfolgerung:** Die Größe der Wohngemeinschaften (Anzahl der Personen) und auch der Grad der dortigen Vergemeinschaftung haben keinen Einfluss auf das Wohlbefinden und die Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner. Wesentlich ist lediglich, ob es häufig zu Konflikten kommt, was sich negativ auf das Wohlbefinden auswirkt. Die Wohnheimverwaltung sollte daher ein niedrigschwelliges Mediationsangebot schaffen, um bei Konflikten zu moderieren und gemeinsam nach Lösungen zu suchen. Die Wohnheimverwaltung sollte sich hier als Ansprechpartnerin anbieten und die Bewohnerinnen und Bewohner gegebenenfalls auch durch einen entsprechenden Kurz-Leitfaden („Was tun bei Konflikten?“) auf mögliche Handlungsoptionen hinweisen.

### GERÄUMIGKEIT DER PRIVAT- UND GEMEINSCHAFTSBEREICHE

Welchen Einfluss hat die Geräumigkeit der Privat- und Gemeinschaftsbereiche in den Apartments auf das Wohlbefinden und die Wohnqualität? Die Wohngemeinschaften verfügen alle über geteilte Küchen, die jedoch hinsichtlich ihrer Größe und Aufenthaltsqualität stark variieren. Bieten großzügige Wohnküchen mit ausreichend Platz für Sitzgelegenheiten und Gäste im Vergleich zu kleineren Räumen eher das Potential, im Alltag für andere Aktivitäten als das Kochen genutzt zu werden? Fördern sie womöglich sogar die Gemeinschaftsentwicklung innerhalb der Wohngemeinschaft?

## Ergebnisse

Wie zu erwarten war, hängt die Gesamtzufriedenheit mit dem Wohnheim und das allgemeine Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner in hohem Maße davon ab, wie sie das Apartment, das sie bewohnen, in seinen Einzelaspekten beurteilen. Die Daten der Onlinebefragung zeigen diesbezüglich, dass in den Einzelapartments die Zufriedenheit mit der Wohnraumgröße die Gesamtzufriedenheit wesentlich stärker beeinflusst als in den Wohngemeinschaften (siehe dazu auch den Abschnitt *Wohnzufriedenheit und Wohn-Wohlbefinden*). Aber auch in den Wohngemeinschaften hat die Zufriedenheit mit der Raumgröße (insbesondere des Individualraums) den größten Einfluss auf die Gesamtzufriedenheit von allen abgefragten Faktoren<sup>5</sup>.

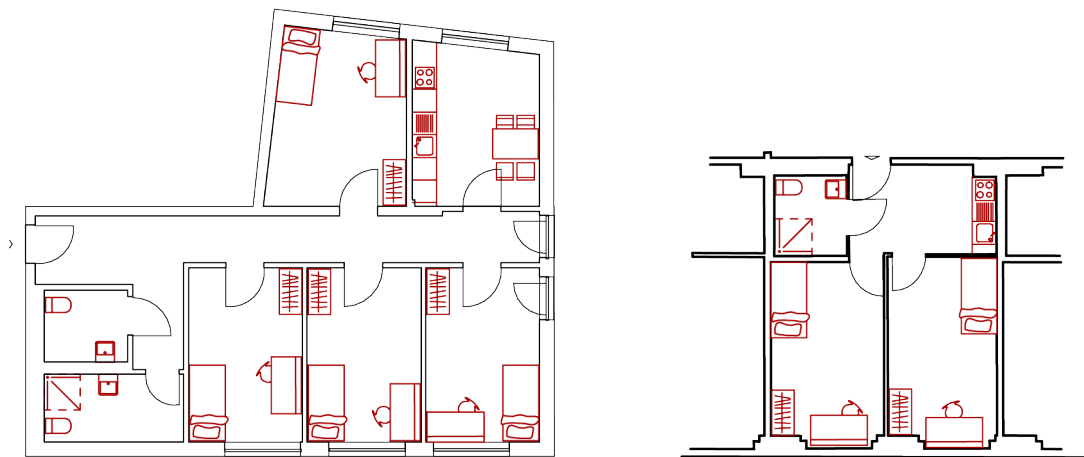


Abbildung 32 Vergleich des Grundrisses einer großzügigen WG-Küche in Jena (links) mit einer kleinen, nicht belichteten Küche in Hamburg Harburg (rechts), M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]

In Bezug auf die tatsächlichen (absoluten) Größen ist — anders als bei den Einzelapartments oder den Individualräumen — bei der Größe der Gemeinschaftsküchen in den Wohngemeinschaften eine verhältnismäßig große Varianz zwischen den Wohnheimen zu verzeichnen. Sie reicht von sehr beengten Verhältnissen bis hin zu großzügigen WG-Küchen (vgl. Abbildung 32).

Dazu passt die ähnlich große Varianz in der Größenbewertung der Gemeinschaftsbereiche: Insgesamt gaben 35 Prozent der Befragten aus Wohngemeinschaften an, dass sie den Gemeinschaftsbereich ihres Apartments als zu klein empfinden, die Spanne reicht jedoch von lediglich 13 Prozent in Heidelberg bis 60 Prozent in Heiligenhaus (Abbildung 33).

<sup>5</sup> Anders als der Einfluss der subjektiven Zufriedenheit mit den Raumgrößen konnte die Wirkung der absoluten Raumgrößen in den Apartments mit den vorliegenden Befragungsdaten nicht analysiert werden. Das liegt daran, dass die Befragungsteilnehmerinnen und -teilnehmer nicht eindeutig einem bestimmten Grundriss innerhalb der Wohnheime zugeordnet werden konnten, viele Wohnheime jedoch über eine Vielzahl verschiedener Grundrisse verfügen. Es war allerdings anhand der vorliegenden Daten durchaus möglich zu überprüfen, welchen Einfluss die durchschnittliche Flächengrößen (BGF, Gemeinschaftsküchen etc.) pro Kopf im Wohnheim auf die Wohnqualität haben. Dabei zeigen sich keine statistischen Zusammenhänge zwischen den durchschnittlichen Flächen- und Raumgrößen einerseits und der durchschnittlichen Zufriedenheit bzw. dem durchschnittlichen Wohlbefinden in den Wohnheimen andererseits. Es ist zu vermuten, dass die Detailtiefe der Daten nicht ausreicht, um hier Zusammenhänge nachzuweisen.

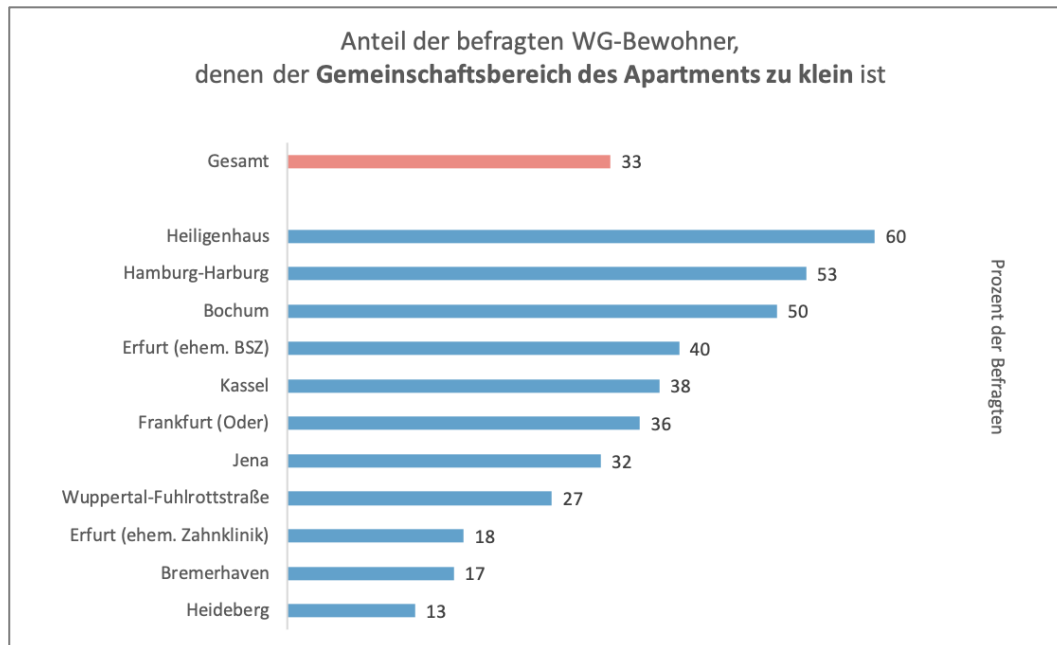


Abbildung 33: Bewertung der Größe des Gemeinschaftsbereichs

Aus den Interviews wissen wir, dass beengte Gemeinschaftsküchen in den Wohngemeinschaften als wesentliche Beeinträchtigung im Alltag empfunden werden — insbesondere für das Sozialleben. Nicht selten sind die geteilten Küchen räumlich so knapp ausgelegt, dass über die Bewohnerinnen und Bewohner hinaus keine oder nur einzelne Personen dort Platz finden. Das reduziert die Nutzungsmöglichkeiten insbesondere hinsichtlich sozialer Aktivitäten stark und schränkt damit auch die Gemeinschaftsentwicklung innerhalb der Wohngemeinschaften ein.

**Schlussfolgerung:** Zusammenfassend kann in Bezug auf die Geräumigkeit der Apartments festgestellt werden, dass die individuelle Zufriedenheit mit der Größe des Individualraums zwar einen wesentlichen Einfluss auf die Gesamtzufriedenheit hat, hierbei die Zufriedenheit jedoch stärker von den jeweiligen Ansprüche der Person abzuhängen scheint als von der absoluten Größe des Raumes. Zumindest im Rahmen der geringen Varianz zwischen den Vario-Wohnheimen scheinen die Abweichungen in der absoluten Größe der Einzelapartments und Individualräume die Wohnqualität nicht wesentlich zu beeinflussen: Auch in Vario-Wohnheimen mit vergleichsweise kleinen Individualräume bzw. Einzelapartments kann eine hohe Zufriedenheit erreicht werden. Für die Größe der Gemeinschaftsbereiche bzw. geteilten Küchen in den Wohngemeinschaften gilt das allerdings nicht. Subjektive und tatsächliche Geräumigkeit der Gemeinschaftsbereiche beeinflussen sowohl die Wohnzufriedenheit als auch das Ausmaß an Gemeinschaftsaktivitäten positiv. Im Umkehrschluss — das haben auch die Interviews eindrücklich gezeigt — heißt das, dass beengte Verhältnisse im Gemeinschaftsbereich die Wohnqualität und Gemeinschaftsentwicklung in den Wohngemeinschaften wesentlich beeinträchtigen. Während Individualräume in Wohnheimen also durchaus kompakt (innerhalb des Spektrums der Vario-Projekte) realisiert werden können, sollten die Gemeinschaftsbereiche in geteilten Apartments eher etwas großzügiger geplant werden. Die Flächen sollten auch Besuch von Gästen ermöglichen und für mehr Aktivitäten nutzbar sein als lediglich für Kochen und Essen.

*„Wenn ich etwas anders machen würde, dann wäre das der mehr Platz in der Küche. Das wird halt immer unterschätzt, wie wichtig so ein zentraler Treffpunkt ist für die WG, auch wenn es nur 2 Menschen sind. Das ist wichtig!“ (Frankfurt/Oder - Bewohnerin, 32 Jahre, 2er-WG, wohnt mit ihrer Freundin zusammen)*

## BADEZIMMER UND KÜCHE

Welche Bedeutung hat die Konzeption von Badezimmer und Küche für das Wohlbefinden und das Sozialleben im Wohnheim? Ein Wohnheim sollte sowohl das Bedürfnis nach Rückzug als auch nach sozialer Interaktion (Öffnung) ausreichend berücksichtigen. Dabei kommen dem Badezimmer als intimer und der Küche als sozialer Ort wichtige Bedeutung zu. Zudem stellen das Badezimmer und die Küche wesentliche Wohnfunktionen zur Verfügung, auf deren Nutzung die Bewohnerinnen und Bewohner in ihrem Alltag angewiesen sind. Es lässt sich vermuten, dass das Maß an Privatsphäre, die das Badezimmer, und das Maß an Aufenthaltsqualität, die der Gemeinschaftsbereich bietet, wesentlich zur Wohnqualität beitragen. Eine auch vor dem Hintergrund des Vario-Konzepts häufig gewählte planerische Lösung stellen gemeinschaftliche Küchen, aber individuelle Bäder innerhalb von Wohngemeinschaften dar — beispielsweise in Bochum, Erfurt und Jena. Das ist ein Ansatz, der in klassischen Wohnheimen bisher kaum zu finden ist.

### Ergebnisse zu den Badezimmern als Orte der Privatsphäre

Unabhängig von dem Wohnheim, das sie bewohnen, geben 91 Prozent der Befragten an, dass sie sich in ihrem Badezimmer in Ruhe der Körperpflege widmen können und der dortige Platz für sie ausreichend ist. Das hängt vermutlich auch mit den relativ engen Vorgaben des Vario-Projekts zusammen. Ob das Badezimmer dabei privat ist oder mit mehreren Personen geteilt wird, hat keinen signifikanten Einfluss auf dessen Beurteilung – das zeigen die Befragungsdaten. Gleiches bestätigen die geführten Interviews: Ein privates Badezimmer wird zwar vielfach als besonderes Ausstattungsmerkmal gelobt und positiv hervorgehoben, stellt in den Augen der meisten Studierenden aber eher einen Luxus dar, auf den sich innerhalb der Wohngemeinschaften auch verzichten ließe. Auch zeigen die Daten keine Unterschiede zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohngemeinschaften und der Einzelapartments hinsichtlich der Zufriedenheit mit dem Badezimmer. Ebenso scheint die absolute Größe des Badezimmers das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner nicht zu beeinflussen, weder in den Einzelapartments noch in den Wohngemeinschaften.





Abbildung 34 Einzelbadezimmer Frankfurt Oder. (links) und Badezimmer in Wohngemeinschaft Bremerhaven (rechts). [© VariWo GmbH & Co. KG]

**Schlussfolgerung:** Im Rahmen der begrenzten Varianz zwischen den Vario-Wohnheimen hat die Ausgestaltung des Badezimmers kaum Einfluss auf die Wohnqualität. Die Ergebnisse der Befragung lassen den Schluss zu, dass ein privates Badezimmer in Wohngemeinschaften zwar als gehobene Ausstattung honoriert wird, aber kaum einen relevanten Einfluss auf das allgemeine Wohlbefinden oder die Zufriedenheit hat. Anders ausgedrückt: die Fläche, die für individuelle Badezimmer aufgewendet werden muss, ist in den Wohngemeinschaften in der Küche gewinnbringender eingesetzt.

## Ergebnisse zu den Küchen als soziale Orte

Auch mit der Küche ihres Apartments sind die meisten Bewohner grundsätzlich zufrieden. Allerdings ist in den Einzelapartments jeder vierte Bewohner (25 Prozent) der Meinung, dass sich in der Küche nicht gut kochen ließe (in den Wohngemeinschaften sind es nur 17 Prozent). Das spricht dafür, dass die Küchen in den Einzelapartments ihre Funktion mitunter nur teilweise erfüllen können – die Varianz zwischen den Wohnheimen ist hierbei allerdings beträchtlich (Abbildung 35 **Error! Reference source not found.**).

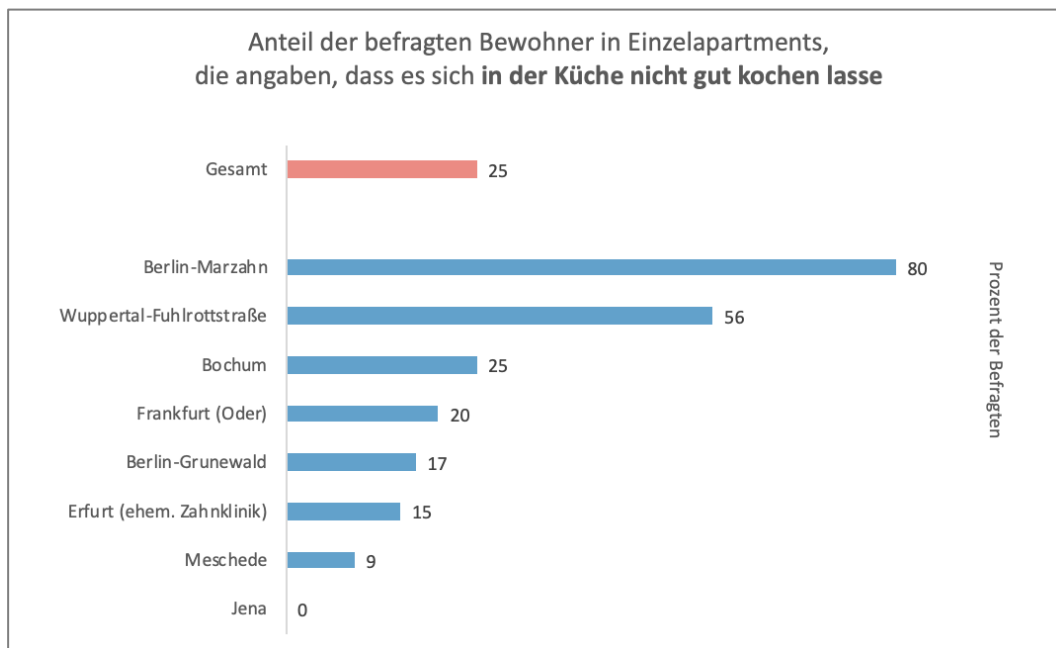


Abbildung 35: Bewertung der Funktionalität der Küche



Abbildung 36 Küche einer Wohngemeinschaft im Wohnheim Bochum als sozialer Treffpunkt. [© Sigurd Steinprinz/ACMS Architekten GmbH]



Abbildung 37 Wohngemeinschaftliche Küche als sozialer Ort, Erfurt BSZ. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler]

Die Interviews haben außerdem noch einmal bestätigt, welche besondere Bedeutung der Küche als sozialer Ort zukommt. Der Individualraum erscheint nicht allen Interviewten als ein geeigneter Ort, um mit Gästen zusammensitzen. Zum einen, da er den Schlafbereich umfasst und daher als intimer Ort empfunden wird, zum anderen da er häufig keine geeigneten Sitzgelegenheiten bereithält. Das kann erklären, warum über 60 Prozent der befragten Personen aus den Einzelapartments der Meinung sind, dass sich ihr Apartment nicht gut dafür eignet, um mit Gästen zusammen zu sein. Aber auch in den Wohngemeinschaften sind noch 43 Prozent dieser Meinung — was hier vor allem auf beengte WG-Küchen und einen unzureichenden Schallschutz zurückzuführen ist. Auf der anderen Seite zeigen die Daten: Wenn sich in der Küche der Apartments gut kochen lässt und das Beisammensein mit Gästen ohne große Einschränkungen möglich ist, dann halten sich die Bewohnerinnen und Bewohner gerne und mehr Zeit im Apartment auf.

**Schlussfolgerung:** Die Daten der Onlinebefragung und auch der Interviews deuten darauf hin, dass die (räumliche) Beschaffenheit der Küchen die Wohnqualität in den Vario-Wohnheimen wesentlich beeinflusst. Insbesondere in den Wohngemeinschaften haben die von der Planung getroffenen Grundrissentscheidungen einen erheblichen Einfluss auf die Funktionalität, Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Gemeinschaftsküchen. Sie beeinflussen die Nutzungsintensität, die Gemeinschaftsaktivitäten und die Wohnzufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Bedeutung der geteilten Küche als sozialer Ort sollte daher nicht unterschätzt werden und sich in ihrer Dimensionierung und Gestaltung widerspiegeln. Zur Aufenthaltsqualität zählt dabei auch, dass beispielsweise auf natürliche

Belichtung und einen funktionierenden Schallschutz geachtet wird, um Wohnkomfort zu ermöglichen und Konflikten vorzubeugen. Für die Einzelapartments gilt: Bei den hier häufig zum Einsatz kommenden Pantryküchen ist darauf zu achten, dass sie trotz ihrer Kompaktheit ihre Funktion als Ort der Essenzubereitung noch erfüllen können und nicht zu reduziert geplant werden. Zudem muss auch in den Einzelapartments ausreichend Raum für einen Esstisch vorhanden sein – bestenfalls in gewisser räumlicher Distanz zum Schlafbereich.

*„Ich habe mir einen größeren Esstisch besorgt, wo mehr als nur ein Teller drauf passt.“ (Berlin Grunewald - Bewohnerin, 24 Jahre, Einzelapartment)*

#### PRIVATSPHÄRE UND SCHALLSCHUTZ

Ruhe und Rückzug zu ermöglichen, ist eine wesentliche Funktion des Wohnens und daher auch für ein Studierendenwohnheim von entscheidender Bedeutung. Neben der Frage, inwieweit die Gebäude einen sozialen Austausch ermöglichen, ist es ebenso entscheidend zu fragen, welches Maß an Privatsphäre die Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb der Apartments empfinden und wie gut es ihnen hier gelingt, sich zu erholen. Fühlen sich die Bewohnerinnen und Bewohner in den Wohngemeinschaften möglicherweise stärker in ihrer Privatsphäre eingeschränkt als die Personen in den Einzelapartments? Es ist zu vermuten, dass das Maß an Privatsphäre stark mit dem vorhandenen Schallschutz zusammenhängt, aber auch mit der Einsehbarkeit durch die Fenster, die Positionierung der Gemeinschaftsbereiche und den Zugang zu den Individualräumen, der Erschließungswege usw. Schränken ein Laubengang oder eine Erdgeschosswohnung womöglich die Privatsphäre ein, da die Apartments besser einsehbar sind?

#### Ergebnisse

Die Ergebnisse der Onlinebefragung zeigen, dass die Gesamtbeurteilung des Wohnheims durch die Bewohnerinnen und Bewohnern entscheidend von deren Zufriedenheit mit der Privatsphäre und dem Schallschutz abhängig ist. Bei den Bewohnerinnen und Bewohnern

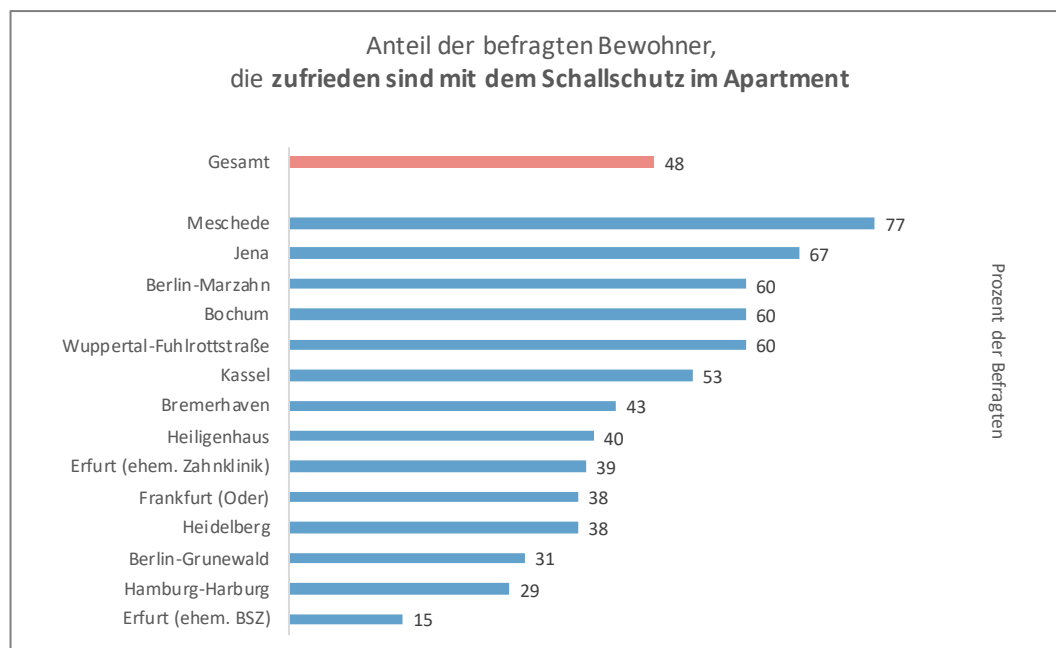


Abbildung 38: Zufriedenheit mit dem Schallschutz im Apartment

der Einzelapartments sind diese beiden Aspekte nach der Apartmentgröße die wichtigsten Determinanten der Wohnzufriedenheit und der Schallschutz für das Wohlbefinden sogar die wichtigste Einflussgröße (siehe Abschnitt zur Wohnzufriedenheit). Auch in den Wohngemeinschaften hat das Maß an Privatsphäre einen großen Einfluss auf die Zufriedenheit und das Wohlbefinden, jedoch spielt hier der Schallschutz eine geringere Rolle. Das lässt vermuten, dass Personen in den Wohngemeinschaften zwar mehr Lärmtoleranz mitbringen, ihnen Privatsphäre aber ähnlich wichtig ist.

Angesichts dieser Bedeutung des Schallschutzes ist es alarmierend, dass nur etwa die Hälfte der Befragten zufrieden ist mit dem Schallschutz — sowohl in den Einzelapartments als auch in den Wohngemeinschaften (Abbildung 38). Auch die Interviews deuten darauf hin, dass der unzureichende Schallschutz ein Thema ist, das die meisten Wohnheime betrifft und nur selten gut gelöst werden konnte. Im Gegensatz dazu sind deutlich mehr Personen zufrieden mit dem Maß an Privatsphäre in den Wohnheimen (etwa drei Viertel der Befragten; Abbildung 39). Eine Erschließung über Laubengänge wird hierbei nicht als Einschränkung für die Privatsphäre empfunden, wohl aber gegenüberliegende Gebäudeteile, die bei fehlendem Sichtschutz hohe Einsehbarkeit ermöglichen.

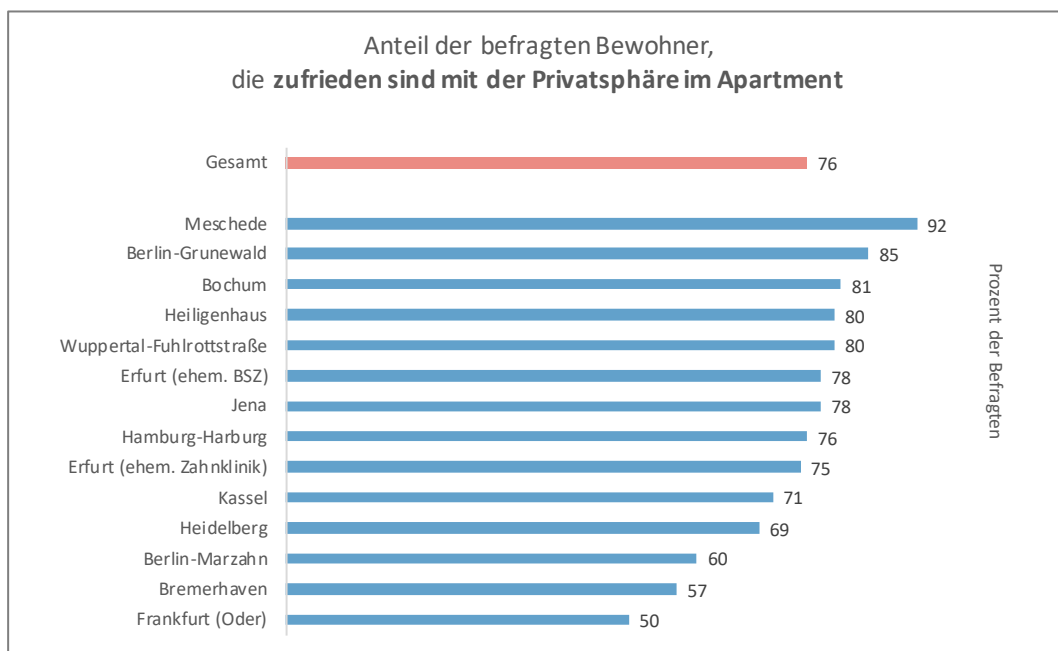


Abbildung 39: Zufriedenheit mit der Privatsphäre im Apartment

Trotz des Defizits beim Schallschutz sind über 90 Prozent der Befragten der Meinung, dass sie sich in ihrem Apartment gut vom sozialen Leben zurückziehen und vom Alltagsstress erholen können. Das liegt daran, dass das Problem mit dem Schallschutz nicht dauerhaft auftritt, sondern punktuell, und in der Regel mit sozialen Aktivitäten im Gemeinschafts- oder Außenbereich des Wohnheims assoziiert ist. Immer dann, wenn es zu Gemeinschaftsaktivitäten in den Wohngemeinschaften, den Gemeinschaftsräumen des Hauses oder dem Außenbereich kommt, steigt das Risiko für Lärmbelästigungen und damit für Konflikte und Einschränkungen in der Wohnqualität. Privatsphäre und Schallschutz rücken erst dann in das Bewusstsein, wenn sie nicht gewahrt werden. Gleichwohl werden auch diese punktuellen Ruhestörungen als sehr einschränkend empfunden. Aus den Interviews wissen wir, dass sie



bereits dazu geführt haben, dass Gemeinschaftsbereiche dauerhaft geschlossen wurden oder auf soziale Aktivitäten innerhalb der Wohngemeinschaften verzichtet wird, um andere Bewohner nicht zu stören.

**Schlussfolgerung:** Ein Wohnheim, das den Anspruch hat, soziales Leben zwischen den Bewohnern zu fördern, sollte ein besonderes Augenmerk auf das Thema Schallschutz legen. Unter anderem kann eine kluge Position der Gemeinschaftsräume im Gebäude bereits wesentlich dazu beitragen, dass Lärmbelästigungen reduziert werden. In Frankfurt/Oder wurde der „Partyraum“ beispielsweise in den Keller gelegt. Da das nicht überall möglich ist, sollte zumindest darauf geachtet werden, dass die Gemeinschaftsräume nicht direkt an Wohnräume angrenzen. Um die Privatsphäre in den Apartments zu erhöhen, sollte außerdem überall dort auf einen vorinstallierten Sichtschutz geachtet werden, wo sich Gebäudeteile gegenüberliegen und so eine Einsehbarkeit möglich wird. Auch die Apartments im Erdgeschoss sollten entsprechend ausgestattet werden.

#### MÖBLIERUNG UND ANEIGNUNGSMÖGLICHKEITEN

Inwieweit beeinflussen die in den Apartments bereitgestellten Möbel und die damit eng verknüpften Möglichkeiten zur eigenen Gestaltung bzw. Aneignung, das Wohlbefinden und die Zufriedenheit? Eine Vorabmöblierung bietet gerade Studierenden, die frisch aus dem Elternhaus ausgezogen sind, einige Vorteile, da die Grundausstattung in Form eines Bettes, eines Schreibtisches etc. bereits gestellt wird. Andererseits kann eine Vorabmöblierung gerade älteren Bewohnerinnen und Bewohnern, die bereits eigene Möbel angeschafft haben, auch vor einige logistische Probleme stellen. Darüber hinaus stellt sich die Frage, wie viel Freiheiten in der eigenen Gestaltung insbesondere fest verbaute Möbel den Bewohnerinnen und Bewohnern noch lassen? Erhöht eine gewisse Flexibilität in der Möblierung womöglich die Akzeptanz für das Wohnumfeld und erhöht die Chancen, sich dort zuhause zu fühlen? Die untersuchten Wohnheime bieten hier eine große Bandbreite an: von keinerlei gestellter Möbel, bis hin zu einer festinstallierten Vorabmöblierung, die kaum Spielraum für Ergänzungen lässt.

#### Ergebnisse zur Möblierung

Die Daten der Onlinebefragung zeigen, dass über alle Wohnheime hinweg zwar 75 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner zufrieden sind mit der Möblierung der Wohnräume, aber nur 50 Prozent mit den Möglichkeiten der Umgestaltung in ihren Apartments. In den



Abbildung 40 Feste Möblierung und Peg-Boards in Berlin-Marzahn (links) und flexibel verschiebbare Möbel in Erfurt ZK (rechts). [© thoma architekten/Thomas Bruns, BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler]

Einzelapartments ist dieser Anteil sogar noch kleiner als in den Wohngemeinschaften, was womöglich an der umfangreicheren Ausstattung des Individualraums (Küchenzeile) liegt. Darüber hinaus sind 70 Prozent der Befragten der Meinung, dass sie nur wenig Einfluss auf die Wohnbedingungen im Wohnheim hätten und 42 Prozent sagen, dass Möglichkeiten fehlten, um eigene Möbel zu integrieren. Damit wird die Möbelausstattung in den Apartments zwar von vielen Befragten grundsätzlich positiv bewertet, jedoch wird von vielen der eingeschränkte Gestaltungsspielraum, den sie bieten, kritisiert. Die Möglichkeiten, sich das Wohnumfeld anzueignen, sind auf diese Weise begrenzt.

Bezogen auf die Zufriedenheit mit der Möblierung, zeigt sich im Wohnheimvergleich, dass es kaum einen Einfluss hat, ob Möbel gestellt oder selbst mitgebracht werden, und falls sie gestellt werden, ob diese frei beweglich oder fest installiert sind (vgl. Abbildung 40).

*„Das Zimmer und die Möbel sind halt schlicht weiß. Das ist was ich glaube, jedem gefällt.“  
(Hamburg Harburg - Bewohnerin, 22 Jahre, 2er-WG)*

Vielmehr legen die Ergebnisse nahe, auch die der Interviews, dass bei einer Vorabmöblierung insbesondere die jeweilige Qualität und Funktionalität der Möbel den Unterschied macht. Das zeigt sich beispielhaft vor allem an zwei Möbelstücken: dem Bett und in den Einzelapartments auch an dem Esstisch. Auf kein anderes Möbelstück wurde in den Interviews häufiger eingegangen als auf das Bett. Sehr viele Interviewpartner kritisierten die von der Wohnheimverwaltung gestellten viel zu kleinen Betten, die sich nicht austauschen ließen und die den Schlafkomfort und damit die Wohnqualität erheblich einschränkten. Das ist leicht nachvollziehbar, wenn man bedenkt, welchen Einfluss ein guter Schlaf auf das Wohlbefinden hat oder auch die Möglichkeit, einen Partner zum Übernachten empfangen zu können. Zum Teil wurde von den Betreiberinnen und Betreibern nur ein Bett mit geringer Breite (teilweise 90 cm) bereitgestellt oder das Bett mit 200 cm Länge zudem durch ein Fußteil für große Menschen schwer nutzbar gemacht (vgl. Abbildung 41).



Abbildung 41. Möblierungsbeispiel Erfurt BSZ mit schmalen Bett.  
[©BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler]



Aufgrund der Tragweite dieser Einschränkungen haben sich einige der Interviewten selber geholfen (häufig unter Missachtung der Hausregeln) und das Bett außerhalb des Wohnheims untergestellt oder auseinandergelassen und durch ein eigenes Bett ersetzt. Neben dem Bett wurde in zwei Wohnheimen außerdem der in den Einzelapartments fest in der Wand installierte Klapp-Esstisch kritisiert. Dieser böte zu wenig Flexibilität, um mit Freunden gemeinsam am Tisch zu sitzen und zu essen. Auch dessen geringe Größe erlaube es teilweise nicht, mehrere Gäste zu empfangen, was die Möglichkeiten für soziale Aktivitäten im Einzelapartment wesentlich beschränkt.

**Schlussfolgerung:** Eine klare Empfehlung für oder gegen eine Vorabmöblierung der Apartments lässt sich auf Basis der Befragungsergebnisse nicht aussprechen, was aber auch dadurch erschwert wird, dass nur ein Wohnheim darauf verzichtete, in den Apartments Möbel zur Verfügung zu stellen. In den Interviews allerdings lobten viele Befragte den Umstand, dass sie sich um die Grundausrüstung ihrer Apartments nicht zu kümmern brauchten. Auch fest installierte Möbel werden von den Bewohnerinnen und Bewohnern nicht *per se* als Problem gesehen, können jedoch im Einzelfall durchaus als Nachteil empfunden werden, wenn sie nicht funktional genug sind. Beispielsweise sollte der Esstisch in den Einzelapartments genügend Flexibilität besitzen, um unterschiedliche Nutzungsversionen (auch mit Gästen) zu ermöglichen. Bei dem Bett ist grundsätzlich auf eine ausreichende Breite zu achten und sollte auf ein Fußteil verzichtet werden. Auch eine niedrige Qualität der Möbel wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern wahrgenommen und kritisiert, sie reduziert die Zufriedenheit und das Wohlbefinden.

*„Was mich ziemlich gestört hat war dieses Einbau-Einzelbett. Ich glaube die wenigsten Menschen in meinem Alter haben noch Lust in einem Einzelbett zu schlafen.“ (Berlin Marzahn - Bewohnerin, 27 Jahre, Einzelapartment)*

### Ergebnisse zu den Aneignungsmöglichkeiten

Unterschiede zwischen den Wohnheimen zeigen sich auch in der Beurteilung der Möglichkeiten zur Umgestaltung. Da die Aneignung einen relevanten Einfluss auf die Gesamtzufriedenheit und insbesondere auf das Wohlbefinden hat, sollte ihr besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Die Ergebnisse der Befragung zeigen, dass das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner deutlich geringer ist, wenn die Möglichkeiten zur Umgestaltung eingeschränkt sind und sie sich daran gehindert fühlen, ihrem Apartment eine eigene Note zu geben. Unter anderem hat es dabei einen Einfluss, inwieweit die Möbel flexibel sind bzw. sich umstellen lassen. In den Wohnheimen, in denen die Möbel fest installiert sind, geben die Befragten an, weniger Möglichkeiten zur eigenen Gestaltung ihres Apartments zu haben.

*„Durch die vorhandenen Möbel kann man nichts einrichten, das ist ein Nachteil, es fehlt so das Individuelle.“ (Berlin Marzahn - Bewohner, 21 Jahre, Einzelapartment)*

Die Einschätzung zu den Gestaltungsmöglichkeiten scheint aber auch wesentlich davon abzuhängen, was die durch die jeweilige Wohnheimverwaltung aufgestellten Regeln an Anpassungen erlauben oder nicht. Einige Verwaltungen haben hier sehr restriktive Hausregeln aufgestellt, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern in den Interviews mehrfach kritisiert wurden. Interessant dabei ist, dass es gar nicht ausschlaggebend ist, in welchem Umfang tatsächlich Änderungen durch die Befragten vorgenommen wurden. Wie aus den Interviews

hervorgeht, ist es vielmehr das bloße Bewusstsein, nichts verändern zu können oder zu dürfen, was sich negativ auf Zufriedenheit und Wohlbefinden auswirkt.

*„Sich einzurichten und das Zimmer zu individualisieren, ist schwierig, weil das darf man gar nicht, denn man darf keine weiteren Möbel mitbringen.“ (Hamburg Harburg - Bewohner, 18 Jahre, 3er-WG)*

**Schlussfolgerung:** Möblierung und Hausregeln sollten den Bewohnerinnen und Bewohnern einen gewissen Gestaltungsspielraum einräumen, um Aneignung zu ermöglichen und Identifikation zu fördern.

### **Analyseebene: Gebäude**

#### WOHNHEIMGRÖßE

Wenngleich sich die untersuchten Wohnheime aufgrund der Vario-Förderrichtlinien bei vielen räumlichen Parametern innerhalb der Apartments nur geringfügig unterscheiden, gibt es eine erhebliche Varianz hinsichtlich der Wohnheimgröße, sowohl in Bezug auf die verfügbare Bruttogeschossfläche als auch in Bezug auf die maximale Bewohnerzahl. Gerade mit Blick auf das Ziel der Projekte, soziale Aktivitäten zu fördern, ist es interessant, darauf zu schauen, welchen Einfluss diese Wohnheimgröße auf die Gemeinschaftsentwicklung hat. Einerseits könnten größere Wohnheime leicht als unpersönlich und anonym empfunden werden, andererseits aber auch eine Vielzahl an Möglichkeiten zum Kennenlernen bieten, unter anderem durch eine größere Auswahl an Personen und die Vielzahl an Gemeinschaftsräumen.

#### Ergebnisse

Die Analyse der Befragungsdaten zeigt, dass die Größe des Wohnheims einen gewissen Einfluss auf die Zufriedenheit und das Wohlbefinden hat, wobei der Zusammenhang variiert zwischen Einzelapartments und Wohngemeinschaften. Während von den Bewohnerinnen und Bewohnern in den Einzelapartments tendenziell eher größere Wohnheime bevorzugt werden, ist es bei den Bewohnerinnen und Bewohnern von Wohngemeinschaften umgekehrt. In den Einzelapartments steigen Zufriedenheit und Wohlbefinden mit zunehmender BGF und Bewohnerzahl an, in den Wohngemeinschaften ist der Zusammenhang umgekehrt. Befragte von Wohngemeinschaften fühlen sich in größeren Wohnheimen tendenziell unwohler und sind etwas weniger zufrieden als in kleineren Häusern.

Auf die Gemeinschaftsentwicklung in den Wohnheimen und den Wohngemeinschaften, scheint die Größe der Häuser keinen Einfluss zu haben. Ebenso wenig auf die von den Befragten benannten Gemeinschaftsaktivitäten.

**Schlussfolgerung:** Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass große Wohnheime nicht per se schlechtere Ergebnisse erzielen oder weniger beliebt sind bei den Studierenden als kleinere Häuser. Allerdings nimmt mit zunehmender Wohnheimgröße das Gefühl von Anonymität zu. Es erscheint daher sinnvoll, große Wohnheime durch mehrere Baukörper in kleinere Einheiten zu unterteilen, durch eine geschickte Positionierung von Gemeinschaftsräumen soziale Bezugsgruppen zu schaffen und Angebote für Interaktionen bereitzustellen.

#### WOHNTYPOLOGIE

Wie wirken sich der Anteil von Apartmenttypen, das heißt die Anzahl an Einzelapartments in Relation zur Anzahl der Wohngemeinschaften, auf das Leben im Wohnheim aus?

Kann sich in Wohnheimen mit vorrangig Einzelapartments in gleicher Weise ein soziales Leben entwickeln wie in solchen mit mehrheitlich Wohngemeinschaften?

### Ergebnisse

Die Auswertung der Befragungsdaten gibt Hinweise darauf, dass das Verhältnis der Apartmenttypen im Wohnheim einen gewissen Einfluss auf das Wohlbefinden hat, insbesondere in den Einzelapartments. Personen in Einzelapartments fühlen sich wohler in Häusern, in denen der Anteil an Einzelapartments insgesamt hoch ist, Einzelapartments womöglich sogar den Normalfall darstellen. Auch bewerten sie die Hausgemeinschaft in diesen Häusern positiver und es kommt bei ihnen häufiger zu gemeinschaftlichen Aktivitäten. Ein geringer Anteil an Einzelapartments im Wohnheim führt umgekehrt dazu, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Einzelapartments weniger Gelegenheit bekommen, andere Personen kennenzulernen, vermutlich weil sich die Mitglieder der Wohngemeinschaften nach innen orientieren und weniger Interesse an einer aktiven Hausgemeinschaft zeigen. Dazu passt auch, dass die Befragten mit steigendem Anteil an Wohngemeinschaften im Wohnheim die Möglichkeiten schlechter einschätzen, andere Personen im Haus kennenzulernen. Das erklärt auch, weshalb sich die Befragten aus Einzelapartments in Wohnheimen mit vielen Wohngemeinschaften tendenziell einsamer fühlen als in Wohnheimen mit vorrangig Einzelapartments. Für die Bewohner von Wohngemeinschaften zeigen sich diese Zusammenhänge nicht.

Auch in den Interviews gab es Hinweise darauf, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Einzelapartments häufiger Kontakt zu Personen aus anderen Einzelapartments aufnehmen als zu Personen aus Wohngemeinschaften. Das erscheint nachvollziehbar, da bei den Personen, die ihr Apartment allein bewohnen, tendenziell eher ein Bedarf an einer aktiven Hausgemeinschaft besteht als bei Bewohnern von Wohngemeinschaften. Wohngemeinschaften bleiben eher unter sich oder haben Kontakt zu anderen Wohngemeinschaften. Vermutlich auch, weil hier Personen mit ähnlichen sozialen Interessen zusammenkommen.

**Schlussfolgerung:** Die Ergebnisse lassen den Schluss zu, dass es sinnvoll sein kann, innerhalb der Wohnheime bestimmte Apartmenttypen zu „clustern“, also Einzelapartments und Wohngemeinschaften jeweils in räumlicher Nähe zueinander anzuordnen. Dies könnte die Kontaktaufnahme und Gemeinschaftsentwicklung zwischen den Bewohnern der Einzelapartments unterstützen. Da die Bewohnerinnen und Bewohner beider Apartmenttypen mutmaßlich unterschiedliche Präferenzen in Bezug auf ihre Freizeitgestaltung haben (siehe auch Ausführungen zum Schallschutz weiter oben), könnte eine solche Aufteilung auch sozialen Spannungen vorbeugen.

### ERSCHLIEßUNG

Welche Rolle spielt die Erschließung der Wohnheime für den Wohnalltag und die Wahrnehmung der Gebäude? Oft werden Erschließungsstrukturen in der Planung als Begegnungs- und Kommunikationsflächen konzipiert. Sind Laubengänge, Treppenhäuser, Innenhöfe usw. aber tatsächlich relevant für die Gemeinschaftsentwicklung und können sie bei geschickter Planung die Interaktionshäufigkeit zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern beeinflussen?

## Ergebnisse

Aus den qualitativen Interviews wissen wir, wie Innenhöfe und Laubengänge als Erschließungswege in den Wohnheimen funktionieren und im Wohnalltag wahrgenommen werden. Innenhöfe scheinen sehr häufig mit Schallschutzproblemen assoziiert zu werden (vgl. Abbildung 42). Sie eignen sich daher nicht als Aufenthaltsbereiche und nur begrenzt als Orte der Begegnung. Zudem ergeben sich aus ihnen nicht selten Einschränkungen in der Privatsphäre, wenn der Abstand zwischen zwei Gebäudeteilen nicht groß genug ist und Einsehbarkeit bei gegenüber liegenden Fenstern möglich wird. Das Problem wird dadurch verstärkt, dass in fast allen Wohnheimen auf vorinstallierten Sichtschutz in den Individualräumen verzichtet wurde.



Abbildung 42 Der Innenhof verursacht aufgrund seines kommunikativen Charakters auch Immissionsbelästigung für die Bewohnerschaft, Jena, Clara 2.1.

[©BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler]

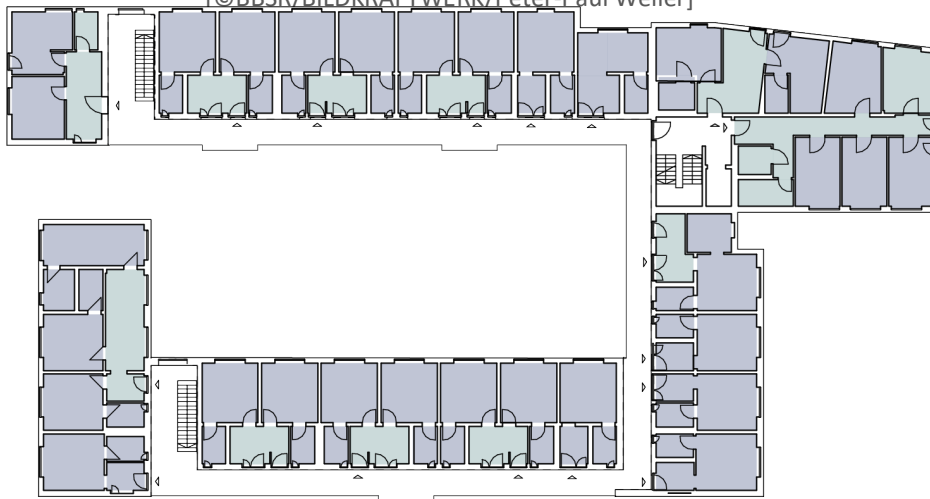


Abbildung 43 Laubengänge als kommunikative Zone sowie Erweiterung der Wohnraums, Grundriss Regelgeschoss, Jena, M 1:500. [©DGJ Architektur GmbH]

Laubengänge hingegen kommen bei den Befragten der untersuchten Wohnheime sehr gut an. Konflikte mit der Privatsphäre scheint es hier nicht zu geben, obwohl hier die Verkehrswege teilweise direkt an den Apartmentfenstern vorbeiführen (häufig jedoch ausschließlich an den Küchenfenstern, vgl. Abbildung 43). Die zusätzlichen semiprivaten Flächen vor den Eingangstüren, die sich bei den Laubengängen ergeben, werden von vielen Bewohnerinnen und Bewohnern als Erweiterung der Wohnfläche bzw. als Balkon genutzt. Dies trägt maßgeblich zur Wohnqualität bei und wird als klarer Mehrwert benannt.

Aus den Interviews wissen wir außerdem, dass außenliegende Treppen und Erschließungsflächen im Außenbereich beliebte Aufenthaltsorte sein können und gerne als informelle Treffpunkte genutzt werden. Die innenliegenden Treppenhäuser hingegen scheinen keine soziale Funktion übernehmen zu können und dienen ausschließlich der Erschließung.

*„Die breite Brücke [des Laubengangs], da ist es schon ein paarmal passiert, dass da ein paar Leute mit Gitarren und anderen Instrumenten sich hingesetzt haben und Musik gemacht haben. Bei gutem Wetter passiert es generell bei den Laubengängen, dass sich viele Leute nach draußen in die Sonne setzen, Yoga machen oder einen Tee trinken und dann geht es ganz schnell, dass andere dazu kommen und sich andere dazu setzen.“ (Heidelberg – Bewohnerin, 4er-WG)*

**Schlussfolgerung:** Mit Laubengängen und anderen geschickt gestalteten Erschließungseinheiten im Außenbereich (z. B. Treppen) können semiprivat und gemeinschaftliche Orte im Außenbereich geschaffen werden, die Wohnqualität und soziales Miteinander befördern. Sie können gerade in der warmen Jahreszeit fehlende oder schwer zugängliche Gemeinschaftsräume kompensieren. Dabei muss jedoch das Risiko einer Lärmbelastigung bedacht werden. Innenhöfe haben hingegen aus der Perspektive der Bewohnerschaft fast nur Nachteile.

## ÜBERGANG VOM ÖFFENTLICHEN ZUM PRIVATEN

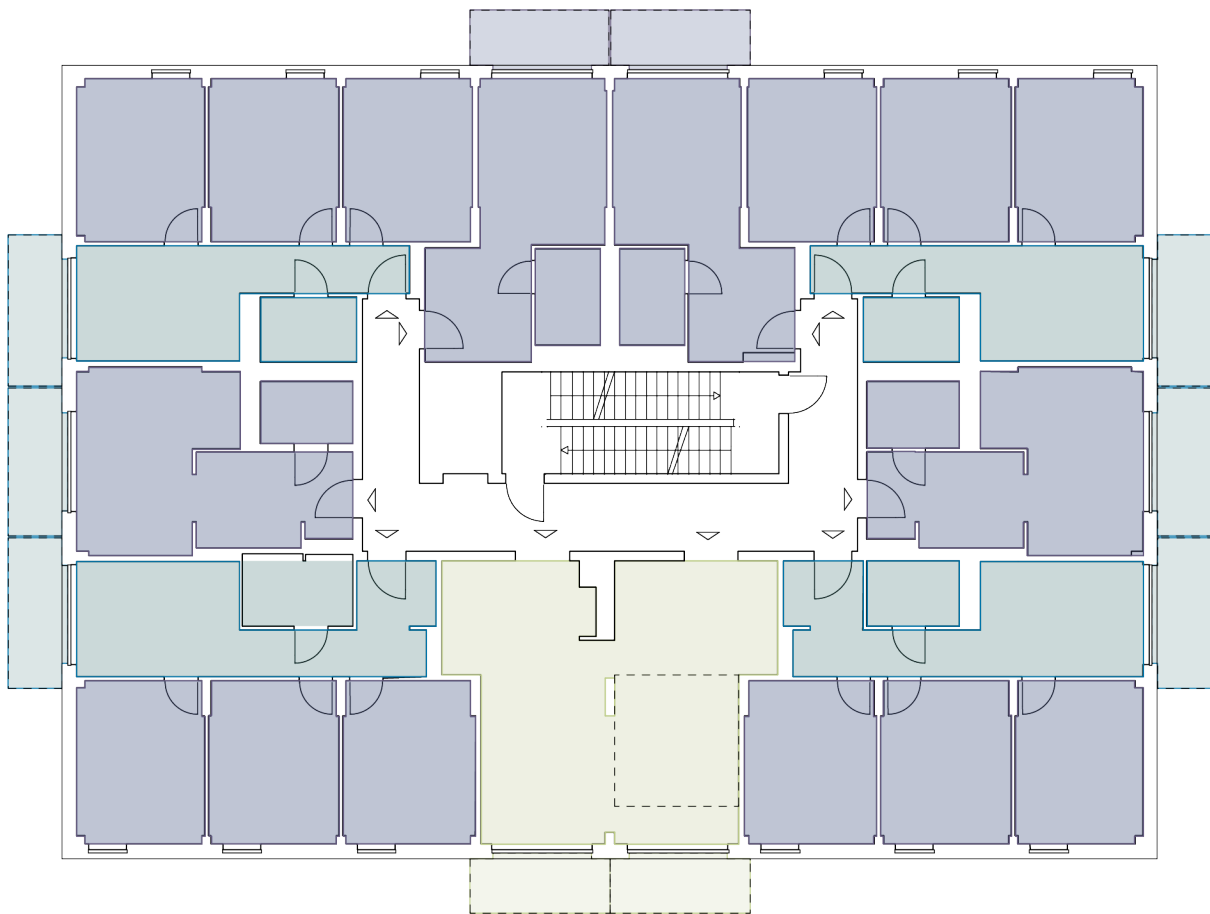


Abbildung 44 Dezentrale, geschossweise angeordnete, hausgemeinschaftliche Räume. Grundriss Regelgeschoss, Berlin-Marzahn, M 1:200. [©DGJ Architektur GmbH]

Wirkt sich die Staffelung des Übergangs vom Öffentlichen zum Privaten auf die Gruppenbildung und Raumnutzung im Wohnheim aus? Durch die Einteilung eines Wohnheimes in verschiedene räumliche Abschnitte oder Baukörper, teilweise mit gemeinsamen, abgegrenzten Gemeinschaftsflächen, können räumlich-soziale Bezugseinheiteneinheiten entstehen. Inwiefern beeinflussen diese die Nutzungsintensität und Akzeptanz der Gemeinschaftsflächen? Hilft es z. B. der Gemeinschaftsentwicklung, wenn in größeren Wohnheimen mehrere dezentrale Gemeinschaftsräume existieren und jeweils einem Teil der Bewohnerschaft exklusiv zur Verfügung stehen?

### Ergebnisse

Auf der Basis der durchgeführten Interviews kann festgestellt werden, dass das Konzept von dezentralen Gemeinschaftsräumen, die sogenannte räumlich-soziale Bezugseinheiten schaffen, durchaus sinnvoll ist und aufgehen kann — vorausgesetzt es wird gut umgesetzt. Unter den untersuchten Wohnheimen war hierbei insbesondere eine Gegenüberstellung der Wohnheime in Bochum und Berlin-Marzahn mit den übrigen Wohnheimen sinnvoll, da in diesen beiden Häusern auf dezentrale Gemeinschaftsräume gesetzt wurde, die kleineren Apartmentgruppen zugeordnet sind (vgl. Abbildung 44).

Es zeigte sich, dass die räumliche Nähe, die sich aus *dezentralen* Gemeinschaftsräumen ergibt, deren Nutzungshäufigkeit und Akzeptanz maßgeblich steigert. Während die Gemeinschaftsräume in anderen Häusern den Befragten mitunter gar nicht bekannt waren, wurden die Etagen-Gemeinschaftsräume in den beiden besagten Wohnheimen regelmäßig frequentiert und in den Wohnalltag eingebunden.



Abbildung 45 Hausgemeinschaftlicher Raum mit großer Küche auf jeder Etage, Bochum. [©Sigurd Steinprinz/ACMS Architekten GmbH]

Dabei funktionieren die Etagenräume in Bochum deutlich besser als die in Berlin-Marzahn. Als Grund dafür kommt die unterschiedliche Ausgestaltung in Frage. Sie ist in Bochum mit einer vollständigen Möblierung und einer gut ausgestatteten Küche deutlich funktionaler als in Berlin-Marzahn. In Bochum kann der Gemeinschaftsraum als erweiterte Wohnküche genutzt werden, in der sich auch mit mehreren Personen zusammensitzen lässt, ohne dass andere Mitglieder der Wohngemeinschaft gestört werden. Aus der Ausstattung mit einem Backofen kann sich ein zusätzliches Nutzungsmotiv ergeben. Zudem scheint das höhere Maß an Privatheit, das sich in Bochum sowohl aus der stärkeren räumlichen Trennung als auch aus dem beschränkten Zugang ergibt, zu einer häufigeren Nutzung zu führen. In Bochum ist der Zugang zu den Räumen exklusiv nur den Bewohnerinnen und Bewohnern der jeweiligen Etage möglich, in Berlin-Marzahn kann hingegen die gesamte Bewohnerschaft des Wohnheims die Etagenräume nutzen. Dieses höhere Maß an Privatheit in Bochum fördert das Verantwortungsgefühl für den Raum und die Identifikation mit diesem. Ein gewisses Maß an Privatheit führt außerdem dazu, dass die gemeinschaftlichen Etagenräume auch gerne genutzt werden,



um mit Gästen zusammensitzen, zu kochen oder zu spielen. Die Nutzungsintensität ist höher und vielfältiger als bei den zentralen Gemeinschaftsräumen der anderen Wohnheime.

Deutlich wird aber auch, dass trotz leichter Zugänglichkeit oder gerade deswegen bei Etagenräumen bestimmte Regeln und Verbindlichkeiten gelten sollten. Ansonsten besteht die Gefahr, dass durch die stärkere Nutzung schnell Defizite in Bezug auf Ordnung und Sauberkeit auftreten. In den Interviews wurde zudem vorgeschlagen, eine Art (digitalen) Belegungsplan zu integrieren, auf dem sich Bewohnerinnen und Bewohner für gewisse Zeiträume den Raum exklusiv sichern können, bspw. um einen Geburtstag zu feiern oder andere Veranstaltungen zu planen.

**Schlussfolgerung:** Das Konzept, in Ergänzung zu zentralen Gemeinschaftsräumen für das gesamte Wohnheim, auch dezentrale Räume für kleinere Bezugsgruppen anzubieten, erscheint vielversprechend. Die räumliche Nähe und kleinere Zahl potenzieller Nutzerinnen und Nutzer steigern die Nutzungswahrscheinlichkeit und die Identifikation mit den Räumlichkeiten. Dezentrale Gemeinschaftsräume können gerade in größeren Wohnheimen eine Möglichkeit sein, um die Entstehung von räumlich-sozialen Bezugseinheiten zu unterstützen und das Gemeinschaftsleben zu fördern.

#### LAGE, EINSEHBARKEIT UND ZUGÄNGLICHKEIT DER GEMEINSCHAFTSRÄUME

Wie wirken sich Lage, Einsehbarkeit und Zugänglichkeit der Gemeinschaftsräume auf deren Nutzung aus? In einigen Projekten befinden sich Gemeinschaftsräume gut einsehbar in unmittelbarer Nähe zu den Eingangsbereichen, während andere Konzepte die Räume in besonderen Lagen positionieren (z. B. Dachgeschoss oder Keller). Auch bei der Zugänglichkeit gibt es unterschiedliche Konzepte. Sie reichen von uneingeschränktem und damit nicht kontrollierbarem Zugang, über einen Zugang per Schließsystem (Schlüssel/ Chipkarte) bis hin zu einer Zugangsverwaltung, über den Hausmeister oder Tutorinnen und Tutoren.

#### Ergebnisse zur Zugänglichkeit der Gemeinschaftsräume

Grundsätzlich ist zu sagen, dass die Beurteilung der Gemeinschaftsbereiche im Rahmen der Evaluation angesichts der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen vor erheblichen Herausforderungen stand und nur unter Vorbehalt möglich ist. In vielen Wohnheimen waren die Gemeinschaftsräume während des Evaluationszeitraums gar nicht oder nur sehr eingeschränkt nutzbar. Zudem variierte die Zugänglichkeit der Räume in Abhängigkeit von den jeweiligen pandemierechtlichen Rahmenbedingungen teilweise stark, was die Analyse zusätzlich erschwerte. Bestimmungen in den Wohnheimen wandelten sich mitunter sogar zwischen einzelnen Interviewterminen. Trotzdem lassen sich ein paar Erkenntnisse aus der Befragung und den Interviews gewinnen.

Dort, wo die Gemeinschaftsbereiche schwer zugänglich sind, reduzieren sich, wie zu erwarten, die Aufenthaltszeiten signifikant. Durch ihre jeweiligen Nutzungsregularien haben die Wohnheimverwaltungen also erheblichen Einfluss darauf, wie intensiv die Räume von der Bewohnerschaft genutzt werden. Dabei hat sich gezeigt, dass jedes Verfahren, das den spontanen Zugang einschränkt, die Wahrscheinlichkeit für eine Nutzung der Räumlichkeiten wesentlich reduziert. Fast unerheblich ist dabei, ob die Zugänglichkeit zentral über die Verwaltung, einen Hausmeister, einen Wohnheimtutor oder durch vorherige Anmeldung reguliert wird. Wirklich im Alltag genutzt und angenommen werden die Gemeinschaftsbereiche vor allem dann, wenn sie kurzfristig und unkompliziert nutzbar sind, beispielsweise mittels

Hausschlüssel oder Schlüsselkarte. In den Befragungsdaten sehen wir einen Zusammenhang zwischen der Zugänglichkeit der Gemeinschaftsräume sowohl mit der Häufigkeit gemeinsamer Uniarbeit als auch mit der Häufigkeit spontaner Begegnungen.

*„Es wär' schön einen Gemeinschaftsraum zu haben, der einfach offen ist, wo man reingehen kann und gucken kann, wer da ist.“ (Jena - Bewohner, 20 Jahre, 2er-Apartment)*

**Schlussfolgerung:** Der Zugang zu den Gemeinschaftsräumen sollte so einfach wie möglich gestaltet sein und keine vorherige Anmeldung notwendig machen. Eine gewisse Kontrolle und Verbindlichkeit kann hier mit einer Schlüsselkarte etc. realisiert werden, um einer Verwahrlosung der Räumlichkeiten vorzubeugen. Der Zugang sollte jedoch nicht durch einen Gatekeeper in Form eines Hausmeisters oder Wohnheimtutors beschränkt werden. Die Möglichkeit einer Reservierung durch ein zentrales Buchungssystem würde es außerdem erlauben, die Nutzung für die Bewohner auch bei unkompliziertem Zugang planbarer zu machen (z. B. für das Empfangen von Gästen oder Veranstalten von Feiern). Hier sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die ad hoc-Nutzung nicht zu sehr eingeschränkt wird. Denkbar wäre bspw. ein bestimmtes Buchungskontingent pro Semester oder die Beschränkung von Buchungen auf bestimmte Zeiträume.

#### Ergebnisse zu Lage und Einsehbarkeit der Gemeinschaftsräume

Neben der Zugänglichkeit hat auch die Lage der Gemeinschaftsräume einen wesentlichen Einfluss darauf, wie präsent diese den Bewohnern im Alltag sind und damit auch, wie wahrscheinlich deren Nutzung ist. Bspw. waren die Gemeinschaftsräume in der obersten Etage der Zahnklinik in Erfurt vielen Befragten gar nicht bekannt. Es ist zudem fraglich, ob hier auf Grund der peripheren Position im Alltag überhaupt spontane Nutzungen stattfinden können. Das Dachgeschoss liegt nicht entlang der Erschließungswege, was zufällige Interaktionen eher unwahrscheinlich macht. Die gut einsehbaren Gemeinschaftsräume in Wuppertal sind hingegen allen Bewohnerinnen und Bewohnern präsent. Durch eine zentrale Lage und gute Einsehbarkeit (ebenso beispielsweise auch die Lernräume in Bochum und Kassel) wird die Bewohnerschaft nicht nur stetig an dieses Raumangebot erinnert, sondern auch zur Kommunikation eingeladen, indem die Räume Blickkontakt zwischen den Personen in den Räumen und vorbeigehenden Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern ermöglichen (vgl. Abbildung 46).



Abbildung 46 Hausgemeinschaftlicher Lernraum, Kassel.  
[©BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler]

**Schlussfolgerung:** Gemeinschaftsräume werden vor allem dann genutzt, wenn sie leicht zugänglich und einsehbar, in räumlicher Nähe entlang der Erschließungswege, gelegen sind. Unterteilen die Gemeinschaftsräume das Wohnheim dann noch in separate sogenannte räumlich-soziale Bezugseinheiten, steigen Nutzungswahrscheinlichkeit und gemeinschaftliches Potential zusätzlich an.

Trotz dieser Zusammenhänge muss auch festgestellt werden, dass der Einfluss der Gemeinschaftsräume auf Zufriedenheit, Wohlbefinden und Gemeinschaftsentwicklung auf Basis der Befragungsdaten insgesamt als gering eingeschätzt werden muss. Es zeigen sich keine signifikanten Zusammenhänge, was darauf hindeutet, dass andere Einflussgrößen im Wohnheim wichtiger sind als die Verfügbarkeit und Zugänglichkeit von Gemeinschaftsräumen. Das kann außerhalb der pandemiebedingten Einschränkungen sicherlich anders sein.

#### GRÖÖE UND FUNKTIONALE FESTLEGUNG DER GEMEINSCHAFTSRÄUME

Beeinflussen die Größe und die funktionale Festlegung der Gemeinschaftsräume deren Nutzung und Aneignung? Hinsichtlich der Funktion werden von den Vario-Wohnheimen unterschiedliche Strategien verfolgt: auf der einen Seite gibt es Wohnheime mit möglichst funktionsoffenen Räumen, auf der anderen Seite Wohnheime, die spezifische Raumprogramme wie Fitness- (u.a. Berlin-Grünwald) oder Lernräumen (u.a. Erfurt-Zahnklinik, Wuppertal-Fuhlrottstraße, Kassel) realisiert haben. Wie werden diese Konzepte angenommen, welche Nutzungsvarianten bewähren sich und welche Rolle spielen die Möglichkeiten zur Aneignung bzw. Umwidmung?

#### Ergebnisse zur Größe der Gemeinschaftsräume

Die Befragungsdaten geben Hinweise darauf, dass mit steigender gemeinschaftlicher Fläche im Wohnheim, auch die Nutzungswahrscheinlichkeit und -häufigkeit der Gemeinschaftsräume zunimmt und Begegnungen zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern

häufiger werden. Der Zusammenhang zeigt sich sowohl in Bezug auf die absolute Fläche der Gemeinschaftsräume insgesamt als auch in Bezug auf die relative Größe, also der Gemeinschaftsfläche pro Kopf. Besonders bei Bewohnerinnen und Bewohnern von Einzelapartments führt viel Gemeinschaftsfläche im Wohnheim zu mehr gemeinschaftlichen Aktivitäten. Mehrere kleinere Gemeinschaftsräume scheinen dabei einem großen Raum klar überlegen zu sein. In besonders großen Gemeinschaftsräumen sinkt die Aufenthaltsqualität, da es den Nutzerinnen und Nutzern dort schwerer fällt, eine gemütliche Atmosphäre herzustellen – wie wir aus den Interviews wissen. Sie bekommen diese Flächen im normalen Alltag kaum gefüllt und fühlen sich mitunter dort verloren.

*„Der Gemeinschaftsraum ist riesig, den füllt man nicht mit 10 Leuten, da braucht man schon 20-30, damit sich der Platz auch lohnt.“ (Wuppertag Griffenberg - Bewohnerin, 25 Jahre, 4er-WG)*

**Schlussfolgerung:** Es kann also empfohlen werden, insgesamt großzügig BGF für gemeinschaftliche Nutzung vorzusehen. Dabei sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die einzelnen Räume nicht zu groß sind, um auch bei kleineren Gruppengrößen Aufenthaltsqualität zu bieten.

#### Ergebnisse zur funktionalen Festlegung der Gemeinschaftsräume

Bezogen auf die verschiedenen funktionalen Festlegungen zeigen die Daten der Befragung, dass vor allem ein *Lernraum* das Potential besitzt, sich positiv auf die Zufriedenheit auszuwirken. Dieser Zusammenhang ist dabei besonders bei den Bewohnerinnen und Bewohnern der Einzelapartments zu beobachten. Dies deutet darauf hin, dass den Personen in den Einzelapartments das Arbeiten für die Universität besonders wichtig ist und ein zentraler gemeinschaftlicher Lernraum hier als ein Standortvorteil gesehen wird. Eventuell besteht bei den Personen aus Einzelapartments aber auch ein erhöhtes Bedürfnis nach einem „Ausweichraum“, da sich sonst der gesamte Wohnalltag lediglich in einem Raum abspielt.

*„Es wäre nett gewesen, wenn man noch einen Raum hätte, wo es Internet gibt und wo man außerhalb der Wohnung noch irgendwo die Möglichkeit hätte zu sitzen und zu Lernen, um sich den Ablenkungen der Wohnung zu entziehen.“ (Bremerhaven - Bewohnerin, 24 Jahre, 2er-WG)*



Abbildung 47 Hausgemeinschaftsraum in Berlin-Marzahn, der fürs Lernen in Gruppen geeignet ist. [©thoma architekten/Thomas Bruns]

Ein Vergleich der Wohnheime zeigt außerdem, dass in den Wohnheimen, die einen zentralen Lernraum zur Verfügung stellen, die Möglichkeiten zum Arbeiten für die Uni durch die Bewohnerschaft besser eingeschätzt werden. Zwar werden diese Räume nur von einer Minderheit regelmäßig genutzt, ihre bloße Verfügbarkeit wird jedoch von einem Großteil explizit gelobt. Lernräume bieten zudem eine niedrigschwellige Möglichkeit um „unter Leuten“ zu sein und tragen damit zur Reduktion von Einsamkeit bei (vgl. Abbildung 47).

*„Ich nutze den Lernraum, wenn ich mal eine Abwechslung brauche, einen anderen Kontext.“  
(Bochum - Bewohner, 21 Jahre, Einzelapartment)*

Aus den Interviews wissen wir außerdem, dass ein *Sportraum* zwar von einigen wenigen Personen gerne und regelmäßig genutzt wird, er jedoch für die Mehrheit der Befragten keinen maßgeblichen Mehrwert darstellt, tendenziell sogar von vielen als überflüssig beurteilt wird. Zudem muss die Zugänglichkeit zu Sporträumen meistens aus Versicherungsgründen recht aufwendig organisiert werden, was die Nutzung in der Regel erschwert. Hier bietet es sich eher an, eine Sportmöglichkeit im Außenbereich zu schaffen, wie es in Kassel geplant ist.

Die Idee einer *Eventküche*, umgesetzt in einigen Wohnheimen, erfährt in der Praxis nur wenig Anklang bei der Bewohnerschaft. Auch wenn die Eventküchen in Jena und Erfurt auf Grund der Corona-Beschränkungen im Untersuchungszeitraum verschlossen blieben, kann auf Basis der Interviews bereits festgestellt werden, dass eine Eventküche von den Befragten kritisch gesehen wird. Zum einen stellten sie in Frage, ob sich diese großen Räumlichkeiten überhaupt füllen ließen, zum anderen merkten sie an, dass die kostspielige Ausstattung der Küchen eine unbeschwerte Nutzung eher unwahrscheinlich mache. Sie plädierten daher für kleinere und einfacher ausgestattete Küchen, in denen ein spontanes gemeinsames Abendessen möglich sei.



Abbildung 48 Hausgemeinschaftlich nutzbare Eventküche in Erfurt ZK. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler]

Eindeutig sind die Ergebnisse hingegen in Bezug auf das besondere Potential kleinerer (*Etagen-)Gemeinschaftsküchen* wie in Bochum. Diese fördern die Gemeinschaftsbildung maßgeblich. Insbesondere wenn ihr Zugang unkompliziert ist und sie exklusiv von kleineren räumlichen Einheiten, bspw. Etagen, genutzt werden können. Das soziale Leben von Studierenden konzentriert sich häufig im Wesentlichen auf gemeinsames Kochen, Essen und Feiern. Gegebenenfalls wird auch noch gemeinsam für die Uni gearbeitet. Nur wenn Beziehungen zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern freundschaftlich werden, kommen weitere Aktivitäten hinzu. Damit kommt der Küche, als Ort, an dem gekocht und gegessen wird, in jedem Fall eine besondere Bedeutung für die Gemeinschaftsentwicklung zu. Eine Gemeinschaftsküche bietet gerade Personen aus den Einzelapartments die Möglichkeit, in größerer Runde (ob mit Nachbarn oder Gästen) zu kochen, zu essen und zusammensitzen, wenn sie dies nicht in ihrem Individualraum tun möchten (aus Platzgründen oder Gründen der Privatsphäre). Aber auch die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohngemeinschaften weichen gerne in solche externen Gemeinschaftsküchen aus, um Nutzungs- oder Lautstärkekonflikte innerhalb der WGs zu umgehen. Da die Mehrheit der Apartments in den untersuchten Wohnheimen nicht über einen eigenen Backofen verfügen, stellen Backöfen in den Gemeinschaftsküchen einen erheblichen Pull-Faktor für die Nutzung dar.

*Nutzungsoffene Gemeinschaftsräume* (ohne Küche oder freizeitleiche Ausstattung) finden eher weniger Anklang. In den Interviews wird deutlich, dass solche Räume vorzugsweise für private Feiern gebucht wurden, sie in den Alltag jedoch kaum genutzt werden und damit kaum eine integrative Wirkung entfalten können. Der Gemeinschaftsentwicklung in den Wohnheimen ist durch private Feiern in der Regel eher wenig gedient, insbesondere dann, wenn daraus Schallschutzprobleme entstehen. Wenn nutzungs-offene Gemeinschaftsräume für Parties etc. zur Verfügung gestellt werden sollen, braucht es in jedem Fall ein verbindliches Buchungssystem, mit deren Hilfe auch Verantwortlichkeiten bspw. zu Schallschutz oder Sauberkeit durchgesetzt werden können. Bei freiem Zugang kommt es sonst schnell zu Konflikten im Haus. Abgesehen von privaten Veranstaltungen, sehen die meisten Befragten eher keinen Nutzen in solcherlei Räumlichkeiten. Es stellt sich daher die Frage, ob solche Räume sinnvoll sind. Gleichwohl haben die Interviews aufgezeigt, dass viele Bewohner sehr wohl einen Raum vermissen, in dem sie tagsüber im Alltag gemeinsam Zeit verbringen können, spontan und niedrigschwellig. Dieser Raum sollte zentral gelegen, gut einsehbar und ansprechend gestaltet sein. Er sollte Angebote für die Freizeitnutzung machen (Sofas, Kicker, Tischtennis etc.) und unkompliziert betreten werden können.

*„Ich würde mir einen Ort wünschen, wo wir uns so ganz ungezwungen treffen können, wo es auch nicht komisch ist, dass man sich begegnet.“ (Jena - Bewohnerin, 21 Jahre, 2er-Apartment)*



Abbildung 49 Mit einem Tischkicker ausgestatteter Raum in Kassel: Erhöht die Attraktivität und gibt Anlass für Begegnung. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler]

**Schlussfolgerung:** Gemeinschaftsräume sollten nicht funktionsoffen gestaltet sein, sondern eine Funktion übernehmen und entsprechend ausgestattet werden. Lernräume bieten sich im Kontext einer Universität gut an, machen keinen Lärm und werden von Studierenden als Qualitätsmerkmal gelobt. Für Eventküchen sehen die Befragten hingegen kaum Anwendungsfälle und auch große funktionsoffene Räume werden zwar für private Feiern genutzt,



tragen jedoch in der Gesamtheit nicht zu einer erhöhten Wohnqualität oder besseren Gemeinschaftsentwicklung bei. Hier sollte stattdessen auf dezentrale Gemeinschaftsküchen oder kleinere Räume mit Aufenthaltsqualität (Sofas, Kicker, Tischtennis) gesetzt werden. Ein Sportraum spricht wiederum lediglich eine Minderheit an Personen an und kann leicht durch eine Sportmöglichkeit im Außenbereich ersetzt werden.

*„Die Gemeinschaftsräume sind nicht so ausgestattet, als dass ich davon irgendeinen Mehrwert hätte. Auch ist die Möblierung nicht besonders ansprechend.“ (Berlin Marzahn - Bewohnerin, 27 Jahre, Einzelapartment)*

## AUßENBEREICHE

Welche Bedeutung haben die Außenbereiche für das Wohlbefinden und die Gemeinschaftsentwicklung? Die Außenbereiche der Wohnheime—sofern vorhanden—haben potenziell eine ähnliche Funktionen wie die Gemeinschaftsflächen im Innenraum. Entscheidend sind dabei ihre Gestaltung und allgemeine Aufenthaltsqualität.



Abbildung 50 Hausgemeinschaftlicher Raum im Erdgeschoss Hamburg Harburg. [© Stiftung Auszubildendenwerk]

## Ergebnisse

In den Interviews wurden vorhandene Außenbereiche von vielen Gesprächspartnern als Bereicherung gelobt. Insbesondere während der pandemiebedingten Kontaktbeschränkungen in den Innenräumen, boten Außenbereiche eine Möglichkeit, mit anderen Bewohnerinnen und Bewohnern oder Gästen zusammensitzen und soziale Aktivitäten durchzuführen. Dabei wurden häufig auch informelle Treffpunkte kreiert, bspw. auf Treppenstufen oder angrenzenden Parkplätzen oder Freiflächen (vgl. Abbildung 51). Die Außenbereiche waren für viele der einzige Ort im Wohnheim, wo es die Möglichkeit für spontane und zufällige Begegnungen gab. Hinzu kommt, dass der Außenbereich ein

niedrigschwelliges Nutzungsangebot macht, da es keines wirklichen Nutzungsgrundes bedarf: Allein die frische Luft rechtfertigt bereits den Aufenthalt. Trotz dieser sozialen Funktion und der grundsätzlichen Befürwortung durch die Bewohnerschaft bergen Außenbereiche auch Konfliktpotential, wie die Evaluation zeigen konnte. In mehreren Interviews wurden Lautstärkeprobleme thematisiert, die sich ergeben, wenn die Außenbereiche im Sommer abends oder auch nachts genutzt werden und sich Personen rücksichtslos verhielten. Insbesondere Innenhöfe führen hier besonders häufig zu Konflikten auf Grund der Schallentwicklung.

*„Wir haben einen sehr schönen Innenhof, der ist mittlerweile sogar richtig begrünt.“ (Frankfurt - Bewohnerin, 32 Jahre, 2er-WG)*



Abbildung 51 Außentreppe zum Park in Heiligenhaus. [© Hans Jürgen Landes, Dortmund]

Diese Ergebnisse der Interviews konnten durch die Onlinebefragung teilweise bekräftigt werden. Laut der Daten nutzt allerdings lediglich ein Viertel der Befragten die Außenbereiche regelmäßig im Alltag (Abbildung 522). Auch die Zufriedenheit und das Wohlbefinden werden — statistisch gesehen — durch die Außenbereiche nur geringfügig gesteigert. Wesentlich für positive Effekte ist dabei, dass die Außenbereiche ansprechend gestaltet sind und eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Dann zeigen die Daten, dass ein Außenbereich durchaus einen positiven Einfluss auf die Entwicklung der Hausgemeinschaft haben kann. Besonders die Bewohnerinnen und Bewohner der Einzelapartments sind besser in die Hausgemeinschaft integriert, wenn es einen Außenbereich gibt. Das hängt vermutlich damit zusammen, dass Außenbereiche einen positiven Einfluss auf die Möglichkeiten zur Begegnung haben.

*„Im Sommer haben wir die Terrassen wirklich viel genutzt, saßen da eigentlich jeden Abend und haben einfach geredet oder so.“ (Kassel - Bewohner, 25 Jahre, 3er-WG)*

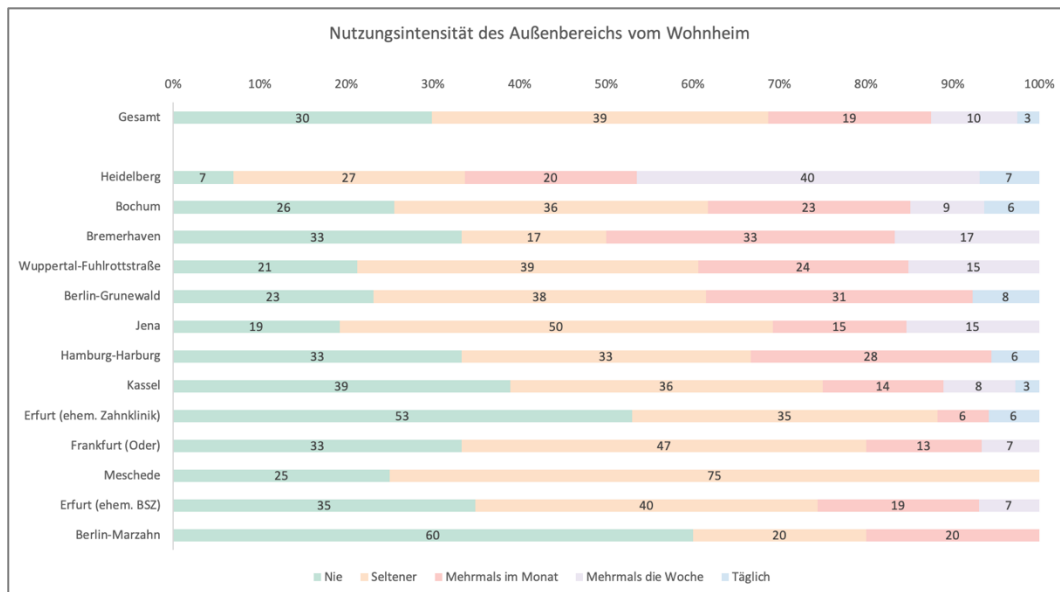


Abbildung 52: Nutzungsintensität des Außenbereichs vom Wohnheim

**Schlussfolgerung:** Nach Möglichkeit sollte in jedem Wohnheim ein Außenbereich zur Verfügung stehen, der formelle oder informelle Treffpunkte und Orte zum Verweilen bietet. Dies fördert das soziale Miteinander und die Gemeinschaftsentwicklung im Wohnheim—insbesondere auch bei den Bewohnerinnen und Bewohnern der Einzelapartments. Allerdings sollten die Außenbereiche so gestaltet sein, dass eine Lärmbelästigung unwahrscheinlich wird. Innenhöfe erscheinen hier kontraproduktiv. Bei beengten Verhältnissen können Dachterrassen eine gute Alternative bieten.

### Analyseebene: Sozialräumliche Gegebenheiten

#### LAGE UND ZENTRALITÄT DES WOHNHEIMS

Wie wird die individuelle und gemeinschaftliche Wohnheimnutzung von der Lage und der Zentralität des Wohnheims beeinflusst, z. B. in Hinsicht auf die Anwesenheitszeiten oder ausgeübten Aktivitäten? Allgemein liegt die Annahme nahe, dass eine periphere Lage und somit ein ggf. eingeschränktes Angebot der Alltags- und Freizeitgestaltung im Umfeld ein stärkeres Bedürfnis nach Gemeinschaftsbindung und Aktivitäten im Wohnheim hervorruft.

#### Ergebnisse:

Auf Basis der Evaluationsdaten erscheint es so, dass der Einfluss der Zentralität des Wohnheims insgesamt nur sehr begrenzt ist, was aber nicht bedeutet, dass die Lage gänzlich unerheblich ist. Vielmehr ist die Attraktivität der Lage entscheidend, die sich nicht nur aus der Zentralität oder der verfügbaren Infrastruktur ergibt. Auch die Nähe zur Universität, Naherholungsmöglichkeiten und Verkehrslärm spielen eine wichtige Rolle. So kann eine attraktive dezentrale Lage die Zufriedenheit und das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner positiver beeinflussen als eine benachteiligte zentrale Lage. Beispielsweise wird von der Bewohnerschaft in Berlin-Grünwald die Nähe zur Natur und zur Universität gelobt, was die

Entfernung zur Innenstadt nicht als Manko erscheinen lässt. Auf der anderen Seite wird die Lage des Wohnheims in Berlin-Marzahn von vielen als wesentliche Einschränkung empfunden, da hier die Dezentralität nicht durch andere Qualitätsmerkmale der Lage kompensiert wird. Das Wohnheim liegt — anders als das in Berlin-Grünwald — in einem sozialräumlich deprivierten Stadtteil, weit entfernt von allen Universitäten und dazu noch nicht in naturnaher Umgebung. Abgesehen von diesem Einzelfall hat die Lage aber einen geringen Einfluss. Zentralität, Infrastruktur und Nahversorgung haben kaum einen Einfluss auf Zufriedenheit, Gemeinschaftsentwicklung und Aufenthaltszeiten. Relevant ist vor allem die Nähe zur Universität, wie in den Interviews immer wieder betont wird. Die Nähe zur Universität wurde häufig als entscheidendes Auswahlkriterium genannt.

### **Analyseebene: Betriebliche Gegebenheiten**

#### BEWOHNERAUSWAHL UND -ZUSAMMENSETZUNG

Durch die Zusammensetzung der Wohngemeinschaften kann die Verwaltung Einfluss auf die Gemeinschaftsentwicklung nehmen. Welche Verfahrensweisen sind hierbei vielversprechend und praktikabel? Während einige Heime ihre Plätze ausschließlich nach Wartelisten bzw. dem Prinzip *first-come-first-served* vergeben, wählen andere ihre Bewohner bewusst aus oder gewähren bestehenden Wohngemeinschaften ein Mitspracherecht bei der Neubelegung von Zimmern. Welche Konsequenzen ergeben sich daraus für das soziale Leben in den Häusern?

#### Ergebnisse zur Bewohnerauswahl bzw. Platzvergabe

In Bezug auf die Vergaberichtlinien von Wohnplätzen stand die Evaluation vor der Herausforderung, dass diese nicht immer gänzlich eindeutig bestimmt werden konnten. In den meisten Fällen gibt es zwar ein offizielles Protokoll, das insbesondere in den von Studierendenwerken betriebenen Wohnheimen auch relativ strikt umgesetzt wird, jedoch machen viele Verwaltungen diverse Ausnahmen oder haben in die Vergaberichtlinien im Verlauf der ersten Monate an die jeweiligen Gegebenheiten angepasst.

In der Praxis greifen viele Wohnheimverwaltungen auf ein mehr oder weniger standardisiertes Bewerbungsverfahren zurück, das häufig auch eine Warteliste einschließt. Ergänzend sind zumindest innerhalb der Wohngemeinschaften häufig aber auch Vorschläge für neue Mitbewohnerinnen und Mitbewohner zulässig, die in der Regel auch berücksichtigt werden. Einige Verwaltungen ermöglichen zudem, dass Paare, befreundete Personen oder Kommilitonen gemeinsam eine Wohnung beziehen, sofern eine geeignete verfügbar ist. Aus den qualitativen Interviews wissen wir, dass ein solches Vorgehen, das die Wünsche der Wohngemeinschaften berücksichtigt, sich positiv auf das Wohlbefinden und die Gemeinschaftsentwicklung innerhalb der Gemeinschaftsapartments auswirkt. Umgekehrt wird ein sehr striktes, zentral organisiertes Vergabesystem, das Bewohnerinnen und Bewohnern von Wohngemeinschaften kein Mitspracherecht einräumt und die Belegung relativ wahllos zusammenwürfelt, von vielen als Belastung, wenn nicht als Zumutung empfunden. Gerade in kleinen Wohngemeinschaften mit lediglich zwei Personen kann ein unpassende Zusammensetzung mit sehr unterschiedlichen Alltagsroutinen zu großem Frust und einer erheblichen Einschränkung der Wohnqualität führen. Die Verwaltungen müssen hier gut abwägen zwischen ihrem verständlichen Anspruch, die Plätze fair und nach Bedürftigkeit zu vergeben und dem Ziel, harmonische und emotional stabilisierende Wohngemeinschaften zu schaffen.

## Willkommen beim Hochschul-Sozialwerk Wuppertal

### Online-Bewerbung

Sehr geehrte Bewerber/innen um einen Wohnheimplatz,

bevor Sie das Online-Formular zur Bewerbung um einen Wohnheimplatz ausfüllen, lesen Sie bitte unbedingt die folgenden Hinweise:

Sie können sich frühestens 90 Tage vor dem gewünschten Einzugsstermin bewerben.

Wir benötigen von Ihnen entweder: eine aktuelle Studienbescheinigung, Ihre Zulassung oder einen schriftlichen Nachweis, dass Sie an der BUW oder an einer anderen Wuppertaler Universität tätig sein werden. Bei Anfragen für ein Kurzpraktikum oder andere Kurzzeitvermietungen bitte die entsprechenden Schreiben schicken. Bitte laden Sie Ihre Unterlagen unter dem Feld „Dokumente hochladen“ hoch. Ohne eines dieser Formulare ist eine Bewerbung nicht möglich.

Leider können wir nicht alle Bewerber/innen mit einem Wohnheimplatz versorgen, es entsteht kein Rechtsanspruch auf ein Zimmer durch die Bewerbung. Je mehr Mietobjekte und Wohnarten Sie in Ihrer Bewerbung angeben, desto größer wird die Chance auf ein Angebot.

Frei werdende Plätze werden unabhängig von der zeitlichen Reihenfolge des Bewerbungseingangs vergeben. Wir bevorzugen bspw. Bewerbungen aus entfernter liegenden Wohnorten und bitten die Studierenden aus der Region hierfür um Verständnis.

Auch versuchen wir in jedem Semester eine möglichst große Zahl von „Erstsemestern“ unterzubringen.

Sobald ein passender Wohnheimplatz für Sie zur Verfügung steht, erhalten Sie ein Angebot ausschließlich per E-Mail. Um sicherzustellen, dass Sie unsere Nachrichten erhalten, fügen Sie uns als sicheren Absender zu Ihrem E-Mail Konto hinzu. Sollten Sie sich nicht innerhalb der genannten Frist melden, löschen wir Ihre Bewerbungsdaten.

Da die Plätze in der Regel bis zum letzten Tag vor dem Neueinzug noch vermietet sind, ist eine Besichtigung in der Regel nicht möglich. Sie können sich jedoch auf eigene Initiative die Wohnanlagen anschauen, eventuell ist Ihr Vermieter mit einer spontanen Kurzbesichtigung einverstanden.

Sie stimmen der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten gem. Artikel 6 der EU-Datenschutzgrundverordnung, die zum Erhalt eines Wohnheimplatzes erforderlich sind, zu.

Ihr WohnraumService des Hochschul-Sozialwerkes Wuppertal

Angaben zum Mietobjekt

Ort\*

Gewünschtes Mietobjekt\*

Wohnheimauswahl\*

Hochschule\*

Gewünschter Einzugsstermin\*

Mietobergrenze  €

Gewünschte Mietdauer  Monate

Angaben zur Person

Name\*

Vorname\*

Geburtsdatum\*

Geschlecht\*

Nationalität\*

Abbildung 53 Online-Bewerbungsmaske des Hochschul-Sozialwerkes Wuppertal. .

[© <https://tl1host.eu/SWW/index.html#admission>]

**Schlussfolgerung:** Das Vergabeverfahren von Wohnheimplätzen ist bei der angespannten Wohnsituation in vielen Universitätsstädten recht heikel. Eine Vergabe nach Warteliste oder Bedürftigkeit erscheint daher zunächst fair und angebracht. Gleichzeitig zeigen die Ergebnisse der Evaluation, dass hieraus nicht selten konflikthafte Konstellationen in den Wohngemeinschaften entstehen, die die Wohnqualität und das Wohlbefinden der Betroffenen wesentlich beeinträchtigen. Es ist daher zu empfehlen, dieses Verfahren aufzuweichen und auch den Zuzug von Freunden, Partnern oder Kommilitonen zu ermöglichen. Zumindest sollten die Bewohnerinnen und Bewohner von Wohngemeinschaften bei der Neubelegung von Zimmern ein gewisses Mitspracherecht bekommen. Die Ergebnisse der Interviews geben Hinweise darauf, dass stabile, freundschaftliche Beziehungen in einzelnen

Wohngemeinschaften einen Ausstrahlungseffekt auf die Gemeinschaftsentwicklung im Umfeld, also auf das ganze Haus, haben können.

In diesem Zusammenhang ist natürlich auch interessant, welche Gründe für die Wahl eines bestimmten Wohnheims aus Sicht der Befragten bestehen. Warum bewerben sich die Studierenden für ein bestimmtes Wohnheim? Die Ergebnisse der Befragung gehen aus Tabelle 9 hervor. Die wichtigsten drei Gründe, die angegeben werden, sind eine gute Lage (Nähe zur Hochschule), die moderne und gute Ausstattung und die Miete. Weitere Auswahlgründe beziehen sich auf das Zusammenleben mit Anderen und Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche am Studienort.

<b>Wohnheimauswahl</b>		
<b>Auswahlgründe</b>	<b>Mittelwerte</b>	<b>Rangplatz</b>
Gute Lage (z. B. Nähe zur Hochschule)	4.03	1
Moderne bzw. gute Ausstattung	3.89	2
Niedrige Miete	3.86	3
Zusammenleben mit anderen Studierenden	3.12	4
Keine angemessene Alternative	2.65	5
Zeitmangel bei der Wohnungssuche	2.58	6
Freunde/Kommilitonen wohnen bereits dort	1.76	7

Mittelwertvergleich; 1 = gar nicht relevant ... 5 = außerordentlich relevant; N = 299.

Tabelle 9. Mittelwertvergleich der Begründung für die Wohnheimwahl

### Ergebnisse zur Zusammensetzung der Wohngemeinschaften

Wirkt sich die Zusammensetzung der Bewohnerschaft eines Wohnheims als Ganzes (Hausgemeinschaft) auf die Gemeinschaftsentwicklung aus? Hier ist zu berücksichtigen, welche unterschiedlichen Anforderungsprofile und Ansprüche die verschiedenen Nutzergruppen mit in das Wohnumfeld einbringen. Reine Azubiwohnheime wie in Hamburg sind anders einzuordnen als reine Studierendenwohnheime oder Mischformen (Heidelberg), da Aspekte wie Alltagsgestaltung aber auch die Altersstruktur weit auseinandergehen können.

### Ergebnisse

Die Ergebnisse der Befragung legen nahe, dass jüngere Personen tendenziell eher unzufrieden mit den Wohnverhältnissen sind und sich auch seltener im Wohnheim aufhalten als ältere. Aus den Interviews wissen wir zudem, dass jüngere Befragte stärker unter den Einschränkungen der Pandemie litten, sich häufiger einsam gefühlt haben und daher auch vermehrt längere Zeit bei den Eltern verbrachten, was wiederum das Einleben im Wohnheim erschwerte—ein sich selbst verstärkender Prozess.

*„Ich weiß, dass die meisten Bewohnerinnen und Bewohner nicht sehr begeistert davon sind, mit Fremden einfach zusammengewürfelt zu werden, ohne die Möglichkeit zu haben, sich vorher kennenzulernen.“ (Bremerhaven - Bewohnerin, 24 Jahre, 2er-WG)*

Der Vergleich zwischen Studierenden und Auszubildenden war auf Basis der verfügbaren Daten nur sehr eingeschränkt möglich, da sich nur eines der Azubiwohnheime an der Onlinebefragung beteiligte. Die Generalisierbarkeit der Ergebnisse ist daher kaum möglich.



Die Zusammen mit den Informationen aus den Interviews deutet aber einiges darauf hin, dass Azubis unzufriedener mit ihrer Wohnsituation sind als Studierende (auch unter der Kontrolle des Alters) und dass sie deutlich unglücklicher sind. Die Azubis unternehmen weniger gemeinschaftliche Aktivitäten innerhalb der Wohngemeinschaften und auch das Gemeinschaftsgefühl ist weniger stark ausgeprägt<sup>6</sup>. Eine Erklärung für diese Ergebnisse könnte die größere Varianz in den Tagesabläufen bei den Azubis sein und die möglicherweise größere Heterogenität entlang soziodemographischer Faktoren, die gemeinsame Aktivitäten und ein Gemeinschaftsgefühl erschweren.

#### BETREIBERAKTIVITÄTEN UND GEMEINSCHAFTSKOORDINATION

Wie beeinflussen das Handeln der Wohnheimverwaltung, die durch sie organisierte Gemeinschaftskoordination bzw. durch sie organisierte Veranstaltungen die Form und Aktivitäten der Hausgemeinschaft? Die Projekte bilden auch hier potenziell eine große Bandbreite verschiedener Konzepte ab. Eine zentrale Koordination von Gemeinschaftsaktivitäten durch bestehende Betriebsstrukturen existiert vor allem bei den Gebäuden der Studierendenwerke (u. a. Jena, Erfurt, Bochum). Ein bedeutsamer, auch persönlicher, Aufwand durch die Wohnheimverwaltung erfolgt außerdem auch in den Azubiwohnheimen in Hamburg-Steilshoop und Hamburg-Harburg, in denen eine teils intensive Betreuung der Bewohner stattfindet. Im Gegensatz dazu werden andernorts (u.a. Heidelberg, Wuppertal-Fuhlrottstraße) Strukturen zur studentischen Selbstverwaltung angelegt, wozu auch Anregungen und Freiräume für die Gestaltung von Gemeinschaftsflächen und Außenräumen gehören.

*„Den Betreiber, den nehme ich als sehr freundliches Personal war. Als ich den Schlüssel bekommen habe, da waren die super nett und haben mir alles erklärt und haben mir noch ein paar Infozettel mitgegeben, an wen ich mich wenden kann und sowas.“ (Wuppertag Griffenberg - Bewohner, 24 Jahre, 4er-WG)*

Im Rahmen der Evaluation konnte der Einfluss der Gemeinschaftskoordination angesichts der betrieblichen Einschränkungen durch die Corona-Pandemie nicht wirklich beurteilt werden. Die Verwaltungen der Wohnheime hatten die Gemeinschaftsaktivitäten auf ein Minimum heruntergefahren und vielerorts fanden überhaupt keine zentral organisierten Veranstaltungen statt.

#### Ergebnisse

Die Befragungsdaten legen nahe, dass eine hilfsbereite Wohnheimverwaltung durchaus zur Zufriedenheit der Bewohner beiträgt, auch wenn dieser Effekt im Vergleich zu den baulichen und sozialen Einflussfaktoren eher klein ist. Keinen Einfluss allerdings hat die Beurteilung des Betreibers und seiner Aktivitäten auf die Gemeinschaftsentwicklung. Es ist zu vermuten, dass dieser fehlende Zusammenhang aus der geringen Varianz in den gemeinschaftlichen Aktivitäten während der Coronapandemie resultiert.

*„Ich denke, es wäre gut, der Hausgemeinschaft einen gemeinsamen Start zu geben, z.B. zu Semesteranfang gibts ein Freibier. Irgendwie sowas, um in Kontakt zu kommen.“ (Bremerhaven - Bewohnerin, 24 Jahre, 2er-WG)*

---

<sup>6</sup> Diese Ergebnisse müssen jedoch unter Vorbehalt betrachtet werden, da die Verwaltung in dem einzigen Azubi-Wohnheim während der Corona-Pandemie vergleichsweise umfangreiche Restriktionen erlassen hatte.



Aus den Interviews wissen wir, dass ein System mit Wohnheimtutorinnen und -tutoren, die gewisse Verantwortlichkeiten im Haus übernehmen, gut funktioniert. Diese können sich bspw. um die Organisation von Veranstaltungen (Hamburg-Harburg) oder auch um den Zugang zu Gemeinschaftsräumen (Jena) kümmern. Sie sind Ansprechpersonen für Neuankömmlinge, tragen zur Zufriedenheit in der Hausgemeinschaft bei und befördern mitunter auch die Gemeinschaftsentwicklung. Interessant ist auch, dass in zwei Wohnheimen von sehr positiven Erfahrungen mit politischen Entscheidungsstrukturen berichtet wurde (Wohnheimräte in Berlin-Grunewald und Hamburg-Harburg). In beiden Fällen erhalten die studentischen Gremien ein eigenes Budget, das sie für die Hausgemeinschaft einsetzen können. Dies trägt auch zur Gemeinschaftsbildung und Identifikation mit dem Wohnheim bei. Zudem erhöht es das Verantwortungsbewusstsein für einzelne Gemeinschaftsbereiche.

#### BETREIBENDE INSTITUTION

Spielt es im Betrieb eine Rolle, welche Institution das Wohnheim verwaltet? Die Variowohnungen wurden sowohl von privaten Bauträgern bzw. Wohnbaugesellschaften als auch von Studierenden- bzw. Azubiwerken umgesetzt. Abhängig von der Institution variieren die Standards und Angebote. Unter anderem ist die Bedeutung, die einer zukünftigen Nutzungsänderung beigemessen wird, sehr unterschiedlich ausgeprägt, was sich auf die Planung und Gestaltung der Wohnungen auswirkte. Aber auch das Selbstverständnis der verwaltenden Akteure variiert zum Teil stark, bspw. hinsichtlich ihres Engagements im Wohnheim.

#### Ergebnisse

Die Befragungsdaten deuten darauf hin, dass es keinen Einfluss auf die Zufriedenheit oder das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner hat, ob das Wohnheim von einem Studierendenwerk, einer Wohnbaugesellschaft oder einem privaten Investor betrieben wird. Gleichwohl werden private Institutionen in der Onlinebefragung deutlich positiver bewertet, scheinen engagierter zu sein und kennen die Bedürfnisse der Bewohner besser. Das wurde auch in den ausführlichen qualitativen Interviews deutlich. Da der direkte Einfluss des Betreibers insgesamt aber gering ist, schlägt sich diese unterschiedliche Bewertung nicht in der Gesamtbeurteilung der Wohnheime nieder.

*„Ich fand es super, dass mir alles erklärt wurde. Da merkt man, die haben sich spezialisiert auf Leute, die das erste Mal alleine wohnen. Überall hingen Anleitungen. Der der zuständig war für die Einzüge hat mir alles erklärt, wie der Herd funktioniert, die die Waschmaschine funktioniert.“ (Hamburg Harburg - Bewohnerin, 22 Jahre, 2er-WG)*

#### AUSWIRKUNGEN DER MIETHÖHE

Wie beeinflusst die Miete, deren Höhe sich insbesondere zwischen die Einzelapartments und den Wohngemeinschaften unterscheidet, die Wohnerfahrung?

#### Ergebnisse

Bei den Bewohnerinnen und Bewohnern der Einzelapartments führt eine höhere Miete tendenziell zu mehr Zufriedenheit. Das ist erstaunlich und kann eigentlich nur durch eine nicht berücksichtigte intervenierende Drittvariable erklärt werden. Vermutlich ist für die

Personen in Einzelapartments der Preis kein ausschlaggebendes Kriterium, weshalb sie sich überhaupt dazu entschieden, allein zu wohnen, was in der Regel ohnehin mit Mehrkosten verbunden ist. Unter diesen Voraussetzungen — der Preis ist ein nachgeordnetes Auswahlkriterium für diese Personengruppe — könnte eine bessere Ausstattung in den teureren Apartments möglicherweise den Zusammenhang erklären.

Bei den Wohngemeinschaften ist der Zusammenhang umgekehrt: Hier führt eine höhere Miete zu signifikant weniger Zufriedenheit und Wohlbefinden. Das zeigt sich sowohl auf der Ebene der Befragten als auch beim Vergleich der Wohnheimmittelwerte. In den Wohnheimen mit höherer Miete sind die Zufriedenheit und das Wohlbefinden signifikant geringer.

### ***Folgen der pandemiebedingten Einschränkungen***

Die durch die COVID-19 Pandemie verursachten Einschränkungen haben den Alltag in den Wohnheimen drastisch verändert. Deshalb erschien es notwendig, die architektursoziologische Evaluierung, um weitere Forschungsfragen zu ergänzen. Die zusätzliche Erhebung zu den Bedingungen in der Coronazeit konnte u. a. Auskunft geben über: eventuell veränderte Anwesenheitszeiten in den Wohnheimen und längere Abwesenheiten durch Heimfahrten, Änderungen der in den Heimen unternommenen Aktivitäten und der Sozialkontakte in den Gebäuden sowie die Beeinträchtigung des Wohlbefindens der Bewohnerinnen und Bewohner.

Insgesamt kamen 255 vollständig ausgefüllte Fragebögen der Corona-Befragung zusammen. Auf Basis aller bis dahin bezogenen Wohnheime wurde damit eine Teilnahmequote von 17 Prozent erreicht. Verantwortlich für die niedrige Teilnahmebereitschaft war vor allem die Abwesenheit der Studierenden während der pandemiebedingten Einschränkungen und entsprechend die mangelnde Erreichbarkeit über die bei den Verwaltungen hinterlegten E-Mail-Adressen. Darüber hinaus gibt es eine große Varianz in den Teilnahmequoten für die verschiedenen Wohnheime. Während in einigen Wohnheimen fast ein Drittel der Bewohnerschaft teilgenommen hat (31 Prozent in Hamburg – Helmsweg, 29 Prozent in Erfurt – Nordhäuser Straße 79), gab es in anderen Wohnheimen gar keine Teilnahmen (Hamburg – Steilshooper Straße, Chemnitz – Brühl).

Interessant für die Interpretation der Befragungsergebnisse ist die Tatsache, dass fast neun von zehn der befragten Studierenden (88 Prozent) für das Studium einen Wohnortwechsel vollzogen haben. Mit dem Einzug in das Wohnheim wurden sie also nicht nur mit einer neuen unmittelbaren Wohnumgebung konfrontiert, sondern auch mit einem neuen sozialen und städtischen Umfeld.

### **Ergebnisse**

Die Auswertung der Daten zeigt, dass die Pandemie den Wohnalltag der Bewohnerinnen und Bewohner auf vielfältige Weise beeinflusst hat. Zwei Drittel der Befragten verbrachten während der Pandemie mehr Zeit im Wohnheim, wobei gleichzeitig jeder zweite Befragte öfter für längere Zeit abwesend war. 40 Prozent der Befragten nutzten das Wohnheim nun auch für Aktivitäten, die sie vorher woanders ausführten.

60 Prozent der Studierenden gaben an, sich mehr zurückzuziehen, und jeder zweite vermied es, in Kontakt mit anderen Personen im Wohnheim zu treten. Das hatte Folgen: 39 Prozent der Befragten waren der Meinung, dass sich ihre Beziehung zu der

Hausbewohnerschaft verschlechtert hatte. Drei von vier empfanden diese Situation, in der es nur wenig Austausch mit anderen Personen gab, als ziemlich oder äußerst herausfordernd.

Aus den sozialen Einschränkungen folgte unter anderem, dass die Wohnqualität in den Wohnheimen insgesamt als deutlich reduziert empfunden wurde und das Wohlbefinden der Befragten stark litt. 50 Prozent der Befragten fühlten sich seit dem Beginn der Pandemie unwohler in dem Wohnheim und nur sieben Prozent gaben an, sich wohler zu fühlen. Diese Zahlen sind von besonderer Relevanz, wenn man zu bedenkt, dass die große Mehrheit der Studierenden sich in den ersten Semestern befindet, häufig kürzlich erst zu Hause ausgezogen ist und nun in einer neuen Stadt Fuß zu fassen versucht. Normalerweise steigt die Verbundenheit mit einer Wohnumgebung mit der Zeit, doch während der Pandemie verlief die Entwicklung gegensätzlich. Als Folge können Einsamkeit, Heimweh, psychische Probleme und womöglich auch Studienabbrüche auftreten. Es ist daher sicher auch als eine Folge der Pandemie zu sehen, dass 28 Prozent der Befragten in der Hauptuntersuchung angaben, sich oft oder immer einsam zu fühlen. Unter diesen Voraussetzungen ist es wenig erstaunlich, dass zwei Drittel der Befragten angaben, unter den pandemiebedingten Einschränkungen zu leiden und etwa ein Drittel darüber nachgedacht hat, den Mietvertrag zu kündigen.

### **Wohnzufriedenheit und Wohn-Wohlbefinden**

Ein umfassender Indikator für die Wohnqualität in den Wohnheimen ist die Angabe zum Wohlbefinden beim Wohnen, dem *housing wellbeing*. Hier knüpfen wir an die Forschungen zur Psychophysik des Wohnens der Projektverantwortlichen an (Wegener, 2013). Ausgehend zunächst von Fallstudien in Modellhäusern wurde in dieser Forschung ein Instrument zur Erfassung des Wohn-Wohlbefindens entwickelt und in Bevölkerungsbefragungen eingesetzt (Wegener & Fedkenheuer, 2014; Fedkenheuer & Wegener, 2015). Kennzeichnend für den Ansatz ist, dass Wohn-Wellbeing nicht etwa als Summe einzelner Komfortmessungen erfasst wird, sondern als ein eigenständiges Konstrukt, das Ausdruck unmittelbar erlebter Wohlfahrt beim Wohnen ist. Ihm zur Seite steht die Wohnzufriedenheit, die reflektierender vorgeht und sich an Standards und Vergleichen orientiert (Kahneman, Diener & Schwarz, 1999). *Housing wellbeing* und Wohnzufriedenheit stellen mithin den doppelten Maßstab für erlebtes gutes Wohnen dar.

Wohn-Wellbeing ist ein mehrdimensionales Konzept, das sich ableitet aus den vielfältigen Wohnbedürfnissen (u. a. soziale Aspekte, Aneignungspotential, Grad der Privatsphäre, Identifikation). Als zusammenfassende, bilanzierende Bewertung erfolgt die Operationalisierung von Wohn-Wohlbefinden in der standardisierten Befragung der vorliegenden Studie in der Form: „Wie wohl bzw. unwohl fühlst du dich in deinem Zuhause?“ (sehr unwohl, unwohl, eher unwohl, teils/teils, eher wohl, wohl, sehr wohl). Wohnzufriedenheit wird mit der folgenden Frage erfasst: „Alle Aspekte berücksichtigend: Wie zufrieden bzw. unzufrieden bist du insgesamt mit deiner Wohnsituation? (sehr unzufrieden, unzufrieden, eher unzufrieden, teil/teils, eher zufrieden, zufrieden, sehr zufrieden).“

Aspektzufriedenheit mit:	Wohnzufriedenheit		Wohn-Wohlbefinden	
	Koeffizienten	Rangplatz	Koeffizienten	Rangplatz
Größe des Apartments	3.45**	1	1.75+	3
Schallschutz	3.39**	2	4.08**	1
Privatsphäre	2.78**	3	1.70+	4
Umgestaltungsmöglichkeiten	2.03*	4	1.15	5
Gegenwärtige Möblierung	1.89+	5	0.07	8
Aussicht aus dem Fenster	-1.10	6	-0.91	6
Lichtverhältnisse	0.24	7	-0.47	7
Farbton der Wände/Möbel	-0.15	8	2.44*	2

Regressionsanalysen;  $r^2 = 0.58 / 0.50$ ; \*\*  $p < 0.01$ ; \*  $p < 0.05$ ; +  $< 0.10$ ;  $N = 92$ .

Tabelle 10. Regressionsanalysen der Gesamtzufriedenheit in Einzelapartments

Aus der vergleichsweisen geringen Kovarianz beider Variablen von  $cov = .59$  ist ersichtlich, dass die Messungen tatsächlich unterschiedliche Konzepte empfundener Wohnqualität erfassen: den Eindruck unmittelbaren Wohlfühlens beim Wohnen einerseits und die beurteilende, Vor- und Nachteile abwägende Zufriedenheitseinschätzung andererseits.

Als abhängige Variablen haben Wohlbefinden und Zufriedenheit besondere Relevanz, weil man in der Auswertung die jeweiligen Anteile am Zustandekommen beider Bewertungen in Regressionsanalysen bestimmen und gegenüberstellen kann. Wovon hängen das Wohn-Wohlbefinden und die Wohnzufriedenheit in den Wohnheimen ab?

Wenn wir die Bewohnerinnen und Bewohner in Einzelapartments und in WGs getrennt betrachten, ergeben sich unterschiedliche Gewichtungen für die Zufriedenheit von Einzelaspekten des Wohnens an der Gesamtzufriedenheit bzw. am Wohn-Wohlbefinden. Tabelle 10 stellt die Gewichtungsfaktoren (Regressionskoeffizienten) und Rangplätze für die Bewohner von Einzelapartments aller Wohnheime gegenüber. Tabelle 11 nimmt dieselbe Gegenüberstellung für die Wohngemeinschaften vor.

Es wird deutlich, dass für das Wohlfühlen in Einzelapartments Schallschutz der mit Abstand wichtigste Gesichtspunkt ist, gefolgt von der ästhetischen Kategorie des Wandfarbtons und der Einbaumöbel. Die Zimmergröße nimmt den dritten Platz ein. Im reflektierteren Zufriedenheitsurteil sind Größe, Schallschutz und die Wahrung der Privatsphäre die wichtigsten Kriterien. Es gibt hier also durchaus Nuancen in der subjektiven Bewertung des Wohlfühlens und der Zufriedenheit.

Aspektzufriedenheit mit:	Wohnzufriedenheit		Wohn-Wohlbefinden	
	Koeffizienten	Rangplatz	Koeffizienten	Rangplatz
I-Raum: Größe des Individualraums	3.24**	1	1.63	3
I-Raum: Privatsphäre	2.65**	2	1.57	4
I-Raum: Gegenwärtige Möblierung	1.88+	3	0.03	15
G-Bereich: Größe des Gemeinschaftsb.	1.88+	4	-0.11	13
I-Raum: Farbton Wände/Möbel	1.33	5	2.50*	1
G-Bereich: Umgestaltung	1.25	6	2.01*	2
I-Raum: Umgestaltung	0.98	7	-0.14	12
G-Bereich: Gegenwärtige Möblierung	0.96	8	1.20	6
I-Raum: Lichtverhältnisse	0.71	9	0.32	10
G-Bereich: Schallschutz	-0.67	10	-0.54	9
G-Bereich: Aussicht aus dem Fenster	0.59	11	1.50	5
I-Bereich: Aussicht aus dem Fenster	0.57	12	1.15	7
G-Bereich: Farbton Wände/Möbel	0.33	13	-0.58	8
I-Raum: Schallschutz	0.11	14	0.19	11
G-Bereich: Lichtverhältnisse	-0.10	15	0.04	14

I-Raum: Individualraum; G-Bereich: Gemeinschaftsbereich

Regressionsanalysen;  $r^2 = 0.55 / 0.37$ ; \*\*  $p < 0.01$ ; \*  $p < 0.05$ ; +  $p < 0.10$ ; N = 199.

Tabelle 11. Regressionsanalysen der Gesamtzufriedenheit in Wohngemeinschaften

Bei den Wohngemeinschaften ist das Bild etwas anders (Tabelle 11). Während die Wohnzufriedenheit dort ebenfalls in erster Linie von der Größe und der Schallisolierung des Individualraums abhängt, stehen die Farbgestaltung und die Möglichkeit, im Gemeinschaftsbereich Umgestaltungen vornehmen zu können, für das Wohn-Wohlbefinden im Vordergrund. Die Zimmergröße des Individualraums kommt für das Wohlbefinden erst an dritter Stelle.

## EVALUATIONSBEZOGENE EMPFEHLUNGEN

### ***Wohntypologien und Wohngemeinschaftsgrößen***

(1) Es zeigt sich, dass es die eine optimale Wohntypologie für alle Studierenden (resp. Auszubildende) nicht gibt, sondern verschiedene Bewohnertypen verschiedene Wohntypologien verlangen. Empfehlenswert ist daher, in der Planung auf einen Mix von Einzelapartments und Wohngemeinschaften zu setzen. Das tendenziell höhere Maß an Zufriedenheit und Wohlbefinden in den Wohngemeinschaften spricht dafür, in zukünftigen Wohnheimen nicht nur auf Einzelapartments zu setzen. Gerade jüngere Studierende sollten auf das erhöhte Risiko für Einsamkeit in den Einzelapartments hingewiesen werden. Wohnheime mit einer hohen Anzahl oder gar ausschließlich Einzelapartments sollten gesteigerten Wert auf die Schaffung leicht zugängliche Orte für spontane Begegnungen legen, um Gemeinschaft zu ermöglichen.

(2) Zur Größe der Wohngemeinschaften kann man feststellen, dass die Anzahl der Personen und auch der Grad der dortigen Vergemeinschaftung keinen Einfluss auf das Wohlbefinden und die Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner haben. Zweier-Apartments schneiden in etwa gleich ab wie größere Gemeinschaften.

### ***Geräumigkeit der Privat- und Gemeinschaftsbereiche***

(3) Die Größe der Einzelapartments bzw. Individualräume und die Zufriedenheit mit deren Geräumigkeit wirken sich zwar positiv auf die Gesamtzufriedenheit mit dem Wohnheim aus, beeinflussen das Wohlbefinden der Bewohnerschaft aber nur begrenzt. Die Zufriedenheit wird dabei eher durch die individuellen Ansprüche der jeweiligen Person bestimmt, als durch die tatsächlichen Abmessungen der Räume. Die Ergebnisse zu den Vario-Wohnheimen zeigen, dass durchaus auch mit kleinen, qualitativ hochwertig gestalteten Räumen, eine hohe Zufriedenheit und Wohlbefinden erreicht werden können. Ein geschickt angelegter Grundriss und eine effiziente Flächenausnutzung können die Wahrnehmung der Wohnqualität durch die Bewohnerschaft positiv beeinflussen, auch, wenn objektiv gesehen nicht mehr Platz vorhanden ist.

(4) Für die Größe der Gemeinschaftsbereiche in den Wohngemeinschaften gilt das allerdings nicht: Hier hat Geräumigkeit einen positiven Einfluss auf Zufriedenheit, das Wohlbefinden und die Gemeinschaftsentwicklung. Beengte Verhältnisse im Gemeinschaftsbereich beeinträchtigen die Wohnqualität und Gemeinschaftsaktivitäten signifikant. Dies spricht in den Wohngemeinschaften für eine Flächenverteilung zugunsten der gemeinschaftlich genutzten Räume.

### ***Privates Badezimmer und eine geteilte Küche***

(5) Private Badezimmer werden als gehobene Ausstattung zwar von der Bewohnerschaft honoriert, haben aber kaum Einfluss auf die empfundene Wohnqualität. Die Bruttogrundfläche, die für ein privates Badezimmer aufgewendet werden muss, ist in den Wohngemeinschaften für die Küche sinnvoller eingesetzt.

(6) Die räumliche Beschaffenheit der Küchen beeinflusst die Wohnqualität in den Wohnheimen wesentlich. Insbesondere in den Wohngemeinschaften haben die Grundrissentcheidungen nachweisbare Folgen für die Funktionalität, Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Gemeinschaftsküchen und damit auch für die Gemeinschaftsaktivitäten und die Wohnzufriedenheit. Die Bedeutung der geteilten Küche als sozialer Ort sollte nicht unterschätzt

werden und sich in Dimensionierung und Gestaltung widerspiegeln. Dazu zählen unter anderem auch natürliche Belichtung und ein funktionierender Schallschutz.

### ***Privatsphäre und Schallschutz***

(7) Ein Wohnheim, das den Anspruch hat, soziales Leben zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern zu fördern, sollte ein besonderes Augenmerk auf das Thema Schallschutz legen. Neben den entsprechenden physikalischen Vorkehrungen kann die Lage der Gemeinschaftsräume im Gebäude bereits wesentlich dazu beitragen, Lärmbelästigungen zu minimieren. Das Einplanen von Pufferzonen innerhalb der Apartments, die Schall wirksam dämpfen können, kann ebenfalls Abhilfe schaffen.

(8) Mit Blick auf die Privatsphäre sollte mindestens bei Apartments, die eine Einsehbarkeit von außen ermöglichen, auf einen vorab installierten Sichtschutz geachtet werden. Das ist besonders dort erforderlich, wo die Hausregeln eine nachträgliche Installation erschweren.

### ***Möblierung und Aneignungsmöglichkeiten***

(9) Eine klare Empfehlung in Bezug auf die Möblierung der Apartments und insbesondere, ob eine Vorabmöblierung sinnvoll ist oder nicht, lässt sich auf Basis der Evaluationsergebnisse nicht geben. Bis auf ein Objekt waren alle Heime vorab möbliert, was von der Bewohnerschaft beim Einzug als durchaus entlastend empfunden wurde. Auch fest eingebaute Möbel werden nicht per se als Problem gesehen. Allerdings ist hier stärker auf Funktionalität (ausreichend dimensionierte Betten, Essplätze auch für Gäste) und Qualität zu achten, da im Zweifel ein Austausch nicht möglich ist.

(10) Andererseits sollte den Bewohnerinnen und Bewohnern ein gewisser Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Einrichtung eingeräumt werden, um Aneignung zu ermöglichen und Identifikation zu fördern.

### ***Wohnheimgröße***

(11) Allgemein gilt, dass große Wohnheime nicht per se schlechtere Ergebnisse in Hinblick auf Wohnzufriedenheit und Gemeinschaftsbildung erzielen oder weniger beliebt sind als kleinere Häuser. Es gibt aber durchaus die Tendenz, dass große Wohnheime als eher anonym empfunden werden und daher hier auf Gemeinschaftsangebote und eine logistisch gut angelegte Wegeleitung geachtet werden sollte.

### ***Wohntypologie***

(12) Um die Kontaktaufnahme zu fördern, kann es sinnvoll sein, innerhalb der Wohnheime die Apartmenttypen zu clustern, also Einzelapartments in die Nähe von anderen Einzelapartments zu legen und Wohngemeinschaften jeweils in räumlicher Nähe zueinander anzuordnen. Da die Nutzerinnen und Nutzer der beiden Apartmenttypen tendenziell unterschiedliche Präferenzen in Bezug auf die Freizeitgestaltung haben, könnte eine solche Trennung auch Lautstärkekonflikten vorbeugen. Jedoch ist zu beachten, dass durch eine räumliche Trennung der Apartmenttypen eine Durchmischung der Bewohnerschaft weiter reduziert wird.



### ***Gebäudetypologie und Erschließung***

(13) Mit Laubengängen und außenliegenden Treppen können semiprivate und gemeinschaftliche Orte im Außenbereich geschaffen werden, die die Wohnqualität und das soziale Miteinander befördern. Außerdem bieten sie eine gute Möglichkeit, um Individualräume von Verkehrsflächen zu entlasten und mehr Raumpotential in den einzelnen Wohnungen zu eröffnen. Innenhöfe haben hingegen aus der Perspektive der Bewohnerschaft eher Nachteile (insbesondere befördern sie Lautstärkeprobleme).

### ***Übergang vom Öffentlichen zum Privaten***

(14) In Ergänzung zu zentralen Gemeinschaftsräumen für das gesamte Wohnheim sollten auch dezentrale Räume für kleinere Bezugsgruppen eingeplant werden. Die räumliche Nähe und kleinere Zahl an potenziellen Nutzerinnen und Nutzern steigern die Nutzungswahrscheinlichkeit und die Identifikation mit derartigen Räumen. Dezentrale Gemeinschaftsräume können gerade in größeren Wohnheimen eine Möglichkeit sein, um die Entstehung von räumlich-soziale Bezugseinheiten zu unterstützen und das Gemeinschaftsleben zu fördern.

### ***Lage, Einsehbarkeit und Zugänglichkeit der Gemeinschaftsräume***

(15) Der Zugang zu den Gemeinschaftsräumen sollte so einfach wie möglich gestaltet sein und keine vorherige Anmeldung notwendig machen. Eine gewisse Kontrolle und Verbindlichkeit kann mit Schlüsselkarten o. ä. realisiert werden, sollte jedoch nicht durch einen Gatekeeper in Form eines Hausmeisters oder Wohnheimtutors erfolgen.

(16) Die Nutzungswahrscheinlichkeit von Gemeinschaftsräumen wird durch die Schaffung separater räumlich-sozialer Bezugseinheiten gesteigert. Gemeinschaftsräume für einzelne Etagen sind gerade in großen Wohnheimen empfehlenswert.

### ***Größe und funktionale Festlegung der Gemeinschaftsräume***

(17) Bei der Schaffung von hausgemeinschaftlichen Räumen kommt es neben der guten Zugänglichkeit auch auf die angemessene Größe der Räume an. Zu große Einheiten sind zu vermeiden, da sie im Alltag schwer zu füllen sind, wodurch sich die Aufenthaltsqualität reduziert. Die Unterteilung in mehrere, kleine Räume — unter Umständen als einzelne Etagenräume — ist vorzuziehen.

(18) Gemeinschaftsräume sollten bestimmten Funktionen zugeordnet werden und entsprechend ausgestattet sein. Lernräume bieten sich im Kontext Universität an, versprechen einen geringen Lärmpegel und werden von Studierenden als Qualitätsmerkmale gelobt. Sogenannte Eventküchen werden hingegen kaum angenommen ebenso wie große funktionsoffene Räume. Hier sollte stattdessen auf kleinere Gemeinschaftsküchen oder Freizeiträume mit Aufenthaltsqualität (Sofas, Kicker, Tischtennis) gesetzt werden. Ein Sportraum spricht lediglich eine Minderheit von Personen an und kann leicht durch entsprechende Sportgeräte in den Außenbereich ausgelagert werden.

### ***Außenflächen***

(19) In Wohnheimen sollte nach Möglichkeit ein Außenbereich zur Verfügung stehen, der formelle oder informelle Treffpunkte und Orte zum Verweilen ermöglicht. Dies fördert das soziale Miteinander und die Gemeinschaftsentwicklung im Wohnheim — insbesondere auch bei den Bewohnerinnen und Bewohnern der Einzelapartments. Allerdings sollten die

Außenbereiche so gestaltet sein, dass sich die Lärmbelastung in Grenzen hält (z. B. Dachterrassen, keine Innenhöfe).

### ***Lage des Wohnheims***

(20) Die Zentralität des Wohnheims in der Stadt hat nur eine begrenzte Bedeutung. Wichtiger sind die Aspekte Nähe zur Universität, Naherholung und Verkehrslärm. D. h. eine attraktive dezentrale Lage kann die Zufriedenheit und das Wohlbefinden der Bewohner ebenso positiv beeinflussen wie eine zentrale Lage. Während die Nähe und Erreichbarkeit in Bezug zur Universität häufig das entscheidende Auswahlkriterium ist, können dezentral gelegene Heime andere Vorteile bieten, die für Bewohnerinnen und Bewohner attraktiv sind. Ein Pluspunkt kann auch die aktive Einbindung und Vernetzung ins jeweilige Quartier sein, die sozialen Anschluss befördern kann.

### ***Auswahl der Bewohnerinnen und Bewohner und Auswahlgründe***

(21) Das Vergabeverfahren von Wohnheimplätzen sollte soweit möglich die Wünsche der Bewerbenden in Bezug auf das Zusammenwohnen mit Freunden, Partnern oder Kommilitonen berücksichtigen. Zumindest sollten die WG-Mitglieder bei der Neubelegung von WG-Plätzen ein gewisses Mitspracherecht erhalten, um die Wahrscheinlichkeit für belastenden Konflikte zu reduzieren.

(22) Da nachhaltiges und umweltgerechtes Bauen eine Frage von gesamtgesellschaftlicher Dimension ist, macht es durchaus Sinn, auf diese Aspekte erhöhte Aufmerksamkeit zu legen und in der Vermarktung des Studierendenwohnheims aktiv einzusetzen. Die Berücksichtigung der besonderen Bedürfnisse der Studierenden als spezifischer Zielgruppe (wie beispielsweise ungestörte Lernzonen, Flächen für unkomplizierte Freizeitgestaltung unweit der eigenen Individualräume), insbesondere über die Grundanforderungen hinaus (Spülmaschine) werden honoriert.

### ***Gemeinschaftskoordination***

(23) Eine hilfsbereite und aufmerksame Wohnheimverwaltung und -betreuung tragen zur Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner bei. Ihre Kommunikation und Ansprache sind für die Ausbildung eines Gemeinschaftsgefühls wichtig. Es sollten unterschiedliche Kommunikationsangebote gemacht (Webseite, E-Mailadressen, Telefonzentrale) und fortlaufend betreut und aktualisiert werden.

(24) Gewählte Wohnheimräte und entsprechende Verfahrensordnungen sollten eingerichtet werden, da diese Beteiligungsformen das Verantwortungsgefühl der Bewohnerschaft und deren Identifikation mit dem Wohnheim fördern. Ein System mit Wohnheimtutoren, die gewisse Aufgaben übernehmen und als Bindeglied zwischen Bewohnerschaft und Verwaltung agieren, kann diese Wirkung unterstützen.

(25) Gängige Serviceangebote, insbesondere eine ausreichende Anzahl an Waschmaschinen und ein im ganzen Wohnheim funktionierendes WLAN, sollten selbstverständlich sein.

(26) Als Dauerproblem erweist sich die Paketzustellung, sofern nicht eine zentrale Paketannahmestelle eingerichtet wird. Hier sollte über praktische Lösungen nachgedacht werden.

### ***Auswirkungen der Miete***

(27) Eine günstige Miete ist für viele Studierende und Auszubildende das Hauptargument, in ein Wohnheim zu ziehen. Dementsprechend sollte eine gehobene Ausstattung der Wohnheime nicht auf Kosten günstiger Mieten erfolgen. Gleichwohl scheinen insbesondere die Bewohnerinnen und Bewohner von Wohngemeinschaften preissensibel zu sein, während die Mietkosten bei Personen in Einzelapartments eine geringere Rolle zu spielen scheinen. Diese Tatsache sollte bei der Konzeption der Wohnheime berücksichtigt werden.

### ***Wohnzufriedenheit und Wohn-Wohlbefinden***

(28) Es kann zwischen dem unmittelbaren Wohn-Wohlfühlen, dem Housing Wellbeing, und der beurteilenden, Vor- und Nachteile abwägenden Zufriedenheitseinschätzung als Wohnzufriedenheit unterschieden werden. Für die jeweiligen Einschätzungen sind verschiedene Determinanten maßgeblich, welche in der Planung und im Betrieb berücksichtigt werden sollten.

(29) Für das Wohlbefinden in den Einzelapartments ist der Schallschutz der wesentlichste Bestimmungsfaktor, gefolgt von der ästhetischen Kategorie des Farbtons der Wände und Möbel. Die Beurteilung der Zimmergröße nimmt den dritten Platz ein. In den Wohngemeinschaften spielt der Schallschutz hingegen kaum eine Rolle für das Wohlbefinden, jedoch kommt die Möglichkeit, im Gemeinschaftsbereich Umgestaltungen vornehmen zu können, als Einflussfaktor hinzu.

(30) Für die Gesamtzufriedenheit mit dem Wohnheim sind vor allem die Zufriedenheit mit der Größe sowie der Schallschutz und das Gefühl von Privatsphäre entscheidend. In den Einzelapartments sind darüber hinaus noch die Möglichkeiten zur Umgestaltung eine wesentliche Einflussgröße.

# ANHANG

## STANDORTÜBERSICHT

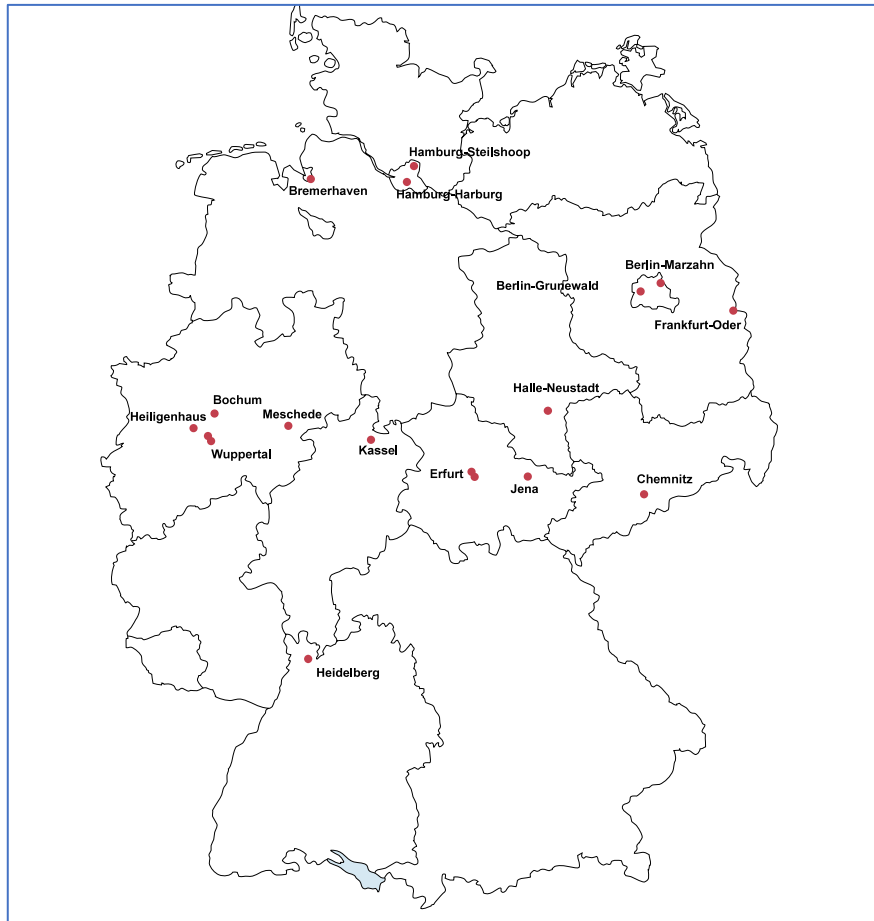


Abbildung 54. Örtliche Verteilung der Modellprojekte

## WEITERE STECKBRIEFE

### *Berlin-Grunewald*

Tabelle 12 Gebäudesteckbrief Berlin-Grunewald.

ORT	Dauerwaldweg, Berlin
FERTIGSTELLUNG	2019
ARCHITEKTUR	Lehrecke Witschurke Architekten
VERWALTUNG	studierendenWERK BERLIN
BGF	2.207 m <sup>2</sup>
WOHNPLÄTZE	50
WOHNEINHEITEN	46



Abbildung 55 Außenansicht Berlin-Grunewald. [© Andrew Alberts/studierendenWERK BERLIN]

## SPEZIFIKA



Abbildung 56 Verortung Berlin-Grünwald. [© DGJ Architektur GmbH]

## EINZELAPARTMENTS

1 Bew.	42 WE
--------	-------

## WOHNGEMEINSCHAFTEN

2 Bew.	4 WE
--------	------

3 Bew.	0 WE
--------	------

4 Bew.	0 WE
--------	------

Bew.: Bewohnerinnen und  
Bewohner, WE: Wohneinheiten

Tabelle 13 Wohnungstypologie Berlin-Grünwald.

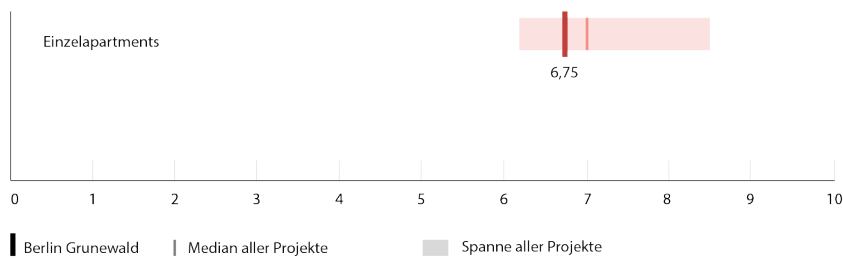


Abbildung 57 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Berlin-Grünwald.  
[© DGJ Architektur GmbH]

Die Studierendenwohnanlage „Dauerwaldweg“ in Berliner Grünwald zeichnet sich durch ihre idyllische Lage nahe einem Waldgebiet aus. Die Mischung aus denkmalgeschütztem Bestand mit rund 120 Wohnplätzen im Bungalowstil und dem im Rahmen des Vario-Projekts realisierten Neubaus mit 50 zusätzlichen Wohnplätzen ist besonders. Der Neubau wurde in Bezug auf die Fensteraufteilungen und die Farbgestaltung sensibel an den Bestand angepasst. Die Einbettung in die Anlage gelingt optisch sehr gut. Das weitläufige Außengelände bietet

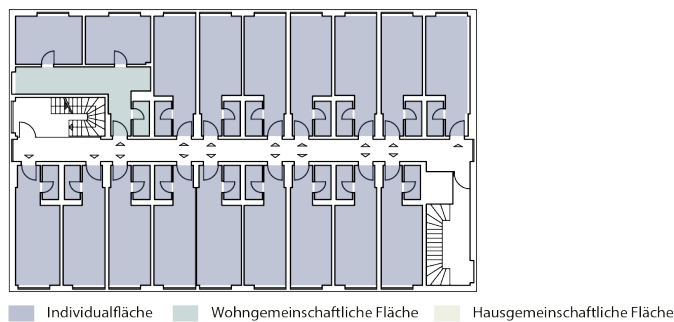


Abbildung 58 Grundriss Berlin-Grünwald,  
Regelgeschoss, M 1:500. [© DGJ  
Architektur GmbH]

Möglichkeiten für Spaziergänge und sonnige Plätze für das Beisammensein. Die Universitäten sind allerdings mit ungefähr 20 bis 40 Minuten Fahrradweg weit entfernt (Abbildung 56).

#### DER GEBAUTE RAUM: ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

An einem tiefergelegenen Abschnitt eines leicht ansteigenden Geländes platziert, auf dessen höheren Ebenen sich der Altbestand befindet, wurde der Neubau harmonisch in den Hang eingepasst und durch eine seitlich liegende Freitreppe eingebettet. Er ist eher abseits gelegen, aber durch die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Die Nähe zur Autobahn bringt, trotz nahegelegenen Wald, Lärmbelästigung und Abgasbelastung.

Durch die strikte Nord-Süd-Ausrichtung wird die eine Gebäudehälfte im Sommer überhitzt, die andere im Winter ausgekühlt, was energietechnisch nachteilig ist. Die Zimmer auf der Nordseite haben zudem keine direkte Sonneneinstrahlung. Auf der Südseite wurden hingegen vorsorglich Sonnenschutzvorrichtungen angebracht. Zusätzlich wird die Ökobilanz durch den Verbau von Stahl und Beton in den Bodenplatten belastet. Die Solarthermieanlage ergänzt die Warmwasserbereitung nur, aber kann sie nicht allein tragen. Das bei der Ausstattung, den Einbaugeräten und der Beleuchtung mehr auf Effizienz geachtet wurde, kann die umweltbelastenden Faktoren schwer ausgleichen.





Abbildung 59 Einzelapartment Berlin-Grünwald. [©Luise Wagener/studierendenWERK BERLIN]

Auffällig im Neubau ist die einheitliche Gestaltung der seriell angelegten Grundrisse, die sich an den Bestand anlehnt (Abbildung 58). Im denkmalgeschützten Gebäudekomplex gibt es viele Flurgemeinschaften, in denen die Bewohnerin und Bewohner über kein eigenes Bad und keine eigene Küche verfügen. Zwei bis maximal 14 Bewohnerinnen und Bewohner müssen sich dort, erschlossen zumeist über lange Flure, die Gemeinschaftsküche und Bad/WC teilen. Auf diese Wohnform, die in den Augen vieler Studierender nicht mehr zeitgemäß ist, wurde im Neubau verzichtet. Hier finden sich fast ausschließlich Einzelapartments, in denen ein einziger Wohnraum (ca. 22m<sup>2</sup>) mit Küchenzeile und innenliegendem Bad mit Dusche (ohne Fenster und direkte Frischluftzufuhr, Abbildung 61) ausgestattet ist. Obwohl man bei einem kompletten Neubau im Hinblick auf eine möglichst breit aufgestellte Nachnutzung auch andere, zeitgemäße Grundrissvarianten hätte wählen können, entschied man sich aus Kostengründen für eine monotone Gestaltung mit hohem Anteil an Einzelapartments (Tabelle 13). Es gibt lediglich vier Zweier-Apartments, die über ein geteiltes Badezimmer und eine geteilte Küche verfügen. Eine Besonderheit sind die zwei barrierefreien Apartments im Untergeschoss, die über eine Tür mit einem anliegenden Betreuenden-Apartment verbunden sind (vgl. Abbildung 60). In diesen Doppelapartments verfügen beide Wohnbereiche jeweils über ein eigenes Badezimmer und auch eine eigene Küchenzeile, weshalb diese Konstellation nur eingeschränkt als Wohngemeinschaft betrachtet werden kann (Abbildung 62). Der geringe Anteil an Wohngemeinschaften ist der Grund dafür, dass keine belastbaren Daten für diesen Apartmenttyp vorliegen.



Abbildung 60 Barrierefreies Apartments in Berlin-Grunewald. [© studierendenWERK BERLIN]

Die umgesetzten Raumaufteilungen erinnern mit ihrer schlauchartigen Zimmerform und der Zuwegung über einen zentralen Flur an klassische Mono-Nutzungsbauten der 1960er und -70er Jahre, wie Krankenhäuser, Schulen oder Jugendherbergen. Die starke Festlegung auf nebeneinanderliegende, gleichförmige Einzelzimmer stellt für eine Nachnutzung eine Herausforderung dar. Die innere Aufteilung der Einzelapartments kommt aber bei den Bewohnerinnen und Bewohnern gut an, weil der Eingangsbereich durch die lange Schlauchform abgelegen vom weiter hinten in der Wohnung befindlichen, eigentlichen Wohnbereich liegt und die Küche durch Raumtrenner (Einbauregal) separiert wird, wodurch der eine Wohnraum gefühlt mehrere Bereiche hat (Abbildung 61).

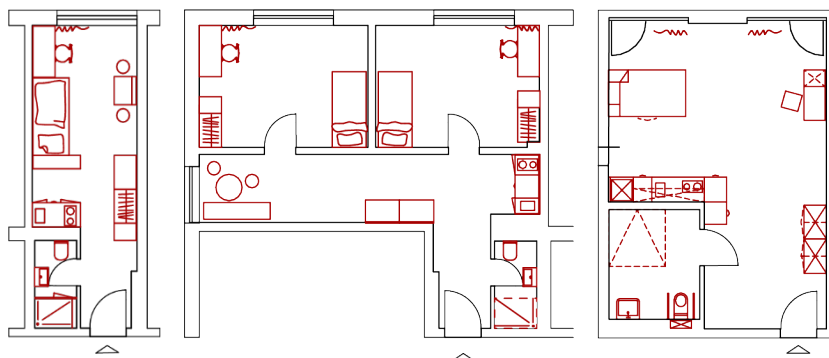


Abbildung 61 Grundriss Einzelapartment (links), Wohngemeinschaft (mitte) und barrierefreies Einzelapartment (rechts) Berlin-Grunewald, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]

Für eine mögliche, zukünftige Anpassungen wurde ein aktuell nicht genutzter Fahrstuhlschacht vorgesehen. Rollstuhlfahrende können momentan die oberen Geschosse nicht nutzen.



Abbildung 62 Barrierefreies Einzelapartment Berlin-Grünwald. [© Luise Wagener/studierendenWERK BERLIN]

Gemeinschaftliche Nutzungen sind in einem Sport-Raum, einem Multifunktionsraum (im Bestandteil) und der Waschküche mit Sitzgelegenheit und Trockenraum vorgesehen sowie für das Außengelände (Tabelle 14). Auf dem Staffelgeschoss befindet sich eine Terrasse mit – laut Aussage des Betreibers – „minimaler Möblierung“. Außerdem lädt die Freitreppe zum sommerlichen Verweilen ein.

*„Im Sommer bin ich öfter auf der Terrasse, denn das ist ganz nett, wenn man sich da hinsetzt und da arbeitet.“ (Bewohnerin, 22 Jahre, Einzelapartment)*

Tabelle 14 Hausgemeinschaftliche Räume  
Berlin-Grunewald.

FITNESSRAUM	
FLÄCHE	148 m <sup>2</sup>
LAGE	Untergeschoss
AUSSTATTUNG	Geräte, Abstellraum und barrierefreies WC

DACHTERRASSE	
FLÄCHE	28 m <sup>2</sup>
LAGE	2. Obergeschoss (Dachgeschoss)

## FLÄCHENANALYSE

Insgesamt verfügt die Bewohnerschaft mit 24m<sup>2</sup> pro Person über weniger Fläche als im Projektdurchschnitt (Tabelle 15). Mit 18,9m<sup>2</sup> pro Kopf liegt die individuelle Wohnfläche unter dem Durchschnitt aller Projekte. Die wohngemeinschaftlichen Flächen liegen oberhalb des Durchschnitts der Projekte, während die hausgemeinschaftlichen Flächen mit 0,6m<sup>2</sup> pro Bewohnerin oder Bewohner deutlich geringer als der Durchschnitt ausfallen. Die Gemeinschaftsflächen der vier Wohngemeinschaften sind damit großzügiger bemessen als in vielen anderen Projekten.

Tabelle 15 Flächenaufteilung Berlin-Grunewald.

GESAMTFLÄCHE	BERLIN	Ø PROJEKTE
BGF	2.207 m <sup>2</sup>	5.526 m <sup>2</sup>

FLÄCHENAUFTEILUNG Ø/Person	BERLIN	Ø PROJEKTE
GESAMTE WFL+NF <sup>1</sup>	24,0 m <sup>2</sup>	25,2 m <sup>2</sup>
 WFL - INDIVIDUELL <sup>1</sup>	18,9 m <sup>2</sup>	20,1 m <sup>2</sup>
 WFL - WOHNGEMEINSCHAFTLICH <sup>2</sup>	9,3 m <sup>2</sup>	6,5 m <sup>2</sup>
 WFL+NF - HAUSGEMEINSCHAFTLICH <sup>1</sup>	0,6 m <sup>2</sup>	2,3 m <sup>2</sup>

BGF: Bruttogeschoßfläche, WFL: Wohnfläche, NF: Nutzfläche

<sup>1</sup> bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Einzelapartments sowie Wohngemeinschaften

<sup>2</sup> ausschließlich bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Wohngemeinschaften

## ALLTAG UND AKTIVITÄTEN

Im Alltag fehlt vielen Befragten ein Aufenthaltsraum für die Hausgemeinschaft, wie eine Gemeinschaftsküche. Dies fällt umso mehr ins Gewicht, als es in den Einzelapartments aufgrund der schlauchförmigen Grundrisse schwer ist, Gäste zu empfangen. Mehr als zwei Personen sind für ein unbeschwertes Beisammensein schwierig. Naturgemäß werden ohne Gemeinschaftsküche, aber mit eigener Küchenzeile im Individualraum, Aktivitäten wie

Kochen, Frühstück, Mittagessen und Abendessen überdurchschnittlich häufig ebendort durchgeführt, ebenso wie Lesen und Lernen für die Uni (Abbildung 63).

Die baulichen Voraussetzungen innerhalb des Neubaus lassen schwer spontane Begegnungen zu. Ein Klingelsystem ohne Namen und lange Flure mit verschlossenen Türen auf den Etagen erschweren die Orientierung im Haus und hinterlassen einen anonymen, unpersönlichen Eindruck.

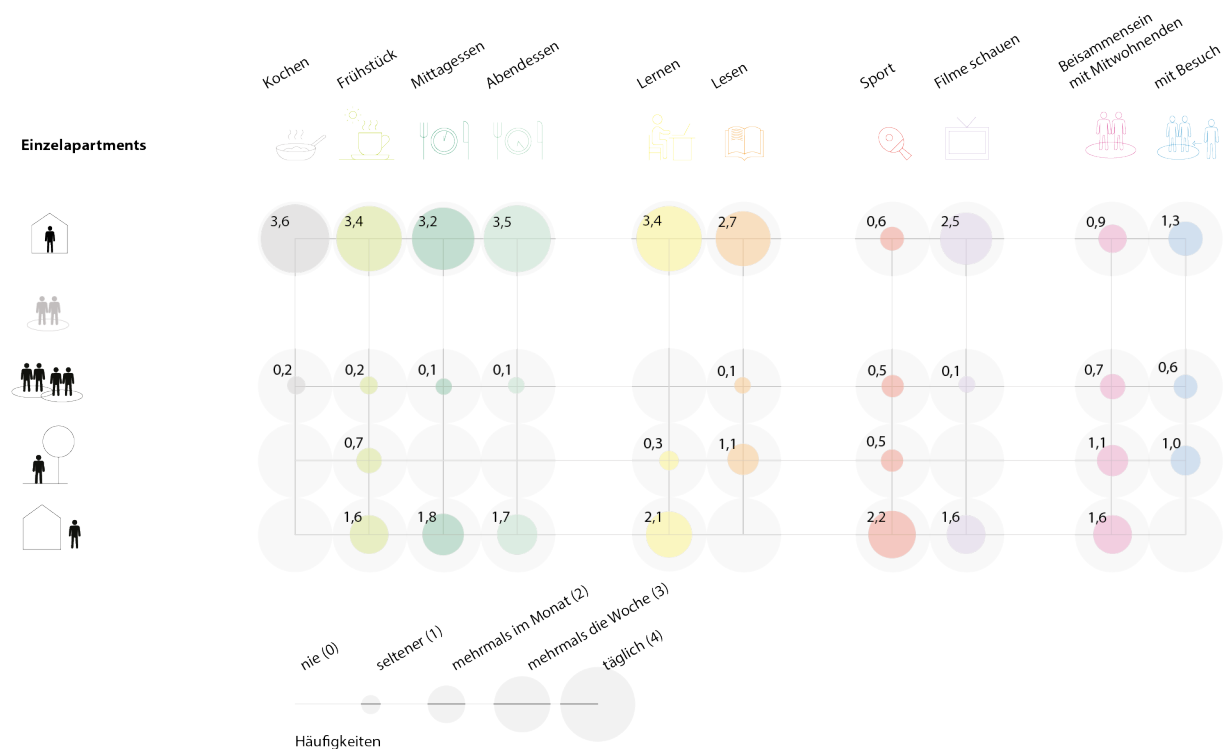


Abbildung 63 Aktivitäten in absoluten Häufigkeiten nach Ort / Raum, Berlin-Grunewald. [© DGJ Architektur GmbH]

Die Dachterrasse wird, wie auch der Außenbereich allgemein, sehr gelobt. Hier wird im Sommer Sport gemacht und zusammengenessen. Der Außenraum hat im Schnitt eine etwas intensivere Nutzung als die Gemeinschaftsflächen (vor allem für Lesen und Beisammensein, Abbildung 63).

Einige Bewohnerinnen und Bewohnern pflegen Beziehungen zur Bewohnerschaft der Bestandsgebäude und nutzen teilweise deren Gemeinschaftsflächen mit. Die Bestandsbauten verfügen allesamt über große, geräumige und offene Küchen. Hier wird zusammen gekocht und gegessen. Von einigen wird der Multifunktions- bzw. Partyraum des alten Wohnheims für Veranstaltungen genutzt, aber diese Option scheint nicht allen bekannt zu sein. Zudem ist der Zugang nur über eine Tutorinnen- oder Tutorenschaft möglich, was eine spontane Nutzung erschwert. Der Fitnessraum wird von Teilen der Bewohnerschaft genutzt, allerdings nur von denen, denen die Ausstattung auch entgegenkommt (Fitnessgeräte und Kraftsport).



## VERGEMEINSCHAFTUNG

Die Werte der gemeinschaftlich durchgeführten Aktivitäten sind im Vergleich zu den anderen, untersuchten Objekten nicht besonders auffällig (Abbildung 65). Zwar kommt es deutlich seltener zu gemeinschaftlichen Aktivitäten als in Wohnheimen mit größerem Anteil an Wohngemeinschaften, im Vergleich zu den Einzelapartments anderer Häuser sind die Werte jedoch nahe am Durchschnitt. Es wird etwas häufiger gemeinsam gefrühstückt, dafür aber deutlich seltener gemeinsam gelernt.

Im gewissen Kontrast dazu liegt das Hausgemeinschaftsgefühl mit einem Wert von 5,73 von 10 stark über dem Median (Abbildung 64). Das betreiberseitig eine aktive Selbstverwaltung, inkl. Haussprecherin oder -sprecher, mit einem Budget unterstützt wird, scheint eine sinnvolle Investition zu sein. Vermutlich ist die Bereitschaft, sich für die Hausgemeinschaft zu engagieren, auch ausgeprägter durch den hohen Anteil an Einzelapartments. Schließlich kann auch die bestehende Gemeinschaft in den Bestandsgebäuden dieses Ergebnis hervorbringen. Es gibt in der Befragung aber auch Bewohnerinnen und Bewohner der Einzelapartments, die sich explizit mehr Gemeinschaft wünschen und sich eher allein fühlen. Wenn Kontakte geknüpft werden, dann eher über die Uni oder bei gelegentlichen Veranstaltungen im Bestandsteil des Wohnheims, als innerhalb des Neubaus – dort gibt es einfach zu wenig Gelegenheiten.

*„In den alten Gebäuden findet mehr Gemeinschaftsleben statt. Weil sie haben mehr Möglichkeiten sich miteinander zu treffen, wegen der großen Küche. Und sie haben auch ein großes Fenster an der Küche, wo man beim Vorbeigehen schon sieht, wenn dort etwas stattfindet. Das ist cool.“ (Bewohnerin, 24 Jahre, Einzelapartment Assistenz)*

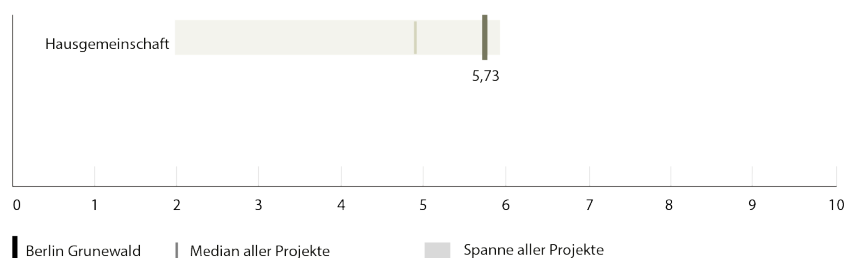


Abbildung 64 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Berlin-Grunewald. [© DGJ Architektur GmbH]

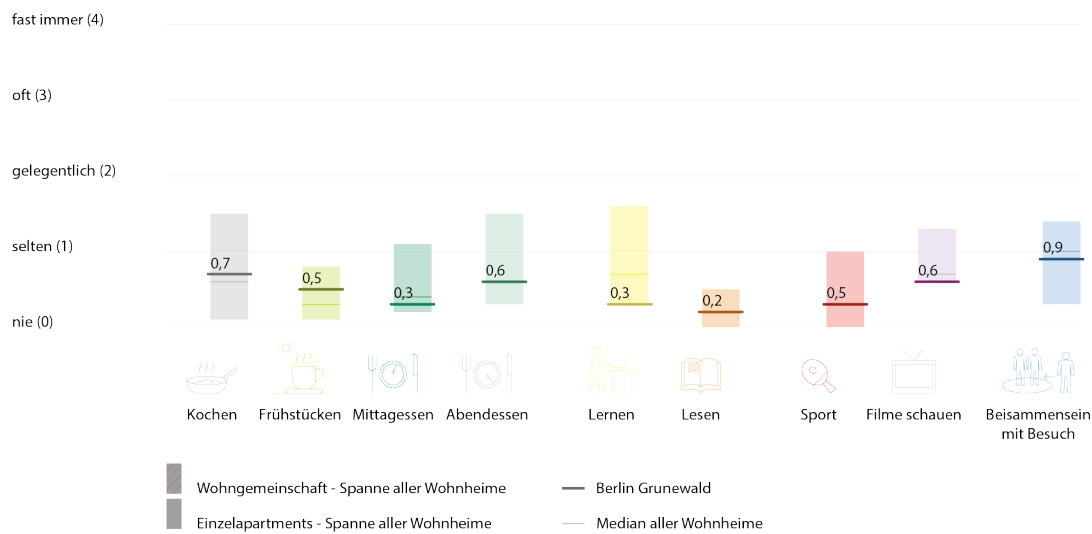


Abbildung 65 Vergemeinschaftung je Aktivität, Berlin-Grünwald. [© DGJ Architektur GmbH]

## WAHRNEHMUNG UND ZUFRIEDENHEIT

Die Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft erreicht mit 6,75 einen Wert unterhalb des Medians (Abbildung 57). Die Bewohnerschaft ist insgesamt zufrieden, jedoch weniger als die der meisten anderen Wohnheimen.

Für die verschiedenen räumlichen Parameter der Einzelapartments (Abbildung 66) liegen die meisten Zufriedenheitswerte nahe am Durchschnitt aller Wohnheime. Wie in vielen anderen Wohnheimen, sind die Bewohnerinnen und Bewohner der Einzelapartments besonders zufrieden mit der Größe und der Privatsphäre. Die Aufenthaltsqualität liegt nur geringfügig unter dem Median. Eine deutliche Unzufriedenheit gibt es mit dem Schallschutz (laute Türen und Briefkästen, Nähe zur Autobahn), wo der Wert mit Abstand am niedrigsten von allen Wohnheimen ist. Auch mit der Möblierung ist die Bewohnerschaft nur mäßig zufrieden. Das kann mit der mangelnden Flexibilität (fest montierter Tisch, kleines Bett) zu tun haben, die wenig Spielraum für eine eigene Gestaltung lässt. Auch die Schlauchform des Grundrisses bietet nicht viele Optionen. Der Esstisch ist vielen Befragten zu klein. Er ist zusätzlich fest an der Wand verankert und nur von drei Seiten nutzbar. Das eigene Bad, die eigene Küchenzeile und die großzügige Dachterrasse sind Pluspunkte. Auffällig ist, dass sich mehrere Bewohnerinnen und Bewohnern darüber beschwerten, dass ihre Apartments im Winter nicht ausreichend warm werden, was sich mit der oben geschilderten energetischen Situation deckt.



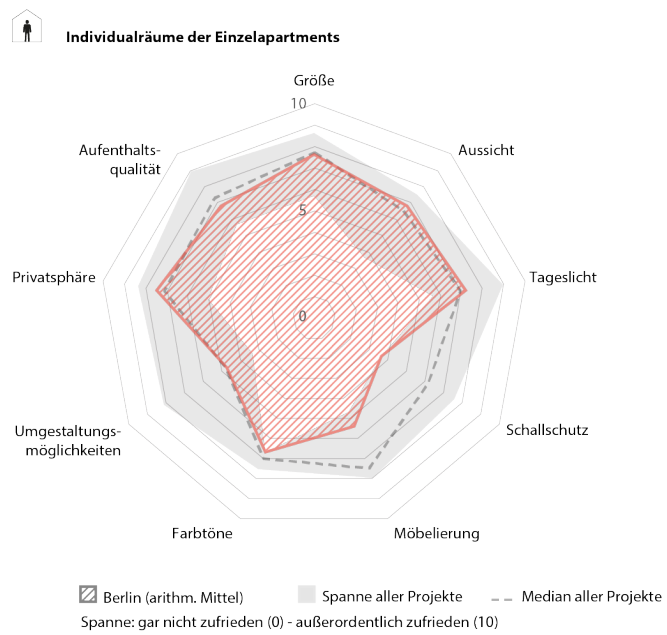


Abbildung 66 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Berlin-Grünwald. [© DGJ Architektur GmbH]

## Berlin-Marzahn



Abbildung 67 Außenansicht Berlin-Marzahn. [© Günter Löhnert/BF Vario]

Tabelle 16 Gebäudesteckbrief Berlin-Marzahn.

ORT	Ludwig-Renn-Straße, Berlin-Marzahn
FERTIGSTELLUNG	2020
ARCHITEKTUR	thoma architekten
VERWALTUNG	degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft
BGF	4.624 m <sup>2</sup>
WOHNPLÄTZE	112
WOHNEINHEITEN	56

## SPEZIFIKA

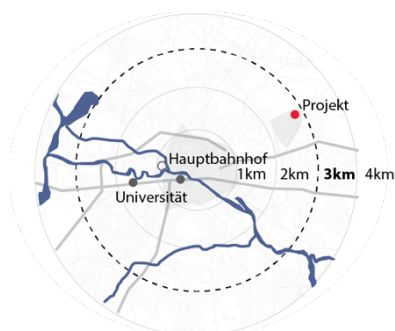
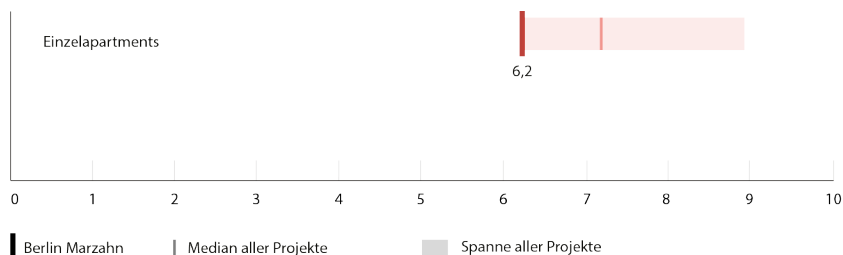


Abbildung 68 Verortung Berlin-Marzahn. [© DGJ Architektur GmbH]



Hinweis: Bei der Interpretation der Befragungsergebnisse ist zu beachten, dass die Statistiken für Berlin-Marzahn lediglich auf 5 vollständig ausgefüllten Fragebögen beruhen (siehe auch Stichprobenverteilung im Anhang). Sämtliche Daten stammen aus Einzelapartments, weshalb eine Aussage über Wohngemeinschaften nicht möglich ist.

Abbildung 69 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Berlin-Marzahn. [© DGJ Architektur GmbH]

Tabelle 17 Wohnungstypologie Berlin-Marzahn.

EINZELAPARTMENTS	
1 Bew.	28 WE
WOHNGEMEINSCHAFTEN	
2 Bew.	0 WE
3 Bew.	28 WE
4 Bew.	0 WE

Bew.: Bewohnerinnen und Bewohner, WE: Wohneinheiten

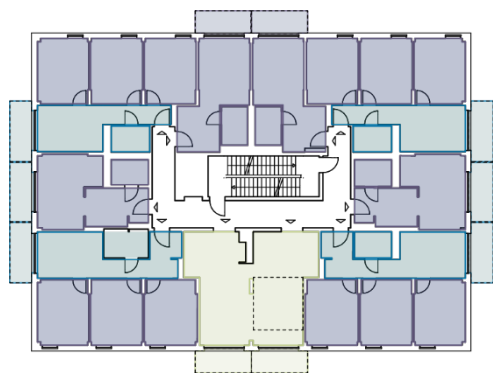


Abbildung 70 Grundriss Berlin-Marzahn, 1. Obergeschoss, M 1:500. [© DGJ Architektur GmbH]

Das Wohnheim liegt in einem neuen Wohnquartier mit insgesamt fünf Punkthäusern im Berliner Randbezirk Marzahn. Die Zielgruppen waren ursprünglich vor allem Auszubildende der naheliegenden Pflegeschule, sodass eine räumliche Nähe zum Ausbildungsort gewährleistet wäre (Abbildung 6868). Für die Studierenden jedoch, die in großer Zahl das Wohnheim bewohnen, befinden sich die Universitäten mind. 10 km entfernt auf der entgegengesetzten Seite des Stadtzentrums.

Das Wohnheim Berlin-Marzahn hat viele, großzügig bemessene Gemeinschaftsflächen (Tabelle 18). Neben einem großen Veranstaltungsraum im Erdgeschoss befinden sich auf vier Etagen des achtgeschossigen Gebäudes zudem Gemeinschaftsräume, die sich über jeweils zwei Geschosse erstrecken und über einen Herd verfügen (ein Ausstattungsmerkmal, über

das die Apartments nicht verfügen). Hier kann also jeweils im unteren Bereich der Gemeinschaftsräume gemeinsam gekocht und gegessen werden, während oben gespielt oder Sport getrieben wird. Der entstehende Luftraum kann für zukünftige Umnutzungen verwendet werden. In der Praxis werden diese großzügigen Gemeinschaftsräume weniger genutzt als erwartet, was von den Befragten mit der überschaubaren Ausstattung begründet wird.

*„Es sind gefühlt zu viele Gemeinschaftsräume, denn die sind eintönig. Daraus hätte man viel mehr machen können.“ (Bewohner, 22 Jahre, Einzelapartment)*

Die befragten Bewohnerinnen und Bewohner sind insgesamt nur mäßig zufrieden mit dem Wohnheim. Zwar finden sie die Apartments modern, geräumig und komfortabel (Bad, Fußbodenheizung, Balkon), jedoch wird die periphere Lage kritisiert und es gibt Konflikte wegen Lautstärke in der Hausgemeinschaft, was zum Teil auch mit dem Bewohnermix zusammenzuhängen scheint (Unterschiedliche Tagesabläufe von Azubis und Studierenden).

#### DER GEBAUTE RAUM: ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU



Abbildung 71 Individualraum Berlin-Marzahn. [© thoma architekten/Thomas Bruns]

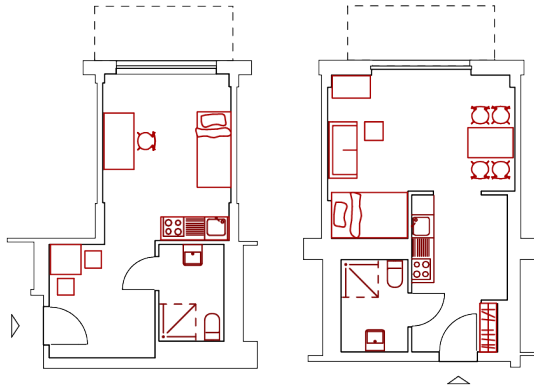


Abbildung 72 Grundriss Berlin-Marzahn,  
Individualapartments, M 1:200. [© DGJ  
Architektur GmbH]

Tabelle 18 Hausgemeinschaftliche Räume Berlin-Marzahn.

GEMEINSCHAFTSRAUM	
FLÄCHE	174 m <sup>2</sup>
LAGE	Erdgeschoss
AUSSTATTUNG	Bestuhlung, Lager und WCs

MULTIFUNKTIONSRaum 1	
FLÄCHE	jeweils 65 m <sup>2</sup>
LAGE	1./3./5./7. Obergeschoss
AUSSTATTUNG	Bestuhlung; Küchenzeile und Balkon

MULTIFUNKTIONSRaum 1	
FLÄCHE	jeweils 50 m <sup>2</sup>
LAGE	2./4./6. Obergeschoss
AUSSTATTUNG	Bestuhlung; Küchenzeile und Balkon



Abbildung 73 Grundriss Berlin-Marzahn, Gemeinschaftsräume in RG (oben) sowie Gemeinschaftsraum im EG (unten), M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]

Das Wohnheim Berlin-Marzahn liegt mit seinen 112 Wohnplätzen am nahegelegenen Bürgerpark, aber nicht sehr zentral (Abbildung 68). Das Vario-Gebäude gehört zu einem Ensemble von fünf Punkthäusern. Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus mit zwei ineinander verschränkten, räumlich getrennten Treppenläufen. Küchen und Nasszellen sind um das Treppenhaus angeordnet, die Wohnräume liegen an den Außenfassaden mit jeweils großen Balkonen und Blick auf Park und Quartier (Abbildung 70). Diese großzügigen Balkone stellen ein Alleinstellungsmerkmal innerhalb der Vario-Wohnheime dar.

Die variabel nutzbaren vier Etagenräume (Lernen, Kommunikationsraum; Küche, Sitzmöbel) sind direkt an das Treppenhaus angeschlossen und, im Gegensatz zu vielen anderen Projekten der Untersuchung (Abbildung 73), für alle Bewohnerinnen und Bewohner jederzeit frei zugänglich (Tabelle 18). Im Erdgeschoss gibt es eine Gemeinschaftsküche/einen Mehrzweckraum mit Zugang zur Terrasse, dessen Nutzung über den Hausmeister angemeldet werden muss. Dort ist auch Fläche für zwei Gewerberäume vorhanden. Geplant waren zum Zeitpunkt der Erhebung ein Waschsalon und eine Pizzeria, die auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollten. Auch der Außenraum wurde für gemeinschaftliche Nutzung mit Tischtennisplatte, Bänken vor der Gemeinschaftsküche und Volleyballnetz vorbereitet.



Durch die Stahlbetonskelettbauweise mit nicht-tragenden Innenwänden in Leichtbauweise entsteht eine flexible Grundrissstruktur. Die Versorgungsleitungen sind entsprechend gebündelt, um auch Bäder und Küchen an zukünftige, veränderte Nutzungszwecke anpassen zu können (Abbildung 70). Nasszellen wurden als serielle Elemente vorgefertigt und eingebaut. Der Neubau kann bis auf den Treppenhaukern und einzelne Stützen rückgebaut werden. Die Fassade mit Holztafelelementen und einer Faserzementverkleidung lässt sich austauschen. Das Gebäude erreicht KfW-55-Standard. Alle Wohnungen sind barrierefrei.

Die Individualräume lassen unterschiedliche Wohnformen zu (Abbildung 72). Auf jeder Etage gibt es jeweils vier Einzelapartments und vier 3er-WGs. Die WGs teilen sich ein Bad und die Küche mit gemeinsamem Essbereich. Ausgestattet sind die Individualräume mit in die Wände integrierten Aufbewahrungssystemen als „Peg-Boards“, die durch vorgefertigte Löcher das individuelle Anbringen von Regalen und Ablagen in unterschiedlichen Höhen erlauben und den Bewohnerinnen und Bewohnern eine gewisse Flexibilität bei der Einrichtung ermöglichen (Abbildung 71). Es gibt außerdem standardmäßig Bett, Schrank, Schreibtisch und Stuhl, wobei das fest eingebaute Bett und der Schrank gleichzeitig eine Einschränkung in der Flexibilität darstellen.

## FLÄCHENANALYSE

Tabelle 19 Flächenaufteilung Berlin-Marzahn.

GESAMTFLÄCHE	BERLIN M.	Ø PROJEKTE
BGF	4.624 m <sup>2</sup>	5.526 m <sup>2</sup>

FLÄCHENAUFTEILUNG Ø/Person	BERLIN M.	Ø PROJEKTE
GESAMTE WFL+NF <sup>1</sup>	25,0 m <sup>2</sup>	25,2 m <sup>2</sup>
 WFL - INDIVIDUELL <sup>1</sup>	20,2 m <sup>2</sup>	20,1 m <sup>2</sup>
 WFL - WOHNGEMEINSCHAFTLICH <sup>2</sup>	7,4 m <sup>2</sup>	6,5 m <sup>2</sup>
 WFL+NF - HAUSGEMEINSCHAFTLICH <sup>1</sup>	4,8 m <sup>2</sup>	2,3 m <sup>2</sup>

BGF: Bruttogeschossfläche, WFL: Wohnfläche, NF: Nutzfläche

<sup>1</sup> bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Einzelapartments sowie Wohngemeinschaften

<sup>2</sup> ausschließlich bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Wohngemeinschaften

Die individuelle Wohnfläche liegt mit 20,2m<sup>2</sup> ungefähr im Durchschnitt aller Wohnheime (Tabelle 19). Während auch die wohngemeinschaftliche Fläche pro Kopf dem Durchschnitt entspricht, steht der Bewohnerschaft in Berlin-Marzahn mit 4,8m<sup>2</sup> mehr als doppelt so viel hausgemeinschaftliche Fläche pro Kopf als im Durchschnitt der Projekte zur Verfügung. Dies wirkt sich jedoch nicht positiv auf die Bewertung der Vergemeinschaftung aus, welche im Vergleich zu den weiteren Wohnheimen sehr niedrig ausfällt. Hier lässt sich gut erkennen, dass nicht nur die Größe allein, sondern vor allem auch die Ausstattung der Gemeinschaftsflächen für deren Akzeptanz und Nutzbarkeit entscheidend ist.

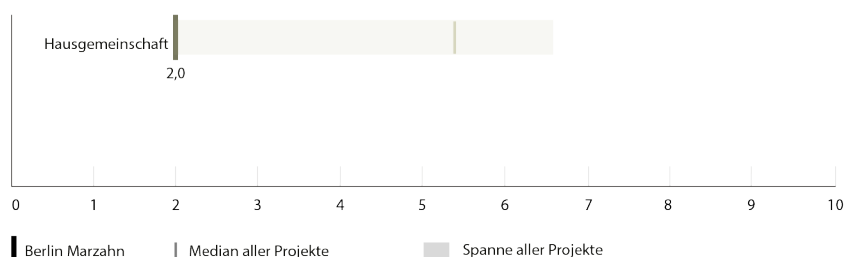


## ALLTAG UND AKTIVITÄTEN

Die gemischte Belegung des Wohnheims mit Studierenden und Auszubildenden scheint im Betrieb wegen unterschiedlicher Interessen und Tagesabläufe nicht immer konfliktfrei zu verlaufen. Zum Zeitpunkt der Befragung gab es zwar ein reges Gemeinschaftsleben mit Feiern und Kino-Abenden im Haus, an dem aber nicht alle teilnahmen. Es kam wiederholt zu Lautstärkeproblemen. Zu viele externe Besucher erhöhten das Reibungspotenzial zusätzlich. Die unmittelbare Nachbarschaft hat einen hohen Altersdurchschnitt, was teilweise zu Konflikten mit den Anwohnern führt (ebenfalls Lärmbelästigung). Diese Auseinandersetzungen mindern insgesamt die Wohnqualität. Deutlich mehr als in anderen Wohnheimen gaben Befragte an, dass ihnen eine Möglichkeit zum konzentrierten Lernen und Arbeiten fehle, was angesichts der peripheren Lage mit wenig örtlichen Alternativen besonders zu Buche schlägt. Das Wohnheim war das erste Studierendenheim der degewo eG, die über keine Erfahrung im Betrieb einer solchen Einrichtung verfügte. Anfangs gab es daher kaum verbindliche Hausregeln, beispielsweise was das Saubermachen der Etagenküchen nach der Nutzung betrifft. Auch die daraus resultierenden Probleme mindern das Wohlfühlen und die Eigenverantwortlichkeit für gemeinsam nutzbare Elemente.

Die doppelstöckigen Gemeinschaftsräume und Balkone werden genutzt, um Zeit miteinander zu verbringen. Allerdings wird hauptsächlich der untere, größere Teil genutzt. Allgemein wird wenig Mehrwert in der vorhandenen Galerie gesehen, eher resultieren auch daraus Lautstärkeprobleme, da Geräusche sich über das angeschlossene Treppenhaus über zwei Etagen in die Wohnräume tragen. Nach Angaben der Befragten können die Gemeinschaftsräume kaum alle gleichmäßig genutzt werden, weil sie zu ähnlich ausgestattet und zu großzügig seien. Es fehle an einer spezifischen Funktionalität für einzelne Räume, die sie von anderen abhebt (Gym, Arbeitsraum).

## VERGEMEINSCHAFTUNG



Hinweis: Bei der Interpretation der Befragungsergebnisse ist zu beachten, dass die Statistiken für Berlin-Marzahn lediglich auf 5 vollständig ausgefüllten Fragebögen beruhen (siehe auch Stichprobenverteilung im Anhang). Sämtliche Daten stammen aus Einzelapartments, weshalb eine Aussage über Wohngemeinschaften nicht möglich ist.

Abbildung 74 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Berlin-Marzahn. [© DGJ Architektur GmbH]

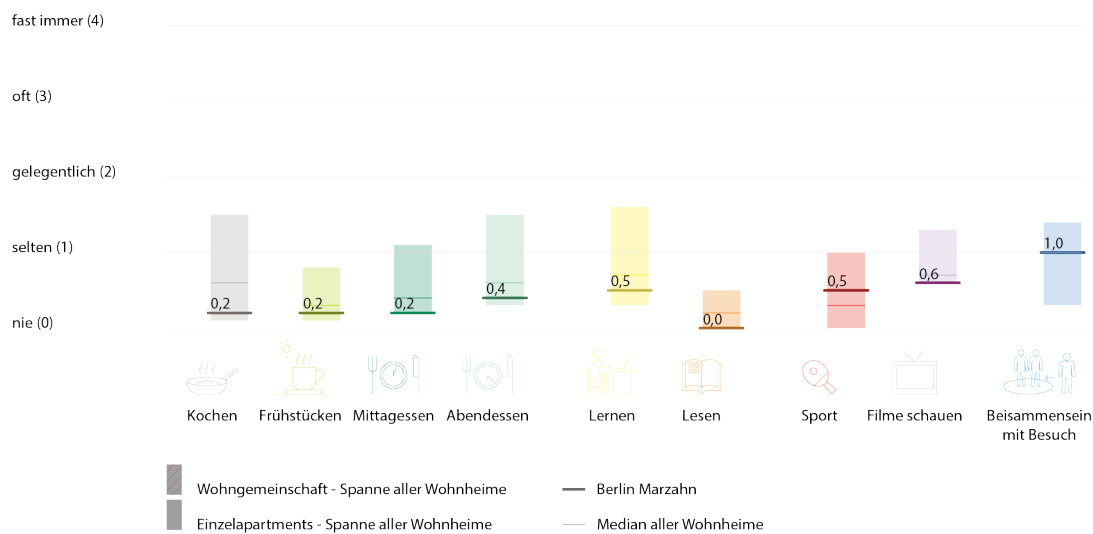


Abbildung 75 Vergemeinschaftung je Aktivität, Berlin-Marzahn. [© DGJ Architektur GmbH]

Das Gemeinschaftsgefühl im Haus wird als eher unpersönlich beschrieben (Abbildung 74), wobei es scheinbar kleine, enge Freundeskreise gibt, die viel miteinander zu tun haben, gemeinsam Spiele spielen oder feiern. Deutlich mehr als in anderen Wohnheimen, sagen Befragte, dass die anderen Mitbewohnerinnen und Mitbewohner nicht zu ihnen passen, was an der heterogenen Bewohnerschaft mit abweichenden Bedürfnissen liegen kann. Gleichwohl bieten die vielen Partys, die im Haus gefeiert werden, zumindest potenziell die Möglichkeit andere Bewohnerinnen und Bewohner kennenzulernen.

*„Wenn man den Kontakt sucht, kann man hier leicht welchen finden.“ (Bewohnerin, 27 Jahre, Einzelapartment)*

## WAHRNEHMUNG UND ZUFRIEDENHEIT

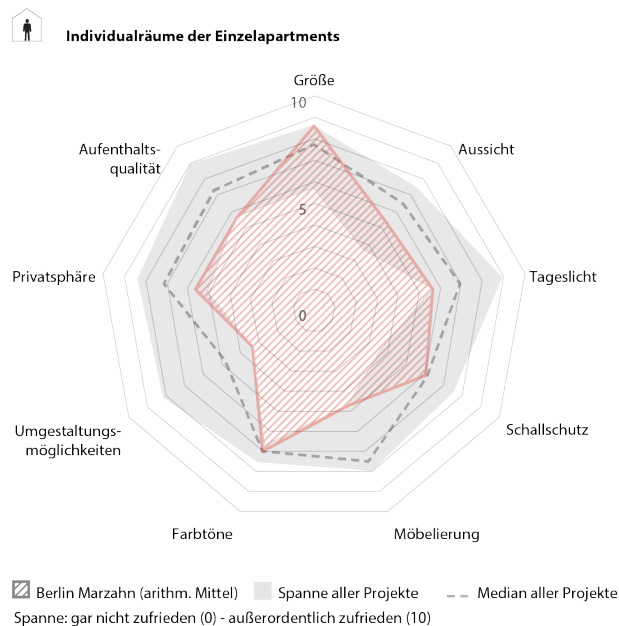


Abbildung 76 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Berlin-Marzahn. [© DGJ Architektur GmbH]

Entsprechend der überschaubaren Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft liegen auch die meisten Einzelaspekte in der Bewertung unterhalb des Medians aller Projekte, zum Teil sogar am unteren Rand. Während zwar die allgemeine Großzügigkeit der Räumlichkeiten und die Modernität der Anlage gelobt werden, sind die Befragten u.a. mit mangelndem Tageslicht, der Festinstallation der Standardeinrichtung (wenig Spielraum für Selbstgestalten; die Betten sind für viele Befragte zu klein) und dem Schallschutz (Abbildung 76) unzufrieden.

## Bochum—Laerheidestraße 4 – 8

Tabelle 20 Gebäudesteckbrief Bochum.

ORT	Learheidestraße, Bochum
FERTIGSTELLUNG	2020
ARCHITEKTUR	ACMS Architekten
VERWALTUNG	Akademisches Förderungswerk AKAFÖ
BGF	10.717 m <sup>2</sup>
WOHNPLÄTZE	258
WOHNEINHEITEN	203



Abbildung 77 Außenansicht Bochum. [© Sigurd Steinprinz/ACMS Architekten GmbH]

### SPEZIFIKA

Die Wohnanlage des Studierendenwerks AkaFÖ (Akademisches Förderungswerk) an der Laerheidestraße 4 - 8 in Bochum wurde von ACMS Architekten GmbH aus Wuppertal entworfen. Das Architekturbüro ist Gründungsmitglied der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen DGNB. Die Anlage erreicht Passivhaus-Standard und erhielt eine DGNB-Zertifizierung in der Qualitätsstufe Gold. Die Stromversorgung der Gebäude wird durch eine Photovoltaik-Anlage unterstützt. Beheizung erfolgt über Fernwärme. Dem architektonischen Entwurf liegt der Wille zugrunde, durch eine erklärte Nutzungsneutralität eine vielfältige, nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudekomplexes zu gewährleisten und eine gute Ökobilanz zu erreichen, ohne

Abstriche an der architektonischen Qualität zu machen. Es ist das einzige Wohnheim innerhalb der untersuchten Projekte, das auf jeder Etage eine Gemeinschaftsküche zur Verfügung stellt.

*„Ganz toll finde ich auch das Konzept von der Gemeinschaftsküche. Es gibt halt wirklich einen Ort für jede Etage, wo die sich entspannt treffen können. Und auch individuell, wenn es in der Wohnung mal zu eng ist.“ (Bewohner, 20 Jahre, Einzelapartment)*

#### DER GEBAUTE RAUM: ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Das Studierendenwohnheim liegt in direkter Nähe zum Campus der Ruhr-Universität Bochum, etwas abgelegen vom Stadtzentrum (Abbildung 78). Die Lage und die Verkehrsanbindung werden von den Studierenden gelobt. Es besteht aus drei baugleichen, L-förmigen Baukörpern (Abbildung 80). Die Stellung der längeren Gebäudeseite im 90-Grad-Winkel zur Universitätsstraße und die zum Innenhof gewandten Wohnräume sollen einen besseren Lärm- und Schallschutz gegenüber den nahegelegenen S-Bahn-Gleisen und Hauptverkehrsstraßen gewährleisten. Dadurch entstehen bei den ersten beiden Gebäuden innenhofähnliche, von drei Seiten umschlossene Freiflächen. Die L-Form der Gebäude führt in der Praxis zu Schallproblemen, wenn der Zwischenraum im Sommer für soziale Aktivitäten genutzt wird. Der längere Gebäudeteil hat jeweils fünf, der kürzere vier Geschosse, die über eine außenliegende Treppe zugänglich sind. Die Erschließung des Gebäudes wird seitens der Bewohnerschaft als kompliziert beschrieben, da man mehrere Türen durchqueren (und aufschließen) muss. Die Paketannahme ist dadurch ebenfalls erschwert. Die Bewohnerschaft half sich an dieser Stelle selbst und organisierte eine zentrale Paketabgabe beim engagierten Hausmeister.

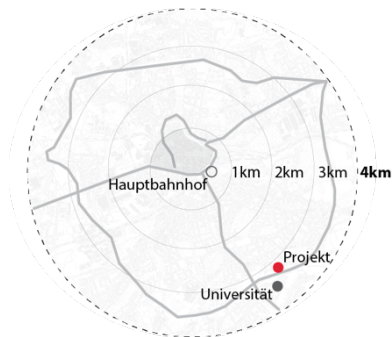


Abbildung 78 Verortung Bochum.

[© DGJ Architektur GmbH]

Das Studierendenwohnheim mit seinen 258 Wohnplätzen wurde in elementierter Hybridbauweise mit einem modularen Baukasten-System fertiggestellt. Der hohe Vorfertigungsgrad verkürzte die Bauzeit um rund zehn Monate. Verbaut wurde eine Kombination aus Holztafelelementen mit einem Stahlbetonskelett (ebenfalls mit vorgefertigten Betonversatzstücken). Es wurden vollständig ausgebaute Nasszellen (Stahlleichtbau) und vorgefertigte, geschosshohe Fassadenelemente eingesetzt, in die bereits die Zu- und Abluftelemente integriert waren. Die so dezentral angelegte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung reguliert das Raumklima individuell und erzielt eine bessere Energieeffizienz. Die Montage der Fassadenelemente mit Kränen macht die Verwendung eines Baugerüsts fast überflüssig. Durch die Spannbetonhohldielen wurden auf den einzelnen Etagen weite Flächen ohne Stützen möglich und die Tragstruktur wurde stark minimiert. Die Fassadengestaltung

wurde mit verschiedenen Fenstergrößen auf allen Etagen und durch leichte Verschiebungen der Fensteröffnungen aufgelockert. Außerdem wurden bei den Fassaden unterschiedliche Materialien (Faserbeton, verzinktes Blech und Holz) eingesetzt.

Für eine Nachnutzung wurden Versorgungsschächte gebündelt, um in der Primärstruktur Flexibilität zu verankern. Eine große Anzahl der Innenwände wurde in der Planung flexibel angelegt. Das Tragwerk wurde angepasst, um Wände von möglicher Tragfunktion zu entlasten. So können Einzelapartments zu größeren Wohnungen zusammenschaltet und einzelne Bäder bei Bedarf zurückgebaut werden. Hier wurde, neben der möglichen Nachnutzung für seniorengerechtes Wohnen, auch die Nutzung als potenzielles Bürogebäude mitbedacht. Es gibt jeweils einen Aufzug zur barrierefreien Zuwegung. Barrierefreie und rollstuhlgerechte Einzelzimmer, je zwei pro Gebäude, gibt es aktuell nur in den Erdgeschossen. Es gibt eine höhere Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen. Auch wenn bei einer Anzahl von 164 Wohnungen die Einzelapartments überwiegen, gibt es zusätzlich 31 2-WGs und acht 4-er-WGs. Die 2er- und 4er-WGs teilen sich jeweils Küche und Bad (Abbildung 83).

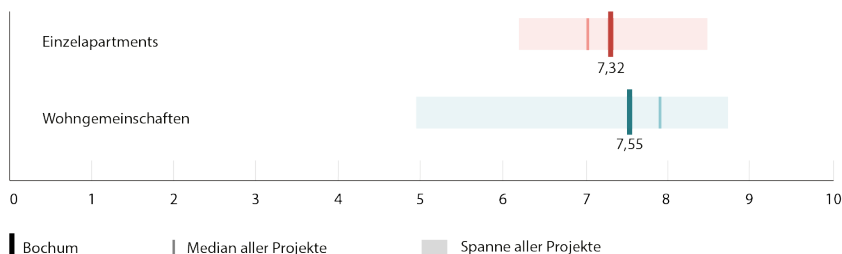


Abbildung 79 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Bochum. [© DGJ Architektur GmbH]

Besonderer Wert wurde bei den Innenräumen auf die Farbgestaltung gelegt. Jeder Gemeinschaftsraum hat seine charakteristische Farbe. Die eher rationalen Flure werden durch gemeinsame Farbgebung mit den Gemeinschaftsbereichen verbunden und haben eine Wegeleitfunktion. In den Gemeinschaftsräumen wurden tiefe Fensterbänke mit Holz ausgestattet, die als Sitzgelegenheit dienen.

Tabelle 21 Wohnungstypologien Bochum.

EINZELAPARTMENTS	
1 Bew.	164 WE
WOHNGEMEINSCHAFTEN	
2 Bew.	31 WE
3 Bew.	0 WE
4 Bew.	8 WE

Bew.: Bewohnerinnen und Bewohner, WE: Wohneinheiten

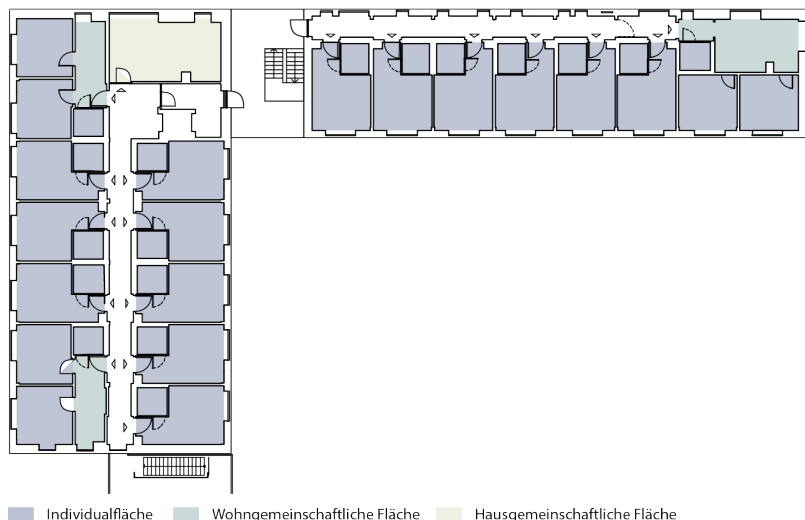


Abbildung 80 Grundriss Bochum, Erdgeschoss, M 1:500. [© DGJ Architektur GmbH]




FLÄCHENANALYSE

Die Gesamtfläche je Bewohnerin oder Bewohner liegt mit 23m<sup>2</sup> unter dem Durchschnitt aller Projekte (Tabelle 22). Die wohngemeinschaftliche Fläche pro Kopf, bezogen auf die 94 WG-Bewohnerinnen und -Bewohner, liegt zwar deutlich über, bezogen auf die insgesamt 258 Studierende jedoch deutlich unter dem Schnitt. Dadurch erklärt sich die niedrige Gesamtfläche pro Kopf des Wohnheims trotz geschossweiser Gemeinschaftsküchen.

Tabelle 22 Flächenaufteilung Bochum.

GESAMTFLÄCHE	BOCHUM	Ø PROJEKTE
BGF	10.717 m <sup>2</sup>	5.526 m <sup>2</sup>

FLÄCHENAUFTEILUNG Ø/⊿	BOCHUM	Ø PROJEKTE
GESAMTE WFL+NF <sup>1</sup>	23,0 m <sup>2</sup>	25,2 m <sup>2</sup>
 WFL - INDIVIDUELL <sup>1</sup>	19,7 m <sup>2</sup>	20,1 m <sup>2</sup>
 WFL - WOHNGEMEINSCHAFTLICH <sup>2</sup>	9,2 m <sup>2</sup>	6,5 m <sup>2</sup>
 WFL+NF - HAUSGEMEINSCHAFTLICH <sup>1</sup>	2,2 m <sup>2</sup>	2,3 m <sup>2</sup>

BGF: Bruttogeschossfläche, WFL: Wohnfläche, NF: Nutzfläche  
<sup>1</sup> bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Einzelapartments sowie Wohngemeinschaften  
<sup>2</sup> ausschließlich bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Wohngemeinschaften





Abbildung 81 Küche einer Wohngemeinschaft, Bochum. [© Sigurd Steinprinz/ACMS Architekten GmbH]



Abbildung 82 Individualraum einer Wohngemeinschaft, Bochum. [© Sigurd Steinprinz/ACMS Architekten GmbH]

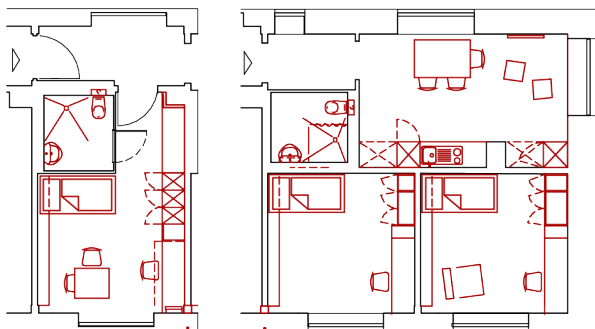


Abbildung 83 Grundriss Einzelapartment (links) und Wohngemeinschaft (rechts), Bochum, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]

Tabelle 23 Hausgemeinschaftliche Räume  
Bochum.

GEMEINSCHAFTSRÄUME (JE GEBÄUDETEIL)	
FLÄCHE	jeweils 55 m <sup>2</sup>
LAGE	Erdgeschoss
AUSSTATTUNG	Küche, Bestuhlung, barrierefreies WC

LERNRÄUME (JE GEBÄUDETEIL)	
FLÄCHE	jeweils 32 m <sup>2</sup>
LAGE	1. - 4. Obergeschoss
AUSSTATTUNG	Küche, Bestuhlung, WC

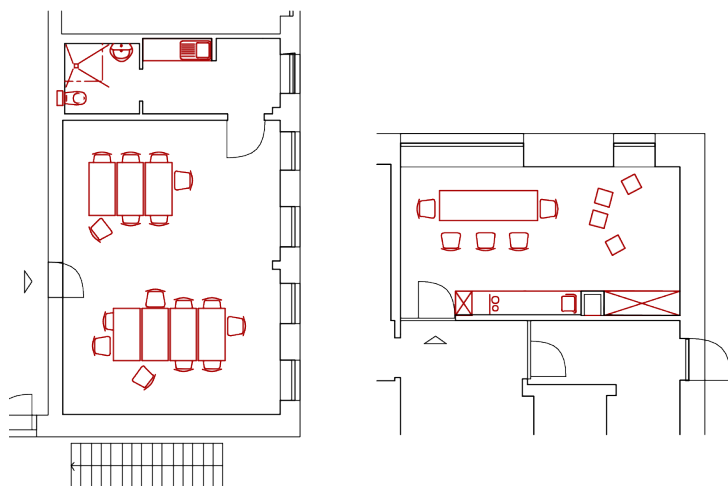


Abbildung 84 Grundriss hausgemeinschaftliche Räume, Bochum, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]

ALLTAG UND AKTIVITÄTEN

Die Bewohnerinnen und Bewohner in den Einzelapartments empfinden es als schwierig, Besuch in ihren privaten Räumen zu empfangen. Diese werden als zu beengt angesehen. Da sich alles in einem Raum befindet, sind die Voraussetzungen für gemeinsame Aktivitäten nicht ideal (Abbildung 83). Dafür werden hier fast alle übrigen Aktivitäten durchgeführt (Abbildung 85).

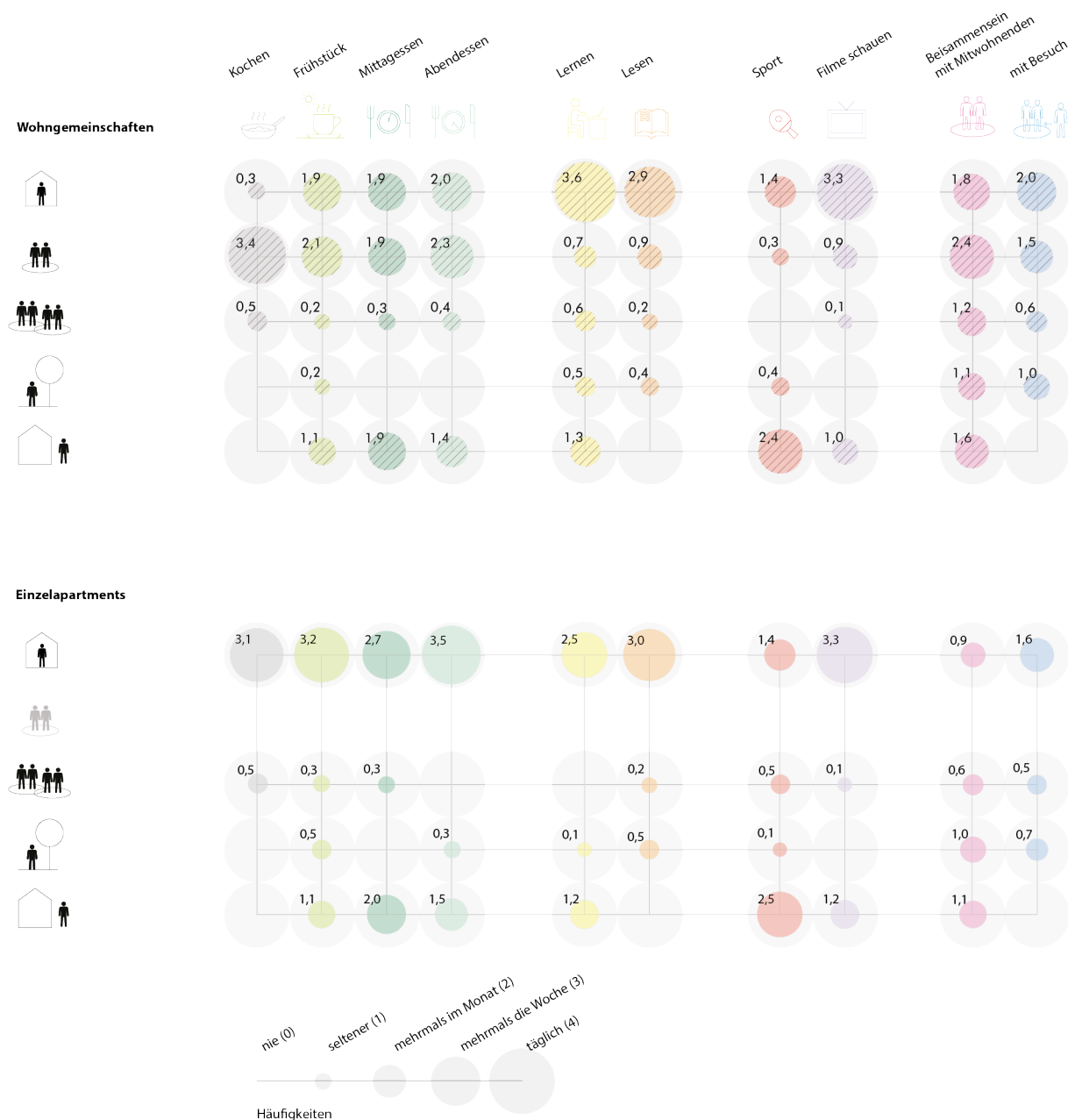


Abbildung 85 Aktivitäten in absoluten Häufigkeiten nach Ort / Raum, Bochum. [© DGJ Architektur GmbH]

Gekocht werden muss in den WGs in der gemeinsamen Küche, daher ist hier der Wert besonders hoch (3,4), wird aber noch übertroffen vom Lernen im Individualbereich der WGs (3,6). Sportliche Aktivitäten verlagern sich sowohl in den Einzelapartments als auch in den WGs an andere Orte außerhalb, da es keinen ausgewiesenen Bereich für Sport gibt.

Die Gemeinschaftsküchen auf den Etagen kommen gut an. Insbesondere bei der Bewohnerschaft der Einzelapartments werden sie als Ausweichfläche für gemeinsames Kochen und Besuch gerne genutzt, da sie – im Gegensatz zu der kleinen Küchenzeile in den Einzelapartments – auch mit einem Backofen ausgestattet sind. Das gemeinsame Kochen in gemeinschaftlich genutzten Räumen erreicht dennoch nur einen Wert zwischen 0,2 und 0,5.

Die hausgemeinschaftlichen (Lern-)Räume und der Außenbereich werden für viele verschiedene Aktivitäten genutzt. Am Außenraum wird vor allem die Grillmöglichkeit gelobt, allerdings mit Einschränkung, da dort Tische fehlen. Das Vorhandensein von den Lernräumen im Erdgeschoss kommt gut an. Sie werden im Alltag gerne zum Lernen genutzt. Die Lernräume sind eine gute Möglichkeit, um gerade im Digitalsemester einen Tapetenwechsel zu ermöglichen oder in Gruppen zu arbeiten. Daher lernt und arbeitet man hier besser für die Uni als in anderen Wohnheimen.

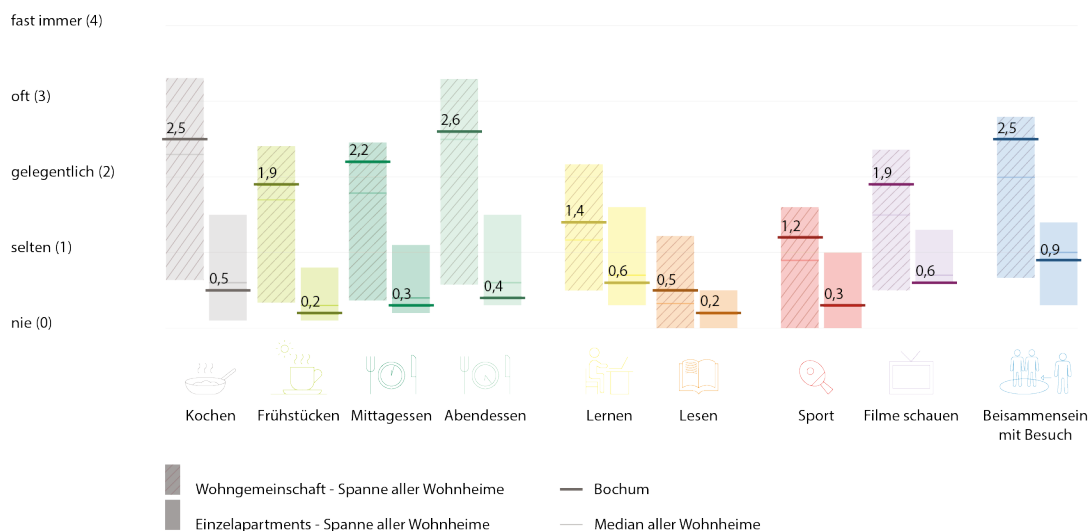


Abbildung 86 Vergemeinschaftung je Aktivität, Bochum. [© DGJ Architektur GmbH]

## VERGEMEINSCHAFTUNG

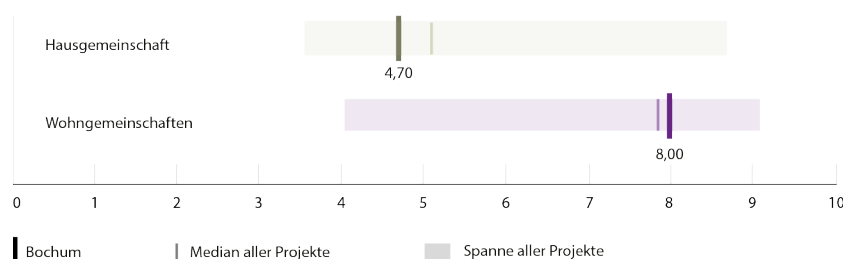
Durch die drei winkelförmigen Baukörper des Komplexes entstehen drei verschiedene Hausgemeinschaften, die seitens der Bewohnerschaft als unterschiedliche Einheiten wahrgenommen werden. Der Austausch zwischen diesen drei Gemeinschaften ist nicht intensiv, da man im eigenen Haus ausreichende Kontakte finden kann. Die für alle zugänglichen Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss und der Außenbereich federn diese Trennung ab. Die Größe der Häuser und die hohe Anzahl an Einzelapartments fördern ein subtiles Gefühl von Anonymität, trotz der vorhandenen Gemeinschaftsräume.

Im Alltag bietet das Wohnheim mehr Gelegenheiten für spontane Begegnungen als andere Wohnheime. Viele Bewohnerinnen und Bewohner empfanden das laut der Umfrage so

und lobten die vielfältigen Räume für gemeinschaftliche Aktivitäten. Dabei ist der unbürokratische Zugang zu den Räumlichkeiten über eine Chipkarte ebenfalls von Vorteil.

Die Wahrnehmung der Hausgemeinschaft liegt etwa im Durchschnitt und auch in den Wohngemeinschaften ist das Gemeinschaftsgefühl mittelmäßig stark ausgeprägt. Laut der Befragung findet in den geteilten Apartments mitunter durchaus ein aktives Gemeinschaftsleben statt. Häufiger als in den meisten anderen Wohnheimen wird gemeinsam gekocht und gegessen oder auch mit Besuch zusammengesessen (Abbildung 86). Für die Personen in den Einzelapartments trifft das aber nicht zu. Sie sind eher isoliert und unternehmen kaum Aktivitäten innerhalb der Hausgemeinschaft, sogar noch seltener als in den meisten anderen Wohnheimen. Nur Lesen liegt recht stark über dem Durchschnitt, wohl dank der guten Annahme der Lernräume. Dennoch fühlen sich die Personen in den Einzelapartments im Vergleich immer noch besser in die Hausgemeinschaft integriert, als das in den Einzelapartments meisten anderer Wohnheime der Fall ist. Sie wünschen sich dennoch mehr Angebote für Gemeinschaftsaktivitäten, die seitens des Betreibers initiiert werden. Dieses Bedürfnis ist deutlich stärker ausgeprägt als an anderen Wohnheimen.

Abbildung 87 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Bochum. [© DGJ Architektur GmbH]



Die zufällige Zuteilung von Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern in den WGs wird teilweise stark kritisiert, denn sie führt in manchen Wohngemeinschaften zu Konflikten, besonders in den 2er-Apartments.

#### WAHRNEHMUNG UND ZUFRIEDENHEIT

Das Wohnheim wird als modern und gut ausgestattet gelobt. Das Farbkonzept, insbesondere die Dominanz der Grautöne des Sichtbetons, kommen dabei unterschiedlich an (Abbildung 88). Auch die Aussicht, gerade in den höheren Stockwerken, wird positiv hervorgehoben. Schallschutz und Privatsphäre werden sehr unterschiedlich wahrgenommen, je nach Lage der einzelnen Wohnung. Das trifft auch auf die eingebaute Möblierung zu, die sich für einige modern, praktisch und funktional darstellt und den Raum gut ausnutzt, für andere einschränkend und unpassend erscheint (kleines Bett, kleiner Schreibtisch, zu wenig Stellraum). Individuelle Anpassungen sind durch die fest verbauten Möbel nur wenige möglich. Die eigenen Bäder sind ebenso ein Pluspunkt wie der großzügige Fahrradkeller.

*„In der Küche sitzt sich mit den Anderen aus der gegenüberliegenden Wohnung auf dem Präsentierteller.“ (Bewohner, 25 Jahre, 2er-WG)*

Die Gesamtzufriedenheit mit den Einzelapartments ist mit einem Wert von 7.32 leicht überdurchschnittlich (Abbildung 79). Größe und Zuschnitte der Einzelapartments wirken überwiegend positiv (Abbildung 88). Hier ist die Bewohnerschaft unter anderem überdurchschnittlich zufrieden mit der Aussicht und der Aufenthaltsqualität insgesamt. Kritisiert wird in den Einzelapartments das geringe Tageslicht. Der Schallschutz liegt über dem Median.

In den WGs ist die Zufriedenheit mit einem Wert von 7.55 zwar etwa genauso hoch wie in den Einzelapartments, aber im Vergleich zu den anderen Wohnheimen unterdurchschnittlich (Abbildung 79). Hier ist die Wahrnehmung vom Wohnungstyp abhängig. Die „klassischen“ 2er-WGs werden als eng empfunden, insbesondere der Gemeinschaftsbereich. Hier fühlen sich die Bewohnerinnen und Bewohner weniger wohl als die in den WGs anderer Wohnheime. Bei der Bewertung der Individualräume innerhalb der WGs erreicht nicht nur die Wahrung der Privatsphäre Höchstwerte (Abbildung 88). Auch der Schallschutz liegt deutlich über dem Median aller Projekte. Die Umgestaltungsmöglichkeiten der Individualräume in den WGs fällt deutlich ab im Vergleich zu anderen Wohnheimen, was bereits im Zuge der Möblierung besprochen wurde.



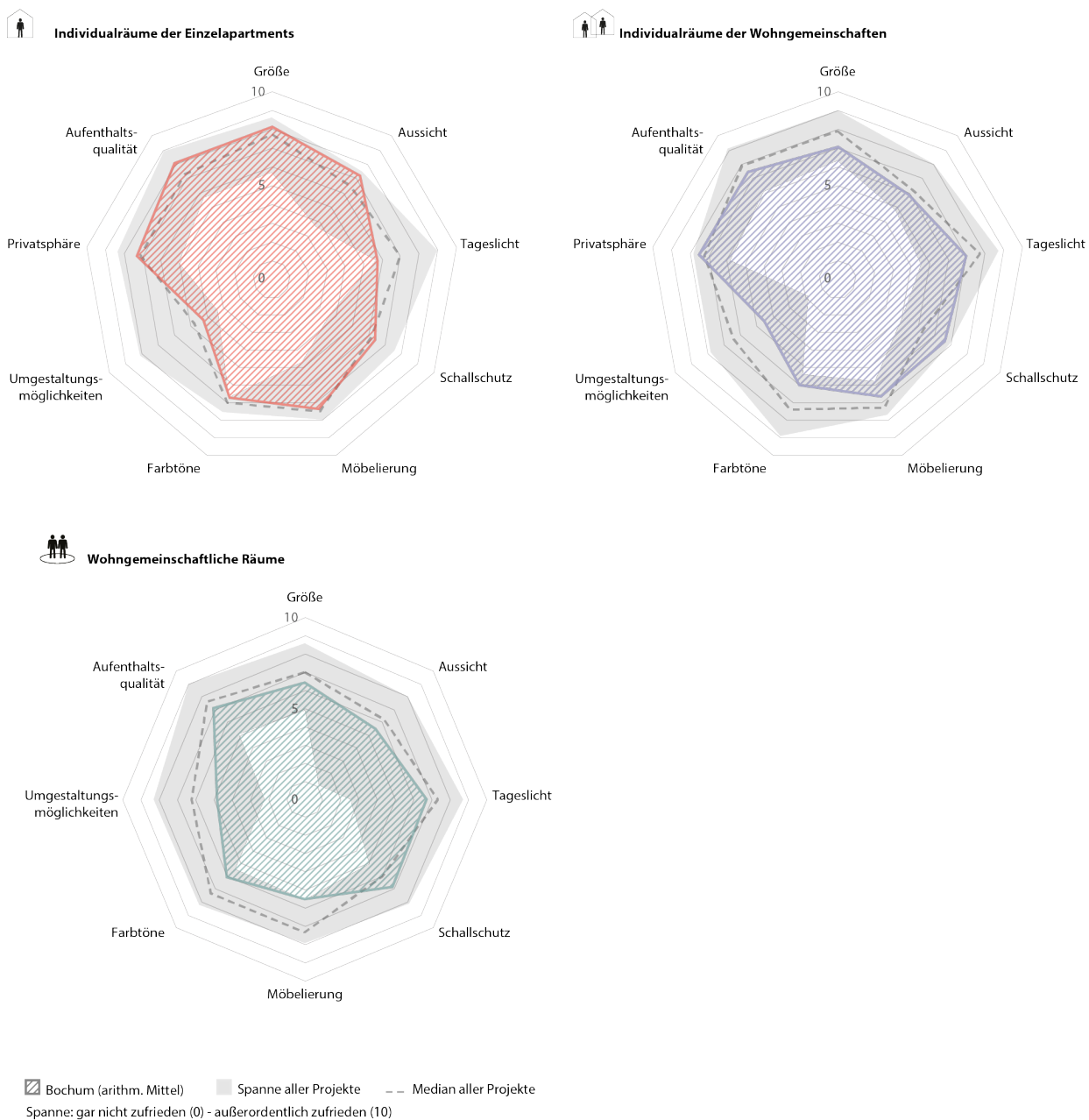


Abbildung 88 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Bochum. [© DGJ Architektur GmbH]



## Bremerhaven — Lehe

Tabelle 24 Gebäudesteckbrief Bremerhaven.

ORT	Heinrichstraße, Bremerhaven
FERTIGSTELLUNG	2020
ARCHITEKTUR	schultz sievers . architektur
VERWALTUNG	Studierendenwerk Bremen
BGF	1.233 m <sup>2</sup>
WOHNPLÄTZE	26
WOHNEINHEITEN	11



Abbildung 89 Außenansicht Bremerhaven. [© Heiko Sandelmann]

### SPEZIFIKA

Dieses Studierendenwohnheim ist eine Kooperation zwischen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft STÄWOG als Bauherrin und Vermieterin/Betreiberin und dem Studierendenwerk Bremen. Es wurde im Jahr 2020 eingeweiht und ist das einzige Wohnheim mit ausschließlicher WG-Belegung ohne Einzelzimmer. Die kleinste Wohneinheit ist die 2er-

WG. Es gibt insgesamt sieben 2er-WGs und vier 3er-WGs mit 26 Wohnplätzen (Tabelle 25). Bremerhaven ist das kleinste Projekt der Untersuchung. Die Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft erreicht den höchsten Wert aller Projekte (Abbildung 91).

*„Andere Wohnheime haben häufig so ein Plattenbau-Feeling - gebaut, damit man da schnell wieder auszieht. Das Haus hier sieht hingegen ganz nett aus und auch das Viertel hat mehr Charakter als dort, wo die anderen Wohnheime stehen.“ (Bewohnerin, 24 Jahre, 2er-WG)*

Der Neubau gehört zu einem Projekt der Stadt Bremerhaven zur Wiederbelebung benachteiligter Quartiere. Die STÄWOG zeigte sich als Teil ihres öffentlichen Auftrags entschlossen, bezahlbare, nachhaltige und architektonisch anspruchsvolle Studierenden-Wohnungen umzusetzen, die dem Viertel insgesamt zugutekommen sollten, und ihr Engagement auf originelle Weise umzusetzen, beispielsweise, indem sie lokale Künstlerinnen und Künstler des Viertels für die Innenausstattung des Gebäudes gewann. Indem sie Chancen nutzte, viele ihrer eigenen, bereits bestehenden Projekte in der Nachbarschaft einzubinden, wie das Kulturhaus „Goethe 45“, sorgt sie für Vernetzung und eine bessere Akzeptanz. Ein anderes Beispiel ist das Projekt „BildungsBuddys“, in dem Studierende des Wohnheims ehrenamtliche Unterstützung in unterschiedlichen Fachrichtungen für Schülerinnen und Schüler der benachbarten Schulen anbieten. Die Nutzungskonzeption, die gelungene Einbindung in die Nachbarschaft und die daraus resultierende Aufwertung des gesamten Viertels ist ein echtes Alleinstellungsmerkmal dieses Projekts.

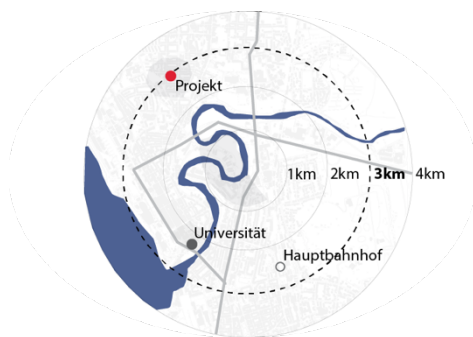
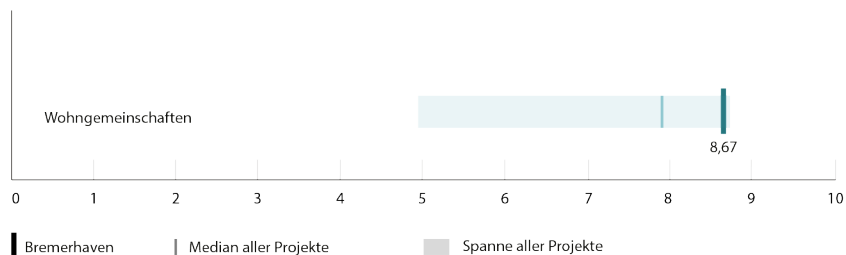


Abbildung 90 Verortung Bremerhaven. [©

DGJ Architektur GmbH]



Hinweis: Bei der Interpretation der Befragungsergebnisse ist zu beachten, dass die Statistiken für Bremerhaven lediglich auf 7 vollständig ausgefüllten Fragebögen beruhen (siehe auch Stichprobenverteilung im Anhang). Sämtliche Daten stammen aus Wohngemeinschaften, weshalb eine Aussage über Einzelapartments nicht möglich ist.

Abbildung 91 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Bremerhaven. [© DGJ Architektur GmbH]

EINZELAPARTMENTS	
1 Bew.	0 WE
WOHNGEMEINSCHAFTEN	
2 Bew.	7 WE
3 Bew.	4 WE
4 Bew.	0 WE

Bew.: Bewohnerinnen und Bewohner, WE: Wohneinheiten

Tabelle 25 Wohnungstypologie Bremerhaven.

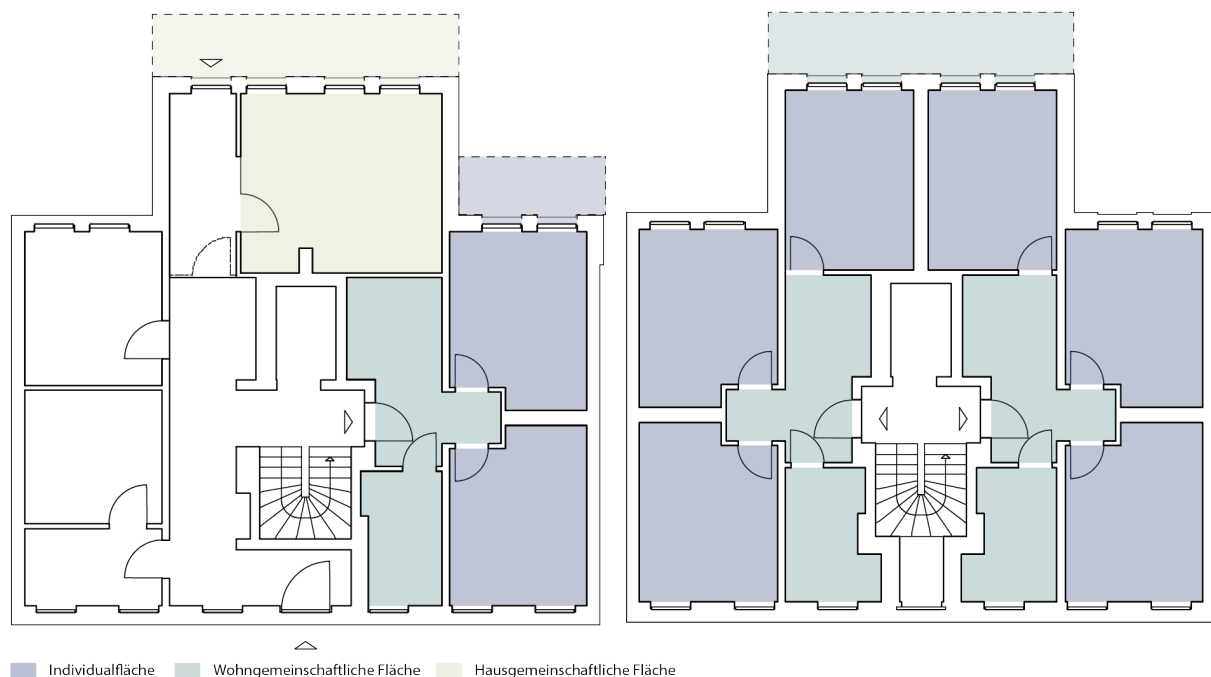


Abbildung 92 Grundriss Bremerhaven, Erdgeschoss (links) und Regelgeschoss (rechts), M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]

#### DER GEBaute RAUM: ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Der Ersatzneubau in einer innerstädtischen Baulücke in Blockrandbebauung ist nicht unmittelbar an der Universität oder dem Stadtzentrum gelegen, aber verkehrstechnisch gut eingebunden (Abbildung 90). Das Gebäude sticht durch seine besondere Fassade hervor, die sich an den umliegenden Gründerzeitgebäuden orientiert (Abbildung 89). Man griff als Vorbild die Fassade des „Zwillingsgebäudes“ Heinrichstraße 36 auf und gestaltete die Fassade des Studierendenwohnheims wie diese mit sieben Fenstern je Geschoss. Sie soll optisch die traditionell höhere Geschoss- und Fensterhöhe einer „Beletage“ eines großbürgerlichen Hauses um die Jahrhundertwende des vergangenen Jahrhunderts nachahmen, ohne im Inneren des Gebäudes Differenzierung zwischen den Höhen der einzelnen Geschosse vorzunehmen. In der Fassade sind lediglich die abgesetzten Umrahmungen der Fassadenöffnungen am oberen Rand (Faschen) unterschiedlich hoch, nicht aber die tatsächlichen Höhen der Geschosse. Der Entwurf stammt vom in Bremerhaven ansässigen Architekturbüro Schultz und Sievers. Das Gebäude erreicht den Energiestandard nach Energieeinsparverordnung (EnEV, Stand: 2019) und wurde mit dem „NaWoh Qualitätssiegel Variowohnen“ (Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau) zertifiziert. Das Wohnheim ist über einen Energieverbund der STÄWOG an ein Blockheizkraftwerk (BHKW) angeschlossen, dem sich in Zukunft weitere Bauten im Viertel anschließen können.

Der in Massivbauweise mit tragendem Stahlbetonkern (Schotten) errichtete Bau konnte aufgrund von Brandschutzaufgaben nicht in Modul-Holzbauweise errichtet werden. Andere Misch-Varianten, die erwogen wurden, hätten den ohnehin durch Abriss und Neubau

erhöhten Aufwand vollständig unwirtschaftlich gemacht, weshalb man sich letztlich für eine konventionelle Bauweise mit großformatigem Kalksandstein-Mauerwerk entschied.

Im Erdgeschoss befinden sich ein multifunktionaler Gemeinschaftsraum mit Teeküche und Backofen sowie einen Waschraum mit gemeinschaftlich nutzbaren Waschmaschinen und Wäschetrocknern (Abbildung 92). Sowohl der Gemeinschaftsraum als auch der zur Hofseite gelegene Individualraum der Zweiraumwohnung haben direkten Zugang zu einem kleinen Gemeinschaftsgarten. Allerdings hat der Gemeinschaftsraum keine Tür zum Treppenhaus hin, so dass der Raum immer offensteht. Laut Aussage vieler Bewohnerinnen und Bewohner wirkt er dadurch eher ungemütlich. Der Gemeinschaftsgarten im Innenhof kann perspektivisch gemeinsam mit Interessierten aus dem Quartier bewirtschaftet werden.

Um den Ansprüchen an mögliche Nachnutzungen gerecht zu werden, waren die Voraussetzungen durch das kleine Grundstück nicht ideal. So konnte der „ready-plus-Standard“ für altersgerechtes Wohnen nicht vollständig umgesetzt werden, für den vor allem die vielen Treppen des insgesamt sechsgeschossigen Gebäudes mit zentralem Treppenhaus und die geringen Stauräume hinderlich waren. Dafür wurde bei der Installationsführung Wert auf die Möglichkeiten einer Umnutzung gelegt. In jedem Individualraum der 3er-WGs sind vorsorglich Küchen-Anschlüsse verlegt, um dort gegebenenfalls für eine andere Nutzung eine eigene Küchenzeile einbauen zu können. Auch die Trockenbauelemente wurden bautechnisch auf eine mögliche Anpassung vorbereitet. Die aktuelle Aufteilung der Grundrisse in sieben 2er-WGs und vier 3er-WGs könnte vielfältig verändert werden, was in Anbetracht der Massivbauweise keine Selbstverständlichkeit ist. Daher wurde dem Projekt in der Begleitforschung auch der inoffizielle Titel „Ultra-Vario-Hauskonzept“ verliehen. Die vordefinierten Umnutzungen wurden auch deshalb mitbedacht, weil die tatsächliche Annahme durch Studierende zu Beginn des Projekts nicht vorausgesetzt werden konnte. Die Bäder, die die WGs jeweils gemeinsam benutzen müssen, sind behindertengerecht mit bodengleicher Nasszelle ausgestattet. Es gibt einen Aufzug zur barrierefreien Erschließung.

#### FLÄCHENANALYSE

In den 3er-Wohngemeinschaften verfügen die Individualräume jeweils über ihre eigene Küchenzeile, weshalb sich die dort die WGs nur das Badezimmer teilen. Der vorhandene Balkon ist nur von einem der Individualräume begehbar.<sup>7</sup> In den 2er-Wohngemeinschaften wird sich hingegen neben dem Bad auch eine gemeinsame Küche geteilt, was bei den Bewohnenden sehr gut ankommt. Als Gemeinschaftsfläche im Haus steht nur die Küche mit Terrasse im Erdgeschoss zur Verfügung, wobei die Terrasse bisher keine wirkliche Aufenthaltsqualität besitzt, sondern zum Abstellen der Fahrräder genutzt wird.

Die individuelle Wohnfläche ist mit 21,5m<sup>2</sup> pro Kopf höher als der Durchschnittswert der übrigen Projekte (Tabelle 26). In der Tat sind die Apartments als Ganzes aufgrund der Vorbereitungen für eine barrierefreie Umnutzung großzügig geschnitten. Es stehen pro Kopf 6,5m<sup>2</sup> gemeinsam nutzbare Wohnfläche und zusätzlich 2,8m<sup>2</sup> hausgemeinschaftliche Flächen zur Verfügung.

---

<sup>7</sup> Da keine Interviews mit Personen in 3er-WGs geführt wurden, kann keine Aussage darüber getroffen werden, wie im Alltag mit dieser Anordnung umgegangen wird.

Tabelle 26 Flächenaufteilung Bremerhaven.

GESAMTFLÄCHE	BREMERHAVEN	Ø PROJEKTE
BGF	1.233 m <sup>2</sup>	5.526 m <sup>2</sup>

FLÄCHENAUFTEILUNG Ø/👤	BREMERHAVEN	Ø PROJEKTE
GESAMTE WFL+NF <sup>1</sup>	29,9 m <sup>2</sup>	25,2 m <sup>2</sup>
👤 WFL - INDIVIDUELL <sup>1</sup>	21,5 m <sup>2</sup>	20,1 m <sup>2</sup>
👤👤 WFL - WOHNGEMEINSCHAFTLICH <sup>2</sup>	6,5 m <sup>2</sup>	6,5 m <sup>2</sup>
👤👤👤 WFL+NF - HAUSGEMEINSCHAFTLICH <sup>1</sup>	2,8 m <sup>2</sup>	2,3 m <sup>2</sup>

BGF: Bruttogeschossfläche, WFL: Wohnfläche, NF: Nutzfläche

<sup>1</sup> bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Einzelapartments sowie Wohngemeinschaften

<sup>2</sup> ausschließlich bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Wohngemeinschaften



Abbildung 93 Individualraum einer Wohngemeinschaft, Bremerhaven. [© Friedrich May/BF Vario]

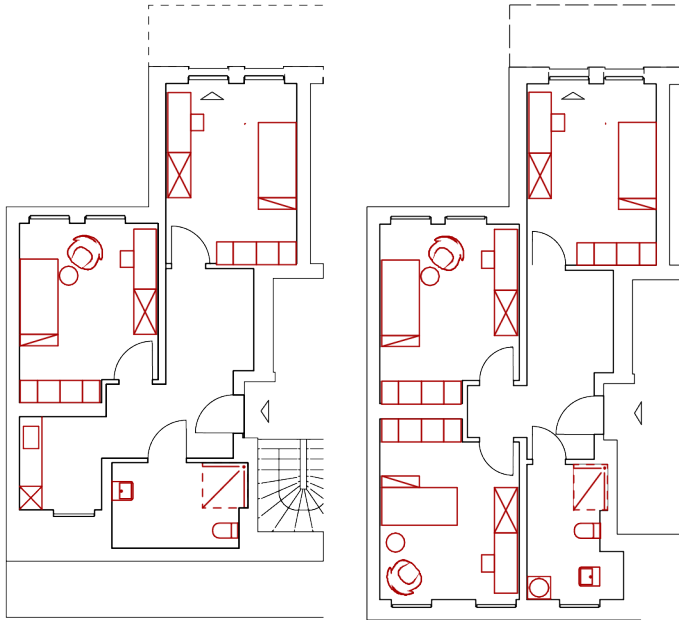


Abbildung 94 Grundrisse einer Zweierwohngemeinschaft (links) und einer Dreierwohngemeinschaft (rechts), Bremerhaven, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]

#### ALLTAG UND AKTIVITÄTEN

Im Vergleich zum Durchschnitt aller Projekte finden relativ viele Aktivitäten im Bereich der wohngemeinschaftlichen Flächen statt (Abbildung 95), wobei anzumerken ist, dass sich fast ausschließlich Personen in 2er-WGs mit geteilter Küche an der Befragung beteiligten. Häufiger als in vielen anderen Wohnheimen wird hier im Gemeinschaftsbereich gegessen und gekocht. Nach Aussagen aus den Interviews eignen sich die 2er-Wohngemeinschaften auch gut dazu, um mit Gästen zusammensitzen. Das Aktivitäten-Mapping zeigt, dass das Arbeiten für die Uni oder Hochschule mit einem Wert von 3,7 ebenfalls hoch ist. Generell wurde bei der Befragung angegeben, dass der Außenraum eher selten bis gar nicht genutzt wird, was von den Bewohnenden mit der fehlenden Aufenthaltsqualität und den vorhandenen Balkonen begründet wird.

Der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss wird gerne von den „BildungsBuddy“-Projekten (Plätzchen backen, Basteln) in Anspruch genommen, aber ansonsten kaum. Es gab Beschwerden in Bezug auf die Nutzung des Ofens im Gemeinschaftsraum, wenn im Anschluss nicht sauber gemacht wurde und sich keiner für die Sauberkeit im Raum verantwortlich fühlte.

*„Ich nutze den Gemeinschaftsraum kaum, weil der nicht wirklich einladend ist, der ist sehr clean.“ (Bewohnerin, 24 Jahre, 2er-WG)*



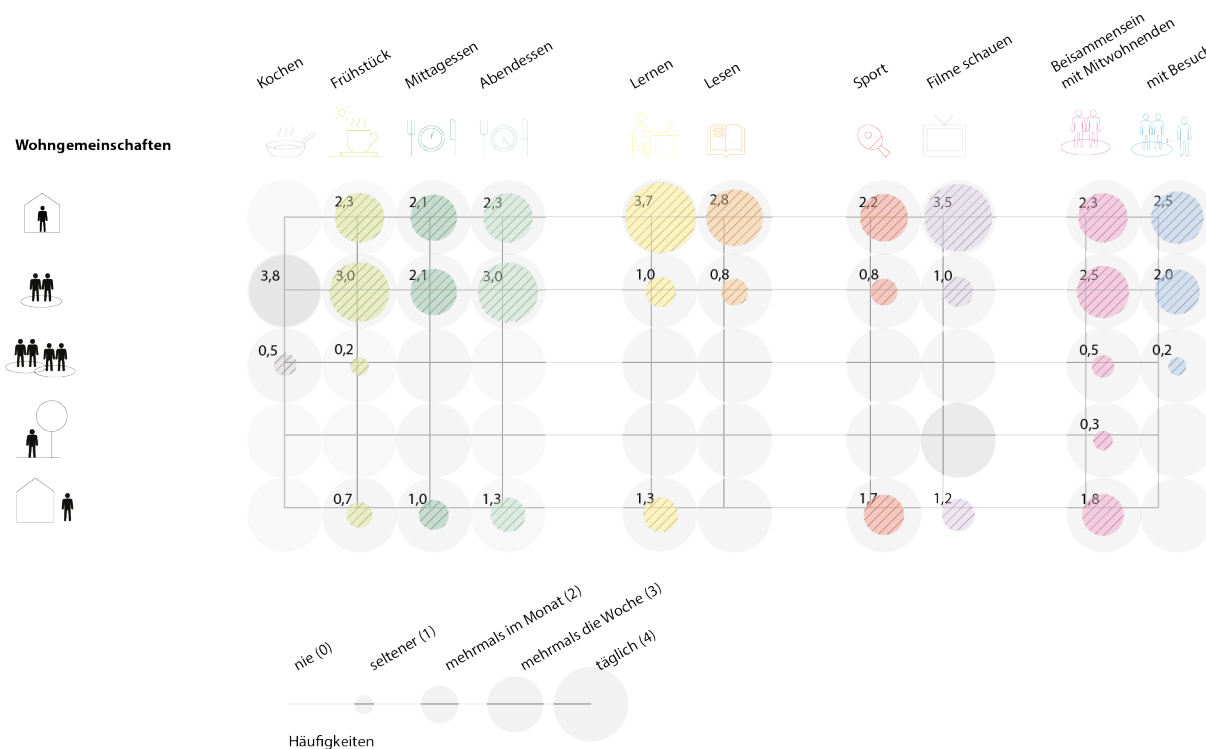
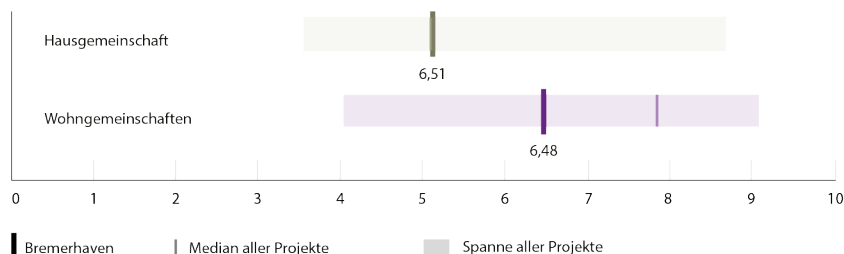


Abbildung 95 Aktivitäten in absoluten Häufigkeiten nach Ort / Raum, Bremerhaven. [© DGJ Architektur GmbH]

VERGEMEINSCHAFTUNG

Das Gemeinschaftsgefühl auf der Ebene des Hauses wird durchschnittlich bewertet und liegt im Mittel aller Wohnheime (Abbildung 96). Der Wert für die WGs ist mit 4,26 vergleichsweise niedrig, was interessanter Weise das positive Gesamturteil aber nicht negativ zu beeinflussen scheint. Vermutlich ist das Verhältnis in einigen WGs zwar eher unpersönlich, aber konfliktfrei.



Hinweis: Bei der Interpretation der Befragungsergebnisse ist zu beachten, dass die Statistiken für Bremerhaven lediglich auf 7 vollständig ausgefüllten Fragebögen beruhen (siehe auch Stichprobenverteilung im Anhang). Sämtliche Daten stammen aus Wohngemeinschaften.

Abbildung 96 Gesamtschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Bremerhaven. [© DGJ Architektur GmbH]

Die unterschiedlichen Aktivitäten in Gemeinschaft werden im Einzelnen auch eher in der Nähe der Durchschnittswerte durchgeführt (Abbildung 97). Das gemeinsame Arbeiten für die Uni oder Hochschule hingegen liegt mit einem Wert von 2,2 stark über dem Schnitt. Die großzügigen Grundrisse sind hier sicher hilfreich, die auch das Gemeinschaftsleben allgemein befördern.

Mehr als in den meisten anderen Wohnheimen ist die Bewohnerschaft der Meinung, dass es während der Pandemie an Orten für Begegnungen fehlte. Auch spontane Begegnungen werden weniger ermöglicht als in anderen Wohnheimen, was beides mit den fehlenden beziehungsweise wenig attraktiven Gemeinschaftsflächen auf Hausebene zu tun hat. Die Passung der Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern scheint schlechter als in anderen Wohnheimen. In keinem anderen Wohnheim gaben die Befragten häufiger als Grund für wenig Kontakt an, dass die anderen Bewohnerinnen und Bewohner nicht zu ihnen passen würden. Die „BildungsBuddys“ haben einen besseren Kontakt untereinander.

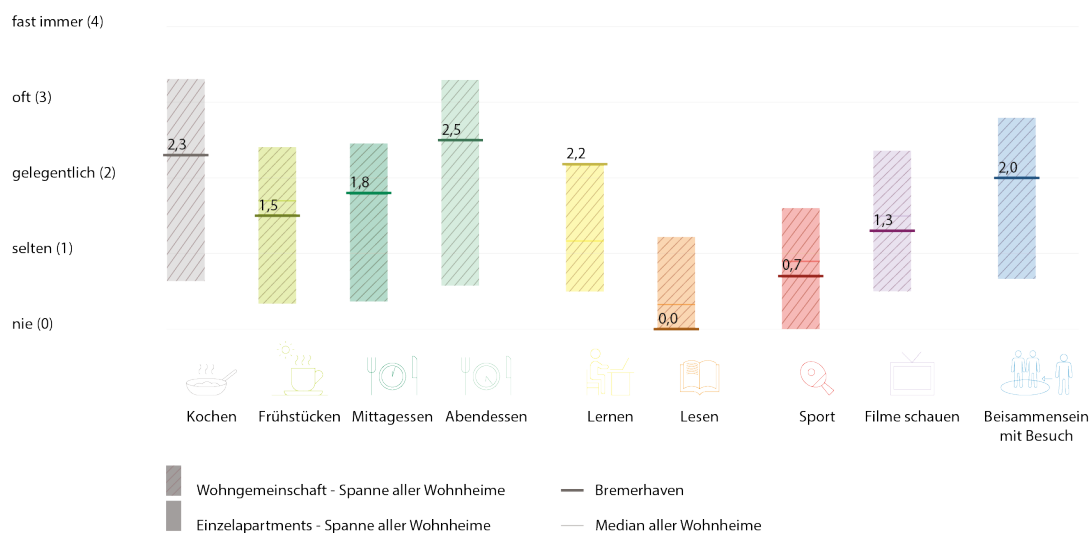


Abbildung 97 Vergemeinschaftung je Aktivität, Bremerhaven. [© DGJ Architektur GmbH]

## WAHRNEHMUNG UND ZUFRIEDENHEIT

Die Gesamtzufriedenheit mit dem Wohnheim ist überdurchschnittlich hoch. Sie erreicht mit 8,67 den zweithöchsten Wert aller Wohnheim (Abbildung 91). In kaum einem Wohnheim fühlt sich die Bewohnerschaft nach eigener Aussage wohler als in Bremerhaven.

Auch nach der Zufriedenheit mit verschiedenen Einzelaspekten gefragt, zeigen sich die Befragten mit den meisten Aspekten sehr zufrieden, zum Teil – insbesondere in Bezug auf die WG-Küchen – sogar sehr zufrieden (Abbildung 98). In fast allen Aspekten, von der Möblierung, Tageslicht, über den Schallschutz bis zur Aufenthaltsqualität, liegen die Werte über dem Median. Lediglich die Werte für die Aussicht, die Umgestaltungsmöglichkeiten und die Farbtöne bewegen sich direkt oder ganz leicht unter dem Median. Bei der Zufriedenheit mit den Größen

von Individualraum und Küche nimmt Bremerhaven eine Spitzenposition ein, ebenso bei der Zufriedenheit mit der Tageslichtversorgung (bodentiefe Fenster). Die Balkone sind ein Pluspunkt für die Wohnqualität. Auffällig insbesondere im Vergleich mit anderen Wohnheimen der Untersuchung ist, dass die Bewohnerschaft mit dem Schallschutz in den Küchen der WGs überdurchschnittlich zufrieden ist. Die meisten Küchen sind durch eine Wand und einen Flurbereich von den Individualräumen getrennt. Unzufriedener sind die Bewohnerinnen und Bewohner mit der Möblierung der Individualräume. Bei diesem Wert bildet das Wohnheim das Schlusslicht. Häufiger gab es innerhalb der Befragung Kritikpunkte in Bezug auf die Ausstattung der Individualräume. Beispielsweise wurde bemängelt, dass die Möbel vom Design her nicht mehr zeitgemäß und für junge Menschen eher unpassend seien. Außerdem sei kein richtiger Kleiderschrank gestellt worden, sondern nur ein Kasten unter dem Bett und ein Bücherregal mit einem sehr kleinen Schrankbereich. Es gäbe in Folge zu wenig Stauraum.

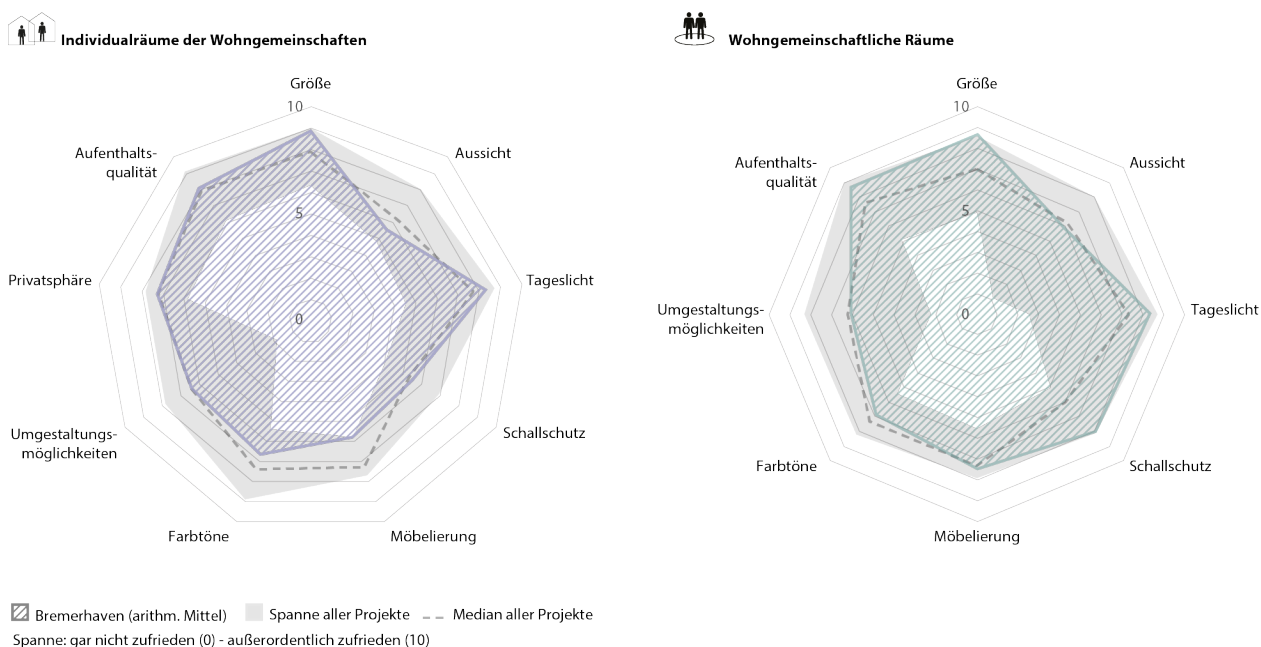


Abbildung 98 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Bremerhaven. [© DGJ Architektur GmbH]

## Erfurt – ehemaliges Blutspendezentrum



Abbildung 99 Außenansicht Erfurt BSZ. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler]

Tabelle 27 Gebäudesteckbrief Erfurt BSZ.

ORT	Nordhäuserstraße, Erfurt
FERTIGSTELLUNG	2019
ARCHITEKTUR	Projektsarbeitsgemeinschaft ARGE-baukonsult-knabe-stadel mann-plandrei
VERWALTUNG	Studierendenwerk Thüringen
BGF	2.533 m <sup>2</sup>
WOHNPLÄTZE	58
WOHNEINHEITEN	15

### SPEZIFIKA

Besonderes Merkmal des Studierendenwohnheims in dem sanierten, ehemaligen Blutspendezentrum in Erfurt ist die nach außen gelegte Erschließung, die die zwei ansonsten grundrissmäßig getrennten Gebäudekörper verbindet. Das Gebäude ergänzt das Studierendenwohnheim in der ehemaligen Zahnklinik und ist in der Gestaltung der energetisch ertüchtigten Fassade letzterem farblich angeglich. Außerdem sticht optisch das zusätzlich

aufgebrachte Dachgeschoss in Holzleichtbauweise hervor, das das ursprüngliche Walmdach ersetzt. Hier wurde architektonisch entschlossen in den Bestand eingegriffen. Punktuell wurden Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt.

Das Wohnheim wird seitens der Bewohnerschaft sehr positiv aufgenommen, ist beliebt und ständig voll belegt. Insbesondere wird die Modernität des Wohnheims und die Tatsache gelobt, dass jede Bewohnerin und jeder Bewohner über ein eigenes Bad verfügt. Allerdings sind die vorgesehenen Haus-Gemeinschaftsräume klein und werden seitens der Bewohnerschaft kaum genutzt, während die Küchen der Wohngemeinschaften geräumige und beliebte Aufenthaltsräume darstellen.

#### DER GEBaute RAUM: ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Ähnlich wie das Studierendenwohnheim in der ehemaligen Zahnklinik, profitiert auch das ehemalige Blutspendezentrum von seiner zentralen Lage in Universitätsnähe und zum Stadtzentrum (Abbildung 101). Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Durch die beiden gegenüberliegenden Gebäude der Wohnheime Zahnklinik und Blutspendezentrum bildet sich im Quartier eine Freifläche, die seitens der Studierenden gerne wie ein Park zum Grillen und für Picknicks genutzt wird. Auf dem Außengelände gibt es zwei Sitzbänke. Betreiberseitig wurde avisiert, dass später eventuell weitere Bänke und Grillmöglichkeiten aufgestellt werden könnten.

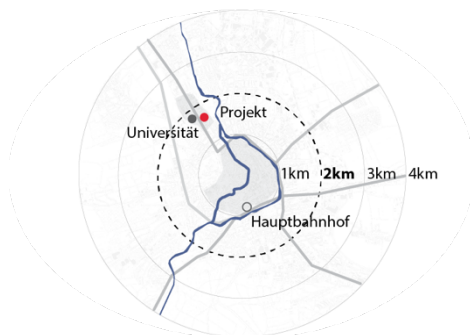


Abbildung 101 Verortung Erfurt BSZ. [© DGJ Architektur GmbH]

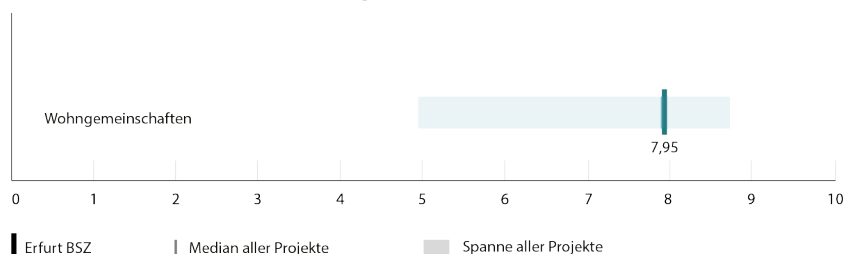


Abbildung 100 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Erfurt BSZ. [© DGJ Architektur GmbH]

Der Bestandsbau, ein viergeschossiger sanierter Mauerwerksbau, wurde 1962 errichtet. Er wurde für den Umbau teilweise entkernt und zurückgebaut. Das Vollgeschoss wurde neu errichtet und ersetzt das frühere Satteldach. Zusammen mit dem Collegium Academicum in

Heidelberg bildet das ehemalige Blutspendezentrum mit seiner Holzbauweise eine Ausnahme unter den untersuchten Wohnheimen. Zwei außenliegende Treppenhäuser erschließen je zwei Wohnungen über kurze Flure. Die freistehenden Außentreppen in Stahlbeton entlasten den Innenbereich des Gebäudes und schaffen mehr Platz für die Wohnungen. Der Bestandsflur in der Gebäudemitte (ehemaliger Mittelgang) wurde zu einer geteilten Erschließungsfläche mit Stauraum für die Wohngemeinschaften. Bei den 4er-WGs befindet sich die Küchenzeile in dieser neu geschaffenen Gemeinschaftszone. Die Erschließungswege werden im Sommer als informeller Aufenthaltsort genutzt, da es ansonsten kaum offizielle, gemeinschaftlich nutzbare Außenräume gibt. Geschätzt wird, dass das WLAN bis zur Außentreppe reicht. Es gibt insgesamt 58 Wohneinheiten mit eigenem Bad (Tabelle 28). Sie verteilen sich auf eine Zweier-WG und 14 Vierer-WGs. Zwei Wohnungen sind barrierefrei.

Das ehemalige Blutspendezentrum ist eines der wenigen Häuser, das wegen der energetisch-sanierten Fassade das Nachhaltigkeitszertifikat „NaWoh“ (Nachhaltiger Wohnungsbau) erreichte. Der hier vorliegende Ready- bzw. teilweise Ready-plus-Standard würde potenziell die Anpassung auf seniorengerechtes Wohnen denkbar machen, was aber betreiberseitig zurzeit nicht vorgesehen ist. Der Innenausbau in Trockenbau ließe sich mit entsprechenden Maßnahmen potenziell anpassen, allerdings gibt es Einschränkungen durch Fensterpositionen des Bestands. Auch die Herstellung von Schachtdurchbrüchen in Decken (Hohllochziegel-Decken) wäre aufwändig. Die Flexibilisierung der Grundrisse ist also eingeschränkt.

Im Erdgeschoss gibt es einen Clubraum, der inzwischen über eine Möblierung mit Sesseln und Tischen verfügt (Lern-Studienzwecke, Beratung, Eigenverantwortung der Mieter). Dieser allgemeine Gemeinschaftsraum soll für alle zugänglich sein (Tabelle 30), wurde zum Zeitpunkt der Evaluation jedoch noch nicht genutzt, da er noch nicht ausgestattet war.

Auf jeder Etage wurde für die dort lebenden Studierenden ein kleiner „Lernraum“ mit Tisch und sechs Stühlen eingerichtet (Tabelle 30). Grundsätzlich sieht das Betreiberkonzept vor, dass dieser Raum auch als „Hobbyraum“ in Eigenverwaltung eingerichtet werden kann. Aufgrund der Coronapandemie ist dies bisher nicht umgesetzt worden. Die Nutzung ist aber auch durch die geringe Größe generell eingeschränkt.

Auf Ebene der Individualzimmer gibt es Einschränkungen der Belichtung, teils durch die Bestandsfensteröffnungen, teils wegen der Zuwegung durch die neue Außentreppe. Allerdings nicht im Dachgeschoss. Die vorhandene Möblierung lässt nur teilweise eine Aneignung zu. Die Betten werden mit 90cm Breite von vielen Bewohnerinnen und Bewohnern als zu klein empfunden, zumal es wenig Raum für andere, zusätzliche Sitzmöbel neben dem Bett gibt. Durch Türen der Bäder bildet sich im Grundriss ein kleiner Eingangsflur zur Individualfläche aus, der aber die als Stauraum nutzbare Fläche der Individualzimmer reduziert. Das je eigene Bad erhöht die Wohnqualität maßgeblich (Abbildung 104).

*„Zu dritt Filme auf dem 90cm Bett zu gucken, ist immer doof.“ (Bewohnerin, 24 Jahre, 4er-WG)*



Tabelle 28 Wohnungstypologie  
Erfurt BSZ.

EINZELAPARTMENTS	
1 Bew.	0 WE
WOHNGEMEINSCHAFTEN	
2 Bew.	1 WE
3 Bew.	0 WE
4 Bew.	14 WE

Bew.: Bewohnerinnen und  
Bewohner, WE: Wohneinheiten

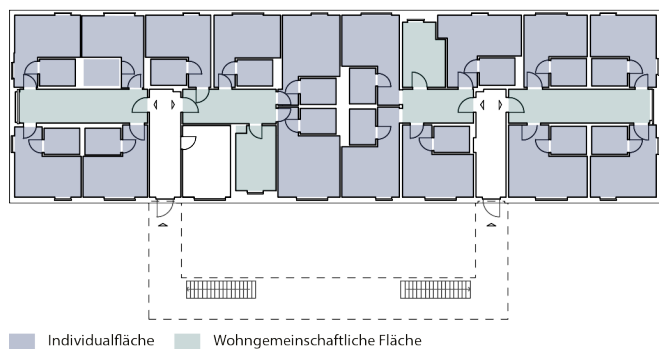


Abbildung 102 Grundriss Erfurt BSZ, Regelgeschoss, M  
1:500. [© DGJ Architektur GmbH].

#### FLÄCHENANALYSE

Die zugeweilte individuelle Fläche pro Kopf bewegt sich mit durchschnittlich  $28,9\text{m}^2$  leicht über dem Durchschnitt aller Wohnheime der Befragung (Tabelle 29). Diese Großzügigkeit wird von der Bewohnerschaft wahrgenommen und honoriert: die Zufriedenheit mit der Größe der Individualräume ist am höchsten von allen untersuchten Wohnheimen (Abbildung 110). Obwohl das Wohnheim nur aus WGs besteht und das WG-Leben grundsätzlich ausgeprägter als in den anderen Wohnheimen zu sein scheint, liegen die wohngemeinschaftlichen Flächen mit durchschnittlich  $5,6\text{m}^2$  unter dem Durchschnitt der Wohnheime, während die haugemeinschaftlichen Flächen ungefähr dem Durchschnitt entsprechen. Dies liegt daran, dass es hier vor allem 4er-WGs gibt. Die absolute Fläche pro WG wird als großzügig empfunden, wie die Interviews zeigten. Nur die Pro-Kopf-Fläche ist kleiner.



GESAMTFLÄCHE	ERFURT BSZ	Ø PROJEKTE
BGF	2.533 m <sup>2</sup>	5.526 m <sup>2</sup>

FLÄCHENAUFTEILUNG Ø/Person	ERFURT BSZ	Ø PROJEKTE
GESAMTE WFL+NF <sup>1</sup>	28,9 m <sup>2</sup>	25,2 m <sup>2</sup>
 WFL - INDIVIDUELL <sup>1</sup>	23,3 m <sup>2</sup>	20,1 m <sup>2</sup>
 WFL - WOHNGEMEINSCHAFTLICH <sup>2</sup>	5,6 m <sup>2</sup>	6,5 m <sup>2</sup>
 WFL+NF - HAUSGEMEINSCHAFTLICH <sup>1</sup>	2,0 m <sup>2</sup>	2,3 m <sup>2</sup>

BGF: Bruttogeschossfläche, WFL: Wohnfläche, NF: Nutzfläche

<sup>1</sup> bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Einzelapartments sowie Wohngemeinschaften

<sup>2</sup> ausschließlich bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Wohngemeinschaften

Tabelle 29 Flächenverbrauch Erfurt BSZ.

Abbildung 103 Individualraum einer Wohngemeinschaft, Erfurt BSZ. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler]



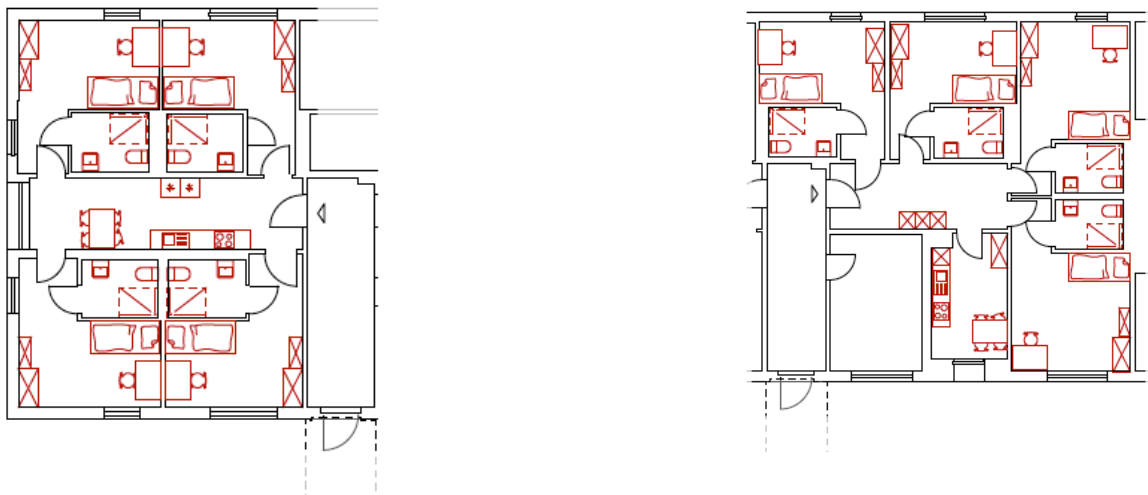


Abbildung 104 Zwei Varianten von Grundrissen für Wohngemeinschaften, Erfurt BSZ, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]

GEMEINSCHAFTSRAUM	
FLÄCHE	75 m <sup>2</sup>
LAGE	Sockelgeschoss
AUSSTATTUNG	flexible Trennwand, WCs
LERNRÄUME 1-2	
FLÄCHE	jeweils 13 m <sup>2</sup>
LAGE	Erdgeschoss, 1. Obergeschoss
LERNRAUM 3	
FLÄCHE	15 m <sup>2</sup>
LAGE	2. Obergeschoss (Dachgeschoss)

Tabelle 30 Hausgemeinschaftliche Räume  
Erfurt BSZ.

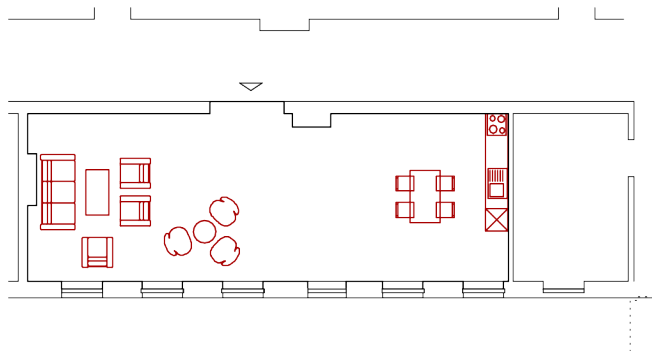


Abbildung 105 Grundriss hausgemeinschaftlicher Raum,  
Erfurt BSZ, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]



Abbildung 106 Hausgemeinschaftlicher Raum, Erfurt BSZ. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler]

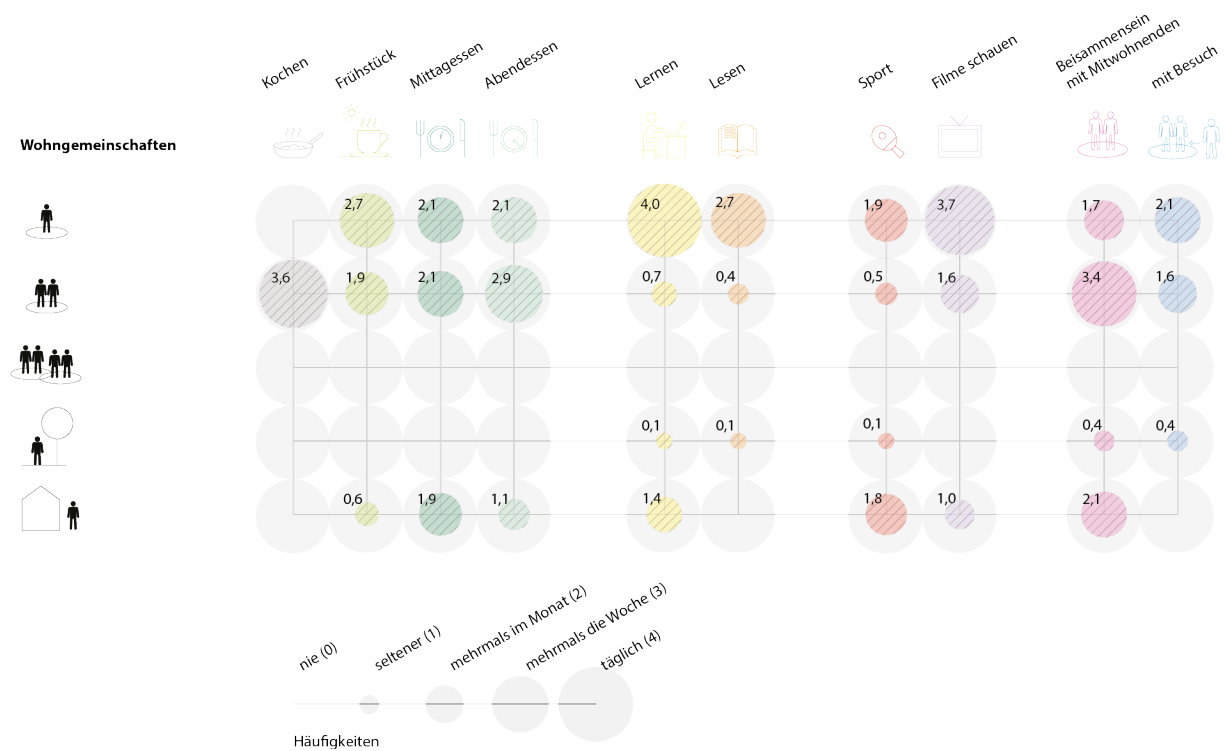


Abbildung 107 Aktivitäten in absoluten Häufigkeiten, Erfurt BSZ. [© DGJ Architektur GmbH]

## ALLTAG UND AKTIVITÄTEN

Die Gemeinschaftsbereiche der einzelnen WGs, insbesondere die Küchen, werden gerne und häufig frequentiert. Überdurchschnittlich häufig kommt es zu gemeinschaftlichen Mittag- oder Abendessen. Abendgegessen wird häufiger als bei fast allen anderen Wohnheimen. Der Durchschnittswert von 3,6 (Abbildung 107) zeigt, dass auch gerne gemeinsam gekocht wird. In den WG-Küchen hält man sich gerne auf. Die Küche wird auch als groß genug empfunden, um Gäste zu empfangen. Dies unterscheidet das Wohnheim Erfurt Blutspendezentrum durchaus von den anderen untersuchten Wohnheimen, wo die Küchen meist als zu klein für eine größere Gästeanzahl empfunden werden. Hier zahlt es sich aus, dass es sich fast ausschließlich um 4er-Wohngemeinschaften handelt, was sich in der absoluten Küchengröße niederschlägt. Aktivitäten werden dabei insgesamt aber eher selten in Gemeinschaft ausgeführt, was aber in anderen Wohnheimen genauso ist. In den Wohnungen wird im Allgemeinen auch gerne für die Uni gearbeitet, dies vorzugsweise in den Individualräumen (Wert 4,0). Dies ist vor allem wegen der Universitätsnähe bemerkenswert. In anderen Wohnheimen wurde im Vergleich weniger häufig für die Universität gearbeitet.

Die Nutzung der Außenbereiche, anderer Apartments und der Haus-Gemeinschaftsräume fällt dafür aber deutlich schwächer als in anderen Wohnheimen aus. Hier liegen die Durchschnittswerte am unteren Rand aller Mittelwerte. Der Haus-Gemeinschaftsraum wird im Prinzip gar nicht genutzt. Der Außenbereich wird wenig genutzt, aber wenn, dann hauptsächlich für Besuch und Beisammensein mit den Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern. Dafür dient die angrenzende Außenfläche, der benachbarte Park und die Außentreppen der Erschließung als Ausgleichsfläche.

*„Bei uns sind besonders die Außentreppen super cool.“ (Bewohnerin, 24 Jahre, 4er-WG)*

## VERGEMEINSCHAFTUNG

Das Gemeinschaftsgefühl innerhalb der WGs ist hoch und überdurchschnittlich ausgeprägt, in Bezug auf die Hausgemeinschaft liegt es hingegen unterhalb des Medians aller Wohnheime. Während innerhalb der Wohngemeinschaften also ein aktives Sozialleben stattfindet, sind spontane Begegnungen zwischen den WGs im Wohnheim eher selten. Für einen mangelnden Austausch mit anderen WGs wird auch der Betreiber verantwortlich gemacht, der zu wenige Angebote mache. Eine Passung der WG-Mitbewohnerinnen und Mitbewohner ist in den meisten WGs nach Aussage der Bewohnerschaft weitestgehend gegeben.

Die Vergemeinschaftung liegt insbesondere bei den Aktivitäten Mittagessen und Abendessen über dem Durchschnitt, was mit der hohen Attraktivität der WG-Küchen zusammenhängt. „Lesen“ und „Besuch empfangen“ erzielen hingegen Werte unterhalb des Durchschnitts (Abbildung 109).

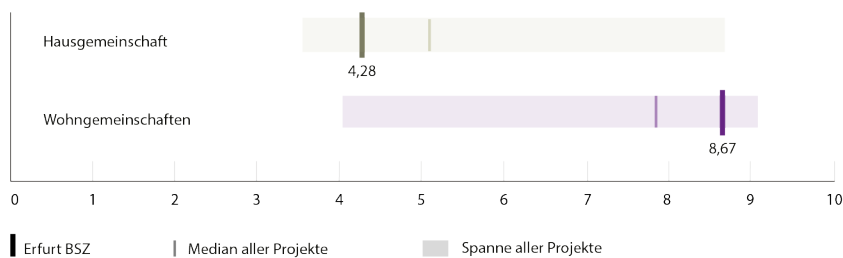


Abbildung 108 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Erfurt BSZ. [© DGJ Architektur GmbH]

WAHRNEHMUNG UND ZUFRIEDENHEIT

Die Gesamtzufriedenheit mit dem Wohnheim und das Wohlbefinden sind hoch, liegen damit im Mittel aller Projekte (Abbildung 100). Die günstige Lage und der erschwingliche Preis der Zimmer tragen zur positiven Wahrnehmung des Wohnheims bei.

Insbesondere bei der Bewertung der Individualräume ist die Zufriedenheit überdurchschnittlich hoch bzw. am äußeren positiven Rand aller Wohnheime. Maximalwerte gibt es für Größe, Aufenthaltsqualität, Möblierung, den Farbtönen der Ausstattung und den Umgestaltungsmöglichkeiten der privaten Räume (Abbildung 110). Aber auch mit der Privatsphäre (eigenes Bad) und der Tageslichtversorgung zeigen sich die Bewohnerinnen und Bewohner zufrieden. Die Zufriedenheit mit der Aussicht fällt geringer aus, liegt aber noch im Durchschnitt.

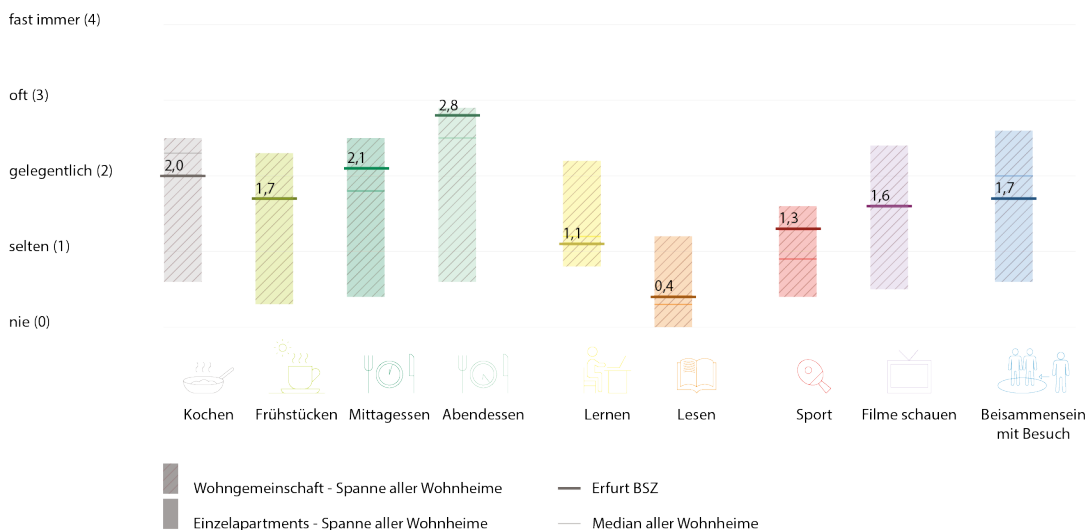


Abbildung 109 Vergemeinschaftung je Aktivität, Erfurt BSZ. [© DGJ Architektur GmbH]

Die Gemeinschaftsräume der WGs erreichen dagegen eine durchschnittliche Bewertung im positiven Bereich, auch was Größe und Aufenthaltsqualität angeht. Die Räume werden im Allgemeinen als gut aufgeteilt empfunden. Der vorhandene Platz wird als optimal ausgenutzt

betrachtet. Wie in vielen anderen Wohnheimen, schneidet allerdings der Schallschutz sehr schlecht ab und liegt am unteren Rand der Skala, insbesondere bei den Küchen, die als sehr hallempfindlich empfunden werden.

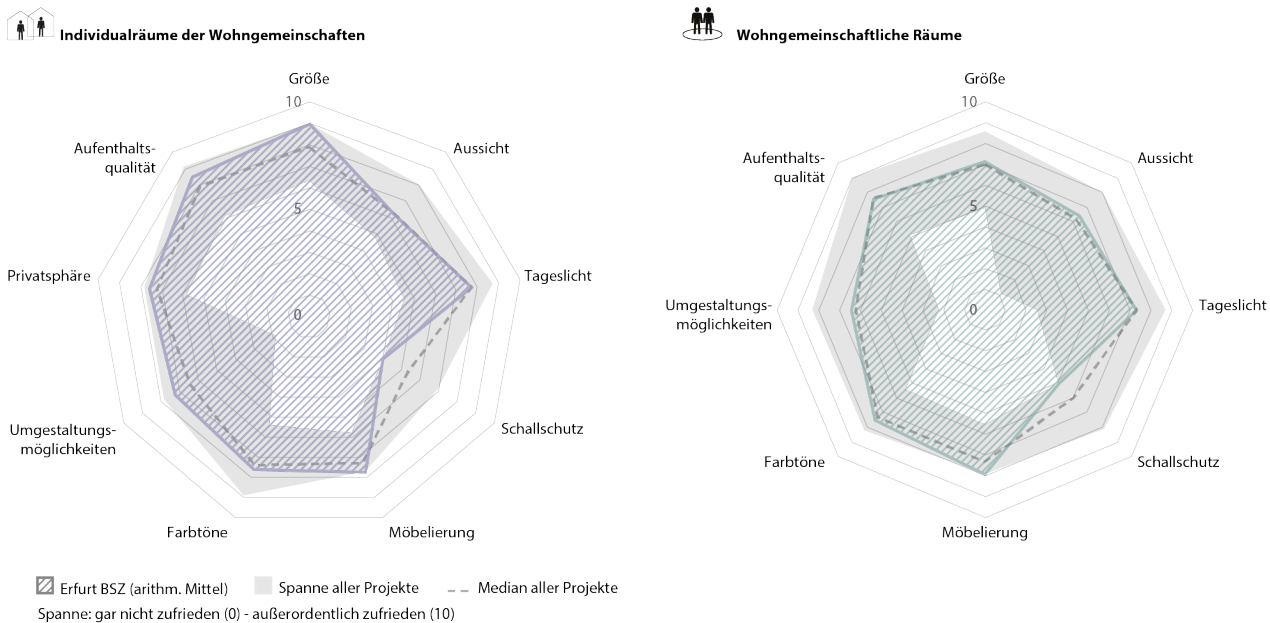


Abbildung 110 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Erfurt BSZ. [© DGJ Architektur GmbH]



## Frankfurt / Oder – Ferdinandshöfe

Tabelle 31 Gebäudesteckbrief Frankfurt.

ORT	Ferdinandstraße, Frankfurt (Oder)
FERTIGSTELLUNG	2021
ARCHITEKTUR	Schuster Architekten FFO
VERWALTUNG	VarioWo GmbH & Co. KG
BGF	7.011 m <sup>2</sup>
WOHNPLÄTZE	129
WOHNEINHEITEN	76



Abbildung 111 Außenansicht des Gesamtensembles Frankfurt / Oder. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler]

### SPEZIFIKA

Die „Ferdinandshöfe“ unterscheiden sich in vielen Aspekten von den anderen Wohnheimen. Zum einen ist es mit Berlin-Grunewald eins von nur zwei Projekten, bei denen im Gesamtensemble ein historischer denkmalgeschützter Bestandsbau umgenutzt wurde. Zum anderen wurden Belange von Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und potenzieller Flexibilität der Wohnraumzuschnitte konsequent berücksichtigt. Es wurde mit dem „Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau“ zertifiziert. Die Wiederverwendung von vorhandenem Baumaterial spart „graue Energie“ und verbessert die CO<sub>2</sub>-Bilanz. Alle Wohnungen sind barrierefrei und erfüllen die ready-plus-Anforderungen. Eine mögliche Umnutzung von Teilen der Gebäude als Seniorenwohnungen wurde im Konzept eingeplant, zumal der Betreiber perspektivisch von vorneherein eine gemischte Nutzung des Gebäudeensembles mit studentischem und privatem Wohnen vorgesehen hat. Der Komplex ist an Fernwärme angeschlossen. Photovoltaik auf dem Dach erzeugt Strom für den Eigenbedarf. In den „Ferdinandshöfen“ ist ein



variantenreiches Angebot an Gemeinschaftsflächen mit guter Ausstattung vorhanden. Es wurde in die Außenraumgestaltung investiert. Das Wohnheim weist das aktivste Gemeinschaftsleben aller Wohnheime auf. Die Gesamtzufriedenheit fällt jedoch unterdurchschnittlich aus, was vor allem mit der Wahrnehmung von Beengtheit und fehlender Tageslichtversorgung in den Apartments zusammenhängt. Auch der unfertige Zustand des Wohnheims zum Befragungszeitpunkt wurde häufiger kritisiert, aus dem sich eine anhaltende Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen ergebe.

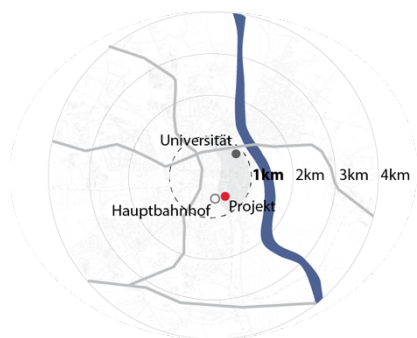


Abbildung 112 Verortung Frankfurt.  
[© DGJ Architektur GmbH]

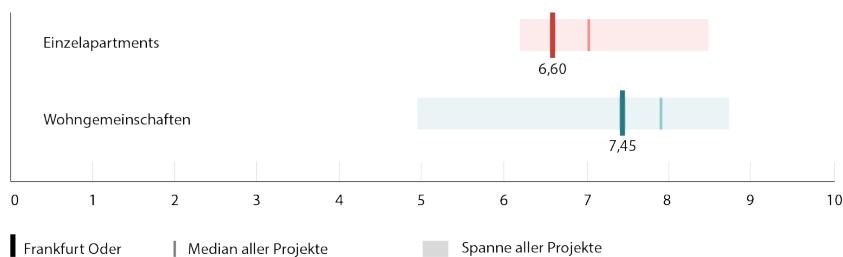


Abbildung 113 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Frankfurt/Oder. [© DGJ Architektur GmbH]

EINZELAPARTMENTS	
1 Bew.	30 WE
WOHNGEMEINSCHAFTEN	
2 Bew.	39 WE
3 Bew.	7 WE
4 Bew.	0 WE

Bew.: Bewohnerinnen und Bewohner, WE: Wohneinheiten

Tabelle 32 Wohnungstypologien  
Frankfurt / Oder.



Abbildung 114 Grundriss Frankfurt / Oder, Regelgeschoss, M 1:500. [© DGJ Architektur GmbH]

#### DER GEBaute RAUM: ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Ein Pluspunkt des Wohnheims ist die zentrale Lage mitten im Zentrum, die die wichtigsten Erledigungsgänge der Zielgruppe fußläufig möglich macht (Abbildung 112). Die Europa-Uni Viadrina ist circa zehn Minuten zu Fuß entfernt.

Zweifelsohne stellte der denkmalgeschützte Bestand architektonisch die größte Herausforderung dar. Die Mischung aus Fabrik- und Wohnhäusern unterschiedlicher Epochen war nicht leicht zu vereinheitlichen. Die historische Brauerei „Ferdinand Schindler“ aus dem 19. Jahrhundert hat im Laufe ihrer Geschichte viele Umnutzungen erfahren und unterschiedliche Baukörper produziert. Es bietet sich ein abwechslungsreiches, architektonisches Gesamtbild (Abbildung 111). Die neueren Baukörper stellen keine Einheit dar, sondern sind individuell gestaltet, was die Vorgaben des Bestands fortschreibt. Viele Baumaterialien des Altbestands wurden umweltfreundlich wiederverwendet. Für die denkmalgerechte Verwendung einiger

Materialien musste hoher Aufwand betrieben werden. So wurden die Bestandsfenster nach Möglichkeit ausgebaut, aufgearbeitet und wieder eingebaut.

Das Ensemble besteht insgesamt aus acht Baukörpern. Sechs davon werden ausschließlich für das studentische Wohnen genutzt. Zwei der Baukörper werden ab 2022 auch an private Mietende angeboten. Die einzelnen Gebäude liegen teilweise dicht aneinander und bilden um das achte Gebäude, das nicht zum Wohnen genutzte ehemalige Heizhaus mit dem markanten Schornstein, einen geschlossenen Innenhof. Haus 4 und Haus 5 haben vier, die anderen Gebäude zwei bis drei Stockwerke. Viele der bodentiefen Fenster der Neubauten sind in den Innenhof gerichtet, was in den unteren Geschossen zu einem Konflikt zwischen den Bedürfnissen nach Aussicht, Tageslichtversorgung und Wahrung der Privatsphäre führt. Zudem verursacht auch die außenliegende Erschließung durch zusätzlich vor die Fassade gesetzte Laubengänge an den Häusern 1, 2, 5 und 6 eine Verdunkelung, die sich auch in der negativen Bewertung dieser Aspekte zeigt. Die bodentiefen Fenster lassen sich nicht kippen, so dass man im Sommer gezwungen ist, das Fenster komplett offen zu lassen. Dies wiederum erhöht die Gefahr von Einbruch und Diebstahl. Schließlich wurde in einigen WG-Küchen komplett auf eine natürliche Belüftung über Fenster verzichtet, was nicht sehr gut ankommt. Insgesamt ist das Thema Fenster in dem Wohnheim nicht sehr gut gelöst und beeinträchtigt die Wohnqualität.

Die Grundrisse der Wohnungen sind sehr unterschiedlich, insbesondere im direkten Vergleich Alt- und Neubau. Im Altbau gibt es teilweise großzügige Gemeinschaftsbereiche, was den historisch weiträumiger angelegten Raumtypen großbürgerlicher Wohnungen geschuldet ist. In den Neubauten hingegen werden die Gemeinschaftsbereiche als zu klein empfunden, was es schwer macht, Gäste zu empfangen.

Durch die Laubengänge, die eine brandschutz- und rettungswegkonforme Zuwegung garantieren, konnten die Bestandsgebäude als barrierefrei ausgewiesen werden (Abbildung 114). Außerdem halfen die Laubengänge, dem Denkmalschutz gerecht zu werden, da sie notfalls leicht rückzubauen sind. Alle Wohnungen sind im ready-plus-Standard erstellt und bei Umnutzung für Senioren- oder barrierefreies Wohnen geeignet. Alle Gemeinschaftsflächen und Wege sind barrierefrei konzipiert. So wäre es möglich, die 3er-WGs in kleine Zwei-Personen-Wohnungen zu verwandeln oder aus den 2-WGs Einzel-Apartments zu machen.

Es gibt Einzelapartment, 2er- oder 3er-WGs mit insgesamt 129 Plätzen in Haus 1 und 2 (Tabelle 32). Sämtliche Apartments wurden mit Fertigstellung der Sanierung mit neuen Möbeln ausgestattet: Bett, Einbauschränk, Regal, Tisch und Stuhl. Die Größe der Apartments ermöglicht es, einzelne Möbel zu ergänzen. Es ist erlaubt, eigene Anpassungen zu machen. Die Küchen haben nicht alle Fenster, was zum Teil als Einschränkung der Aufenthaltsqualität wahrgenommen wird. Zudem verfügen die Herde nicht über Dunstabzugshauben, was in Kombination mit teilweise fehlenden Küchenfenstern zu Lüftungsproblemen führt. Obwohl es im Wohnheim keine Individualbadezimmer in den WGs gibt und man sich das Bad teilen muss, werden die Badezimmer genauso positiv bewertet wie die eignen Bäder in anderen Wohnheimen.

Insgesamt sind über 500 m<sup>2</sup> auf dem Gesamtensemble als Gemeinschaftsflächen ausgewiesen, jedoch liegt keine davon in Haus 1 oder 2. Beliebt ist besonders der Gemeinschaftsraum im ehemaligen Gewölbekeller („Partykeller“), ohne Tageslicht, aber durch Klinker-Optik mit markanter Atmosphäre und guter Ausstattung – insbesondere Schallschutz (Abbildung 115). Dort finden regelmäßig Partys und Veranstaltungen statt, ohne im

übrigen Wohnheim Lautstärkebelastungen auszulösen. Darüber hinaus wurde auch ein Fitnessraum, eine sogenannte Crossfit-Box, in Betrieb genommen. Der „Partykeller“ ist über die Gastronomie auch für externe Interessierte anzumieten. Die Laubengänge bieten erweiterte Balkonflächen, die im Sommer als Gemeinschaftsflächen genutzt werden können. Der große Innenhof ist für gemeinschaftliche Aktivitäten zugänglich.

*„Es gibt einen Gemeinschaftsraum, der ist neben dem Waschkeller. Da stehen mittlerweile Sofas, Tische und Sessel. Bereitgestellt von dem Vermieter. Dann heißt es in der WhatsApp-Gruppe z.B. Freitagsabends: Hey, wir sind im Keller unten, kommt doch dazu.“ (Bewohnerin, 32 Jahre, 2er-WG)*

## FLÄCHENANALYSE

Auch in der Flächenanalyse zeigt sich, dass auf die Ausgestaltung der Gemeinschaftsflächen im Ensemble Wert gelegt wurde. Die hausgemeinschaftlichen Flächen liegen mit 4,0m<sup>2</sup> deutlich oberhalb des Durchschnitts aller Projekte (Tabelle 33), diese sind jedoch in den anderen Gebäuden verortet. Die individuelle Fläche pro Kopf fällt unterdurchschnittlich aus, die Bewohnerschaft kann in die Hausgemeinschaftsflächen ausweichen.

Tabelle 33 Flächenaufteilung Frankfurt.

GESAMTFLÄCHE	FRANKFURT (ODER)	Ø PROJEKTE
BGF	7.011 m <sup>2</sup>	5.526 m <sup>2</sup>
FLÄCHENAUFTEILUNG Ø/↑	FRANKFURT (ODER)	Ø PROJEKTE
GESAMTE WFL+NF <sup>1</sup>	26,2 m <sup>2</sup>	25,2 m <sup>2</sup>
 WFL - INDIVIDUELL <sup>1</sup>	11,6 m <sup>2</sup>	20,1 m <sup>2</sup>
 WFL - WOHNGEMEINSCHAFTLICH <sup>2</sup>	3,7 m <sup>2</sup>	6,5 m <sup>2</sup>
 WFL+NF - HAUSGEMEINSCHAFTLICH <sup>1</sup>	4,0 m <sup>2</sup>	2,3 m <sup>2</sup>

BGF: Bruttogeschossfläche, WFL: Wohnfläche, NF: Nutzfläche

<sup>1</sup> bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Einzelapartments sowie Wohngemeinschaften

<sup>2</sup> ausschließlich bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Wohngemeinschaften



Abbildung 115 Hausgemeinschaftlicher Raum eines weiteren Gebäudes im Ensemble, Frankfurt / Oder. [© VariWo GmbH & Co. KG]

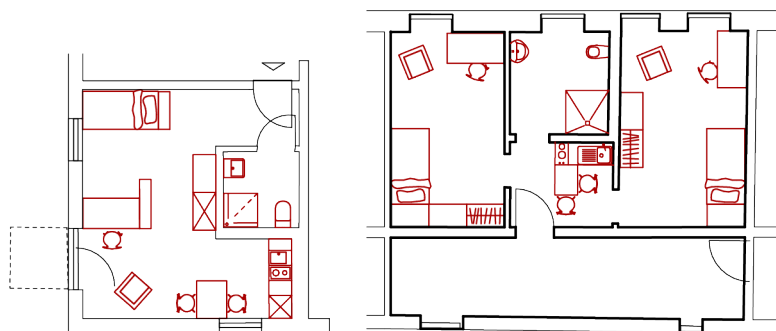


Abbildung 116 Grundriss Einzelapartment (links) und Wohngemeinschaft (rechts), Frankfurt / Oder, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]

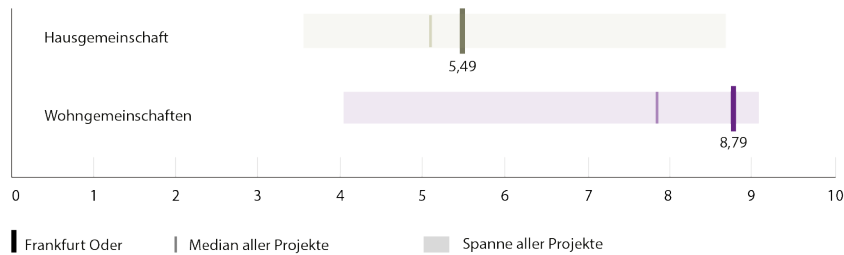


Abbildung 117 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Frankfurt/Oder. [© DGJ Architektur GmbH]

#### ALLTAG UND AKTIVITÄTEN

Die Frage, wo die Bewohnerschaft welchen Aktivitäten am häufigsten nachgeht, ist in diesem Wohnheim mit seinem regen Gemeinschaftsleben von besonderem Interesse. In den Wohngemeinschaften werden die Küchen regelmäßig genutzt (Abbildung 118). Das gemeinsame Kochen und Abendessen ist die am häufigsten ausgeführte Aktivität im wohngemeinschaftlichen Raum (Wert: 3,3).

Die Gemeinschaftsräume des Hauses werden hauptsächlich für Sport genutzt. Dennoch liegt der Wert von 1,7 immer noch unter der Häufigkeit und Frequenz sportlicher Aktivitäten außerhalb des Wohnquartiers (Wert: 2,2). Das gilt auch für das Beisammensein mit anderen Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern. Für gemeinsame Aktivitäten trifft man sich bei Wohngemeinschaft häufiger außerhalb (Wert: 2,2) als vor Ort (Wert: 1,7). Die weitläufigen Außenbereiche werden viel genutzt. Bei den Erdgeschosswohnungen wird im Sommer auch die Terrasse vor den einzelnen Wohnungen genutzt. Im Außenbereich und auf dem Hof kommt man mit anderen ins Gespräch.

Anders als in den meisten anderen Wohnheimen, scheint es schwieriger zu sein, konzentriert für die Universität zu arbeiten. 70 Prozent der Befragten sind der Meinung, dass im Wohnheim ein Platz zum ungestörten Arbeiten und Lernen fehlt – nirgendwo sonst ist der Anteil so hoch.



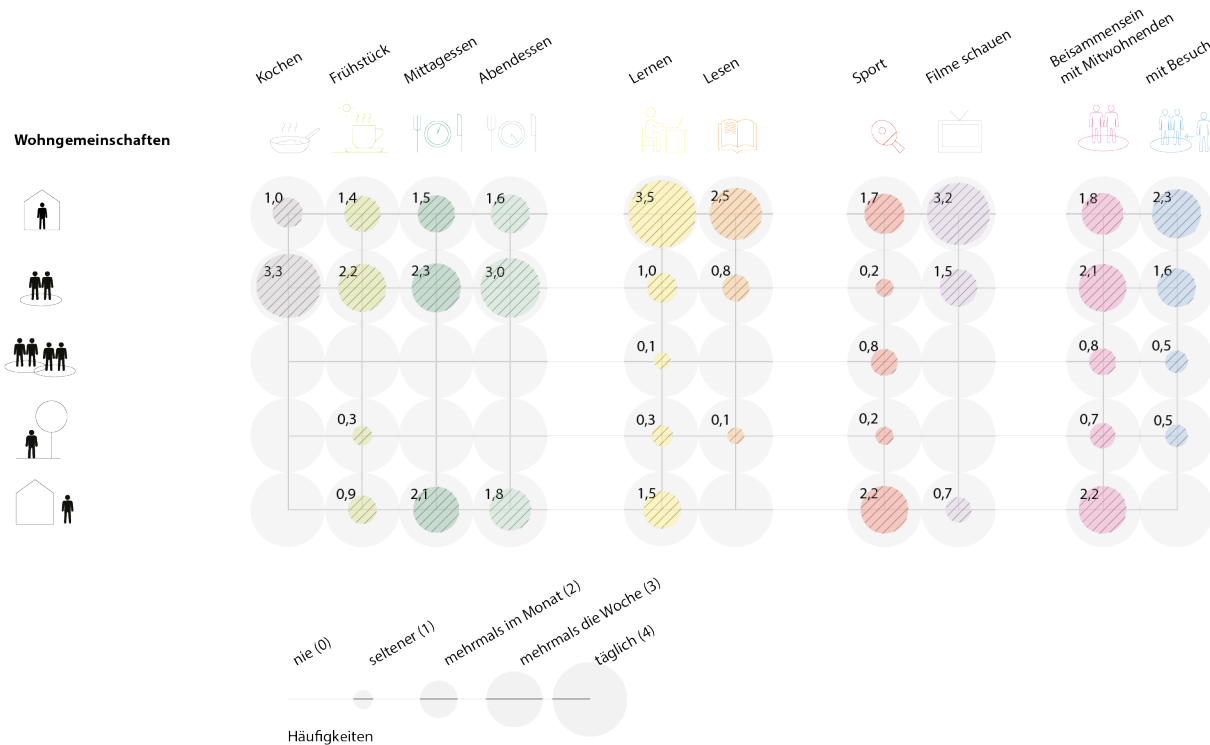


Abbildung 118 Aktivitäten in absoluten Häufigkeiten nach Ort / Raum, Frankfurt/Oder. [© DGJ Architektur GmbH]

## VERGEMEINSCHAFTUNG

In Bezug auf die Vergemeinschaftung hat das Wohnheim sehr positive Wertungen. Die Hausgemeinschaft insgesamt wird im Vergleich zu den anderen Wohnheimen als deutlich aktiver empfunden. Hier erreicht das Wohnheim mit 5,49 einen der höchsten Werte unter allen Wohnheimen (Abbildung 117). Auch das Gemeinschaftsgefühl in den WGs wird mit 8,79 überdurchschnittlich hoch beurteilt. Insbesondere in den WGs werden Aktivitäten deutlich häufiger in Gemeinschaft ausgeübt als in vielen anderen Wohnheimen (Abbildung 119).

Gleichwohl erwähnten einige Befragte aber auch ein Gefühl mangelnder Interaktion. Als Grund für die fehlende Interaktionen nannten diese Befragten unter anderem, dass die anderen Bewohnerinnen und Bewohner nicht zu ihnen passen würden. Diese Einschätzung teilt aber nur rund die Hälfte der Befragten, für die andere Hälfte stellt sich dieser Mangel nicht ein.



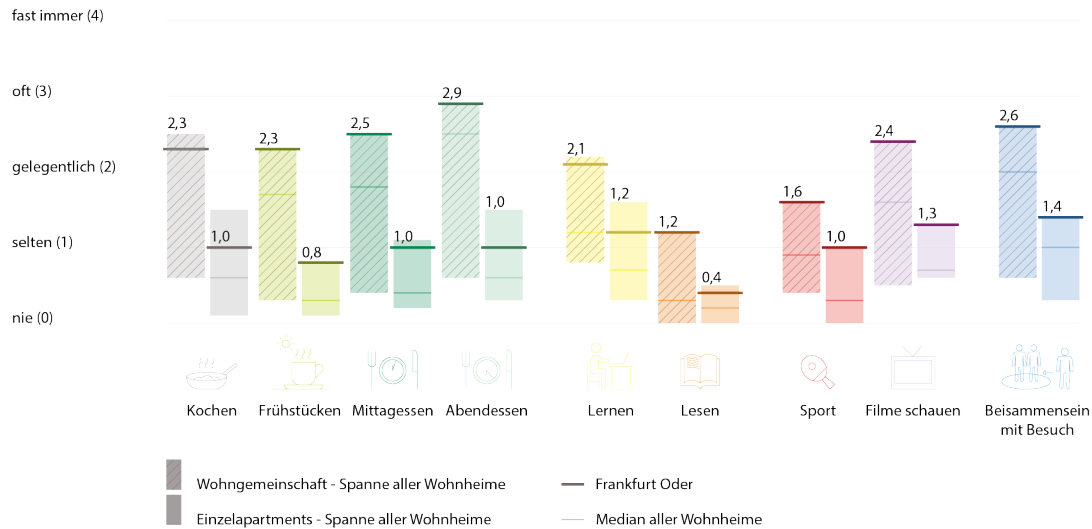


Abbildung 119 Vergemeinschaftung je Aktivität, Frankfurt / Oder. [© DGJ Architektur GmbH]

## WAHRNEHMUNG UND ZUFRIEDENHEIT

Was die Wohnqualität aus Perspektive der Bewohnerschaft angeht, bietet sich ein gemischtes Bild. Trotz des gut ausgeprägten Gemeinschaftsgefühls und der vielen gemeinsamen Aktivitäten fühlen sich die Bewohnerinnen und Bewohner des Wohnheims etwas weniger wohl als in anderen Wohnheimen. Die Gesamtzufriedenheit mit den Wohngemeinschaften fällt mit einem Wert von 7,45 unterdurchschnittlich aus (Abbildung 113). Die Gesamtzufriedenheit in den Einzelapartments liegt mit 6,60 ebenfalls unterhalb des Durchschnitts.

Auch die Bewertung der Räumlichkeiten entlang der Einzelaspekte fällt in vielen Bereichen unterdurchschnittlich aus (Abbildung 120). Bei den Einzelapartments liegen die meisten Aspekte unter dem Median aller Wohnheime. Größe, Aussicht, Umgestaltungsmöglichkeiten und Privatsphäre erhalten bei den Einzelapartments die niedrigsten Werte. Tageslicht und Farbtöne liegen nur knapp über dem Median. Bei der Farbgestaltung nimmt das Wohnheim hingegen eine Spitzenposition ein.

Auffällig ist das schlechte Abschneiden der Aspekte Aussicht, Tageslichtversorgung in den Wohngemeinschaften und Schallschutz. Alle drei Werte fallen klar unterdurchschnittlich aus. Das Bemängeln fehlender Aussicht und fehlenden Tageslichts verwundert angesichts der weiter oben geschilderten, architektonischen Voraussetzungen nicht, da Fenster verschattet und Küchen zum Teil ohne Fenster ausgestattet sind. Folgerichtig wird die Aussicht in den WG-Küchen nur mit 2 von 10 möglichen Punkten am schlechtesten bewertet.

*„Wir sagen immer, wir sitzen in unserer Höhle, denn Lichteinfall ist hier so eine Sache.“ (Bewohnerin, 32 Jahre, 2er-WG)*

Besonders einschränkend für das Wohlbefinden scheint jedoch der Mangel an Privatsphäre zu sein, sowohl in den Wohngemeinschaften als auch in den Einzelapartments. Kein anderes Wohnheim erreicht hier schlechtere Werte. Mit der Aufenthaltsqualität der Räume sind die Bewohnerinnen und Bewohner zumindest in den Wohngemeinschaften trotzdem zufrieden.



Abbildung 120 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Frankfurt/Oder. [© DGJ Architektur GmbH]

## Hamburg Harburg

Tabelle 34 Gebäudesteckbrief Hamburg.

ORT	Helmsweg, Hamburg
FERTIGSTELLUNG	2020
ARCHITEKTUR	Winking Froh Architekten
VERWALTUNG	Stiftung Azubiwerk Harburg
BGF	6.413 m <sup>2</sup>
WOHNPLÄTZE	191
WOHNEINHEITEN	92



Abbildung 121 Außenansicht Hamburg Harburg. [© Bettina Stinner/BMI]

### SPEZIFIKA

Die Zielgruppe des Wohnheims in Hamburg-Harburg sind Auszubildende, keine Studierenden. Azubis sind zumeist jünger als Studierende und eventuell zum ersten Mal überhaupt von zuhause ausgezogen, was die Rahmenbedingungen für manche Ergebnisse verschiebt. Das Wohnheim wurde erbaut von der Campus Helmsweg GmbH & Co. KG und wird betrieben vom Stiftung Auszubildendenwerk. Es ist mit 191 Wohnplätzen eines der größten Projekte in der Befragung.

Einerseits genießen Bewohnerinnen und Bewohner eine intensivere Betreuung. Hamburg-Harburg ist das einzige Wohnheim mit einem Concierge-Service, bei dem eine Person an einem Empfang im Erdgeschoss als Anlaufstelle für Fragen bereitsteht und beispielsweise die die Postannahme organisiert. Es gibt auch zentral organisierte „Pädagogische Angebote“ wie

Antragshilfe oder Freizeit- und Sportangebote. Andererseits werden die umfangreichen Hausregeln der Verwaltung, insbesondere während der Corona-Pandemie, von vielen als restriktive Kontrolle wahrgenommen. Die Gesamtzufriedenheit erreicht den niedrigsten Wert aller Wohnheime.

*„Ich fand es super, dass mir alles erklärt wurde. Da merkt man, die haben sich spezialisiert auf Leute, die das erste Mal allein wohnen. Überall hingen Anleitungen. Der, der zuständig war für die Einzüge, hat mir alles erklärt, wie der Herd funktioniert, wie die Waschmaschine funktioniert.“ (Hamburg Harburg - Bewohnerin, 22 Jahre, 2er-WG)*

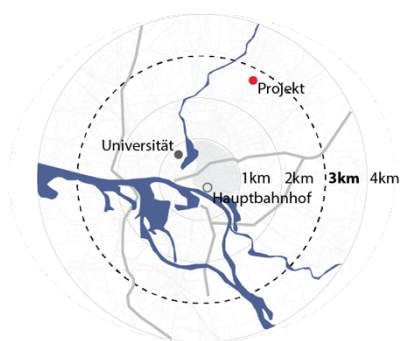


Abbildung 122 Verortung in Hamburg. [© DGJ Architektur GmbH]

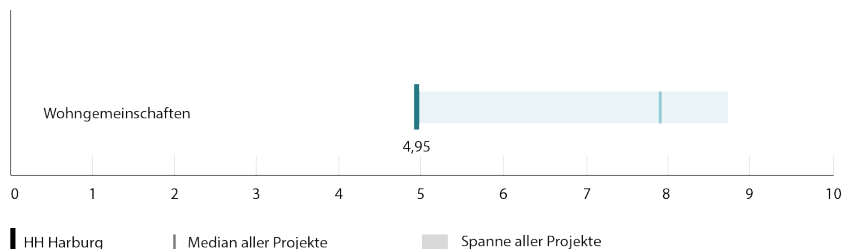


Abbildung 123 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Hamburg. [© DGJ Architektur GmbH]

Tabelle 35 Wohnungstypologie Hamburg.

EINZELAPARTMENTS	
1 Bew.	8 WE
WOHNGEMEINSCHAFTEN	
2 Bew.	72 WE
3 Bew.	9 WE
4 Bew.	3 WE

Bew.: Bewohnerinnen und Bewohner, WE: Wohneinheiten



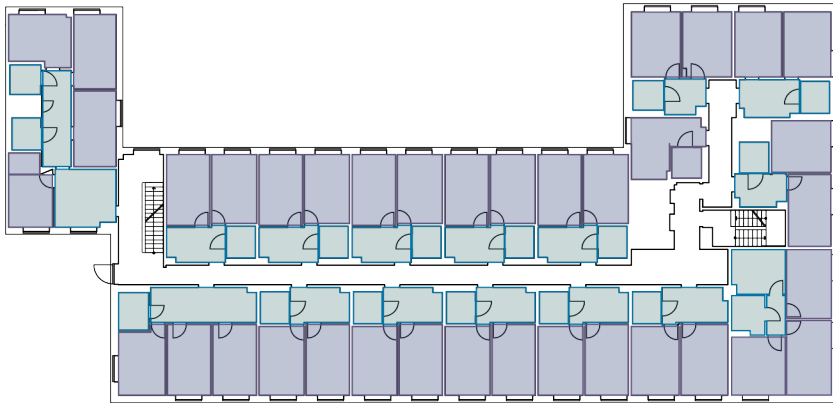


Abbildung 124 Grundriss Hamburg, Regelgeschoss, M 1:500. [© DGJ Architektur GmbH]

#### DER GEBAUTE RAUM: ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Das Wohnheim in Hamburg-Harburg ist nicht komplett zentral gelegen, aber verkehrstechnisch gut eingebunden (Abbildung 122). Die Fassade zeichnet sich durch eine klassisch-hanseatische Klinkeroptik aus. Das Wohnheim bietet in zwei Gebäudeteilen mit jeweils drei-, fünf bzw. acht Stockwerken rund 460 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsflächen, insgesamt 92 Wohnungen mit jeweils 1 bis 4 Zimmern, davon 8 Einzelapartments, 72 2er WGs, 9 3er WGs und 3 4er WGs (Tabelle 35). Es gibt zwei Gemeinschaftsküchen, drei Gemeinschaftsräume („Loungebereiche“) mit Sofas, Projektor und Soundsystem sowie Freizeitgeräte (Billardtische, Kicker etc.) sowie eine Dachterrasse auf dem fünfgeschossigen Bau. Außer der Dachterrasse gibt es keinen gestalteten oder für gemeinsame Nutzungen ausgelegten Außenraum.

Die Grundrisse sind mit Mittelgangerschließung und beidseitig anliegenden Räumen eher gleichförmig gehalten (Abbildung 124). Auf dem Estrich könnten nachträglich zusätzliche Trennwände eingezogen und damit die Grundrissaufteilung verändert werden. Die Veränderung der im Ist-Zustand vorgefertigt eingebrachten Nasszellen ist eher schwierig. Sie wurden diese in Leichtbeton ausgeführt. Die Einzelapartments sind barrierefrei und damit gut vorbereitet auf die bereits in der Planung berücksichtigten Umnutzungszwecke, wie ein Seniorenheim oder ein Mehrgenerationenheim. Letztere Variante wäre allerdings wegen der Bäder die aufwändigste.

Die WGs teilen sich je die Küche und das zugehörige Bad. Die Küchen werden teilweise als zu klein wahrgenommen und haben weitgehend keine Fenster, was sich in deren Bewertung niederschlägt. 4-WGs haben ausstattungsseitig den modellgleichen Kühlschrank wie die 2er WGs, was als zu klein empfunden wird. Die Küchen bieten wenig Stauraum und Aufenthaltsqualität, auch, weil es teils Probleme mit der Belüftung gibt. Die Zimmer sind mit Möblierung grundausgestattet, die im Allgemeinen als adäquat betrachtet wird.

*„Küche ist ein bisschen kahl. Sie hat keine Fenster, ist innenliegend - es ist nicht wirklich ein Wohlfühlort. Man hält sich da lieber in den Zimmern auf.“ (Bewohner, 18 Jahre, 3er-WG)*

#### FLÄCHENANALYSE

Die Gesamtfläche fällt im Vergleich zu den anderen Projekten mit durchschnittlich 22,1m<sup>2</sup> pro Kopf gering aus (Tabelle 36). Während die individuelle Wohnfläche durchschnittlich ist, liegt die wohngemeinschaftliche Fläche noch niedriger unter dem Durchschnitt. Dies ist

durch die kleinen Küchenzeilen sowie die geteilten Badezimmer zu erklären. Die verhältnismäßig geringe hausgemeinschaftliche Fläche pro Bewohnerin oder Bewohner ist in Relation zu der hohen Zahl an Wohnheimplätzen zu sehen – die Anzahl und Ausstattung der Gemeinschaftsräume kann durchaus als umfangreich angesehen werden.

Tabelle 36 Flächenaufteilung Hamburg.

GESAMTFLÄCHE	HAMBURG	Ø PROJEKTE
BGF	6.560 m <sup>2</sup>	5.526 m <sup>2</sup>

FLÄCHENAUFTEILUNG Ø/Person	HAMBURG	Ø PROJEKTE
GESAMTE WFL+NF <sup>1</sup>	22,1 m <sup>2</sup>	25,2 m <sup>2</sup>
 WFL - INDIVIDUELL <sup>1</sup>	20,1 m <sup>2</sup>	20,1 m <sup>2</sup>
 WFL - WOHNGEMEINSCHAFTLICH <sup>2</sup>	2,7 m <sup>2</sup>	6,5 m <sup>2</sup>
 WFL+NF - HAUSGEMEINSCHAFTLICH <sup>1</sup>	1,8 m <sup>2</sup>	2,3 m <sup>2</sup>

BGF: Bruttogeschossfläche, WFL: Wohnfläche, NF: Nutzfläche  
<sup>1</sup> bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Einzelapartments sowie Wohngemeinschaften  
<sup>2</sup> ausschließlich bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Wohngemeinschaften



Abbildung 125 Individualraum einer Wohngemeinschaft, Hamburg Harburg. [© Stiftung Auszubildendenwerk]

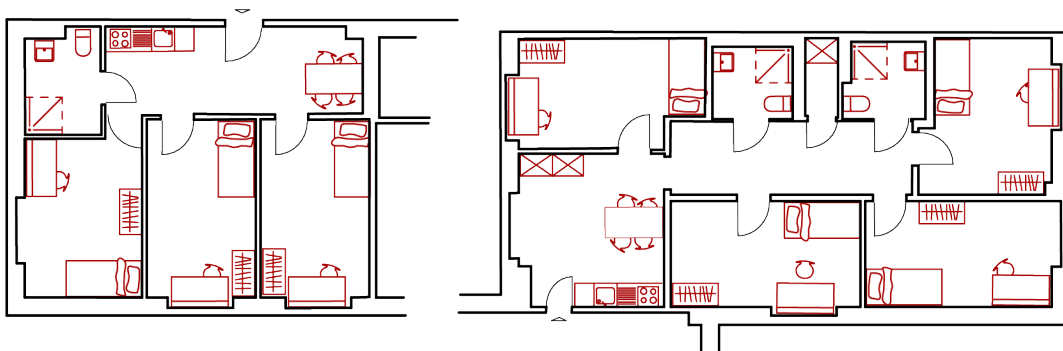


Abbildung 126 Grundriss einer Dreierwohngemeinschaft (links) und einer Viererwohngemeinschaft (rechts), Hamburg, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]



Abbildung 127 Hausgemeinschaftlicher Raum (links) und Dachterrasse (rechts), Hamburg Harburg. [© Stiftung Azubiwerk]

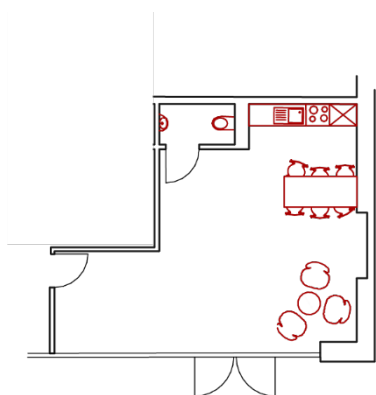


Abbildung 128 Grundriss  
hausgemeinschaftlicher Raum,  
Hamburg, M 1:200. [© DGJ  
Architektur GmbH]

## AKTIVITÄTEN

In keinem Wohnheim sind die Bewohnerinnen und Bewohner allgemein weniger vor Ort, was an den unterschiedlichen Tagesabläufen von Azubis im Verhältnis zu Studierenden liegt (Abbildung 129). Dies hat auch Einfluss auf die Nutzung der Räumlichkeiten und deren Wahrnehmung. „Lernen“ vor Ort erzielte gar keine Werte.



Das Wohnheim ist eines der wenigen in der Befragung mit gewählten Wohnheimsprecherinnen und -sprechern und Wohnheimrat, die auch Entscheidungen treffen können und ein kleines Budget verwalten. Dadurch wurde beispielsweise auf der Dachterrasse ein Gemeinschaftsgarten etabliert, der aber im Verlauf aus Zeitmangel nicht kontinuierlich gepflegt werden konnte. Trotz der Investitionen in die Gemeinschaft wird in keinem Wohnheim innerhalb der Wohngemeinschaften weniger gemeinsam unternommen als in Hamburg-Harburg. Auch hier können abweichende Tagesabläufe die Vergleichbarkeit der Ergebnisse erschweren. Zudem sei kein anderes Wohnheim laut Befragten schlechter für den Empfang von Besuch geeignet. Da die Küchen wenig Aufenthaltsqualität entfalten und vielfach als klein empfunden werden, wird – wenn überhaupt – eher im Individualraum gegessen oder mit anderen zusammengesessen. Die WG-Küchen werden im Alltag so gut wie gar nicht und damit deutlich weniger als in anderen Wohnheimen genutzt. Deren Bewertung ist bei fast allen abgefragten Merkmalen sehr gering und erzielt die niedrigsten Werte aller Wohnheimen (Abbildung 132). Alle Aspekte erreichen nur Minimalwerte, bis auf Schallschutz und Möblierung. Diese liegen nah an der unteren Grenze der Spanne aller Projekte. Generell wirkt sich der als seitens der Befragten als restriktiv betrachtete Betrieb des Wohnheims, beispielsweise beim Zugang zu Gemeinschaftsflächen, negativ auf das Verhalten im Alltag aus. Es dürfen nur wenige Anpassungen in den Individualräumen vorgenommen werden. Das Angebot der Dachterrasse wird gern genutzt, allerdings ist die Nutzung spontan kaum möglich, da sie an die Besetzung der Rezeption gebunden ist. Wenn die Rezeption abends und am Wochenende nicht besetzt ist, entfällt diese Gemeinschaftsfläche. Gemeinschaftsräume dürfen nur mit der Verwendung zweier verschiedener Karten genutzt werden („Vier-Augen-Prinzip“). Zu Beginn gab es in diesen Räumen sogar Kameraüberwachung, die dann aus Datenschutzgründen deinstalliert werden musste.

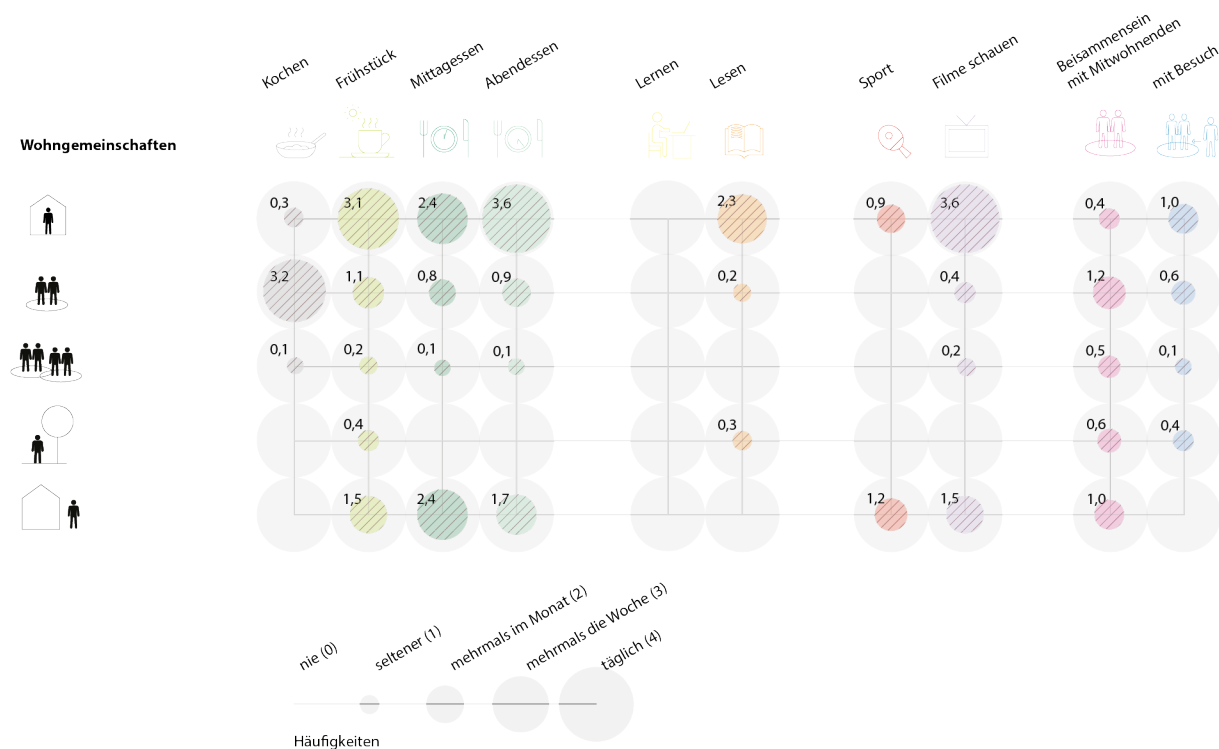


Abbildung 129 Aktivitäten in absoluten Häufigkeiten nach Ort / Raum, Hamburg. [© DGJ Architektur GmbH]

VERGEMEINSCHAFTUNG

In Bezug auf die Vergemeinschaftung sind in Hamburg-Harburg alle Werte unterdurchschnittlich (Abbildung 131). Das Hausgemeinschaftsgefühl wie auch das Wohngemeinschaftsgefühl liegen deutlich unterhalb des Medians aller Projekte. Das Wohnheim wird als vergleichsweise anonym wahrgenommen und es kommt häufiger zu Konflikten zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern einzelner WGs. Man begegnet sich eher selten zufällig, was auch mit der monotonen Erschließung, der Größe sowie dem fehlenden (zugänglichen) Außenbereich zusammenhängen kann. Sicherlich haben aber auch die unterschiedlichen Tagesabläufe der Auszubildenden einen Einfluss. Die Passung der Bewohnerschaft untereinander ist den Antworten der Befragung zufolge eher unterdurchschnittlich. Zwischen den fachlichen Schwerpunkten der Ausbildungsberufe liegen gegebenenfalls größere Varianzen als bei Studierenden. So kommt es auch, dass das Gemeinschaftsgefühl in den WGs im Vergleich zu den anderen Wohnheimen als unterdurchschnittlich beurteilt (Abbildung 130). Der Wohnheimrat versucht der Anonymität eigene Initiativen entgegenzusetzen und bildet für einige der Bewohnenden eine gute Gelegenheit, andere kennenzulernen. Hier hat sich ein „harter Kern“ von circa 20 bis 30 Personen gebildet, der gut vernetzt zu sein scheint.

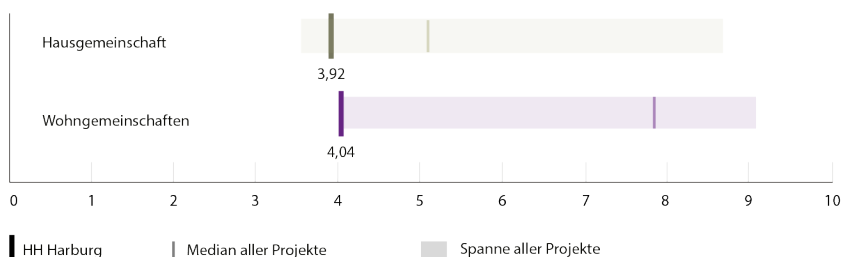


Abbildung 130 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Hamburg. [© DGJ Architektur GmbH]

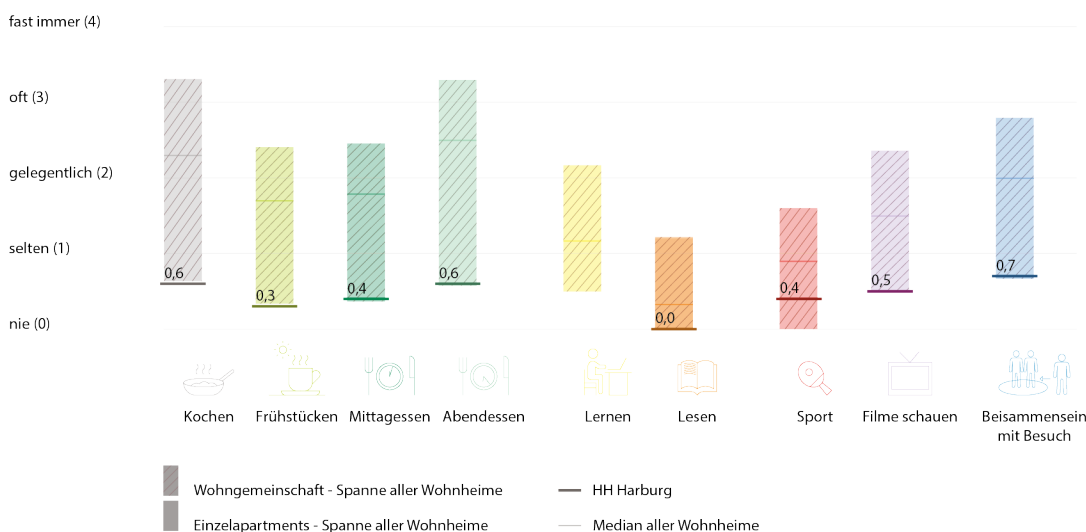


Abbildung 131 Vergemeinschaftung je Aktivität, Hamburg. [© DGJ Architektur GmbH]

## WAHRNEHMUNG UND ZUFRIEDENHEIT

Die Gesamtzufriedenheit (Abbildung 123) ist nur mittelmäßig und deutlich niedriger als in allen anderen untersuchten Wohnheimen. Bewohnerinnen und Bewohner fühlen sich nicht besonders wohl, hier erzielt das Wohnheim mit großem Abstand den niedrigsten Wert. Dieses Ergebnis ist jedoch nur teilweise vergleichbar, da es sich um eine andere Zielgruppe als in den anderen Häusern handelt. Es ist anzunehmen, dass Azubis, jüngere Menschen, noch stärker beispielsweise unter der Einsamkeit während der Corona-Pandemie litten, insbesondere, wenn der Betreiber des Wohnheims in dieser Zeit strenge Regeln anwendete. Generell ist die Varianz größer als in anderen Projekten: Es gibt sehr zufriedene, aber mehr unzufriedene Befragte als in den anderen Häusern.

Die Wohnräume schneiden in der Bewertung mit Abstand ebenfalls am schlechtesten ab (Abbildung 132). Die Zufriedenheit mit den abgefragten Aspekten ist überall unterdurchschnittlich, häufig – insbesondere bei der Bewertung der Küche - sogar am untersten Rand (der niedrigste Wert aller Wohnheime). In den Individualräumen ist die Unzufriedenheit mit den geringen Umgestaltungsmöglichkeiten am größten. In den WG-Küchen ist man darüber hinaus auch noch mit der fehlenden Aussicht und dem fehlenden Tageslicht (keine Fenster) unzufrieden. Die Aufenthaltsqualität in beiden Räumen wird als vergleichsweise niedrig eingestuft.

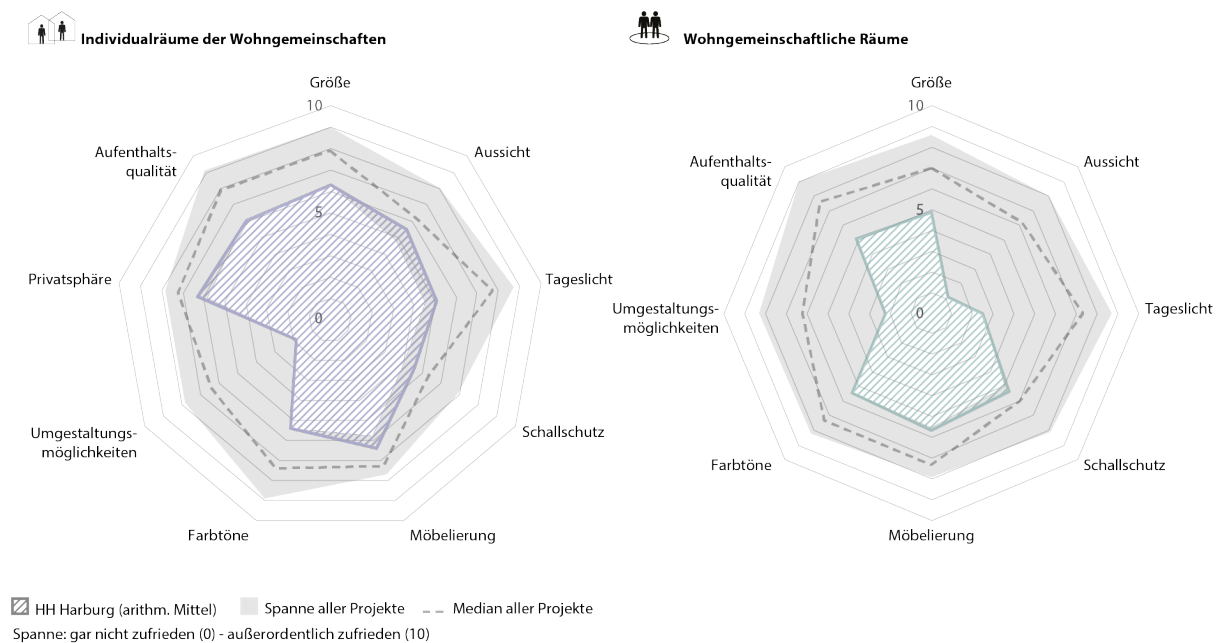


Abbildung 132 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Hamburg. [© DGJ Architektur GmbH]

## Heidelberg Collegium Academicum



Abbildung 133 Außenansicht Collegium Academicum in Heidelberg im Juli 2023. [© Thilo Ross Urh. Nr. 4026999 / Quelle: DGJ Architektur]

### SPEZIFIKA

Das Collegium Academicum in Heidelberg ist mit der konsequenten Umsetzung einer radikalen Idee eine Ausnahme unter den hier vorgestellten Studierendenwohnheim. Im Jahr 2013 von einer Gruppe junger Aktivistinnen und Aktivisten gegründet, um über Crowdfunding das Konzept eines selbstverwalteten Wohnheims für 176 Studierende zu realisieren, repräsentiert das Collegium Academicum das einzige, vollständig in Eigenregie durch Studierende verwaltete und in deren Besitz befindliche Wohnheim. Die Initiative widersetzt sich damit sowohl steigenden Mieten und Wohnkosten als auch dem Wohnen in anonymisierten, kommerzialisierten Studierendenwohnheimen. Das Collegium Academicum versteht sich darüber hinaus als Bildungsinstitution, die semesterbegleitend interdisziplinäre Workshops, Seminare, Lesungen und andere Veranstaltungen anbietet. Es gibt eine Reihe von gemeinschaftlichen Nutzungen: Eine Versammlungsstätte beziehungsweise „Aula“ für Veranstaltungen wie Konzerte oder Lesungen, eine eigene Werkstatt, Seminarräume und frei zugängliche Außenräume. Auf der Konversionsfläche eines ehemaligen Militärhospitals gelegen, bildet das CA das Entré für das gesamte, neu entstehende Quartier. Das Collegium Academicum will Angebote an das Quartier machen, wie die Mitnutzung der Werkstatt oder zukünftig ein Repair-Café, und will so zum Mittelpunkt einer lebendigen Nachbarschaft

werden. Das Konzept für das Collegium Academicum geht auf die Zusammenarbeit mit dem planenden Architekturbüro DGJ Architektur aus Frankfurt am Main zurück, das den partizipativen Planungsprozess von Beginn an leitete und moderierte. Eine weitere Besonderheit stellt die nachhaltige Element-Holzbaweise ohne metallische Verbindungsmittel in der Primärkonstruktion dar. Durch die Fügung der Holzbauteile entstehen präzise, vorgefertigte Wand- und Deckenelemente, die auf der Baustelle nur noch zusammengefügt werden müssen und so eine sehr kurze Montagezeit benötigen. Im Collegium Academicum wird ein umfassendes Nachhaltigkeits- und Energiesparkonzept im Passivhaus-Standard umgesetzt, das neben dem ohnehin ressourcen- und emissionsparenden Holzbau mit Photovoltaik auf dem Dach einen wesentlichen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Einsparung leistet. Der Energiebedarf und die Treibhausgasemissionen sind im Betrieb auf ein Minimum reduziert.

Die Grundrisse der einzelnen Wohnungen sind auf einem Grundraster flexibel und können innerhalb weniger Stunden durch die Bewohnerschaft mit selbstgebauten Innenwänden verändert werden. In der hauseigenen Werkstatt können Bewohnerinnen und Bewohner eigene Möbel fertigen. Das Gebäude wird zum Labor, in dem die Bewohnerschaft den Raumbedarf, die Nutzung und die räumliche Konfiguration der Wohnungen zwischen Individual- und Gemeinschaftsflächen rekonfigurieren und verhandeln kann. Das Collegium Academicum ist ein Leuchtturmprojekt der Internationalen Bauausstellung IBA Heidelberg und wurde unter anderem im Oktober 2023 mit dem Preis für „Beispielhaftes Bauen Heidelberg“ der Architektenkammer Baden-Württemberg ausgezeichnet.

*„Wir haben an einem Tag alle aus unserer WG gemeinsam die Möbel aufgebaut. Wir haben Teams gemacht. Zwei haben das Bett aufgebaut, zwei für den Tisch, zu dritt für den Schrank. Und dann ging das auch super flott.“ (Heidelberg - Bewohnerin 4er-WG)*

Tabelle 37 Gebäude Steckbrief Heidelberg.

ORT	Marie-Clauss-Straße, Heidelberg
FERTIGSTELLUNG	2023
ARCHITEKTUR	DGJ Architektur GmbH
VERWALTUNG	Collegium Academicum GmbH
BGF	7.197 m <sup>2</sup>
WOHNPLÄTZE	176
WOHNEINHEITEN	44



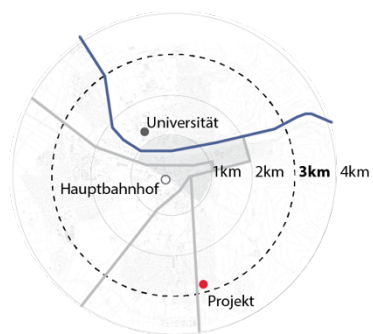


Abbildung 134 Verortung Heidelberg. [© DGJ Architektur GmbH]



Abbildung 135 Grundriss Heidelberg, Erdgeschoss mit Aula, M 1:500. [© DGJ Architektur GmbH]

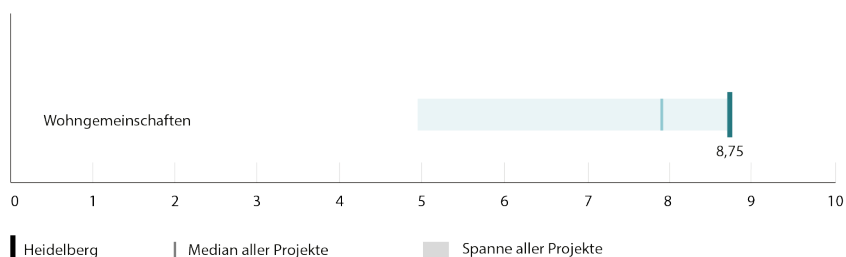


Abbildung 136 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Heidelberg. [© DGJ Architektur GmbH]

## DER GEBAUTE RAUM

Das Collegium Academicum liegt etwas außerhalb Heidelbergs im Stadtteil Rohrbach (vgl. Abbildung 134). Die Fahrzeit zur Universität mit den öffentlichen Verkehrsmitteln beträgt ca. 20 Minuten. Das Gebäude befindet sich auf einer Konversionsfläche eines ehemaligen amerikanischen Militär-Hospitals und nutzt neben dem Neubau auch zwei alte Bestandsgebäude, die sich gerade noch im Umbau befinden.

Der zweiteilige Neubau ergänzt die beiden Bestandsgebäude architektonisch und funktionell. Zwei viergeschossige Baukörper in L-Form umschließen einen gemeinschaftlichen Innenhof mit Gemeinschaftsgarten. Die markante Fassade wurde von DGJ im Rahmen eines Forschungsprojekts der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) mit beweglichen Schiebeläden entwickelt, die das wechselhafte Leben im CA spiegeln. Sie wurde vorgefertigt montiert. Die einzelnen Stockwerke werden durch je einen zum Innenhof liegenden Laubengang barrierefrei erschlossen. Der Laubengang weitet sich auf einzelnen Stockwerken zu kleineren Terrassen, die gemeinsam für Grillfeste, als Rauch-Bereich oder für das Arbeiten im Freien genutzt werden können. Das „Projektlernen“ wird durch die bauliche Struktur aufgrund eines von außen einsehbaren Erdgeschosses sowie der Mischung von Wohn-, Freizeit- und Arbeitsbereichen besonders begünstigt. Die eingeschossige Aula verbindet die beiden Gebäudeteile und bildet einen Treffpunkt für die Hausgemeinschaft und langfristig für die gesamte Nachbarschaft des Stadtviertels. Ein Dachgarten als Begegnungsstätte verbindet die oberen Wohnungen auf dem Dach der Aula. Der Neubau integriert 176 Wohnplätze für Studierende.

Aufgrund der engen Zusammenarbeit mit DGJ Architektur ließ sich für das Gebäude eine völlig neue Wohnform entwickeln, die auf zeitlichen und räumlichen Maßstäben eine flexible Anpassung der Wohnungen ermöglicht (vgl. Abbildung 138). Es gibt keine Einzelapartments. Die Grundform der Wohnung besteht aus einer zentralen Gemeinschaftsfläche, um die herum die Individualräume und der Sanitärbereich angeordnet sind. Die Individualräume bestehen jeweils aus zwei Zonen mit je 7 m<sup>2</sup> Fläche, also insgesamt 14 m<sup>2</sup>. Als Ausgangssituation dieses Individualraums sind jeweils eine räumlich geschlossene Kernzone und eine offene Zone vorgesehen, die zunächst räumlich nicht vom Gemeinschaftsbereich der Wohnung getrennt ist. Die flexible Zone kann nach den individuellen Wünschen und Lebensgewohnheiten der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner entweder komplett offen verbleiben, durch Raumteiler (Tisch, Regal) teilweise abgetrennt oder auch, durch das Versetzen der Wand der Kernzone oder Einsatz einer zweiten Wand, komplett räumlich getrennt werden. Bewohnerinnen und Bewohner können sich in einer Wohngemeinschaft überlegen, wie sie ihre Grundrisse gestalten wollen und ob Einzelpersonen beispielsweise 7m<sup>2</sup> der ihnen zustehenden 14m<sup>2</sup> der Gemeinschaft zur Verfügung stellen möchten. Dann wird der innerhalb einer WG genutzte Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile und geteiltem Bad dafür größer. Die Wohnungen können aber auch so angepasst werden, dass kleine Familien mit einzelnen Personen in einem angepassten Grundriss leben können.

Nasszellen wurden in Leichtbeton vorgefertigt eingesetzt. Sie haben keine Tageslichtversorgung. Pro Wohngemeinschaft (in der Regel vier Personen) wird sich je ein Bad geteilt. Es gibt keinen abgetrennten Küchenbereich. In jeder Wohngemeinschaft befindet sich eine kleine Küchenzeile, in die auf Wunsch auch eine Spülmaschine eingebaut werden könnte. Je



nachdem, wie offen die Gemeinschaftsfläche der jeweiligen Wohngemeinschaft gestaltet ist, kann es zu Geruchsbelästigungen beim Kochen kommen.

Auch der Schutz der Privatsphäre ist an bestimmten Punkten nicht durchweg gewährleistet. So gab es beim Erstbezug Probleme mit dem Schallschutz für die einzelnen Individualräume der WGs, der aber zwischenzeitlich durch zusätzliche Dämmung verbessert werden konnte. Die Individualräume zu den Laubengängen verfügen über keinen Sichtschutz, was von einigen Bewohnerinnen und Bewohnern als störend erachtet wird. Sie behelfen sich mit selbst aufgetragenen Fensterfolien oder Vorhängen, was durch die Tatsache erschwert wird, dass in die Holzwände der Apartments aus Brandschutzgründen keine Schrauben oder Nägel eingebracht werden dürfen.

Perspektivisch ist das Collegium Academicum durch eine konsequent umgesetzte Barrierefreiheit auch für zukünftige Nutzungen, beispielsweise seniorengerechtes Wohnen, vorbereitet.






Abbildung 137 Außenansicht Collegium Academicum mit Laubengangerschließung im Innenhof, November 2022. [© Thilo Ross Urh. Nr. 4026999 / Quelle: DGJ Architektur]

## FLÄCHENANALYSE

Tabelle 38 Flächenaufteilung Heidelberg.

GESAMTFLÄCHE	HEIDELBERG	Ø PROJEKTE
BGF	7.197 m <sup>2</sup>	5.526 m <sup>2</sup>

FLÄCHENAUFTEILUNG Ø/Person	HEIDELBERG	Ø PROJEKTE
GESAMTE WFL+NF <sup>1</sup>	21,0 m <sup>2</sup>	25,2 m <sup>2</sup>
 WFL - INDIVIDUELL <sup>1</sup>	15,0 m <sup>2</sup>	20,1 m <sup>2</sup>
 WFL - WOHNGEMEINSCHAFTLICH <sup>2</sup>	6,0 m <sup>2</sup>	6,5 m <sup>2</sup>
 WFL+NF - HAUSGEMEINSCHAFTLICH <sup>1</sup>	3,2 m <sup>2</sup>	2,3 m <sup>2</sup>

BGF: Bruttogeschossfläche, WFL: Wohnfläche, NF: Nutzfläche

<sup>1</sup> bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Einzelapartments sowie Wohngemeinschaften

<sup>2</sup> ausschließlich bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Wohngemeinschaften

Ausgehend vom oben beschriebenen „Normalfall“ des Individualraums liegt der Anteil von 15 m<sup>2</sup> pro Kopf im Collegium Academicum generell unter dem Durchschnitt aller Projekte (vgl. Tabelle 38). Dies ist allerdings nicht, wie obenstehend erläutert, rein wirtschaftlichen Vorteilen geschuldet, sondern stellt einen wichtigen Bestandteil des Konzepts einer suffizienten Lebensweise dar (Stichwort: „Qualität des Auskömmlichen“), nach der sich das Collegium Academicum richtet. Die qm-Anzahl pro Kopf soll so gering wie möglich sein, ohne auf wesentlichen Wohnkomfort verzichten zu müssen. Der bewusste Verzicht auf Individualraum wird daher auch durch einen Zugewinn an gemeinschaftlicher Fläche ausgeglichen. Während die wohngemeinschaftlichen Flächen mit 6 m<sup>2</sup> knapp unter dem Median des Durchschnitts aller Projekte liegt, fallen die hausgemeinschaftliche Flächen mit 3,2 m<sup>2</sup> pro Bewohnerin oder Bewohner deutlich großzügiger als der Durchschnitt der Projekte mit 2,3 m<sup>2</sup> pro Kopf aus.

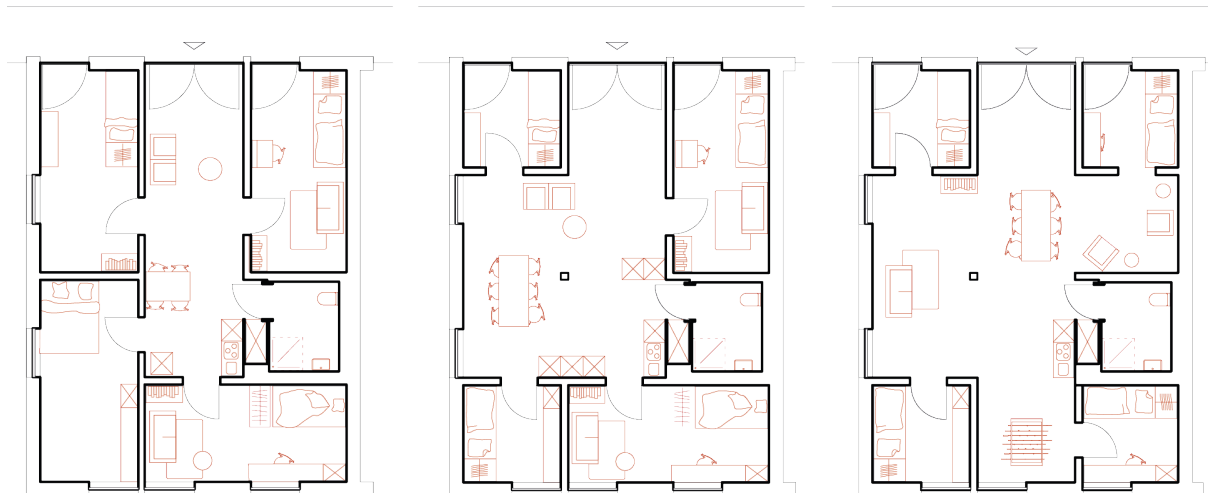


Abbildung 138 Grundriss Wohngemeinschaften mit verschiedenen Variationen der Individual- und Gemeinschaftsflächen, Heidelberg, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]



Abbildung 139 Einblick in eine Musterwohnung, Juni 2022. Die hölzernen Schwellen im Bodenbelag bezeichnen die Stellen der potentiellen Teilung der Räume, bzw. das Einbringen der selbstgefertigten Trennwände wie rechts im Bild. [© Thilo Ross Urh. Nr. 4026999 / Quelle: DGJ Architektur]

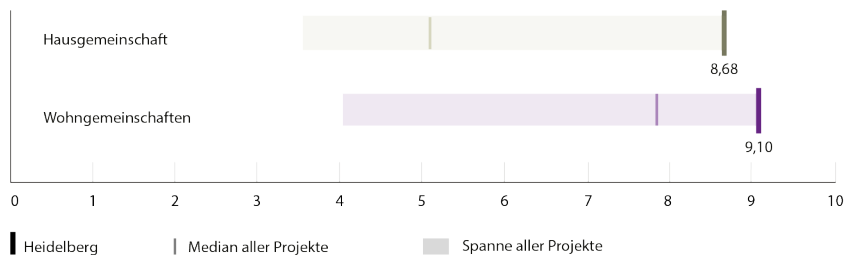


Abbildung 140 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Heidelberg. [© DGJ Architektur GmbH]

Tabelle 39 Hausgemeinschaftliche Räume Heidelberg.

AULA	
FLÄCHE	237,45 m <sup>2</sup>
LAGE	Erdgeschoss
AUSSTATTUNG	Küche, WCs barrierefrei, Bestuhlung

MULTIFUNKTIONSRaum	
FLÄCHE	94 m <sup>2</sup>
LAGE	Erdgeschoss
AUSSTATTUNG	Küche, WCs, Bestuhlung

WERKSTATT	
FLÄCHE	62 m <sup>2</sup>
LAGE	Erdgeschoss
AUSSTATTUNG	CNC-Fräse



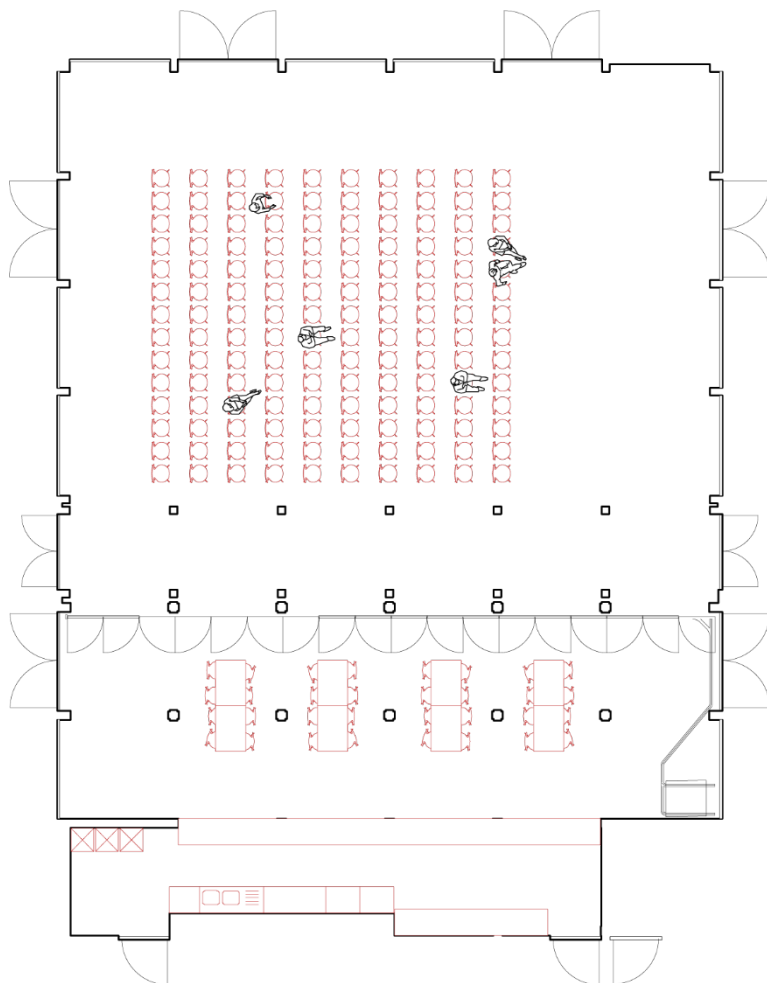


Abbildung 141 Grundriss Aula, Heidelberg, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]

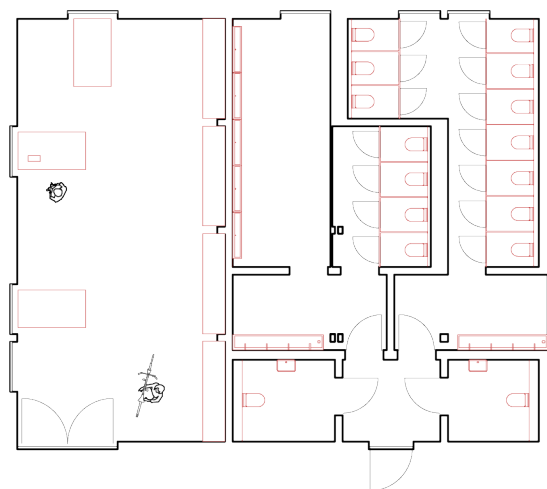


Abbildung 142: Grundriss Werkstatt und Gemeinschafts-WCs, Heidelberg, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]

## VERGEMEINSCHAFTUNG

Das Collegium Academicum verfolgt gemäß seinem anspruchsvollen Gesamtkonzept einen umfassenden Zulassungsprozess für den Erwerb eines Wohnrechts. Bewerberinnen und Bewerber müssen einen schriftlichen Antrag stellen und an einem Workshop-Tag teilnehmen, bei dem die Passung zum Rest der Bewohnerschaft geprüft wird. Im Anschluss werden von

gesondert gebildeten Auswahl-Gruppen Empfehlungen ausgesprochen, die im Plenum besprochen werden und entweder Zustimmung oder Ablehnung der Gemeinschaft erfahren. Dabei können sich neben Studierenden auch Personen in der Ausbildung bewerben.



Abbildung 143 Blick in den Innenhof des CA mit Laubengängerschließung von westlicher Richtung, Juli 2023. [© Thilo Ross Urh. Nr. 4026999 / Quelle: DGJ Architektur]

Der Vorteil dieses Vorgehens ist eine passgenaue Zusammenstellung von Personen, die eine bestimmte Grundüberzeugung teilen, voll hinter dem Projekt stehen und gewillt sind, sich entsprechend, beispielsweise in der Gremienarbeit oder bei Betreuung von Einzel-Projekten wie der Werkstatt, für das Wohlergehen der Gemeinschaft zu engagieren. Dieses Engagement wird nach einer Probezeit auch aktiv eingefordert. Bei einer hohen Zahl von Gleichgesinnten ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass auch die Vergemeinschaftung im Projekt gelingt. Außerdem spricht für dieses Vorgehen, dass das Collegium Academicum inzwischen über eine lange Planungs- und Umsetzungsphase von mehreren Jahren und trotz diverser Unsicherheiten im Prozess, wie wechselnden, personellen Besetzungen und streckenweise unsicherer Finanzierung, weiterhin erfolgreich zusammenarbeitet und auch langfristig gesteckte Ziele erreicht. Dies ist bei bekannten Verwerfungen und allgemeinen Schwierigkeiten von gemeinschaftlichen, basisdemokratischen Prozessen durchaus keine Selbstverständlichkeit.

Die Werte der Befragung stärken diese These. Die von Anfang an im Konzept fest verankerte und konsequent umgesetzte Idee einer sich gegenseitig unterstützenden Gemeinschaft und die daraus resultierende Stärkung der Eigenverantwortung jeder einzelnen Bewohnerin und

jedes einzelnen Bewohners wirkt sich im Collegium Academicum deutlich auf die Bewertung zur Vergemeinschaftung aus. Das Collegium Academicum erzielt hier mit einem Wert von 8,7 einen Spitzenplatz bei der Befragung zur „Hausgemeinschaft“ im Verhältnis zum Wert von 5,1 für den Median der Projekte. Innerhalb der Wohngemeinschaften liegt der Wert mit dem Spitzenwert 9,1 sogar noch höher und hebt sich auch hier deutlich vom Median mit rund 7,9 ab (vgl. Abbildung 140).

## ALLTAG UND AKTIVITÄTEN

In den Wohngemeinschaften wird insbesondere häufig gemeinsam gekocht und zu unterschiedlichen Tageszeiten gegessen, am häufigsten mittags. Hier ist noch einmal die Voraussetzung zu erwähnen, dass es pro WG nur eine Küchenzeile im Gemeinschaftsbereich gibt, wodurch es sich beim Kochen anbietet, gleich für die anderen WG-Mitbewohnenden mitzukochen. Dennoch ist hervorzuheben, dass dies vor allem gemeinschaftlich getan wird (vgl. Abbildung 144, Werte nah an „fast immer (4)“, dem Höchstwert). Trotz relativen Mangels an Schallschutz wird im Individualraum viel gelernt und gelesen.

Die Studierenden verbringen generell viel Zeit mit den Mitbewohnenden, vor allem innerhalb der eigenen WG. Es wird auch viel Besuch im gemeinschaftlichen Raum empfangen. Dafür bieten die großzügig angelegten Gemeinschaftsflächen und -räume viele Möglichkeiten.

Auch der Außenraum wird gerne für gemeinsame Aktivitäten der Hausgemeinschaft genutzt, obwohl zum Zeitpunkt der Befragung der Garten im Innenhof, die Dachterrasse und das umgebende Außengelände noch nicht fertiggestellt waren. In den Interviews wurde als Beispiel für gemeinsame Aktivitäten die Einrichtung einer informellen „Bar“ erwähnt. Bewohnende bauten in der Werkstatt einen eigenen Servierwagen, der vor der Eingangstür der eigenen Wohnung platziert wurde. Die Gäste wurden durch die Fenster zum Laubengang bedient. Der Laubengang vor den Wohnungen mit kleiner Terrasse wurde zum „Garten-Lokal“.

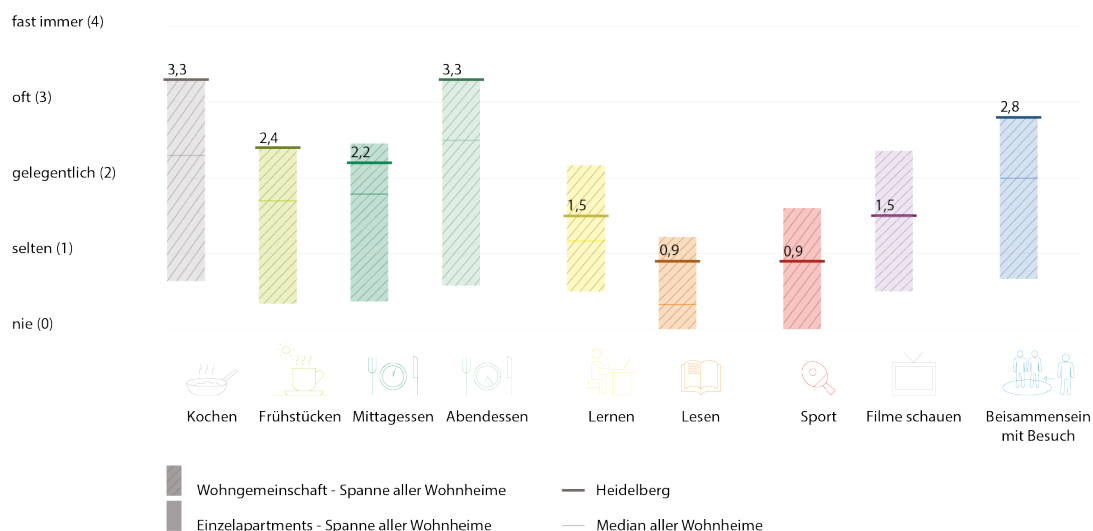


Abbildung 144 Vergemeinschaftung je Aktivität, Heidelberg. [© DGJ Architektur GmbH]



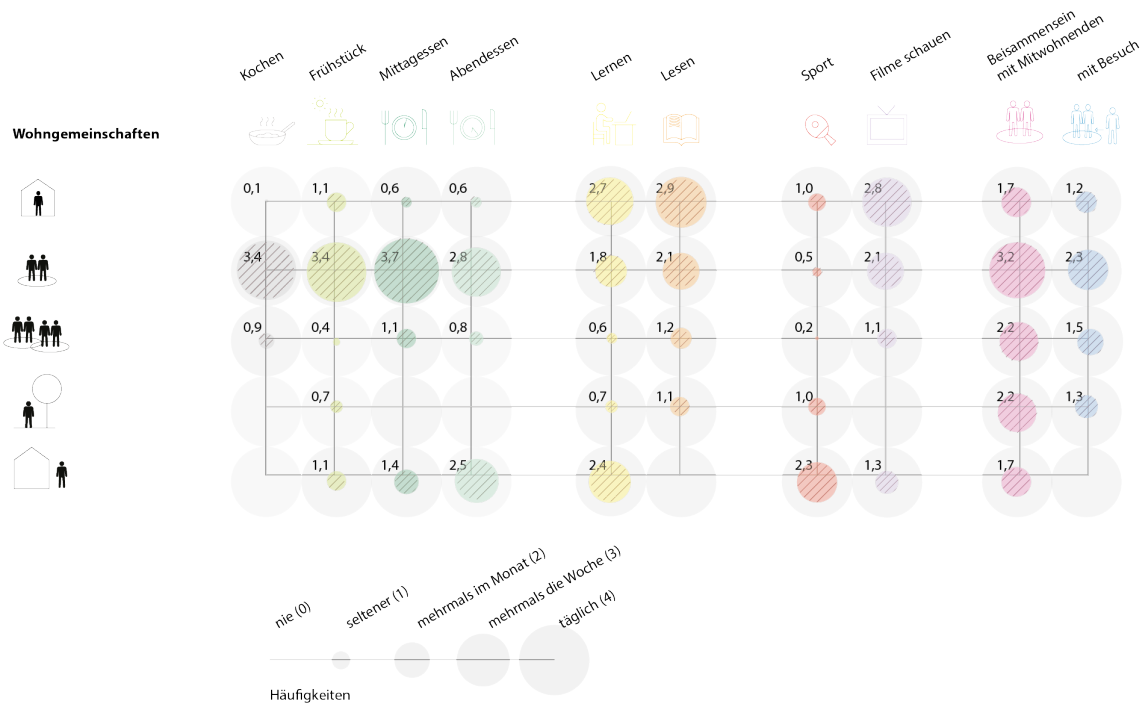


Abbildung 145 Aktivitäten in absoluten Häufigkeiten nach Ort / Raum, Heidelberg. [© DGJ Architektur GmbH]

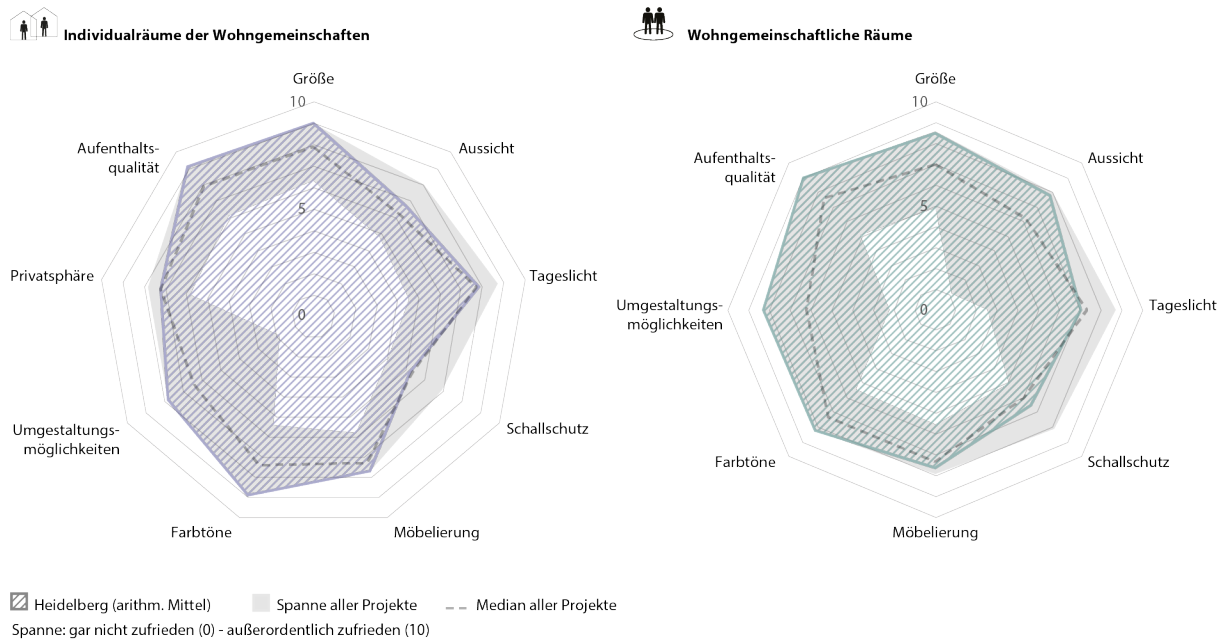


Abbildung 146 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Heidelberg Collegium Academicum. [© DGJ Architektur GmbH]

## WAHRNEHMUNG UND ZUFRIEDENHEIT

Im Bezug auf die Wohnzufriedenheit liegt das Collegium Academicum bei fast allen Aspekten am oberen Rand der Skala (vgl. Abbildung 146). Bei vielen Aspekten erzielt es auch hier Spitzenwerte. Hervorzuheben ist hier insbesondere der Wert 9 für die Beurteilung der Größe der Individualräume, trotz der erwähnten Reduktion der individuell nutzbaren Flächen. Entsprechend haben auch die Aspekte Aufenthaltsqualität, Umgestaltungsmöglichkeiten und Farbtöne sehr positive Bewertungen. In der Befragung wurde häufig erwähnt, dass die Innenausstattung aus Holz eine angenehme, wohnliche und warme Atmosphäre erzeugt. Die Bewohnerschaft schätzt es scheinbar auch, die Möblierung weitgehend selbst gestalten und im Eigenbau fertigen zu können. Auch hier liegt die Bewertung am oberen Rand.

Kritisch beurteilt wird im Collegium Academicum, wie bei so vielen anderen Projekten auch, vor allem der Schallschutz. Je nach Ausgestaltung der einzelnen Wohngemeinschaften kann die Privatsphäre dadurch eingeschränkt sein.

Aussicht und Tageslicht erzielen ebenfalls keine Höchstwerte. Dies hängt auch von der individuellen Planung der einzelnen Wohnungen ab. Entscheidet sich eine Wohngemeinschaft beispielsweise für den Einbau vieler oder aller im Grundriss möglicher Trennwände, wird die Tageslichtversorgung der Gemeinschaftsfläche eingeschränkt. Der gemeinschaftlich geteilte Raum wird dann nur noch über die Wohnungstür aus Glas im vorderen Bereich der Wohnung und ein Fenster an der gegenüberliegenden Wand beleuchtet.

*„Es war für mich auch voll Thema, dass es ein nachhaltiger Holzbau ist. Aber nicht das allein. Ich finde, dass radikal zu Ende gedacht wurde, was hier als Neubau hingestellt wurde. Es ist ja nicht nur der Holzbau, sondern es geht um die Energieeffizienz, es geht um die Sickerwasseranlage mit der Rigole, Solaranlage auf dem Dach.“ (Heidelberg - Bewohner 4er-WG)*



Abbildung 147 Einblick in eine Musterwohnung, November 2022. Hier eine 7qm-Parzelle als Individualraum mit im Eigenbau gefertigten Möbeln (Bett, Schreibtisch, Schrank). [© Thilo Ross Urh. Nr. 4026999 / Quelle: DGJ Architektur]

## Heiligenhaus



Abbildung 148 Außenansicht Heiligenhaus. [© Hans Jürgen Landes, Dortmund]

Tabelle 40 Gebäudesteckbrief Heiligenhaus.

ORT	Campusallee, Heiligenhaus
FERTIGSTELLUNG	2019
ARCHITEKTUR	Krampe-Schmidt Architekten
VERWALTUNG	Akademisches Förderwerk AKAFÖ
BGF	2.719 m <sup>2</sup>
WOHNPLÄTZE	42
WOHNEINHEITEN	39

## SPEZIFIKA

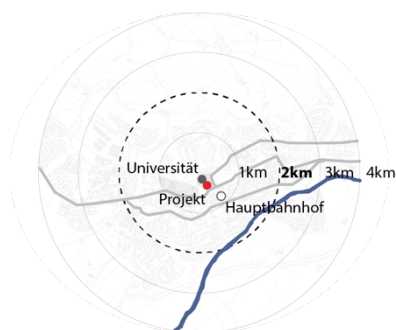
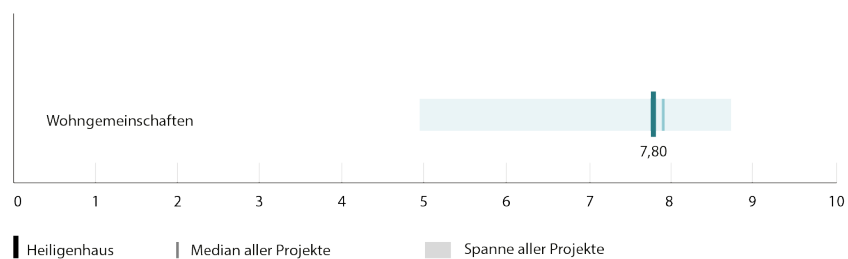


Abbildung 149 Verortung Heiligenhaus. [© DGJ Architektur GmbH]



Hinweis: Bei der Interpretation der Befragungsergebnisse ist zu beachten, dass die Statistiken für Heiligenhaus lediglich auf 5 vollständig ausgefüllten Fragebögen beruhen (siehe auch Stichprobenverteilung im Anhang). Sämtliche Daten stammen aus Wohngemeinschaften, weshalb eine Aussage über Einzelapartments nicht möglich ist.

Abbildung 150 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Heiligenhaus. [© DGJ Architektur GmbH]



Abbildung 151 Grundriss Heiligenhaus, Regelgeschoss, M 1:500. [© DGJ Architektur GmbH]



Tabelle 41 Wohnungsmix Heiligenhaus.

EINZELAPARTMENTS	
1 Bew.	6 WE
WOHNGEMEINSCHAFTEN	
2 Bew.	18 WE
3 Bew.	0 WE
4 Bew.	0 WE

Bew.: Bewohnerinnen und  
Bewohner, WE: Wohneinheiten

Der Hochschul-Campus Velbert/Heiligenhaus ist der Außenstandort der Hochschule Bochum zwischen Wuppertal, Düsseldorf und Essen. Hier studieren viele berufsbegleitend im dualen Studium. Im Wohnheim wohnt man also direkt auf dem Gelände der Hochschule. Zum Zeitpunkt der Befragung hatte die Betreiberin, das AKAFÖ - Akademisches Förderungswerk der Universität Bochum, noch Schwierigkeiten, das Wohnheim voll zu besetzen. Dies dürfte sich zwischenzeitlich geändert haben. Eher eine Ausnahme stellt die Integration einer Großtagespflege für Kinder von Studierenden im Erdgeschoss dar, die von allen Studierenden des Campus genutzt werden kann.

#### DER GEBAUTE RAUM: ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU



Abbildung 152 Einzelzimmer (links) und Küche einer Wohngemeinschaft (rechts). [© Hans Jürgen Landes, Dortmund (links)]



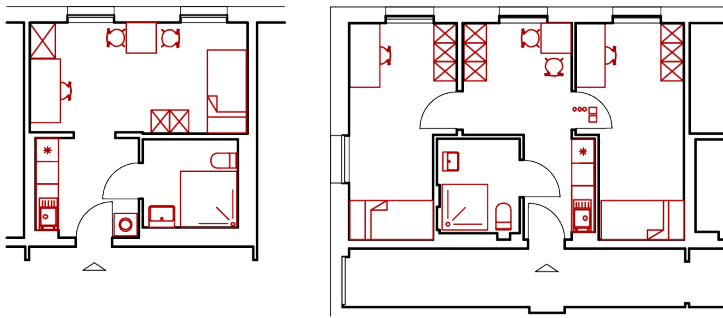


Abbildung 154 Grundriss Einzelapartment (links) und Wohngemeinschaft (rechts), Heiligenhaus, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]

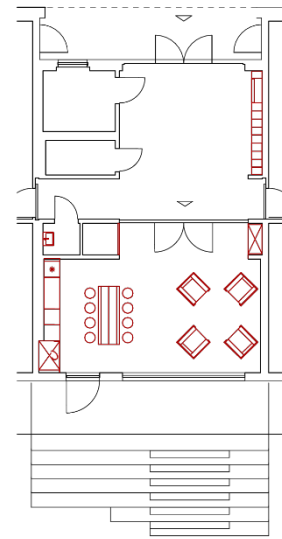


Abbildung 153 Grundriss Gemeinschaftsraum, Heiligenhaus, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]

Tabelle 42 Gemeinschaftsräume Heiligenhaus.

MEHRZWECKRAUM	
FLÄCHE	53 m <sup>2</sup>
LAGE	Erdgeschoss
AUSSTATTUNG	Eingangsbereich mit WCs zuschaltbar, Zugang zur Terrasse
DACHTERRASSE	
FLÄCHE	13 m <sup>2</sup>
LAGE	1. Obergeschoss

Das Wohnheim auf dem Campusgelände liegt zentral. Innenstadt und Verkehrsmittel sind in circa fünf Geh-Minuten erreichbar (Abbildung 149). Der Baukörper mit zwei dreigeschossigen Abschnitten, die durch das zentrale Treppenhaus verbunden sind, wurde in konventioneller Massivbauweise mit Kalksandstein-Planelementen errichtet und erzielte Passivhausstandard. Die Fassade ist geprägt durch helle Klinkeroptik und die großen, bodentiefen Fensterflächen der Individualräume, die mit schräggelagerten Zuluftelementen in den Fensterlaibungen ausgestattet sind. In der Mitte des Gebäudes führt eine zentrale Außentreppe in den Campuspark, die auch als Sitzgelegenheit genutzt werden kann. Der langgestreckte Baukörper wird über das zentrale Treppenhaus und nach rechts und links verlaufende Flure auf den Einzelgeschossen erschlossen (Abbildung 151). Es gibt eher einförmige Grundrisse, die aufgrund der Baukonstruktion (tragende Innenwände) keine große Flexibilität aufweisen. Der verbindende, einstöckige Baukörper in der Mitte des Gebäudes könnte potenziell aufgestockt werden.




36 Wohnheimplätze in 2er-WGs und sechs barrierefreie Einzelapartments im Erdgeschoss, also insgesamt 42 Wohnplätze (Abbildung 154), stehen vollausgestattet zur Verfügung (Tabelle 36). Das Erdgeschoss ist leicht überhöht (3m lichte Höhe), so dass in einigen Apartments eine zweite Ebene (Hochbett) eingezogen werden konnte. Ein relativ großer, gemeinschaftlich nutzbarer Raum befindet sich im Erdgeschoss, der durch Schiebewände in kleinere Parzellen unterteilt werden kann, und die Tagespflege für Kinder der Studierenden. Der Zugang zum Mehrzweckraum wird studierendenseitig geregelt. Auch die Dachterrasse kann gemeinsam genutzt werden (Tabelle 42).

## FLÄCHENANALYSE

Tabelle 43 Flächenaufteilung Heiligenhaus.

GESAMTFLÄCHE	HEILIGENHAUS	Ø PROJEKTE
BGF	2.719 m <sup>2</sup>	5.526 m <sup>2</sup>

FLÄCHENAUFTEILUNG Ø/⊿	HEILIGENHAUS.	Ø PROJEKTE
GESAMTE WFL+NF <sup>1</sup>	26,7 m <sup>2</sup>	25,2 m <sup>2</sup>
 WFL - INDIVIDUELL <sup>1</sup>	20,0 m <sup>2</sup>	20,1 m <sup>2</sup>
 WFL - WOHNGEMEINSCHAFTLICH <sup>2</sup>	8,5 m <sup>2</sup>	6,5 m <sup>2</sup>
 WFL+NF - HAUSGEMEINSCHAFTLICH <sup>1</sup>	1,3 m <sup>2</sup>	2,3 m <sup>2</sup>

BGF: Bruttogeschossfläche, WFL: Wohnfläche, NF: Nutzfläche

<sup>1</sup> bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Einzelapartments sowie Wohngemeinschaften

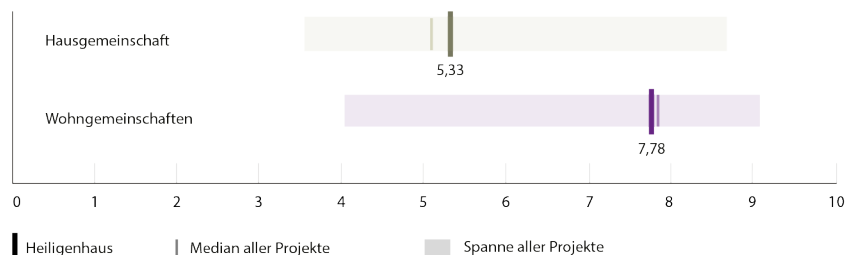
<sup>2</sup> ausschließlich bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Wohngemeinschaften

Die individuelle Wohnfläche liegt in Heiligenhaus minimal über dem Schnitt aller Wohnheim (Tabelle 43). Auch der gemeinschaftlich nutzbare Bereich der Wohngemeinschaften pro Person liegt oberhalb des Durchschnitts aller Projekte. Die hausgemeinschaftlich genutzten Flächen liegen allerdings unter dem Schnitt. Zwar ist der verfügbare Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss geräumig, stellt aber auch den einzigen, gemeinsam nutzbaren Raum für die Hausgemeinschaft dar.

## ALLTAG UND AKTIVITÄTEN

Die Umfrage ergab, dass sich die Befragten im Wohnheim deutlich seltener begegnen als in anderen Wohnheimen, was aber mit der geringen Bewohnerzahl zusammenhängen kann. Auch dass Studierende im dualen Studium wenig Anwesenheitszeiten im Wohnheim selbst haben, könnte ein Grund dafür sein. Der Mehrzweckraum wird nicht für gemeinsame Feiern genutzt. Generell funktioniert aber die geteilte Verantwortung für den Raum besser als in den anderen Häusern, wahrscheinlich weil die dual Studierenden andere Tagesabläufe haben und oftmals älter sind.

## VERGEMEINSCHAFTUNG



Hinweis: Bei der Interpretation der Befragungsergebnisse ist zu beachten, dass die Statistiken für Heiligenhaus lediglich auf 5 vollständig ausgefüllten Fragebögen beruhen (siehe auch Stichprobenverteilung im Anhang). Sämtliche Daten stammen aus Wohngemeinschaften.

Abbildung 155 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Heiligenhaus. [© DGJ Architektur GmbH]

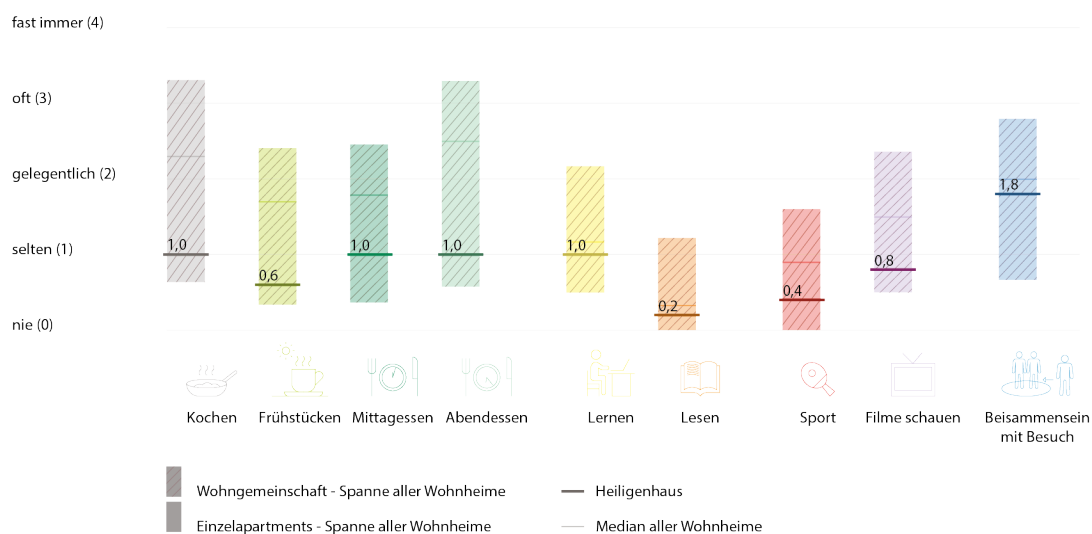


Abbildung 156 Vergemeinschaftung je Aktivität, Heiligenhaus. [© DGJ Architektur GmbH]

Die Hausgemeinschaft als Ganzes wird durchschnittlich bewertet und ist nicht besonders ausgeprägt (Abbildung 155). In den Wohngemeinschaften ist der Wert der Vergemeinschaftung jedoch deutlich höher, liegt mit 7,78 aber ebenfalls nur im Bereich des Durchschnitts aller Projekte.

## WAHRNEHMUNG UND ZUFRIEDENHEIT

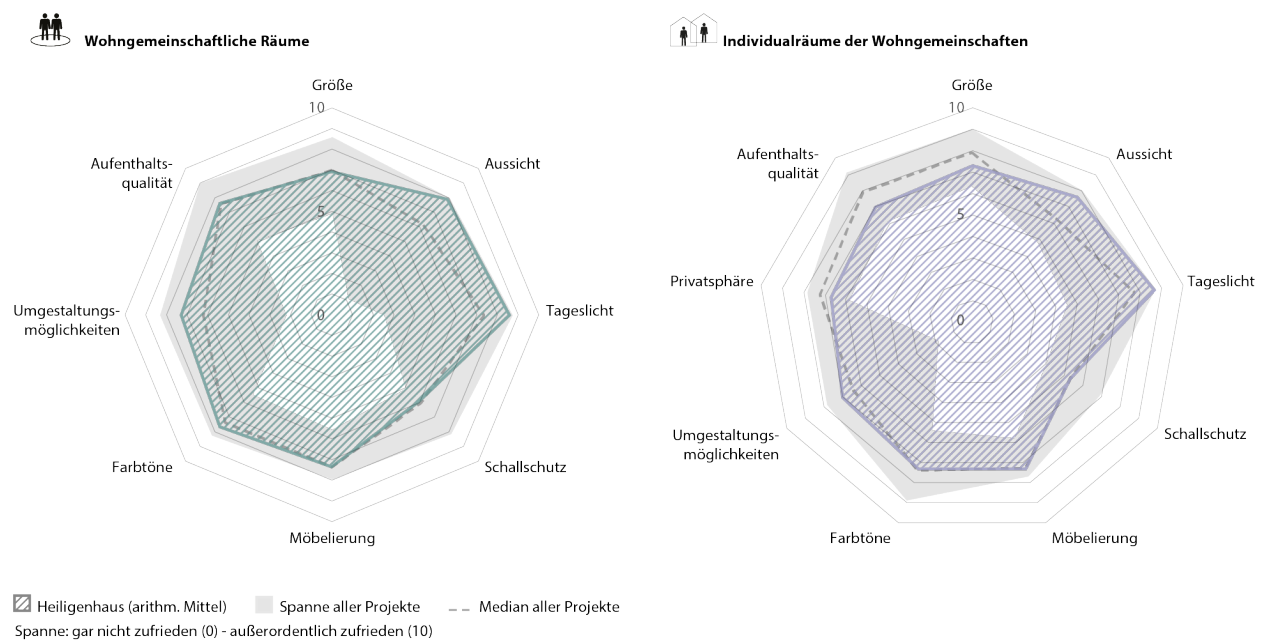


Abbildung 157 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Heiligenhaus. [© DGJ Architektur GmbH]

Die Gesamtzufriedenheit in den geteilten Apartments ist etwa durchschnittlich und damit relativ hoch. Die Befragten fühlen sich generell recht wohl in dem Wohnheim. Nach der Zufriedenheit mit verschiedenen Aspekten der Wohnräume befragt, weist das Wohnheim in vielen Aspekten Werte nahe dem Durchschnitt auf (Abbildung 157). Sehr zufrieden sind die Befragten mit der Aussicht und der Tageslichtversorgung, sowohl im Individualraum als auch in der Küche der WGs. Die guten Werte hier resultieren vermutlich aus den großen Fenstern und den vielen Richtung Park ausgerichteten Apartments. Die Möglichkeiten zur Umgestaltung werden ebenfalls überdurchschnittlich eingeschätzt. Hier ist die Zufriedenheit hoch. Im Individualraum bietet sich vermutlich durch das Hochbett mehr Möglichkeit, eigene Möbel zu integrieren. Etwas weniger zufrieden sind die Befragten hingegen mit der Größe der Individualräume, was sich auch auf die Aufenthaltsqualität auswirkt und bei der überdurchschnittlichen Individualfläche pro Person überrascht. Beide Aspekte wurden unterdurchschnittlich bewertet. Im Ganzen kommt die Küche gut an, erreicht überall mindestens den Durchschnittswert.

## Kassel Martini-Quartier

Tabelle 44 Gebäudesteckbrief Kassel.

ORT	Kölnischenstraße, Kassel
FERTIGSTELLUNG	2019
ARCHITEKTUR	Eisfeld Ingenieure/Schulze Schulze Berger
VERWALTUNG	Variowohnen Kassel GmbH
BGF	6.041 m <sup>2</sup>
WOHNPLÄTZE	121
WOHNEINHEITEN	41



Abbildung 158 Außenansicht Kassel. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler]

### SPEZIFIKA

Die Bewohnerschaft ist insgesamt zufrieden mit dem Wohnheim in Kassel, der Wert liegt etwa im Mittel aller Projekte (Abbildung 160). Eine Besonderheit besteht in der Einbettung in ein übergreifendes Projekt für die Stadt-Entwicklung. Das „Martini-Quartier“ ist als Nutzungsmischung von Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, Büroflächen (Co-Working) und Gewerbe angelegt. Studentische Wohnheim soll diese Durchmischung erweitern. Die Studierenden sind aktiver Teil eines im Wachsen befindlichen, neuen Stadtteils.

Immer noch eine Ausnahme in der Baubranche mit ihrer nur langsam voranschreitenden Digitalisierung ist der Einsatz von Building Information Modeling (BIM) im Planungsprozess dieses Wohnheims. Es war unter der Leitung von Prof. Dr.-Ing. Michael Eisfeld, Bauherr und Planer, federführend unter den Projekten der vorliegenden Untersuchung.

Hier wurde für einen seriellen Planungsprozess sogar ein gesonderter BIM-Wohnungskonfigurator entwickelt. Dies ermöglichte eine frühe Einbindung der Fachplanenden. Die Bauzeit und damit auch die Kosten verkürzten sich so deutlich.

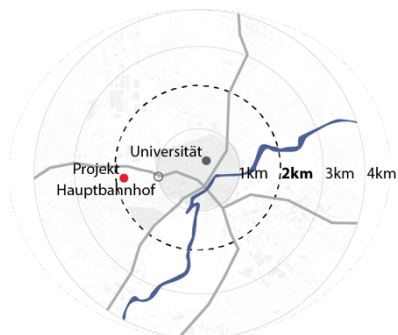


Abbildung 159 Verortung Kassel.  
[© DGJ Architektur GmbH]

Tabelle 45 Wohnungstypologie  
Kassel.

EINZELAPARTMENTS	
1 Bew.	0 WE
WOHNGEMEINSCHAFTEN	
2 Bew.	10 WE
3 Bew.	23 WE
4 Bew.	8 WE

Bew.: Bewohnerinnen und Bewohner, WE: Wohneinheiten

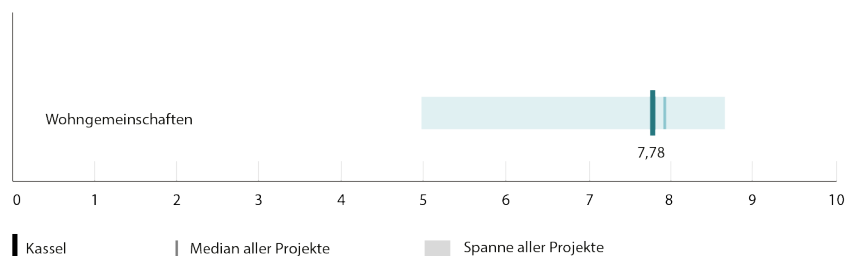


Abbildung 160 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Kassel. [© DGJ Architektur GmbH]



Abbildung 161 Grundriss Erdgeschoss,  
Kassel, M 1:500. [© DGJ Architektur GmbH]



## DER GEBAUTE RAUM: ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

Das „Martini-Quartier“ liegt nicht direkt im Zentrum (Abbildung 159). Die Universität und die Kunsthochschule Kassel sind ca. drei Kilometer, eine Abteilung der Hessischen Hochschule für Polizei und Verwaltung rund vier Kilometer entfernt. Des Weiteren liegen einige Fernstudien-Zentren und private Hochschulen in der Nähe. Im Allgemeinen wird die Lage des Wohnheims gelobt.

Das Gelände an der Kölnischen Straße umfasst ca. 2ha. Die Baugrundverhältnisse der ehemaligen Martini-Brauerei stellten die Bauarbeiten in Form eines hohen, denkmalgeschützten Eiskellers vor erhebliche Schwierigkeiten. Die aufwendige Gründung gefährdete Effizienzgewinne des Fertigteilbaus, konnte aber durch die Anwendung des BIM-Systems gut aufgefangen werden. Im Gegensatz zum Wohnprojekt in Frankfurt/Oder wurde aber hier entschieden, den Keller außer für Waschküche, Tiefgarage und den Müllraum, nicht für weitere Gemeinschaftsflächen auszubauen. Im Komplex des Studierendenwohnheims gibt es eine kleine Gewerbeeinheit, die ursprünglich für den Betrieb eines Cafés vorgesehen war. Es fanden sich aber zum Zeitpunkt der Befragung keine Interessenten.

Der Komplex hat zwei Gebäudeteile, die durch ihre U-Form einen begrünten Innenhof ausbilden, der von der vierten Seite her von einem weiteren, nicht zum Wohnheim gehörenden Gebäude begrenzt wird (Abbildung 161). Die Fassade besteht aus Kalksandstein-Fertigteilen, die mit Baukränen montiert wurden. So konnte Zeit bei der Montage gespart werden, wenn auch der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck größer ist als beispielsweise bei einem Holzbau. Das Gebäude erreicht dennoch den KfW-55-Standard und ist an das Fernwärmesystem der Stadt Kassel angebunden. Ein kleiner Bereich der Gebäudefassade zur Hardenbergstraße hin, wo sich auch der Innenhof befindet, wurde durch Laubengänge erschlossen. Diese sind so breit angelegt, dass sie eine Aufenthaltssituation („informeller Balkon“) ermöglichen. Auf dem Gelände des Studierendenheims ist ein Fahrradstellplatz vorhanden. Angeboten werden insgesamt 41 Wohnungen mit 121 Wohnplätzen (Tabelle 45). Es gibt keine Einzelzimmer, nur 2er-, 3er- oder 4er-WGs, wobei die 3er-WGs überwiegen. Jede Wohnung hat einen gesonderten, je nach Grundriss in der Größe variierenden Abstellraum, was in den untersuchten Wohnheimen eine Ausnahme darstellt (Abbildung 163).

*„Das Wohnheim ist wie ein U geformt und jeder hat irgendwie zu jedem Kontakt. Manchmal läuft man durch den Innenhof und wird spontan in den Gemeinschaftsraum eingeladen.“  
(Bewohner, 25 Jahre, 3er-WG)*

Die Küchen sind grundausgestattet und bieten, anders als in vielen anderen Wohnheimen, sogar eine Spülmaschine. Sie haben Fenster zur natürlichen Belüftung und sind in den Eingangsbereich integriert.

Die Zimmer selbst weisen keine Grundausstattung außer elektrischer Beleuchtung (Lampen) und LAN-Anschluss auf. Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen sich um die Möbel für ihre Zimmer selbst kümmern, was bei dem Einzug einen erhöhten Aufwand und Mehrkosten bedeutet. Teilweise wurden in der Befragung die fehlenden rechten Winkel bei einigen Zimmerecken kritisiert, die mitunter das Aufstellen von Möbeln erschweren. Freies WLAN gibt es in den Gemeinschaftsräumen und im Innenhof. Jede Wohnung hat außerdem einen eigenen WLAN-Anschluss.

Die WG-Bewohnerinnen und -Bewohner müssen sich immer ein gemeinsames Bad teilen. Dies macht eine Umnutzung, beispielsweise zu einer Familienwohnung, einfacher und tut

der positiven Bewertung keinen Abbruch. Seniorengerechte Umnutzung ist bei den großenteils nichttragenden Leichtbauwänden gut möglich. Barrierefrei werden die Wohnungen durch die Zuwegung über Aufzüge. Der Komplex erreicht den ready-Standard, aber die Bäder sind wegen ihrer Größe nicht ohne Weiteres umbaubar.

Es gibt einen „Gemeinschaftsraum Lounge“ mit Sofa, Fernseher und Kicker (Abbildung 162). Der zweite „Gruppenraum Lernen“ soll eine ruhigere Atmosphäre gewährleisten. Er hat außerdem eine ebenerdige Anbindung an den Innenhof. Die Lernmöglichkeiten werden seitens der Bewohnerschaft zum Zeitpunkt der Befragung positiv beurteilt. Beide Räume haben eine kleine Teeküche, in der gegebenenfalls auch gekocht werden könnte. Der „Gartenhof“ hat eine teilüberdachte Fläche, die eine gemeinsame Nutzung auch bei schlechtem Wetter erlaubt. Zukünftig soll dort auch eine Outdoor-Sportmöglichkeit geschaffen werden.

*„Ich nutze gerne den Lernraum im Wohnheim, einfach um mal rauszukommen. Der Raum wird sehr gut angenommen“ (Bewohner, 25 Jahre, 3er-WG)*

## FLÄCHENANALYSE

Es existiert eine große Varianz an Grundrissen. Die Größen für die Gemeinschaftsflächen liegen zwischen 20,5m<sup>2</sup> bei den Wohnungstypen 7 (drei Personen) und 13 (zwei Personen) bis zu 37m<sup>2</sup> beim Wohnungstyp 11 (für zwei Personen, mit zusätzlich relativ großem Abstellraum). Die Aufteilung der individuellen, wohngemeinschaftlichen und hausgemeinschaftlichen Flächen liegt durchgängig auf dem Schnitt (Tabelle 46). Jedoch variieren die jeweiligen Flächenanteile innerhalb der einzelnen Wohngemeinschaften deutlich.

Tabelle 46 Flächenaufteilung Kassel.

GESAMTFLÄCHE	KASSEL	Ø PROJEKTE
BGF	6.040 m <sup>2</sup>	5.204 m <sup>2</sup>
FLÄCHENAUFTEILUNG Ø/Person	KASSEL	Ø PROJEKTE
GESAMTE WFL+NF <sup>1</sup>	27,1 m <sup>2</sup>	26,3 m <sup>2</sup>
 WFL - INDIVIDUELL <sup>1</sup>	19,3 m <sup>2</sup>	19,5 m <sup>2</sup>
 WFL - WOHNGEMEINSCHAFTLICH <sup>2</sup>	7,8 m <sup>2</sup>	7,3 m <sup>2</sup>
 WFL+NF - HAUSGEMEINSCHAFTLICH <sup>1</sup>	1,7 m <sup>2</sup>	2,2 m <sup>2</sup>

BGF: Bruttogeschossfläche, WFL: Wohnfläche, NF: Nutzfläche

<sup>1</sup> bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Einzelapartments sowie Wohngemeinschaften

<sup>2</sup> ausschließlich bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Wohngemeinschaften



Abbildung 162 Hausgemeinschaftlicher Raum, Kassel. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler]

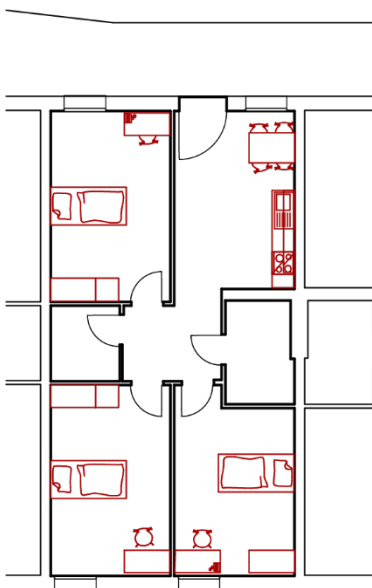


Abbildung 163 Grundriss  
Wohngemeinschaft, Kassel, M 1:200. [©  
DGJ Architektur GmbH]

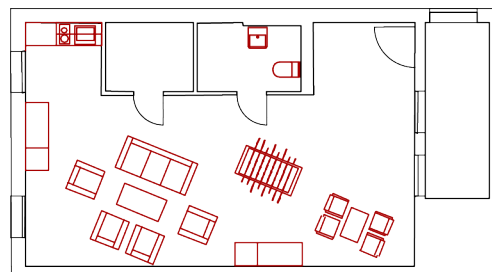


Abbildung 164 Grundriss  
hausgemeinschaftlicher Raum, Kassel, M  
1:200. [© DGJ Architektur GmbH]

## ALLTAG UND AKTIVITÄTEN

Die hausgemeinschaftlichen Räume werden für alle Aktivitäten bis auf Sport genutzt (Abbildung 166). Generell wird der Außenbereich für diverse Aktivitäten genutzt. Die Laubengänge werden, entgegen der ursprünglichen Intention des Betreibers („informeller Balkon“) eigentlich nur zum Rauchen genutzt. Als eine der Ursachen für die eingeschränkte Nutzung des Laubengangs kommt dessen räumliche Begrenzung in Frage, die als massive Mauer die

Aussicht zum Hof einschränkt und sich nachteilig auf die Aufenthaltsqualität dort auswirkt. Auch ist eine Nutzung dieses Bereichs mit Möbeln aus Gründen des Brandschutzes nur eingeschränkt möglich.



Abbildung 165 Gemeinschaftliche Küche einer Wohngemeinschaft, Kassel. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler]

Das Wohnheim bietet gute Möglichkeiten zum Arbeiten. Der angebotene Lernraum wird gerne genutzt. An dieser Stelle wird das Wohnheim überdurchschnittlich positiv beurteilt. Im „Martini-Quartier“ finden häufig gemeinschaftliche Aktivitäten statt. In keinem der Wohnheime wird häufiger zusammen gekocht als in Kassel (Abbildung 168). Auch die Aktivitäten wie Treffen und Beisammensein innerhalb der WG und mit externen Personen finden sehr häufig in den eigenen Wohnungen und auf den Gemeinschaftsflächen des Wohnheims statt, während man scheinbar außerhalb des Wohnheims kaum oder gar nicht mit anderen zusammenkommt. Dies unterstreicht, dass sich das Wohnheim besser als die meisten anderen Wohnheime dafür eignet, Gäste zu empfangen.

## VERGEMEINSCHAFTUNG

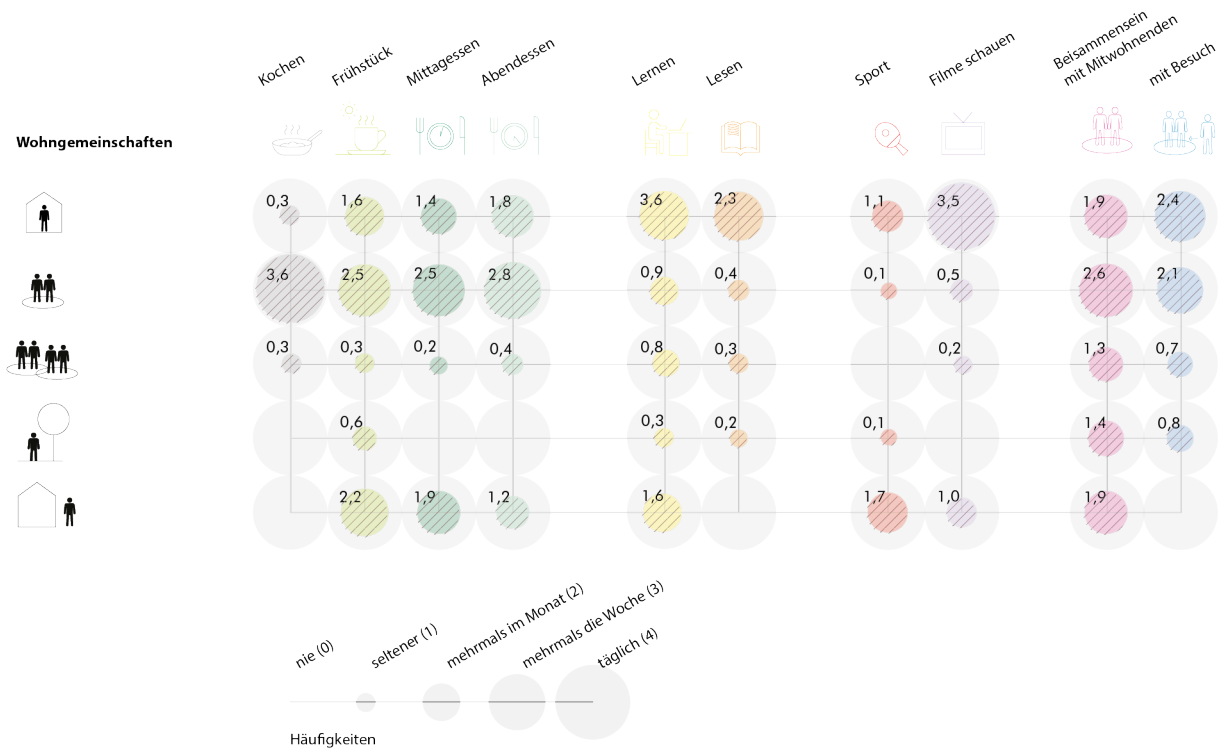


Abbildung 166 Aktivitäten in absoluten Häufigkeiten nach Ort / Raum, Kassel. [© DGJ Architektur GmbH]

In Sachen „Vergemeinschaftung“ hält sich das Studierendenwohnheim am oberen Rand des Mittelfelds. Trotz der guten räumlichen Voraussetzungen werden die Aktivitäten Lernen und Sport seltener in Gemeinschaft ausgeführt als im Durchschnitt aller Wohnheime (Abbildung 168). Alle anderen Aspekte liegen hingegen auf oder über dem Durchschnitt. Auffällig auch hier der hohe Wert für gemeinsames Kochen und Mittagessen (2,5). Besuch empfangen hat ebenfalls einen überdurchschnittlichen Wert von 2,2, was die These der guten Voraussetzungen für diese Form der Vergemeinschaftung stärkt.

In den Augen der Befragten ermöglicht das Wohnheim eher spontane Begegnungen als andere Wohnheime. Dabei spielen die gut einsehbaren und erreichbaren Gemeinschaftsräume, der zentrale Innenhof und der Laubengang als fördernde Faktoren eine wichtige Rolle.

Das Gemeinschaftsgefühl auf Ebene des gesamten Wohnheims ist durchschnittlich, damit jedoch nur mäßig ausgeprägt (Abbildung 167). Die Vergemeinschaftung innerhalb der Wohngemeinschaften wird tendenziell besser bewertet und liegt über dem Durchschnitt aller Wohnheime.

Für das Studierendenwohnheim „Martini-Quartier“ gaben einige Befragte an, bei Wohnheimpartys oder zwischendurch bei Zufallsbegegnungen viele Menschen kennengelernt zu haben, während andere eher das Gefühl hatten, isoliert zu sein. Mit dieser Vielfalt in der Wahrnehmung unterscheidet sich das Projekt in Kassel nicht von den anderen Wohnheimen.

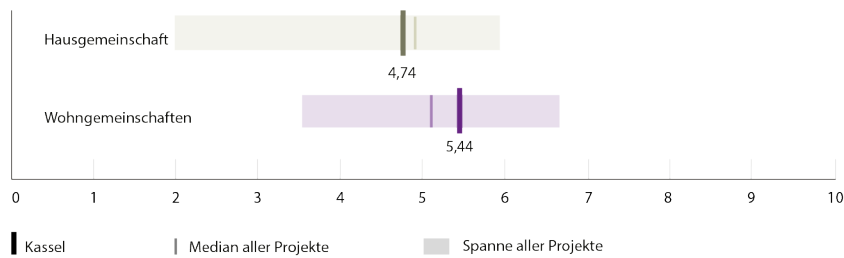


Abbildung 167 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Kassel. [© DGJ Architektur GmbH]

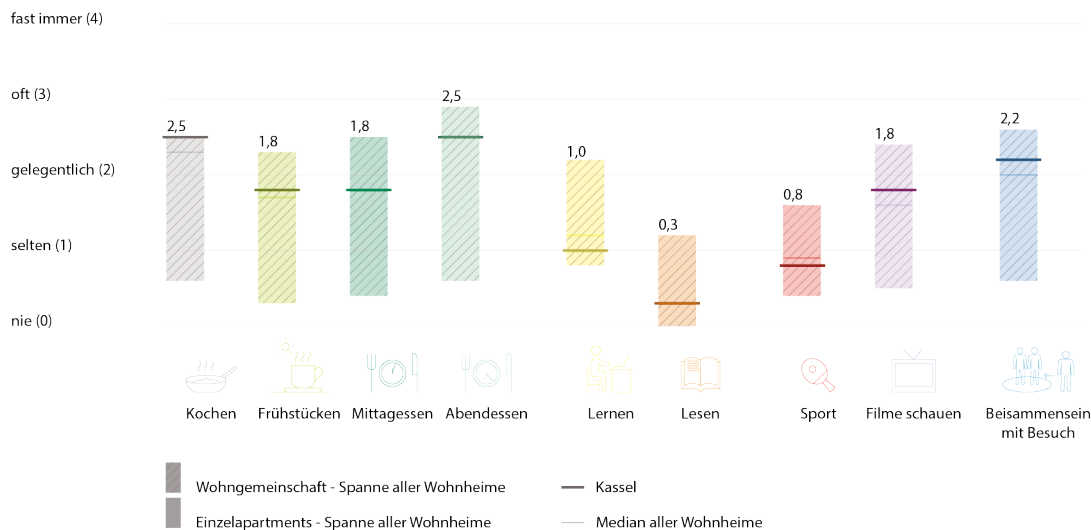


Abbildung 168 Vergemeinschaftung je Aktivität, Kassel. [© DGJ Architektur GmbH]

## WAHRNEHMUNG UND ZUFRIEDENHEIT

Die Bewohnerschaft ist insgesamt sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation, wobei der Wert etwa auf Höhe des Medians aller Wohnheime liegt (Abbildung 160). Nach den Einzelaspekten der Wohnqualität in den WGs befragt (Abbildung 169), schneidet die Aufenthaltsqualität besonders positiv ab, sowohl in den Individualräumen als auch bei den Gemeinschaftsflächen.

Mit den meisten Aspekten der Individualräume in den WGs sind die Bewohnerinnen und Bewohner größtenteils zufrieden, die Werte liegen dabei weitestgehend im Durchschnitt aller Wohnheime. Nur der Aspekt „Aussicht“ wird deutlich schlechter bewertet. Hier erreicht die Zufriedenheit bei den Individualräumen den niedrigsten Wert aller Wohnheime.

Bei der Beurteilung der Möblierung ist zu beachten, dass Bewohnerinnen und Bewohner ihre eigenen Möbel mitbringen müssen. Die Möblierung bzw. Ausstattung der Gemeinschaftsflächen wird positiver bewertet als die der Individualräume. Dies betrifft sicher auch die gute Ausstattung der Küchen, die, wie oben beschrieben, sogar eine eigene Spülmaschine haben.



Punktuell wurde in der Befragung angemerkt, dass die vorhandenen Kühlschränke für drei bis vier Personen in den WGs zu geringe Raumkapazitäten haben. Auch die Bewertung der Gemeinschaftsbereiche in den WGs fällt durchschnittlich positiv aus. Aber auch hier wird die Aussicht und zudem auch die Versorgung mit Tageslicht unterdurchschnittlich bewertet.

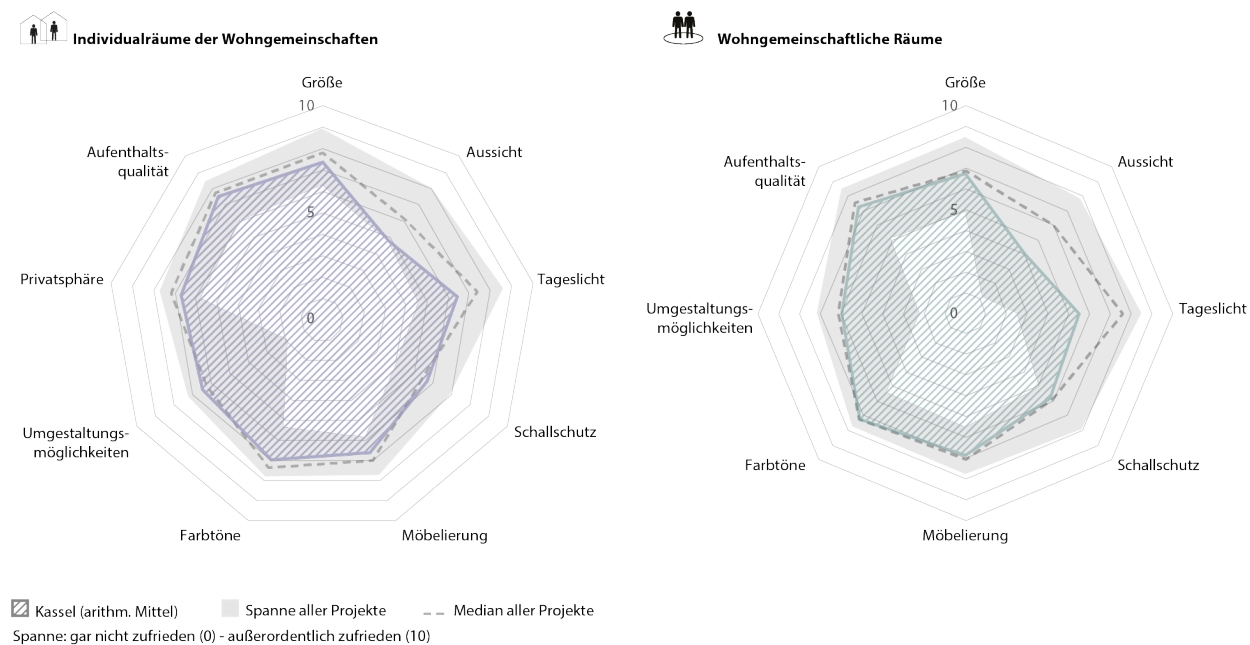


Abbildung 169 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Kassel. [© DGJ Architektur GmbH]

## Meschede



Abbildung 170 Außenansicht Meschede. [© TUD, Fachgebiet Entwerfen und Baukonstruktion]

Tabelle 47 Gebäudesteckbrief Meschede.

ORT	Steinstraße, Meschede
FERTIGSTELLUNG	2019
ARCHITEKTUR	Otte Nöcker Planung
VERWALTUNG	ZWEISTEIN Meschede
BGF	2.453 m <sup>2</sup>
WOHNPLÄTZE	33
WOHNEINHEITEN	29

SPEZIFIKA

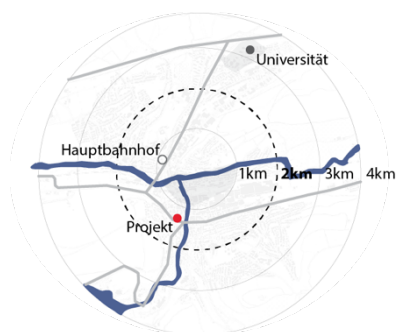
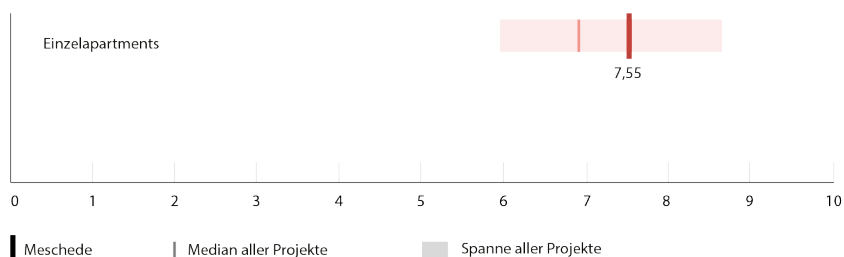


Abbildung 171 Verortung Meschede. [© DGJ Architektur GmbH]



Hinweis: In Meschede reichte die Anzahl der ausgefüllten Fragebögen für die Wohngemeinschaften nicht aus, um Statistiken zu ermöglichen. Es konnten daher lediglich Aussagen für die Einzelapartments gemacht werden.

Abbildung 172 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Meschede. [© DGJ Architektur GmbH]

Tabelle 48 Wohnungstypologie Meschede.

EINZELAPARTMENTS	
1 Bew.	26 WE
WOHNGEMEINSCHAFTEN	
2 Bew.	2 WE
3 Bew.	1 WE
4 Bew.	0 WE

Bew.: Bewohnerinnen und Bewohner, WE: Wohneinheiten

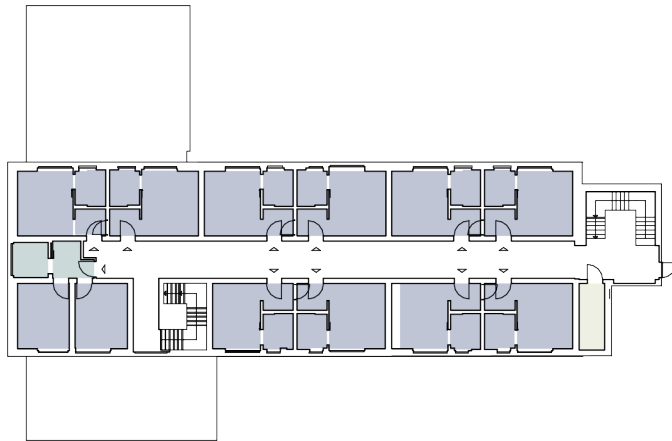


Abbildung 173 Grundriss Erdgeschoss, Meschede, M 1:500. [© DGJ Architektur GmbH]

Bei diesem Wohnheim handelt es sich um den Umbau eines ehemaligen Arbeitsamtes der Stadt Meschede, bei dem aus Kostengründen viel Altsubstanz erhalten wurde. Das Besondere ist hier die Umnutzung eines Nicht-Wohngebäudes zu einer Mischnutzung zwischen Wohnen und Arbeiten. Ein privater Träger realisierte die Sanierung mit Variowohnungen als Wohnnutzung für Auszubildende und Studierende sowie für eine eigene Büronutzung und baute die oberen Geschosse für eigene Büroräume aus. Außerdem wird perspektivisch ein „Mehrgenerationenhaus“ avisiert. Der Investor nennt das Gebäude – vermutlich aufgrund der charakteristischen Erscheinungsweise zweier übereinandergestellter Riegel – „Zweistein“ (Abbildung 170). Die Gesamtzufriedenheit in den Einzelapartments ist hoch und überdurchschnittlich (Abbildung 172).

#### DER GEBAUTE RAUM: ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

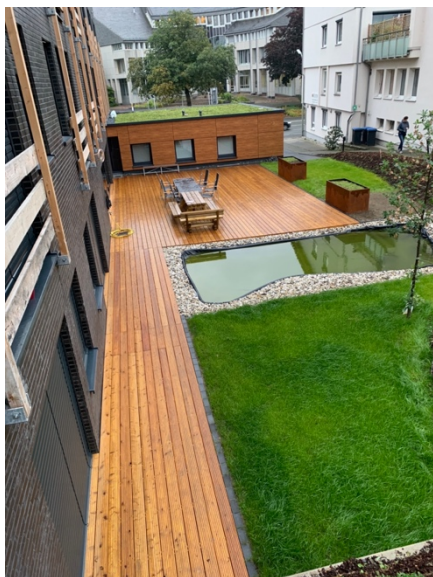


Abbildung 174 Vielfältig gestalteter Außenbereich, Meschede. [© Ulrich Schulte-Sprenger]

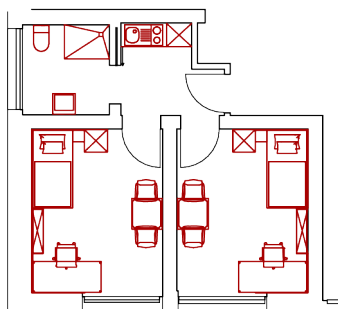


Abbildung 175 Grundriss Wohngemeinschaft, Meschede, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]

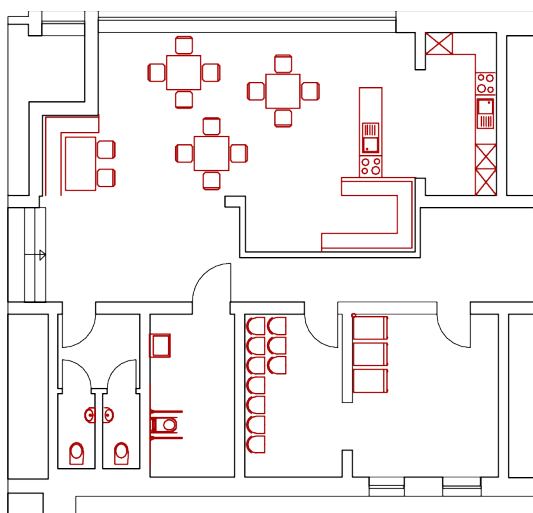


Abbildung 176 Grundriss Gemeinschaftsraum, Meschede, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]

Tabelle 49 Gemeinschaftsraum Meschede.

GEMEINSCHAFTSRAUM	
FLÄCHE	134 m <sup>2</sup>
LAGE	Erdgeschoss
AUSSTATTUNG	Bestuhlung, Küche, Abstellraum und WCs mit angrenzender Terrasse





Durch den Umbau hat die Stadt Meschede an prominenter Stelle am Ortseingang, in der Nähe des Zentrums (Abbildung 171), wieder ein architektonisch durchdachtes Ensemble erhalten, das einen 16 Jahre alten Verfall des Altbestands behoben hat. Die Universität liegt ungefähr zwei Kilometer entfernt. Der Bau hat ein Sockelgeschoss mit gemeinschaftlich genutzten Flächen und Terrasse, auf das im 90-Grad-Winkel ein viergeschossiger Baukörper aufsetzt. Die Terrasse schließt an eine Grünfläche mit Hochbeeten, Teich und Rasen an, bietet Tische und Stühle zum Verweilen und kann von allen genutzt werden. Ein relativ großer und immer frei zugänglicher Gemeinschaftsraum (Abbildung 176) befindet sich direkt im Eingangsbereich und ist daher Bestandteil des täglichen Wohnerlebnisses der Bewohnerschaft (Tabelle 49). Charakteristisch ist die Klinkerfassade. Das Gebäude erreicht KfW-55-Standard mit Lüftungsanlage und Wärmerückgewinnung und die PV-Anlage auf dem Dach und wurde durch das Siegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ des NaWoh ausgezeichnet.

Unter den insgesamt 33 Wohnplätzen überwiegen Einzelapartments (Tabelle 48). Es gibt nur 7 Plätze in Wohngemeinschaften (Abbildung 175). Im Allgemeinen wurden jeweils drei ehemalige Büroräume zu je zwei getrennten Einzelapartments zusammengeschlossen (Abbildung 175). Diese könnten bei Umnutzung zu einer Wohnung zusammengefügt werden. Eine Nachnutzung durch Seniorinnen und Senioren wurde bereits im Entwurf des Umbaus mit eingeplant, was bei einem Mauerwerkmassivbau, der die Variabilität eher einschränkt, nicht selbstverständlich ist. So wurden beispielsweise Sollbruchstellen für mögliche Türdurchbrüche und ein anpassbares Deckensystem vorgesehen und die Gebäudeleittechnik angepasst. Auch einzelne Badezimmer können zu Küchen umgenutzt werden. Die Badezimmer sind barrierefrei.

Die einzelnen Wohnungen sind vollmöbliert (Bett, Schreibtisch, Kleiderschrank) und mit einer Küchenzeile ausgestattet, die in den Wohnbereich übergeht und auch von dort durch die bodentiefen Fensterflächen beleuchtet wird. Jedes Einzelapartment verfügt über ein eigenes Bad.

## FLÄCHENANALYSE

Tabelle 50 Flächenaufteilung Meschede.

GESAMTFLÄCHE	MESCHEDA	Ø PROJEKTE
BGF	2.453 m <sup>2</sup>	5.204 m <sup>2</sup>
FLÄCHENAUFTEILUNG Ø 	MESCHEDA	Ø PROJEKTE
GESAMTE WFL+NF <sup>1</sup>	16,2 m <sup>2</sup>	26,3 m <sup>2</sup>
 WFL - INDIVIDUELL <sup>1</sup>	25,2 m <sup>2</sup>	19,5 m <sup>2</sup>
 WFL - WOHNGEMEINSCHAFTLICH <sup>2</sup>	3,9 m <sup>2</sup>	7,3 m <sup>2</sup>
 WFL+NF - HAUSGEMEINSCHAFTLICH <sup>1</sup>	4,1 m <sup>2</sup>	2,2 m <sup>2</sup>

BGF: Bruttogeschossfläche, WFL: Wohnfläche, NF: Nutzfläche

<sup>1</sup> bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Einzelapartments sowie Wohngemeinschaften

<sup>2</sup> ausschließlich bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Wohngemeinschaften

Die Apartments sind im Schnitt ungefähr 25m<sup>2</sup> groß und damit deutlich größer als im Schnitt aller Wohnprojekte (Tabelle 50). Der für die Anzahl an Bewohnerinnen und Bewohner großzügiger Gemeinschaftsraums (Abbildung 176) im EG und die große Terrasse mit Grünfläche erhöht den hausgemeinschaftlichen Flächenanteil, der mit 4,1m<sup>2</sup> oberhalb des Schnitts der gesamten Projekte liegt. Wie die Annahme dieser Hausgemeinschaftsflächen durch die Bewohnerschaft zeigt, wurde hier scheinbar das richtige Größenmaß getroffen, von dem sich die Bewohnerinnen und Bewohner gut angesprochen fühlen, weder zu groß und unübersichtlich noch zu klein und daher in den Nutzungsvarianten nicht eingeschränkt.



ALLTAG UND AKTIVITÄTEN

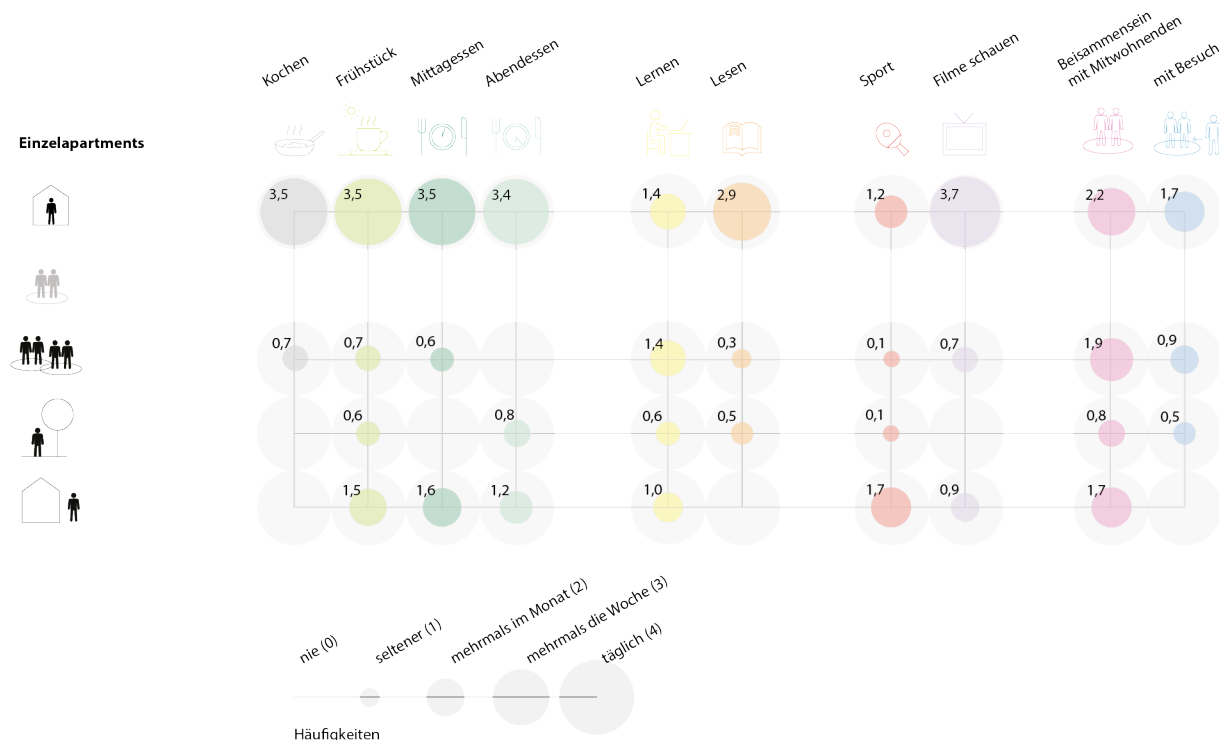
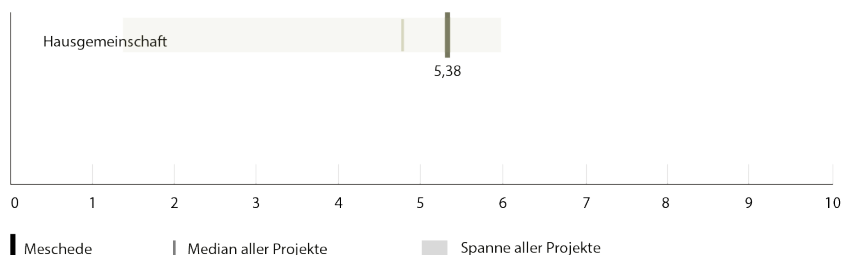


Abbildung 177 Aktivitäten in absoluten Häufigkeiten nach Ort / Raum, Meschede. [© DGJ Architektur GmbH]

Das Wohnheim eignet sich laut der Befragten deutlich schlechter als die meisten anderen Wohnheime dazu Gäste zu empfangen (Abbildung 177). Es gibt keine WG-Küchen oder separate, kleinere Gemeinschaftsräume, die eine solche Nutzung mit kleineren Gruppen begünstigen würden. Der offene Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss ist auf Grund fehlender Privatsphäre dafür ungeeignet. Nach Auffassung der Befragten begegnet man sich im Wohnheim zufällig, mehr als das in den meisten anderen Wohnheimen der Fall ist, was mutmaßlich eben auch an dem offenen, gut einsehbaren und stark frequentierten Gemeinschaftsbereich im Eingangsbereich liegt.



Hinweis: In Meschede reichte die Anzahl der ausgefüllten Fragebögen für die Wohngemeinschaften nicht aus, um Statistiken zu ermöglichen. Es konnten daher lediglich Aussagen für die Einzelapartments gemacht werden.

Abbildung 178 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Meschede. [© DGJ Architektur GmbH]

### VERGEMEINSCHAFTUNG

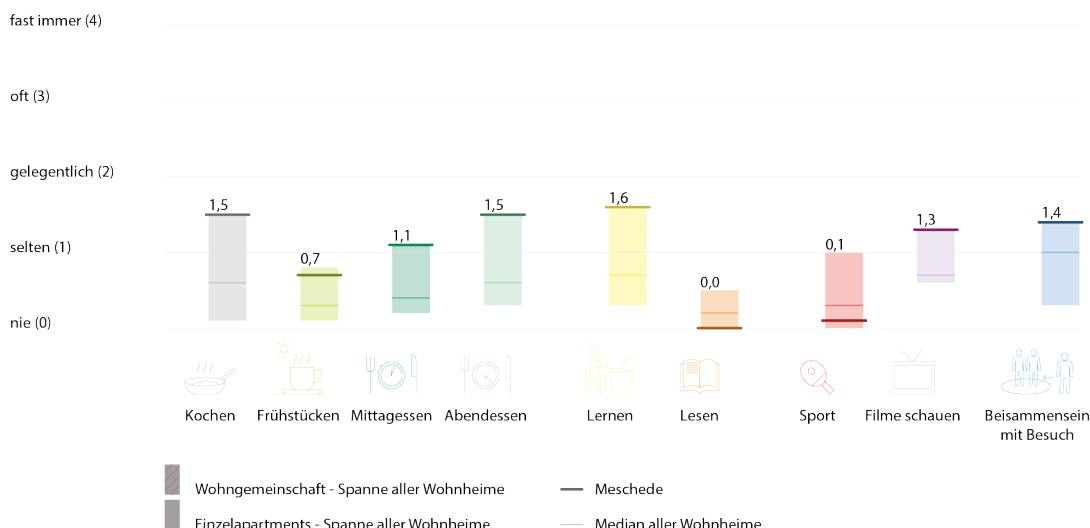


Abbildung 179 Vergemeinschaftung je Aktivität, Meschede. [© DGJ Architektur GmbH]

Laut der Befragungsergebnisse finden die Befragten, dass sie gut zueinander passen. Hier sind die Werte besser als bei anderen Wohnheimen. Dazu passt, dass die Hausgemeinschaft von den Befragten als eng und gut bewertet wird, auch hier bessere Werte als in den meisten anderen Wohnheimen erzielt werden (Abbildung 178). Mit dafür verantwortlich kann sein, dass es viele Einzelapartments gibt und die Bewohnerinnen und Bewohner gegebenenfalls ein größeres Bedürfnis haben, mit anderen in Kontakt zu treten. So unternehmen gerade die Mehrheit der Bewohnerschaft, die in Einzelapartments leben, mehr mit der Hausgemeinschaft (gemeinsame Aktivitäten) als in irgendeinem anderen Wohnheim. Es wird häufiger zusammen gekocht und gegessen. Neben dem einsehbaren Gemeinschaftsbereich und dem Garten (Grillmöglichkeit und Sitzmöbel) liegt es eventuell auch an der überschaubaren Anzahl an Wohnheimplätzen insgesamt.

Der Betreiber versucht, die Bewohnerschaft über eine „Club-Modell“ zu gemeinschaftlichen Aktivitäten zu animieren. Allerdings muss man für die Mitgliedschaft im „Kasino Klub“ einen Mitgliedsbeitrag zahlen, was gegebenenfalls eine gewissen Hemmschwelle darstellen kann. Wenn damit eigentliche Grundleistungen, wie „Reinigung deines Apartments“ oder „Übernahme turnusmäßige Reinigungen für Gemeinschaftsflächen und Außenanlagen“, an die Mitgliedschaft im Club gebunden sind, stellt dies einen (finanzielle) Barriere dar.

## WAHRNEHMUNG UND ZUFRIEDENHEIT

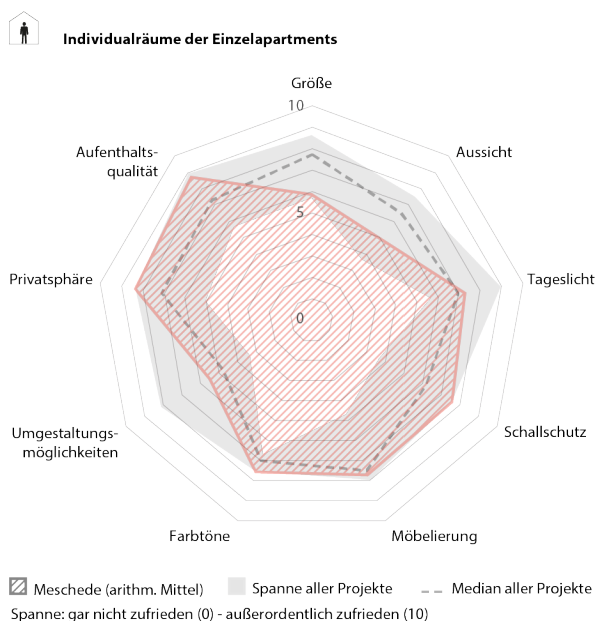


Abbildung 180 Wohnzufriedenheit der  
Bewohnerschaft nach Aspekten, Meschede. [© DGJ  
Architektur GmbH]

Die Befragten sind überdurchschnittlich zufrieden und fühlen sich auch überdurchschnittlich wohl in dem Wohnheim „Zweistein“. Die Zufriedenheit mit den Einzelapartments ist hoch und bei vielen abgefragten Aspekten überdurchschnittlich (Abbildung 180). Unter anderem scheinen die Themen „Schallschutz“ und „Privatsphäre“ deutlich besser gelöst zu sein als in den anderen Wohnheimen. Hier erzielt Meschede Spitzenpositionen. Privatsphäre, Schallschutz und Farbtöne erreichen Maximalwerte. Die Aufenthaltsqualität in den Einzelapartments wird ebenfalls als sehr hoch bewertet und das trotz einer nur durchschnittlichen Zufriedenheit mit deren Größe. Auch Umgestaltungsmöglichkeiten in den Einzelapartments werden überdurchschnittlich bewertet. Vorhandene Möbel der Grundausstattung können eingelagert werden, falls die Bewohnerinnen und Bewohner lieber eigene Möbel mitbringen möchten.

## Wuppertal-Griffenberg



Abbildung 181 Außenansicht Wuppertal. [© Sigurd Steinprinz, Düsseldorf/ACMS Architekten GmbH]

Tabelle 51 Gebäudesteckbrief Wuppertal.

ORT	Max-Horkheimer-Straße, Wuppertal
FERTIGSTELLUNG	2020
ARCHITEKTUR	ACMS Architekten
VERWALTUNG	Hochschul-Sozialwerk Wuppertal
BGF	5.465 m <sup>2</sup>
WOHNPLÄTZE	132
WOHNEINHEITEN	63

SPEZIFIKA

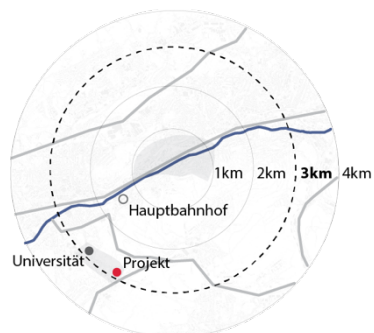


Abbildung 182 Verortung Wuppertal. [© DGJ Architektur GmbH]

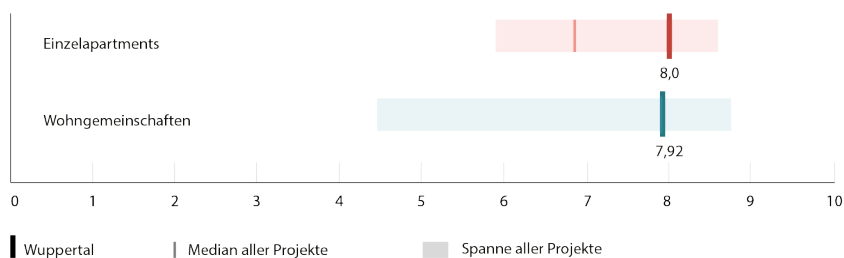


Abbildung 183 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Wuppertal. [© DGJ Architektur GmbH]

Tabelle 52 Wohnungstypologie Wuppertal.

EINZELAPARTMENTS	
1 Bew.	28 WE
WOHNGEMEINSCHAFTEN	
2 Bew.	22 WE
4 Bew.	9 WE
6 Bew.	4 WE

Bew.: Bewohnerinnen und Bewohner, WE: Wohneinheiten

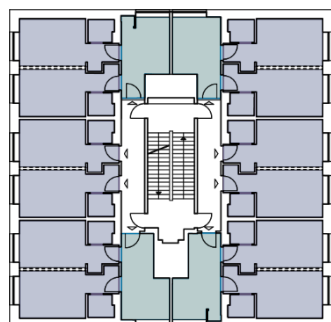


Abbildung 184 Grundriss Regelgeschoss, Wuppertal, M 1:500. [© DGJ Architektur GmbH]



Charakteristisch für das Wohnheim Wuppertal-Griffenberg ist die Hanglage auf einem schmalen Grundstück, die genutzt wurde, um Erschließungen von Gemeinschafts- und Individualflächen zu trennen. So können Gemeinschaftsflächen bespielt werden, ohne die eigentlichen Wohnräume in Mitleidenschaft zu ziehen. Sich durch die Bebauung bildende Terrassen wurden teilweise mit gemeinschaftlich nutzbaren Flächen für „urban gardening“ fruchtbar gemacht. Die erwirtschafteten „Erträge“ können die Studierenden selbst nutzen. Aus einem größeren, sechsgeschossigen Solitär-Punkthaus und vier dreigeschossigen Blöcken in gleicher Bauweise bildet sich ein kleines „Campus-Ensemble“, das mit seiner Einbettung in eine grüne Umgebung auch im Außenraum viele Gemeinschaftsflächen bietet. Das Hochschul-Sozialwerk befördert eine gut strukturierte und organisierte Tutorenschaft für seine Wohnheime, so auch für Wuppertal-Griffenberg. Es wird viel Aufwand in die transparente Information über Ansprechpartnerinnen und -partner, gemeinsame Veranstaltungen und Vernetzung gesteckt, was allgemein bei der Bewohnerschaft gut ankommt. Zum Zeitpunkt der Befragung gab es in diesem Wohnheim ein ausgeprägtes Gemeinschaftsgefühl und hohe Zufriedenheit (Abbildung 183).

#### DER GEBAUTE RAUM: ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU



Abbildung 185 Außenraumgestaltung Wuppertal. [© Sigurd Steinprinz/ACMS Architekten GmbH]



Tabelle 53 Gemeinschaftsraum Wuppertal.

GEMEINSCHAFTSRAUM 1-3	
FLÄCHE	insg. 174 m <sup>2</sup>
LAGE	Erdgeschoss
AUSSTATTUNG	Bestuhlung, Abstellraum und WCs



Abbildung 186 Grundriss Wohngemeinschaft (links) und Einzelapartment (rechts), Wuppertal, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]

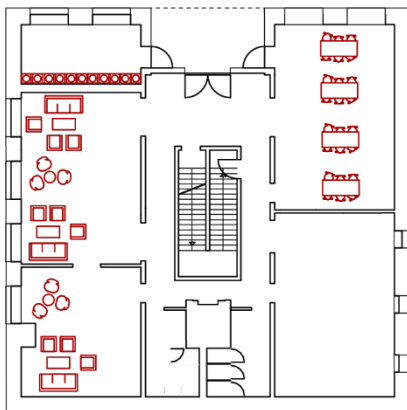


Abbildung 187 Grundriss Gemeinschaftsraum, Erdgeschoss, Wuppertal, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]

Das Wohnheim liegt in unmittelbarer Nähe zur Bergischen Universität Wuppertal, aber etwas abseits vom Stadtzentrum (Abbildung 182). Der Einsatz von Schotten mit Mischung aus Skelett- und Massivbau macht den Bau flexibel in der Nachnutzung, insbesondere im Solitär. Das Tragwerk wurde reduziert (Spannbetonhohldielen) und Versorgungsschächte gebündelt. In den Individualräumen wurden waagrecht verlaufende Versorgungsschächte als Medienkanäle angebracht, die bei einer Nachnutzung einfacher versetzt werden können als bei Unterputzverlegung. Barrierefreiheit wird durch Aufzüge sichergestellt. Die Einzelapartments im Solitär sind über die Gemeinschaftsflächen zu verschiedenen großen

Wohngemeinschaftsformen zusammenschaltbar. Unterschiedliche Gemeinschaftsflächen mit abgestufter Zugänglichkeit (für alle zugänglich, wie die Waschküche oder Veranstaltungsräume im Solitär (Abbildung 187), oder nur für die Bewohnerschaft der WGs zugänglich, wie Gemeinschaftsküchen) gibt es in allen fünf Baukörpern (Tabelle 54).

Ein zentrales Treppenhaus erschließt die Wohnflächen im Inneren der Hanghäuser. Die Helix-Struktur des Treppenhauses sorgt für die vorgeschriebenen Rettungswege. Von außen werden die Individualräume der Blockhäuser über einen außenliegenden Steg im höhergelegenen Erdgeschoss vom Garten aus zugänglich und entlasten damit den Flächenverbrauch von Verkehrsflächen im Inneren. Vor den Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss des Solitärs gibt es Terrassen, die von der Zuwegung zu den Individualräumen getrennt sind.

Vor die Holztafelelemente der Fassade mit Öffnungen für die Lüftungsanlage wurden gefaltete Bleche verhängt, die teilweise perforiert sind und ansatzweise als Licht- und Sichtschutz in die bodentiefen Fensterflächen hineinragen. Die einzelnen, vorgefertigten Fassadenelemente sind haushoch vor Ort montiert worden.

Im Solitär und innerhalb der Hanghäuser gibt es unterschiedlich angelegte Grundrisse. 132 Wohnplätze sind hauptsächlich 2er- und 4er-WGs angegliedert (Tabelle 52, Abbildung 186), die durch einen Gemeinschaftsraum mit Küche verbunden sind. Es gibt aber auch einige Einzelapartments, bei denen die Küche vom Schlafbereich komplett abgetrennt ist. Die größten WGs (6 Bewohnende) liegen im dritten und vierten Geschoss des Solitärs. Hier sind die Individualräume nur über die Gemeinschaftsfläche mit Küche erreichbar. Auch in den Wohngemeinschaften verfügen jede Bewohnerin und jeder Bewohner über ein eigenes Bad, das als vorgefertigte Nasszelle im Bau eingesetzt wurde. Die Bäder sind relativ klein und haben keine Tageslichtversorgung, sind aber komfortabel und schützen die Privatsphäre. Die Vorfertigung schränkt, wie in anderen Projekten, die Anpassbarkeit der Bäder bei Umnutzung etwas ein. Alle Zimmer sind mit Parkett ausgestattet, das mit Sichtbeton an einigen Decken und Wänden kombiniert ist. Die Möblierung ist fest installiert und kann kaum angepasst werden. Kleine Ergänzungen sind möglich.




Die Anlage erzielt Passivhausstandard und wurde mit dem DGNB-Siegel „Nachhaltiges Gebäude DGNB Zertifikat in Gold“ zertifiziert. Das Hochschul-Sozialwerk Wuppertal, ist eine der wenigen Betreiberinnen der Untersuchung, die mit diesem Nachhaltigkeitsaspekt bewusst bei der Zielgruppe werben.

## FLÄCHENANALYSE

Tabelle 54 Flächenaufteilung Wuppertal.

GESAMTFLÄCHE	WUPPERTAL	Ø PROJEKTE
BGF	2.719 m <sup>2</sup>	5.204 m <sup>2</sup>

FLÄCHENAUFTEILUNG Ø/Person	WUPPERTAL	Ø PROJEKTE
GESAMTE WFL+NF <sup>1</sup>	26,7 m <sup>2</sup>	26,3 m <sup>2</sup>
 WFL - INDIVIDUELL <sup>1</sup>	20,0 m <sup>2</sup>	19,5 m <sup>2</sup>
 WFL - WOHNGEMEINSCHAFTLICH <sup>2</sup>	8,5 m <sup>2</sup>	7,3 m <sup>2</sup>
 WFL+NF - HAUSGEMEINSCHAFTLICH <sup>1</sup>	1,3 m <sup>2</sup>	2,2 m <sup>2</sup>

BGF: Bruttogeschossfläche, WFL: Wohnfläche, NF: Nutzfläche

<sup>1</sup> bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Einzelapartments sowie Wohngemeinschaften

<sup>2</sup> ausschließlich bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner von Wohngemeinschaften

Die Größe der Individualräume wurde in der Befragung mehrfach gelobt, obwohl der Bewohnerschaft an dieser Stelle im Prinzip kaum größere Flächen als im Schnitt aller Wohnheime zur Verfügung steht (Tabelle 54). Insgesamt stechen in Wuppertal-Griffenberg keine Werte der Flächenanalyse nennenswert hervor. Die Durchschnittswerte der hausgemeinschaftlichen Flächen liegen etwas unter dem Schnitt.

ALLTAG UND AKTIVITÄTEN

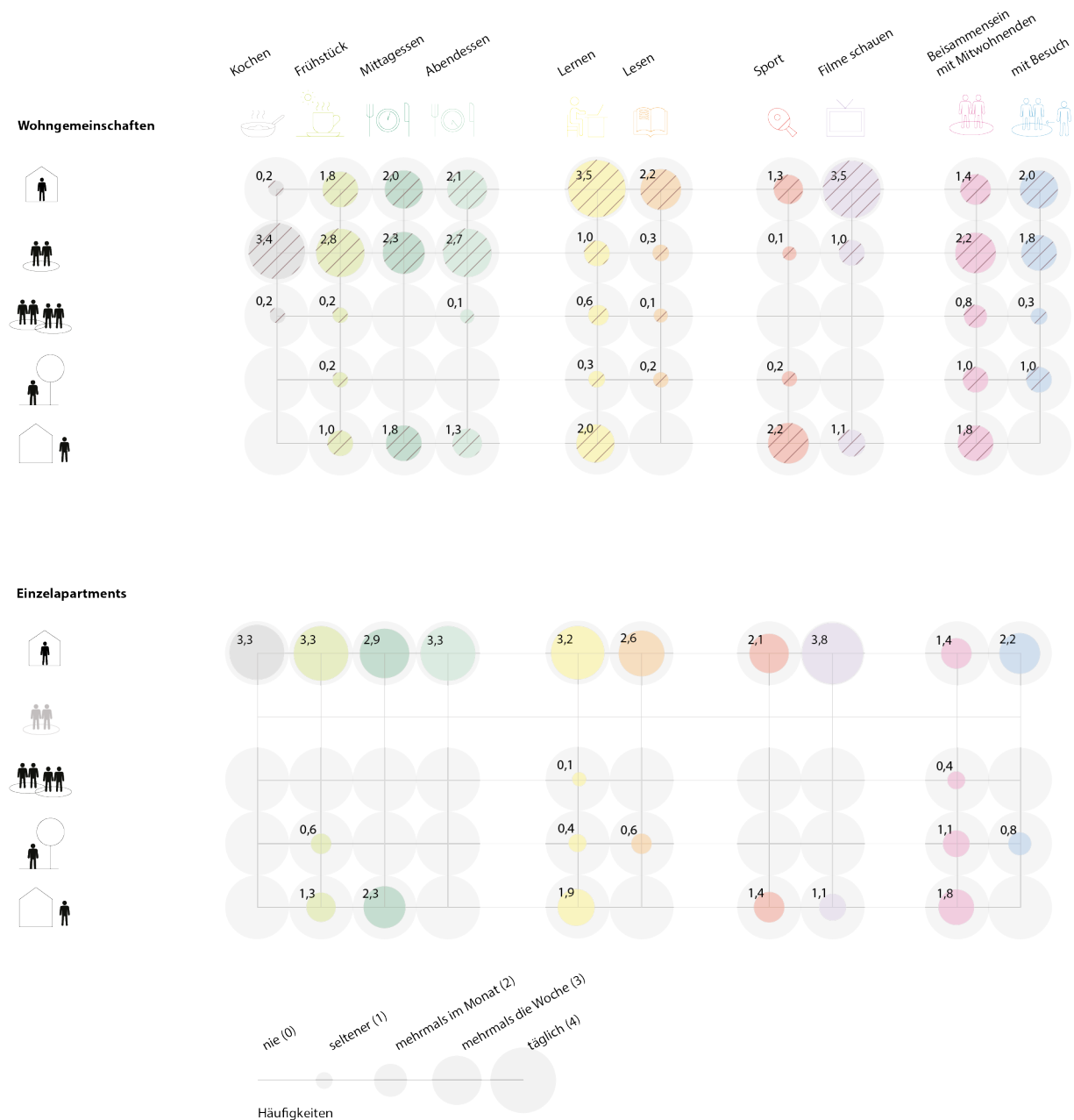


Abbildung 188 Aktivitäten in absoluten Häufigkeiten nach Ort / Raum, Wuppertal. [© DGJ Architektur GmbH]

Die Möglichkeiten zum Arbeiten werden im Wuppertaler Wohnheim besonders gut eingeschätzt, besser als in allen anderen Wohnheimen (Abbildung 188). Das liegt neben den dafür gut geeigneten Zimmern im jeweiligen Individualbereich auch an dem gemeinschaftlich nutzbaren Lernraum. Das Wohnheim eignet sich auch überdurchschnittlich gut dafür Gäste zu empfangen, was vermutlich auch an der positiv bewerteten Größe der Individualräume und Gemeinschaftsküchen liegt. Die Gemeinschaftsräume des Hauses werden insgesamt allerdings weniger genutzt als in anderen Wohnheimen, was auch damit zusammenhängt, dass

sie nicht durchgehend geöffnet sind, sondern von Tutoren bespielt werden. Der gemeinschaftliche Außenraum und die Terrassen werden bei gutem Wetter gerne genutzt. Es wird bei der Bewohnerschaft der Einzelapartments geschätzt, dass man durch die räumliche Trennung von Schlafbereich und Küche auch einzelne Aktivitäten räumlich voneinander trennen kann (Arbeiten und Kochen).

„Das war mir persönlich sehr wichtig, dass es nicht ein Raum mit allem drin ist, sondern so eine Art Vorraum mit der Küche, was man auch zu machen kann. So hat man auch die Vision von einer 2-Zimmer-Wohnung.“ (Bewohner, 27 Jahre, Einzelapartment)

VERGEMEINSCHAFTUNG

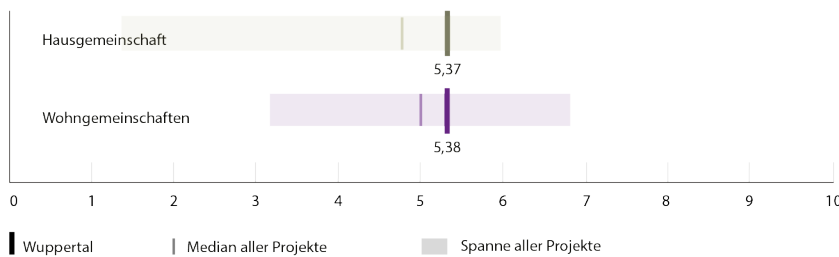


Abbildung 189 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Wuppertal. [© DGJ Architektur GmbH]

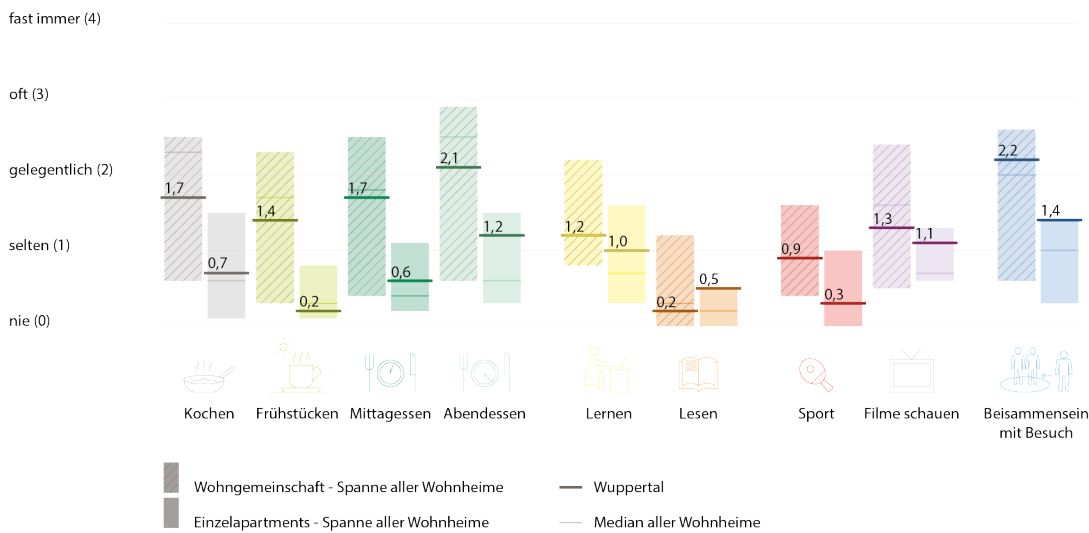


Abbildung 190 Vergemeinschaftung je Aktivität, Wuppertal. [© DGJ Architektur GmbH]

Das Gemeinschaftsgefühl im Wohnheim und innerhalb der WGs ist überdurchschnittlich ausgeprägt (Abbildung 189), was auch an dem Engagement der Wohnheimtutorinnen und -tutoren liegen kann. In den kleineren Gebäuden entsteht leichter ein Gemeinschaftsgefühl auf Hausebene als im Solitär. In den 4er-WGs scheint das Gemeinschaftsgefühl am größten zu sein. Es gibt Freundschaftskreise auch über die WGs hinweg auf das gesamte Wohnheim ausgedehnt.

„Hier in den kleineren Gebäuden ist es deutlich persönlicher als im großen Haus. Hier teilen sich vier Parteien ein Treppenhaus, so dass man sich auch immer mal kennenlernt.“ (Bewohnerin, 25 Jahre, 4er-WG)

## WAHRNEHMUNG UND ZUFRIEDENHEIT

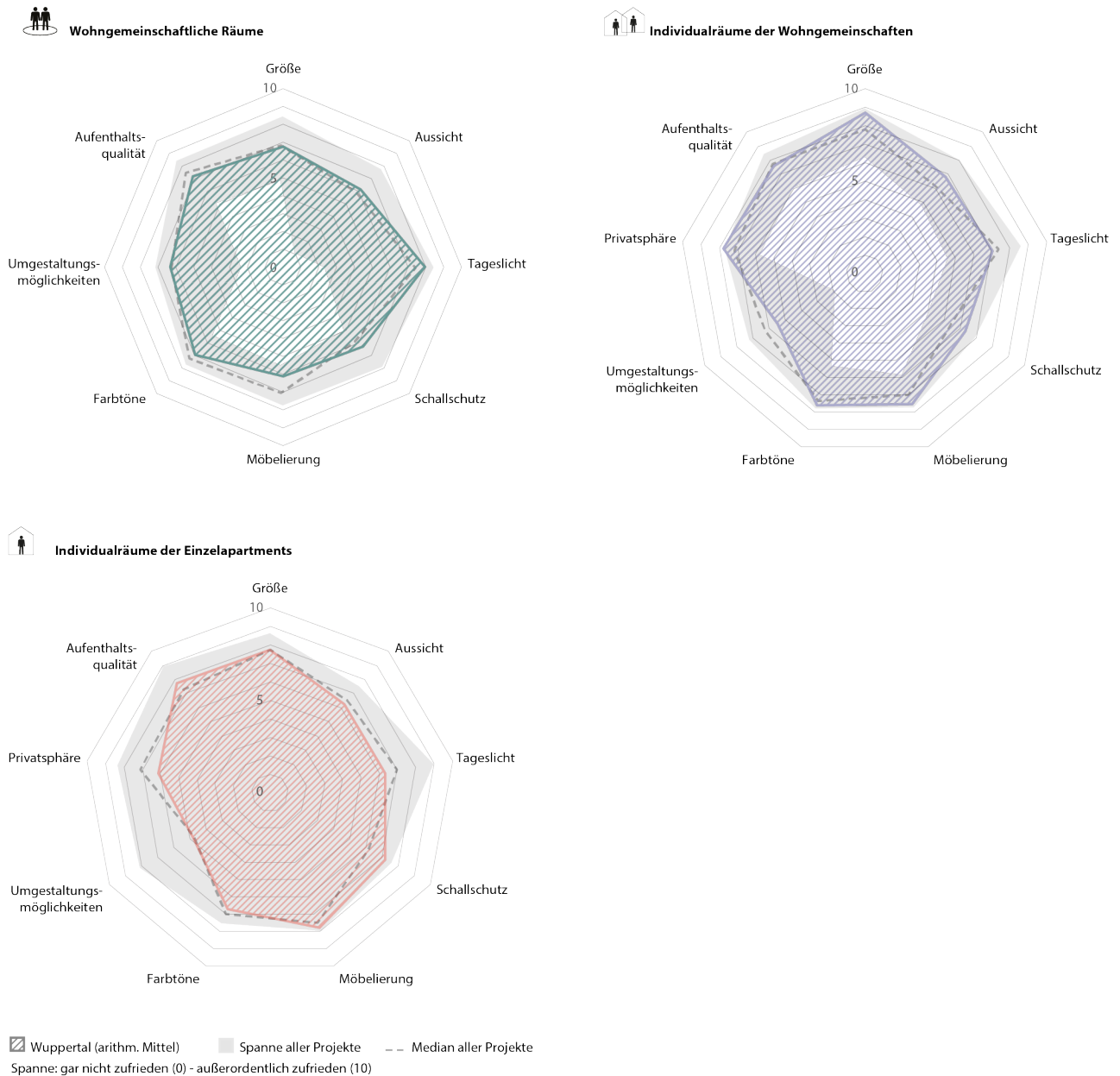


Abbildung 191 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Wuppertal. [© DGJ Architektur GmbH]

Die hohe Variation der Grundrisse sorgt für unterschiedliche Bewertungen der Wohnzufriedenheit nach Aspekten (Abbildung 191). Beispielsweise werden die Küchen in den 4er-WGs teilweise als zu langgezogen wahrgenommen, die Raumaufteilung als unvorteilhaft, während die Gesamtzufriedenheit in den Einzelapartments überdurchschnittlich hoch ist, insbesondere mit Einzelaspekten wie dem eigenen Bad, dem Parkettboden und den bodentiefen



Fenstern mit Blick ins Grüne. In kaum einem anderen Wohnheim sind die Bewohnerinnen und Bewohner in den Einzelapartments zufriedener, was auch daran liegen kann, dass die Küche räumlich getrennt ist von dem Schlafbereich. Der Schallschutz, der in vielen anderen Wohnheimen problematisch ist, ist in diesem Wohnheim nach Wahrnehmung der Befragten recht gut gelöst, was sich insbesondere in den Einzelapartments durch eine hohe Zufriedenheit mit diesem Aspekt auszeichnet. Analog dazu fühlen sich diese auch ausgesprochen wohl im Wohnheim, deutlich überdurchschnittlich. Damit sticht das Wohnheim hervor, denn normalerweise fühlen sich die Bewohnerinnen und Bewohner der Einzelapartments weniger wohl als in den Wohngemeinschaften. In den geteilten Apartments ist die Gesamtzufriedenheit ebenfalls hoch, liegt jedoch im Durchschnitt aller Wohnheime. Die Zufriedenheit ist in allen WG-Typen ähnlich hoch. Die Aufenthaltsqualität wird in den WG-Küchen der 6er-WGs am höchsten bewertet. Sie sind großzügig bemessen und gut ausgestattet. Die Gemeinschaftsbereiche der WGs werden wegen ihrer guten Versorgung mit Tageslicht und der guten Aussicht gelobt. In den Individualräumen können die bodentiefen Fenster punktuell zu Problemen mit der Privatsphäre führen, insbesondere im Erdgeschoss. Dass sich die Fenster nicht kippen lassen, weil aus energetischen Gründen eine dauerhafte Spaltlüftung vermieden werden soll, schränkt für einige Befragte den Komfort ebenfalls ein. Wie auch in vielen anderen Wohnheimen wird die geringe Anzahl an Waschmaschinen kritisiert.

Die Bewohnerschaft der WGs ist mit fast allen Aspekten der Individualräume mindestens durchschnittlich, häufig sogar überdurchschnittlich zufrieden. Auffällig ist die hohe Zufriedenheit mit der Größe der Individualräume, ähnlich wie bei den Einzelapartments. Verschiedene WG-Größen können also durchaus ähnliche Zufriedenheitswerte erzielen. Es lässt sich nicht pauschal sagen, dass eine bestimmte Anzahl von Mitbewohnenden ein pauschales Optimum sei.

## FRAGEBOGEN DER HAUPTERHEBUNG

# Befragung zur Wohnsituation in den Vario-Wohnheimen

## ARCHITEKTURSOZIOLOGISCHE EVALUIERUNG DER VARIO-MODELLGEBÄUDE

Liebe Studierende, liebe Azubis,

herzlich willkommen zur Befragung im Forschungsprojekt VARIO. Durch deine Teilnahme hilfst du mit, das Leben im Wohnheim zu verbessern und zukünftiges studentisches Wohnen noch stärker an den Bedürfnissen junger Menschen auszurichten.

Die Befragung dauert nur ca. 15 Minuten und beinhaltet Fragen zu deiner Wohnpraxis und deiner Wohnumgebung. Da es um deine persönlichen Einschätzungen geht, gibt es keine richtigen oder falschen Antworten. Wenn du bei einer Frage nicht sicher bist, kreuze bitte das an, was am besten passt.

Für mehr Informationen zum Forschungsprojekt kannst du [hier](#) klicken. Bei Fragen erreichst du uns unter [info@wohnheimbefragung.de](mailto:info@wohnheimbefragung.de)

Das VARIO-Forschungsteam

Bevor wir anfangen, stimme bitte der Verarbeitung deiner Daten zu:

Ich stimme zu, dass meine Angaben gemäß den [hier](#) aufgeführten Datenschutzbestimmungen verarbeitet werden.

### F1: In welchem Wohnheim wohnst du?

- Berlin - Dauerwaldweg (Grunewald)
- Berlin - Ludwig-Renn-Straße (Marzahn)
- Bochum - Laerheidestraße
- Bremerhaven - Heinrichstraße
- Chemnitz - Brühl
- Erfurt - Nordhäuser Straße 78 (ehem. Zahnklinik)
- Erfurt - Nordhäuser Straße 79 (ehem. Blutspendezentrum) Frankfurt (Oder) - Ferdinandshöfe
- Gera - Eisenbahnstraße
- Halle - Neustädter Passage
- Hamburg - Helmsweg (Harburg)
- Hamburg - Steilshooper Straße (Steilshoop)
- Heidelberg - Rohrbach
- Heiligenhaus - Campus Velbert
- Jena - Clara-Zetkin-Straße/Spitzweidenweg
- Kassel - Martini Quartier
- Meschede - Steinstraße
- Wuppertal - Lahnstraße (Elberfeld)
- Wuppertal - Max-Horkheimer-Str
- Anderes Wohnheim, und zwar: \_\_\_\_\_

### F2: Wann bist du in das Wohnheim eingezogen?

- Oktober 2021
- ...
- Jan 2019 früher

**F3: Wie relevant waren für dich die folgenden Gründe, bei der Entscheidung, in das Wohnheim zu ziehen?**

- **Niedrige Miete**
  - **Gute Lage (z.B. Nähe zur Hochschule)**
  - **Moderne bzw. gute Ausstattung**
  - **Zusammenleben mit anderen Studierenden**
  - **Freunde/Kommilitonen wohnen bereits dort**
  - **Zeitmangel bei der Wohnungssuche**
  - **Keine angemessenen Alternativen**
- Gar nicht relevant
  - Wenig relevant
  - Mittelmäßig relevant
  - Ziemlich relevant
  - Außerordentlich relevant

**F4: Wohnst du in einem Einzelapartment oder in einer Wohneinheit für mehrere Personen?**

- Einzelapartment
- Geteilte Wohneinheit für mehrere Personen

**F5: Mit wie vielen Personen teilst du dir aktuell das Apartment? Ich teile mir das Apartment mit...**

- keiner anderen Person
- ...
- 10 Personen

**F6: Wie zufrieden bist du mit den folgenden Aspekten deines Zimmers bzw. des privat genutzten Bereiches deines Apartments?**

- **Größe**
  - **Gegenwärtige Möblierung**
  - **Farbton der Wände und Einbaumöbel**
  - **Lichtverhältnisse**
  - **Aussicht aus dem Fenster**
  - **Schallschutz**
  - **Privatsphäre**
  - **Möglichkeiten zur Umgestaltung**
  - **Aufenthaltsqualität insgesamt**
- 1 Gar nicht zufrieden
  - ...
  - 7 Außerordentlich zufrieden

---

**F7: Wie zufrieden bist du mit den folgenden Aspekten des gemeinschaftlich genutzten Bereiches deines Apartments (Küche etc.)?**

- **Größe**
- **Gegenwärtige Möblierung**
- **Farbton der Wände und Einbaumöbel**
- **Lichtverhältnisse**
- **Aussicht aus dem Fenster**
- **Schallschutz**
- **Möglichkeiten zur Umgestaltung**
- **Aufenthaltsqualität insgesamt**

1 Gar nicht zufrieden

...

7 Außerordentlich zufrieden

---

**F8: Wie zufrieden bist du mit den folgenden Aspekten deines Apartments?**

- **Größe**
- **Gegenwärtige Möblierung**
- **Farbton der Wände und Einbaumöbel**
- **Lichtverhältnisse**
- **Aussicht aus dem Fenster**
- **Schallschutz**
- **Privatsphäre**
- **Möglichkeiten zur Umgestaltung**
- **Aufenthaltsqualität insgesamt**

1 Gar nicht zufrieden

...

7 Außerordentlich zufrieden

---

**F9: Hast du in deinem Apartment Änderungen vorgenommen, um es für dich wohnlicher zu machen (z.B. Dekoration oder Bilder angebracht, Möbel integriert, etc.)? Ich habe...**

- keine Änderungen vorgenommen
- wenige Änderungen vorgenommen
- einige Änderungen vorgenommen
- viele Änderungen vorgenommen

---

**F10: Was hindert dich daran, dein Apartment so zu gestalten, wie du es möchtest?**

Du kannst mehrere Antworten auswählen. Bitte wählen Sie alle zutreffenden Antworten aus.

- Gar nichts hindert mich. Ich ändere Alles so, wie es mir gefällt.
- Das Apartment bietet wenige Möglichkeiten zur eigenen Gestaltung.
- Es ist nicht erlaubt, Dinge zu ändern.
- Es ist mir zu umständlich, mich mit meinen Mitbewohner:innen abzustimmen.
- Ich habe keine Idee, was ich verändern könnte.

- Mir fehlt die Zeit bzw. andere Dinge sind gerade dringlicher.
- Ich mag das Apartment so wie es ist.
- Sonstiges, und zwar:

**F11: Wie viel Zeit verbringst du momentan durchschnittlich im Wohnheim?**

**Im Wohnheim verbringe ich momentan...**

- keine Zeit bzw. ich wohne woanders
- wenig Zeit, ich bin viel unterwegs
- etwa genauso viel Zeit wie außerhalb
- die meiste Zeit des Tages
- fast den ganzen Tag

**F12: Wie viel sind die anderen Bewohner:innen deines Apartments momentan anwesend? Die anderen Bewohner:innen sind...**

- (fast) nie anwesend
- selten anwesend
- gelegentlich anwesend
- oft anwesend
- fast immer anwesend
- Weiß nicht*

**F13: Die folgenden Fragen sind ganz besonders wichtig für den Erfolg des Forschungsprojekts!**

Es geht darum, wie du die verschiedenen Bereiche des Wohnheims für die Aktivitäten des Alltags nutzt. Wenn du eine Aktivität gar nicht ausführst, trage bitte "Nie" ein.

**Wie häufig führst du die folgenden Aktivitäten in den verschiedenen Bereichen des Wohnheims momentan aus?**

- A Frühstück**
- B Kochen**
- C Mittagessen**
- D Abendessen**
- E Für die Uni arbeiten**
- F TV, Filme, Serien etc. schauen**
- G Beisammensein mit anderen Bewohner:innen des Wohnheims**
- H Sport**
- I Lesen**
- J Beisammensein mit Besuch**

Bitte wählen Sie die zutreffende Antwort für jeden Punkt aus:

- **In meinem Apartment**
- **In meinem Privatbereich/Zimmer**
- **Im Gemeinschaftsbereich (Küche) des Apartments**
- **In den Gemeinschaftsräumen des Wohnheims**
- **Im Außenbereich des Wohnheims**
- **Außerhalb des Wohnheims (z.B. Café, Mensa, bei Freunden)**

- Täglich
- Mehrmals die Woche
- Mehrmals im Monat
- Seltener
- Nie

**F14: Gib nun bitte an, wie häufig ob Du die folgenden Aktivitäten mit anderen Bewohner:innen deines Apartments oder Wohnheims momentan ausführst.**

- **Frühstücken**
- **Kochen**
- **Mittagessen**
- **Abendessen**
- **Für die Uni arbeiten**
- **TV, Filme, Serien etc. schauen Lesen**
- **Sport**
- **Beisammensein mit Besuch**

- (Fast) immer mit anderen Bewohner:innen
- Oft mit anderen Bewohner:innen
- Gelegentlich mit anderen Bewohner:innen
- Selten mit anderen Bewohner:innen
- Nie mit anderen Bewohner:innen

**F15: Wie intensiv nutzt du die folgenden Bereiche des Wohnheims in deinem Alltag?**

- **Gemeinschaftsbereich deines Apartments**
- **Privaträume anderer Bewohner:innen deines Apartments**
- **Gemeinschaftsräume des Wohnheims**
- **Gemeinschaftsküche des Wohnheims**
- **andere Apartments im Wohnheim (z.B. als Besucher:in)**
- **Sportraum**
- **Außenbereich des Wohnheims**

- Nutze ich täglich
- Nutze ich mehrmals die Woche
- Nutze ich mehrmals im Monat
- Nutze ich seltener
- Nutze ich nie
- Bereich existiert nicht/ ist mir nicht bekannt

**F16: Alle Aspekte berücksichtigend: Wie zufrieden bist du insgesamt mit deiner Wohnsituation im Wohnheim?**

- 0 Gar nicht zufrieden
- ...
- 10 Außerordentlich zufrieden

**F17: Wie wohl fühlst du dich in deinem Wohnheim?**



- 5 Ich fühle mich unwohl und es fällt mir schwer, das Wohnheim mein Zuhause zu nennen.  
 ...  
 +5 Ich fühle mich sehr wohl und das Wohnheim ist mein Zuhause geworden.

**F18: Wie ist deine Beziehung zu den Mitbewohner:innen deines Apartments?**

- 5 Es ist unpersönlich und wir gehen uns aus dem Weg.  
 ...  
 +5 Wir bilden eine enge Wohngemeinschaft und haben ein aktives Gemeinschaftsleben.

**F19: Wie ist deine Beziehung zu den anderen Bewohner:innen des Wohnheims?**

- 5 Es ist unpersönlich und wir gehen uns aus dem Weg.  
 ...  
 +5 Wir bilden eine enge Hausgemeinschaft und haben ein aktives Gemeinschaftsleben.

**F20: Wie kommt es zu gemeinschaftlichen Aktivitäten in deinem Wohnheim?**

- Gar nicht, es gibt keine gemeinschaftlichen Aktivitäten.  
 Zufällig, Aktivitäten ergeben sich spontan.  
 Zwischen den Bewohner:innen gibt es gemeinsame Rituale.  
 Es gibt feststehende regelmäßige Termine.  
 Einige Bewohner:innen ergreifen die Initiative.  
 Durch die Selbstverwaltung der Studierenden.  
 Durch die Wohnheimverwaltung, eine Gemeinschaftsordinatorin oder Ähnliches.  
 Sonstiges, und zwar::

**F21: Es gibt verschiedene Gründe, die einen daran hindern können, mit anderen Bewohner:innen in Kontakt zu treten. Inwieweit treffen die folgenden Gründe auf dich zu?**

- **Mir fehlt die Zeit für Gemeinschaftsaktivitäten.**
- **Ich habe genügend andere Freund:innen außerhalb des Wohnheims.**
- **Die anderen Wohnheimbewohner:innen passen nicht zu mir.**
- **Im Wohnheim begegnet man sich kaum.**
- **Die Gemeinschaftsräume sind ungemütlich.**
- **Ich konzentriere mich lieber auf mein Studium.**
- **Bitte wähle die Antwort "Trifft eher zu" aus! Diese Frage dient der Qualitätssicherung.**
- **Durch die Pandemie sind nur wenige Bewohner:innen anwesend.**
- **Durch die Pandemie fehlen Orte, an denen man sich begegnen kann.**
- **Durch die Pandemie, habe ich Angst andere Menschen zu treffen.**
- **Die Kontaktbeschränkungen verbieten den Kontakt.**
- **Es gibt zu wenig gemeinsame Interessen.**
- **Die Wohnheimverwaltung macht zu wenig Angebote.**
- **Die anderen Bewohner interessieren sich nicht für mich.**

- Trifft gar nicht zu  
 Trifft eher nicht zu  
 Trifft eher zu  
 Trifft voll zu

---

**F22: Wie nimmst du den Betreiber/Vermieter deines Wohnheims wahr?****Der Betreiber/Vermieter...**

- ... ist hilfsbereit.
  - ... fördert das gemeinschaftliche Miteinander.
  - ... hat viele Regeln aufgestellt.
  - ... lässt die Bewohner:innen mitgestalten.
  - ... weiß, was die Bewohner:innen brauchen.
  - ... kontrolliert die Einhaltung der Corona-Regeln.
  - ... bietet Lösungen an, wie mit der Corona-Situation umzugehen ist.
- Trifft gar nicht zu
- Trifft eher nicht zu
- Trifft eher zu
- Trifft voll zu
- Weiß nicht

---

**F23: Wie geht es dir im Allgemeinen mit der Pandemiesituation?**

- 3 Ich leide sehr und warte jeden Tag darauf, dass es endlich vorbei ist.
- ...
- +3 Mir geht es gut und die Pandemie stört mich kaum.

---

**F24: Noch einmal zurück zu deiner aktuellen Wohnsituation: Wie zutreffend bzw. nicht zutreffend sind die folgenden Aussagen?**

- In meinem Apartment kann man sich gut zurückziehen.
  - Im Wohnheim gibt es genügend Räume für alle Aktivitäten des Alltags.
  - Der Gemeinschaftsbereich unseres Apartments ist zu klein.
  - Das Badezimmer bietet ausreichend Platz.
  - In der Küche meines Apartments lässt es sich gut kochen.
  - Mein Zimmer bietet eine gute Arbeitsatmosphäre.
  - Im Wohnheim fehlt ein Platz zum ungestörten Arbeiten und Lernen.
  - Das Wohnheim bietet Orte und Gelegenheiten für spontane Begegnungen.
  - Mein Apartment eignet sich gut, um mit Gästen zusammensitzen.
  - Man hat nur wenig Einfluss auf die Wohnbedingungen im Wohnheim.
  - In meinem Zimmer fehlt es an Möglichkeiten eigene Möbel zu integrieren.
  - Die Gemeinschaftsbereiche des Wohnheims sind schwer zugänglich.
  - Die Gemeinschaftsbereiche des Wohnheims sind ungemütlich.
  - Sich mit den anderen Bewohner:innen abzustimmen kostet mich Kraft.
  - In meinem Zimmer kann ich mich gut vom Alltagsstress erholen.
  - Im Badezimmer kann ich mich in Ruhe der Körperpflege widmen.
  - Im Wohnheim gehen wir uns gegenseitig eher aus dem Weg.
  - Die Beziehung zu den Bewohner:innen meines Apartments ist konfliktbehaftet.
  - Es gibt im Wohnheim Personen, denen ich mich anvertrauen kann.
  - Mir wäre es unangenehm, andere Personen im Wohnheim um Hilfe zu bitten.
  - Bei Bedarf kann ich mich gut vom sozialen Leben im Wohnheim zurückziehen.
  - Es fällt mir schwer, meinem Wohnumfeld eine persönliche Note zu geben.
- Trifft gar nicht zu
- Trifft eher nicht zu

- Trifft eher zu
  - Trifft voll zu
- 

**F25: Unten sind nun noch einmal einige Gefühle aufgeführt. Bitte gib an, wie häufig du jedes Gefühl in den letzten vier Wochen erlebt hast. Wie oft hast du dich...**

- ... ärgerlich gefühlt?
- ... ängstlich gefühlt?
- ... glücklich gefühlt?
- ... traurig gefühlt?
- ... einsam gefühlt?

- Nie
  - Selten
  - Gelegentlich
  - Oft
  - (Fast) immer
- 

**F26: Bist du...**

- weiblich?
  - männlich?
  - divers?
  - Diese Frage möchte ich nicht beantworten.*
- 

**F27: In welchem Jahr wurdest du geboren?**

- 2005
  - ...
  - 1940
- 

**F28: Wo wurdest du geboren?**

- In Deutschland
  - Außerhalb Deutschlands, und zwar in (bitte Land eintragen): \_\_\_\_\_
- 

**F29: Seit wann wohnst du in Deutschland?**

- Seit meiner Geburt
  - Seit (bitte Jahreszahl eintragen): \_\_\_\_\_
- 

**F30: Bist du für dein Studium / deine Ausbildung in eine andere Stadt umgezogen?**

- Ja  
 Nein

**F31: In welchem Hochschulsemester befindest du dich?**

- 1  
 ...  
 40

**F32: Inwieweit treffen die folgenden Aussagen auf dich zu? Antworte möglichst spontan. Es gibt keine richtigen oder falschen Antworten.**

- Ich bin eher zurückhaltend, reserviert.
- Ich gehe aus mir heraus, bin gesellig.
- Ich schenke anderen leicht Vertrauen, glaube an das Gute im Menschen.
- Ich neige dazu, andere zu kritisieren.
- Ich bin bequem, neige zur Faulheit.
- Ich erledige Aufgaben gründlich.
- Ich bin entspannt, lasse mich durch Stress nicht aus der Ruhe bringen.
- Ich werde leicht nervös und unsicher.
- Ich habe nur wenig künstlerisches Interesse.
- Ich habe eine aktive Vorstellungskraft, bin fantasievoll.

- Trifft gar nicht zu  
 Trifft eher nicht zu  
 Trifft eher zu  
 Trifft voll zu  
 Weiß nicht

**F33: Gibt es noch etwas, dass dir auf dem Herzen liegt und dass du uns mitteilen möchtest – zum Beispiel zu deinem Wohnheim oder der Wohnsituation während der Corona-Pandemie? Dann ist hier Platz dafür.**

Vielen Dank für Deine Teilnahme!

Du hast es geschafft, dies ist das Ende des Fragebogens. Deine Angaben helfen uns sehr dabei, Empfehlungen für das studentische Wohnen der Zukunft zu entwickeln und so zur Verbesserung der Wohnsituation in den Wohnheimen beizutragen.

Ein letztes Anliegen noch...

Aktuell führen wir mit den Bewohner:innen der VARIO Wohnheime ergänzende Interviews, in denen wir über ihre Wohnenerfahrungen sprechen. Hättest du grundsätzlich Lust, uns in einem kurzen Gespräch im Videocall (ca. 30 Minuten) von deinen Erfahrungen mit dem Wohnheim zu berichten?

**Ja ich habe Lust, euch von meinen Erfahrungen zu berichten und ihr dürft mich gerne diesbezüglich kontaktieren.**

Um dich bzgl. des Interviews kontaktieren zu können, benötigen wir deine E-Mail-Adresse. Diese wird bis zum Ende des Projekts, maximal aber bis zum 31. Dezember 2022 gespeichert.

## Ausschnitt aus der Kategorienmatrix

		Berlin - Grunewald	Berlin - Marzahn	Bochum	Bremerhaven-Lehe	Chemnitz	Erfurt - ehem. BSZ	Erfurt - ehem. Zahnklinik	Frankfurt(Oder)	Hamburg-Harburg
<b>Dimension</b>	<b>Ausprägung/Wert</b>									
<b>Städtebauliche Typologie</b>										
Typologie	1 Stadtbaustein 3 Cluster 4 Blockrand 5 Hochhaus 6 Solitär	6	6	3 & 6	4	6	6	5	1	6
<b>Konstruktion</b>										
Bauweise/Tragstruktur	1 Skelettbau 2 Hybridstruktur 3 Schottenbauweise 4 Massivbau	3 & 4	1	1	4	4	4	1	4	4
<b>Erschließung</b>										
Erschließungstypologie	1 Flur 2 Laubengang 3 Treppenhaus/Spänner 4 direkter Zugang	1	3	1	3	1	2	1	1 & 2	1
<b>Wohnungstypologie</b>										
Typologie	1 Cluster-Appartments 2 Wohngemeinschaft 3 Flurgemeinschaft 4 Einzel-/Microappartments 5 Mischformen	6	6	6	2	2	2	5	6	6
<b>Gruppengrößen</b>										
BewohnerInnenanzahl (max.)	numerisch	50	112	258	26	54	58	247	128	191
Anzahl der Wohneinheiten (eigenständige Einheiten umfassen Bad, Küche bzw. separate Mietverhältnisse)	numerisch	46	56	203	11	18	15	119	75	92
Wohnungsschlüssel		42 x Einzelap. 4 x 2er WG	28 x Einzelap. 28 x 3er WG	164 x Einzelap. 31 x 2er WG 8 x 4er WG	7 x 2er WG 4 x 3er WG	18 x 3er WG	1 x 2er WG 14 x 4er WG	50 x Einzelap. 30 x 2er WG 19 x 3er WG 20 x 4er WG	29 x Einzelap. 39 x 2er WG 7 x 3er WG	8 x Einzelap. 72 x 2er WG 9 x 3er WG 3 x 4er WG
Anzahl der Wohnheimplätze in Einzelapartments	numerisch	42	28	164	0	0	0	50	29	8
Anzahl der Wohnheimplätze in WGs	numerisch	8	84	94	26	54	58	197	99	183
Durchschnittliche Wohnplätze je WE	numerisch	1.2	2.0	1.3	2.4	3.0	3.9	2.1	1.7	2.1
Durchschnittliche Anzahl der Personen pro WG	numerisch	2.0	3.0	2.4	2.4	3.0	3.9	2.9	2.2	2.2
Anzahl der Gebäude	numerisch	1	1		1	1	1	1	8	1
<b>Gemeinschaftsflächen</b>										
Gemeinschaftsraum (Anteil)	0 - 100 %	14%	17%	8%	9%	?	8%	5%	?	?
Anzahl	numerisch	1	9	15	2	3	2	3	x	4
Durchschnittliche Größe der Gemeinschaftsflächen der WGs	Küche + Aufenthaltsraum + Flur + Abstell + Bad (wenn geteilt) + Balkon (wenn geteilt)	17.6 m <sup>2</sup>	30.3 m <sup>2</sup>	25.0 m <sup>2</sup>	21.6 m <sup>2</sup>	34.7 m <sup>2</sup>	16.1 m <sup>2</sup>	18.8 m <sup>2</sup>	24.0 m <sup>2</sup>	14.2 m <sup>2</sup>
<b>Küche</b>										
Größe	m <sup>2</sup>	5.0 m <sup>2</sup>	11.3 m <sup>2</sup>		6.8 m <sup>2</sup>	11.5 m <sup>2</sup>	15.9 m <sup>2</sup>	14.5 m <sup>2</sup>	6.1 m <sup>2</sup>	9.0 m <sup>2</sup>
Größe je NutzerIn	m <sup>2</sup>	4.5 m <sup>2</sup>	5.6 m <sup>2</sup>		3.0 m <sup>2</sup>	3.8 m <sup>2</sup>	4.0 m <sup>2</sup>	6.7 m <sup>2</sup>	3.1 m <sup>2</sup>	4.5 m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Größe der Küche WG	m <sup>2</sup>	14.5 m <sup>2</sup>	13.3 m <sup>2</sup>	17.4 m <sup>2</sup>	5.6 m <sup>2</sup>	13.3 m <sup>2</sup>	16.1 m <sup>2</sup>	15.9 m <sup>2</sup>	15.5 m <sup>2</sup>	9.9 m <sup>2</sup>
durchschnittl. Anzahl der NutzerInnen	numerisch	1.1	2		2.3	3	4	2.2	2	2
<b>Gemeinschaftliche Außenanlagen</b>										
Größe	m <sup>2</sup>	100.4 m <sup>2</sup>	250.5 m <sup>2</sup>	-	94.0 m <sup>2</sup>	265.7 m <sup>2</sup>	-	-	132.0 m <sup>2</sup>	128.6 m <sup>2</sup>
Größe je NutzerIn	m <sup>2</sup>	2.0 m <sup>2</sup>	2.2 m <sup>2</sup>	-	3.6 m <sup>2</sup>	4.9 m <sup>2</sup>	-	-	1.0 m <sup>2</sup>	0.7 m <sup>2</sup>
<b>Logo</b>										
Zentralität/Urbanität	1 Stadtzentrum 2 zentrumsnah 3 suburban 4 ländlich	3	3	3	1	1	2	2	1	1
Infrastrukturelle Anbindung	1 gut 2 ausreichend 3 schlecht	2	1	2	2	1	1	1	1	1
Nahversorgung	1 breites Versorgungsangebot in naher Umgebung 2 Grundversorgung in naher Umgebung 3 schlechte Versorgungsloge	2	1	1	1	1	1	1	1	1



Nähe zu Bildungseinrichtung/Arbeitsstelle (der BewohnerInnen)	1 Laufentfernung 2 kurze Fahrtzeit (ÖPNV, Rad <20 min.) 3 längere Fahrtzeit	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>Adaptabilität/Nutzungsalternativen</b>												
Gebäude lässt andere Wohnformen zu	ja - nein	no	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Gebäude lässt andere Nutzungen zu	ja - nein	no	-	ja	-	-	-	-	ja	-	-	-
Barrierefreiheit	1 in allen Einheiten 2 teilweise 3 nicht barrierefrei	2	1	2	2	2	2	2	2	ja	1	1
Barrierefreiheit kann nachgerüstet werden ('ready standard')	ja - nein	ja	ja	ja	ja	ja	ja	-	-	ja	ja	ja
<b>Flexibilität</b>												
Einheiten können zu größeren Einheiten verbunden werden	1 nicht möglich 2 prinzipiell möglich (nicht geplant) 3 möglich mit baulichen Eingriffen 4 ohne Bauarbeiten möglich	2	2	2	3	3	2	2	2	2	3	3
Einheiten können in kleinere Einheiten unterteilt werden	1 nicht möglich 2 prinzipiell möglich (nicht geplant) 3 möglich mit baulichen Eingriffen 4 ohne Bauarbeiten möglich	1	-	2	3	3	2	-	2	2	3	3
<b>Flexibilität der Wohnungen</b>												
flexible Trennwände	ja - nein	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Versetzbare Wände/optionale Trennwände	ja - nein	-	-	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
vertikale Durchbrüche	ja - nein	ja	ja	ja	ja	ja	-	-	ja	-	-	-
flexible Haustechnik und Möblierung	ja - nein	ja	-	-	-	ja	-	-	ja	-	-	-

Dimension	Ausprägung/Wert	Hamburg-Steishoop	Heidelberg	Heiligenhaus	Jena	Kassel	Meschede	Wuppertal-Elberfeld	Wuppertal - Fuhrtenstraße
<b>Städtebauliche Typologie</b>									
Typologie	1 Stadtbaustein 3 Cluster 4 Blockrand 5 Hochhaus 6 Solitär	6	6	6	1	6	6	6	3 & 6
<b>Konstruktion</b>									
Bauweise/Tragstruktur	1 Skelettbau 2 Hybridstruktur 3 Schattenbauweise 4 Massivbau	2	1	4	3 & 4	4	3	4	3
<b>Erschließung</b>									
Erschließungstypologie	1 Flur 2 Laubengang 3 Treppenhaus/Spänner 4 direkter Zugang	1	2	1	2	1 & 2	1	1	3 & 4
<b>Wohnungstypologie</b>									
Typologie	1 Cluster-Appartments 2 Wohngemeinschaft 3 Flurgemeinschaft 4 Einzel-/Microapartments 5 Mischformen	6	2	6	6	2	6	6	6
<b>Gruppengrößen</b>									
BewohnerInnenanzahl (max.)	numerisch	42	176	42	148	121	33	224	132
Anzahl der Wohneinheiten (eigenständige Einheiten umfassen Bad, Küche bzw. separate Mietverhältnisse)	numerisch	19	46	24	79	41	29	80	63
Wohnungsschlüssel		? X 2er WG ? X 3er WG	8 x 3er WG 38 x 4er WG	6 x Einzelap. 18 x 2er WG	26 x Einzelap. 44 x 2er WG 2 x 3er WG 7 x 4er WG	10 x 2er WG 23 x 3er WG 8 x 4er WG	26 x Einzelap. 2 x 2er WG 1 x 3er WG	33 x 2er WG 30 x 3er WG 17 x 4er WG	28 x Einzelap. 22 x 2er WG 9 x 4er WG 4 x 6er WG
Anzahl der Wohnheimplätze in Einzelapartments	numerisch	0	0	6	26	0	26	0	28
Anzahl der Wohnheimplätze in WGs	numerisch	42	176	36	122	121	7	224	104
Durchschnittliche Wohnplätze je WE	numerisch	2.2	3.8	1.8	1.9	3.0	1.1	2.8	2.1
Durchschnittliche Anzahl der Personen pro WG	numerisch	2.2	3.8	2.0	2.3	3.0	2.3	2.8	3.0
Anzahl der Gebäude	numerisch	1	2	1	1	1	1	1	5
<b>Gemeinschaftsflächen</b>									
Gemeinschaftsraum (Anteil)	0 - 100 %	?	?	6%	5%	10%	14%	6%	6%
Anzahl	numerisch	2	3	1	3	2	6	7	4
Durchschnittliche Größe der Gemeinschaftsflächen der WGs	Küche + Aufenthaltsraum + Flur + Abstell + Bad (wenn geteilt) + Balkon (wenn geteilt)	13.2 m <sup>2</sup>	31.1 m <sup>2</sup>	18.1 m <sup>2</sup>	19.6 m <sup>2</sup>	33.0 m <sup>2</sup>	17.9 m <sup>2</sup>	19.7 m <sup>2</sup>	22.4 m <sup>2</sup>
Küche									
Größe	m <sup>2</sup>	10.9 m <sup>2</sup>	38.7 m <sup>2</sup>	3.6 m <sup>2</sup>	9.8 m <sup>2</sup>	18.0 m <sup>2</sup>	3.5 m <sup>2</sup>	13.2 m <sup>2</sup>	17.6 m <sup>2</sup>
Größe je NutzerIn	m <sup>2</sup>	3.6 m <sup>2</sup>	11.4 m <sup>2</sup>	3.6 m <sup>2</sup>	4.9 m <sup>2</sup>	6.0 m <sup>2</sup>	3.5 m <sup>2</sup>	4.4 m <sup>2</sup>	6.8 m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Größe der Küche WG	m <sup>2</sup>	10.0 m <sup>2</sup>	27.5 m <sup>2</sup>	13.3 m <sup>2</sup>	12.0 m <sup>2</sup>	17.6 m <sup>2</sup>	7.4 m <sup>2</sup>	15.1 m <sup>2</sup>	22.4 m <sup>2</sup>
durchschnittl. Anzahl der NutzerInnen	numerisch	1.5	3.4	1	2	3	1	3	2.6
<b>Gemeinschaftliche Außenanlagen</b>									
Größe	m <sup>2</sup>	221.9 m <sup>2</sup>	577.2 m <sup>2</sup>	101.5 m <sup>2</sup>	400.0 m <sup>2</sup>	261.5 m <sup>2</sup>	111.7 m <sup>2</sup>	99.2 m <sup>2</sup>	-
Größe je NutzerIn	m <sup>2</sup>	5.3 m <sup>2</sup>	3.3 m <sup>2</sup>	2.4 m <sup>2</sup>	2.7 m <sup>2</sup>	2.2 m <sup>2</sup>	3.4 m <sup>2</sup>	0.4 m <sup>2</sup>	-
<b>Lage</b>									
Zentralität/Urbanität	1 Stadtzentrum 2 zentrumsnah 3 suburban 4 ländlich	3	2	3	1	1	3	2	3
Infrastrukturelle Anbindung	1 gut 2 ausreichend 3 schlecht	2	2	3	1	1	1	1	2
Nahversorgung	1 breites Versorgungsangebot in naher Umgebung 2 Grundversorgung in naher Umgebung 3 schlechte Versorgungslage	1	1	1	1	1	2	1	2

Nähe zu Bildungseinrichtung/Arbeitsstelle (der BewohnerInnen)	1 Laufentfernung 2 kurze Fahrtzeit (ÖPNV, Rad <20 min.) 3 längere Fahrtzeit	1	1	1	1	1	2	1	1	
<b>Adaptabilität/Nutzungsalternativen</b>										
Gebäude lässt andere Wohnformen zu	ja - nein	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	
Gebäude lässt andere Nutzungen zu	ja - nein	-	-	ja	no	-	ja	ja	ja	
Barrierefreiheit	1 in allen Einheiten 2 teilweise 3 nicht barrierefrei	2	2	2	2	1	2	1	2	
Barrierefreiheit kann nachgerüstet werden ('ready standard')	ja - nein	ja	ja	no	ja	ja	ja	ja	ja	
<b>Flexibilität</b>										
Einheiten können zu größeren Einheiten verbunden werden	1 nicht möglich 2 prinzipiell möglich (nicht geplant) 3 möglich mit baulichen Eingriffen	2	3	2	3	2	3	-	3	
Einheiten können in kleinere Einheiten unterteilt werden	3 möglich mit baulichen Eingriffen 4 ohne Bauarbeiten möglich	2	3	2	3	2	1	yes	3	
<b>Flexibilität der Wohnungen</b>										
flexible Trennwände	ja - nein	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	
Versetzbare Wände/optionale Trennwände	ja - nein	-	ja	-	ja	ja	ja	ja	ja	
vertikale Durchbrüche	ja - nein	ja	-	ja	ja	-	ja	nein	nein	
flexible Haustechnik und Möblierung	ja - nein	ja	-	ja	-	-	ja	ja	ja	

## STICHPROBENVERTEILUNG DER HAUPTERHEBUNG

	Berlin - Dauerwaldweg (Grunewald)	Berlin - Ludwig-Renn-Straße (Marzahn)	Bochum - Laerheidestraße	Bremerhaven - Heinrichstraße	Erfurt - Nordhäuser Straße 78 (ehem. Za	Erfurt - Nordhäuser Straße 79 (ehem. BI	Frankfurt (Oder) - Ferdinandshöfe
<b>Anzahl Interviews</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>ausgefüllte Fragebögen</b>	<b>13 100%</b>	<b>5 100%</b>	<b>48 100%</b>	<b>7 100%</b>	<b>51 100%</b>	<b>20 100%</b>	<b>16 100%</b>
davon:							
<b>Apartmenttyp</b>							
Einzelapartment	12 92%	5 100%	28 58%	1 14%	13 25%	0 0%	5 31%
Geteilte Wohneinheit	1 8%	0 0%	20 42%	6 86%	38 75%	20 100%	11 69%
<b>Mitbewohneranzahl</b>							
kein Mitbewohner	12 92%	5 100%	28 58%	1 14%	13 25%	0 0%	5 31%
1 Mitbewohner	1 8%	0 0%	16 33%	6 86%	10 20%	1 5%	9 56%
2 Mitbewohner	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	9 18%	0 0%	2 13%
3 Mitbewohner	0 0%	0 0%	4 8%	0 0%	18 35%	17 85%	0 0%
4 oder mehr Mitbewohner	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	1 2%	2 10%	0 0%
<b>Wohndauer</b>							
1-3 Monate	1 8%	2 40%	6 13%	1 14%	13 25%	4 20%	4 25%
4-6 Monate	1 8%	1 20%	4 8%	1 14%	0 0%	0 0%	1 6%
7-12 Monate	1 8%	2 40%	5 10%	0 0%	2 4%	1 5%	3 19%
13-24 Monate	10 77%	0 0%	27 56%	5 71%	36 71%	14 70%	8 50%
mehr als 2 Jahre	0 0%	0 0%	6 13%	0 0%	0 0%	1 5%	0 0%
<b>Geschlecht</b>							
weiblich	7 54%	2 40%	22 46%	1 14%	39 76%	18 90%	11 69%
männlich	6 46%	3 60%	25 52%	6 86%	12 24%	1 5%	4 25%
k.A.	0 0%	0 0%	1 2%	0 0%	0 0%	1 5%	1 6%
<b>Alter</b>							
18-19 Jahre	1 8%	2 40%	0 0%	0 0%	3 6%	1 5%	2 13%
20-21 Jahre	4 31%	2 40%	15 31%	2 29%	25 49%	16 80%	8 50%
22-23 Jahre	3 23%	0 0%	18 38%	2 29%	15 29%	2 10%	2 13%
24-27 Jahre	4 31%	1 20%	11 23%	2 29%	3 6%	1 5%	3 19%
28-31 Jahre	1 8%	0 0%	1 2%	1 14%	3 6%	0 0%	0 0%
mehr als 31 Jahre	0 0%	0 0%	3 6%	0 0%	2 4%	0 0%	1 6%
<b>Geburtsort</b>							
In Deutschland	10 77%	5 100%	36 75%	6 86%	45 88%	20 100%	14 88%
Außerhalb Deutschlands	3 23%	0 0%	12 25%	1 14%	6 12%	0 0%	2 13%
<b>Umzug für das Studium</b>							
Umzug	11 85%	3 60%	43 90%	5 71%	47 92%	20 100%	14 88%
kein Umzug	2 15%	2 40%	5 10%	2 29%	4 8%	0 0%	2 13%

	Hamburg - Helmsweg (Harburg)	Heiligenhaus - Campus Velbert	Jena - Clara-Zetkin-Straße/Spitzweidern	Kassel - Martini Quartier	Meschede - Steinstraße	Wuppertal - Max-Horkheimer-Str	Gesamt
<b>Anzahl Interviews</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>32</b>
<b>ausgefüllte Fragebögen</b>	<b>21 100%</b>	<b>5 100%</b>	<b>27 100%</b>	<b>38 100%</b>	<b>13 100%</b>	<b>35 100%</b>	<b>299 100%</b>
davon:							
<b>Apartmenttyp</b>							
Einzelapartment	2 10%	0 0%	8 30%	1 3%	11 85%	9 26%	95 32%
Geteilte Wohneinheit	19 90%	5 100%	19 70%	37 97%	2 15%	26 74%	204 68%
<b>Mitbewohneranzahl</b>							
kein Mitbewohner	2 10%	3 60%	8 30%	1 3%	11 85%	9 26%	98 33%
1 Mitbewohner	16 76%	2 40%	13 48%	11 29%	2 15%	13 37%	100 33%
2 Mitbewohner	2 10%	0 0%	3 11%	22 58%	0 0%	1 3%	39 13%
3 Mitbewohner	0 0%	0 0%	2 7%	4 11%	0 0%	7 20%	52 17%
4 oder mehr Mitbewohner	1 5%	0 0%	1 4%	0 0%	0 0%	5 14%	10 3%
<b>Wohndauer</b>							
1-3 Monate	4 19%	2 40%	6 22%	26 68%	5 38%	8 23%	82 27%
4-6 Monate	1 5%	1 20%	0 0%	3 8%	1 8%	0 0%	14 5%
7-12 Monate	5 24%	0 0%	2 7%	9 24%	3 23%	5 14%	38 13%
13-24 Monate	11 52%	1 20%	18 67%	0 0%	3 23%	21 60%	154 52%
mehr als 2 Jahre	0 0%	1 20%	1 4%	0 0%	1 8%	1 3%	11 4%
<b>Geschlecht</b>							
weiblich	14 67%	1 20%	16 59%	22 58%	10 77%	23 66%	186 62%
männlich	6 29%	4 80%	11 41%	16 42%	3 23%	12 34%	109 36%
k.A.	1 5%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
<b>Alter</b>							
18-19 Jahre	8 38%	2 40%	5 19%	11 29%	4 31%	3 9%	42 14%
20-21 Jahre	7 33%	1 20%	11 41%	10 26%	5 38%	17 49%	123 41%
22-23 Jahre	3 14%	2 40%	4 15%	7 18%	3 23%	11 31%	72 24%
24-27 Jahre	3 14%	0 0%	7 26%	9 24%	1 8%	3 9%	48 16%
28-31 Jahre	0 0%	0 0%	0 0%	1 3%	0 0%	1 3%	8 3%
mehr als 31 Jahre	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	6 2%
<b>Geburtsort</b>							
In Deutschland	21 100%	5 100%	23 85%	34 89%	12 92%	33 94%	264 88%
Außerhalb Deutschlands	0 0%	0 0%	4 15%	4 11%	1 8%	2 6%	35 12%
<b>Umzug für das Studium</b>							
Umzug	18 86%	4 80%	24 89%	33 87%	13 100%	34 97%	269 90%
kein Umzug	3 14%	1 20%	3 11%	5 13%	0 0%	1 3%	30 10%

## LITERATUR

- Awan, N., Schneider, T., & Till, J. (2011). *Spatial agency: Other ways of doing architecture*. New York: Routledge.
- BBSR (2019). Projektausschreibung Zukunft Bau. Architektur-soziologische Evaluierung der Modellvorhaben Variowohnungen. Leistungsbeschreibung (10.08.18.7 – ZB 18.62). Bonn.
- Becker, A., Kienbaum, L., Ring, K., & Schmal, P. C. (2015). *Bauen und Wohnen in Gemeinschaft – Building and Living in Communities*. Basel: Birkhäuser.
- BMUB (2016). Bekanntmachung der Richtlinie des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit über die Vergabe von Zuwendungen für Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen vom 05.11.2015 in der Aktualisierung vom 21.07.2016.
- Bogumil, J., & Jann, W. (2005). *Verwaltung und Verwaltungswissenschaft in Deutschland. Einführung in die Verwaltungswissenschaft*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften Springer.
- Brand, S. (1994). *How buildings learn: What happens after they're built*. New York: Viking Penguin.
- Douglas, M. (1982). Cultural bias. In Douglas, M., *In the active voice* (pp. 183-254). London: Routledge and Kegan Paul.
- Douglas, M. (1986). *How institutions think*. London: Routledge and Kegan Paul.
- Drexler, H., Fedkenheuer, M., & Wegener, B. (2023). *VARIO Wohnungen—Ergebnisse der architektursoziologischen Evaluation*. Forschungsinitiative Zukunft Bau (in Vorbereitung).
- Fedkenheuer, M. (2018). Wohnen in Cubity und Präsentation der Umfrageergebnisse zu den Wohnbedingungen in deutschen Studierendenwohnheimen. Vortrag auf der Wohnheimtagung des Deutschen Studentenwerks am 17.05.2018 in Hamburg.
- Fedkenheuer, M., & Wegener, B. (2015). The housing wellbeing inventory. Understanding how people interact with their homes. *Daylight & Architecture*, 23, 3-15.
- Flick, U. (2008). *Triangulation: Eine Einführung*. 2. Auflage. Wiesbaden: VS Verlag.
- Geuss, R. (2013). *Privatheit. Eine Genealogie*. Frankfurt a. M.: Suhrkamp.
- Häussermann, H., & Siebel, W. (2004). *Stadtsoziologie. Eine Einführung*. Frankfurt a.M.: Campus.
- Henseling, C., Krauß, N., Specht, A., Behrendt, S., Wieland, S., Jänicke, C., & Bodelschwingh, A. v. (2018). *Soziale, ökologische und ökonomische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen*. Berlin: Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung.
- Kahneman, D., Diener, E., & Schwarz, N. (Eds.) 1999. *Well-being: The foundations of hedonic psychology*. New York: Russell Sage Foundation.
- Neuendorf, K. A. (2002). *The content analysis guidebook*. Sage: London.
- Olsen, W. (2004). Triangulation in social research: Qualitative and quantitative methods can really be mixed. *Developments in Sociology*, 20, 103-118.
- Rössler, B. (2001). *Der Wert des Privaten*. Frankfurt a. M.: Suhrkamp.
- Rüdiger, P. v., Fedkenheuer, M., Wegener, B., & Drexler, H. (2021). Der Einfluss von Gebäuden auf das gemeinschaftliche Wohnen. Erkenntnisse aus dem Forschungsprojekt „Wohnformen“. *Bauen+*, 5, 26-31.
- Stockmann, R., & Meyer, W. (2014). *Evaluation. Eine Einführung*. Stuttgart: UTB Budrich.
- Thompson M., Ellis, R. J., & Wildavsky, A. (1990). *Cultural theory*. Boulder, CO: Westview Press.
- Wegener, B. (2013). Die Psychophysik des Wohnens. In Hegger, M., Fafflok, C., Hegger, J., & Passing, I. (Hrsg.), *Aktivhaus. Das Grundlagenwerk: Vom Passivhaus zu Energieplushaus* (pp. 43-46). München: Callwey.
- Wegener, B. (2017). Gemeinschaft und Funktion. Zur Theorie des gemeinschaftlichen Wohnens (Berlin, unveröffentl. Manuskript).
- Wegener, B., & Liebig, S. (1993). Eine Grid-Group-Analyse sozialer Gerechtigkeit: Die neuen und alten Bundesländer im Vergleich. *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*, 45, 668-690.
- Wegener, B., & Fedkenheuer, M. (2014). The psychophysics of wellbeing. Socio-psychological monitoring and benchmark measurement in energy-efficient housing. *Proceedings World Sustainable Building Conference 2014*, Vol. 3 (pp. 28-30). Barcelona: Green Building Council España.
- Wegener, B., Drexler, H., Fedkenheuer, M., & Matz, L. (2019). *Wohnformen. Vergleichende Untersuchung zu gemeinschaftlichen und individuellen Wohnbedürfnissen*. Abschlussbericht Forschungsinitiative Zukunft Bau. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Außenansicht, Erfurt ZK. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler] .....	21
Abbildung 2 Verortung Erfurt ZK. [© DGJ Architektur GmbH].....	22
Abbildung 3 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Erfurt ZK. [© DGJ Architektur GmbH] .....	22
Abbildung 4 Grundriss Erfurt ZK, Regelgeschoss, M 1:500. [© DGJ Architektur GmbH] .....	23
Abbildung 5 Individualraum Erfurt ZK. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler] .....	25
Abbildung 7 Grundriss Zweier-Wohngemeinschaft, Erfurt ZK, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH].....	25
Abbildung 6 Grundriss Dreier-Wohngemeinschaft, Erfurt ZK, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH].....	25
Abbildung 8 Grundriss Vierer-Wohngemeinschaft, Erfurt ZK, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH].....	26
Abbildung 9 Hausgemeinschaftlicher Raum Erfurt ZK. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler] .....	27
Abbildung 10 Grundriss hausgemeinschaftlicher Raum, Erfurt ZK, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH].....	27
Abbildung 11 Aktivitäten in absoluten Häufigkeiten nach Ort / Raum, Erfurt ZK. [© DGJ Architektur GmbH].....	29
Abbildung 12 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Erfurt ZK. [© DGJ Architektur GmbH] .....	30
Abbildung 13 Vergemeinschaftung je Aktivität, Erfurt ZK. [© DGJ Architektur GmbH] .....	30
Abbildung 14 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Erfurt ZK. [© DGJ Architektur GmbH].....	32
Abbildung 15 Außenansicht Jena. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler] .....	33
Abbildung 16 Verortung Jena. [© DGJ Architektur GmbH] .....	34
Abbildung 17 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Jena. [© DGJ Architektur GmbH] .	34
Abbildung 18 Grundriss Jena, Erdgeschoss, M 1:500. [© DGJ Architektur GmbH] .....	35
Abbildung 19 Individualraum einer Wohngemeinschaft Jena. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler] .....	37
Abbildung 20 Grundriss Einzelapartment (links) und Wohngemeinschaft (rechts) Jena, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH] .....	38
Abbildung 21 Blick in den Innenhof, Jena. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler]....	38
Abbildung 22 Hausgemeinschaftlicher Raum Jena. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler] .....	39
Abbildung 23 Grundrisse der hausgemeinschaftlichen Räume Jena, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH].....	39
Abbildung 24 Aktivitäten in absoluten Häufigkeiten nach Ort / Raum, Jena. [© DGJ Architektur GmbH].....	40
Abbildung 25 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Jena. [© DGJ Architektur GmbH] .....	41
Abbildung 26 Vergemeinschaftung je Aktivität, Jena. [© DGJ Architektur GmbH] .....	41
Abbildung 27 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Jena. [© DGJ Architektur GmbH].....	43
<i>Abbildung 28: Gesamtzufriedenheit mit der Wohnsituation differenziert nach Apartmenttyp</i> .....	44

<i>Abbildung 29: Wohlbefinden im Wohnheim differenziert nach Apartmenttyp</i> .....	45
<i>Abbildung 30: Häufigkeit von „sich einsam fühlen“ differenziert nach Apartmenttyp</i> .....	45
<i>Abbildung 31: Häufigkeit von „sich glücklich fühlen“ differenziert nach Apartmenttyp</i> .....	46
Abbildung 32 Vergleich des Grundrisses einer großzügigen WG-Küche in Jena (links) mit einer kleinen, nicht belichteten Küche in Hamburg Harburg (rechts), M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH] .....	48
<i>Abbildung 33: Bewertung der Größe des Gemeinschaftsbereichs</i> .....	49
Abbildung 34 Einzelbadezimmer Frankfurt Oder. (links) und Badezimmer in Wohngemeinschaft Bremerhaven (rechts). [© VariWo GmbH & Co. KG] .....	51
<i>Abbildung 35: Bewertung der Funktionalität der Küche</i> .....	52
Abbildung 36 Küche einer Wohngemeinschaft im Wohnheim Bochum als sozialer Treffpunkt. [© Sigurd Steinprinz/ACMS Architekten GmbH] .....	52
Abbildung 37 Wohngemeinschaftliche Küche als sozialer Ort, Erfurt BSZ. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler] .....	53
<i>Abbildung 38: Zufriedenheit mit dem Schallschutz im Apartment</i> .....	54
<i>Abbildung 39: Zufriedenheit mit der Privatsphäre im Apartment</i> .....	55
Abbildung 40 Feste Möblierung und Peg-Boards in Berlin-Marzahn (links) und flexibel verschiebbare Möbel in Erfurt ZK (rechts). [© thoma architekten/Thomas Bruns, BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler] .....	56
Abbildung 41. Möblierungsbeispiel Erfurt BSZ mit schmalem Bett. [©BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler] .....	57
Abbildung 42 Der Innenhof verursacht aufgrund seines kommunikativen Charakters auch Immissionsbelästigung für die Bewohnerschaft, Jena, Clara 2.1. [©BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler] .....	61
Abbildung 43 Laubengänge als kommunikative Zone sowie Erweiterung der Wohnraums, Grundriss Regelgeschoss, Jena, M 1:500. [©DGJ Architektur GmbH] .....	61
Abbildung 44 Dezentrale, geschossweise angeordnete, hausgemeinschaftliche Räume. Grundriss Regelgeschoss, Berlin-Marzahn, M 1:200. [©DGJ Architektur GmbH] .....	63
Abbildung 45 Hausgemeinschaftlicher Raum mit großer Küche auf jeder Etage, Bochum. [©Sigurd Steinprinz/ACMS Architekten GmbH] .....	64
Abbildung 46 Hausgemeinschaftlicher Lernraum, Kassel. [©BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler] .....	67
Abbildung 47 Hausgemeinschaftsraum in Berlin-Marzahn, der fürs Lernen in Gruppen geeignet ist. [©thoma architekten/Thomas Bruns] .....	69
Abbildung 48 Hausgemeinschaftlich nutzbare Eventküche in Erfurt ZK. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler] .....	70
Abbildung 49 Mit einem Tischkicker ausgestatteter Raum in Kassel: Erhöht die Attraktivität und gibt Anlass für Begegnung. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler] .....	71
Abbildung 50 Hausgemeinschaftlicher Raum im Erdgeschoss Hamburg Harburg. [© Stiftung Auszubildendenwerk] .....	72
Abbildung 51 Außentreppe zum Park in Heiligenhaus. [© Hans Jürgen Landes, Dortmund].	73
<i>Abbildung 52: Nutzungsintensität des Außenbereichs vom Wohnheim</i> .....	74
Abbildung 53 Online-Bewerbungsmaske des Hochschul-Sozialwerks Wuppertal. . [© <a href="https://tl1host.eu/SWW/index.html#admission">https://tl1host.eu/SWW/index.html#admission</a> ] .....	76
<i>Abbildung 54. Örtliche Verteilung der Modellprojekte</i> .....	89
Abbildung 55 Außenansicht Berlin-Grunewald. [© Andrew Alberts/studierendenWERK BERLIN] .....	90
Abbildung 56 Verortung Berlin-Grunewald. [© DGJ Architektur GmbH] .....	91

Abbildung 57 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Berlin-Grunewald. [© DGJ Architektur GmbH].....	91
Abbildung 58 Grundriss Berlin-Grunewald, Regelgeschoss, M 1:500. [© DGJ Architektur GmbH].....	92
Abbildung 59 Einzelapartment Berlin-Grunewald. [©Luise Wagener/studierendenWERK BERLIN] .....	93
Abbildung 60 Barrierefreies Apartments in Berlin-Grunewald. [© studierendenWERK BERLIN] .....	94
Abbildung 61 Grundriss Einzelapartment (links), Wohngemeinschaft (mitte) und barrierefreies Einzelapartment (rechts) Berlin-Grunewald, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH].....	94
Abbildung 62 Barrierefreies Einzelapartment Berlin-Grunewald. [© Luise Wagener/studierendenWERK BERLIN] .....	95
Abbildung 63 Aktivitäten in absoluten Häufigkeiten nach Ort / Raum, Berlin-Grunewald. [© DGJ Architektur GmbH] .....	97
Abbildung 64 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Berlin-Grunewald. [© DGJ Architektur GmbH] .....	98
Abbildung 65 Vergemeinschaftung je Aktivität, Berlin-Grunewald. [© DGJ Architektur GmbH] .....	99
Abbildung 66 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Berlin-Grunewald. [© DGJ Architektur GmbH] .....	100
Abbildung 67 Außenansicht Berlin-Marzahn. [© Günter Löhnert/BF Vario].....	101
Abbildung 68 Verortung Berlin-Marzahn. [© DGJ Architektur GmbH].....	101
Abbildung 69 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Berlin-Marzahn. [© DGJ Architektur GmbH].....	102
Abbildung 70 Grundriss Berlin-Marzahn, 1. Obergeschoss, M 1:500. [© DGJ Architektur GmbH].....	102
Abbildung 71 Individualraum Berlin-Marzahn. [© thoma architekten/Thomas Bruns] .....	103
Abbildung 72 Grundriss Berlin-Marzahn, Individualapartments, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH].....	104
Abbildung 73 Grundriss Berlin-Marzahn, Gemeinschaftsräume in RG (oben) sowie Gemeinschaftsraum im EG (unten), M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH] .....	105
Abbildung 74 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Berlin-Marzahn. [© DGJ Architektur GmbH].....	107
Abbildung 75 Vergemeinschaftung je Aktivität, Berlin-Marzahn. [© DGJ Architektur GmbH] .....	108
Abbildung 76 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Berlin-Marzahn. [© DGJ Architektur GmbH] .....	109
Abbildung 77 Außenansicht Bochum. [© Sigurd Steinprinz/ACMS Architekten GmbH] .....	110
Abbildung 78 Verortung Bochum. [© DGJ Architektur GmbH] .....	111
Abbildung 79 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Bochum. [© DGJ Architektur GmbH] .....	112
Abbildung 80 Grundriss Bochum, Erdgeschoss, M 1:500. [© DGJ Architektur GmbH] .....	113
Abbildung 81 Küche einer Wohngemeinschaft, Bochum. [© Sigurd Steinprinz/ACMS Architekten GmbH] .....	114
Abbildung 82 Individualraum einer Wohngemeinschaft, Bochum. [© Sigurd Steinprinz/ACMS Architekten GmbH] .....	114

Abbildung 83 Grundriss Einzelapartment (links) und Wohngemeinschaft (rechts), Bochum, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH] .....	115
Abbildung 84 Grundriss hausgemeinschaftliche Räume, Bochum, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH].....	115
Abbildung 85 Aktivitäten in absoluten Häufigkeiten nach Ort / Raum, Bochum. [© DGJ Architektur GmbH].....	116
Abbildung 86 Vergemeinschaftung je Aktivität, Bochum. [© DGJ Architektur GmbH] .....	117
Abbildung 87 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Bochum. [© DGJ Architektur GmbH] .....	118
Abbildung 88 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Bochum. [© DGJ Architektur GmbH].....	120
Abbildung 89 Außenansicht Bremerhaven. [© Heiko Sandelmann].....	121
Abbildung 90 Verortung Bremerhaven. [© DGJ Architektur GmbH].....	122
Abbildung 91 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Bremerhaven. [© DGJ Architektur GmbH].....	123
Abbildung 92 Grundriss Bremerhaven, Erdgeschoss (links) und Regelgeschoss (rechts), M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH] .....	124
Abbildung 93 Individualraum einer Wohngemeinschaft, Bremerhaven. [© Friedrich May/BF Vario] .....	126
Abbildung 94 Grundrisse einer Zweierwohngemeinschaft (links) und einer Dreierwohngemeinschaft (rechts), Bremerhaven, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH] ....	127
Abbildung 95 Aktivitäten in absoluten Häufigkeiten nach Ort / Raum, Bremerhaven. [© DGJ Architektur GmbH].....	128
Abbildung 96 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Bremerhaven. [© DGJ Architektur GmbH] .....	128
Abbildung 97 Vergemeinschaftung je Aktivität, Bremerhaven. [© DGJ Architektur GmbH] .....	129
Abbildung 98 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Bremerhaven. [© DGJ Architektur GmbH].....	130
Abbildung 99 Außenansicht Erfurt BSZ. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler].....	131
Abbildung 101 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Erfurt BSZ. [© DGJ Architektur GmbH].....	132
Abbildung 100 Verortung Erfurt BSZ. [© DGJ Architektur GmbH].....	132
Abbildung 102 Grundriss Erfurt BSZ, Regelgeschoss, M 1:500. [© DGJ Architektur GmbH].	134
Abbildung 103 Individualraum einer Wohngemeinschaft, Erfurt BSZ. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler] .....	135
Abbildung 104 Zwei Varianten von Grundrissen für Wohngemeinschaften, Erfurt BSZ, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH] .....	136
Abbildung 105 Grundriss hausgemeinschaftlicher Raum, Erfurt BSZ, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH].....	136
Abbildung 106 Hausgemeinschaftlicher Raum, Erfurt BSZ. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler] .....	137
Abbildung 107 Aktivitäten in absoluten Häufigkeiten, Erfurt BSZ. [© DGJ Architektur GmbH] .....	137
Abbildung 108 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Erfurt BSZ. [© DGJ Architektur GmbH] .....	139
Abbildung 109 Vergemeinschaftung je Aktivität, Erfurt BSZ. [© DGJ Architektur GmbH] ...	139
Abbildung 110 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Erfurt BSZ. [© DGJ Architektur GmbH].....	140

Abbildung 111 Außenansicht des Gesamtensembles Frankfurt / Oder. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler] .....	141
Abbildung 112 Verortung Frankfurt. [© DGJ Architektur GmbH].....	142
Abbildung 113 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Frankfurt/Oder. [© DGJ Architektur GmbH].....	142
Abbildung 114 Grundriss Frankfurt / Oder, Regelgeschoss, M 1:500. [© DGJ Architektur GmbH].....	143
Abbildung 115 Hausgemeinschaftlicher Raum eines weiteren Gebäudes im Ensemble, Frankfurt / Oder. [© VariWo GmbH & Co. KG] .....	146
Abbildung 116 Grundriss Einzelapartment (links) und Wohngemeinschaft (rechts), Frankfurt / Oder, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH] .....	146
Abbildung 117 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Frankfurt/Oder. [© DGJ Architektur GmbH].....	147
Abbildung 118 Aktivitäten in absoluten Häufigkeiten nach Ort / Raum, Frankfurt/Oder. [© DGJ Architektur GmbH] .....	148
Abbildung 119 Vergemeinschaftung je Aktivität, Frankfurt / Oder. [© DGJ Architektur GmbH] .....	149
Abbildung 120 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Frankfurt/Oder. [© DGJ Architektur GmbH] .....	150
Abbildung 121 Außenansicht Hamburg Harburg. [© Bettina Stinner/BMI] .....	151
Abbildung 122 Verortung in Hamburg. [© DGJ Architektur GmbH].....	152
Abbildung 123 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Hamburg. [© DGJ Architektur GmbH].....	152
Abbildung 124 Grundriss Hamburg, Regelgeschoss, M 1:500. [© DGJ Architektur GmbH] .	153
Abbildung 125 Individualraum einer Wohngemeinschaft, Hamburg Harburg. [© Stiftung Auszubildendenwerk] .....	154
Abbildung 126 Grundriss einer Dreierwohngemeinschaft (links) und einer Viererwohngemeinschaft (rechts), Hamburg, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH] .....	155
Abbildung 127 Hausgemeinschaftlicher Raum (links) und Dachterrasse (rechts), Hamburg Harburg. [© Stiftung Azubiwerk] .....	155
Abbildung 128 Grundriss hausgemeinschaftlicher Raum, Hamburg, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH].....	155
Abbildung 129 Aktivitäten in absoluten Häufigkeiten nach Ort / Raum, Hamburg. [© DGJ Architektur GmbH].....	156
Abbildung 130 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Hamburg. [© DGJ Architektur GmbH] .....	157
Abbildung 131 Vergemeinschaftung je Aktivität, Hamburg. [© DGJ Architektur GmbH].....	157
Abbildung 132 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Hamburg. [© DGJ Architektur GmbH].....	158
Abbildung 133 Außenansicht Collegium Academicum in Heidelberg im Juli 2023. [© Thilo Ross Urh. Nr. 4026999 / Quelle: DGJ Architektur].....	159
Abbildung 134 Verortung Heidelberg. [© DGJ Architektur GmbH] .....	161
Abbildung 135 Grundriss Heidelberg, Erdgeschoss mit Aula, M 1:500. [© DGJ Architektur GmbH].....	161
Abbildung 136 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Heidelberg. [© DGJ Architektur GmbH].....	161
Abbildung 137 Außenansicht Collegium Academicum mit Laubengangerschließung im Innenhof, November 2022. [© Thilo Ross Urh. Nr. 4026999 / Quelle: DGJ Architektur] .....	163

Abbildung 138 Grundriss Wohngemeinschaften mit verschiedenen Variationen der Individual- und Gemeinschaftsflächen, Heidelberg, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH]..	165
Abbildung 139 Einblick in eine Musterwohnung, Juni 2022. Die hölzernen Schwellen im Bodenbelag bezeichnen die Stellen der potentiellen Teilung der Räume, bzw. das Einbringen der selbstgefertigten Trennwände wie rechts im Bild. [© Thilo Ross Urh. Nr. 4026999 / Quelle: DGJ Architektur] .....	165
Abbildung 140 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Heidelberg. [© DGJ Architektur GmbH].....	166
Abbildung 141 Grundriss Aula, Heidelberg, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH].....	167
Abbildung 142: Grundriss Werkstatt und Gemeinschafts-WCs, Heidelberg, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH].....	167
Abbildung 143 Blick in den Innenhof des CA mit Laubengangerschließung von westlicher Richtung, Juli 2023. [© Thilo Ross Urh. Nr. 4026999 / Quelle: DGJ Architektur].....	168
Abbildung 144 Vergemeinschaftung je Aktivität, Heidelberg. [© DGJ Architektur GmbH]..	169
Abbildung 145 Aktivitäten in absoluten Häufigkeiten nach Ort / Raum, Heidelberg. [© DGJ Architektur GmbH].....	170
Abbildung 146 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Heidelberg Collegium Academicum. [© DGJ Architektur GmbH] .....	171
Abbildung 147 Einblick in eine Musterwohnung, November 2022. Hier eine 7qm-Parzelle als Individualraum mit im Eigenbau gefertigten Möbeln (Bett, Schreibtisch, Schrank). [© Thilo Ross Urh. Nr. 4026999 / Quelle: DGJ Architektur].....	172
Abbildung 148 Außenansicht Heiligenhaus. [© Hans Jürgen Landes, Dortmund].....	173
Abbildung 149 Verortung Heiligenhaus. [© DGJ Architektur GmbH] .....	174
Abbildung 150 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Heiligenhaus. [© DGJ Architektur GmbH].....	174
Abbildung 151 Grundriss Heiligenhaus, Regelgeschoss, M 1:500. [© DGJ Architektur GmbH] .....	174
Abbildung 152 Einzelzimmer (links) und Küche einer Wohngemeinschaft (rechts). [© Hans Jürgen Landes, Dortmund (links)] .....	175
Abbildung 154 Grundriss Gemeinschaftsraum, Heiligenhaus, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH].....	176
Abbildung 153 Grundriss Einzelapartment (links) und Wohngemeinschaft (rechts), Heiligenhaus, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH] .....	176
Abbildung 155 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Heiligenhaus. [© DGJ Architektur GmbH] .....	178
Abbildung 156 Vergemeinschaftung je Aktivität, Heiligenhaus. [© DGJ Architektur GmbH]	178
Abbildung 157 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Heiligenhaus. [© DGJ Architektur GmbH] .....	179
Abbildung 158 Außenansicht Kassel. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler].....	180
Abbildung 159 Verortung Kassel. [© DGJ Architektur GmbH].....	181
Abbildung 160 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Kassel. [© DGJ Architektur GmbH] .....	181
Abbildung 161 Grundriss Erdgeschoss, Kassel, M 1:500. [© DGJ Architektur GmbH].....	181
Abbildung 162 Hausgemeinschaftlicher Raum, Kassel. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler] .....	184
Abbildung 163 Grundriss Wohngemeinschaft, Kassel, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH] .....	184

Abbildung 164 Grundriss hausgemeinschaftlicher Raum, Kassel, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH].....	184
Abbildung 165 Gemeinschaftliche Küche einer Wohngemeinschaft, Kassel. [© BBSR/BILDKRAFTWERK/Peter-Paul Weiler] .....	185
Abbildung 166 Aktivitäten in absoluten Häufigkeiten nach Ort / Raum, Kassel. [© DGJ Architektur GmbH].....	186
Abbildung 167 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Kassel. [© DGJ Architektur GmbH] .....	187
Abbildung 168 Vergemeinschaftung je Aktivität, Kassel. [© DGJ Architektur GmbH].....	187
Abbildung 169 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Kassel. [© DGJ Architektur GmbH].....	188
Abbildung 170 Außenansicht Meschede. [© TUD, Fachgebiet Entwerfen und Baukonstruktion] .....	189
Abbildung 171 Verortung Meschede. [© DGJ Architektur GmbH] .....	190
Abbildung 172 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Meschede. [© DGJ Architektur GmbH].....	190
Abbildung 173 Grundriss Erdgeschoss, Meschede, M 1:500. [© DGJ Architektur GmbH] ...	191
Abbildung 174 Vielfältig gestalteter Außenbereich, Meschede. [© Ulrich Schulte-Sprenger] .....	191
Abbildung 175 Grundriss Wohngemeinschaft, Meschede, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH].....	192
Abbildung 176 Grundriss Gemeinschaftsraum, Meschede, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH].....	192
Abbildung 177 Aktivitäten in absoluten Häufigkeiten nach Ort / Raum, Meschede. [© DGJ Architektur GmbH].....	194
Abbildung 178 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Meschede. [© DGJ Architektur GmbH] .....	195
Abbildung 179 Vergemeinschaftung je Aktivität, Meschede. [© DGJ Architektur GmbH]...	195
Abbildung 180 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Meschede. [© DGJ Architektur GmbH].....	196
Abbildung 181 Außenansicht Wuppertal. [© Sigurd Steinprinz, Düsseldorf/ACMS Architekten GmbH].....	197
Abbildung 182 Verortung Wuppertal. [© DGJ Architektur GmbH] .....	198
Abbildung 183 Gesamtzufriedenheit der Bewohnerschaft Wuppertal. [© DGJ Architektur GmbH].....	198
Abbildung 184 Grundriss Regelgeschoss, Wuppertal, M 1:500. [© DGJ Architektur GmbH].....	198
Abbildung 185 Außenraumgestaltung Wuppertal. [© Sigurd Steinprinz/ACMS Architekten GmbH].....	199
Abbildung 186 Grundriss Wohngemeinschaft (links) und Einzelapartment (rechts) , Wuppertal, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH].....	200
Abbildung 187 Grundriss Gemeinschaftsraum, Erdgeschoss, Wuppertal, M 1:200. [© DGJ Architektur GmbH].....	200
Abbildung 188 Aktivitäten in absoluten Häufigkeiten nach Ort / Raum, Wuppertal. [© DGJ Architektur GmbH].....	203
Abbildung 189 Gesamteinschätzung der Bewohnerschaft zur Vergemeinschaftung, Wuppertal. [© DGJ Architektur GmbH] .....	204
Abbildung 190 Vergemeinschaftung je Aktivität, Wuppertal. [© DGJ Architektur GmbH] ..	204



Abbildung 191 Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft nach Aspekten, Wuppertal. [© DGJ  
Architektur GmbH]..... 205

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1. Funktions-Gemeinschaftsschema .....	13
Tabelle 2 Gebäudesteckbrief Erfurt ZK. ....	21
Tabelle 3 Wohnungstypologie Erfurt ZK. ....	23
Tabelle 4 Flächenaufteilung Erfurt ZK. ....	24
Tabelle 5 Hausgemeinschaftliche Räume Erfurt ZK. ....	26
Tabelle 6 Gebäudesteckbrief Jena. ....	33
Tabelle 7 Wohnungstypologie Jena. ....	34
Tabelle 8 Flächenaufteilung Jena. ....	37
Tabelle 9. Mittelwertvergleich der Begründung für die Wohnheimwahl .....	77
Tabelle 10. Regressionsanalysen der Gesamtzufriedenheit in Einzelapartments .....	82
Tabelle 11. Regressionsanalysen der Gesamtzufriedenheit in Wohngemeinschaften .....	83
Tabelle 12 Gebäudesteckbrief Berlin-Grunewald. ....	90
Tabelle 13 Wohnungstypologie Berlin-Grunewald. ....	91
Tabelle 14 Hausgemeinschaftliche Räume Berlin-Grunewald. ....	96
Tabelle 15 Flächenaufteilung Berlin-Grunewald. ....	96
Tabelle 16 Gebäudesteckbrief Berlin-Marzahn. ....	101
Tabelle 17 Wohnungstypologie Berlin-Marzahn. ....	102
Tabelle 18 Hausgemeinschaftliche Räume Berlin-Marzahn. ....	104
Tabelle 19 Flächenaufteilung Berlin-Marzahn. ....	106
Tabelle 20 Gebäudesteckbrief Bochum. ....	110
Tabelle 21 Wohnungstypologien Bochum. ....	112
Tabelle 22 Flächenaufteilung Bochum. ....	113
Tabelle 23 Hausgemeinschaftliche Räume Bochum. ....	115
Tabelle 24 Gebäudesteckbrief Bremerhaven. ....	121
Tabelle 25 Wohnungstypologie Bremerhaven. ....	123
Tabelle 26 Flächenaufteilung Bremerhaven. ....	126
Tabelle 27 Gebäudesteckbrief Erfurt BSZ. ....	131
Tabelle 28 Wohnungstypologie Erfurt BSZ. ....	134
Tabelle 29 Flächenverbrauch Erfurt BSZ. ....	135
Tabelle 30 Hausgemeinschaftliche Räume Erfurt BSZ. ....	136
Tabelle 31 Gebäudesteckbrief Frankfurt. ....	141
Tabelle 32 Wohnungstypologien Frankfurt / Oder. ....	142
Tabelle 33 Flächenaufteilung Frankfurt. ....	145
Tabelle 34 Gebäudesteckbrief Hamburg. ....	151
Tabelle 35 Wohnungstypologie Hamburg. ....	152
Tabelle 36 Flächenaufteilung Hamburg. ....	154
Tabelle 37 Gebäudesteckbrief Heidelberg. ....	160
Tabelle 38 Flächenaufteilung Heidelberg. ....	164
Tabelle 39 Hausgemeinschaftliche Räume Heidelberg. ....	166
Tabelle 40 Gebäudesteckbrief Heiligenhaus. ....	173
Tabelle 41 Wohnungsmix Heiligenhaus. ....	175
Tabelle 42 Gemeinschaftsräume Heiligenhaus. ....	176
Tabelle 43 Flächenaufteilung Heiligenhaus. ....	177
Tabelle 44 Gebäudesteckbrief Kassel. ....	180
Tabelle 45 Wohnungstypologie Kassel. ....	181
Tabelle 46 Flächenaufteilung Kassel. ....	183

Tabelle 47 Gebäudesteckbrief Meschede.....	189
Tabelle 48 Wohnungstypologie Meschede.....	190
Tabelle 49 Gemeinschaftsraum Meschede.....	192
Tabelle 50 Flächenaufteilung Meschede. ....	193
Tabelle 51 Gebäudesteckbrief Wuppertal.....	197
Tabelle 52 Wohnungstypologie Wuppertal. ....	198
Tabelle 53 Gemeinschaftsraum Wuppertal. ....	200
Tabelle 54 Flächenaufteilung Wuppertal.....	202

**AUFLISTUNG DER FOTOGRAFINNEN UND FOTOGRAFEN**

Andrew Alberts, S. 87;  
Thomas Bruns, S. 56, S. 67, S. 99;  
Hans Jürgen Landes, S. 71, S. 167, S. 169;  
Günter Löhnert, S. 97;  
Friedrich May, S. 122;  
Thilo Ross, Titel, S. 155, S. 159, S. 161, S. 166;  
Heiko Sandelmann, S. 117;  
Ulrich Schulte-Sprenger, S. 185;  
Sigurd Steinprinz, S. 52, S. 63, S. 106; S. 110, S. 191, S. 193;  
Bettina Stinner, S. 147;  
Luise Wagner, S. 90, S. 92;  
Peter Paul Weiler, S. 21, S. 25, S. 27, S. 33, S. 37, S. 38, S. 39, S. 51, S. 56, S. 57, S. 60, S. 65, S. 68, S. 69, S. 127, S. 131, S. 133, S. 137, S. 174, S. 178, S. 179;