

NEUE GENOSSENSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE – WAS HAT DIE STADT DAVON?

Angelika Simbriger
koelnInstitut IPEK

Wohngruppenprojekte – Was ist das?

Das Wohnen in lebendiger
Nachbarschaft

Mit gemeinsamen
Aktivitäten in
Gemeinschaftsräumen

Mit gegenseitiger
Unterstützung

Aber kein Ersatz für
professionelle
Dienstleitungen

Mehr als 4 Wände



Wohngruppenprojekte – wie sind sie organisiert?

- Investorenprojekte zur Miete
- Baugruppen/WEG als Eigentumsprojekte
- Genossenschaft - mit gemeinschaftlichem Eigentum und Miet-(Nutzungs)Verhältnissen und zwar
 - ▣ *Als neugegründete Nutzergenossenschaft oder*
 - ▣ *Selbständig unter dem „Dach“ einer Dachgenossenschaft*
 - ▣ *Als Känguru-Projekt bei einer Traditions-/Alt-Genossenschaft*

Wohngruppenprojekte in genossenschaftlicher Rechtsform

Neugründungen

- Sind demokratisch: 1 Mitglied : 1 Stimme
- Haben weitestgehende Mitsprache am gesamten Objekt
- Verzichten auf Spekulation – weil gemeinschaftliches Eigentum
- Nehmen alle Einkommensgruppen mit, die in dieser Wohnform und diesem Projekt leben wollen
- Erfordern bei Neubau und Bestand einen hohen Eigenkapitalanteil

Wohngruppenprojekte in genossenschaftlicher Rechtsform

Projekte unter Dach- und Altgenossenschaften

- Kaufen sich wohnungswirtschaftliches Know how ein
- Geben einen Teil der Selbstbestimmung ab
- Haben einige Sorgen weniger

Wohngruppenprojekte in genossenschaftlicher Rechtsform – gewinnen wieder an Bedeutung

- Die Rechtsform spielt für das gemeinschaftliche Wohnen eine zentrale Rolle
- Sie stellt die Verknüpfung der konzeptionellen Ebene mit der finanziellen Ebene dar
- In Genossenschaften sind Selbsthilfe und der Solidaritätsansatz rechtlich ebenso verankert wie die demokratische Verfasstheit des Wirtschaftsbetriebs
- Dadurch wird der gemeinschaftliche Gedanke von Wohnprojekten unterstützt

Deutliche Zunahme genossenschaftlicher Wohnprojekte

Eine bundesweite, aktuelle Bestandserhebung* zeigt:

- eine Zunahme der Anzahl realisierter genossenschaftlicher Wohnprojekte: 106 Projekte in 11 Jahren,
- das in den letzten zehn Jahren gewachsene Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen, insbesondere im Zeitraum 2007 bis 2011,
- die besondere Relevanz der Mehrgenerationen-Wohnprojekte: Im Zeitraum von 2000 bis 2011 verfolgen insgesamt 57 von 106 Projekten (über 50 %) einen Mehrgenerationen-Ansatz.

□ *Studie des BBSR durch WBB NRW 2012

Die Bestandserhebung zeigt weiterhin...

... dass der Schwerpunkt auf Projekten mittlerer Größe und im Neubau liegt:

- Die erhobenen Wohnprojekte haben überwiegend zwischen 21 und 50 Wohneinheiten, gefolgt von den Projekten mit 11 bis 20 Wohneinheiten. Bis zu 80 Prozent der Projekte wurden im Neubau realisiert.
- Die regional unterschiedliche Relevanz von genossenschaftlichen Wohnprojekten: Ein Schwerpunkt liegt in den Stadtstaaten Hamburg (27) und Berlin (11).
- Die Bedeutung von Trägerschaft und Unterstützungsstrukturen

Die Bestandserhebung zeigt weiterhin...

- ... dass Wohnprojekte in der Rechtsform der Genossenschaft am häufigsten als neu gegründete Genossenschaft (41) realisiert wurden
- ... dass auch die Zahl der bei Dachgenossenschaften realisierten Projekte ansteigt (39)
- ... dass bei den Mehrgenerationen-Projekten deutlich die Vorhaben als Teil einer Dachgenossenschaft dominieren .

Wohngruppenprojekte – wer will das?

- Alleinstehende – Singles – aller Altersgruppen, in der Überzahl Frauen
- Paare: 50plus, 60plus, „Empty Nester“ (Kinder sind aus dem Haus)
- Familien mit Kindern
- Alleinerziehende
- Einkommensmäßig von Geringverdiener bis Mittelstand
- In den Großstädten auch Gutverdiener

Die neuen Bauherren – wer ist das?

Alle Alters- und
Einkommens-
gruppen

...wie bei den
Wahlverwandt-
schaften in Bonn



Die neuen Bauherren – wer ist das?

Familien mit
Kindern



Die neuen Bauherren – wer ist das?

Frauen in allen
Altersgruppen

Ohne Familie

Nach der
Familienphase

Noch erwerbstätig

Auf alle Fälle
unternehmungslustig



Die neuen Bauherren – wer ist das?

Selbstbestimmte
SeniorInnen zum
gemeinschaftlichen
Wohnen

...wie in der
WohnArt eG
Bad Kreuznach



Die neuen Bauherren – wer ist das?

Generationen-
gemischte
Gruppen

Wohnen mit Jung
und Alt

...in
generationen-
übergreifenden
Projekten



Die neuen Bauherren – wer ist das?

Gutverdiener
aller
Altersgruppen,
die urban in
kreativen
Milieus leben
wollen



Die neuen Bauherren – wer ist das?

SeniorInnen und Hochbetagte, die anstatt einsam lieber gemeinsam wohnen wollen



Wohnprojekte – was hat die Stadt davon?

Sozial

- Integrative Ansätze in gemischten Förderstrukturen beleben und stabilisieren Quartiere
- Bürgerschaftliches Engagement wird durch Veranstaltungen in Gemeinschaftsräumen gelebt und schafft lebendige Quartiere

Wohnprojekte – was hat die Stadt davon?

SeniorInnen Projekt
Miteinander Wohnen in
Verantwortung
haben Quartiersarbeit
im Programm

Investorenprojekt zur
Miete mit zwei
Gemeinschaftsräumen mit
insgesamt 115 m²



Wohnprojekte – was hat die Stadt davon?

Sozial

- Mehrgenerationen-Wohnprojekte leisten einen Beitrag zur Bewältigung der Probleme des demografischen Wandels und damit
- zur Integration alter und behinderter Menschen
- Nachbarschaftliche Selbsthilfe entlastet kommunale Hilfesysteme

Wohnprojekte – was hat die Stadt davon?



Wohnprojekte – was hat die Stadt davon?

Ökonomisch

- Neue Akteure treten als zusätzliche Investoren in der Stadt auf und schaffen nachfrageorientierte Wohnraumangebote, die der Markt bisher nicht anbietet zu günstigeren Bedingungen
- Neue Bauherren und Eigentümer werden an die Stadt gebunden – und zahlen ihre Steuern in ihrer Stadt
- Baugruppen zahlen durchaus gut und können ebenso wie Bauträger darstellbare Grundstückspreise bedienen

Baugruppen in Köln Sülz



Baufeld 3.3 betrachtet von der Münsterfelder Straße/ Ecke Planstraße 3



Baufeld 3.2 betrachtet vom Quartierplatz/Planstraße 2



Baufeld 3.1 betrachtet von der Münsterfelder Straße/ Ecke Planstraße 4



Baufeld 3.4 betrachtet von der Planstraße 3

Wohnprojekte – was hat die Stadt davon?

Städtebaulich

- Nutzer/innen nehmen das Bauen selbst in die Hand und schaffen zusätzlichen bedürfnis- und zielgruppengerechten Wohnraum
- Es entsteht nachhaltige Architektur: ein Stück Baukultur (Leuchtturmprojekte)

Imagemäßig

- Ein anfängliches Nischenangebot „Baugemeinschaften“ kann zum Markenprofil einer Stadt werden.
- Ein erstes Baugemeinschaftsprojekt bringt immer Nachahmer auf den Plan (Schneeballprinzip)

Wohnprojekte – was hat die Stadt davon? Ein Stück Baukultur

Der Verein W.I.R.

Wohnen innovativ
realisieren

in Dortmund
macht
Generationen-
projekte in Serie



Wohnprojekte – was hat die Stadt davon?

Und das Ganze bei
Nacht!

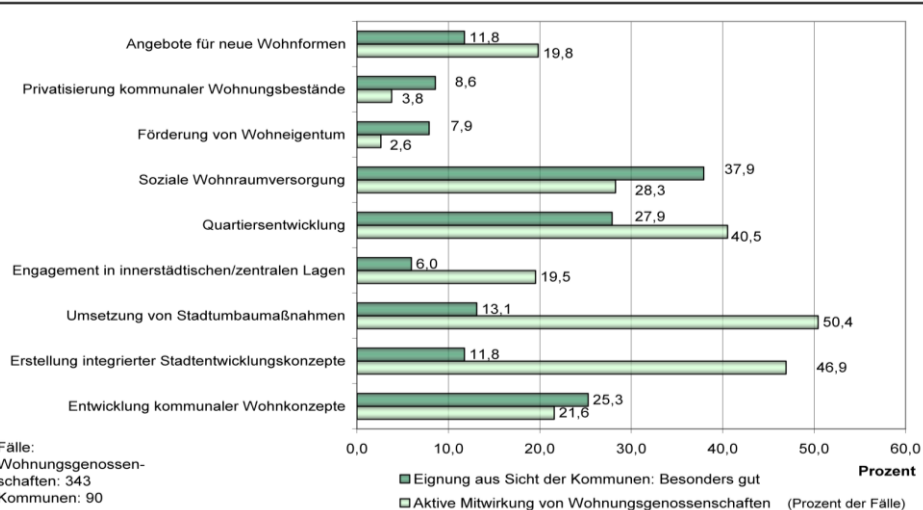
Hier die Nr. 3 in
Kooperation mit
der
Dortmunder Spar-
und Bauverein eG –
die größte NRW-
Altgenossenschaft



Wohnprojekte – was hat die Stadt davon? Energetisch und sozial nachhaltige Projekte



Welche Potenziale für die Stadtentwicklung werden mit gemeinschaftlichen Wohnformen verbunden?



Deutsches Institut für Urbanistik



Quelle: Difu-Kommunalbefragung 2008, Difu-Genossenschaftsbefragung 2008

Welche Potenziale für die Stadtentwicklung werden mit gemeinschaftlichen Wohnformen verbunden?



- Stärkung von Engagement und Selbsthilfe
- Stärkung innovativer Wohnformen
- Sozial und fördertechnisch gemischtes Wohnen
- Alternativen zu Investoren und Bauträgern zur Diversifizierung des Angebotes
- Entwicklung von neuen Standorten
- Bezahlbares Wohneigentum stärken
- Stabilisierung von Quartieren

Ein neues Marktsegment in der Wohnraumversorgung bringt zusätzliche Aufgaben

- Es müssen neue Wege der Information und Beratung gefunden und praktiziert werden
- Initiativen müssen als Bauherren ernst genommen werden
- Durch politische Beschlüsse, wie z. B. Kontingente für gemeinschaftliche Wohnprojekte, müssen Initiativen unterstützt werden
- Durch Ausweisung von Grundstücken, die für Baugruppen besonders geeignet erscheinen, müssen die Gruppen gefördert werden (Infrastruktur)

Modalitäten der Grundstücksvergabe

- Geeignete Verfahren der Vergabe von städtischen Grundstücken installieren
- Grundstücksoptionen auf Zeit (Anhandgabe) vergeben
- Niedrigschwellige Bewerbungen ermöglichen
- Transparenz bei der Vergabe praktizieren!

Die neuen Bauherren sind raus aus der Nische und inspirieren den Mainstream!



