

w o h n b u n d i n f o r m a t i o n e n



*Perspektiven für
Wohnprojekte*

I/2011

Inhalt

- 2 **Impressum**
- 3 **Editorial**
- 4 **Wohnprojekte – gesellschaftliche und politische Aspekte**
Wolfgang Kiehle, Marlo Riege
- 8 **Gemeinschaftliches Wohnen – der Versuch einer Definition**
Dr. Kirsten Mensch, Schader-Stiftung
- 12 **Städte und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Deutschland**
Gerd Kuhn
- 17 **Begleitung der Gründung einer Wohnungsgenossenschaft durch die Bewilligung von Förderdarlehen**
Hanns-Peter Frinken
- 21 **Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Ostdeutschland**
Dr. Sonja Menzel
- 26 **Der wirtschaftliche Verein als Rechtsform für Wohnprojekte?**
Mathias Fiedler
- 29 **Vernetzung von Wohnprojekten mit ihrem Quartier**
Micha Fedrowitz
- 33 **Wohnprojekte mit Investoren – wie geht das?**
Rolf Novy-Huy
- 37 **Gemeinschaftliches Wohnen im Bestand – das Frauenwohnprojekt B12 in Kassel**
Sabine Kemna
- 39 **Zukunftsfähige Wohnformen auch für Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen**
Anne Dellgrün
- 42 **Wohnprojektetage in Deutschland**
Micha Fedrowitz
- 45 **Literatur zum Thema**
- 46 **Die Stiftung trias, Hattingen**
- 47 **Rezensionen**
- 51 **wohnbund Beitrittserklärung**

Impressum

wohnbund-informationen

Mitgliederzeitung des wohnbund e.v.
Herausgeber und Redaktionsadresse:

wohnbund e.v.
Aberlestraße 16/Rgb
81371 München
Telefon 089-74 68 96 11
Fax 089-725 50 74
E-Mail: info@wohnbund.de

Redaktion: Wolfgang Kiehle
Fotos + Abbildungen: siehe jeweils bei den Abbildungen

Erscheinungsweise: zwei bis viermal jährlich
Preis: Für wohnbund-Mitglieder kostenlos,
Einzelexemplar: € 8,- + Versand
Sammelbestellung (ab 10 Exemplare): € 5,- pro Exemplar zzgl. Versandkosten

Abo-Bestellung: per E-Mail, Telefon oder Fax an die Redaktionsadresse

Layout und technische Bearbeitung:
Bernd Hüller, info@offset-service.de

Druck: Druckwerkstatt Kollektiv
Offsetdruck & Verlag GmbH, Darmstadt

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion oder des wohnbund-Vorstandes wieder.



PERSPEKTIVEN FÜR WOHNPROJEKTE

Editorial

Wir allen nehmen in den letzten Jahren einen Zuwachs bei der Realisierung von Wohnprojekten wahr. „Raus aus der Nische“ ist der Titel eines vor drei Jahren erschienenen Buches über Wohnprojekte der Stiftung trias und der Schader Stiftung. Doch was sind die Perspektiven? Wie kann der „Weg aus der Nische“ weitergegangen werden? Was sind die fördernden Voraussetzungen und Rahmenbedingungen, um mehr Wohnprojekte auf den Weg zu bringen? Wie können Erfahrungen, die über das einzelne Projekt hinausgehen, für die weitere Arbeit genutzt werden? Geht es nur um mehr Wohnprojekte oder auch um ihre qualitätsvolle Entwicklung?

Wir wollen in diesem Heft keine weitere Dokumentation von Projekten liefern – so aufschlussreich und so hilfreich diese für neue Initiativen auch sein mögen – sondern das Akteursfeld der Wohnprojekte beleuchten.

Wir wollen mit diesem Heft vielmehr eine Diskussion in den einzelnen Themen- und Aktionsfeldern anstoßen. Sie soll dazu beitragen, die Perspektiven für Wohnprojekte zu entwickeln und zu verallgemeinern – und sie somit nicht allein als ein Produkt einer hoch motivierten und engagierten Gruppe und besonders günstigen Umständen zu verstehen.

Mit der Beschreibung gesellschaftlicher und politischer Aspekte geben Wolfgang Kiehle und Marlo Riege einen Rahmen für Wohnprojekte, gefolgt von einer Inhaltsbestimmung und Definition von Wohnprojekten durch Kirsten Mensch.

Es geht dann um die Frage, welche Beiträge Kommunen zur Entwicklung von Wohnprojekten leisten können – und was sie selbst davon haben (Beitrag Gerd Kuhn).

Daran knüpft der Beitrag von Hanns-Peter Frinken an, wie genossenschaftliche Wohnprojekte auch Sozialwohnungen bauen können – zumindest in den Ländern, in denen es noch Soziale Wohnraumförderung für Mietwohnungen gibt. Sonja Menzel beschreibt die Entwicklung von Wohnprojekten in Ostdeutschland 20 Jahre nach der Wiedervereinigung, ihre Hintergründe und ihre Perspektiven.

Müssen Wohnprojekte immer selbstorganisierte und selbstfinanzierte sein? Oder gibt es Handlungsansätze für Projektgruppen in Kooperation mit der unternehmerischen Wohnungswirtschaft? (Beiträge Rolf Novy-Huy und Sabine Kemna)

Reichen die „vorhandenen“ Rechtsformen für Wohnprojekte? Oder braucht es bei dem Fächer der Rechtsformen noch weitere Möglichkeiten, die es Wohnprojekten einfacher machen und die noch zu entwickeln sind (Beitrag Mathias Fiedler)?

Nicht zuletzt geht es um die Frage, was „leisten“ Wohnprojekte, z.B. für die Entwicklung eines Quartiers (Beitrag Micha Fedrowitz), oder auch für die bessere Wohnversorgung z.B. Demenzkranker (Beitrag Anne Dellgrün).

Im letzten Beitrag geht Micha Fedrowitz auf die Funktion von Wohnprojekttagen ein und ihren Beitrag zur Weiterentwicklung der „Szene“.

Wir danken allen Autorinnen und Autoren, die mit ihren Artikeln zu diesem Heft beigetragen haben und damit Anstöße für die notwendige Diskussion über die Perspektiven für Wohnprojekte geliefert haben.

Wolfgang Kiehle

WOLFGANG KIEHLE, MARLO RIEGE

WOHNPROJEKTE – GESELLSCHAFTLICHE UND POLITISCHE ASPEKTE

Wohnprojekte, Wohngruppen, Baugemeinschaften, Zusammenschlüsse von Menschen also, die gemeinsam Wohnraum schaffen wollen, haben sich in Deutschland seit den 70er Jahren entwickelt und besonders in den letzten Jahren einen deutlichen Zuwachs erhalten. In einigen Großstädten wie Hamburg, München oder auch Berlin, aber auch in Städten insbesondere im süddeutschen Raum, wie z.B. in Tübingen oder Freiburg, sind diese Wohnformen mittlerweile recht gut verankert. Auch wenn selbst dort ihr quantitativer Beitrag zur Wohnraumversorgung heute noch gering ist, so haben sie sich aus ihrem Nischendasein heraus bewegt und werden mittlerweile überall als ernst zu nehmende Bauinvestoren betrachtet und – mit unterschiedlicher Intensität – auch kommunal gefördert, d.h. der ihnen ursprünglich oft anhaftende Nimbus des Exotischen besteht heute kaum noch.

Kollektive Wohnprojekte, seien sie als intensive oder eher lockere Formen des Zusammenbauens und Zusammenwohnens angelegt, reagieren auf vielfältige Defizite und Probleme der bestehenden Bau- und Wohnformen. So ist auffällig, dass einerseits Menschen Wohnprojekte realisieren wollen, die in ihrem Leben bislang keine enge „Wohnbeziehungen“ zu ihren Mitmenschen hatten. Und andererseits sind es vorwiegend ältere Menschen, die „Generation 50 plus“, die hier initiativ werden – und oft die Fundamente für Mehrgenerationen-Wohnprojekte legen. Das vereinzelte Wohnen in einem Eigenheim am Rande der Stadt, das fremdbestimmte Wohnen zur Miete in einem häufig anonymen Haus steht für viele Menschen im Gegensatz zu ihren anderen auf Kommunikation und Teilhabe gerichteten Lebenswelten und Selbstverständnissen. Die in vielen beruflichen Bereichen, insbesondere im Dienstleistungssektor, als Basisfähigkeiten geforderten Kompetenzen in Kommunikationsfähigkeit, Kreativität und Eigenverantwortung möchten sie auch im privaten Bereich leben können, in der Wohnung selbst, im Haus, in der Nachbarschaft.

Andererseits sind Wohnprojekte auch ein Reflex auf einen Rückgang der Identifikationsmöglichkeiten in der Arbeitswelt. Die Schnelllebigkeit und der wachsende Leistungs-, Konkurrenz- und Veränderungsdruck führen zu einer Suche nach Kooperation und Beständigkeit im Wohnbereich, und Wohnprojekte können dieses bieten. Nachbarschaftliche Wohnprojekte sind auch ein Indiz für ein sich veränderndes Verhältnis der Individuen zu Raum

und Nähe und stellen eine gegenläufige Entwicklung zu einem Leben in einem Freundeskreis dar, der im ganzen Land verteilt ist. Die räumliche Nähe von Freunden, Gesprächspartnern, Helfern und Menschen für gemeinsame Aktivitäten gewinnt an Bedeutung gerade angesichts der zunehmenden Kommunikation über Telefon, Handy und Internet.

Insbesondere für ältere Menschen bieten Wohnprojekte nach dem Ausscheiden aus dem Arbeitsleben neue Aktionsfelder, auf denen sie sich engagieren und Dauerhaftes schaffen können. Zugleich bieten sich hier für sie Perspektiven, bei vorübergehender oder unter Umständen auch bei späterer dauerhafter Hilfebedürftigkeit Unterstützung in ihrem Wohnprojekt zu bekommen, sei es in Form nachbarschaftlicher Beziehungen, sei es sogar in institutionalisierter Form. Denn die traditionelle Familienform stellt bekanntlich nicht mehr den zentralen Wohn- und Versorgungszusammenhang dar, – wenn sie es denn je in dem Maße getan hat, wie oft historisch erklärend angenommen wird. Die vom so genannten „Bielefelder Modell“ ausgegangene und inzwischen zahlreich praktizierte Orientierung des „Älter Werden im Quartier“ ist zumindest teilweise auch auf kleinere Wohnprojekte übertragbar. Insofern bieten Wohnprojekte sowohl einen breiten Aktionsradius nach dem Eintritt in das Rentenalter als auch Perspektiven für potentielle Hilfebedürftigkeit außerhalb der von fast allen gefürchteten Heime. Sie sind damit für diesen Personenkreis wie für die Gesellschaft eine mögliche Antwort auf den viel beschworenen demografischen Wandel.

Oftmals verbunden mit dem ausdrücklichen Wunsch, in einem sozio-kulturell gemischten Wohnzusammenhang zu leben, ist das Interesse am Wohnumfeld, das Bestreben also, Aktivitäten über die eigene Wohnungs- und Haustüre hinaus zu entwickeln. Derartige Orientierungen auf das Quartier hin sind eine neuere Entwicklung und finden nicht überall statt. In Wohnprojekten sich Engagierende merken jedoch mehr und mehr, wie wichtig für ihre eigene Wohnzufriedenheit der Blick über den Rand nicht nur der individuellen Wohnung, sondern eben auch des Hauses, des Wohnensembles ist, und manche werden so geradezu zum Motor der Quartiersentwicklung. Manche Wohngruppen öffnen z.B. ihren Gemeinschaftsraum für Aktivitäten der Nachbarn, manche entwickeln Aktivitäten in das Quartier hinein, andere versuchen die Lösung von Problemen im Quartier.

Nachbarschaftliches und gemeinschaftliches Wohnen erfordert solidarisches Handeln – ein Funktionieren von Gemeinschaft ist ohne solidarisches, also nicht auf unmittelbare Gegenleistung ausgerichtetes Handeln nicht möglich. Insofern haben die Wohnprojekte in den traditionellen Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaften historische Vorläufer, die jedoch unter ganz anderen Bedingungen entstanden waren und auf die auch nur teilweise Bezug genommen wird.

Solidarität gilt nicht nur im Alltags-handeln, sondern auch in finanzieller Hinsicht. Die unterschiedliche Bereitstellung von Eigenkapital macht viele gemeinschaftliche Wohnformen überhaupt erst möglich. Dabei erweist sich die noch vor wenigen Jahren von vielen als verstaubt und historisches Relikt behandelte Rechtsform der Genossenschaft durchaus als geeignet und genau als das, was schon bei ihrer Gründung gewollt war: Solidarität ermöglichende Rechtsform der Zivilgesellschaft. So einfach die genossenschaftliche Rechtsform im Alltag der Wohnprojekte handhabbar ist, so schwierig sind für viele Wohnprojekte die Hürden der Gründungsprüfung und die hohen Kosten der regelmäßigen Prüfung zu bewältigen. Hier ist (weiter) an angemessenen Vereinfachungen zu arbeiten, ohne jedoch das Prinzip der Prüfung von Genossenschaften in Frage zu stellen. Hinzu kommt, dass Wohnprojekte – verstärkt durch die Finanzkrise – auch eine direkte „Anlageform“ für ethisches Investment bietet: erkennbar, erfahrbar, regional. Viele – und das gilt insbesondere für die genossenschaftlichen – Wohnprojekte wären ohne finanzielle Solidarität von Nachbarn und von Dritten nicht zustande gekommen. Jedoch setzt auch eine einzelne Genossenschaft genügend Eigenkapital bzw. Darlehensgrundlagen voraus und damit soziale Schranken. Dies gilt um so mehr bei Eigentümergemeinschaften.

Unterscheidlich bewertet wird häufig die Frage, ob und in welchem Maße Wohnprojekte eine Mischung von Haushalten mit unterschiedlichem Einkommen „aufweisen“ oder anstreben. Sind Wohnprojekte eine Wohnform, die sich nicht um Haushalte kümmert, die z.B. Zugangsprobleme auf dem Wohnungsmarkt oder die einfach nur ein geringes Einkommen haben? Oder versuchen sie – unabhängig vom Einkommen – Haushalte zu integrieren, die in dem Wohnprojekt wohnen möchten? Die empirische Antwort hierzu fällt unterscheidlich aus: Es ist eine Wohnform, die oft Eigenkapital in einer Höhe erfordert,

das diejenigen, die es nicht haben, ausschließt. Wohnprojekte sind aber auch eine Wohnform, die über solidarische Ausgleiche unterschiedlicher Art versucht, Haushalten mit weniger Vermögen und Einkommen das Wohnen in einem Wohnprojekt zu ermöglichen. Und aus diesem Bestreben wächst oft die Forderung an die Förderung die-



Mit der Grundsteinlegung sind die ersten großen Hürden geschafft!

Foto: Wolfgang Kiehle

ser Wohnformen (gerade) auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau, (gerade) auch in Richtung Kommunen. Es liegt damit auch an öffentlichen und kommunalen Förderungen, in welchem Maße Wohngruppen Haushalte mit geringem Einkommen berücksichtigen.

Mittlerweile fördern einige Kommunen Wohnprojekte und Baugemeinschaften. Neben der Erzielung von Imagegewinnen haben sie erkannt, dass die Konzepte der Wohngruppen Antworten geben auf die Fragen der Vereinsamung, des intergenerativen Kontaktes und nachbarschaftlicher Hilfe – und dass dies Voraussetzungen für lebendige Quartiere sind. Und sie haben erkannt, dass Wohngruppen in der Lage sind, diese Konzepte umzusetzen – mit eigenem Geld oder mit dem von Investoren.

Die wirksamste kommunale Förderung besteht in der Bereitstellung (ideal!), in der möglichst vergünstigten Vergabe von Grundstücken oder Gebäuden oder in der Akzeptanz ausreichend langer Optionen für den Kauf von Grundstücken oder Bestandsimmobilien. Denn ohne Grundstück oder Bestandsobjekt kann kein Wohnprojekt realisiert werden, hier liegt die eine in der Regel entscheidende Hürde. Eine Gruppe, die gemeinsam wohnen möchte, benötigt zuerst eine Option auf ein Grundstück oder ein Gebäude, damit sie planen und die Kosten ermitteln können. Erst wenn diese Ergebnisse vorliegen und von



Luftballons tragen die Wünsche der zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen in die Welt (beide Fotos vom Wohnprojekt buntStift der Wohn-Raum eG in Bochum)

Foto: Wolfgang Kiehle

der Gruppe akzeptiert werden können, kann gekauft werden. Diese zeitlich befristete Kaufoption ist für viele private Grundstückseigentümer nicht tragbar, Kommunen lassen sich häufiger darauf ein, dass in der Entwicklung befindliche Wohnprojekte bei der Vergabe von Grundstücken oder Bestandsimmobilien überhaupt Berücksichtigung finden. Dort wo eine Kommune auf diese Weise Grundstücke bereitstellt, sprießen Wohnprojekte wie Pilze aus dem Boden, wie das Beispiel Tübingen deutlich zeigt. Ausreichend lange Optionen für den Kauf von Grundstücken oder Bestandsimmobilien sind die wirksamste kommunale Förderung von Wohnprojekten.

Von hoher Bedeutung für die Projektinitiativen ist die Unterstützung der Kommune bei der Klärung der Eignung eines bestimmten Grundstücks und z.B. der Wohnraumförderung, hier sollte die Kommune einen Ansprechpartner benennen, der die verwaltungsunerfahrenen Gruppen durch die Ämter führt („Scout“). Hilfreich für die Entstehung von Wohnprojekten ist das Angebot einer, z.B. internetgestützten Informationsplattform für Initiativen, die so breiter nach Interessierten suchen können. Will eine Kommune Sozialwohnungen in Wohnprojekten fördern, kann sie die Grundstückskosten anteilig reduzieren oder direkt Eigenkapital-Darlehen für Sozialmieter anbieten.

Kommunen haben aufgrund ihrer Finanzlage oft Probleme, Grundstücke anders als hochpreisig zu verkaufen – hier bremsen die Finanzbehörden oder Kämmerer oft die guten Konzepte der Stadtentwickler. Öffentliche Liegenschaften sind aber nicht nur oder in erster Linie Finanzreserven, sondern Ressourcen, mit denen Kommunen stadtgestalterisch, wohnpolitisch agieren können und dies sollten sie auch tun!

Dies betrifft die Grundsatzfrage: Soll und will die Stadt ein Gemeinwesen sein und bleiben, d.h. den politisch-räumlichen Rahmen für die Gestaltung der Lebensqualität aller EinwohnerInnen bilden oder wird (auch) sie zum Unternehmen, welches in (fast) allen Bereichen dem Primat der Wirtschaftlichkeit folgt? Die Orientierung an Qualitäten des Gemeinwesens, an Leistungen für das Gemeinwohl müsste den Rahmen bilden für die Förderungskriterien von gemeinschaftlichen Wohnformen, – unter welchem Begriff auch immer sie auftreten oder wie sie im Einzelnen auch ausgestaltet sein mögen. Hier könnte das alte Bild von der Waage greifen, die in der historischen Gemeinnützigkeitsdiskussion und -politik Leitidee gewesen ist: Öffentliche oder kollektive Vergünstigungen und Förderungen der Geber gegen besondere Leistungen und Verpflichtungen der Nehmer. Die Kriterien, die die

Hamburger Baubehörde für die Auslobung des ersten Baugemeinschaftenpreises in diesem Jahr vorgegeben hatte, sind aus unserer Sicht ein Beispiel für die Aufstellung derartiger Leistungen und Verpflichtungen als Voraussetzung für die Förderung von Wohnprojekten:

1. Soziale Qualität: Zusammenleben der Generationen und/oder Integration von Personen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt und/oder Bezüge, Leistungen in die Wohnumgebung, in das Quartier hinein
2. Architekturqualität: Gestaltung, Einordnung in das Quartier, Nutzungsqualität
3. Ökologische Qualität: Baustoffe, Energiekonzept, Wirtschaftlichkeit
4. Demokratische Qualität: Planungs-, Entscheidungsprozesse; Regelung des Wohnalltags etc.

(Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Hg.) 2011: Dokumentation des Baugemeinschaftenpreises 2011, Hamburg, S. 73)

Wohnprojekte haben in den vergangenen Jahrzehnten gezeigt, dass sie eine neue Wohnform darstellen, weil sie eine neu entstandene Nachfrage „erkannt“ haben. Sie haben gezeigt, wie es geht: Wie nachbarschaftliches Zusammenleben funktioniert, haben gelernt mit Nähe und Distanz umzugehen, haben eine gemeinschaftliche Planungskultur erarbeitet, die zu gemeinschaftstauglichen Ergebnissen führt. Sie haben komplexe Finanzierungskonzepte erarbeitet und diese mit verständigen Banken umgesetzt.

Von wenigen Ausnahmen abgesehen, hat die unternehmerische Wohnungswirtschaft das nachbarschaftliche Wohnen in Gruppenzusammenhängen bisher wenig aufgenommen. Es bleibt abzuwarten, ob sich das ändert.

Zusammenfassung

Die „stille Bewegung der Wohnprojekte“ ist mehr als nur ein neues Marktsegment, sondern Indikator für Bedürfnisse und Forderungen an das Wohnen, die in den bestehenden Bau- und Wohnformen nicht oder kaum umgesetzt werden können. Insofern besteht die wesentliche Bedeutung derartiger Wohnformen für die Wohn- und Stadtentwicklung augenblicklich nicht in ihrer Quantität, sondern in ihren qualitativen Aspekten. Diese betreffen die sozialen, ökologischen und partizipatorischen Ansprüche an Planungen, an die Bauprozesse und an das Zusammenleben im jeweiligen Wohnprojekt, d.h. die im eigenen

Umfeld gelebte Qualität. Sie drücken damit zugleich Ansprüche an die städtischen Planungs- und Entwicklungsprozesse insgesamt aus, die sich stärker diesen Herausforderungen stellen müssen.

Selbst gewählte Nachbarschaften, Mehrgenerationenwohnen sind die Reaktion auf die veränderten demographischen und sozio-kulturellen Entwicklungen, in denen die traditionelle Familienform eben nicht mehr den zentralen Wohn- und Versorgungszusammenhang darstellt.

Oftmals verbunden mit dem ausdrücklichen Wunsch, in einem sozio-kulturell gemischten Wohnzusammenhang zu leben, ist das Interesse am Wohnumfeld, das Bestreben also, Aktivitäten über die eigene Wohnungs- und Haustüre hinaus zu entwickeln.

Wohnprojekte sind Teil des Trends zurück in die Städte, des Anspruchs, auch in den Städten ökologisch und sozial befriedigend leben zu können; – dies ist oft gepaart mit der Erfahrung, dass bezahlbarer Wohnraum für eine Wohngruppe, für eine Baugemeinschaft etwas leichter zu realisieren ist als für Einzelne.

Das trifft insbesondere auf Projekte zu, die explizit auf das Zusammenleben mit Gruppierungen orientieren, die auf dem Wohnungsmarkt besondere Zugangsschwierigkeiten haben, sei es aus finanziellen Gründen, sei es aus sozialen Gründen.

Nicht zuletzt bieten die Planungs- und Entscheidungsprozesse in und von Wohnprojekten Erfahrungen und Spielräume für demokratische Beteiligungen, wie sie in anderen Lebensbereichen oft nicht umsetzbar sind und in den zur Zeit bestehenden Demokratieformen zunehmend vermisst werden. ■

Wolfgang Kiehle, Jahrgang 1952,

Sozialwissenschaftler und Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Mitbegründer der Stiftung trias und Vorstandsmitglied; Schwerpunkte: Beratung und Projektentwicklung für Wohnprojekte, Umsetzung neuer Bewohnerträger, Finanzierungs- und Förderkonzepte; Wohnungspolitik und Politikberatung.

Kontakt: wolfgang.kiehle@wbb-nrw.de;

Tel. 0234 – 90 44 0-20, Mobil 0175 – 20 90 718.

Marlo Riege, Jahrgang 1946,

Soziologin; seit Gründung im WohnBund und bei WohnBundberatung NRW aktiv, aktuell jeweils im Vorstand.

Kontakt: marlo.riege@t-online.de

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN – DER VERSUCH EINER DEFINITION

Gemeinschaftliches Wohnen unterscheidet sich vom herkömmlichen Wohnen bereits bevor es überhaupt losgeht. Schon die Planungen für ein Wohnprojekt werden in der Gruppe durchgeführt. Dabei geht es nicht nur um die Fragen, ob Miete oder Eigentum, wer wie viele Zimmer in seiner Wohnung haben möchte und welche Gemeinschaftsräume und -flächen man sich wünscht, sondern vor allem um die Vorstellungen über das Gemeinschaftsleben. Während manche Gruppe dabei weitreichende Pläne verfolgt, die von sozialen oder kulturellen Aktivitäten bis hin zur gegenseitigen Pflege im Alter reichen, betonen andere die Selbstverwaltung von Gebäuden und des Miteinanders sowie gemeinsame Freizeitbeschäftigungen.

Gibt man das Stichwort „Gemeinschaftliches Wohnen“ bei Google ein, erhält man ungefähr 363.000 Treffer. Dies zeigt ebenso wie ein Blick in die „Wohnprojekte-Szenen“ mancher Städte, dass Interesse an und Nachfrage nach dieser Wohnform ansteigen.

Was genau macht gemeinschaftliche Wohnprojekte aus? Diese Frage soll der Beitrag beantworten – möglichst in definitorischer Form, wie es die Überschrift vorgibt. Von Anfang an steht dabei fest, dass eine Definition des gemeinschaftlichen Wohnens schwierig ist. Denn: zahlreiche Spielarten finden sich unter Wohnprojekten. Zudem versteht sich jedes Wohnprojekt als einzigartig. Leichter ist es, klarzustellen, was gemeinschaftliches Wohnen nicht ist: kein betreutes Wohnen, keine studentische WG, kein Kloster, keine heimähnliche Struktur.

Trotz dieser Schwierigkeit soll hier der Versuch einer positiven Bestimmung gewagt werden, einer Bestimmung, die zugleich dazu dient, gemeinschaftliches Wohnen von anderen Wohnformen abzugrenzen. Demnach weisen gemeinschaftliche Wohnformen die folgenden sechs Merkmale auf.

1. Gemeinschaftsräume und -flächen ergänzen abgeschlossene Wohnungen

Zwei Punkte stecken in diesem Satz: Zum einen die abgeschlossenen Wohnungen, die eine selbständige Haushaltsführung sowie Privatheit und Rückzug ermöglichen. Das heißt: Jede Wohnpartei verfügt über eine eigene Küche und eigene Sanitärräume. Dieses Merkmal grenzt gemeinschaftliche Wohnformen von studentischen WGs ab. Zugleich mindert es die Angst vieler vor einem Zuviel der

Gemeinschaftlichkeit, die ein Wohnprojekt den Bewohnern abverlangen könnte. Zum anderen steckt in dem Satz, dass Gemeinschaftsräume und -flächen für gemeinschaftliches Wohnen unabdingbar sind. Dafür reicht nicht ein gemeinsam genutzter Garten. Mindestens einen Gemeinschaftsraum, in den möglichst alle hinein passen, muss es geben.

Denkbar ist eine Realisierung nicht nur im Neubau, sondern auch im herkömmlichen Bestand, wie es z. B. das Wohnprojekt der Olgas in Nürnberg vorführt. Hier steht eine der ursprünglichen Wohnungen des Geschosswohnungsbaus als Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Im Neubau sind bei der Anlegung von Gemeinschaftsräumen und -flächen fast keine Grenzen gesetzt, außer den wirtschaftlichen natürlich. Gemeinschaftsraum, Gästewohnung, Sauna, Pflegebad, Werkstatt, Bibliothek, Jugendraum: vieles ist denkbar.

Entscheidend für die spätere Nutzung der Gemeinschaftsräume ist deren Lage und Ausstattung. Man sollte nicht mit der letzten, bei der Planung der Wohnungen übrig gebliebenen Ecke für die gemeinsam genutzten Räume Vorlieb nehmen, sondern im Gegenteil Wert auf eine zentrale und schöne Lage für diese Räume legen. Solidaritäten, wie sie beim gemeinschaftlichen Wohnen gewünscht sind, können auch aus Grundrissen erwachsen – oder eben von diesen behindert werden. Dasselbe gilt für Barrierefreiheit. Sie ist erforderlich, um Solidaritäten langfristig zu erhalten.

2. Die Zusammensetzung der Gruppe ist selbst gewählt (zu Anfang und möglichst auch bei Neubelegungen)

Das Motto lautet: erst die Gruppe, dann der Einzug! Das unterscheidet gemeinschaftliche Wohnprojekte zum einen von zusammen lebenden Familien, zum anderen von bereits bestehenden Nachbarschaften. Bei der Gründung eines Wohnprojektes ist dieses Merkmal zumeist gegeben. Schwieriger wird es bei Neubelegungen – insbesondere dann, wenn die Wohngruppe zur Miete wohnt. Hier muss vorab mit dem Vermieter eine klare Regelung getroffen werden. Etwa in Form eines Vorschlagsrechts der Gruppe: der Vermieter darf den Vorschlag nur bei zu erwartenden grundlegenden Missständen ablehnen. Oder die Gruppe agiert als Generalmieter, so dass das Wohnungsunterneh-



Bewohnerinnen des Nürnberger Wohnprojektes OLGA bei der Hausmusik

Foto: Wohnprojekt OLGA

men mit den einzelnen Mietverträgen nicht befasst ist. Dann stellt sich die Frage des Mietausfalls bei längerem Leerstand: Bei den Olgas in Nürnberg trägt die Gruppe den Mietausfall bis zu sechs Monate lang. Danach träte das vermietende Wohnungsunternehmen ein und hätte zugleich das Recht, die Wohnung an jedweden Interessenten zu vermieten. Eine eigene Problematik weisen Neubelegungen bei sozialgebundenen Wohnungen auf, für die die Kommunen Belegungsrechte haben. Hier sollte die Kommune nicht nach Dringlichkeit entscheiden, sondern danach, ob die neuen Bewohner in die Gruppe passen. Eine rücksichtsvolle und flexible Vorgehensweise der Kommune ist also gefragt. Sind die Bewohner hingegen Eigentümer ihrer Wohnungen bzw. von Dauerwohnrechten lässt sich ein Vorkaufsrecht der Gruppe vereinbaren.

3. Es gilt das Prinzip der Selbstorganisation

Dieses Merkmal unterscheidet gemeinschaftliche Wohnprojekte beispielsweise von Mehrgenerationenwohnhäusern, in denen man die gewünschte Gemeinschaft den Bewohnern nach Einzug vermitteln möchte. Das Wohnungsunternehmen agiert dann mit einem Gemeinwesenarbeiter, der über Hausfeste und ähnliches die Bewohner zu einander führt. Im Gegensatz hierzu gibt es bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten keinen externen Dritten, der

die Gemeinschaft vorantreibt. Die Gruppe organisiert sich selbst.

Es kann und sollte aber Berater geben, die eine Gruppe bei ihrem Aufbau und der Projektgründung begleiten und die auch im laufenden Projekt den einen oder anderen Tipp geben können. Zudem kann und sollte es Strukturen geben, die Gruppenfindungsprozesse anstoßen, sei es in Form von kommunalen Beratungsangeboten oder organisiert durch Wohnungsunternehmen, die Gruppen suchen und ein Stück weit begleiten.

4. Grundlage und Regeln des Miteinanders werden von der Gruppe entwickelt

Das gilt schon bei der Wahl des Objekts, in das die Gruppe einzieht. Aber auch die Fragen, wie oft man sich nach dem Einzug in Form eines „jour fixe“ trifft, welche Aufgaben wie verteilt werden, welche Aktivitäten man miteinander durchführen möchte, sollten beantwortet sein. Natürlich fallen auch die handfesten Entscheidungen an. Etwa: Wie geht die Gruppe mit finanziellen Belastungen um? Was geschieht, wenn ein Bewohner Pflege braucht? Diese Fragen sollten offen und möglichst vor dem Einzug behandelt werden. Sonst passen die Erwartungen an gemeinsame Aktivitäten versus Privatheit und Rückzugsmöglichkeiten nicht zusammen. Hier zeigt sich ein klarer

Unterschied zu Bauherrngemeinschaften, die gemeinsam bauen, um das Eigenheim kostengünstig zu realisieren. Über das Miteinander machen sich diese Bauherren wenn überhaupt erst später Gedanken.

5. Die Bewohner unterstützen sich gegenseitig

Dieses Merkmal gibt eines der entscheidenden Ziele von Wohnprojekten wieder. Es unterscheidet gemeinschaftliches Wohnen von Konzepten des betreuten Wohnens ebenso wie von Concierge-Lösungen, die Unterstützung gegen Bezahlung liefern. Wichtig beim gemeinschaftlichen Wohnen ist es, die Grenzen der gegenseitigen Unterstützung festzulegen. Bei größerem Hilfebedarf sollte professionelle Hilfe, etwa ambulante Pflege, in Anspruch genommen werden. Gruppe und Pflegedienst können gemeinsam Hilfemix-Modelle entwickeln, die die Unterstützungskapazität der Bewohner koppeln mit der professionellen Arbeit des Pflegediensts.

Gemeinsames Wohnen kann als Prävention von Pflegebedürftigkeit dienen. Das liegt zum einen daran, dass auch ältere Menschen in Wohnprojekten im Wissen leben, von Nutzen zu sein. Zum anderen daran, dass Pflegebedarf oft banale Ursachen hat: zu wenig zu trinken, kein vernünftiges Essen im Haus, Einsamkeit, um nur einige zu nennen. Die Geselligkeit eines Wohnprojekts kann diese Krankheitsursachen leicht umschiffen. Nichtsdestotrotz wird manche Erkrankung eine Wohngruppe überfordern. Eine schwerwiegende psychische Erkrankung oder die fortschreitende Demenz eines Mitbewohners bringen Wohnprojekte an ihre Grenzen.

6. Die Gruppenmitglieder gelten als Gleiche, es besteht prinzipiell keine Hierarchie

Natürlich wird es Rollen und Funktionsübernahmen geben: Vorsitzender des Vereins, Sprecher der Genossenschaft oder dergleichen. Aber anders als beim Abt in einem Kloster liegt keine Bindung an die Person vor. Ein Wechsel in den Rollen und Funktionen ist möglich. Die meisten Wohnprojekte funktionieren basisdemokratisch. Manche Projekte setzen dabei auf konsensuale Entscheidungsfindungen.

Grenzgänger des gemeinschaftlichen Wohnens

Das gemeinschaftliche Wohnen zeigt sich als bewegtes Feld. Immer neue Gruppen finden sich, entwerfen neue

Konzepte, verfolgen variierende Ideen, wagen andere als die eingetretene Wege. Auch wirtschaftlich agierende Akteure entdecken mehr und mehr das Feld des gemeinschaftlichen Wohnens für sich. Auch sie versuchen, die Nachfrage nach einem Wohnen, das Gemeinschaft verspricht, zu bedienen.

Kein Wunder, dass die obigen sechs Merkmale, kaum aufgesetzt, schon wieder in Frage zu stellen sind. Der Schluss dieses Beitrags widmet sich daher Grenzgängern des gemeinschaftlichen Wohnens. Sie erfüllen nicht alle sechs Merkmale des obigen Definitionsversuchs. An drei Beispielen lässt sich das aufzeigen:

- **Im belegten Bestand realisierte Gemeinschaften**
Für diesen Grenzgänger muss man auf die selbst gewählte Zusammensetzung der Gruppe verzichten. Denn hierbei versucht eine ambitionierte Kerngruppe, Stadtteilakteure oder ein Wohnungsunternehmen, die bereits vor Ort lebende Bewohnerschaft zur Gemeinschaftsbildung anzuregen. Das kann im Hochhaus, im Quartier, in einem Straßenzug geschehen. Nötig hierfür ist die Bereitstellung einer Gemeinschaftsfläche, etwa eine freie Wohnung.
- **Von Trägern initiierte Modelle**
Auch bei diesem Typ entfällt die selbst gewählte Zusammensetzung der Gruppe. Wohlfahrtsverbände oder Wohnungsunternehmen bauen Mehrparteienhäuser, richten dabei die Architektur von vornherein auf Gemeinschaftsbildung aus. Bei Belegung der Wohnungen orientiert sich die Auswahl der Mieter ein Stück weit an deren Wunsch nach Gemeinschaft. Eine Gruppenbildung vor Einzug findet jedoch nicht statt. Um Gemeinschaft dennoch erzeugen zu können, muss in der Folge auch das Merkmal der Selbstorganisation zumindest anfänglich aufgeweicht werden. Ohne unterstützende Gemeinwesenarbeit finden die Bewohner kaum zu einander.
- **Pflegewohngruppen**
Pflegewohngruppen sind insofern besondere gemeinschaftliche Wohnformen, weil es zumeist nicht die Bewohner selbst sind, die die Aufgaben übernehmen, die eigentlich der Wohngruppe zukommen: Auswahl der Gruppenmitglieder, Selbstorganisation, Bestimmung der Regeln des Miteinanders, gegenseitige Unterstützung etc. Es sind deren Angehörige, die stellvertretend für die Bewohner diese Aufgaben übernehmen und zudem als Auftraggeber und Ansprechpartner des Pflegediensts agieren.¹

1) In diesem Themenbereich hat die Schader-Stiftung, finanziert vom Generali Zukunftsfonds, eine Broschüre aufgelegt. Monika Berghäuser untersucht darin, inwieweit die in den Bundesländern erstellten heimrechtlichen Regelungen auf Pflegewohngruppen anzuwenden sind. Die Broschüre ist abrufbar unter: www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/1216.php



Bewohnerinnen bei der Essensvorbereitung in der Gemeinschaftsküche
Foto: Wohnprojekt OLGA



Bewohnerinnen in einer Projektbesprechung Foto: Wohnprojekt OLGA

Gleich, ob die gemeinschaftlichen Wohnformen den strengen Kriterien der obigen Definition entsprechen oder eher als Grenzgänger des gemeinschaftlichen Wohnens zu verorten sind: sie heben Potentiale. Gemeinschaftliches Wohnen erhöht nicht nur die Lebensqualität der Bewohner, sondern mildert Folgen des demographischen Wandels ab, entspricht aktuellen politischen Forderungen wie jener nach mehr Eigenverantwortung und passt zu gesellschaftlichen Strömungen, z.B. den sich verändernden Familienstrukturen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte bieten ein Experimentierfeld für Kommunen, Wohnungsunternehmen, Banken, soziale Dienstleister und werten Quartiere auf, fördern teilweise umliegende Nachbarschaften. Je mehr gemeinschaftliche Wohnprojekte wir haben, umso besser – gerne auch in Spielarten, die nicht der obigen Definition entsprechen.

Dr. Kirsten Mensch, 1967 geboren, Studium der Politikwissenschaft, der Philosophie und der Rechtswissenschaften. 1993 Studienaufenthalt an der Universität Groningen, Niederlande. 1994 bis 1998 wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Politikwissenschaft der Technischen Universität Darmstadt. 1999 Promotion.

Seit 2000 wissenschaftliche Referentin der Schader-Stiftung. Inhaltliche Schwerpunkte: gesellschaftlich und politisch relevante Fragen urbaner Lebensformen, demographischer Wandel, gemeinschaftliche Wohnformen.

Kontakt: Dr. Kirsten Mensch, Schader-Stiftung, Goethestraße 2, 64285 Darmstadt
mensch@schader-stiftung.de
www.schader-stiftung.de

GERD KUHN

STÄDTE UND GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE IN DEUTSCHLAND

Gemeinschaftliche Baugruppen – Baugemeinschaften oder Genossenschaften – und die Städte haben in den letzten Jahren neue Formen der Kooperation entwickelt. Besonders bei der Umsetzung der Ziele einer sozialen und nachhaltigen Quartiersentwicklung hat sich die Zusammenarbeit als wechselseitig befruchtend erwiesen. Es war aber unerlässlich, die jeweiligen Kooperationsformen und Handlungsspielräume genau abzustecken.

Die Umsetzung der mit gemeinschaftlichen Projekten verbundenen Entwicklungschancen erforderte auf kommunaler Seite eine legitimierte und strukturierte Stadtentwicklungspolitik; im Regelfall gehörte hierzu, die eigene Rolle bei der Steuerung der Stadtentwicklung neu zu interpretieren und eine differenzierte Bodenpolitik zu entwickeln, einschließlich einer klaren Kriterien standhalten, zielorientierten Grundstücksvergabe.

Es hat sich gezeigt, dass es bei erfolgreichen Realisierungen von Projekten darauf ankommt,

- neue Akteure für eine engagierte Mitwirkung zu gewinnen,
- neue Prozesse und Beteiligungsstrategien einzuführen und
- neue Plattformen für einen sich ergänzenden Austausch unterschiedlicher Interessen und Handlungskonzepte zu installieren.¹

Kommunikation und Koordinierung

Je nach lokaler Tradition und Aufgaben haben sich zwischen Verwaltung und bürgerschaftlichen Gruppen unterschiedliche Beratungsstrukturen sowie Kommunikations- und Koordinierungsformen herausgebildet.

Eine Variante stellt die Etablierung einer Interessensvertretung der Baugemeinschaften und Genossenschaften innerhalb der Verwaltung dar, wie sie in Hamburg mit der „Agentur für Baugemeinschaften“ praktiziert wird. Oder aber es werden externe, von der Verwaltung formal unabhängige Vermittlerstellen bevorzugt, wie dies beispielsweise Leipzig mit der Institution „Selbstnutzer.de“ geschieht. Andere Städte wiederum haben unabhängige Beratungsstellen etabliert, wie in Hannover (Bürgerbüro Stadtent-

wicklung) oder es werden Büros oder Institute beauftragt, wie Stattbau in Berlin. Wieder andere Städte, wie beispielsweise Tübingen, machen die Kooperation mit Baugruppen zu einem Schlüsselinstrument einer aktiven Stadtentwicklungspolitik. In Tübingen wurde die städtische WIT (Wirtschaftsinitiative Tübingen) gegründet, die als städtisches Unternehmen privatwirtschaftlich agiert. Aufgabe dieser „Wirtschaftsinitiative“ ist u.a., städtebauliche Projekte unter kommunaler Regie zu entwickeln. Um die dem Gemeinwohl verpflichteten Ziele durchsetzen zu können, kooperiert die städtische Verwaltung engstens mit Baugemeinschaften.

In Freiburg im Breisgau wurden parallel zwei unterschiedliche Ansätze verfolgt. Im Quartier Vauban wurde eine bürgerschaftliche Initiativgruppe, das Forum Vauban, als offizieller Träger der erweiterten Bürgerbeteiligung anerkannt und eine Kommunikationsplattform, die gemeinderätliche AG eingerichtet. Im Rieselfeld hingegen war die städtische Projektgruppe Rieselfeld federführend.

Die Beratungs- und Kommunikationseinrichtungen oder ähnliche Steuerungsinstrumente sind je nach Kommune sehr unterschiedlich und Resultat lokaler Prozesse; aber sie sind – in welcher Form auch immer – unbedingt erforderlich. In all jenen Städten, in denen sich effektive Strukturen etabliert haben, konnten sich auch Baugemeinschaften und Genossenschaften leichter entfalten und zur dritten Säule – neben gewerblichen Bauträgern und Einzelbauherren – werden.

In den Städten, die durch fehlende oder nur halbherzige Bemühungen auf diesem Feld hervortraten, wie beispielsweise Stuttgart, Darmstadt, Dresden oder Frankfurt am Main, gibt es typischerweise zwar engagierte Einzelprojekte, aber keine sich selbst tragende Baugruppenkultur. Die Potentiale einer sozialorientierten Stadtentwicklung konnten so nicht ausgeschöpft werden.

Boden

Neben der Einrichtung von Beratungsstellen und der Etablierung von Netzwerken ist die Bodenfrage von zentraler Bedeutung. Häufig hängt das Gelingen oder Misslingen von Genossenschafts- und Baugemeinschaftsprojekten

1) Krämer, Stefan/ Kuhn, Gerd: Städte und Baugemeinschaften. Hg. v. d. Wüstenrot Stiftung. Stuttgart/ Zürich 2009; Kuhn, Gerd/ Harlander, Tilman: Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands, Hg. v. d. LBS Stiftung Bauen und Wohnen, Stuttgart 2010.

jekten von der Verfügbarkeit von geeignetem (städtischen) Boden ab. Gemeinschaftliche Baugruppen sind wegen der für ihre Konstituierung notwendigen Zeiträume beim Bodenerwerb gegenüber anderen Investoren strukturell benachteiligt und haben vor allem in Wachstumsregionen bei der Vergabe von Liegenschaften im Höchstgebotsverfahren nur eine geringe Chance. Baugemeinschaften benötigen daher so genannte Options- bzw. In-Hand-Gabe-Vereinbarungen, um die nötigen Zeitspielräume zu erhalten.

In fast allen Quartieren, in denen Baugruppen eine tragende Rolle spielten, wie in Karlsruhe-Smiley West, München-Ackermannbogen, Tübingen-Französisches Viertel und Loretto-Areal usw. betragen die Optionsfristen in der Regel sechs Monate, sind aber, je nach Kommune, auch bedarfsorientiert verlängerbar. Charakteristisch ist auch die Kopplung eines Festpreises mit einem Optionszeitraum. Die Wertbemessung orientiert sich dabei an Vergleichstabellen, die von politischen Ausschüssen oder gesellschaftlichen Gremien festgelegt werden.

Die Verfügbarkeit zahlreicher und häufig auch zentral gelegener Konversionsflächen von Militär, Industrie, Bahn und Post seit den 1990er Jahren war ein bodenpolitischer Glücksfall, der sich nicht mehr oder nur noch in einzelnen Fällen wiederholen wird. Insofern wird sich nach der nahezu vollständigen Bebauung der bisher zur Verfügung stehenden Konversionsflächen die Grundstückssuche für Baugemeinschaften zukünftig sehr erschweren und der Konkurrenzkampf auf dem Grundstücksmarkt könnte sich drastisch verschärfen; dies zeigen gerade Städte in Wachstumsregionen wie Freiburg im Breisgau.

Auch ist zu vermuten, dass sich die bisherigen Formen der Grundstücksvergabe deutlich verändern. Das bisherige Standardverfahren, die Vergabe einer Option auf einen festen Zeitraum zum festen Preis, wird immer häufiger differenziert angewandt. Es sind verschiedene Tendenzen erkennbar: Im Mühlenviertel in Tübingen etwa, das nach dem Französischen Viertel ab 2006 bebaut wurde, erhob die Stadt ab dem fünften Monat eine Gebühr in einer Höhe von einem Prozent des Grundstückskaufpreises, um damit den Druck auf eine zügige Bebauung der Grundstücke zu verstärken. Die Realisierung dieses Baugruppenquartiers – ergänzend bauten hier auch einige Wohnungsbau-Gesellschaften und Einzelbauherren – war gut getaktet und konnte in wenigen Jahren umgesetzt werden.

Eine problematische Entwicklung ist im Bemühen einiger Kommunen zu sehen, Höchstpreisverfahren zu etablieren. In Stuttgart beispielsweise hat man auf dem Killesberg, für ein für Baugemeinschaften reserviertes Baufeld, ein konkurrierendes Höchstpreisverfahren angewandt. Innerhalb der Vergabekriterien war das Kaufpreisgebot mit 40 % gewichtet, deutlich höher als das Entwurfskonzept (35 %) oder das Gruppenkonzept (25 %).



Modell Grüne Höfe Esslingen. In diesem Projekt werden in einem Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf Baugemeinschaften von der Stadt unterstützt, um Impulse für eine neue Stadtentwicklung zu geben.

Foto: Gerd Kuhn

Mit einer derartigen Gewichtung des Höchstpreisgebots kann eine Stadt zwar den Grundstückserlös maximieren, nutzt aber zugleich ein wichtiges Instrument, um Einfluss auf städtebauliche, soziale und architektonische Qualitäten eines Quartiers zu nehmen, nur unzureichend.

Besonders problematisch ist ein konkurrierendes Höchstpreisverfahren, an dem auch Bauträger beteiligt sind. Wegen der langsamen Konsolidierungsphase der Baugruppen und Genossenschaften haben sie allgemein nur geringe Chancen, ein offenes Bieterverfahren zu gewinnen.

Dennoch gibt es auch hierfür Ausnahmen und neue Kooperationsformen: In Berlin – jener Stadt, die noch vor einem Jahrzehnt eine schwache Baugruppenkultur hatte, aber inzwischen eine enorme Dynamik entwickelt – dominierten bisher die Baulücken-Bebauungen. Größere Quartiere mit Baugruppen konnten bisher nur in jenen Gebieten entstehen, die peripher lagen und in denen gewerbliche Bauträger diese Gebiete nicht füllen konnten, wie beispielsweise in der Rummelsburger Bucht.

Inzwischen gelingt es aber auch Baugruppen in Berlin, sich bei sehr attraktiven Lagen in konkurrierenden Verfahren durchzusetzen. So erhielt die Baugruppe „Am Urban“ den Zuschlag – vor einem isländischen Investor – für den Kauf



Vorstellung der Architektenentwürfe für das Möckern-Kiez, Berlin

Foto: Gerd Kuhn

eines ehemaligen städtischen Krankenhauses inmitten von Kreuzberg. Die Baugemeinschaft erwarb das 26.000 qm große Grundstück mit 19 denkmalgeschützten Altbauten von dem städtischen Gesundheitsunternehmen Vivantes. Die Umbau- und Neubaumaßnahmen werden zurzeit durchgeführt.

Auch der neu gegründeten Genossenschaft „Möckernkiez eG“ gelang es in einer enormen Anstrengung, ein großes Bahngrundstück zu erwerben. Auf diesem werden voraussichtlich 385 Wohnungen gebaut. Das städtebauliche Verfahren und ein städtebaulicher Vertrag mit dem Bezirk sind abgeschlossen, die planenden Architekturbüros sind in einem kooperativen Verfahren ausgewählt worden und die Sozialcharta wurde in einem partizipativen Prozess entwickelt und verabschiedet. Unterstützung fand die junge Genossenschaft durch die Netzwerkagentur GenerationenWohnen Stadtbau in Berlin, die vom Senat gefördert wird. Der Möckernkiez wird, gerade in dem unter großem Gentrifizierungsdruck stehenden Kreuzberg, einen wichtigen Beitrag zur sozialen Quartiersbildung und langfristigen Sicherung von gemeinschaftlichen Mietwohnungen leisten.

Gemeinschaftliche Baugruppen und Städte haben in den letzten Jahrzehnten eng zusammengearbeitet: Gemeinsame Ziele waren Bemühungen zur Verbesserung ökologischer Standards, zur Durchsetzung der sozialen Mischung, ethnischer und generativer Integration, städtebaulicher Dichte, der Innenentwicklung, funktionaler Nutzungsmischung und generell der Herstellung architek-

tonischer und städtebaulicher Vielfalt. Exemplarisch kann die Zusammenarbeit an zwei Beispielen verdeutlicht werden.

Familienwohnen

Über Jahrzehnte hinweg zogen junge Familien, weniger aus Gründen eines zunehmend obsoleten Wohnideals („Einfamilienhaus im Grünen“), sondern eher aus Mangel an bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnungen an die Peripherie der Städte oder ins Umland. Gerade mit Baugemeinschaftsprojekten konnten inzwischen bezahlbare und wohnkulturell attraktive Familienwohnungen in den Städten errichtet werden. Größere Baugemeinschaftsquartiere, wie beispiels-

weise Vauban in Freiburg, sind ausgesprochen junge und kinderfreundliche Viertel.

Zahlreiche Kommunen fördern das Familienwohnen (entweder allgemein oder auch gezielt über Baugemeinschaftsprojekte). Diese Förderungen reichen von einer bevorzugten Vergabe oder dem Verkauf von Bauland (Kinderlandbonus) bis zu gezielten direkten Subventionierungen bzw. Kreditvergaben an junge Familien.

Inzwischen kehren gerade junge Akademikerfamilien – oftmals auch unabhängig von Förderstrategien der Kommunen – in die Innenstädte zurück. Mit der „Renaissance“ des Stadtwohnens verschärfte sich aber auch die Verdrängung ökonomisch schwacher sozialer Gruppen (Gentrifizierung). Welchen Einfluss auf diesen Prozess Baugemeinschaften und Genossenschaften haben, wird sehr kontrovers diskutiert.

Soziale Durchmischung

Ein zentrales Problem der Zukunft ist das wachsende Auseinanderdriften sozialer Gruppen in der Stadtgesellschaft. Die Folge wird eine starke soziale und generative Entmischung und Homogenisierung der Quartiere sein.

Im Stadtteil Rieselfeld in Freiburg gelang es demgegenüber beispielhaft, eine kleinteilige Durchmischung mit unterschiedlichen Bauträgern zu erreichen. Die städtische Projektgruppe unter der Leitung von Klaus Siegl bemühte sich besonders in den letzten beiden Bauabschnitten, innerhalb der einzelnen Blöcke eine große Vielfalt von Miet- und Eigentumswohnungen herzustellen. Es entstan-

den, kleinräumig durchmisch, Investorenwohnungen neben Wohnungen privater Einzelbauherren oder Baugemeinschaften.

Baugemeinschaftsquartiere können sozial und lebenskulturell sehr homogen sein, wie beispielsweise das Quartier Vauban in Freiburg, oder diese Quartiere können offene und sozial durchmischte Wohnviertel werden (wie Rieselfeld in Freiburg oder das Französische Viertel in Tübingen).

Während es inzwischen europaweit deutliche Tendenzen einer zunehmenden sozialen und räumlichen Abschirmung der verschiedenen sozialen Gruppen gibt, zeigen gerade die Quartiersprojekte mit Baugemeinschaften, dass diese ein integratives und friedfertiges Zusammenleben anstreben. Auch wenn diese manchmal sehr homogene Quartiere sind, bleiben sie i.d.R. offen für jene Gruppen, die weder finanziell noch sozial privilegiert sind. Quartiere, in denen gemeinschaftliche Baugruppen dominieren, bemühen sich häufig aktiv um ein gemeinsames Zusammenleben mit Menschen mit Behinderung.

Im bereits erwähnten Projekt „Am Urban“ in Berlin-Kreuzberg beispielsweise werden Menschen aus 14 Nationalitäten zusammenwohnen und neben den Wohngebäuden wurde als erstes Gebäude der Umbau einer Psychiatrischen Tagesklinik (Haus 2 – Vivantes) innerhalb des Baugemeinschaftsquartiers fertig gestellt.

In Tübingen ging beispielsweise die Gründung einer Baugruppe von einer Behinderteneinrichtung und ihren Architekten aus. In der Baugruppe StadtRaum im Französischen Viertel fanden sich in 34 Wohnungen Menschen mit acht Nationalitäten zusammen, von der japanischen Pianistin bis zum russischen Facharbeiter. Zudem sind im Projekt verschiedene Wohnungen für Menschen mit Behinderung und auch Werkstätten integriert.

Inzwischen wohnen in den großen Baugemeinschaftsquartieren Menschen mit sehr unterschiedlicher Lebensweise und Herkunft selbstverständlich zusammen und spiegeln oftmals die „normale“ Gliederung einer Stadt wider. Es ist inzwischen keine Besonderheit mehr, dass sich beispielsweise türkische Familien zu einer Baugruppe zusammenschließen oder Menschen mit den unterschiedlichsten Lebenserfahrungen gemeinsam ihren zukünftigen Lebensmittelpunkt bauen.



Stuttgarter Straße, Tübingen. In einem Quartier, in dem überwiegend Menschen mit niedrigem Einkommen leben, wird die Bildung von selbstbestimmten Baugruppen erprobt.

Foto: W5

Baugruppen sind häufig bereit, sich in „schwierigen“ Vierteln zu engagieren, wenn es dort für ihre Lebensweise günstige Entfaltungsmöglichkeiten gibt. Trotz der Erfolge zeigt sich aber auch, dass das Bauen mit Baugemeinschaften kein Selbstläufer ist. Auch wäre es naiv zu glauben, dass man Ladenhüter-Grundstücke leicht an Baugemeinschaften veräußern könne und „benachteiligte Nachbarschaften“ durch Baugruppen „auffrischen“ könne. Nach einer anfänglichen Euphorie kommt dann oftmals eine deutliche Ernüchterung.

In Esslingen, im Stadtteil Pliensauvorstadt, einem Stadtteil mit „besonderem Entwicklungsbedarf“, wollte man die Baugemeinschaften fördern, musste aber die ersten Baugruppen zunächst zusätzlich unterstützen. So hat die Esslinger Wohnungsbau GmbH (EWB), die eine 50 Prozent-Tochter der Stadt ist, die Tiefgarage für einen Block vorfinanziert und temporär einige noch freie Wohnungen einer Baugruppe übernommen. Inzwischen konnte durch verschiedene Maßnahmen ein Durchbruch erzielt werden: vier von zehn Baufeldern sind bezogen oder im Bau, eines in der Baugenehmigungsphase, ein weiteres in Vorbereitung.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass inzwischen in vielen Städten Kooperationen zwischen den Städten und ihren gemeinschaftlichen Baugruppen stattfinden. Es werden ganze Quartiere unter der Federführung von Baugemeinschaften und Genossenschaften entwickelt, oder auch einzelne Hausprojekte. Die Baugruppenkultur ist stark von den jeweiligen lokalen Milieus geprägt und



Selbsthilfe in der Wohnungsgenossenschaft
Riwetho eG, Oberhausen

Foto: Johannes Rosche

kaum von parteipolitischen Einflüssen abhängig. Es hat sich gerade auch für Städte und Gemeinden gezeigt, dass gemeinschaftliche Baugruppen inzwischen, so der neue Tübinger Baubürgermeister Cord Soehlke, einen hohen Mehrwert bilden: „Dieser Mehrwert hat sicher auch wirtschaftliche Aspekte, geht aber mit seinen sozialen und kulturellen Auswirkungen weit darüber hinaus – im Grundsatz geht es um die Frage, wie öffentliche Hand und Bürger gemeinsam für die Stadt und ihr Gelingen Verantwortung tragen.“²

Gerd Kuhn, Studium der Geschichtswissenschaften und Soziologie in Frankfurt am Main; Wiss. Mitarbeiter TU-Berlin 1989–1995, 1995 Promotion zur Wohnkultur und kommunalen Wohnungspolitik. Seit 1997 akademischer Mitarbeiter am Fachgebiet Architektur- und Wohnsoziologie, Institut Wohnen und Entwerfen, Fakultät Architektur und Städtebau, Universität Stuttgart.

Vorsitzender des Beirats des Bundesverbandes für Baugemeinschaften, Mitglied im Aufsichtsrat des Bau- und Heimstätten-Vereins Stuttgart; Mitherausgeber der Informationen zur modernen Stadtgeschichte (IMS),

Aktuelle Forschungsprojekte:

Die Zukunft der Stadtgesellschaften – Wohnen, Stadtentwicklung und soziale Segregation (Projektleitung mit Tilman Harlander). Auftraggeber Wüstenrot Stiftung. 2009–2011.

Weitere Informationen:

www.uni-stuttgart.de/iwe/personen/kuhn.html

Kontakt: gerd.kuhn@iwe.uni-stuttgart.de

2) Soehlke, Cord: Bürgernahes Bauen und kommunales Interesse – Tübinger Erfahrungen. In: Kuhn/Harlander: Baugemeinschaften im Südwesten 2010, S. 47

BEGLEITUNG DER GRÜNDUNG EINER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT DURCH DIE BEWILLIGUNG VON FÖRDERDARLEHEN

I. Förderaktivitäten/rechtlicher Rahmen

Als Teil seiner Förderaktivitäten legt das Land Nordrhein-Westfalen (NRW) jährlich ein Wohnraumförderungsprogramm auf. Im Rahmen dieses Gesamtprogramms wird in NRW unter der Rubrik „Experimenteller Wohnungsbau“ auch die Gründung von bewohnergetragenen Genossenschaften gefördert.

Die Förderung dieser Aktivitäten kann je nach Ausgangslage z. B.

- die Finanzierung eines Gründungsgutachtens durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
- die Finanzierung von Beratungsleistungen für den Aufbau des Genossenschaftsbetriebes,
- die Bereitstellung von zinsgünstigen Darlehen zur Ankaufsförderung oder
- die Bewilligung von Darlehen zur Mitfinanzierung von Baukosten (Neubau bzw. Modernisierung)

umfassen.

Abhängig vom Fördergegenstand erfolgt die Antragstellung / Beantragung der Fördermittel nach den geltenden Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) bei den jeweils zuständigen Bewilligungsbehörden (kreisfreie Städte, Kreise) bzw. beim Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW (MWEBWV).

Der NRW.BANK kommt als darlehensgewährendem Förderinstitut im Rahmen ihrer Aufgaben neben der späteren Auszahlung und Verwaltung der Fördermittel unter anderem die nach § 9 WFNG NRW vorgeschriebene Prüfung der persönlichen Voraussetzungen zu. Danach hat sie u. a. zu prüfen, ob ein Bauherr

- die Gewähr für die ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsgemäße Verwaltung des Wohnraums bietet,
- die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit (Kreditwürdigkeit) besitzt und
- eine angemessene Eigenleistung erbringen kann.

Somit entspricht die nach § 9 WFNG vorgeschriebene Prüfung der persönlichen Voraussetzungen einer klassischen, bankmäßigen Bonitätsprüfung.

II. Zielgruppen

Als Zielgruppen für die Neugründung von Genossenschaften lassen sich grob zwei Interessengruppen identifizieren:

- a) die Bewohner von Bestandsobjekten, die die von ihnen bewohnten Wohnungen in der Rechtsform der Genossenschaft erwerben möchten, um eine nachhaltige gemeinsame Nutzung sicherzustellen,
- b) Initiativen, die nachbarschaftlich oder gemeinschaftlich zusammen wohnen wollen und dieses Ziel durch den Erwerb von Bestands- oder die Erstellung von Neubauimmobilien realisieren wollen.

Nach Gründung der Genossenschaft werden die jeweiligen Bewohner zugleich Eigentümer (Genosse) und Mieter der neu gegründeten Genossenschaft.

III. Ausgangssituation für eine Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse

Im Unterschied zu den konventionellen Investoren und Bestandhaltern kann eine neu gegründete / sich in der Gründung befindliche Genossenschaft nicht auf eine erfolgreiche Unternehmensvergangenheit berufen. Insofern sind über Jahre geordnete wirtschaftliche Verhältnisse nicht zu unterstellen.

Erfolg bzw. Misserfolg einer neu gegründeten Bewohnergenossenschaft hängen deshalb ausschließlich vom Gelingen der projektierten Maßnahme ab.

Insofern erfolgt eine Kreditzusage an die Genossenschaft bzw. eine Auszahlung der Fördermittel in der Regel erst, wenn die Genossenschaft gegenüber der NRW.BANK den Nachweis erbracht hat, dass maßgebliche Objektisiken nicht bestehen und aus der Bewirtschaftung eine nachhaltige Kapitaldienstdeckungsfähigkeit gegeben ist.

Einzelfallabhängig ist darüber hinaus die Stellung von Zusatzsicherheiten in die Kreditentscheidung einzubeziehen.



Die Sozialwohnungen im Wohnprojekt der Amaryllis eG, Bonn, sind mit Mittel der NRW.BANK gefördert worden, ...

Foto: Wolfgang Kiehle

IV. Objektbezogene Projektrisiken

Bei jedem einzelnen Genossenschaftsprojekt prüft die NRW.BANK die nachfolgend dargestellten Projektrisiken, um am Ende des Prüfungsprozesses die individuell auf das Projekt zugeschnittenen Auflagen mit den Investoren abzustimmen:

A) KOSTEN, KOSTENSICHERHEIT

Wesentlich für das Gelingen der Maßnahme ist die Erstellung eines angemessenen Kostenrahmens. Die zukünftigen Bewohner / Genossen müssen sich im Vorfeld der Maßnahmenrealisierung mit den Ansprüchen auseinandersetzen, die sie an ihren geplanten Wohnraum stellen. Hierbei muss es Ihnen gelingen, eine Balance zu finden zwischen dem was notwendig bzw. wünschenswert ist und dem, was sich im Rahmen einer zeitgleich anzustellenden objektbezogenen Rentabilitätsbetrachtung als bezahlbar erweist.

Der Genossenschaft muss es ferner gelingen, für ihr Projekt zu einem möglichst frühen Zeitpunkt Kostensicherheit zu erzielen, d.h. zu einem Ausschluss von Baukostenerhöhungen zu kommen, die aus dem Projekt heraus nicht mehr finanzierbar wären. Geeignete Mittel hierzu sind der Abschluss eines Generalunternehmervertrages oder die Vorlage von verbindlichen Angeboten für das Gros der notwendigen Gewerke.

Nebenkosten und Gebühren wie z.B. Notarkosten, Grunderwerbsteuer und Kapitalkosten während der Bauphase dürfen nicht vernachlässigt werden.

B) FINANZIERUNG

Die angemessenen und der Höhe nach eingegrenzten Gesamtkosten müssen zu einem möglichst frühen Zeitpunkt durchfinanziert sein:

Das notwendige Eigenkapital der Genossenschaft muss eingeworben und eingezahlt sein; die Mitglieder der Genossenschaft müssen Klarheit über Art, Umfang und Zeitraum der von ihnen gegebenenfalls erwarteten / einzubringenden Eigenleistungen (Muskelhypothek) haben. Sämtliche Fremdfinanzierungsmittel müssen uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Die von den Fremdkapitalgläubigern formulierten Auszahlungsvoraussetzungen müssen erfüllbar sein, um Liquiditätsengpässe während einer gegebenenfalls notwendigen Um- / Neubauphase auszuschließen.

C) RENTABILITÄT

Schließlich ist von der Genossenschaft zu einem sehr frühen Zeitpunkt ein Vermietungsstand zu erzielen, der es ermöglicht, nach Bewirtschaftungsaufnahme aus den Mieteinnahmen einen Ertrag zu generieren, der einen Ausgleich aller mit der Immobilie verbundenen Kosten ermöglicht sowie die Aufrechterhaltung des sonstigen Geschäftsbetriebs sicherstellt. Im Hinblick auf die mit dem Betrieb der Immobilie verbundenen Kosten sind Aufwendungen für Eigen- und Fremdkapital zu nennen (Zinsen und Tilgung), aber auch z.B. Instandhaltungs- und Verwaltungskosten. Zu den Kosten des Geschäftsbetriebes zählt u.a. der Aufwand für die sonstigen Verwaltungskosten.



... ebenso wie die Umbaumaßnahmen im Projekt "buntStift" der Wohn-Raum eG in Bochum

Foto: Wolfgang Kiehle

ten, aber auch für die Erstellung des Jahresabschlusses und dessen Prüfung.

Die kalkulierten Mieteinnahmen müssen langfristig am Markt erzielbar sein, d.h., gegebenenfalls notwendige Neuvermietungen müssen zum ursprünglich zugrunde gelegten Mietpreis möglich sein.

D) MARKTGÄNGIGKEIT

Die Genossenschaft sollte ihr Objekt im Hinblick auf eine Drittverwendung marktgängig konzipieren. Hierbei sollte zum Beispiel auf entsprechende Wohnungszuschnitte, eine adäquate Mischung von geförderten und gegebenenfalls frei finanzierten Wohnraum sowie eine ausreichende, aber nicht überdimensionierte Zahl von Kfz-Stellplätzen geachtet werden.

V. Kaufmännische und technische Begleitung

Im Bewilligungsprozess für neu gegründete Genossenschaften stellt sich regelmäßig die Frage nach der Professionalität der handelnden Personen.

Nach den Erfahrungen der NRW.BANK bringen die für die Genossenschaft auftretenden Akteure in der Regel zunächst kein tieferes Know-how im Zusammenhang mit der Umsetzung von Projekten in vergleichbarer Größenordnung mit. Insofern müssen sie sich externer, kompetenter Hilfe bzw. Beratung versichern.

Dies gilt zunächst für die Moderation des oft langwierigen und zeitaufwendigen Findungs- bzw. Gründungsprozesses, in dem u.a. Fragen nach der Rechtsform, der Form des zukünftigen Zusammenlebens bzw. der Objektplanung erörtert und beantwortet werden müssen. Ferner sind im Projektverlauf u.a. Gespräche mit Wirtschaftsprüfern, Kreditinstituten und Behörden zu führen, in denen die Moderatoren / Berater der Genossenschaft eine maßgebliche fachliche Unterstützung liefern. Diese Gespräche münden schlussendlich in die Erstellung eines Gründungsgutachtens durch einen genossenschaftlichen Prüfungsverband. Dieses Gutachten ist eine der Rechtsgrundlagen für die Gründung einer Genossenschaft.

Es erscheint wünschenswert, dass der Berater im Zusammenhang mit der Realisierung der Maßnahme keine eigenen wirtschaftlichen Interessen (z.B. als Projektentwickler) verknüpft, um eine (kosten-)neutrale Betreuung sicherzustellen.

Gleichzeitig gilt es, einen geeigneten Architekten zu finden, der die diversen Wünsche / Ansprüche der Bewohner in eine für alle Beteiligten akzeptable und für die Genossenschaft bezahlbare Planung umsetzt. Auch diese Planungsphase gilt als besonders zeitintensiv. Ferner hat der Architekt im Rahmen der Bauvorbereitung und -durchführung maßgeblichen Anteil am Erreichen der Kostensicherheit.

Schließlich muss die Genossenschaft spätestens bei der Aufnahme der Objektbewirtschaftung eine ordnungsgemäße Immobilienverwaltung sicherstellen. Dies kann

durch eine Vergabe an professionelle Dritte, aber auch durch eigene, geeignet geschulte Kräfte geschehen.

VI. Besicherung/Zusatzsicherheiten

Die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zu bewilligenden Fördermittel sind gemäß dem bestehenden Förderrecht an rangbereiter Stelle an den jeweiligen Finanzierungsobjekten zu besichern. Hieraus resultiert in der Regel eine nachrangige Absicherung der NRW.BANK-Fördermittel im Range nach den Grundpfandrechten, die zugunsten von Geschäfts- bzw. Hypothekenbanken zur Besicherung ihrer Forderungen eingetragen wurden.

Die Folge ist, dass eine Kreditentscheidung der NRW.BANK gemäß § 10 WFNG zunächst nicht alleine auf Sicherheitenbasis getroffen werden kann, sondern vielmehr auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Kunden sowie die nachhaltige Tragfähigkeit des Projektes abzustellen ist.

Da neu gegründete Genossenschaften jedoch – wie im Kapitel III. Ausgangssituation geschildert – naturgemäß im Regelfall über keine Eigenbonität verfügen, ist gegebenenfalls die Stellung von werthaltigen Zusatzsicherheiten in die Kreditentscheidung einzubeziehen.

Da diese Sicherheiten häufig nicht aus dem Umfeld der Genossenschaft gestellt werden können, steht bei Bedarf zurzeit ein Bürgschaftsrahmen des Finanzministeriums des Landes NRW zur teilweisen Unterlegung zur Verfügung.

VII. Erfahrungen aus der Praxis/Fazit

Die NRW.BANK hat in den vergangenen Jahren diverse Genossenschaftsgründungen in unterschiedlicher Ausprägung durch die Bewilligung von Förderdarlehen begleitet. Die in diesem Zusammenhang gemachten Erfahrungen sind durchweg positiv.

Grundsätzlich ist den für die Genossenschaft handelnden Personen eine hohe Identifikation mit den von ihnen realisierten Projekten zu attestieren. Diese hohe Identifikation hat zu einer erfolgreichen Umsetzung der initiierten Bauvorhaben geführt.

Den eingeschalteten Beratern ist ein Know-how-Transfer auf die Gremien der jeweiligen Genossenschaften gelungen. Dort, wo nötig, sind sie aktuell noch beratend tätig.

Die meisten Genossenschaften führen ihren Geschäftsbetrieb jedoch nunmehr weitgehend eigenständig.

Im Vergleich mit konventionellen Mietinvestoren verläuft die Planungs- und Verhandlungsphase aus Banksicht im Zeitablauf allerdings deutlich intensiver, kontroverser und länger.

Hanns-Peter Frinken, Jahrgang 1963, Bankfachwirt, Mitarbeiter der NRW.BANK Düsseldorf/Münster, tätig im Bereich Wohnraumförderung, hier: Leiter des Referates Bonitätsprüfung Investoren

Kontakt: Hanns-Peter Frinken, NRW.BANK, 40188 Düsseldorf, Tel. 0211 / 917416863, Mail: hanns-peter.frinken@nrwbank.de

GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE IN OSTDEUTSCHLAND

Betrachtet man die Wohnprojekte in Ostdeutschland, so bleibt zunächst einmal festzuhalten, dass grundsätzlich die gleichen Erfolgsfaktoren und Hemmnisse für ihre Entwicklung gelten wie in den westdeutschen Bundesländern. Es überwiegen die Gemeinsamkeiten, nicht die Unterschiede. Ein quantitativer Vergleich mit den meisten westdeutschen Ländern zeigt jedoch, dass die Anzahl der erfolgreichen Wohnprojekte in den neuen Bundesländern zunächst gering geblieben ist. Wohnprojekte sind vor allem Projekte der Mittelschichten und Projekte in großen Städten.

Wenn man die Entwicklung der einzelnen Projekte Revue passieren lässt, sind die zentralen Motive und Ziele für gemeinschaftliches Wohnen in West und Ost eher gleich bzw. ähnlich, auch wenn graduell und regional in Bezug auf einzelne Bausteine durchaus Unterschiede existieren: die relativ langen Entwicklungsprozesse, die Höhen und Tiefen sozialer Gruppenprozesse, Motive und Verhalten von Verwaltungen, Wohnungswirtschaft und Finanzinstituten. Unterschiede gibt es zuvorderst bei der Wahrnehmung und Unterstützung von Gemeinschafts-Initiativen. So gibt es bezüglich Anlaufstellen, Information und Unterstützung nach wie vor in allen ostdeutschen Länder (Berlin ausgenommen) keine öffentliche Förderung und wenig Sensibilität von Banken und öffentlichen Verwaltungen gegenüber den Besonderheiten von Gemeinschaftsprojekten.

Dennoch lassen sich für die letzten 20 Jahre nach der Wiedervereinigung einige Beobachtungen verdichten, die einen starken Bezug zur (wohn)politischen sowie Immobilien- und Mietmarkt-Entwicklung in den ostdeutschen Ländern erkennen lassen.

Beim gemeinschaftlichen Wohnen im Alter existieren im Grunde keine rein selbstorganisierten Projekte, auch nicht als Mehrgenerationenprojekte (Berlin ist und bleibt dabei eine Ausnahme). Die Senioren der DDR sind immer noch stark staatsgeprägt und erwarten mehrheitlich ein Angebot zur Miete auch für das gemeinschaftliche Wohnen, bei dem sie nicht das wirtschaftliche Risiko der Finanzierung und des Betriebs tragen müssen. Zumeist fehlt zudem die Möglichkeit, die Eigenanteile für eine Immobilienfinanzierung aufzubringen, nicht nur für die Eigentümlösung, sondern auch für das Genossenschaftsmodell. Die als Untergrenze nötigen 15% Eigenmittel sind dann z.B. 10.000 € oder ggfls. mehr, die für Senioren

im Osten oftmals unerschwinglich sind. Diejenigen, die über entsprechende Mittel zum Erwerb von Eigentum verfügen, favorisie(t)ren das Eigenheim oder haben bereits nach der Wende ein Häuschen gebaut oder eine Wohnung gekauft. Sicher kein Wunder: Politik und Finanzierungsinstitute warben vehement mit den Segnungen des Wohneinzeleigentums und dem rundum strahlenden Einfamilienhäuschen vor wolkenlosem Himmel auf weißem Hochglanzpapier und boten dafür zinsverbilligte Darlehen an, auch und gerade im Zuge der Privatisierung von Wohnungsbeständen. Sie schufen gehäuft steuerinduzierte (insbesondere in Folge der Wirkungen des Fördergebietsgesetzes), Wohnparks an der Peripherie bzw. vor den Toren der Stadt, in denen nach nur wenigen Jahren wiederum ver-zweifelt nach neuen Eigentümern und Nutzern gesucht wird.

Die Erfahrung, dass es über gemeinschaftliche und selbstorganisierte Projekte andere Qualitäten im Wohnen und in der Wohnqualität geben kann und gibt, ist in den Ost-Ländern in vielen Köpfen noch nicht angekommen. Bei Senioren trifft sie oft auf die Erwartungshaltung, dass der Staat, die öffentliche Hand oder der eigene Vermieter für die Lösung zuständig sei.

Die Wohnungsunternehmen sind seit Anfang der 1990er Jahre in Wellen mit temporär verschiedenen Schwerpunkten beschäftigt, die ihre Arbeit bestimmen und dominieren. Sie hatten bisher kaum „Luft“ zur Aufmerksamkeit auf Besonderheiten und die vielfach positiven Effekte gemeinschaftlicher Wohnformen für ihre Quartiere und Unternehmen.

Wesentliche Schwerpunkte für die ostdeutschen Wohnungsunternehmen waren bzw. sind:

- a) die sukzessive Abarbeitung des großen Sanierungsstaus mit unterschiedlichen rasch wechselnden Förderschwerpunkten und sukzessive abnehmendem Fördervolumen,
- b) die Umstellung auf bundes- bzw. westdeutsche Gesetze und Verwaltungsvorschriften, inclusive Umsetzung zahlreicher Anpassungsgesetze (allein drei Mietanpassungsgesetze in den 1990er Jahren),
- c) Restitution und Privatisierung, schleppende Zuordnung von Grund und Boden,
- d) Umsetzung des Altschuldenhilfegesetzes inclusive Zeitdruck durch die „Treppe“ bei den gesetzlichen Abgaben an den Erblastentilgungsfonds,

- e) das vermehrte Umzugsgeschehen der Bewohner in den 1990er Jahren, zunächst in die in vieler Hinsicht als besser empfundene Wohnverhältnisse und -standards; der Arbeit hinterher, von der Kernstadt an die Peripherie und später wieder zurück bzw. gleich in die Metropolen westlicher Bundesländer.



Vorbereitung für das „Indianerfest“ in Leipzig-Connewitz

Erfahrungen mit Selbstorganisation von Gruppen und gelebter Gemeinschaft beim Bauen und Wohnen über die Familie hinaus haben die Bürger in der DDR-Zeit kaum machen können. In den vielfach insbesondere in genossenschaftlichen Wohnquartieren bestehenden Hausgemeinschaften waren Nachbarschaftshilfe und Gemeinschafts-

sinn ausgeprägt – trotz der Versuche, diese auch politisch zu instrumentalisieren. Leider sind diese Nachbarschaften im Zuge von Eigentümer- und Mieterwechseln, Umzügen und der gesellschaftlichen Wende häufig auseinandergebrochen. Gemeinschaftliche Wohnformen wie wir sie heute sehen, waren in der DDR wenig bekannt, mit Ausnahme von Studenten-WGs und der genossenschaftlichen Form des Werkwohnungsbaus: den seit Mitte der 1950er Jahre wachsenden Arbeiterwohnungs-genossenschaften.

Die DDR-Mentalität wirkt bis heute nach, bei den heute über 60jährigen deutlich stärker. Passivität und Mietermentalität, fehlendes Eigenkapital und Vermögen, Hemmungen zur Verantwortungsüber-

nahme in der Gruppe sowie Unvermögen des Beherrschens der gruppenspezifischen Prozesse und fehlende gelungene Beispiele im Umfeld sind Faktoren, die dabei eine Rolle spielen.

Ein zentraler Unterschied der neuen zu den alten Bundesländern sind Qualität und Quantität des demografischen Wandels, der rasche und einschneidende Bevölkerungsverlust und schrumpfende Regionen als wesentliche Rahmenbedingungen. Sie führen zu anderen politischen, wirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen als in den meisten westlichen Regionen und erschweren insgesamt die Realisierung selbstorganisierter Wohnprojekte.

Seit mehr als 10 Jahren stehen im Osten Schrumpfung und Leerstand im Mittelpunkt der Aufmerksamkeit und deren städtebauliche, wirtschaftliche und steuerliche, soziale und politische Behandlung und Beherrschung. Und ohne ausreichende und geeignete Vorbilder und Erfahrungen aus den alten Bundesländern. Neubau ist für die Förderung zum Tabu geworden, gefördert wird der Abriss, vor allem von hochgeschossigen Plattenbauten in den Neubaugebieten der 70iger und 80iger Jahre. Wohnungspolitik findet in den Kommunen kaum noch statt: wiederum schlechte Voraussetzungen für die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte.

Selbstorganisierte gemeinschaftliche Wohnprojekte ordnen sich in die gesellschaftlichen Umstrukturierungsprozesse ein; so entstehen in einigen Großstädten mit erheblichem Engagement und Geduld der Akteure sichtbar Inseln selbstorganisierter gemeinschaftlicher Wohnprojekte: Hauptmotiv ist das „Wohnen-Bleiben“.

Vor allem aus der Antiabrissebewegung in der Äußeren Neustadt (Dresden) und dem Prenzlauer Berg (Berlin) entstehen Eigentums- und genossenschaftliche Gemeinschaftsprojekte. 1995 entstand in Leipzig-Connewitz eine Genossenschaft mit eigenständigen Hausgruppen. Heute besitzt sie 13 Häuser und verwaltet einige Gebäude von der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft in Eigenregie¹.

Nicht in erster Linie Gemeinschaftswohnprojekte, aber doch auf gemeinschaftlichen Aktivitäten basierende stabile Nachbarschaften bilden diejenigen Mieter, die sich mit dem Ziel des „Wohnen-Bleibens“ zusammengeschlossen haben, um den Verkauf ihrer Bestände an Fremdinvestoren im Zuge der Umsetzung des Altschuldengesetzes in den 1990er Jahren zu verhindern. Sie konnten mit geeigneter Unterstützung die Neugründung von Genossenschaften als mieternahe Privatisierungsform durchsetzen. Das betrifft vor allem größere Städte.

1) www.awc-org.de

Foto: Dr. Winfried Haas

Obwohl Immobilien- und Mietpreise im Osten aufgrund des hohen Leerstands meist deutlich unter denen in Westdeutschland liegen, erleichtert das nicht die Entstehung von Wohnprojekten. Insbesondere das deutlich geringere Einkommens- und Vermögensniveau verhindert die Entstehung selbstorganisierter und selbstverwalteter Wohnprojekte außerhalb der Großstädte.

Augenfälliges Beispiel für das Wohlstands- und Preisgefälle war die höchst unterschiedliche Nutzung der Baugenossenschaftszulage im Rahmen des Eigenheimzulagegesetzes: sie hat im Osten so gut wie keine Rolle gespielt. Auch engagierte Kleingenossenschaften, wie die Daksbau eG in Dessau schafften darüber keine Erhöhung des Eigenkapitals. Ebenso konnten nur wenige (in diesem Fall 10) Fördermitglieder gewonnen werden oder Bewohner motiviert werden, die Pflichtanteile auf den förderfähigen Betrag von 10.000 DM aufzustocken. Vergleichbare Genossenschaften in den alten Bundesländern konnten die Baugenossenschaftszulage wesentlich stärker für sich nutzen.

Ein immer wieder unterschätzter Aspekt ist und bleibt zudem der Zeitfaktor: Wohngruppen brauchen mehr Zeit für die Gruppenfindungs- und Planungsphase, um kompromiss- und durchhaltefähig zu sein und die fachlichen Anforderungen meistern zu können. Wohnungsleerstand und der Mietermarkt in den neuen Bundesländern ermöglichen den meisten Mietern aber die rasche Auswahl einer „Wunschwohnung“ auf dem normalen Mietwohnungsmarkt, d.h., der Mehraufwand der Selbstorganisation für Wohnprojekte und Nachbarschaften wird nicht weiter betrieben, der soziale Gegenwert und Nutzen lohnt nicht für den/die Einzelne/n oder ist viel zu wenig bekannt.

Kommunen im Osten nutzen das Modell der Wohnprojekte sowie der Bauherrengemeinschaft bzw. der Eigentumsbildung in den innerstädtischen Wohnungsbeständen. Sie wollen damit zur Stärkung der Innenstädte im Rahmen des Stadtumbaus bzw. der Stadtentwicklung neue Zielgruppen erreichen und so den Wohnungsbestand diversifizieren. Beispiele dafür sind Leipzig, Dresden und Berlin. Dabei handelt es sich um einige wenige Großstädte. Die Erfahrungen aus Dessau, Merseburg und Altenburg, wo das Selbstnutzer-Modell aus Leipzig² Fuß fassen sollte, zeigen, dass das Modell nicht in schrumpfenden Klein- und Mittelstädten bzw. außerhalb begleitender kommunaler Strategien zur Aufwertung der Innenstädte über wohnungswirtschaftliche Strategien funktioniert.

Vor dem Hintergrund der besonderen Situation eines großräumigen Leerstandes im Osten ist mit dem „Wächterhausmodell“ ein Lösungsansatz entstanden, der viel-



Leerstand und niedrige Wohnkosten in Chemnitz Foto: Dr. Winfried Haas

leicht auf vergleichbare Situationen in anderen Regionen ausstrahlen kann. Er ist insbesondere für Gruppen, die im Altbau und in der Innenstadt bleiben möchten, interessant. Mit kommunaler Unterstützung wurde in Leipzig 2004 der Verein Haushalten e.V. gegründet, um neue Perspektiven für bedrohte, denkmalgeschützte Häuser in schwierigen Lagen zu eröffnen. Ziel ist, insbesondere durch nichtkommerzielle Zwischennutzungen die Häuser zu erhalten³. Zunächst erhielten vorrangig Vereine und Initiativen eine temporäre Nutzungserlaubnis. Inzwischen werden zunehmend auch Wohnfunktionen umgesetzt. Ähnlich gelagerte Aktivitäten gibt es inzwischen auch in Chemnitz⁴, Görlitz, Erfurt und Berlin.

Vor dem Hintergrund der folgenden Trends

- Die Wohnqualität wird stärker durch das alltägliche Zusammenleben bestimmt.
- Es sind weniger traditionelle Wohnbiographien zu verzeichnen. Damit entstehen mehr differenzierte Bedarfsgruppen.
- Bezahlbare und stabile Wohnkosten sind insbesondere bei lückenhaften Erwerbsbiografien erforderlich.
- Wohneigentum als Altersvorsorge verliert an Wert und Bedeutung.
- Qualitätvolles Wohnen wird stärker durch verlässliche Gemeinschaft und ökologische/gesundheitsfördernde Faktoren definiert.

lässt sich in den letzten zehn Jahren ein insgesamt gestiegenes Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen mit der ganzen Bandbreite an Bindungsgraden auch in den ostdeutschen Ländern feststellen.

2) www.selbstnutzer.de

3) www.haushalten.org

4) www.stadthalten-chemnitz.de



Wächterhaus in Leipzig Volkmarisdorf

Foto: Dr. Winfried Haas



Wohnprojekte Zolle

Foto: Dr. Winfried Haas

Wesentliche Merkmale der Wohnprojekte-Szene sind dabei

- Mehr Gemeinschaften und Initiativgruppen in verschiedenen Altersgruppen (vor allem auch jüngere Erwachsene) artikulieren den Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen und formulieren dafür gemeinsame Ziele. Die erfolgreiche Umsetzung bleibt die Ausnahme.
- Eigentümer-Nutzer-Kooperationen verbunden mit verschiedenen Miet- bzw. Mitgliedermodelle werden besonders oft gewünscht.
- Gelingende Projekte zum „Zusteigen“ werden gesucht.
- Komplexe Projekte Wohnen-Arbeiten-Kultur-Bildung-Gesundheit, z.T. auf dem Land oder am Stadtrand unter gemeinsamem Leitbild nehmen zu. Beispiele dafür sind auch eine Reihe von zumeist kleinen Genossenschaften wie die Lebensgemeinschaft Tonndorf⁵ in Thüringen, die Lebens(t)raum Gemeinschaft Jahnishausen⁶ in Sachsen, Lebensgarten Templin⁷ und WohnGut Potsdam⁸ in Brandenburg, Ökodorf Siebenlinden⁹ und Vitopia eG¹⁰ Magdeburg in Sachsen-Anhalt.

Verschiedene intentionale Gemeinschaften sehr junger Leute (die aus dem Elternhaus ausgezogen sind oder ausziehen wollen) artikulieren häufiger ihre Ansprüche an städtisches Wohnen als noch in den neunziger Jahren („Wem gehört die Stadt?“, Forderung nach Umsetzung der sich entwickelnden eigenen Vorstellungen vom Wohnen im Kontext des „Lebens in der Stadt“ insgesamt). Diejenige Generation, die ab Mitte 80er Jahre geboren ist, weist wohl kaum noch auszumachende Unterschiede zu Wohnprojekten junger Leute in den alten Bundesländern auf.

Noch immer gibt es fast keine (ernsthaften) Angebote für selbstorganisierte Gemeinschaften. Ostdeutsche Kommunen und Länder nähern sich allerdings punktuell dem Thema in Broschüren bzw.- im Internet, eingeordnet in die Thematik des Wohnens im Alter. Traditionelle Genos-

5) www.schloss-tonndorf.de

6) www.ltgj.de

7) www.lebensgarten-templin.de

8) www.wohngut.net

9) www.siebenlinden.de

10) www.vitopia.de

senschaften und kommunale Wohnungsunternehmen z.B. im Land Thüringen beginnen, erste gemeinschaftliche Wohnprojekte zu organisieren oder bestehende Projektgruppen bei der Realisierung zu unterstützen. Dabei unterlaufen noch zu viel „klassische“ Fehler durch mangelnde Erfahrungen. Oft besteht bei den Unternehmen dazu noch eine Beratungsresistenz gegenüber gruppenerfahrenen Wohnprojektentwicklern und Planern.

Insgesamt fehlen im Osten noch durchgängig geeignete Anlaufstellen (mit finanzieller Unterstützung von Kommunen und Ländern) für Informationen, Öffentlichkeitsarbeit sowie Beratung- und Vernetzung für die Interessen gemeinschaftlicher Wohnformen¹¹.

Die ostdeutschen Länder bieten allerdings viel Potenzial für neue Gemeinschaften. Denn sie bieten genügend Raum, in dem sich engagierte, experimentierfreudige Gruppen und Fachleute den Zukunftsfragen in der Praxis stellen können, nach eigenen Kräften und gesellschaftlich gewollt. Sie können den Prinzipien von Solidarität und Unterstützung auf Gegenseitigkeit Raum geben, wo nicht hektisch Anleger auf der Suche nach kurzfristiger Kapitalrendite mal eben durchziehen, sondern Kerngruppen mit gemeinsamem Leitbild alternative Lebensentwürfe in die Praxis umsetzen. Die – inzwischen nicht mehr ganz so neuen – ostdeutschen Ländern könnten hier Neuland bieten und sein, in dem Gemeinschaftsprojekte eingeladen sind, auf dem Weg in Richtung sozialer, ökonomischer und ökologischer Nachhaltigkeit schrittweise ihre Visionen in die Tat umzusetzen. Sie können dabei ihre eigenen und für die gesamte Gesellschaft auswertbaren Erfahrungen sammeln. Wo Lebensraum über die Nutzung und nicht allein über Eigentum oder Eigenkapitalrendite definiert wird und in denen der Einzelne in der Gruppe Entscheidungsspielraum erhält, sich im Team weiterentwickelt und mit ihm wächst.

Sicherlich wird das dritte Jahrzehnt nach der gesellschaftlichen Wende das gemeinschaftliche Wohnen ein Stück weiter voran bringen – wie weit, hängt von einem ganzen Paket an Rahmenbedingungen und Entwicklungen ab. Und nicht zuletzt auch von den Sichtweisen und dem Agieren der Verantwortlichen in Politik und Verwal-



Platte zu verkaufen – in Halle-Neustadt

Foto: Dr. Winfried Haas

tung, und vom Willen und den Fähigkeiten all jener Partner, die es für die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte braucht.

Dr. Sonja Menzel, Jahrgang 1957, Leipzig, Projektentwicklung, Forschung, Öffentlichkeitsarbeit mit dem Schwerpunkt Wohnungsgenossenschaften, Gründungsmitglied und langjährig Vorstandsvorsitzende des Arbeitskreises Integriertes Wohnen e.V., Vorstandsmitglied der innova eG, Mitarbeit im Wohnbund-Vorstand.

Kontakt: Dr. Sonja Menzel, innova eG,
Kurt-Eisner-Str. 41, 04275 Leipzig,
Tel: 0341 6810985,
Mail: sonja.menzel@innova-eg.de

¹¹)Das zeigten auch die Ergebnisse einer Befragung von Wohngruppenprojekten des Arbeitskreises Integriertes Wohnen e.V. in den ostdeutschen Ländern im Jahr 2010.

MATHIAS FIEDLER

DER WIRTSCHAFTLICHE VEREIN ALS RECHTSFORM FÜR WOHNPROJEKTE?



Gerade in der Phase des Projektaufbaus kann der wirtschaftliche Verein eine geeignete Rechtsform sein

Foto: Jonas Quick

Initiatoren von gemeinschaftlichen Unternehmungen stehen regelmäßig vor der Frage nach der richtigen Rechtsform. Es gilt eine Rechtsform zu finden, die von der Struktur passt und die der Initiative die gewünschte Sicherheit bietet, schließlich möchten weder die Initiatoren noch weiteren Teilnehmer in eine persönliche Haftung geraten. In der Praxis führt das dazu, dass für die Risiko behaftete Phase der Projektentwicklung (v.a. Grundstücks- bzw. Objektsuche, erste Beauftragungen Architekturplanung, erstes Finanzierungskonzept) und für die Wohnphase nicht immer die gleiche Rechtsform gewählt werden kann.

Zur Minimierung der persönlichen Haftung bieten sich in der Wohnphase Rechtsformen mit persönlicher Haftung eher nicht an, also zum Beispiel die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR oder auch BGB-Gesellschaft genannt). Hier haften alle Gesellschafter für die Verbindlichkeiten. Dies kann nur durch eine andere vertragliche Regelung in jedem Einzelfall abgeändert werden. Einfach die Aufnahme der Abkürzung "mbH" (mit beschränkter Haftung) reicht dafür allerdings nicht aus. Ebenso scheiden häufig die Kapitalgesellschaften aus, da das gesetzlich vorgeschriebene Mindestkapital zu hoch für die Initiative ist und der Gesellschafterwechsel bei der GmbH aufwän-

dig ist, da dazu der Gesellschaftsvertrag geändert werden muss. Wenn allerdings die Zahl der Beteiligten überschaubar ist und diese langfristig miteinander zusammen arbeiten möchten, dann kann eine Kapitalgesellschaft sinnvoll sein. Es sollte dann aber darauf geachtet werden, dass in dem Gesellschaftsvertrag einfache Regeln für den Gesellschafterwechsel aufgenommen werden, da ansonsten der Wechsel oder das Ausscheiden sehr teuer werden, da ausscheidende Gesellschaften ohne eine abweichende Regelung Anspruch auf Ihren Anteil am tatsächlichen Wert haben. Dazu müssen unter Umständen stille Reserven aufgedeckt und versteuert werden.

Bei Wohnprojekten gibt es eine weitere Möglichkeit der Zusammenarbeit: die Wohnungseigentums-

gemeinschaft (WEG). Diese entsteht automatisch, wenn unterschiedliche Eigentümer in einem Objekt Wohnungen halten. Diese Eigentümer bilden dann für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums eine WEG. Sie ist aber auch nur bedingt geeignet, da die WEG keinen Einfluss darauf nimmt, wer in der Wohnung wohnt und ob und an wen die Wohnung verkauft wird. Beides ist aber für gemeinschaftliche Wohnprojekte meist sehr wichtig. Insofern braucht es neben der gesetzlichen WEG noch eine Struktur, über die die Selbstverwaltung organisiert wird.

Gut geeignet ist dagegen die eingetragene Genossenschaft (eG). Das Eigenkapital ist nicht gesetzlich vorgeschrieben, die Satzung regelt wie viel Kapital jedes Mitglied mitbringen muss. Die eG ist darauf ausgerichtet, ihren Mitgliedern nützlich zu sein und nicht darauf, das eingebrachte Kapital zu mehren. Diese Ausrichtung entspricht meist den Wünschen der Initiatoren von gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Allerdings ist die eG auch eine recht teure Gesellschaftsform, da sie alle ein bis zwei Jahre von einem genossenschaftlichen Prüfungsverband geprüft werden muss. Diese Prüfung bringt den Personen in den Organen der Genossenschaft Sicherheit, sie hat aber auch ihren Preis. Bei der Genossenschaft erwirbt nicht das einzelne Mitglied Eigentum an der Wohnung,



Generalversammlung der kleinen Wohnungsgenossenschaft Villa Emma eG in Bonn, die – wäre es zulässig – auch ein wirtschaftlicher Verein sein könnte.

Foto: Gerd Hönscheid-Gross, Bonn

sondern die eG. Das bedeutet, dass kein privates Eigentum erworben wird, sondern ein Anteil an einer juristischen Person, die das Eigentum hält. Beim Ausscheiden erhalten die Mitglieder ihre eingezahlten Einlagen zurück, wenn sie nicht wegen Verlusten abgeschrieben worden sind, aber kein Anteil an den Wertzuwächsen. Diese können, wenn die Genossenschaft eines Tages abbezahlte Grundstücke und Gebäude besitzt, recht hoch sein. Aber bei der Genossenschaft geht es eben darum den Mitgliedern einen Nutzen zu erbringen – deshalb ist die Rückabwicklung am Ende der Mitgliedschaft so geregelt.

Bevor die Genossenschaft in das Genossenschaftsregister eingetragen wird, ist eine Gründungsprüfung durch einen Prüfungsverband erforderlich. Dieser muss untersuchen, ob die geplante Genossenschaft so aufgestellt ist, dass die Interessen der Mitglieder und der Gläubiger nicht gefährdet sind. Dazu muss ein schlüssiger Wirtschaftsplan vorgelegt werden. Das bedeutet, dass das Eigenkapital und das Fremdkapital dargestellt werden müssen. Beim Eigenkapital kann dies durch Zahlungen der Mitglieder erfolgen. Beim Fremdkapital kann das schwieriger werden. Hier ist eine (möglichst verbindliche) Aussage der Bank, die das Projekt finanzieren soll, erforderlich.

Allerdings gibt es auch während der Planungsphase schon den Wunsch und die Notwendigkeit nach einer Struktur, um Verbindlichkeiten für die Gruppe zu schaffen und um gemeinschaftlich zum Beispiel Architekten

beauftragen zu können. Hier wird häufig eine Planungs-GbR ins Leben gerufen. Rechtlich schwierig und manchmal problematisch ist dann allerdings der Übergang auf eine Rechtsform, die das Projekt durchführt. Wird dazu eine Genossenschaft gegründet, dann entsteht eine neue juristische Person, die mit der Planungs-GbR unter rechtlichen Gesichtspunkten keine Verbindung hat. Die Vorleistungen der Planungs-GbR, die dem durchzuführenden Projekt zugerechnet werden können, müssen dann als Sacheinlagen auf die neue Genossenschaft übertragen werden. Diese Sacheinlage ist vom Prüfungsverband im Rahmen der Gründungsprüfung auf seine Werthaltigkeit zu prüfen. Das bedeutet, dass das Verfahren der Gründungsprüfung sich noch einmal verkompliziert.

Sinnvoll ist also eine Rechtsform, die die verschiedenen Phasen eines Wohnprojektes von der Gruppenfindung, der Standortfindung, der Projektplanung, der Bauphase und der Nutzungsphase abdeckt.

Grundsätzlich eignet sich dafür auch schon die eingetragene Genossenschaft. Man könnte die Genossenschaft schon zu einer sehr frühen Phase gründen und in das Genossenschaftsregister eintragen. Der Prüfungsverband prüft dann nicht, ob ein ganz konkretes Projekt von der Genossenschaft finanziert werden kann, sondern prüft, ob die Genossenschaft finanziell und von den handelnden Personen in der Lage sein wird, die Projektentwicklungsphase zu überstehen. Dazu müssen sich die Initiatoren

einerseits mit Geld beteiligen (Eigenkapital, Schenkungen oder laufende Beiträge) und andererseits bereit sein, der Genossenschaft ehrenamtliche Tätigkeiten zuzusagen. Vorteil ist, dass die Genossenschaft schnell handlungsfähig ist, wenn es darum geht einen Kauf zu tätigen. Wenn die Banken eine Kreditzusagen machen, kann ein Kaufvertrag abgeschlossen werden. Gegen ein solches Vorgehen spricht, dass die Genossenschaft schon in der Planungsphase alle zwei Jahre geprüft werden muss, dass sie Jahresabschlüsse erstellen und, soweit vorhanden, die Gewinne versteuern und Mitglied der IHK werden muss. Dieser Aufwand wird von den Initiatoren meist als zu groß angesehen. Zumal dann, wenn noch nicht erkennbar ist, dass das in der Entwicklung befindliche Projekt auch tatsächlich realisiert werden kann.

Ideal wäre dazu eine Rechtsform, die von der Phase der Gruppenfindung bis zur Nutzungsphase die gleiche bleibt oder mitwächst und sich den jeweiligen Phasen hinsichtlich der Verbindlichkeit und der Sicherheit anpasst. Dazu könnte der wirtschaftliche Verein als „Vorstufe“ zu einer eingetragenen Genossenschaft genutzt werden.

Der wirtschaftliche Verein (w.V.) ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt. Nach § 22 BGB ist dies ein Verein, dessen Zweck auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist. Der w.V. unterliegt den gleichen Regelungen wie der e.V., hat also eine hohe Flexibilität. Er muss noch keine Jahresabschlüsse nach den Handelsgesetzbuch erstellen und muss nicht bei der IHK Mitglied werden. Er ist also flexibel und könnte gut für die Gruppenfindungsphase, die Objektsuche und (zumindest) für die Planungsphase genutzt werden – ggfls. auch für die Wohnphase.

Allerdings erlangt der w.V. gemäß § 22 BGB „in Ermangelung besonderer bundesgesetzlicher Vorschriften“ Rechtsfähigkeit ausschließlich durch staatliche Verleihung. Diese soll, da der w.V. quasi als Auffanglösung vorgesehen ist, nur dann erteilt werden, wenn andere Gesellschaftsformen nicht passen, also „unzumutbar“ sind. Wann das der Fall ist, das entscheiden die Länder selbst. Die Genehmigungspraxis ist hier sehr zurückhaltend. Während für Erzeugergemeinschaften und Forstbetriebsgemeinschaften in aller Regel Genehmigungen erteilt werden, bekommen andere Initiativen die pauschale Auskunft, dass eine Genehmigung nicht erteilt wird, da andere Rechtsformen zur Verfügung stünden. Leider gibt es keine Regelungen, nach welchen Kriterien hier vorgegangen wird. Der Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V. (ZdK) hat mit anderen Organisationen deswegen eine Petition beim Bundestag eingereicht, um zu

erreichen, dass im BGB Kriterien aufgenommen werden, nach denen dann entschieden wird, welche Initiativen als wirtschaftlicher Verein zugelassen werden sollen und welche nicht. Mit diesen Kriterien soll erreicht werden, dass die Genehmigungsbehörden wieder in eine Einzelfallprüfung einsteigen und nicht pauschal Anträge ablehnen.

Die Petition schlägt als Auflage die Pflicht zur Umwandlung in eine eG vor, wenn der w.V. bestimmte Umsatz- und Gewinngrößen überschritten hat. Diese Form würde für Wohninitiativen und für kleine Wohnprojekte dann eine ideale Lösung bieten:

- von Beginn an wird mit einem wirtschaftlichen Verein gearbeitet, der die vertrauten Strukturen des e.V. besitzt,
- der wirtschaftliche Verein ist berechtigt die Standort-suche und die Planungsphase zu übernehmen,
- wachsen nach dem Kauf und dem Bau die Finanzkennzahlen, dann wird aus dem wirtschaftlichen Verein eine eingetragene Genossenschaft, sofern bestimmte Umsatz- und Gewinngrößen überschritten werden,
- die eingetragene Genossenschaft bietet nun den Kreditgebern und den Mitgliedern die gewünschte Sicherheit.

So wäre es erreicht, das es eine Rechtsform gibt, die mit den Anforderungen der Gruppe wächst, von einer flexiblen vereinsähnlichen Struktur hin zu einer verbindlichen und sicheren Rechtsform. Damit wäre vielen Initiativen sehr geholfen.

So lange aber das BGB die Genehmigung der wirtschaftlichen Vereine ausschließlich den Ländern überlässt, wird so etwas nur dann gelingen, wenn eine Genehmigungsbehörde sich überzeugen lässt, so etwas mitzumachen. Ob der Gesetzgeber Kriterien für wirtschaftliche Vereine einführen wird, und ob dann Wohnprojekte zu den genehmigungsfähigen Initiativen gehören werden, ist noch vollkommen offen.

Mathias Fiedler, Jahrgang 1971, Rechtsanwalt, arbeitet als Geschäftsführer beim Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V. (ZdK), Hamburg, sein Schwerpunkt ist das Genossenschaftsrecht, insbesondere die Beratung und Betreuung von Neugründungen von und Umwandlungen in Genossenschaften, sowie die Satzungsgestaltung.

Kontakt:

Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V.,
Baumeisterstr. 2, 20099 Hamburg
Tel.: 040 – 2 35 19 79 – 79
Mail: fiedler@zdk.coop

VERNETZUNG VON WOHNPROJEKTEN MIT IHREM QUARTIER

Nachbarschaftliche und gemeinschaftliche Wohnprojekte haben eine positive Wirkung auf die Quartiere, in denen sie liegen“, diese These wird in letzter Zeit häufiger genannt, insbesondere, wenn es um die Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte durch die öffentliche Hand geht. In diesem Beitrag wird erkundet, welche Rahmenbedingungen im Zusammenhang Wohnprojekt – Quartier eine Rolle spielen.

Das Quartier

Unter Quartieren werden klassischerweise bauliche Strukturen verstanden, die räumlich gegen eine Umgebung abgrenzbar sind. Weiterhin wird beim Begriff des Quartiers von sozial-räumlichen Einheiten ausgegangen. Die steigende Mobilität der Bevölkerung und die immer unabhängiger machenden Kommunikationsmittel führen aber immer mehr zur Enträumlichung sozialer Bezüge. Die konkrete Bedeutung des Quartiers ist u.a. abhängig von der Lebenslage. So stellt Manderscheid (2005: 23) bei ihren Untersuchungen in der Tübinger Südstadt fest, dass „Haushalte, in denen Kinder leben, (...) sehr viel 'quartiersbezogener' leben als kinderlose“, und diese Haushalte auch intensivere nachbarschaftliche Netzwerke unterhalten. Dies korrespondiert mit der geringeren Mobilität und stärkeren zeitlichen Restriktionen dieser Gruppe. Konstatiert wird ebenfalls, dass eine gute infrastrukturelle Ausstattung des Quartiers den Grad der Quartiersgebundenheit erhöht. Auch von älteren Menschen ist bekannt, dass sich ihr Aktionsradius mit steigendem Alter einschränkt (vgl. ebd.: 24). Aus Untersuchungen in benachteiligten Stadtteilen ist außerdem bekannt, dass die Bedeutung des Quartiers als Aktionsraum auch abhängig ist vom sozialen Hintergrund, Einkommen und dem Bildungsstand (vgl. Dönitz /Meyer 2007).

Vernetzung als Rahmenbedingungen der Wirkung von Wohnprojekten

Für die Wirkung von Wohnprojekten im Quartier ist zunächst zu klären, welchen Bezug Wohnprojekte eigentlich zum umgebenden Quartier haben.

Es ist grundsätzlich unmöglich, mit einem Bauprojekt in einem bestehenden oder neuen Quartier *keine* Wirkung

auf das Umfeld zu erzielen. Neben der *baulich-strukturellen* Veränderung (bei Neubau u.U. verbunden mit dem Wegfall einer bisher zur Erholung genutzten Grün- oder Brachfläche) und einem sich verändernden *Image* durch die Bebauung, kommen neue BewohnerInnen hinzu, die das Quartier allein durch ihre Anwesenheit und individuelle Aneignung verändern und kulturell prägen. Dies trifft auch auf Wohnprojekte zu.

Neben dieser „Wirkung im weiteren Sinne“ gibt es eine „Wirkung im engeren Sinne“. Dabei geht es um die Frage, ob die Wohnform des gemeinschaftlichen Wohnens eine spezifische Wirkung auf sein Umfeld entfaltet. Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist die Vernetzung des Projektes mit seinem Umfeld, auf die ich im folgenden eingehe. Wenn es keine Vernetzung bzw. Kontaktmöglichkeit mit dem Quartier gibt, handelt es sich eher um eine „Gated Community“ (vgl. Fedrowitz 2010b).

Die Vernetzung eines Projektes kann auf unterschiedlichen Ebenen erfolgen:

- a) Bewohner-Kontakte: Die wichtigste Vernetzungsebene sind die BewohnerInnen des Projektes selbst. Wenn ein Projekt durch Menschen aufgebaut wird, die selber aus dem Quartier stammen, können bestehende Kontakte weitergeführt und ggf. intensiviert werden. In Projekten ohne bestehende lokale Bewohner- oder Akteursvernetzung müssen diese Kontakte erst aufgebaut werden.
- b) baulich-räumlich: Die bauliche Gestaltung eines Wohnprojektes hat nicht nur starke Auswirkungen auf das Leben der BewohnerInnen, sondern auch für das Umfeld. So kann ein offen gestalteter Innenhof oder ein halb-öffentlicher Aufenthaltsbereich zum einladenden Begegnungs- und Kommunikationsort zwischen BewohnerInnen und Nachbarn werden. Projekte, die sich baulich verstecken, erschweren auch die Kommunikation mit ihrem Umfeld.
- c) als soziale Infrastruktur: Wenn Projekte zu einem Ort im Quartier werden, der auch für externe BewohnerInnen interessant ist, weil dort Veranstaltungen und Treffen stattfinden, oder Räume (Gemeinschaftsraum, Gästewohnung) auch privat gemietet werden können, wächst die Bedeutung des Projektes als Vernetzungsknoten im Quartier.
- d) als gewerbliche Infrastruktur: Durch die Integration gewerblicher Angebote – alltäglicher Dienstleistungen

– in die Räumlichkeiten, wird das Projekt als selbstverständlicher Bestandteil des Quartiers vernetzt.

Eine wichtige Rolle für die Vernetzung spielt die Konzeption des jeweiligen Projektes. Projekte, die einen starken Quartiersbezug zum Ziel haben, werden auch ihre Vernetzung entsprechend ausrichten. Bei anderen Projekten ergibt sich eine stärkere Vernetzung, und Wirkung auf das Quartier, möglicherweise erst nach längerem Bestehen, quasi nebenbei, oder ggf. auch nicht.

Im folgenden werden 3 Beispielprojekte vorgestellt, die über Vernetzungen mit dem Quartier verfügen und darüber eine Wirkung erzielen. Als Beispiel für einen anderen Ansatz dient das Stadtentwicklungsprojekt Tübingen-Südstadt.

Vernetzte Wohnprojekte im Quartier

München-Ackermannbogen: professionelle Quartiersarbeit im Neubau-Stadtteil



Flohmarkt am Ackermannbogen

Foto: Manfred Drum

Die *Genossenschaft wagnis eG* wurde 2000 in München gegründet. Im Neubau-Stadtteil „Ackermannbogen“ hat sie 2004/2005 das Wohnprojekt wagnis I realisiert, das aus 4 Häusern mit insgesamt 92 Wohnungen besteht. Die Ziele der Genossenschaft sind eine sozial und ökologisch verantwortbare, sichere Wohnungsversorgung sowie die Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens.

Infrastruktur: Neben den Wohnungen sind auch Flächen für gewerbliche (Büros) und quartiersbezogene Nutzungen (Nachbarschaftsbörse, Speisecafé Rigoletto) realisiert worden. Zusätzlich gibt es Gäste-Apartments, die auch durch andere Menschen im Stadtteil gemietet werden können. Die Genossenschaft verfolgt ihre Ziele also nicht nur unmittelbar für die eigenen Mitglieder, sondern

realisiert im Rahmen der Bauprojekte auch Gemeinschaftsflächen für das Quartier.

Welche Bedeutung hat das für das Quartier? Es ist ein wichtiger Impuls für die Quartiersarbeit: „Mit wachsender Kompetenz von wagnis werden Kapazitäten frei für innovative Arbeit innerhalb des Wohnquartiers“ heißt es auf der Website der Genossenschaft (www.wagnis.org). Die Mitglieder der Genossenschaft haben den gemeinnützigen Verein wagnis e.V. gegründet, der 2008 unter dem Namen „Ackermannbogen e.V.“ als Quartiersverein neu aufgestellt wurde. Dieser ist u.a. Träger des Bewohnertreffs „Nachbarschaftsbörse Ackermannbogen“, der durch die Stadt München im Rahmen der „quartiersbezogenen Bewohnerarbeit“ gefördert wird. Der Verein „will allen Nachbarn eine Plattform bieten, um ihre Ideen für eine lebendige und lebenswerte Nachbarschaft zu verwirklichen und dafür MitstreiterInnen zu finden“ (Website Ackermannbogen e.V.). Im Rahmen des ExWoSt-Forschungsprojektes „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ sind weitere öffentliche nutzbare Gemeinschaftsflächen geschaffen worden: eine Kreativgarage sowie die Spiel- und Kulturpassage.

Dortmund-Hangeneysteße: ehemalige Kirche bleibt Treffpunkt des Gemeinwesens



Eingangsbereich zum umgebauten Gemeindehaus Foto: Sabine Matzke

In Dortmund-Kirchlinde musste die evang. Kirche 2006 einen Kirchen-Standort aufgeben. Gefunden wurde ein Investor, der bereit war, das vorhandene Gemeindehaus als Treffpunkt zu erhalten und auf dem größeren Teil des Grundstücks, vormals genutzt als Grabeland, ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt zu realisieren. Die Suche nach den zukünftigen MieterInnen richtete sich explizit an die Mitglieder, der zwar schrumpfende aber doch noch aktiven Kirchengemeinde. Zusätzlich bestand im Umfeld durch Verkaufsaktivitäten der Deutschen Annington ein

großer Druck auf ältere Menschen, die eigentlich ein lebenslanges Wohnrecht haben. Menschen aus dem unmittelbaren Umfeld und Aktive der Kirchengemeinde bildeten also den Grundstock an Aktiven für die Planungen, mit einem Schwerpunkt auf älteren Menschen. Die BewohnerInnen haben den Verein „Hallo Nachbar e.V.“ gegründet. Er kümmert sich heute sowohl um das Leben im Projekt, verfolgt aber auch das Ziel, Senioren aus der Nachbarschaft aktiv in die Gemeinschaft zu integrieren. Der Gemeinschaftsraum im früheren Gemeindehaus ist heute ein Quartierstreffpunkt. Hier findet beispielsweise ein wöchentliches Frühstückscafé für Bewohner und Nachbarn statt.

Bonn:
Mehrgenerationenprojekt als Impuls für ein Pflegeprojekt im Quartier



Mehrgenerationenwohnprojekt Amaryllis Foto: G. Hönscheid-Gross

Das Mehrgenerationenwohnprojekt *Amaryllis* wurde 2007 in einem Neubaugebiet von einer neu gegründeten Genossenschaft realisiert. Neben 30 Wohnungen unterschiedlicher Größe für unterschiedliche Lebensformen gibt es u.a. große Gemeinschaftsräume, ein Gästezimmer und einen gemeinschaftlichen Garten.

Diese Infrastruktur des Projektes soll in überschaubarem Rahmen auch dem Quartier zugute kommen: „Die gemeinsam genutzten Außenanlagen und die Gemeinschaftsräume bilden Orte der Begegnung und des Miteinanders, auch im Hinblick auf die übrigen Bewohner des neu entstehenden Viertels“ (Website Amaryllis). So haben sich hier schon Bürgergruppen getroffen, und es gibt auch Kurse, die von Menschen aus dem Quartier besucht werden können.

Ausgangspunkt der Genossenschaft war der Verein Amaryllis e.V. Dieser ist nach Fertigstellung des Wohnprojektes in „*Wohnen im Quartier e.V.*“ umbenannt worden. Verstärkt durch einige externe Mitglieder aus dem Quar-

tier beginnt die Gruppe, Projektideen zu entwickeln, um die Quartiersgemeinschaft zu stärken.

Die „Villa Emma“ ist da schon etwas weiter. Den Impuls für dieses Projekt gaben Menschen aus dem Projekt Amaryllis. Gemeinsam mit Nachbarn aus dem Stadtteil entwickeln sie ein integratives Wohnprojekt für alte und junge Menschen mit und ohne Unterstützungsbedarf. Dafür wurde inzwischen eine separate Genossenschaft gegründet. In der Villa Emma wird neben den Wohnungen auch ein ambulanter Pflegedienst angesiedelt sein, der sowohl für die Menschen im Haus als auch für das Quartier zur Verfügung steht. Als wichtiges Element soll ein Hilfenetz verankert werden, in dem man ehrenamtlich oder gegen ein geringes Entgelt die Bewohner des Projektes unterstützen kann.

Amaryllis wirkt durch aktive Menschen, die nach Realisierung ihres eigenen Wohnprojektes den vorhandenen Hilfebedarf im Quartier und Stadtteil gemeinsam mit weiteren Akteuren aufnehmen.

Tübingen-Südstadt:
gruppenorientierter Planungsprozess als Impuls für Stadtteilkommunikation



Frauenwohnprojekt Tübingen

Foto: Sabine Matzke

In der Tübinger Südstadt werden seit Anfang der 1990er Jahre auf ehemaligen Kasernenflächen mehrere neue Quartiere entwickelt. Bestimmendes Element ist die parzellenweise Planung der Wohngebäude durch Baugruppen. Die zukünftigen BewohnerInnen sind in diesem Prozess nicht nur gezwungen, sich als Gruppe auf eine Konzeption zu verständigen, sondern sie müssen sich auch mit dem Thema Infrastruktur für den Stadtteil auseinandersetzen: für jedes Gebäude ist zusätzlich zur Wohnnutzung auch eine gewerbliche, kulturelle oder soziale Nutzung vorgeschrieben.

Hier ist nicht ein einzelnes Wohnprojekt entstanden. Und auch nicht jede Baugruppe wurde zu einem Wohn-

projekt mit intensivem gemeinschaftlichen Leben. Im Planungsprozess für die einzelnen Baufelder und den Stadtteil insgesamt war jedoch eine intensive Beschäftigung mit dem Stadtteil erforderlich, was auch zu starken Vernetzungswirkungen führt. Dies kann ein vielfältiges Stadtteilleben befördern

Fazit

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind oft durch eine engagierte Bewohnerschaft geprägt, die auch nach Realisierung ihres Projektes ihr Engagement fortsetzt. Eine solche Motivation der Bewohner spiegelt sich ggf. auch in der Konzeption und baulichen Umsetzung der Projekte wider. Auch Projekte mit einer eher „top-down“ organisierten Projektentwicklung, wie im Dortmunder Beispiel, können in diesem Zusammenhang durch die gemeinschaftlich zu nutzende soziale Infrastruktur eine Wirkung ins Quartier entfalten.

Einer kritischen Betrachtung muss in Zukunft die mögliche negative Wirkung gemeinschaftlicher Wohnprojekte unterzogen werden. So kann die positive „aufwertende“

Wirkung eines Wohnprojektes abhängig vom Stadtteil bis hin zur negativen Unterstützung der Gentrifizierung reichen. Auch wäre zu klären, ob positive Effekte eines „urbanen“ Stadtteils mit einer Baugruppen-Szene nicht einhergehen mit einer starken sozialen Homogenität, denen negative Effekte in benachteiligten Stadtquartieren mit einer anderen sozialen Homogenität gegenüber stehen (vgl. dazu Manderscheid 2005). Dann wären Stadtquartiere mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten eher als „Inseln“ zu betrachten, und ihr Beitrag zu einem gesellschaftlichen Ausgleich insgesamt nichteindeutig. ■

Micha Fedrowitz, Jahrgang 1974, Dipl.-Ing. Raumplanung, Mitarbeiter bei WohnBund-Beratung NRW, Bochum. Themen: Soziale Stadterneuerung, Projektentwicklung und Moderation, Planung mit Kindern und Jugendlichen, Forschung zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten. www.gemeinschaftswohnprojekte.de

Kontakt: Micha Fedrowitz, WohnBund-Beratung NRW, Humboldtstraße 42, 44787 Bochum, Tel. 0234 / 90 44 0-21, Mail: micha.fedrowitz@wbb-nrw.de

Literatur

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)/ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hg.) (2008): *Attraktives Wohnen im Quartier Dokumentation der Fallstudien im Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“*. Werkstatt: Praxis, Heft 59. Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (2010): *Stadtquartiere für Jung und Alt. Bilanz zum ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“*. Berlin

Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2011): *Wohnen für (Mehr)Generationen. Gemeinschaft stärken – Quartier beleben*. Berlin

Dönitz, Uli / Meyer, Christian (2007): *Stadtteilarbeit in Zeit und Raum – wo sind die Migranten?* In: Ivonne Fischer-Krapohl, Viktoria Waltz (Hg.): *Raum und Migration, Differenz anerkennen – Vielfalt planen – Potenziale nutzen*. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, Bd. 128. Dortmund

Fedrowitz, Micha (2010a): *Gemeinschaft in der Stadt – Das Modell des Mehrgenerationenwohnens*. In: *RaumPlanung* 149. Dortmund: 75-80 (Download unter: www.wbb-nrw.de)

Fedrowitz, Micha (2010b): *Wohnen im Spannungsfeld zwischen Abgrenzung und Integration*. In: *Deutsch-Chinesisches Kulturnetz (Hrsg.): Im Fokus: Stadt der Zukunft – Wer bestimmt die Stadtentwicklung?* (Download unter: www.de-cn.net/dis/sdz/de6304169.htm)

Interview Gross: Silke Gross ist Mitglied der Planung Gruppe und Vorstand der Villa Emma eG, Interview Juli 2011

Manderscheid, Katharina (2005): *Und vor der Haustür liegt das Stadtviertel... oder? Die Bedeutung von Raum und Quartier im Zeitalter von Globalisierung, Internet und Hochgeschwindigkeitszügen*. In: *soz:mag #8* – November 2005, 22-24 (Download unter: www.sozmag.sozioologie.ch)

Matzke, Sabine (2011): *Hallo Nachbar – Umnutzung einer Kirche, Dortmund*. Vortrag auf dem 9. Wohnprojektetag NRW am 15. Juli 2011. Gelsenkirchen (Download unter: www.wbb-nrw.de/woprotag_11.html)

Websites:

Ackermannbogen e.V.: www.ackermannbogen-ev.de
 Amaryllis eG: www.amaryllis-bonn.de
 Forschungsprojekt IFAS: www.stadtquartiere.de
 Nachbarschaftsbörse: www.nachbarschaftsboerse.org
 Tübingen-Südstadt: www.tuebingen-suedstadt.de
 Tübingen: www.tuebingen.de
 Villa Emma eG: www.villa-emma-bonn.de
 Wagnis eG: www.wagnis.org

Alle Websites: Zugriff Juli 2011

WOHNPROJEKTE MIT INVESTOREN – WIE GEHT DAS?

Was ist ein Investorenmodell?

Die Umsetzung von Wohnprojekten geschieht in erstaunlich hohem Maße durch die Gründung eines eigenen Rechtsträgers: Genossenschaft, Verein, GbR oder im Wohnungseigentum. Der Aufwand, den die Grundstücksuche, der Bau oder die Renovierung, der Einzug und nicht zuletzt die spätere Bewirtschaftung der Gebäude mit sich bringen, ist dabei jedoch nicht zu unterschätzen. Wenn Projektinitiatoren trotzdem diesen Weg einschlagen, dann, um ein möglichst hohes Maß an eigenen Vorstellungen umsetzen zu können. Die Gruppe allein bestimmt, wie das Projekt, vom Sozialen bis zur Architektur, gestaltet sein soll. Nur wer viel Verantwortung übernimmt, erreicht ein Maximum an Freiheit.

Manche Gruppen sind auf Grund ihrer Zusammensetzung oder sonstiger Rahmenbedingungen nicht in der Lage oder nicht Willens, diesen Weg einzuschlagen. Die Aussage „Ich muss nicht alles neu erfinden, sondern kann mich doch auch bestehender Strukturen bedienen“, hat unbestritten ihre Berechtigung. Schließlich sind nicht Hausverwaltung, Buchhaltung und Steuer das Ziel der Bemühungen, sondern die besondere soziale Gestaltung des Projektes und der eigenen Lebensumstände. Zusätzlich ist festzustellen, dass es viele Gruppen gibt, die das für ein eigenes Projekt erforderliche Eigenkapital nicht aufbringen können, manchmal auch nicht wollen.

Zur Umsetzung eines solchen Projektes bedarf es folglich eines externen „Trägers“ für das Vorhaben. Der fälschlich benutzte Begriff des „Bauträgers“ ist hier unzutreffend. Investor bzw. Investorin trifft den Sachverhalt besser. Macht sich eine Gruppe auf der Suche nach einem Investor, so muss sie verstehen, dass ein Investor jemand ist, der ein (wirtschaftliches) Vorhaben mit eigenem Geld finanziert, somit ein Risiko eingeht und dafür eine Rendite (Verzinsung) erwartet. Scheint ihm das Risiko zu hoch, die Rendite zu gering, investiert er das Geld an anderer Stelle. Das bedeutet auch, dass er sich zentrale wirtschaftliche Entscheidungen nicht aus der Hand nehmen lassen. Wie weit er sich auf die Vorstellungen der Projektgruppe einlässt, hängt auch von der Überzeugungskraft der Gruppe ab. Wer sind nun die Investoren? Häufig sind es die sogenannten Traditionsgenossenschaften – wenn auch beileibe nicht alle – die sich neuen Entwicklungen aufgeschlossen zeigen. Das ist nicht zuletzt dann der Fall, wenn die demografische Entwicklung zu ersten Leerstand-



Grundsteinlegung Projekt „wir wohnen zusammen e. V. / hwg eG
Hattingen 13.08.2009

Foto: Detlev Holtz, Dortmund



Mittleres und unteres Foto: Baustelle Südring 23, Hattingen, Projekt
„wir wohnen zusammen e. V. / hwg eG

Foto: Rolf Novy-Huy



Baustelle Südring 23, Hattingen, Projekt „wir wohnen zusammen e. V. / hwg eG
Foto: Rolf Novy-Huy

problemen führt. Dass unsere Bevölkerung zahlenmäßig in vielen Regionen sinkt und dadurch auch potentielle Mieter wegfallen, wird der Wohnungswirtschaft schmerzlich bewusst. Neben den Traditions-genossenschaften engagieren sich kommunale Wohnungsunternehmen und, eher selten, auch einzelne vermögende Privatpersonen. Nicht zu vergessen sind Alternativgenossenschaften, die über eine gefestigte Struktur verfügen und sich bereit erklären neue Häuser in ihr Organisationsgefüge aufzunehmen. Sie verstehen sich dann als „Dachgenossenschaften“.

Wie kommen solche Projekte zustande?

Ein Anlass mag die Entscheidung der Wohngruppe sein, keinen eigenen Träger zu gründen, oder das Angebot einer Wohnungsgenossenschaft oder Wohnungsgesellschaft ein Projekt zu errichten, manchmal auch der persönliche Kontakt oder der sogenannte Zufall. Wird die Zusammenarbeit beschlossen, stellt sich die Frage nach der Form.

Während beim Träger die Unternehmensform feststeht, gibt es für die Projektgruppe grundsätzlich zwei Wege zur Umsetzung ihres Projektes.

Jede Wohnpartei schließt mit dem Investor einen Einzelmietvertrag

In diesem Fall ist der organisatorische Aufwand gering. Die Gruppe und der Investor müssen dann nur noch regeln, wie der Gemeinschaftsraum behandelt wird. Legt der Investor die Mietkosten für den Gemeinschaftsraum auf die Wohnungsmieten um, verbleiben allenfalls die Nebenkosten als Abrechnungsbereich. Das wäre wohl die Lösung, die sich erst einmal anbietet. Daneben ist zu klären, wie Konsens über neue Mieter erreicht wird, wenn

eine Wohnung frei wird. Schließlich möchte die Projektgruppe wieder jemanden finden, der die Ziele des Vorhabens mitträgt. Nur wenn, z. B. nach einer Karenzfrist von 3 Monaten, von der Gruppe niemand benannt wird, sollte der Investor – aus wirtschaftlichen Gründen – selbst für eine/n Nachmieter/in sorgen.

Folglich kann es für gemeinschaftliche Aufgaben des Öfteren doch von Nutzen sein, als Gruppe eine Organisationsstruktur zur Verfügung zu haben, die eine gemeinschaftliche Willensbildung ermöglicht und klare Vertretungsstrukturen gegenüber Dritten aufweist. Der oft zu Anfang einer Projektinitiative gegründete Verein wird daher oft für einen solchen Zweck beibehalten, selbst wenn das Projekt selbst in einer anderen Rechtsform realisiert wird. Alternativ wird manchmal eine GbR gegründet und nur in ganz wenigen Fällen eine sogenannte Bewirtschaftungsgenossenschaft.

Die Wohngruppe schließt einen Gesamtmietvertrag mit dem Investor

Der andere Lösungsweg ist der Abschluss eines Gesamtmietvertrages. Im Grunde tritt die Wohngruppe, in den genannten Rechtsformen des Vereins, der GbR oder der Bewirtschaftungsgenossenschaft, wie ein gewerblicher Mieter auf und schließt dann Einzel- oder Untermietverträge mit den Wohnungsparteien ab. Bei reinen Wohnungsgenossenschaften, die von der Körperschaftssteuer befreit sind, muss darauf hingewiesen werden, dass dies zu steuerlichen Problemen führen dürfte. Für die Gruppe hat ein solcher Gesamtmietvertrag den Vorteil, die Neubesetzung der Wohnungen tatsächlich in eigener Verantwortung vornehmen zu können. Natürlich – das ist die andere Seite der Medaille – trägt sie dann auch das Leerstandsrisiko. Zusätzlich kann sie die Bewirtschaftung und – mit Ausnahme von Arbeiten an der Substanz des Gebäudes – auch die Instandhaltung übernehmen. Man hat also das Bau- und Finanzierungsrisiko abgegeben, übernimmt aber weitgehend die Bewirtschaftungsaufgabe. Auch hier gilt: Keine Freiheit ohne Verantwortung. Für den Investor hat die geschilderte Vorgehensweise den Vorteil eines deutlich verminderten Verwaltungsaufwandes. Ohne Übertreibung kann man durchaus von einer win-win-Situation sprechen.

Welche Anforderungen sind an die Projektgruppen zu stellen? Welche an die Investoren?

Häufig stürmen Projektgruppen viel zu früh auf mögliche Investoren zu. Außer ihren Träumen nehmen sie zum Erstgespräch wenig mit. Wundert es dann, wenn sie als „Träu-

mer“ eingeordnet werden? Notwendig ist es, zumindest erste Konzeptvorstellungen zu erarbeiten und zu Papier zu bringen: Ziele des Projektes, Anzahl der Bewohner und der Wohneinheiten, Flächenbedarf, Gemeinschaftsflächen. Zusätzlich sollten Aussagen gemacht werden zur Vertragsgestaltung zwischen Gruppe und Investor (Wie wird was geregelt?) und Schlüsselbegriffe wie „Verantwortung übernehmen“, „Tragfähigkeit der Gruppe“, „Verbindlichkeit“ genannt werden. Die Gruppe sollte zu diesem Zeitpunkt abgeklärt haben, in welchem Rahmen sich die Miethöhe bewegen soll und wie viel Eigenkapital sie mitbringen kann, falls der Investor dies fordert.

Je umfassender die eigenen Vorstellungen beschrieben sind, je konkreter die Themen bearbeitet werden, je deutlicher Zielkonflikte benannt und aufgelöst sind, desto größer wird die Bereitschaft des Investors sein, sich auf eine ernsthafte Prüfung des Projektes einzulassen.

Bei der Suche nach einem Investor tritt bei den Projektgruppen oft ein falsches Verständnis zutage: Aus der eigenen sozialen Motivation heraus und aus der eigenen Bewertung, dass die Gruppe ein innovatives Projekt erstellen will, wird angenommen oder unterstellt, dass der Investor eine hohe Bereitschaft haben müsse, das Projekt ohne Rendite und mit einer geringen Miete zu realisieren. Ein Investor investiert jedoch mit einer Renditeerwartung, dies kann man ihm nicht vorhalten! Die Gruppe muss diese wirtschaftlichen Rahmenbedingungen akzeptieren und mit den eigenen Zielen verknüpfen, anstatt sie als (unvereinbare) Gegensätze zu verstehen.

Der Investor trifft auf eine bislang unbekanntes Klientel. Er ist nicht mit einem konsum- und anspruchorientierten Mieter konfrontiert, sondern eher mit Geschäftspartnern – allerdings sehr unerfahrenen. Die meisten Gruppen setzen sich aus Aktiven des Sozial- und Kreativbereiches zusammen. Am Investorentisch sitzen aber Kaufleute und Bautechniker. Der Investor macht sich oft keine Vorstellung davon, wie weit die Mitgestaltungswünsche der zukünftigen Bewohner gehen und wie hoch der Zeitaufwand ist, die notwendigen Abstimmungen zu erreichen.

Wie sollte der Abstimmungs- und Klärungsprozess zwischen Investor und Gruppe gestaltet werden?

Die unterschiedliche Herkunft und Prägung der Beteiligten sollte dazu führen, dass auf beiden Seiten Projektleiter (in der Gruppe sicher mehrere Personen) gesucht werden, die sich in die Haltung des Gegenübers hineinendenken können. Es wird immer wieder notwendig sein, „Übersetzungsarbeit“ zu leisten, um einem Kaufmann der Wohnungswirtschaft den Idealismus einer Gruppe zu verdeutlichen, oder einem Projektbegeisterten die Notwendigkeiten des Investors dazulegen. Spätestens jetzt, besser



Richtfest

Foto: Rolf Novy-Huy

noch mit der Erarbeitung der Grundsätze ist es sinnvoll, die Einschaltung eines erfahrenden Projektberaters in Betracht zu ziehen. Dieser bringt nicht nur das notwendige Wissen für beide Seiten mit, sondern auch die Erfahrung, auf welche Schnittstellen zu achten ist, um einen guten Prozessverlauf zu gewährleisten.

Unternehmen der Wohnungswirtschaft haben den Vorteil der Erfahrung, aber auch den Nachteil, in Vorstellungen und Abläufen sehr festgelegt zu sein: „Bei uns läuft das so...!“ Der branchenfremde, private Investor mag sich vom sozialen Bild eines solchen Projekts angesprochen fühlen, könnte aber im Ablauf an den Herausforderungen verzweifeln. Insofern sollte man zur Vorbereitung nicht nur einen Projektleiter mit hohen kommunikativen Fähigkeiten suchen, sondern ihn auch hierarchisch möglichst hoch ansiedeln. Es ist auf jeden Fall empfehlenswert, ein Architekturbüro auszuwählen, das Erfahrung mit Gruppenwohnprojekten hat.

Zukunftschancen des Investoren-Modells

Das Investorenmodell hat Potential für die Zukunft. Eine aktive Mieterschaft im Quartier, eine hohe Identifikation der Bewohner mit „ihrem“ Gebäude, ein geringerer Leerstand, oder sogar die Übernahme der Kosten eines Leerstands durch die Projektgruppe und eine besondere Imagepflege sind gute Argumente.

Notwendig erscheint es jedoch, dass sich die Wohnungswirtschaft mit den Anforderungen von Projektgruppen besser vertraut macht. Erfahrungen liegen allenthalben schon vor. Externe Hilfe sollte in die Investitionskosten einbezogen werden. Intern ist zu klären, wie weit die Bereitschaft geht, auf Wünsche der Projektgruppe einzugehen. Die demografische Entwicklung führt bereits heute in vielen Regionen zu einem Mietermarkt. Die Wohnungswirtschaft realisiert zudem, dass es nicht allein Wohnraum ist,



Südring 23 – fast fertig

Foto: Rolf Novy-Huy



Südring 23: Innenausbau Isolierarbeiten

Foto: Ludwig Vennhof

den sie anbieten kann. Das Anbieten von Serviceleistungen sowie die Einstellung auf bestimmte Zielgruppen werden genauso wichtig. Wohngruppen gehören dazu, und hier besteht die Möglichkeit, im unmittelbaren und engagierten Gespräch Mieterwünsche zu erfahren. Die Entwicklung wird an dieser Stelle auch nicht aufhören. Demenz-Wohngruppen, die Inklusion von Behinderten, Migranten: Die Wohnungswirtschaft wird sich hier noch flexibler zeigen müssen. Viele umgesetzte Projekte zeigen inzwischen, wie hoch die Bandbreite des Möglichen ist.

Rolf Novy-Huy, Jahrgang 1957, Bankkaufmann, hat von 1995 bis 2006 bei der GLS Gemeinschaftsbank eG in Bochum die Finanzierung von Gemeinschaftlichen Wohnprojekten betreut. Seit 2006 Geschäftsführer der Stiftung trias, gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen in Hattingen (Ruhr). Durch seine Tätigkeiten verfügt er über einen guten Überblick über die Projektaktivitäten in Deutschland und kennt viele Projekte im Detail.

Kontakt: Stiftung trias,
Postfach 800538 Hattingen,
Tel: 02324 / 9022213
info@stiftung-trias.de
www.stiftung-trias.de

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IM BESTAND – DAS FRAUENWOHNPROJEKT B12 IN KASSEL

Fast alle Wohnprojekte entstehen im Neubau oder in Umnutzung einer vorher leeren Immobilie, z. B. einer Fabrik oder einer Schule. B12 ist ein Frauenwohnprojekt, das im Zuge einer umfassenden Sanierung im Bestand entstanden ist. Das Wohnprojekt liegt in einer ehemaligen Arbeitersiedlung im Kasseler Nordwesten, in der die Haushalte geprägt sind von eher niedrigen Einkommen und einer gemischten Sozialstruktur. Mittlerweile neun Bewohnerinnen leben seit drei Jahren in sechs Wohnungen in der Bardelebenstraße 12, einem modernisierten Altbau aus dem Jahr 1918.

Die Idee zum gemeinschaftlichen Wohnen entstand in einer kleinen Freundinnengruppe vor ca. acht Jahren. Nach einigen Treffen mit lebhaften Diskussionen, in denen Träume und Visionen ausgetauscht wurden, konkretisierten sich die Wünsche und gleichzeitig tauchten viele Fragen auf. „Soll ein Haus gekauft werden? Wie bekommen wir dieses dann leer, damit wir einziehen können? Wie könnten wir uns organisieren? Ein Verein? Eine Genossenschaft? Eine BGB-Gesellschaft oder eine GmbH?“ Im Rahmen dieses Ideenaustausches wandte sich die Gruppe an Karin Stemmer, die damalige Bestandsmanagerin der Vereinigten Wohnstätten 1889 eG, um sich über die Möglichkeit einer Genossenschaftsgründung beraten zu lassen. Im Anschluss an eine ausführliche Beratung über das Für und Wider einer Genossenschaft kam dann ein überraschendes Angebot: Die „1889“ hatte ein Haus, welches bis auf eine Wohnung leer stand und modernisiert werden sollte, dieses Haus in der Bardelebenstraße 12 war für ein Wohnprojekt zum gemeinsamen Wohnen unter dem Dach der „1889“ vorgesehen. Ein Besichtigungstermin wurde gleich für den nächsten Tag festgelegt. Dies war der Startschuss zu einer spannenden, intensiven, manchmal kontroversen, fruchtbaren und erfolgreichen Kooperation zwischen der 1889 und der Wohngruppe, an deren Ende der Einzug und die Gründung des gemeinnützigen Verein B12 zur Förderung gemeinschaftlichen Wohnens e. V. standen. In mehreren Treffen mit dem Architekten wurden die Wünsche der



Das gemeinschaftliche Wohnprojekt B12 mit Bewohnerinnen auf ihren Balkonen

Foto: Frauenwohnprojekt B12

Gruppe und der „1889“ miteinander abgestimmt. In der Planung und in allen Phasen des Umbaus, sowohl für das gesamte Haus als auch für die einzelnen Wohnungen, gab es umfangreiche Mitspracherechte. Beispielsweise konnten die Bewohnerinnen bei der Größe der Wohnungen, der Wohnraumaufteilung, der Wahl der Fußbodenbeläge sowie in allen Phasen des Umbaus sowohl für das gesamte Haus als auch für die einzelnen Wohnungen mitentscheiden. Kontroversen gab es vor allem bei der Festlegung der Miethöhe. Die zuerst von der „1889“ vorgelegten Entwürfe hätten eine Miete nach sich gezogen, die für die Gruppe nicht tragbar gewesen wäre. Letztendlich konnten alle Frauen aus der Initiativgruppe in einem Zeitraum von 1 ½ Monaten in sechs Wohnungen einziehen. Für die früheren Mieter und Mieterinnen konnten im Zuge einer großräumigen Modernisierung von etwa 100 Wohnungen der Vereinigten Wohnstätten 1889 eG im Quartier neue Wohnungen gefunden werden. Für jede Wohnung wurde ein Einzelmietvertrag zur ortsüblichen Miete mit den Vereinigten Wohnstätten 1889 geschlossen, die für Kassel im Mittelbereich, für den Stadtteil jedoch im höheren



Der Garten im Frauenwohnprojekt B12 in Kassel

Foto: Frauenwohnprojekt B12

Bereich liegt. Grundsätzlich wurde abgesprochen, nach Möglichkeit eine Mindestmietzeit von zehn Jahren anzustreben. Gleichwohl besteht die Möglichkeit, im gesetzlichen Rahmen auszuweichen. Die Kommunikation der Bewohnerinnen mit der Vereinigten Wohnstätten 1899 erfolgt über einen Verein.

Drei Jahre später ist es Zeit für eine kritische Rückschau. Leider konnte sich die 1889 nicht dazu durchringen, dem Wunsch der B12 beim Umbau des Hauses alternative Energiesysteme zu berücksichtigen. Ebenso wenig wurde dem Wunsch der B12 entsprochen, auf die Miete der gemeinschaftlichen Vereinswohnung zu verzichten. Daher wird sie mittelfristig als Veranstaltungsort und Treffpunkt leider nicht mehr zur Verfügung stehen.

Auf allen weiteren Ebenen kann ein sehr positives Fazit gezogen werden. Vermutlich bedingt durch die langjährige ausführliche Vorbereitung und durch sehr kritische Auseinandersetzungen und Diskussionen im Vorfeld, in denen die verschiedenen Vorstellungen eines Miteinander-Wohnens ausgetauscht wurden, ist die Atmosphäre im Haus

geprägt von Wohlbefinden und einem wunderbaren Miteinander: Gemeinsame Aktivitäten, gegenseitige Unterstützung, Kontakte pflegen und gleichzeitig über eigene Privatsphäre verfügen sind die großen Vorteile des Zusammenwohnens. Jede bestimmt individuell, wieviel Kontakt und Engagement sie einbringt. Natürlich war es ein gewisses Risiko, ein Haus, das ausschließlich von Frauen im Alter zwischen 35 und 50 bewohnt wird, in einer ehemaligen Arbeitersiedlung und nicht einem zentrumsnahen beliebten Wohnviertel anzusiedeln. Diese Entscheidung stellte sich im Nachhinein als sehr glücklich gewählt heraus. Die Nachbarinnen und Nachbarn beäugten alles rund um das Haus anfangs kritisch-neugierig. Nach einem großen Gartenfest mit mehr als 200 Freundinnen, Freunden, Familien und Nachbarn war die Neugierde gestillt. Ein Nachbar aus der Bardelebenstraße 8 organisierte bereits zwei Jahre hintereinander eine Adventsfeier für alle AnwohnerInnen in der gemeinschaftlich genutzten Vereinswohnung. Solche Veranstaltungen sind auch Ziel des gemeinnützigen Vereins B 12: Menschen anzuregen, für sich neue Wohn- und Lebensformen zu finden und in der sich verändernden Gesellschaft neue tragfähige soziale Strukturen zu schaffen.

Der Verein und das Haus standen anfangs sehr im Zentrum des Medieninteresses: BesucherInnen aus vielen Teilen der Republik wollten sich anschauen, wie ein solches gemeinschaftliches Wohnen aussieht. Dies kam natürlich auch den Vereinigten Wohnstätten 1889 zugute: Sie konnte dadurch eine hohe mediale Aufmerksamkeit auf sich ziehen und mittlerweile genießt das Quartier insgesamt durch das Wohnprojekt ein besseres Image. So hat das Wohnprojekt auch einen Beitrag zur Verringerung von Fluktuation und Leerstand geleistet.

Sabine Kemna, Bewohnerin im Projekt B12 in Kassel, Publizistin und Diplom-Volkswirtin, arbeitet als Vertriebs- und Marketingleiterin für mehrere Kasseler Verlage.

Kontakt über Mail an: info@b12-kassel.de

ZUKUNFTSFÄHIGE WOHNFORMEN AUCH FÜR MENSCHEN MIT GESUNDHEITLICHEN EINSCHRÄNKUNGEN

Das Mehrgenerationenwohnprojekt, die Wahlfamilie, die „Nachbarschaft des guten Willens“ gibt es mittlerweile fast in jeder Stadt. Es hat einige Zeit gedauert, bis diese Wohnform aus der Nische ausbrach, das Wohnprojektportal zeigt das aktuelle Ergebnis in Zahlen.

In diesen Wohnprojekten leben zumeist Menschen in gesundheitlich guter Verfassung. Ein Grund, in ein Wohnprojekt zu ziehen, ist selbstbestimmt alt zu werden. Wir wünschen uns alle, gesund und nur wenig körperlich eingeschränkt zu altern. Wir verdrängen die allzu häufig auftretenden Krankheiten wie z. B. Demenz.

„Konfetti im Kopf“ – Demenz

Demenz ist bekanntermaßen ein relevantes gesellschaftliches Problem. Etwa jeder fünfte Mensch über 80 Jahre ist

betroffen (lt. 4. Altenbericht). Die Versorgung Demenzerkrankter ist häufig schwierig. Zum Einen sind nur wenige Angehörige den enormen Belastungen der Pflege eines Demenzerkrankten auf Dauer gewachsen, im Konzept der Wohnprojekte ist es noch selten vorgesehen, zum Anderen gilt die Demenzversorgung in einem typischen Pflegeheim mittlerweile weitgehend unbestritten als verbesserungswürdig.

Angesichts dessen wird seit geraumer Zeit nach innovativen Konzepten gesucht. Eine Alternative bietet die ambulant betreute Wohngruppe.

In einer ambulant betreuten Wohngruppe leben demenzerkrankte Menschen als Mieter in einer Wohnung zusammen. Jeder Bewohner, jede Bewohnerin hat einen eigenen Wohn- und Schlafbereich. Das Alltagsleben findet weitgehend in den Gemeinschaftsräumen statt. Die Pflege und Betreuung wird rund um die Uhr sicher gestellt.



Backen in der Demenz-WG Duisburg Am See, 6.10.2009

Foto: M. Gädcke

„Eigener Herd ist Goldes wert“

Die Herausforderung des Wohnens stellt sich grundsätzlich für alle Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen. Ihr bisheriger Wohnraum und ihr Wohnumfeld wird den veränderten Anforderungen meist nicht mehr gerecht.

Ein Krankheitsbild, das immer häufiger auftritt, ist die Multiple Sklerose (MS). Es ist für die Umwelt oft schwer vorstellbar, dass man „gut aussieht“ und sich gleichzeitig „schlecht fühlen“ kann.

Die Deutsche Multiple Sklerose Gesellschaft (DMSG) ist Anlaufstelle für Betroffene. So entstand in Hamburg in Kooperation zwischen Interessierten, die an MS erkrankt sind, und der DMSG ein Verein, der sich die Gründung eines Wohnprojektes für Menschen mit und ohne Erkrankung zum Ziel gesetzt hat. Nach einem Verfahrensplan werden Schritt für Schritt Konzepte erarbeitet und die Wirtschaftlichkeit dargestellt, so dass gezielt ein Investor angesprochen und für das Projekt gewonnen werden kann (Projektentwicklung Anne Dellgrün). Es wird angestrebt, ein Curriculum zu erarbeiten, das der DMSG als Grundlage dient, weitere MS-Wohngruppen deutschlandweit zu initiieren.

Förderpolitische Rahmenbedingungen

Im Bereich der sozialpolitischen Rahmenbedingungen ist Einiges in Bewegung gekommen. Für die Personengruppe der Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen bietet die Verankerung des „persönlichen Budget“ im Sozialgesetzbuch (SGB) IX den Menschen, die bislang in Heimen gelebt haben, überhaupt erst jetzt eine Chance, in einem eigenen Haushalt unter Zuhilfenahme entsprechender Unterstützungsleistungen zu leben.

Förderliche Rahmenbedingungen für ambulant betreute Wohngemeinschaften wurden auch seitens des Gesetzgebers geschaffen, beispielsweise durch die mit dem Pflegeweiterentwicklungsgesetz von 2008 beschlossene Anhebung der ambulanten Leistungssätze der Pflegeversicherung (im Verhältnis zu den stationären Sätzen). Dies sind finanzielle Anreize, sich für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft zu entscheiden.

Finanzierung von Wohngruppen – Ansatz der Stiftung trias

Hat das gemeinschaftliche Wohnen für Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen einen „messbaren“ gesellschaftlichen Nutzen?

Die Stiftung trias hat es sich zum Ziel ihrer Stiftungsarbeit gesetzt, gemeinschaftliches Wohnen zu unterstützen. Bei der intensiven Projektbegleitung steht zunehmend die

Frage im Focus: Wie können wir die Gemeinschaft, die sich bereit erklärt den „Einzelnen“ in seinen gesundheitlichen Einschränkungen zu begleiten, konzeptionell und ökonomisch unterstützen?

Die Herausforderung liegt in der praktischen Umsetzung von Projekten des gemeinschaftlichen Wohnens für Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen. Sobald eine „Sonderform“ im Bereich des Wohnens realisiert werden soll, treten besondere Herausforderungen auf. Jedes Projekt beginnt somit konzeptionell und ökonomisch immer wieder neu.

Es ist eine immer wiederkehrende Anforderung an Wohngruppenprojekte (z.B. für Demenzkranke), dass der Wohngruppenplatz nicht teurer sein darf, als der günstigste Heimplatz vor Ort!

Explorative Studie – Universität zu Köln

Das Seminar für Sozialpolitik der wirtschafts- und sozialpolitischen Fakultät der Universität zu Köln führte in Zusammenarbeit mit der Stiftung trias und im Auftrag des Generali Zukunftsfonds eine explorative Studie zur Wohnsituation an Demenz und Multipler Sklerose Erkrankter durch.

Erheblich mehr Lebenszufriedenheit und stabilere Gesundheit

In den Interviews zeigte sich unter anderem, dass die Wohngruppen eine höhere Lebensqualität und eine bessere Pflegesituation für Bewohnerinnen und Bewohner ermöglichen als die traditionelle Heimunterbringung. Auch Pflegende und Angehörige sind nach eigenen Angaben in ihren Rollen zufriedener. Die familiäre Atmosphäre, die gegenseitige Hilfe und die anregende Art der Pflege, die stets auf ein möglichst aktives Miteinander in der Gemeinschaft ausgerichtet ist, haben messbare positive Effekte auf den Gesundheitszustand der WG-Bewohnerschaft.

„Das Wohnen in Wohngemeinschaften macht die Pflege nicht unbedingt billiger, aber kosteneffektiver“, zieht Prof. Schulz-Nieswandt von der Universität Köln eine erste Bilanz. „Mit dem gleichen Geld erzielt der Kostenträger also eine bessere Wirkung.“ Die Wohngemeinschaften seien damit ein wichtiger Teil des Angebotsspektrums, die bessere rechtliche und wirtschaftliche Bedingungen verdiene.

Kosten-Effektivität

Die Studie belegt, dass Lebensqualität und Kosten-Effektivität in Wohngruppen von Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen messbar höher sind, als in Heimen.

Die Stiftung trias fördert mit diesem Beitrag aktiv den gesellschaftlichen Wandel, besonders im Bereich sozialer Inklusion.

Es ist davon auszugehen, dass erst dann, wenn das gemeinschaftliche Wohnen für Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen als Standardmodell eine gewisse Produktreife besitzt, die Beteiligten, ob Sozialämter, Pflegekassen, Banken, Wohnungsgeber und „Wohnakteure“, entsprechende Skaleneffekte erzielen, die bei nicht-gemeinschaftlichen Wohnformen bereits vorliegen.

Die Nachfrage lässt nicht nach! Ein Wohnprojekt (in Gründung) mit an Multipler Sklerose erkrankten Menschen hat Interesse bekundet, sich für eine formative Evaluation zur Verfügung zu stellen, um die Wirkungsmessung zu verdeutlichen und die Kosteneffizienz am Einzelnen nachzuweisen.

Sich vorausschauend den Alltagsanforderungen stellen

Wünschenswert wäre es, wenn alle Beteiligten bei der Entwicklung „Ihres Wohnprojektes“ die Veränderungen im Leben durch Altern oder Krankheit mit im Focus hätten.

Aus Sicht der Projektentwicklung ist es noch ein weiter Weg bis das gemeinschaftliche Wohnen für Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen als Standardmodell eine gewisse Produktreife besitzt, die Skaleneffekte erzielt, um Sozialämter, Pflegekassen, Banken und Wohnungsgeber zu überzeugen, diese Wohnform zu unterstützen.

Die in dem Beitrag angesprochene Untersuchung kann bei der Autorin oder der Stiftung trias (Postfach 800538, 45505 Hattingen) angefordert werden.

Anne Dellgrün, Jahrgang 1959, lebt und arbeitet in Köln, Projektentwicklerin mit dem Schwerpunkt Entwicklung einer wohnungswirtschaftlichen Integrations-lösung für die Bereiche „Pflegen zu Hause“ und „Wohnen im Alter“, Gründungsmitglied und Vorstand der Stiftung trias (seit 2002), Personalqualifizierung im Bereich der Wohnungs- und Sozialwirtschaft, Soziologin und Wohnungs- und Immobilienfachwirtin mit Zusatzausbildung Gesundheitswirtschaft und Konfliktmanagement

Kontakt: Anne Dellgrün, Dellgrün Projektentwicklung, Köln, Mail: info@anne-dellgruen.de

MITGLIEDSCHAFT IM WOHNBUND

- Kostenloses wohnbund-Info
- Kostenloser oder preisreduzierter Zugang zu allen unseren Fachveranstaltungen
- Kostenlose Vermittlung von Kontakten bei speziellen fachlichen Fragen aus dem Bereich der Wohnpolitik, Planung, Projekt-, Stadt- und Siedlungsentwicklung (im Rahmen unserer Möglichkeiten)
- Interessante Begegnungsmöglichkeiten in einem Netzwerk von Fachleuten
- Internet-Service für Mitglieder: Homepage und E-Mail im wohnbund-Netzwerk: www.wohnbund.de

JAHRESBEITRAG

- Regelbeitrag € 95,-
- Studierende/Erwerbslose € 35,-
- Büros und Institutionen nach Vereinbarung

Beitrittsformular siehe rechts, im Internet abrufen oder bei der Geschäftsstelle anfordern.

Themenschwerpunkt der nächsten wohnbund-informationen in 2011:

- 2-2011 „Urbane Zukünfte“

MICHA FEDROWITZ

WOHNPROJEKTETAGE IN DEUTSCHLAND



Wohnprojektetage 2009 – Wohnstrategen in Thüringen
Fotos oben und rechts: Wohnstrategen

In ganz Deutschland haben sich mittlerweile sogenannte *Wohnprojektetage* etabliert. Sie dienen als Informations- und Kommunikationsplattform für alle, die am gemeinschaftlichen Wohnen interessiert sind, fördern die Vernetzung und auch die fachliche Weiterentwicklung. Zielgruppen sind dabei sowohl Wohnprojekt-Gruppen, die sich hier präsentieren und nach Gleichgesinnten suchen. Je nach Konzeption sind Wohnprojektetage aber auch für professionell im Themenfeld tätige Personen wichtige Veranstaltungen, z.B. Architekten, Projektentwickler, Vertreter von Kommunen und Wohnungsunternehmen.

Veranstaltungsform

Es gibt unterschiedliche Konzeptionen von Wohnprojektetagen. Die Basis von Wohnprojektetagen ist eine Kontakt- und Infobörsen für Wohngruppen. Auf diesem „Markt der

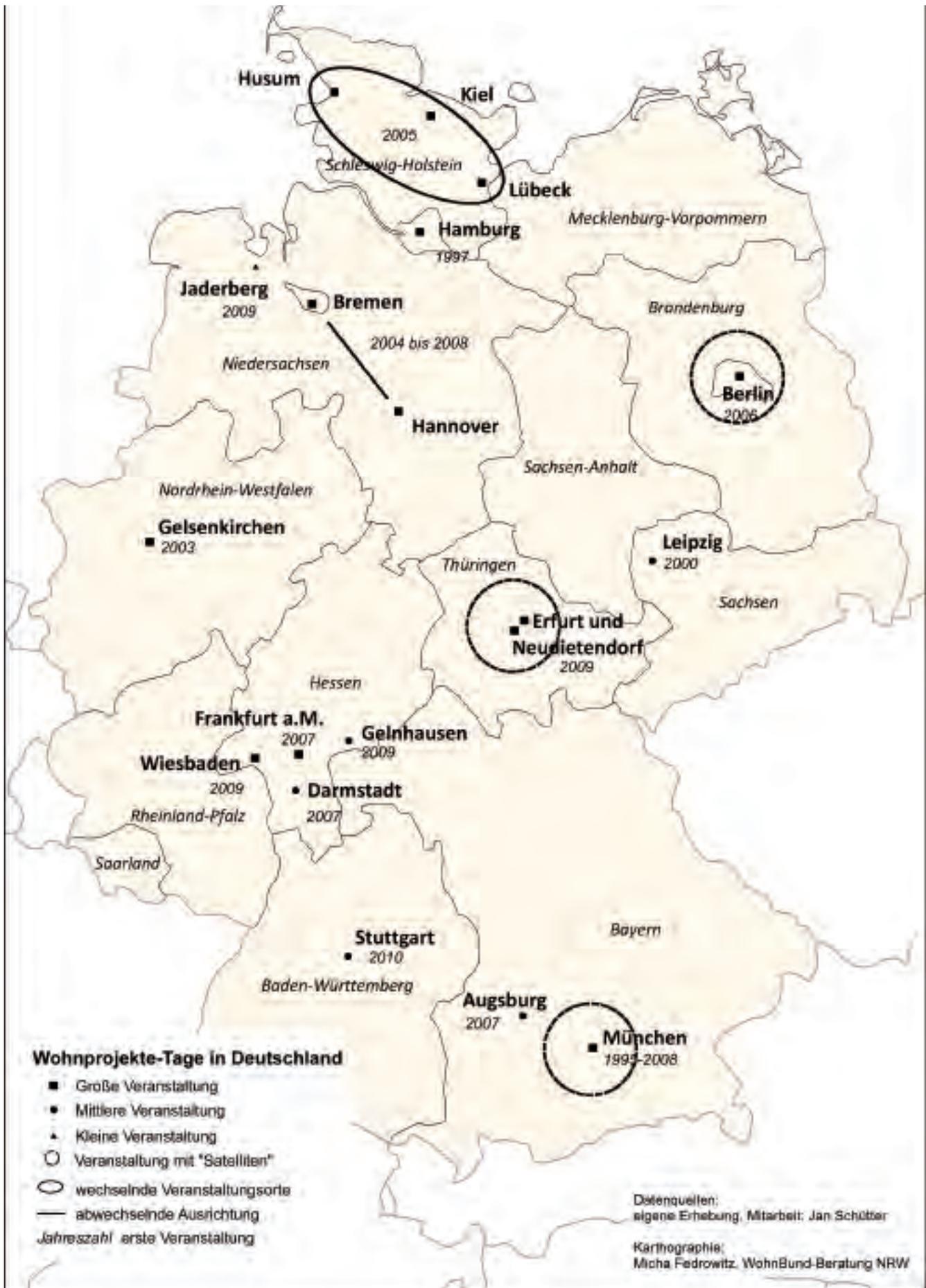
Möglichkeiten“ präsentieren sich bestehende Wohnprojekte, Wohnprojekt-Initiativen und oft auch Institutionen oder Beratungsbüros. Diese Börse wird bei Veranstaltungen mittlerer Größe meist ergänzt durch Vorträge, und eventuell Workshops für Projektinteressierte, z.B. zur Projektgründung oder zu Teilaspekten der Projektentwicklung. Bei großen Veranstaltungen werden Tagungen integriert, auf denen die Verbesserung der Rahmenbedingungen auf politischer Ebene diskutiert und daraus Forderungen entwickelt werden. Einige Wohnprojektetage erweitern den Rahmen durch Elemente wie Wanderausstellungen, Exkursionen zu bestehenden Wohnprojekten oder einen dezentralen „Tag der offenen Wohnprojekte“, die quasi „Satelliten“ der zentralen Veranstaltung darstellen.

Orte und räumliche Ebene

Der erste Wohnprojekte-Tag in Deutschland fand 1995 in München statt. Es folgten ab 1997 der Wohnprojektetag Hamburg, ab 2000 die Leipziger Wohnprojektetage, und seit 2003 der Wohnprojektetag NRW in Gelsenkirchen. Weitere Orte sind seit dem dazu gekommen. Die Veranstaltungen werden meist durch Projektentwickler oder andere professionelle Akteure durchgeführt. Nur selten sind es Wohnprojektinteressierte oder Bewohner existierender Wohnprojekte.

Es ist kein Zufall, dass die ersten Wohnprojekte-Tage in Großstädten organisiert wurden, weil es dort eine besonders hohe Nachfrage nach Information und Vernetzung für das gemeinschaftliche Wohnen gibt. In Gegenden, wo das Interesse an Wohnprojekten weiter verstreut ist, sind angepasste Konzepte entwickelt worden. So wird der Wohnprojektetag Schleswig-Holstein seit 2005







Wohnprojektetag in Nordrhein-Westfalen 2005 – Markt der Möglichkeiten und Forum
Foto: Micha Fedrowitz



Wohnprojektetag in Nordrhein-Westfalen 2011 Foto: Micha Fedrowitz



Wohnprojektetag in München 2008 – Ausstellung Foto: Manfred Drum



München – Applaus für Dr. Albrecht Göschel Foto: Manfred Drum



Wohnprojektetag in Hamburg – Markt der Möglichkeiten
Foto: STATTBAU Hamburg



Wohnprojektetag in Hamburg – Markt der Möglichkeiten
Foto: STATTBAU Hamburg

alle zwei Jahre an wechselnden Orten durchgeführt. Niedersachsen und Bremen wechseln sich mit den Veranstaltungsorten eines gemeinsamen Wohnprojekte-Tages ab.

Neben den Wohnprojekte-Tagen mit überregionaler oder regionaler Ausrichtung gibt es mittlerweile auch in verschiedenen Städten eigene Wohnprojekte-Tage. Diese Treffen werden meist durch lokale Projektinitiativen, -netzwerke oder kommunale Beratungsstellen organisiert.

Micha Fedrowitz, Jahrgang 1974, Dipl.-Ing. Raumplanung, Mitarbeiter bei WohnBund-Beratung NRW, Bochum. Themen: Soziale Stadterneuerung, Projektentwicklung und Moderation, Planung mit Kindern und Jugendlichen, Forschung zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten. www.gemeinschaftswohnprojekte.de

Kontakt: Micha Fedrowitz, WohnBund-Beratung NRW, Humboldtstraße 42, 44787 Bochum, Tel. 0234 / 90 44 0-21, Mail: micha.fedrowitz@wbb-nrw.de

LITERATUR ZUM THEMA

- Beuthien, Volker 2004: *Genossenschaftsgesetz* (Gesetz und Kommentar), München
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg) 2007: *Genossenschaftspotenziale. Modelle genossenschaftlichen Wohnens*, Berlin/ Bonn
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg) 2008: *Baugemeinschaften. Bauen und wohnen in der Gemeinschaft*, Berlin
- Gerngroß-Haas, Gabriele 2005: *Anders leben als gewohnt. Wenn verschiedene Frauen unter ein Dach ziehen*, Königstein/ Taunus
- Kuhn, Gerd/ Harlander, Tilman 2010: *Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands*, Hg. LBS Stiftung Bauen und Wohnen, Stuttgart
- Lempp, Ingrid/ Stadlmayer, Tina 2010: *MAX-B. Ein außergewöhnliches Wohnbauprojekt in Hamburg*, Hamburg
- Lippmann, Christa 2010: *Wohnen im Alter. Dokumentation über ein alternatives Wohnprojekt*, München
- Matzke, Sabine/ Karhoff, Brigitte/ Fedrowitz, Micha (WohnBund-Beratung NRW) 2009: *Gut versorgt im Alter. Wohngruppen durch Umbau im Bestand – Beispiele und Empfehlungen*, Hg. Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW, Düsseldorf, Download unter www.mwebbw.nrw.de
- Schader Stiftung/ Stiftung trias 2008: *Raus aus der Nische – rein in den Markt!*, Darmstadt/ Hattingen
- Simbriger, Angelika/ Diemer, Sabine/ Willen, Luise (koelnInstitut iPEK) 2009: *Neues Wohnen mit Nachbarschaft. Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren*, Hg. Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW, Düsseldorf, Download unter www.mwebbw.nrw.de
- Simbriger, Angelika/ Willen, Luise (koelnInstitut iPEK) 2010: *Baugruppen und Wohngruppenprojekte. Ein Handbuch für Kommunen*, Hg. Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW, Düsseldorf, Bezug über broschueren@mwebbw.nrw.de
- Wohnbund (Hg) 2007: *Wohnprojekte und nachbarschaftliches Wohnen in Hessen*, wohnbund-informationen II/2007, München, Download unter www.wohnbund.de
- Wohnbund (Hg) 2007: *Kooperationen und Netzwerke zur Unterstützung von Wohngruppenprojekten und neuen Genossenschaften*, wohnbund-informationen I/2007, München
- Wohnbund (Hg) 2008: *Wohnen und Arbeiten – Raum für Kreativität*, wohnbund-informationen II+III/2008, München

DIE STIFTUNG TRIAS, HATTINGEN

Einer der Impulse zur Gründung der Stiftung trias waren die schriftlichen Darstellungen alter WohnBund-Tagungen. Damals wie heute waren die Probleme dieselben: Kein Geld für die Beratung von Wohnprojekten, keine Eigenkapitalhilfe, schwieriger Zugang zu Informationen, fehlende Kontakte zu Projekten und Beratern, fehlende Werkzeuge um Projektziele juristisch zuverlässig zu sichern.

Am 6. März 2002 wurde die Stiftung trias gegründet, mit der festen Absicht, eine sehr praktisch ausgerichtete Stiftung zu sein. Initiatoren waren Menschen, die aus der Arbeit mit Wohnprojekten kamen und kommen.

Die Stiftung trias fördert Initiativen, die Fragestellungen des Umgangs mit Grund und Boden, ökologischer Verhaltensweisen und neue Formen des Wohnens aufnehmen. Ihre Stiftungsziele verwirklicht sie gemeinsam mit Kooperationspartnern im Rahmen gemeinnütziger Zielsetzungen.

Was will die stiftung trias?

- Wohnprojekte fördern,
- als Grundstückseigentümerin Projektziele absichern,
- zur Weiterentwicklung der Wohnreformbewegung beitragen,
- Dienstleisterin sein im Bereich Bildung, Kontakte, know-how.

Was kann die stiftung trias für ein Projekt leisten?

Derzeit können wir

- nur kleinere Geldbeträge als Fördermittel weitergeben,
- zusammen mit Projekten eine Spendenkampagne, insbesondere für die Finanzierung von Grundstücken durchführen,
- Bildungsveranstaltungen durchführen, ggfls. finanzieren,
- mit Rat und Tat im Rahmen unserer Kapazitäten zur Verfügung stehen.

Wie arbeitet die Stiftung trias?

Als gemeinnützige und mildtätige Stiftung ist sie an die Abgabenordnung gebunden und hat als Stiftungsziele formuliert:

- Jugend- und Altenhilfe (-wohnen),
- Natur- und Umweltschutz,
- Förderung der internationalen Gesinnung, Bildung,
- Unterstützung am Wohnungsmarkt Benachteiligter (gering Verdienende, Behinderte etc.).



Welche gesellschaftliche Zielsetzung wird verfolgt?

- Boden und Wohnraum darf nicht als Ware behandelt werden.
- Der ungehemmte Flächenverbrauch darf unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit nicht weiter gehen.
- Die gesellschaftliche Entwicklung erfordert die Entwicklung neuer Formen des Zusammenlebens und gegenseitiger Hilfe.
- Ökologie beim Bau und im Alltag muss eine Selbstverständlichkeit werden.

Wer steht hinter der Stiftung trias?

Kein Großspende und keine Organisation.
Die Stiftung trias versteht sich als BürgerInnenstiftung und Selbsthilfeorgan.

Was braucht die Stiftung noch?

- Zustiftungen über Geld und Grundstücke,
- Erbschaften,
- einmalige und laufende Spenden,
- tatkräftige UnterstützerInnen.

Sie können uns eine Spende oder Zu-Stiftung überweisen:

Spendenkonto: 103.269.600
GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum
BLZ: 430 609 67

Informationsbroschüren der Stiftung trias für Wohnprojekte

Rechtsformen für Wohnprojekte	€ 3,50
Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte mit Schwerpunkt Baugemeinschaft	€ 5,-
Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte	€ 5,-
Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte	€ 5,-
Zukunftsfähige Wohnformen und Pflege	€ 5,-
Grundzüge eines modernen Bodenrechts	€ 4,-
Experiment City Europe	€ 5,-
Gestaltung von Finanzierung von Wohnprojekten	€ 1,50
Erbbaurecht – was ist das?	€ 1,-
Raus aus der Nische – rein in den Markt!	€ 10,-
Schenken – Stiften – Vererben	frei
Zusammenarbeit von Wohnprojekten	frei

Sie können die Broschüren per E-Mail bestellen: Versand@stiftung-trias.de oder per Post (siehe unten) und Vorabüberweisung der Kosten pro Broschüre plus Porto
Eine Broschüre plus € 1,50 Porto; mehrere Broschüren plus € 3,50 Porto

Informationen und Kontakt:

Stiftung trias
Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen
Postfach 80 05 38,
45505 Hattingen
Telefon: (02324) 90 22 213
Telefax: (02324) 59 67 05
www.stiftung-trias.de
info@stiftung-trias.de

REZENSIONEN

Michelle Galindo

Contemporary Prefab Houses

Englisch | Deutsch
Ganzleinen mit Schutzumschlag;
512 Seiten; 1016 farbige Abbildungen
Format: 25 x 29 cm
Braun Publishing AG, Berlin, 2011
ISBN 978-3-03768-066-7; 68,00 €



Das Bauen mit vorgefertigten Bauteilen, mit integrierten Gewerken oder Modulen ist eine Antwort auf die mit dem herkömmlichen, gewerkeweisen Bauen auf der Baustelle verbundenen bautechnischen und wirtschaftlichen Probleme. Weltweit erfährt diese Bauweise derzeit deshalb eine Renaissance. Die Bandbreite ist groß. Sie reicht von einfachen Bauteilen bis zu fertig ausgestatteten Modulen, die nicht nur für einen Haustyp verwendet werden können, bis zum so genannten Fertighaus, das man in einem Katalog bestellen kann. Die Konstruktionsweisen des Tragwerks sind Stahlbau, Holzsysteme, Holz-Beton-Verbund-Bauweisen.

Ein weiterer Grund für den Trend zum fertigen bzw. vorgefertigten Haus ist das neue Bewusstsein für ökologische Nachhaltigkeit, denn die Vorfabrikation erfordert weniger Energie als das gewerkeweise Zusammenbasteln von Bauteilen auf der Baustelle. Und schließlich hofft man

auf niedrigere Baukosten als beim herkömmlichen Bauen, was bei gleicher Qualität aber kaum erfüllt wird. Zunehmend befassen sich auch – wieder – renommierte Architekten mit dieser Aufgabe. (In den 20er-Jahren glaubte Walter Gropius, man werde in absehbarer Zeit nur noch mit vorgefertigten Elementen bauen.)

Das Bauen mit Elementen erfordert auch ein höheres Maß an Planung – sonst würden die Teile auf der Baustelle nicht zusammen passen. Das ist mit ein Grund, weshalb solche Gebäude eine oft hohe – und nachhaltige – Ästhetik aufweisen.

In dem vorliegenden Band werden weltweit ausgewählte Einfamilien-Wohnhäuser präsentiert, von denen die meisten freilich im oberen Preissegment liegen dürften. Es gibt aber auch viele gute Ideen für effektives Bauen und damit effektives Wohnen, und unter den Beispielen finden sich auch einige Beispiele für kostengünstiges Bauen. Manches Konzept wäre sehr gut tauglich für die Nachverdichtung unserer Städte, z.B. für Aufstockungen, Überbauungen von Gebäuden usw., wofür Fertighäuser bestens geeignet sind. Neue Ideen vielleicht sogar für Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die ihre Bestände sozial und architektonisch zeitgemäß umgestalten wollen?

Aus dem Inhalt:

Hidden Valley in Moab, UT,
USA (Marmol Radziner)
Fertighaus in Cadeira, Spanien
(mycc oficina de arquitectura)
BaleHouse@Bath,
Großbritannien (White Design)
House to Catch the Forest in Nagano,
Japan (Tezuka Architects)

JB

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium (Hrsg.)

Wohnen

Wohnmodelle Bayern – Neue Architektur für den demographischen Wandel

224 Seiten, 200 Abbildungen und Pläne
Format: 25 x 25 cm
Callway Verlag, München, 2011
ISBN 978-3-7667-1871-6; 49,95 €



Die Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern initiiert und fördert im Rahmen des Experimentellen Wohnungsbaus seit über 20 Jahren Modellvorhaben zu wichtigen Themen des Wohnungsbaus. Zur Debatte steht dieses Mal, wie sich der Strukturwandel auf das Wohnen und den Wohnungsmarkt auswirkt.

Gesellschaftlicher und demografischer Wandel führen, wie schon oft festgestellt, zu veränderten Familien- und Lebensstrukturen, besonders wegen des stetig steigenden Anteils älterer Menschen. Daraus entstehen völlig neue Herausforderungen für den Wohnungsmarkt.

Der Band – es ist der fünfte der Reihe „Wohnmodelle Bayern“ – präsentiert rd. 30 Projekte im geförderten Wohnungsbau unterschiedlicher Art in Bayern. Er ist gegliedert in die drei Kapitel „Gemeinsam bauen und leben“, „Wohnen in allen Lebensphasen“ und „Lebendige Wohnquartiere“. Es werden nicht nur Neubausprojekte vorgestellt. Hervorzuheben sind auch die Ideen für die Erneuerung von Wohnsiedlungen der 50er- und 60er-Jahre, beides für die Wohnungswirtschaft und Architekten/innen

Gar nichts Neues bringen allerdings die als thematische Einführung gedachten Texte (z.B. der Aufsatz eines Trendforschers „Sozialer Reichtum – Chancen für die Stadt von morgen“ oder ein Text zur „Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens“ oder „Wohnbausanierung – eine soziale Herausforderung“). Hier wird wieder einmal die Distanz zwischen der Welt Stadtplanung, Wohnungswirtschaft und Architektur zur Sozialwissenschaft deutlich.

JB

Chris van Uffelen

Low Price Houses

Englisch

Ganzleinen mit Schutzumschlag;
256 Seiten, 516 farbige Abbildungen

Format: 22,5 x 29,5 cm

Braun Publishing AG, Berlin, 2011

ISBN 978-3-03768-062-9; 49,90 €



Dass unsere Wohnkosten so hoch liegen, ist auch auf unsere Ansprüche an Komfort und Fläche zurückzuführen. In kaum einem anderen Land der Welt – die Schweiz und Österreich ausgenommen – sind die Vorstellungen darüber, wie ein Haus zu sein hat, um uns – und den Freunden und Verwandten, den Kollegen – zu gefallen, so eng wie bei uns. Mit einem Bad, das nicht von oben bis unten gefliest ist, über Leitungen „auf Putz“ usw. möchte man sich nicht sehen lassen. Fertighäuser werden verkleidet, damit man die Herstellungsweise nicht mehr sehen kann. Einfach bauen – ich erinnere an den Aufsatz von Vittorio Lampugnani in einem der letzten wohn-

bund-Informationen – das ist nicht unsere Sache, auch nicht die von Baugemeinschaften.

Was braucht der Mensch zum Wohnen? Was ist „gutes“ Wohnen und was kostet das?

Dazu gibt der vorliegende Band mit rund 70 Projekten aus aller Welt Antworten. Mit unkonventionellen Bauweisen und -formen werden außergewöhnliche – im Wortsinn: jenseits des Gewohnten – Wohngebäude geschaffen, die – gemessen an landesüblichen Bauvorhaben gleicher Größe – preiswert sind. Das Spektrum reicht von Starter- und Minimalhäusern über Ferienhäuser bis hin zu Baumhäusern sowie Konstruktionen aus ehemaligen Frachtcontainern. Letzteres mag in unseren Breitengraden absurd erscheinen, aber zum Nachdenken über das, was wir wirklich brauchen, regen solche Beispiele durchaus an.

Nach dem Motto „Not macht erfinderrisch“ entstehen aus einer großen Ideenvielfalt ästhetisch nachhaltige Bauten, die auch in begrenzte Budgets passen. Der Band bietet nicht nur außergewöhnliche Häuser, sondern auch eine Preisangabe der einzelnen Projekte: Um eine internationale Vergleichbarkeit der Kosten zu ermöglichen, wurden alle Preise nach dem Big-Mac-Index umgerechnet.

Aus dem Inhalt:

Box House in Ilhabela,
Brasilien (Alan Chu & Cristiano Kato)
Model 1.0 in Phoenix, AZ,
USA (Upcycle Living)
Cork House in Espoend,
Portugal (Arquitectos Anónimos)
Beach House in Whitstable,
Großbritannien (Studiomama)
Foldhouse in Nagareyama,
Japan (Cell Space Architects)

JB

Emanuel Christ, Nele Dechmann, Victoria Easton, Christoph Gantenbein (eds.)

Hong Kong Typology

An architectural research on Hong Kong building types

With contributions by Emanuel Christ, Nele Dechmann, Christoph Gantenbein, Hendrik Tieben and others; Plans, axonometries, photographs and a short description of 36 buildings

Englisch

Format: 14,8 x 21 cm, softcover, 144 Seiten, 120 Illustrationen; gta-Verlag, Zürich, 2010.
ISBN 978-3-85676-287-2; 19,00 €



In Hong Kong sind in den 1950er- bis 1980er-Jahren unter spezifischen politischen, sozialen, klimatischen und räumlichen Bedingungen typologisch innovative und architektonisch prägnante Gebäude entstanden. Die Sammlung dokumentiert erstmals 36 Wohn-, Industrie- und Gewerbebauten, welche in Hong Kong in großer Zahl errichtet wurden und die Stadt bis heute prägen. Auch die Gewerbebauten erreichen hier eine große Höhe.

Die Bebauungsdichte Honkongs ist bekanntlich unübertroffen und bei uns sind derartige auch nur annähernd dichte Strukturen undenkbar. Nirgends stehen Gebäude derart konträr zur Topografie. Die Gebäude sind auch nicht errichtet um schön zu sein, sondern nützlich und effektiv. Das einzelne ist nur Teil eines relativ einheitlichen, aber hochdynamischen Ensembles – eine Spiegelung der gesellschaftlichen Verhältnisse.

Die überaus spannende Publikation erschien anlässlich der Ausstellung „Hong Kong in Zürich“ im Istituto Svizzero di Roma in Venedig 2010.

Reiner Götzen

Wohnungsbau

Handbuch und Planungshilfe

240 S., über 150 Abb., 225 x 280 mm

Hardcover mit Gummiband

DOM publishers, Berlin, 2011

ISBN 978-3-86922-099-4, 2. ergänzte Auflage; 48,00 €

Die überarbeitete Neuauflage des Titels Ganzheitliche Projektentwicklung im Wohnungsbau ist in der Reihe „Handbuch und Planungshilfe“ des Verlags erschienen. Der Verlag beschreibt das Buch folgendermaßen:

- Ein ganzheitlicher Blick auf die sich wandelnden Lebenswelten des modernen Menschen,
- Ein Praxisorientierter Leitfaden für Bauträger, Projektentwickler und Architekten,
- Ein Band mit zahlreichen anschaulichen Praxisbeispielen.

Der Autor, Reiner Götzen, ist Architekt, Projektentwickler und Bauträger zugleich und führt, so der Verlag, ein „Immobilieninstitut mit Schwerpunkt der Lebensweltkonzeption“. Das ist eigentlich eine gute Voraussetzung für eine umfassende Betrachtung des Themas Wohnungsbau.

Da ist vieles zutreffend. Der Verlag: „Denn wer heute Wohnhäuser baut, braucht eine konkrete Vorstellung von ihren zukünftigen Bewohnern und deren Alltag. Statt eines traditionellen Lebensmodells existieren heute unterschiedlichste Biografien und Karrieren nebeneinander, die völlig neue Erwartungen an ihre gebaute Umgebung mit sich bringen.“ In diesem Zusammenhang möchte der Autor zeigen, wie gute Architektur und nachhaltiger Städtebau auf unseren Wandel der Gesellschaft reagieren. Anhand von zehn ausgewählten Bauten und Projekten (darunter auch das Münchner Projekt der Genossenschaft Wagnis) werden, so die Verlagsbeschreibung, „die Erfahrungen und Strategien der Projektentwickler vorgestellt und analysiert.“

Ein Buch zum Wohnungsbau zu schreiben, das die Interessen und Mentalitäten von Bauträgern, Projektentwicklern, Investoren, Kapitalanlegern und Architekten zugleich trifft, wäre sicherlich sehr verdienstvoll, der Anspruch ist aber hoch und kaum zu erfüllen. Der Bogen wird in diesem Fall sogar noch weiter gespannt, indem der Band auch noch als ein Plädoyer für eine neue Baukultur gelesen werden soll. An diesem Begriff haben sich schon viele Gremien jahrelang aufgerieben. Bei so vielen Ansprüchen kann der Band den einzelnen Fachbereichen gar nicht gerecht werden. Professionelle Investoren und Entwickler finden hier wenig Neues, ebenso wird der versierte Architekt dem Band wenig für seine Praxis entnehmen können. Die zahlreichen eingestreuten Fotos von heiler familialer Lebenswelt und edlem Innenraumdesign, wie sie heute jeder Bauträger, jede Bauparkasse und Möbelhaus verwenden, dürften Fachleute eher irritieren, ebenso die kritiklos und ohne Kontextuierung eingestreuten Bilder von Gebäuden.

JB

Brita Reimers (Hrsg.)

Gärten und Politik

Vom Kultivieren der Erde

320 Seiten, Hardcover, mit zahlreichen Abbildungen, komplett in Farbe
oekom verlag, München, 2010,
ISBN 978-3-86581-158-5; 29,90 €



Ein einmal tatsächlich interdisziplinärer Sammelband. Folgende Fachrichtungen sind vertreten: Sozial- und Wirtschaftsgeschichte, Landschaftsarchitektur, Architekturtheorie, Biologie,

Kulturpflanzenforschung, Philosophie, Gärtnerei und Pflanzenzucht, Journalismus, Architekturkritik, Bodenkunde, Kunstgeschichte, Botanik, Geographie, allgemeine Geschichte.

Die Herausgeberin möchte mit dieser Aufsatzsammlung Kenntnisse über das Wesen des Gartens und des Gärtnerns vermitteln und Visionen für den heutigen Garten. „Garten“ ist dabei nicht falsch zu verstehen als der kleine Hausgarten, sondern die gärtnerische Umgestaltung von Natur vom kleinen Garten bis zum Park. Ein wichtiges Thema. Denn vielen Menschen ist heute die soziale und psychologische Bedeutung des Gartens für den Einzelnen und für Gemeinschaften verloren gegangen. Welche Bedeutung Garten und Gärtnern hat, wird in dem Band nachdrücklich sichtbar. Angenehm ist auch, ein Thema der Planung einmal nicht in der üblichen Planersprache („Akteure“, „Betroffene“, „Handlungsstrategien“ usw.) behandelt vorzufinden. Orte der Verteidigung gegen die wilde Natur – als solche haben Menschen von alters her Gärten und Städte angelegt. Sie verbanden dabei ökonomischen Nutzen mit ästhetischer Absicht. Heute ist die Welt und unser Land besonders weitgehend, ja fast vollständig kultiviert. Der Mensch hat sich die äußere Natur angeeignet und damit haben sich auch die menschliche Natur und das gesellschaftliche Leben verwandelt.

Die Beiträge des Bands zeigen, wie der Mensch im Verlauf seiner Geschichte die Natur umgestaltet hat, wie der Mensch durch die Kultivierung von Gärten sein Wunschbild der Welt entworfen hat. Es bietet überraschende Erkenntnisse und schafft einen neuen und ungewöhnlichen Zugang zu dem aktuellen Thema Garten und Gärtnern.

Die Blicke richten sich auf traditionelle Parks und städtebauliche Anlagen vom Fürstengarten über den Revolutionsberg bis zum Volkspark, von der Gartenstadt bis zur Stadtlandschaft. Klassische Kleingärten wie Haus-, Pacht- und Mietergärten werden ebenso beleuchtet wie alternative Gartenkulturen, die den Gemeinschaftsgarten als innerstädtischen Raum nutzen, etwa die in New York entstandenen Community Gardens oder Integrationsprojekte wie die interkulturellen Migrantengärten. Ein Beitrag zu Gefängnisgärten zeigt, wie das Gärtnern während ihrer Haftzeit wieder hoffen lehrte. Das Buch greift die aktuelle Diskussion um die zeitgenössische Nutzung und Gestaltung von Gärten oder Flächen in der Stadt, die zu Gärten werden könnten, auf.

JB

Michael Braum, Thies Schröder (Hrsg.)

Wie findet Freiraum Stadt?

Fakten, Positionen, Beispiele

136 Seiten, ca. 90 Abbildungen in Farbe, 30 Zeichnungen s/w, 19.0 x 28.0 cm, Broschur
Birkhäuser Verlag, Basel, 2010
ISBN 978-3-0346-0363-8; 24,90 €



Die Bundesstiftung Baukultur veröffentlichte anlässlich des Konvents der Baukultur drei Bände zu den Themen „Baukultur & Bildung“, „Baukultur & Freiraum“ sowie „Baukultur & Verkehr“.

Der Band „Freiraum findet Stadt“ bringt einige allgemeine Beiträge, die Dokumentation eines Gesprächs und, ergänzend, Beispiele für die Gestaltung urbaner Freiräume. In den Beiträgen finden wir die hierzulande üblichen, aber wenig kritisch betrachteten Planungsformeln: „Möglichkeitenraum sozialer Aneignung“ und „interkulturelle Begegnung“, „Ort der Umweltbildung“, „Naturvermittlung“, „Ort für Landschaftskunst“, „Akteursraum“, „Handlungsraum“, „Caféhaus-Angebot auf dem Trottoir“, „Handlungsempfehlungen“.

Eine Buchempfehlung möchte ich nicht aussprechen, ungeachtet der Qualität einzelner Beiträge.

JB

Uwe Schröder

Die zwei Elemente der Raumgestaltung

Ausgewählte Schriften

Materialien zu Geschichte, Theorie und Entwurf architektonischer Räume

Herausgegeben am Lehr- und Forschungsgebiet Raumgestaltung der Fakultät Architektur an der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen, Band 1
120 Seiten mit 1 Abbildung, Paperback
Text: deutsch/englisch; Format 13 x 21 cm.
Wasmuth-Verlag, Tübingen, 2009
ISBN: 978-3-8030-0910-4; 9,80 €

Der Band bringt essayistische Texte, die geeignet sind, Haus und Stadt wieder auf ihre essentiellen Wesensmerkmale für die Menschen zurückzuführen. Die Beschreibung der Stadt erfolgt hier nicht soziologisch oder ökonomisch, sondern sie geht vom Phänomen des räumlich Erscheinenden aus, der – idealtypischen, vielleicht aber idealistischen – Räumlichkeit der Stadt, was aber in einer von Handlungs-zwängen bestimmten Fachwelt der Planung durchaus wertvoll sein kann.

Inhaltsverzeichnis:

- Innerer Außenraum (2000)
- Stadt und Haus als Orte des Lebens I-III (2002_05)
- Zwischen Himmel und Erde (2003)
- Der gewohnte Raum (2005)
- Der unsichtbare Kern. Skizze zu einer Raumtypologie der Stadt (2006)
- Drei Räume einer Architektur der Stadt (2006)
- Das Gewand der Stadt (2006)
- Die eingeräumte Stadt (2008)
- Raumlehre (2008)
- Die zwei Elemente der Raumgestaltung (2008)

JB

Wendelin Strubelt (Hrsg.)

Der gebändigte Raum

Bilder und Texte zur Raumnutzung in Deutschland

Fotos: Jürgen Hohmuth

Texte: Gisela Beckmann, Fabian Dosch, Wendelin Strubelt

Eine Veröffentlichung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

208 Seiten mit 163 Fotos sowie Karten und Diagrammen; Querformat 30 x 23 cm, Hardcover

Wasmuth-Verlag, Tübingen, 2010

ISBN: 978-3-8030-0720-9; 35,00 €



Deutschland ist ein vergleichsweise, zum Beispiel gegenüber Frankreich, sehr dicht besiedeltes Land. Das ist selbst nach der Wiedervereinigung

noch der Fall, mit der periphere, eher dünn besiedelte Flächen hinzugekommen sind.

Über die Jahrhunderte hin hat das Streben der Menschen nach besseren Lebensbedingungen durch effektivere Landwirtschaft, Verstädterung, Mobilität usw. die Naturlandschaft zu einer Kulturlandschaft verändert. Aus der Perspektive des Flugzeugs sieht man, dass es praktisch keine vom Menschen nicht veränderte Landschaft gibt, sogar die Flüsse und Berge einbezogen. Schicht um Schicht ist die Geschichte gewissermaßen in die Erde eingefräst.

Der Blick von oben legt frei, wie rigoros wir mit der Landschaft umgegangen sind, und wie sehr das heute noch der Fall ist, wo so viel vom Schutz der Natur und der Umwelt die Rede ist. Statistiken belegen, dass die tägliche Flächeninanspruchnahme durch Siedlungen und Straßen trotz aller gegenteiligen Ziele und Maßnahmen anhält.

Die Bilder Deutschlands, die in diesem Band gezeigt werden, sollten aufschrecken lassen. Man mag kaum glauben, wie gewalttätig wir den territorialen Raum in Anspruch nehmen. Der Band zeigt nicht die romantische PR-Idylle der Tourismusbranche, sondern realistische Bilder auf die angerichteten Scheußlichkeiten – und das bei allen Siedlungskategorien: Stadtraum, Stadtrand, Kleinstadt und Dorf sowie ländlicher Raum. Der nüchterne Blick bietet aber auch praktische Erkenntnisse oder Bestätigungen für Bekanntes, z.B.: Flächen für Besiedelung neu auszuweisen ist – selbst in Stadträumen – eigentlich überflüssig. Der Band zeigt auch, wie wenig die Fachleute und die Politik das Paradigma nachhaltiger Siedlungsentwicklung: „haushälterisches Bodenmanagement“, verstanden haben, indem sie Strukturen zulassen, die das immer weiter in die Landschaft Ausufern der Bebauung geradezu herausfordern.

JB

Ulrike Rau (Hrsg.)

Barrierefrei – Bauen für die Zukunft

2. Auflage; 366 Seiten

Bauwerk Verlag GmbH, Berlin, 2011

ISBN 978-3-89932-290-3

Bei diesem Buch handelt es sich um ein gelungenes Werk zum Barrierefreien Bauen und Umbauen, das neben der Vermittlung von Grundlagen zu Behinderung, Normen, und gesetzlichen Grundlagen reich bebilderte architektonisch ansprechende Praxisbeispiele vorstellt. Hilfreiche Tipps und Vorteile des barrierefreien Bauens, die über die notwendigen Anforderungen hinausgehen, können unter „mehrwert +“ auf einen Blick erfasst werden. Zum Wunsch der Herausgeberin, dass dieses Buch zum „mutigen Herangehen auffordern“ und „im Kopf vorhandene Barrieren reduzieren“ soll, kann dieses Buch einen großen Beitrag leisten.

S.P.

Michael Wilkens

Architektur als Komposition

Zehn Lektionen zum Entwerfen

214 Seiten, 160 Schwarz-Weiß-Abbildungen, Maße: 13,9 x 19,1 cm, Kartoniert, Birkhäuser Verlag, 2010,

Reihe Bauwelt Fundamente

ISBN 978-3-0346-0365-2; 24,90 €



Der Verlag sagt zu dem Buch: „Das Entwerfen von Architektur ist ein Prozess der Komposition: Schritt für Schritt werden Elemente zu einem Ganzen zusammengesetzt. Die Regeln

dieses Ablaufs sind die verschiedenen Kompositionsformen, die seit der klassischen Moderne mehr und mehr an Bedeutung verlieren. Auf anschauliche und narrative Weise entwickelt dieses Buch zentrale Aspekte des architektonischen Entwerfens wie Viereckigkeit und Senkrechte, additiver Grundriss und Fassade, Schichtung und Anhäufung, Verdichtung und Vervielfachung, Vereinfachung und Komplizierung, Durchdringung und Konfrontation, Tempi und Rhythmus. Zugleich ist es eine kritische und um persönliche Erfahrungen angereicherte Auseinandersetzung mit der zeitgenössischen Architekturszene, die sich zwischen Gebäudedesign und Stadtarchitektur bewegt.“

Gegenüber dem gegenwärtigen globalisierten, buchstäblich oft oberflächlichen Architekturbetrieb, bei dem wenige Großarchitekten die Maßstäbe setzen, die dann als Zitate und Versatzstücke in der Alltagsarchitektur zeitversetzt auftauchen, erfreuen diese Texte von Michael Wilkens durch ihre intellektuelle Wahrhaftigkeit.

Michael Wilkens ist Professor für Architekturtheorie an der Universität Kassel und Mitbegründer der „Baufrosche Kassel“.

JB

BEI BEDARF BITTE KOPIEREN UND AN WOHNBUND E.V. SCHICKEN:

Fax: 089 – 725 5074

wohnbund e.v.
Aberlestr. 16/Rgb.
81371 München

BEITRITTSERKLÄRUNG

Ich/wir möchte/n Mitglied im wohnbund e.v. werden

Name _____ Vorname: _____

Firma/Büro/Institution _____

Straße/Hausnummer _____ PLZ _____ Ort _____

Tel (Büro) _____ Tel. (priv.) _____ Fax _____

E-Mail: _____

Die Mitgliedschaft soll gelten Für mich als Person Für die o.g. Institution, die ich hiermit vertrete

Zum Beitragssatz von:

Normalbeitrag 95,- € Ermäßigter Beitrag 35,- € Büros und Institutionen nach Vereinbarung

Ort _____ Datum _____ Unterschrift _____

Wir bitten um jährliche Zahlung nach Rechnungsstellung oder Teilnahme am Einzugsverfahren, um die Buchungsvorgänge und den Verwaltungsaufwand zu reduzieren.

Wenn Sie am Einzugsverfahren teilnehmen möchten, bitte ausfüllen und zurückschicken:

– Ermächtigung zum Einzug von Forderungen durch Lastschriften –

Name des Zahlungsempfängers: **wohnbund e.v.**

Name und Anschrift der Kontoinhaberin/des Kontoinhabers _____

Hiermit ermächtige ich Sie widerruflich, die von mir zu entrichtenden Zahlungen für meinen Mitgliedsbeitrag bei Fälligkeit zu Lasten meines Kontos durch Lastschrift einzuziehen:

Kontonummer _____ BLZ _____ Name der Bank _____

