

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN ZUR MIETE

Ein Verfahren zur Vermietung
an Wohngruppen in Berlin

BERLIN



GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN ZUR MIETE

**EIN VERFAHREN ZUR
VERMIETUNG AN
WOHNGRUPPEN IN BERLIN**

IMPRESSUM

Herausgeberschaft

STATTBÄU GmbH
Netzwerkagentur GenerationenWohnen
Hermannstraße 182
12049 Berlin
www.stattbau.de
www.netzwerk-generationen.de

In Kooperation mit
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Thomas Thrun | Gruppe IV A2 -
Wohnungspolitik, Fachaufsicht IBB
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Inhaltliche Bearbeitung

STATTBÄU GmbH
Constance Cremer (V.i.S.d.P.)
Nele Trautwein

Grafische Abbildungen

STATTBÄU GmbH

Fotos

Christian Muhrbeck | www.muhrbeck.de
Mit Ausnahme von: Foto S. 5: Ben Gross | Foto S. 34: Wohngruppe Wilde 13 | Fotos S. 48-51: STATTBÄU Archiv

Danksagung

Wir bedanken uns recht herzlich bei denen, die bei der Herstellung dieses Heftes mitgewirkt haben: Die Mitglieder der AG gemeinschaftliches Wohnen zur Miete, allen voran Viktoria Rein von der GESOBAU, die uns mit ihrer Expertise aus Sicht der Wohnungsbauunternehmen unterstützt hat und einen Beitrag für die Broschüre geschrieben hat.

Die Projekte: Die Gruppe „lebendig altern im Möckernkiez“, Die Gruppe der Usedommer- /Wattstraße, die Ostseeplatz eG mit dem Projekt Gemeinschaftliches Wohnen im Wedding und ihrer Expertise in der AG, die Hausgemeinschaft in der Mendelstraße, ermöglicht durch die GESOBAU.

Außerdem bedanken wir uns bei Thomas Janßen und bei Johannes Hirsch von der STATTBÄU GmbH für die Hilfe bei der Erstellung der Umfrage und für die Unterstützung bei der Erstellung Umfragegrafiken. Vielen Dank für die Konsultation bezüglich der Umfrage von Carsten Praum von der Bauhaus Universität Weimar und Dr. Manuel Lutz von der FH Potsdam.

Berlin, Dezember 2021

INHALT

Vorwort	5
Teil 1 Über das gemeinschaftliche Wohnen zur Miete	6
Einleitung	7
Das Akteursnetzwerk	8
Definition und Relevanz des gemeinschaftlichen Wohnens	10
Ausgangslage und Vorgehen	14
Eine Umfrage zur Konkretisierung der Ansprüche	16
Ist gemeinschaftliches Wohnen zur Miete gewollt?	18
Wer interessiert sich für das gemeinschaftliche Wohnen?	20
Wie hoch ist das Interesse an Gemeinschaft im Bestand?	22
Zwischenfazit	23
Teil 2 Ein Konzept: Vermietung an Wohngruppen	24
Ein faires Vergabesystem	26
Die Planung und Vermietung an Hausgemeinschaften	28
Hausgemeinschaft in der Mendelstraße	34
Vier Fragen an die GESOBAU	36
Hausgemeinschaft in der Usedomer- /Wattstraße	38
Die Planung und Vermietung von Cluster-Wohnungen	40
Cluster-Wohnung in der Möckernkiez eG	46
Cluster-Wohnungen Gemeinschaftswohnen im Wedding	48
Ausblick	51
Literatur- und sonstige Quellenverzeichnisse	52

VORWORT

Dass Berlin vor einigen Jahren als „schrumpfende Stadt“ galt, ist kaum noch vorstellbar. Heute wächst unsere Stadt und wird durch den Zuzug bereichert. 16 neue Stadtquartiere werden entstehen, um in den nächsten Jahren vielen Menschen neuen, attraktiven und vor allem bezahlbaren Wohnraum zu bieten. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen begleitet diesen Prozess mit dem Ziel, die Zukunft Berlins zusammen mit der Stadtgesellschaft zu gestalten.

Seit 2014 fungiert die Berlin Strategie als Leitbild für die Zielsetzungen des Landes, die vor allem durch integrative Zusammenarbeit erreicht werden sollen. 2021 wurde diese Strategie fortgeschrieben, um noch effektiver verschiedene Disziplinen zusammenzudenken, die für die Stadtentwicklung von Bedeutung sind. Dabei geht es darum, gemeinsam Wege zu erarbeiten, die Berlins Charakteristika stärken und neue Qualitäten entwickeln.

Ein Schwerpunktthema der Berlin Strategie ist die Stärkung der Vielfalt der Quartiere unserer Stadt. Unser Berlin wächst und stellt uns damit vor neue Herausforderungen. Und so haben wir es uns zum Ziel gesetzt, die Kiezstrukturen zu fördern und nachbarschaftliches Leben zu stärken. Das gilt für die bestehende Stadt, wie auch für die neuen Quartiere. Bei der Planung der neuen Stadtquartiere gilt es integrativ zu denken. Das bedeutet den Blick nicht nur auf die bauliche Vorbereitung zu richten, sondern auch Strukturen zu schaffen, die das Miteinander einer nachbarschaftlichen Entwicklung fördern. Wie wichtig ein solches Miteinander ist, haben wir durch die Pandemie bitter zu spüren bekommen.

Die Integration von Wohngruppen in Neubauten kann beispielsweise ein wichtiger Baustein für die Belebung von Nachbarschaften in neugeplanten Quartieren sein, in denen es noch keine gewachsenen Strukturen gibt. Umsetzungsmöglichkeiten dafür wollen wir mit dieser Broschüre vorstellen. Der Ratgeber soll helfen Gemeinschaften und soziale Nachbar-

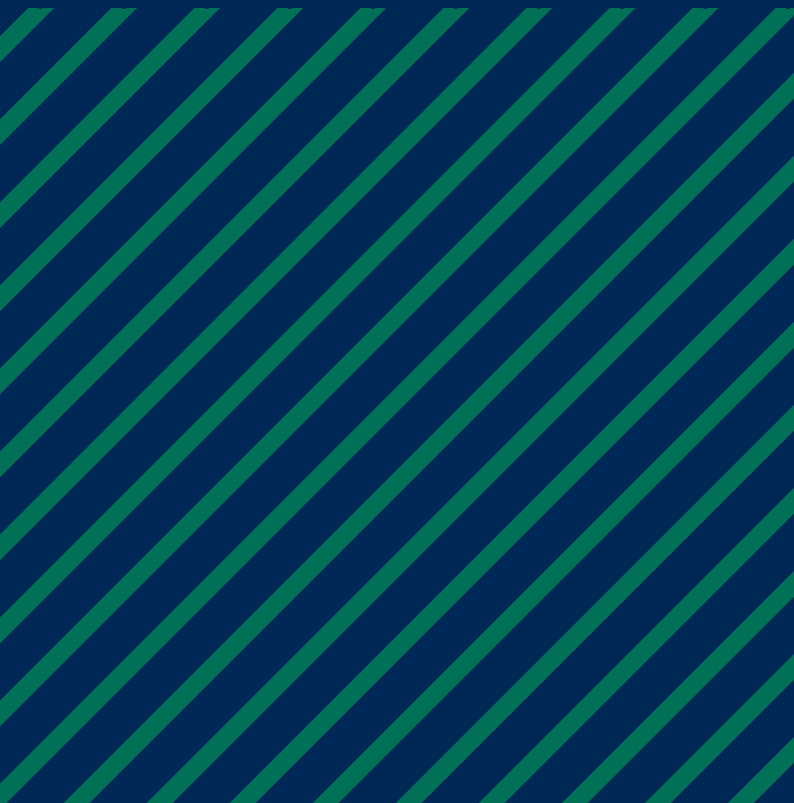
schaften zu etablieren, die sich generationenübergreifend stützen und einer Vereinsamung effektiv entgegenwirken. Mit den neuen Stadtquartieren stehen Berlin viele Möglichkeiten offen, eine lebendige, kreative und moderne Stadtkultur zu fördern, die weiter als die herkömmliche räumliche Planung von Neubauquartieren geht. Wir freuen uns, Ihnen in dieser Broschüre einen Weg eröffnen zu können, der die Integration von Wohngruppen zur Miete flächendeckend möglich macht und das Thema somit aus dem Bereich der Eigentumsgründung heraushebt. Denn Berlin ist eine Stadt der Mieterinnen und Mieter.

Wenke Christoph



Wenke Christoph
Staatssekretärin für Wohnen
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

TEIL 1 ÜBER DAS GEMEIN- SCHAFTLICHE WOHNEN ZUR MIETE



EINLEITUNG

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen beauftragt seit 2008 die STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mit der Einrichtung einer Beratungsstelle für generationenübergreifendes und gemeinschaftliches Wohnen in Berlin: die Netzwerkagentur GenerationenWohnen. Die Netzwerkagentur berät und vernetzt sowohl die Interessierten, die gemeinschaftlich Wohnen möchten, als auch die Akteur*innen der Wohnungswirtschaft.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind bisher meist mit der Schaffung von (gemeinschaftlichem) Eigentum im Rahmen einer Genossenschaft oder Baugruppe verbunden. Von Anfang an gab es jedoch auch die Nachfrage in der Beratung der Netzwerkagentur nach gemeinschaftlichen Wohnformen zur Miete. Die Planung und Vermietung solcher Wohnformen ist auf Seiten der Unternehmen bisher allerdings selten erprobt, mit Ausnahme der Arbeit von Genossenschaften, die als Pionierinnen des gemeinschaftlichen Wohnens in die Stadt hinein wirken und besonders im Bereich des experimentellen Wohnungsbaus als Vorreiterinnen gelten. Die einzelnen Projekte, die z.B. bei den landeseigenen Wohnungsbaunternehmen entstehen konnten, hingen meist vom Engagement Einzelner ab, die mangels gelungener Vorbilder jeweils neue Vermietungsstrukturen und Nachbelegungsregelungen entwickeln mussten.

Die Netzwerkagentur GenerationenWohnen schlägt in dieser Broschüre ein Konzept vor, wie gemeinschaftliche Wohnprojekte mit Hilfe regulärer Verfahren Bestandteil von Neubauprojekten werden können. Außerdem sollen Planungshilfen zu den geläufigsten Wohnformen gegeben werden. Die Broschüre richtet sich in ihrem Schwerpunkt besonders an die landeseigenen Wohnungsbaunternehmen Berlins, da diese kontinuierliche Kooperationspartner der Netzwerkagentur sind, den politischen Auftrag verfolgen, soziale Nachbarschaften zu entwickeln und maßgeblich an der Entwicklung der neuen Stadtquartiere in Berlin beteiligt sind. Das Konzept der Wohnraumvergabe an Gruppen kann jedoch von allen Wohnungsbaunternehmen und Projektentwickler*innen in Berlin umgesetzt werden.

Die Inhalte dieser Broschüre basieren auf einem langjährigen Prozess. Mit dem Ziel der Schaffung eines standardisierten Vermietungskonzepts für Wohngruppen gründete die

Netzwerkagentur im Jahr 2019 eine Arbeitsgruppe mit Vertreter*innen der landeseigenen Wohnungsbaunternehmen Berlins (LWU), der Politik, von Genossenschaften sowie Wohngruppen und -interessierten. In mehreren Sitzungen und Workshops konnten die unterschiedlichen Problemstellungen und Herausforderungen identifiziert werden, vor denen die Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnformen zur Miete bisher stehen. Die Netzwerkagentur entwickelte daraufhin Lösungsstrategien und stellte quantitative Untersuchungen bezüglich der Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen und deren Ausgestaltung an.

Die Ergebnisse des gesamten Arbeitsprozesses werden Ihnen im Folgenden vorgestellt. Nach einem einleitenden Kapitel zu gemeinschaftlichen Wohnformen, deren Auswirkung auf Nachbarschaften und den Hintergründen zu den heutigen Entwicklungen, sollen Strategien für die Umsetzung von entsprechenden Mietprojekten vorgestellt werden. Dabei wird in der Broschüre getrennt auf die Umsetzung von Hausgemeinschaften und die Umsetzung von Cluster-Wohnungen eingegangen. Diese Kapitel umfassen sowohl architektonische und organisatorische Erkenntnisse aus den quantitativ durchgeführten Untersuchungen der Netzwerkagentur als auch die entwickelten Lösungsansätze zur Vermietungsstruktur.

DAS AKTEURSNETZWERK

Folgend werden die maßgeblich beteiligten Akteursgruppen vorgestellt, die an der Entwicklung des Konzepts zur Vermietung an Gruppen beteiligt waren.

DAS LAND BERLIN

Lange ist das gemeinschaftliche Wohnen kein Nischenthema mehr. Das wissen auch Senatsverwaltungen und Politik und schaffen Strukturen, die das Gemeinschaftliche in den Kiezen Berlins stärken.

Im Jahr 2014 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die BerlinStrategie 2030 publiziert, die zuletzt 2021 fortgeschrieben wurde. Dabei handelt es sich um die Formulierung einer Vision darüber, wie sich Berlin bis 2030 entwickelt haben soll, wofür es steht und was es ausmacht. Das Papier entstand u.a. vor dem Hintergrund, dass Berlin durch viele neue Stadtquartiere ergänzt werden soll, die die Stadt in Zukunft prägen. Eine der grundlegend angestrebten Charakteristika Berlins ist demnach die Vielfalt und Lebendigkeit der Stadt. Das Leitbild ist als Zukunftsvision formuliert und als Gegenwartsbeschreibung Berlins im Jahr 2030 verfasst. Demnach wird die Stadt 2030 wie folgt beschrieben:

„Die Stadtquartiere Berlins sind lebenswert. Die Berliner Quartiere üben mit ihren charakteristischen Eigenheiten eine hohe Anziehungskraft auf Bewohnerinnen und Bewohner, Gäste und Unternehmen aus. In den Quartieren haben sich sorgende Gemeinschaften und soziale Nachbarschaften etabliert, die sich generationenübergreifend gegenseitig stützen und einer Vereinigung effektiv entgegenwirken. Die Bürgerinnen und Bürger identifizieren sich mit ihrem Quartier, weil sie dieses mitgestalten dürfen...“
(RBM, 2021, S.48)

Neben dem Ziel, generationenübergreifende gemeinschaftliche Strukturen in den Nachbarschaften voranzubringen,

liegt ein Schwerpunkt auf dem demographischen Wandel und der Anpassung im Neubau an die Bedürfnisse älterer Menschen. Die Fortschreibung der Berlin Strategie nennt zudem erstmalig explizit die ausreichende Schaffung von Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige als Ziel für Berlin.

Ein Baustein für die Schaffung von lebendigen Quartieren ist die Beauftragung der Netzwerkagentur GenerationenWohnen als Beratungsstelle für generationenübergreifendes und gemeinschaftliches Wohnen seit 2008. Mit der Netzwerkagentur bekommen die verschiedenen Akteur*innen eine beratende und vernetzende Ansprechpartnerin.

Weiter ist das Land Berlin selbst mit dem Wohnungsbau für die Stadt befasst. Das Land Berlin ist Eigentümerin und Gesellschafterin der sechs landeseigenen Wohnungsbaununternehmen, die dem politischen Auftrag des Landes verpflichtet sind.

LANDESEIGENE WOHNUNGSBAUUNTERNEHMEN

Die sechs Berliner Wohnungsbaununternehmen haben zum Ziel, Mieten im Bestand bezahlbar zu halten und weiterhin neuen Wohnraum zu schaffen.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins sind die degewo, GESOBAU, GEWOBAG, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM. Im April 2017 wurde die Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zwischen der damaligen Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher, dem

Finanzsenator Dr. Matthias Kollatz-Ahnen sowie den Geschäftsführer*innen und Vorständen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und der Wohnraumversorgung Berlin abgeschlossen. Zuletzt wurde sie 2021 ergänzt. Die Vereinbarung legt das anzustrebende Wachstum des Bestandes der Landeseigenen fest sowie die Rahmen-

bedingungen für ihre Vermietung. Für Neubauprojekte müssen ab dem 01. Juli 2017 mind. 50% der Wohnungen für WBS-Berechtigte entstehen. Weiter müssen die Wohnungsmieten im frei-finanzierten Neubauteil durchschnittlich unter 10,00€, zukünftig 11,00€/m²/mtl. netto/kalt liegen.

Für die bauliche Form der Neubauten bedeuten diese Rahmenbedingungen, dass die Standardisierung und Typenbildung von Bauelementen von großer Bedeutung sind (SenSW, 2017).

NETZWERKAGENTUR GENERATIONENWOHNEN

Seit 2008 berät und vernetzt die Netzwerkagentur Interessierte am generationenübergreifenden und gemeinschaftlichen Wohnen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beauftragte die STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH mit der Einrichtung einer Beratungsstelle für generationenübergreifendes und gemeinschaftliches Wohnen in Berlin.

Dabei wirkt die Netzwerkagentur insbesondere als Beraterin in allen Fragen rund um das Thema gemeinschaftlichen Wohnens, sie ist Unterstützerin bei der Entwicklung und Umsetzung von Projektideen und vermittelt zur Wohnungswirt-

schaft, zu Wohnungsgenossenschaften und privaten Eigentümer*innen. Die Netzwerkagentur bietet kostenlos Erst- und Grundberatung für Interessierte mit Projektideen, in Planung befindlichen Projekten sowie bereits laufenden Projekten in Berlin an.

In über 10 Jahren seit ihrer Gründung konnten über 132 Bau- und Wohnprojekte mit ca. 3.500 Wohneinheiten realisiert werden (Böttcher, 2017, S.19).

DIE WOHTISCHE UND EINZELINTERESSIERTE

Die Wohntische dienen als Treffpunkte für Interessierte am gemeinschaftlichen Wohnen. Hier können sie sich zu Wohngruppen zusammenschließen.

Die Netzwerkagentur GenerationenWohnen bietet verschiedene Formate an, durch die sich Interessierte am gemeinschaftlichen Wohnen kennenlernen bzw. austauschen können. Eines dieser Formate sind die Wohntische, die in verschiedenen Bezirken Berlins als Treffpunkte für Interessierte etabliert wurden. Hier können Einzelpersonen zusammenkommen, sich zu Wohngruppen zusammenschließen und auf die Suche nach geeigneten Projekten gehen. Die verschiedenen Wohntische

organisieren sich unterschiedlich, umfassen aber meist einen „harten Kern“ von engagierten Mitgliedern, die sich um die Informationsweitergabe und die regelmäßigen Treffen kümmern. Weiter können die Wohntische als Verbünde von Mitgliedern beschrieben werden, die unterschiedlich eng miteinander zu tun haben, sich alle für das gemeinschaftliche Wohnen interessieren, aber gegebenenfalls verschiedene Arten von Projekten anstreben.

Neben den Wohntischen, die sich als Gruppen zusammenfinden, verfügt die Netzwerkagentur GenerationenWohnen über ein breites Netzwerk an Einzelinteressierten, mit denen sie durch Einzelberatungen, die Newsletter oder Veranstaltungen in Kontakt steht.

Die Einzelinteressierten gehören keiner festen Gruppe an und können mit Kerngruppen in Verbindung gebracht werden, die weitere Mitbewohner*innen suchen. Auch bei Auszug eines Mitglieds eines Wohnprojekts können durch die Netzwerkagentur einzelne Mitstreiter*innen gefunden werden, die sich eventuell auf den freigewordenen Platz bewerben möchten.

DIE GENOSSENSCHAFTEN

Genossenschaften sind als Pionierinnen der gemeinschaftlichen Wohnraumbildung wichtige Partnerinnen für die Arbeit der Netzwerkagentur.

Einige der Berliner Genossenschaften haben in den letzten Jahren Projekte umgesetzt, die als Beispiele der Gemeinschaftsbildung und sozialen Nachbarschaft bundesweite Bekanntheit erlangt haben. Bei einem Neubau

werden die einziehenden Mitglieder in der Regel an der Planung beteiligt und lernen sich dadurch kennen. Durch Genossenschaften werden oftmals experimenteller Wohnungsbau und dazugehörige Mietmodelle entwickelt. So sind die

zwei Praxisbeispiele zu Cluster-Wohnungen, die in dieser Broschüre vorgestellt werden, genossenschaftliche Projekte.

Im Kontext der AG Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete wurden Vertreter*innen verschiedener Genossenschaften zur Konsultation eingeladen. Es entstand ein Erfahrungsaustausch mit den Vertreter*innen der Landeseigenen.

DEFINITION UND RELEVANZ DES GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNENS

Gemeinschaftliches Wohnen bedeutet in der Definition der Netzwerkagentur GenerationenWohnen nicht allein zu wohnen, sondern im Kontext einer größeren Gemeinschaft. Es gibt verschiedene Wohnformen, die ein solches Zusammenleben in unterschiedlichem Maß unterstützen.

Immer mehr Menschen suchen in Berlin nach einem Wohnumfeld, in dem sie nicht für sich allein leben, sondern in Kontakt zu ihrer Nachbarschaft stehen. Der nachbarschaftliche Austausch, gemeinsame Unternehmungen und Aktivitäten, gegenseitige Unterstützung im Alltag und die Lust sich für eine lebenswerte Umgebung einzusetzen, stehen dabei oft im Vordergrund.

Der Wunsch des Zusammenlebens

Gruppen können sich „thematisch“ verschieden ausrichten. Es gibt Gruppen, deren Mitglieder durch eine gemeinsame Lebensphase zusammengeführt wurden, wie z.B. Senior*innen, die nicht ins Heim ziehen möchten oder Alleinerziehende, die sich gegenseitig unterstützen wollen.

Auch gibt es Gruppen, die sich explizit generationenübergreifend aufstellen, um sich in ihren verschiedenen Lebensphasen miteinander auszutauschen und sich gegenseitig auszuhelfen – um nur einige Motivationen zu nennen, durch die sich Einzelpersonen zusammenschließen, um gemeinsam zu wohnen.

Alle Gruppen verbindet der Wunsch Teil einer Nachbarschaft zu sein, mit der gemeinschaftliche Flächen geteilt werden, um den Bezug zueinander zu stärken und Zeit miteinander verbringen zu können. Auch ökologische und finanzielle Beweggründe spielen für viele eine Rolle.

Architektur des Zusammenlebens

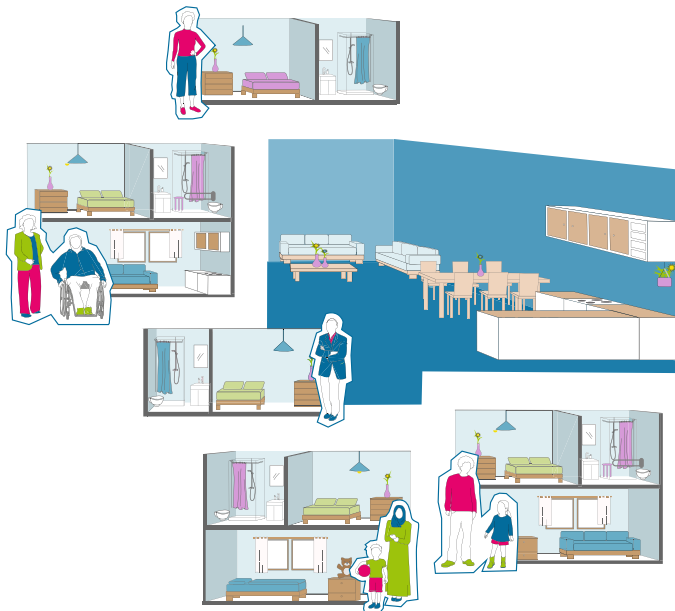
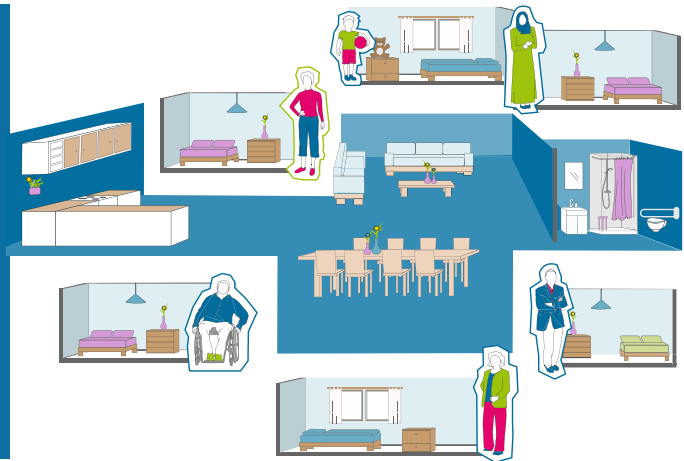
Die wohl bekannteste Form des gemeinschaftlichen Wohnens ist die klassische WG, die auch deshalb so verbreitet ist, weil sie die Nutzung von klassischen Familienwohnungen durch eine Gruppe bedeutet und keine besondere Architektur erfordert. Je nach Lebensphase wünschen sich Einige mehr Privatsphäre, als es in einer WG möglich ist – aber nicht unbedingt die Aufgabe von Gemeinschaft. Angesichts des Angebots auf dem Wohnungsmarkt muss dennoch spätestens eine Entscheidung gefällt werden: Gemeinschaft – entweder ganz oder gar nicht.

Gemeinschaftliches Wohnen setzt also besondere Architekturen voraus. Dabei unterscheidet die Netzwerkagentur in ihrer Arbeit grob zwischen WGs und Cluster-Wohnungen und Hausgemeinschaften. Diese Formen repräsentieren verschiedene „Intensitätsstufen“ der Gemeinschaft: abhängig von der Proportion zwischen Gemeinschafts- und Privatfläche. Die Architektur hat außerdem einen Einfluss auf die Definition darüber, was in einem Wohnprojekt als Haushalt gilt und wie die entsprechenden Mietverträge gestaltet sind.

Die WG

In einer WG wohnt eine Gruppe in einer konventionellen Familienwohnung mit mehreren Zimmern. Die Gruppenmitglieder bewohnen ihre privaten Zimmer und teilen sich die restlichen Räume, wie Wohnzimmer, Küche und Bad.

Die Gruppe wird entsprechend als ein Haushalt definiert.



Die Cluster-Wohnungen

Eine Cluster-Wohnung umfasst mehrere kleine Wohneinheiten sowie eine große Gemeinschaftsfläche, die die Wohneinheiten miteinander verbindet. Die privaten Wohneinheiten verfügen mindestens über Schlafzimmer und Badezimmer und oft über eine kleine Teeküche.

Die Gemeinschaftsfläche umfasst eine große Gemeinschaftsküche, Wohnzimmer und sonstige gemeinschaftliche Nutzungen. Wenn die privaten Wohneinheiten über einen Küchenanschluss verfügen, können diese als eigene kleine Haushalte bezeichnet werden.

Die Hausgemeinschaft

Eine Hausgemeinschaft gleicht einem konventionellen Mehrfamilienhaus, in dem alle Gruppenmitglieder ihre privaten Wohnungen bewohnen und somit einen privaten Haushalt führen.

Zusätzlich gibt es gemeinschaftliche Flächen, wie z.B. einen Raum im Erdgeschoss oder gemeinschaftliche Gärten oder Dachterrassen, die durch die Gruppe gemeinsam bespielt werden.

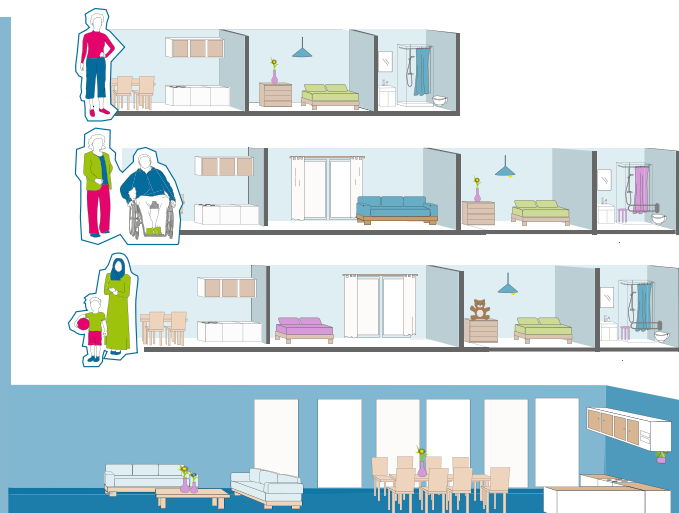


Abb. 1 | Konzeptionelle Darstellungen von WG, Cluster-Wohnung und Hausgemeinschaft

Vereinsamung in Städten

Der vermehrt aufkommende Wunsch in einem organisierten nachbarschaftlichen Kontext zur Miete zu leben, hat seinen Ursprung mitunter in der wachsenden Versingelung und Vereinsamung in Städten, insbesondere bei älteren Menschen. Gleichzeitig sind diese stärker als andere Altersgruppen auf ein gemeinschaftliches Miteinander in der Nachbarschaft angewiesen. Oft verfolgen sie den Wunsch, nicht allein alt zu werden und so lange wie möglich selbstbestimmt zu leben.

Erfahrungsgemäß interessieren sich die Älteren in der Beratung der Netzwerkagentur vor allem für das Wohnen zur Miete, da eine Eigentumsgründung ihrer Lebenssituation nicht mehr entspricht, oder finanziell nicht möglich ist - ein Beweggrund, der für viele Zielgruppen zutrifft.

Bestehende Nachbarschaft für entstehende Quartiere

Gemeinschaftliche Wohnformen können dort geplant werden, wo genug Fläche zur Verfügung steht, sodass eine ganze Gruppe gleichzeitig einziehen kann - also in der Regel im Neubau, oder durch die Übernahme eines leerstehenden Bestandsgebäudes.

Insbesondere mit Blick auf die neuen Stadtquartiere, die in den nächsten Jahren in Berlin entstehen werden, kann die Integration von gemeinschaftlichen Wohnformen von großer Bedeutung sein. In den neuen Quartieren entstehen neue Stücke Stadt, die zu lebendigen „Kiezen“ werden sollen (RBm, 2021).

Eine „Kiezstruktur“, wie sie als Vorbild dient, ist jedoch für Gewöhnlich das Resultat einer gewachsenen Stadt, die durch verschiedene Einflüsse und über lange Zeit zu dem geworden ist, was sie heute besonders macht. Gewachsene Strukturen sind schlecht planbar, doch es ist möglich in der Planung eines Quartiers Maßnahmen zu ergreifen, die die Entwicklung einer sozialen Nachbarschaft, eines Kiezes mit eigener Identität, unterstützen.

Eine Wohngruppe ist ein Stück gewachsene Nachbarschaft, die in Neubauprojekte integriert werden kann.

Bekanntermaßen gehören Partizipationsprozesse, die über die formelle Beteiligung hinausgehen, zu diesen Maßnahmen, die es ermöglichen, dass die zukünftigen Bewohner*innen sich intensiv mit dem Projekt auseinandersetzen, in das sie einmal ziehen werden.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte fördern darüber hinaus langfristig identitätsstiftende Strukturen, die oftmals über die eigene Gruppe hinausgehen und Wirkung auf die ganze Nachbarschaft haben. Eine Wohngruppe ist ein Stück gewachsene Nachbarschaft, die in Neubauprojekte integriert werden kann.

Identifikation ohne Eigentum

Die „Soziale Mischung“ ist anerkanntes Ziel der Stadtentwicklung Berlins:

„Alle Berlinerinnen und Berliner fühlen sich wohl in ihrem Quartier unabhängig von sozialer Lage, Alter, Geschlecht, Herkunft, Religion, Behinderung oder sexueller und geschlechtlicher Identität: Berlins Quartiere sind eine Heimat für Alle.“ (RBm, 2021, S.48)

Eine solche soziale Mischung ist durch vielfältige Wohnformen und gemischte Eigentumsformen steuerbar und kann zur Stabilisierung einer Nachbarschaft

beitragen. In den 1990er Jahren wurde beispielsweise gezielt versucht Wohnungseigentümer*innen in die Innenstadt Berlins zu bringen, dem Planwerk Innenstadt von 1996 folgend. Damit war die Hoffnung verbunden, durch die punktuelle Eigentumsbegründung Bewohner*innen in die damals „stellenweise verwaarlosten“ Stadtteile zu holen. Es wurde sich erhofft, dass diese sich in besonderem Maße mit ihrem Wohnort verbunden fühlen würden und an dessen

Aufwertung interessiert seien (SenSW, 2018, S.37f).

Da die landeseigenen Wohnungsbaunehmen im gro-

ßen Maße an der Entwicklung der neuen Stadtquartiere beteiligt und für einige allein zuständig sind, wie im Beispiel der Waterkant in Spandau oder den Buckower Feldern, sind Strategien für die Entwicklung einer sozialen Mischung von großer Bedeutung.

Im zuletzt genannten Beispiel, den Buckower Feldern, wurde durch die STADT UND LAND ein Konzeptverfahren durchgeführt, durch das einzelne Grundstücke an Träger wie Genossenschaften in Erbpacht vergeben wurden. Ansonsten können landeseigene Wohnungsbaunehmen eine soziale Mischung nur begrenzt erzielen, da sie für den eigenen Bestand bauen und ausschließlich Mietwohnungen anbieten. Das gilt auch für andere Wohnungsbaunehmen, die Mietwohnungen für den eigenen Bestand bauen.

Doch ist die besondere Identifikation mit dem eigenen Wohnort natürlich nicht denen vorbehalten, die in ihrer Eigentumswohnung wohnen - dieser Ansatz lässt sich bloß am einfachsten steuern. Die Integration gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist dagegen eine Strategie zur Förderung der sozialen Mischung, die unabhängig von Eigentumsverhältnissen wirken kann. Auch hier werden Bewohner*innen integriert, die sich (aller Voraussicht nach) in hohem Maß mit ihrem Wohnumfeld identifizieren und im besten Falle einen Mehrwert für das gesamte Projekt ausmachen.

Der Mehrwert für das Umfeld kann wiederum durch die Art der Gemeinschaftsfläche gesteuert werden: Je privater und abgeschlossener diese gelegen ist, je größer die Wahrscheinlichkeit, dass die Gruppe diese vor allem für interne Zwecke nutzt. Desto öffentlicher und flexibler in der Nutzung (zum Beispiel im Erdgeschoss mit Zugang zum Garten), desto eher kann eine Gruppe z.B. zum gemeinsamen Kino-Abend, Kochen, Austausch etc. einladen.

Das gemeinschaftliche Wohnen (zur Miete) hat also das Potenzial eine wichtige Rolle zur Schaffung von Nachbarschaft in neuen Stadtquartieren einzunehmen. Trotzdem wird diese Chance noch selten wahrgenommen. Wie es dazu kam, dass die Netzwerkagentur begonnen hat sich intensiv mit dem gemeinschaftlichen Wohnen zur Miete zu beschäftigen, sowie die Problematiken, die damit verbunden sind, werden im nächsten Kapitel erläutert.



Abb. 2 | Gemeinschaftliche Fläche des genossenschaftlichen Projekts IBeB | Selbstbau eG | Berlin

AUSGANGSLAGE UND VORGEHEN

In Reaktion auf die Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen zur Miete wurde im Jahr 2019 begonnen, ein Konzept für ein reguläres Verfahren zur Vermietung an Gruppen zu entwerfen. Es wurde eine Arbeitsgruppe mit Vertreter*innen verschiedener Akteursgruppen gegründet.

Die Arbeit der Netzwerkagentur hat sich seit ihrer Entstehung gewandelt. In den ersten Jahren wurde häufig Unterstützung bei der Gründung, Vernetzung und Moderation von Baugruppen und Genossenschaften nachgefragt. Im damaligen Kontext der schrumpfenden Stadt Berlin gab es bezahlbare Grundstücke in zentralen Lagen, die durch die Gruppen im Eigentum erworben werden konnten.

Bekanntlich hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt und die Verfügbarkeit von Bauland in Berlin seither zugespitzt. Weder Baugruppen noch Genossenschaften können sich mittlerweile angemessen mit Bauland im Zentrum Berlins versorgen. In der Folge ist seit einigen Jahren die klare Tendenz zu erkennen, dass Gruppen, die nach Grundstücken zur Eigentumsgründung suchen, ins Umland ausweichen.

In Berlin selbst steht nun ein anderes Thema im Vordergrund, das die Netzwerkagentur ebenfalls seit ihrer Gründung begleitet: das gemeinschaftliche Wohnen zur Miete.

Das gemeinschaftliche Wohnen galt bislang als Nische auf dem klassischen Wohnungsmarkt. Die vielen Vorteile wurden durch den Mehraufwand ausgebremst, den deren Umsetzung bedeutete: Wenn an mancher Stelle punktuell Projekte umgesetzt wurden, mussten Themen, wie die Einbindung der Gruppe in den Prozess, die Rechtsformen, oder die Mietvertragsregelungen immer wieder neu ausdiskutiert werden.

Um die Erfahrungswerte systematisch zu bündeln und zu einem Konzept zusammenzutragen, wurde im Jahr 2019 eine Arbeitsgruppe gegründet.

HÜRDEN BEI DER UMSETZUNG

Gleichbehandlungsgesetz

Die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen verpflichten sich gemäß des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) transparent und fair zu vermieten. Diese wichtige und sinnvolle Vorgabe legt der Vermietung an Hausgemeinschaften Steine in den Weg, da die betroffenen Wohnungen nicht nach den herkömmlichen Kriterien unter allen Bewerber*innen vermietet werden können, sondern einer Ausnahme bedürfen.

Prozesse

Ein konventioneller Vermietungsprozess sieht einen bestehenden Wohnraum vor, für den sich mehrere Menschen bewerben. Entweder eine Person bekommt den Zuschlag oder nicht. Wie es sich mit einer Gruppe verhält, die im Zweifelsfall einen ganzen Aufgang anmietet, einen bestimmten Wohnungsmix benötigt und entsprechend bereits vor Fertigstellung kontaktiert werden sollte, wirft bisher viele Fragen auf.

Förderungen

Wohngruppen sind oftmals bunt gemischt, auch was ihre finanziellen Möglichkeiten betrifft Wohnraum anzumieten. Das bedeutet, dass der Wohnraum, der Gruppen zu Verfügung gestellt wird, möglichst Wohnraum für Menschen mit und ohne Wohnberechtigtenschein (WBS) umfassen sollte. Organisatorisch wird dies als problematisch empfunden, insbesondere bei der Anteilsrechnung der Gemeinschaftsflächen bei Cluster-Wohnungen.

Die Gründung einer Arbeitsgruppe

Um die Vermietung von Wohnraum an Gruppen langfristig zu ermöglichen und zu vereinfachen, veranstaltete die Netzwerkagentur GenerationenWohnen 2019 einen Workshop zusammen mit Vertreter*innen der LWUs und Interessierten am gemeinschaftlichen Wohnen. Es sollte sich der möglichen Kooperation zwischen beiden Akteursgruppen angenähert werden.

Zentrales Ergebnis der Veranstaltung war die Herausstellung der Notwendigkeit eines standardisierten Verfahrens für die Vermietung an Gruppen, sodass die Rahmenbedingungen der jeweiligen Vermietungen nicht immer neu ausgehandelt werden müssen. Mit dem Ziel,

ein solches standardisiertes Verfahren zu entwickeln, gründete die Netzwerkagentur eine Arbeitsgruppe, die sich seitdem intensiv mit dem Thema befasst.

Die Arbeitsgruppe besteht aus Vertreter*innen der in Kapitel 2 thematisierten Akteur*innen: neben der Netzwerkagentur sind Vertreter*innen aller Berliner landeseigenen Wohnungsbauunternehmen, politischen Sprecher*innen sowie engagierten Interessent*innen am gemeinschaftlichen Wohnen, die die Bewohner*innenperspektive abbilden, in der Arbeitsgruppe aktiv. Auch Genossenschaften waren teilweise vertreten, um den Prozess mit ihren Erfahrungen zu bereichern.

Die Entwicklung eines Konzeptes basierte auf einer sukzessiven Annäherung an das Thema im Rahmen von mehreren

Workshops, die je nach Veranstaltungsschwerpunkt in unterschiedlicher Zusammensetzung abgehalten wurden.

Um eine Lösung zu entwickeln wurden zunächst die Hürden zusammengetragen, mit denen die Landeseigenen konfrontiert sind, sobald es um die Vermietung an Gruppen geht. Dabei konnte vor allem von den Erfahrungen derjenigen profitiert werden, die bereits gemeinschaftliche Wohnformen in ihren Neubauprojekten umgesetzt hatten.

Die hier aufgezeigten Themen entspringen entsprechend dem bilateralen Austausch mit den landeseigenen Wohnungsbauunternehmen Berlins sowie der Netzwerkagentur GenerationenWohnen.

Gemeinschaftsräume

Je nachdem welche Art von Gemeinschaftsräumen umgesetzt werden sollen, benötigt es die Festlegung von Verantwortlichkeiten darüber, wer diese pflegt und nutzen kann. Bei Cluster-Wohnungen ist der Fall klar: die Bewohner*innen sind für ihren Wohnraum verantwortlich. Je öffentlicher die Gemeinschaftsfläche jedoch wird, desto wichtiger wird es, dass eine Nutzungsvereinbarung über den Betrieb derer geschlossen wird.

Nachbelegung

Wenn ein Mitglied einer Wohngruppe ausziehen möchte, ist es essenziell für den Fortbestand der Wohngruppe, dass die Mitglieder selbst eine/n neue/n Nachmieter*in auswählen können, die/der den freiwerdenden Wohnraum übernimmt. Eine Vereinbarung darüber sollte in einem Kooperationsvertrag zwischen Wohnungsbauunternehmen und Gruppe (in Form z.B. eines Vereins) festgelegt werden.

Nachfrage

Die Höhe einer Nachfrage wird erst deutlich, sobald es Angebote gibt. Da das bisher existente gemeinschaftliche Wohnen zur Miete in der Regel darauf zurückzuführen ist, dass organisierte Gruppen aktiv auf die Wohnungsunternehmen zugegangen sind und die Kooperation gesucht haben, ist unklar, wie regulär bereitgestellte Flächen für das gemeinschaftliche Wohnen angenommen werden würden.

EINE UMFRAGE ZUR KONKRETISIERUNG DER ANSPRÜCHE

Um Nachfrage, Zielgruppen und Ansprüche besser kennenzulernen, wurde eine Umfrage mit über 800 Teilnehmenden durchgeführt.

In Reaktion auf die formulierte Problematik der unklaren Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen und deren Ausgestaltung wurde durch die Netzwerkagentur GenerationenWohnen eine Umfrage konzipiert und veröffentlicht, aus deren Ergebnissen Erkenntnisse über das gemeinschaftliche Wohnen abgeleitet werden können.

Um eine möglichst unbefangene Teilnehmer*innenschaft in Bezug auf das gemeinschaftliche Wohnen zu erreichen, wurde die Umfrage unter dem Titel „Zukunft des Wohnens“ verfasst. Teilnehmende wurden nach ihrem Interesse an verschiedenen Wohnformen und ihrer Ausgestaltung gefragt – vom Einfamilienhaus bis zur Cluster-Wohnung.

Die Umfrage wurde auf der Plattform mein.berlin.de veröffentlicht sowie an diverse Verteiler z.B. von Universitäten, dem wohnbund e.V., die Ansprechpartner*innen der landeseigenen Wohnungsbauunternehmen, die wohnpolitischen Sprecher*innen Berlins etc. versendet. Auf diese Weise sollte sichergestellt werden, dass nicht nur die potenziellen Teilnehmer*innen erreicht werden, die sowieso schon Interesse am gemeinschaftlichen Wohnen haben.

Die Umfrage wurde in Konsultation mit Vertreter*innen der landeseigenen Wohnungsbauunternehmen WBM und GESOBAU, den Auftraggebern der Netzwerkagentur von SenSW und dem wissenschaftlichen Netzwerk der Netzwerkagentur von Bauhaus-Universität Weimar sowie FH Potsdam erstellt.

Die Umfrage strebte Ergebnisse zu zwei übergeordneten Fragestellungen an:

1. **UMFRAGE ZUR NACHFRAGE UND ZIELGRUPPE: WIE HOCH IST DIE NACHFRAGE AM GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNEN UND DURCH WEN WIRD SIE GESTELLT?**
2. **UMFRAGE ZU DEN WOHNFORMEN WIE SIEHT DIE NACHGEFRAGTE GEMEINSCHAFTSARCHITEKTUR AUS? INWIEFERN LASSEN SICH ERKENNTNISSE ZUM VORRATSBAU VON GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNFORMEN ABLEITEN?**

Insgesamt nahmen 808 Personen an der Umfrage teil. Die Ergebnisse zu der ersten übergeordneten Fragestellung, nach Nachfrage und Zielgruppen, sollen an dieser Stelle vorgestellt werden. Die Ergebnisse zu der zweiten übergeordneten Fragestellung sind in die Darstellung der verschiedenen Wohnformen in Teil II der Broschüre geflossen.

Die Auswertung der Angaben erfolgte auf verschiedene Weisen und hing von der Art der Fragestellung und der Generierung der Parameter ab, die die zu analysierende Gruppe definiert.

Verteilung

Die Auswertung beinhaltet zum einen Ergebnisse, zu denen eine Verteilung dargestellt wird: Bei solchen Fragen wurden bestimmte Parameter festgelegt, die die analysierte Gruppe erfüllen soll, wie z.B. dass Interesse an den drei

relevanten gemeinschaftlichen Wohnformen besteht. Im nächsten Schritt wurde betrachtet, wie sich diese Gruppe auf die Antwortmöglichkeiten einer anderen Fragestellung verteilt. Bei einfach anzukreuzenden Fragestellungen ergeben sich die 100% in der Summe der Balken, die die Verteilung beschreiben. Bei mehrfach ankreuzbaren Fragestellungen ergibt sich keine Summe von 100%. Die beschriebenen Darstellungen sind im Weiteren mit dem Zusatz „Verteilung“ versehen.

Einzelbetrachtung

Weiter gibt es detailliertere Betrachtungen, wenn im zweiten Teil der Broschüre die Altersgruppen beschrieben werden, die sich für Hausgemeinschaften oder Cluster-Wohnungen interessieren. Da weniger Parameter hinzugezogen werden mussten, konnte hier jede Gruppe einzeln betrachtet werden. Ein Balken ergibt hier 100% und ist in sich sichtbar unterteilt. Die entsprechenden Grafiken sind mit der Auswertungskategorie „Einzelbetrachtung“ gekennzeichnet.

Von...Bis...

Zuletzt gibt es Fragestellungen, bei denen die Teilnehmenden Angaben nach dem Prinzip „von...bis...“ geben konnten, zum Beispiel bei der Angabe der benötigten Zimmeranzahl. Die einzelnen Angaben wurden als Spannen betrachtet, die sich als Flächendiagramm über die Koordinatenachse ziehen. Die Zahlen, die am häufigsten innerhalb der Spannen lagen, bilden demnach die Höhepunkte des Flächendiagramms.

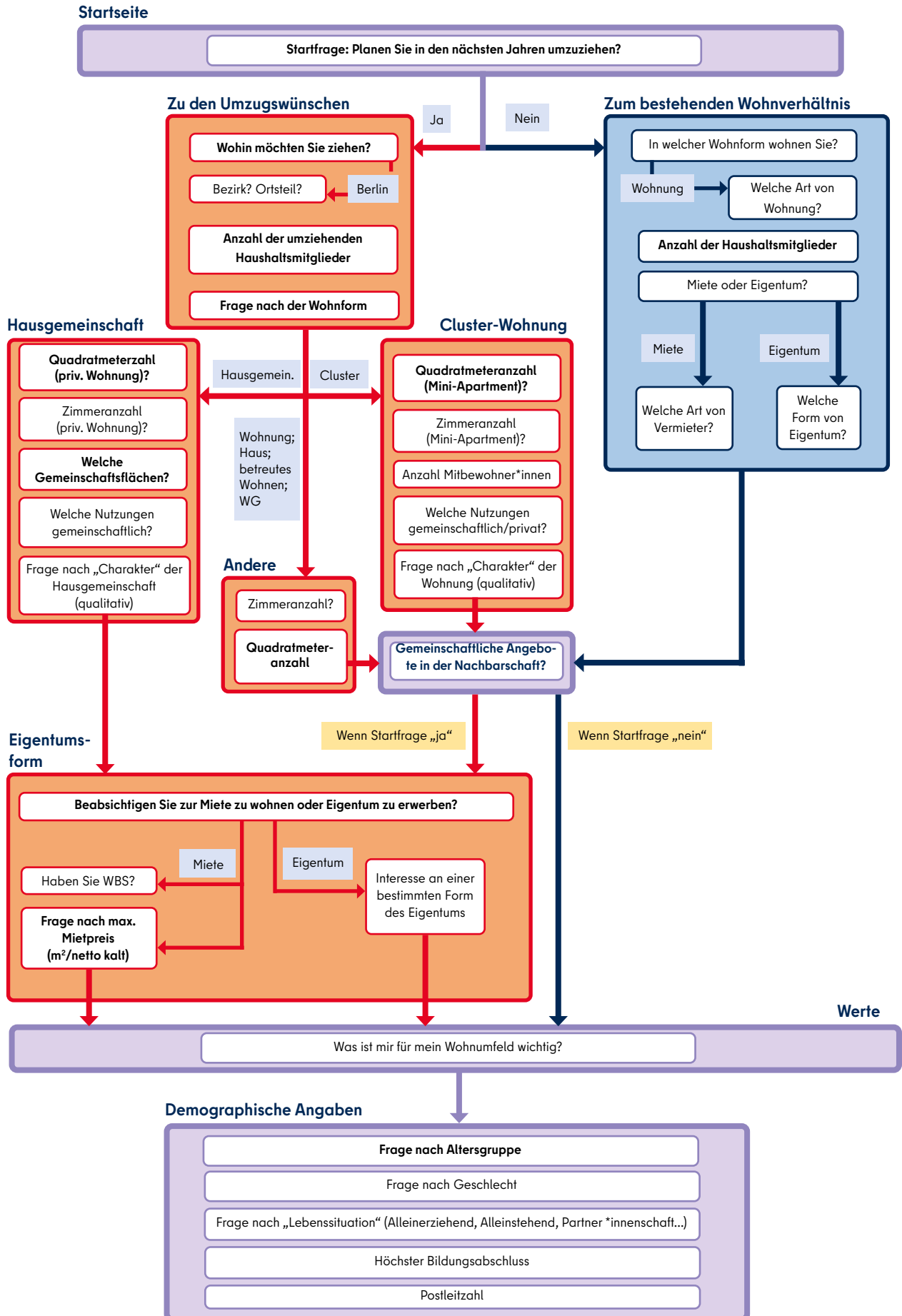


Abb. 3 | Organigramm zum Aufbau der Umfrage

IST GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN ZUR MIETE GEWOLLT?

Analyse der Nachfrage von Wohnformen und -lage

Unter der Fragestellung werden die wichtigsten Ergebnisse der Umfrage abgebildet, die Aussagen zur Nachfrage an gemeinschaftlichen Wohnformen zur Miete treffen.

Für die Beantwortung der folgenden Fragestellungen wurde aus allen Teilnehmenden die potenzielle Zielgruppe für Wohnungsbaunehmen und Ent-

wickler*innen herausgefiltert, um deren Aussagen zu überprüfen. Für diese Zielgruppe wurden die folgende Parameter festgelegt:

64%

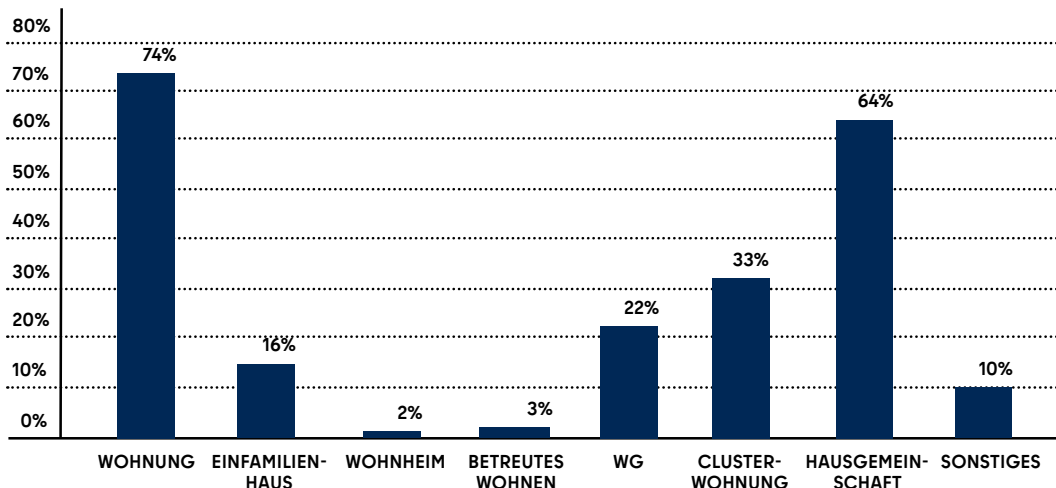
DERJENIGEN, DIE IN DEN NÄCHSTEN JAHREN UMZIEHEN UND IN BERLIN ZUR MIETE LEBEN WOLLEN, INTERESSIEREN SICH FÜR HAUSGEMEINSCHAFTEN.

- 1. PLANEN SIE IN DEN NÄCHSTEN JAHREN UMZUZIEHEN? JA
- 2. WOHIN MÖCHTEN SIE UMZIEHEN? BERLIN
- 3. BEABSICHTIGEN SIE ZUR MIETE ZU WOHNEN ODER EIGENTUM ZU ERWERBEN? MIETE

In welcher Wohnform möchten Sie wohnen?

ART DER FRAGE: MEHRFACH ANKREUZBAR

ART DER AUSWERTUNG: VERTEILUNG



Bei der Frage nach der angestrebten Wohnform war es möglich, mehrere Antworten zu geben.

Bezogen auf die Anzahl der Teilnehmenden gaben 64% an, sich mitunter für Hausgemeinschaften, 33% für Cluster-Wohnungen und 22% für WGs zu interessieren.



In welchen Berliner Ortsteilen suchen Sie?

In der Vorbesprechung der Umfrage gaben die Landeseigenen an, dass für die zukünftige Planung von gemeinschaftlichen Wohnformen besonders interessant sei, in welchen Ortsteilen diese nachgefragt werden.

Um dies zu beantworten, wurden die Antworten der Zielgruppe zum gewünschten Ortsteil zusätzlich nach denjenigen gefiltert, die angegeben haben in einer Cluster-Wohnung, in einer WG oder in einer Hausgemeinschaft leben zu wollen - den gemeinschaftlichen Wohnformen, die für das Vermietungskonzept relevant sind.

Demnach ist der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg der deutlich präferierte Wohnort, wobei auf der Ebene der Ortsteile Kreuzberg von 47% der Teilnehmer ausgewählt wurde und Friedrichshain von 24%.

Des Weiteren wurden die Ortsteile Schöneberg (35%), Neukölln (33%), Moabit (29%), Charlottenburg (27%) und Wedding (24%) als beliebteste genannt.

WER INTERESSIERT SICH FÜR DAS GEMEINSCHAFTLICHE WOHNEN?

Analyse der Zielgruppen

Um zu analysieren, wer die Zielgruppen sind, die sich für das gemeinschaftliche Wohnen interessieren, wurden verschiedene Fragestellungen unter Einbezug der demographischen Daten betrachtet.

Geschlecht

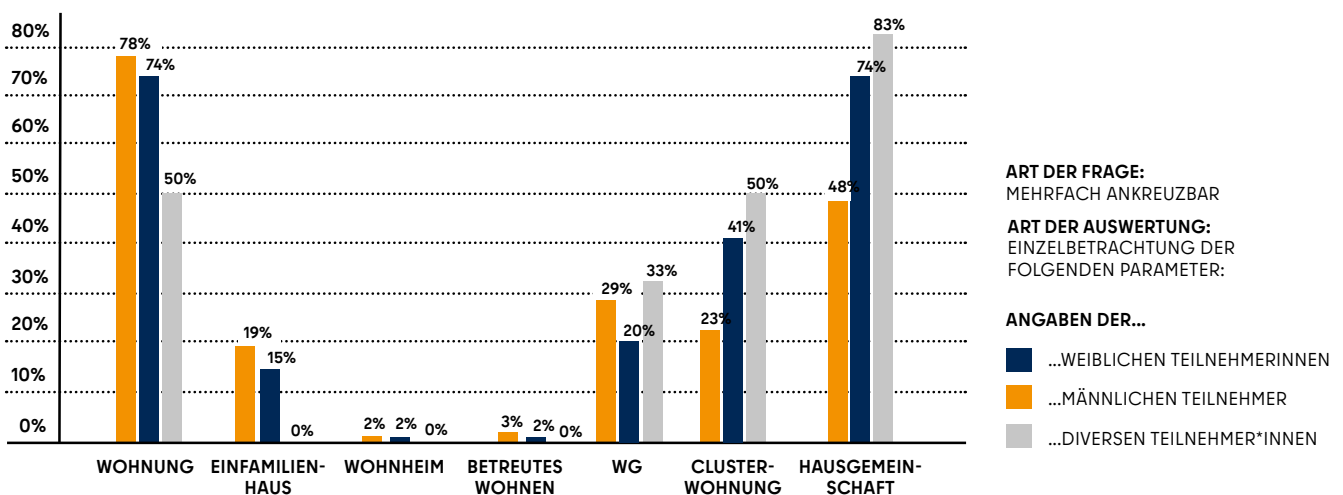
Wieder wurde die Zielgruppe für die Wohnungsbauunternehmen betrachtet: Diejenigen, die angegeben haben, dass sie umziehen und in Berlin zur Miete wohnen wollen. Insgesamt besteht diese Gruppe aus 34% männlichen, 59% weiblichen und 2% diversen Teilnehmer*innen. 5% haben keine Angabe gemacht.

Um festzustellen, ob der Parameter bedeutend für die Analyse der Zielgruppe ist, wurden die Angaben jeden Geschlechts einzeln betrachtet. So haben 74% von allen Frauen, die an der Umfrage teilgenommen haben (100%), 83% der 100% diversen und 48% der 100% männlichen Teilnehmer*innen, angegeben, Interesse an einer Hausgemeinschaft zu haben.

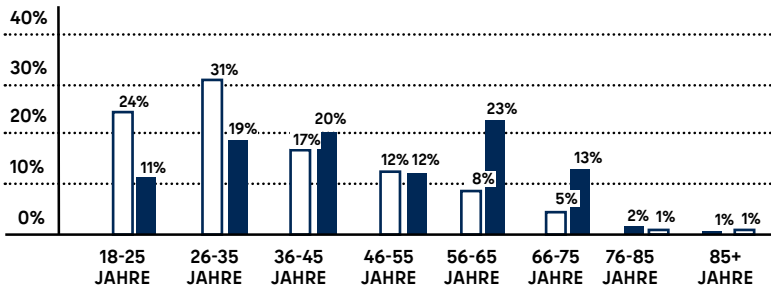
Die Ergebnisse zeigen, dass gemeinschaftliche Wohnformen, die auf Langfristigkeit ausgelegt sind, wie die Hausgemeinschaft oder die Cluster-Wohnung, insbesondere von weiblichen und diversen Teilnehmenden nachgefragt werden.

Die Hausgemeinschaft wurde hier je mindestens zu einer der meistnachgefragten Wohnformen. Die Männer sind mit 78% die stärksten Nachfrager von konventionellen Wohnungen. Stärker als die weiblichen und diversen Teilnehmer*innen fragen sie ansonsten das Leben in WGs und Einfamilienhäusern nach.

IN WELCHER WOHNFORM MÖCHTEN SIE WOHNEN?



ALTERSVERTEILUNG UND INTERESSE AN GEMEINSCHAFTLICHEM WOHNEN (WG, CLUSTER-WOHNUNG, HAUSGEMEINSCHAFT)



ART DER FRAGE: EINFACH ANKREUZBAR
 ART DER AUSWERTUNG: VERTEILUNG

ALTERSVERTEILUNG DERJENIGEN DIE...

- KEINE GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORM AUSGEWÄHLT HABEN
- MIND. EINE GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORM AUSGEWÄHLT HABEN

Altersgruppen

Im Folgenden werden die Altersgruppen näher beleuchtet, die sich für das gemeinschaftliche Wohnen interessieren.

In der Abbildung zur Altersverteilung und dem Interesse am gemeinschaftlichen Wohnen, werden in Dunkelblau diejenigen gezeigt, die sich für das Angebot des klassischen Wohnungsmarkts interessieren und angegeben haben, dass sie in einer konventionellen Wohnung zur Miete leben möchten. In Weiß ist wiederum dargestellt, wie sich diejenigen über die verschiedenen Altersstufen verteilen, die (mitunter) ausgewählt haben in einer der drei gemeinschaftlichen Wohnformen leben zu wollen.

Das deutlichste Ergebnis ist in der Altersgruppe der 56-65-Jährigen zu erkennen. Demnach sind 23% derjenigen, die sich für gemeinschaftliche Wohnformen interessieren, in diesem Alter, während nur 11% derer die sich für konventionellen Wohnraum interessieren, der Altersgruppe entsprechen.

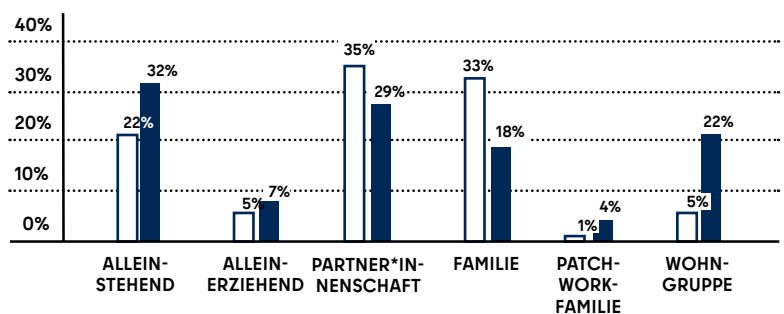
Lebenssituation

Um besser zu verstehen in welchem Kontext diejenigen im Moment leben, die sich entweder für konventionelle Wohnungen oder für gemeinschaftliche Wohnungen zur Miete interessieren, werden die entsprechenden Daten in der Abbildung zur Lebenssituation und dem Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen gegenübergestellt.

Demnach bilden diejenigen die stärkste Interessentengruppe am konventionellen Wohnungsbau, die entweder in einer Partner*innenschaft (35%) oder im Kontext einer Familie (33%) leben.

Diejenigen, die Interesse am gemeinschaftlichen Wohnen haben, überwiegen wiederum bei den Alleinstehenden (32%), den Alleinerziehenden, den Patchwork-Familien und denen, die bereits in gemeinschaftlichen Wohnformen leben.

LEBENSITUATION UND INTERESSE AN GEMEINSCHAFTLICHEM WOHNEN



ART DER FRAGE: MEHRFACH ANKREUZBAR
 ART DER AUSWERTUNG: VERTEILUNG

ANGABEN DERJENIGEN DIE...

- ...KEINE GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORM AUSGEWÄHLT HABEN
- ...MIND. EINE GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORM AUSGEWÄHLT HABEN

WIE HOCH IST DAS INTERESSE AN GEMEINSCHAFT IM BESTAND?

Analyse der Nachfrage nach zusätzlichen Gemeinschaftsflächen im Bestand

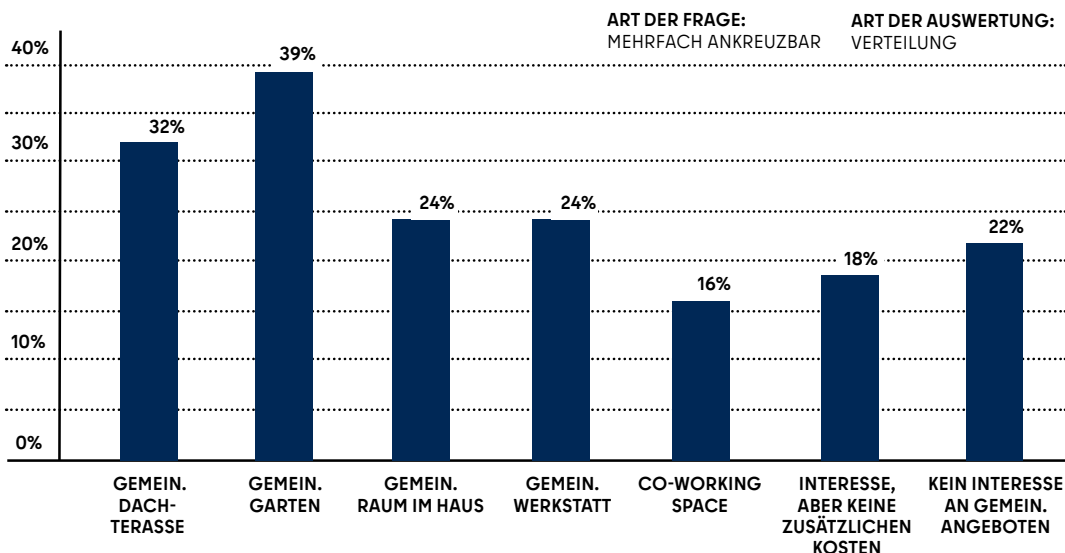
Diejenigen, die nicht planen in den nächsten Jahren umzuziehen, wurden im Laufe der Umfrage gefragt, ob sie bereit wären gemeinschaftlich genutzte Flächen in der Nachbarschaft mitzufinanzieren.

60%

DER TEILNEHMENDEN, DIE NICHT PLANEN UMZUZIEHEN, WÜRDEN GEMEINSCHAFTLICHE, NACHBARSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR MITFINANZIEREN.

1. PLANEN SIE IN DEN NÄCHSTEN JAHREN UMZUZIEHEN? NEIN

Welche Angebote wären Sie bereit zusätzlich zu Ihren Wohnkosten mitzufinanzieren ?



Von den Teilnehmenden sprachen 79% ihr Interesse an gemeinschaftlicher Infrastruktur aus. 60% bekundeten, dass sie solche Angebote mitfinanzieren würden.

39% der Teilnehmenden gaben an, einen gemeinsamen Garten mitfinanzieren zu wollen, 32% eine gemeinschaftliche Dachterrasse.

ZWISCHENFAZIT

Die dargestellten Ergebnisse zeigen eine hohe Nachfrage nach Integration von gemeinschaftlichen Wohnprojekten zur Miete in den Neubauprojekten, die in den nächsten Jahren in Berlin entstehen.

Ein Großteil der Befragten plant in den nächsten Jahren umzuziehen und möchte am liebsten zur Miete wohnen. Die Form der Hausgemeinschaft ist dabei ähnlich beliebt, wie das Leben in einer konventionellen Wohnung. Der Wunsch nach einem eigenen Rückzugsraum und das gleichzeitige Wissen darum im Kontext einer größeren Gemeinschaft zu leben ist groß. Die Umfrage hat bestätigt, dass insbesondere die Altersgruppe ab 55 Jahre Interesse am gemeinschaftlichen Wohnen hat und lieber zur Miete leben möchte.

Die stärkste Zielgruppe, die an gemeinschaftlichen Wohnformen interessiert ist, sind (alleinstehende) Frauen um die 60 Jahre, die sich wünschen in einem gemeinschaftlichen Wohnumfeld alt zu werden. Auch für die Beratung der Netzwerkagentur ist diese Gruppe maßgebend. Mit Blick auf den Mikrozensus 2019 gibt es 365 000 alleinlebende Menschen ab 60 Jahren in Berlin, wovon 241 000 weiblich sind (Amt für Statistik, 2020, S.20). Das entspricht einem Anteil von 2/3.

Doch auch bei den Jüngeren spielt das gemeinschaftliche Wohnen zunehmend eine Rolle. Eine Gruppe, die in den

Visualisierungen unterzugehen scheint, da sie in der Umfrage insgesamt nur zu 5% vertreten ist, sind die Alleinerziehenden. Gemessen an den Umfrageergebnissen sind diese vor allem zwischen 36 und 45 (56%) oder 46 und 55 Jahre (33%) alt, weiblich (81%), möchten zu 90% mitunter zur Miete leben und können sich zu 47% eine max. Miete bis zu 7,5 €/m² netto kalt leisten. Wenn sie angegeben haben zur Miete wohnen zu wollen, sind sie zu 89% an konventionellen Wohnungen interessiert, zu 84% an Hausgemeinschaften, und zu 42% an Cluster-Wohnungen, gefolgt von Einfamilienhäusern zu 37%.

Die Ergebnisse zu allen Ortsteilen und Bezirken kann insofern zusammengefasst werden, als dass die zentralliegenden Ortsteile zum präferierten Wohnort erklärt werden. Dies scheint mit Blick auf den allgemeinen Wohnungsmarkt wenig überraschend. Allerdings zeigen die Ergebnisse auch, dass selbst Ortsteile am Rand von Berlin von einigen wenigen ausgewählt wurden. Möglicherweise hängt dies mit der Erfahrung der Netzwerkagentur zusammen, dass es den meisten Interessierten am gemeinschaftlichen Wohnen vor allem darum geht, nahe ihrem bisherigen Umfeld

wohnen zu bleiben.

Die Netzwerkagentur betreibt, wie in Kapitel 2 beschrieben Wohntische, die als Treffpunkte für Interessierte am gemeinschaftlichen Wohnen wirken. Diese Wohntische sind selbstorganisiert und haben sich mit Blick auf den Bedarf der Mitglieder hin ausgerichtet: Die meisten der Wohntische sind lokal organisiert – der gemeinsame Nenner ist der entsprechende Bezirk/Ortsteil, in dem die Mitglieder wohnen möchten. Stand 2021 gibt es den Wohntisch Wedding/Pankow, den Wohntisch Zehlendorf, den Wohntisch Lichtenrade, den Wohntisch Reinickendorf, den Wohntisch Schöneberg, den Wohntisch Steglitz und ein Wohntisch Schumacher Quartier ist gerade im Entstehen.

Zu den Zielgruppen und der Beliebtheit von gemeinschaftlichen Wohnformen kann also gesagt werden, dass insbesondere diejenigen sich dafür interessieren oder auch davon profitieren, die aus dem klassischen Familienbild herausfallen. Die Gemeinschaft hilft Selbstständigkeit zu bewahren, zum Beispiel im Alter oder in herausfordernden Lebenssituationen. Damit wirkt sie Segregation und Vereinsamung entgegen.

Insbesondere in den letzten Jahren hat die Vereinsamung in den Großstädten durch die Pandemie stark zugenommen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte können eine resiliente Wohnform sein – nicht nur um Nachbarschaften in Neubauquartieren zu initiieren, sondern auch um sie langfristig zu stabilisieren.

TEIL 2

EIN KONZEPT: VERMIETUNG AN WOHN- GRUPPEN



ÜBER TEIL 2

Der zuvor beschriebenen Situation in Bezug auf das gemeinschaftliche Wohnen liegt das grundlegende Problem zugrunde, dass mit der Schaffung von Wohnprojekten zur Miete Neuland betreten wird und langjährig praktizierte Strukturen neugedacht werden müssen.

Ein solches Neudenken will diese Broschüre leisten und ein Konzept vorschlagen, das die zuvor genannten Punkte aufgreift und Wege aufzeigt, wie diese in eine Vermietungsstruktur an Wohngruppen integriert werden können.

Dabei gliedert sich der Konzeptvorschlag in zwei Teile: zum einen wird ein übergreifender Prozessvorschlag gemacht, wie die Gruppe zum Wohnraum kommt, ohne einen Mehraufwand für das Wohnungsbauunternehmen zu bedeuten oder das allgemeine Gleichberechtigungsgesetz zu übergehen. Zum anderen werden die Planung und die Vermietungsstrukturen von Hausgemeinschaften und Cluster-Wohnungen thematisiert. Beide Wohnformen werden dabei einzeln betrachtet, da sie unterschiedliche Voraussetzungen, Strukturen und Formate voraussetzen.

EIN FAIRES VERGABESYSTEM

Es wurde ein Konzept entwickelt, durch das die transparente und gleichberechtigte Vergabe von Wohnraum an Gruppen ermöglicht wird, ohne Einzelne zu bevorzugen.

Es wurde ein Konzept entwickelt, durch das die transparente und gleichberechtigte Vergabe von Wohnraum an Gruppen ermöglicht wird, ohne Einzelne zu bevorzugen.

Das Konzept kann projektübergreifend angewendet werden und bezieht sich auf die Möglichkeiten der Akteur*innen, die im ersten Teil der Broschüre beschrieben werden.

Das allgemeine Gleichberechtigungsgesetz (AGG) soll die Bevorteilung Einzelner u.a. bei der Wohnungssuche unterbinden. Alle Bewerber*innen, die sich auf eine Wohnung bewerben, haben eine Chance, die Wohnung zu bekommen. Die zukünftigen Bewohner*innen werden anhand von festgelegten Kriterien ausgewählt. Entsprechend ist es im Rahmen der bisherigen Vermietungsstrategie nicht möglich die Wohnungen allein danach zu vergeben, ob zukünftige Nachbar*innen sich kennen oder nicht.

Für das entwickelte Vermietungskonzept für Gruppen bedeutet dies: Es benötigt Kriterien und es benötigt eine Form des

fairen Wettbewerbs um den Wohnraum, der veröffentlicht wird und an dem sich alle beteiligen können, die Interesse haben.

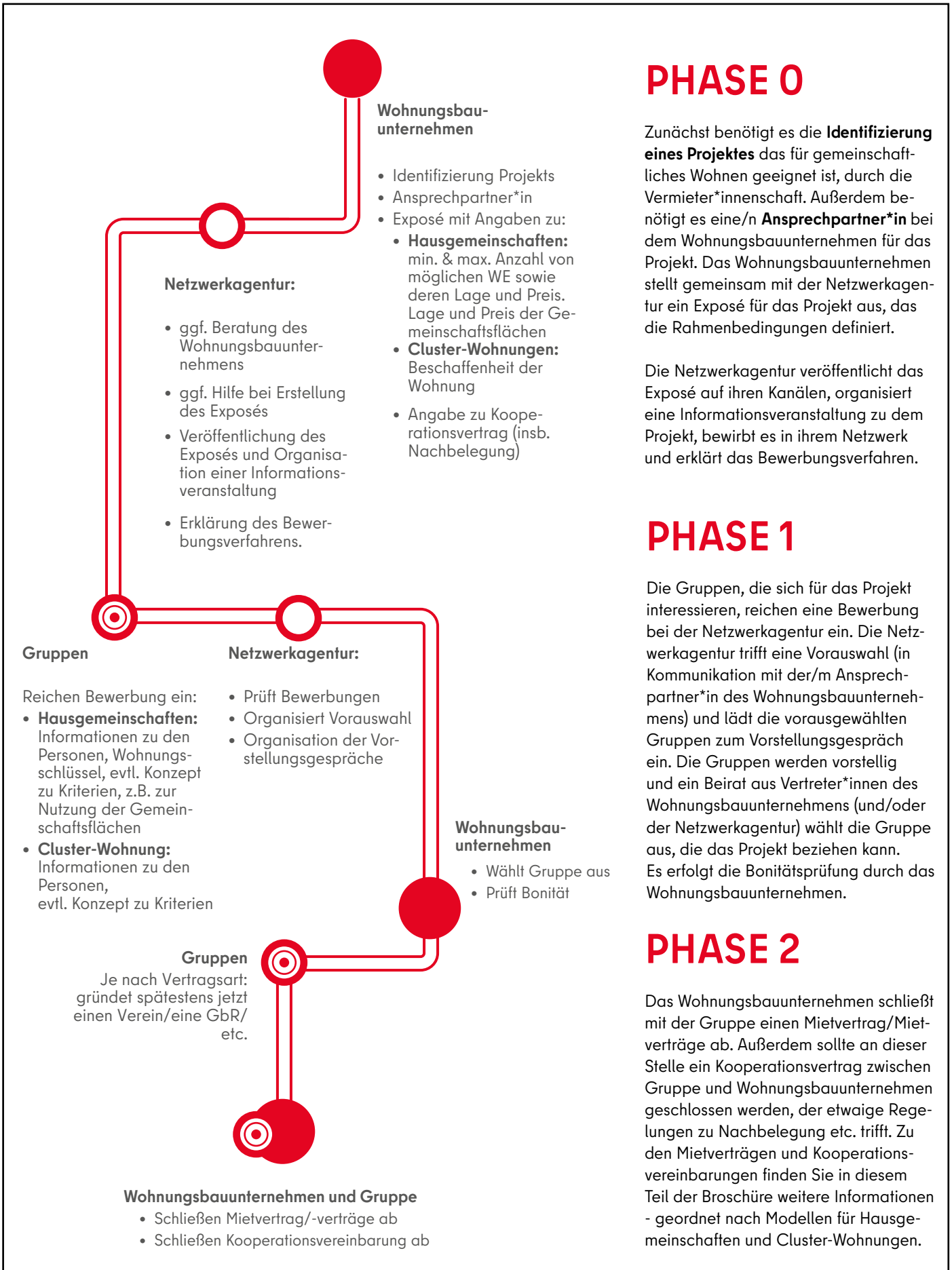
Das entwickelte Verfahren sieht vor, dass sich verschiedene Gruppen auf ein Projekt bewerben können, das von Vermieter*innen für das gemeinschaftliche Wohnen bereitgestellt wird. Die Gruppe, die am besten zu den Kriterien des Wohnungsbauunternehmens passt, bekommt den Zuschlag.

Die Netzwerkagentur nimmt dabei die Rolle der Vermittlerin zwischen Vermieter*in und Wohngruppe ein und übernimmt verschiedene Schritte im Prozess. Je nach dem welche Schritte die Vermieter*innenschaft übernehmen möchte oder nicht, kann die Netzwerkagentur stärker oder schwächer involviert sein. Das betrifft zum Beispiel Punkte wie die Vorauswahl der Gruppen.

Auch nach Einzug einer Wohngruppe in ein Projekt kann die Netzwerkagentur hinzugezogen werden, z.B. bei Auszug eines Gruppenmitglieds. Durch das Netzwerk von Einzelinteressierten, kann die Netzwerkagentur in einem solchen Fall den Kontakt zu neuen Anwerber*innen herstellen.

In der Grafik sind die verschiedenen Phasen des Vermietungskonzepts aufgezeigt sowie das Zusammenspiel der verschiedenen Akteursgruppen: den Vermieter*innen, der Netzwerkagentur und den Wohngruppen, die sich auf den bereitgestellten Wohnraum bewerben möchten.

Das Konzept ist dabei nicht in Stein gehauen und kann je nach individueller Ausrichtung eines Projekts verändert und angepasst werden. Auch ergeben sich teilweise Unterschiede im Vorgehen oder in der Art der Verträge, je nachdem welche Wohnform vermietet werden soll. Daher wird in den beiden nächsten Kapiteln tiefer auf Hausgemeinschaften und Cluster-Wohnungen eingegangen.



PHASE 0

Zunächst benötigt es die **Identifizierung eines Projektes** das für gemeinschaftliches Wohnen geeignet ist, durch die Vermieter*innenschaft. Außerdem benötigt es eine/n **Ansprechpartner*in** bei dem Wohnungsbauunternehmen für das Projekt. Das Wohnungsbauunternehmen stellt gemeinsam mit der Netzwerkagentur ein Exposé für das Projekt aus, das die Rahmenbedingungen definiert.

Die Netzwerkagentur veröffentlicht das Exposé auf ihren Kanälen, organisiert eine Informationsveranstaltung zu dem Projekt, bewirbt es in ihrem Netzwerk und erklärt das Bewerbungsverfahren.

PHASE 1

Die Gruppen, die sich für das Projekt interessieren, reichen eine Bewerbung bei der Netzwerkagentur ein. Die Netzwerkagentur trifft eine Vorauswahl (in Kommunikation mit der/m Ansprechpartner*in des Wohnungsbauunternehmens) und lädt die vorausgewählten Gruppen zum Vorstellungsgespräch ein. Die Gruppen werden vorstellig und ein Beirat aus Vertreter*innen des Wohnungsbauunternehmens (und/oder der Netzwerkagentur) wählt die Gruppe aus, die das Projekt beziehen kann. Es erfolgt die Bonitätsprüfung durch das Wohnungsbauunternehmen.

PHASE 2

Das Wohnungsbauunternehmen schließt mit der Gruppe einen Mietvertrag/Mietverträge ab. Außerdem sollte an dieser Stelle ein Kooperationsvertrag zwischen Gruppe und Wohnungsbauunternehmen geschlossen werden, der etwaige Regelungen zu Nachbelegung etc. trifft. Zu den Mietverträgen und Kooperationsvereinbarungen finden Sie in diesem Teil der Broschüre weitere Informationen - geordnet nach Modellen für Hausgemeinschaften und Cluster-Wohnungen.

DIE PLANUNG UND VERMIETUNG VON HAUSGEMEINSCHAFTEN

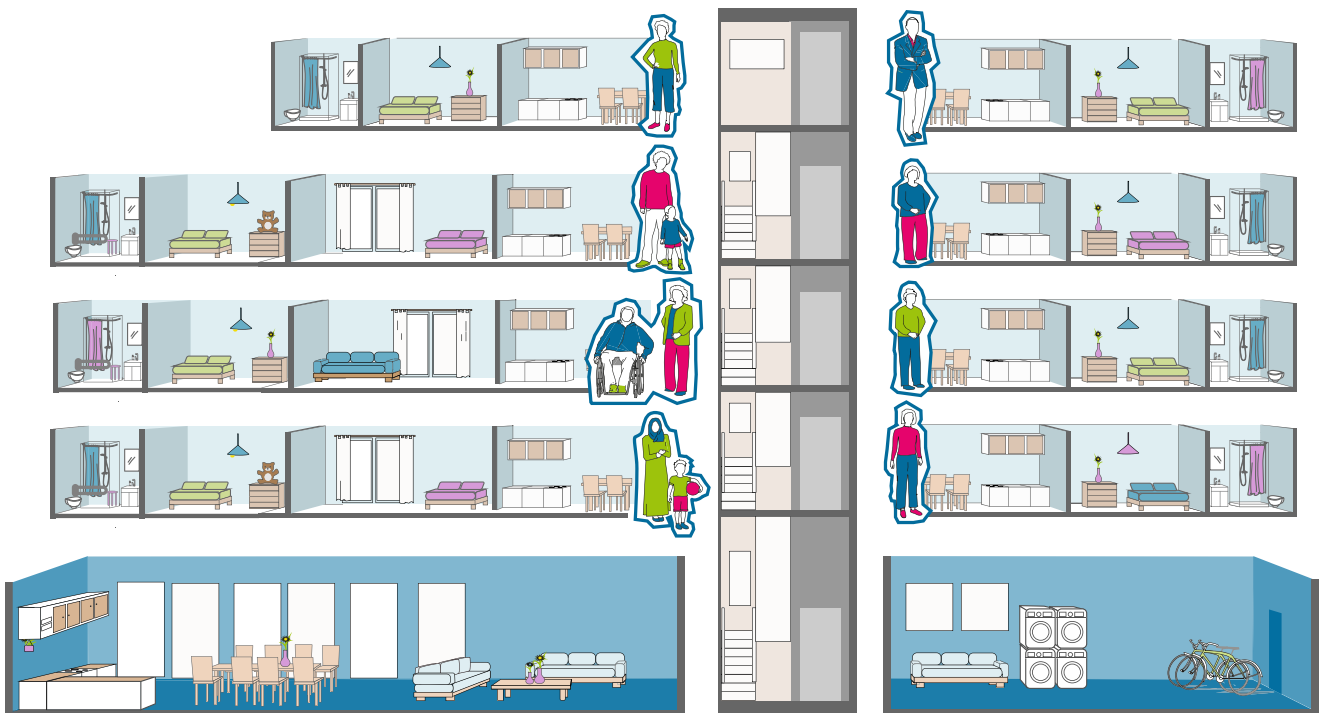


Abb. 4 | Konzeptionelle Darstellung einer Hausgemeinschaft | Verteilung der Mitglieder über den selben Aufgang

Hausgemeinschaften werden durch die Teilnehmer*innen der Umfrage am stärksten von allen gemeinschaftlichen Wohnformen nachgefragt. In diesem Kapitel werden bedeutende Parameter für die Planung und Vermietung genannt.

In einer Hausgemeinschaft bewohnen die einzelnen Gruppenmitglieder individuelle, konventionelle Wohnungen, teilen sich aber Gemeinschaftsflächen im Haus, die je nach Projekt unterschiedlich bespielt werden.

Der Charakter und die Strahlkraft auf das gesamte Quartier hängen von der

jeweiligen Gruppe, ihrem soziokulturellen Engagement und Interesse ab.

Allerdings gibt es einige Parameter, die kategorisiert und systematisch bedacht werden können, wenn eine Hausgemeinschaft in ein Neubauprojekt integriert werden soll und bauliche Beachtung findet.

In Bezug auf die Ergebnisse der Umfrage und den herauskristallisierten Präferenzen der Teilnehmer*innen sollen an dieser Stelle verschiedene Möglichkeiten der Ausgestaltung von Hausgemeinschaften aufgeführt werden.

Zunächst werden die drei wichtigsten räumlichen Faktoren für die Umsetzung einer Hausgemeinschaft thematisiert: wie die Gruppe sich in einem Projekt verteilt, welche Möglichkeiten es für die Gemeinschaftsräume gibt und wie die individuellen Wohnungen konzipiert werden können. Die Aussagen setzen sich aus den Ergebnissen der Umfrage sowie aus der Erfahrung der Netzwerkagentur zusammen.

Verteilung der Wohneinheiten

Eine Hausgemeinschaft muss nicht alle Wohnungen eines Hauses bewohnen, sondern kann einen Baustein eines größeren Projekts ausmachen. Dabei kann die Gruppe einen gemeinsamen Aufgang anmieten, wie in Abb. 4. Auch können die Wohnungen über ein größeres Projekt verteilt liegen, wie in Abb. 6.

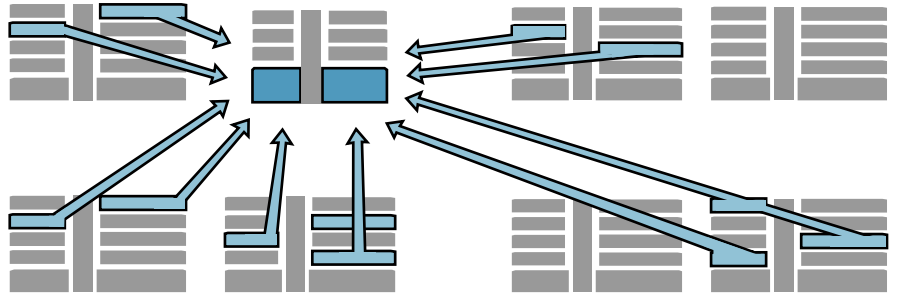


Abb. 5 | Schematische Darstellung der Verteilung einer Gruppe im Quartier (soziale Nachbarschaft)

Weiter ist es denkbar, dass die Gruppe verteilt im Quartier lebt und sich nahegelegene Flächen teilt, wie in Abb. 5. Das Modell wird jedoch nicht als Hausgemeinschaft, sondern als soziale Nachbarschaft bezeichnet. Wie wichtig es ist, eng benachbart zu leben kommt auf das Selbstverständnis der Gruppe an. Der Bezug zueinander wächst in der Regel mit der räumlichen Nähe.

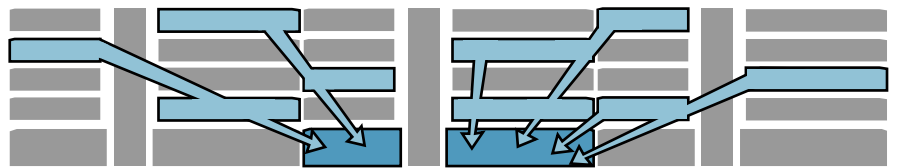


Abb. 6 | Schematische Darstellung der Verteilung einer Hausgemeinschaft im Haus

Gemeinschaftsflächen im Haus

Zentrale Elemente einer Hausgemeinschaft sind ihre Gemeinschaftsflächen, die durch die Gruppenmitglieder geteilt werden und die einen Großteil der Gruppenidentität bestimmen können. Gemeinschaftsflächen können

unterschiedlich aussehen und bespielt werden, je nachdem wie die Gruppe organisiert ist, aber auch abhängig davon, welche baulichen Voraussetzungen getroffen wurden.

Die Teilnehmenden der Umfrage wurden aufgefordert anzugeben, welche Arten von Gemeinschaftsflächen sie bevorzugen und welche Aktivitäten sie darin ausführen möchten. 86% der

Befragten haben angegeben, mitunter Feste in den Gemeinschaftsbereichen feiern zu wollen. Gemeinsam zu gärtnern, zu kochen und Kaffee zu trinken sind außerdem die meistgewählten Aktivitäten für die Gemeinschaftsflächen. Ein Raum in dem viel möglich ist, am besten mit Erdgeschosszugang, erhöht das Potenzial der Gruppe sich der Nachbarschaft zu öffnen und als Aktivator zu wirken.

Mehrzweckfläche **85%**

Eigens geplante Flächen zwecks gemeinschaftlicher Nutzung geben durch flexible Beispielbarkeit viele Optionen, sich zu organisieren und die Nachbarschaft über die Gruppe hinaus zu aktivieren. Vor allem im Erdgeschoss bieten sich solche Flächen an: wegen der regelmäßigen Frequentierung und für punktuelle Öffnung für die Nachbarschaft. Sie profitieren von Küchenanschluss, Lagerfläche und Toiletten.

Gemeinschaftswohnung **24%**

Auch eine konventionelle Wohnung kann zur Gemeinschaftsfläche werden, die von der Gruppe separat angemietet wird. Dafür müssen die Vermieter*innen einen Zweckentfremdungsantrag für die Wohneinheit stellen. Eine solche Wohnung ist privater und eignet sich somit weniger zur Aktivierung der Nachbarschaft, als eine Mehrzweckfläche. Eine Nachnutzung als konventionelle Wohnung ist möglich.

Dachterrasse **62%** Garten **84%** Zweckgebundene Flächen **80%**

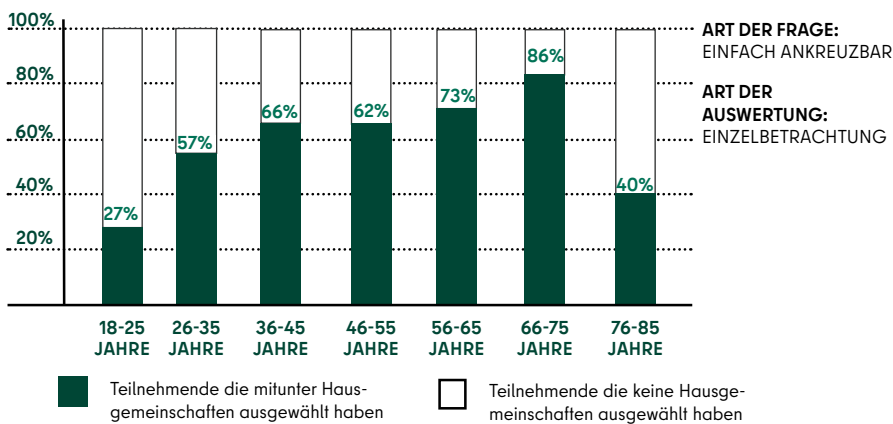
Grünflächen können zum gemeinsamen Treffen, Grillen oder Feiern genutzt werden. Je öffentlicher sie gelegen sind, desto stärker beeinflussen sie die gesamte Nachbarschaft, bieten jedoch wenig Privatsphäre für die Gruppe. Die Nutzung ist auf die warmen Monate beschränkt. Ein Gartenhaus mit Aufenthaltsmöglichkeit oder ein geschlossener Bereich auf der Dachterrasse ist zu empfehlen.

Ein wichtiger Punkt für viele, die in einer gemeinschaftlichen Wohnform leben möchten, ist der Vorteil Geräte und ähnliches miteinander teilen zu können und sich gemeinsam mehr leisten zu können. Die Einrichtung gemeinschaftlicher Waschküchen bedeutet weniger Geräte pro Haushalt und ist stark nachgefragt - weiter werden oftmals Werkstätten gewünscht.

Die individuellen Wohnungen

Für die individuellen Wohnungen, die durch die Gruppe bewohnt werden, gelten im Großen und Ganzen keine anderen Grundbedingungen als für den konventionellen Wohnungsbau. Trotzdem lohnt ein Blick in die Auswertung der demographischen Ergebnisse derer, die sich für das Leben in einer Hausgemeinschaft interessieren, da Rückschlüsse auf Zusammensetzung und Anspruch auf die individuellen Wohnungen gezogen werden können.

Interesse in den verschiedenen Altersgruppen

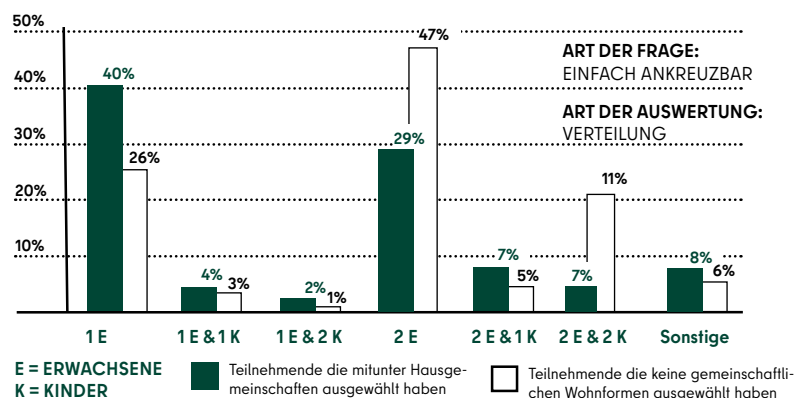


Die Ergebnisse der Umfrage zeigen, dass Hausgemeinschaften zur Miete von verschiedenen Altersgruppen nachgefragt werden. Es geht hervor, dass sich in allen Altersgruppen zwischen 26 und 75 Jahren über 50% der Teilnehmer*innen für ein Leben in der Hausgemeinschaft interessieren, wobei die Altersgruppe zwischen 66 und 75 Jahren mit 86% das höchste Interesse zeigt.

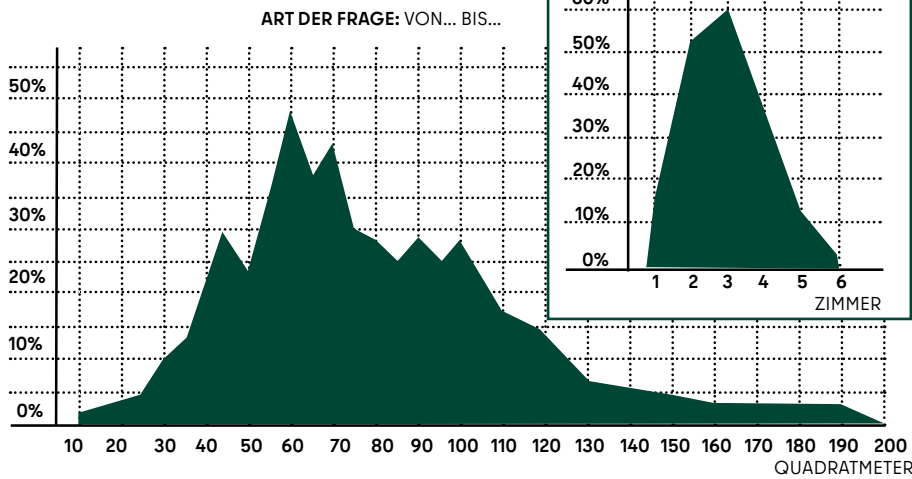
Durch die Abfrage der Haushaltsgößen und -zusammensetzung wird außerdem deutlich, dass es vor allem kleine Haushalte mit ein bis zwei Personen sind, die angegeben haben sich für Hausgemeinschaften zu interessieren.

Um die Angaben in Relation zu setzen, wurden die Ergebnisse in Vergleich zu denen gesetzt, die sich nicht für gemeinschaftliche Wohnformen interessieren. Die Differenz wird insbesondere bei Alleinstehenden, Zweipersonenhaushalten und Familien mit zwei Kindern deutlich.

Interesse der verschiedenen Haushalte



Wie viele Quadratmeter soll Ihre Wohnung umfassen?

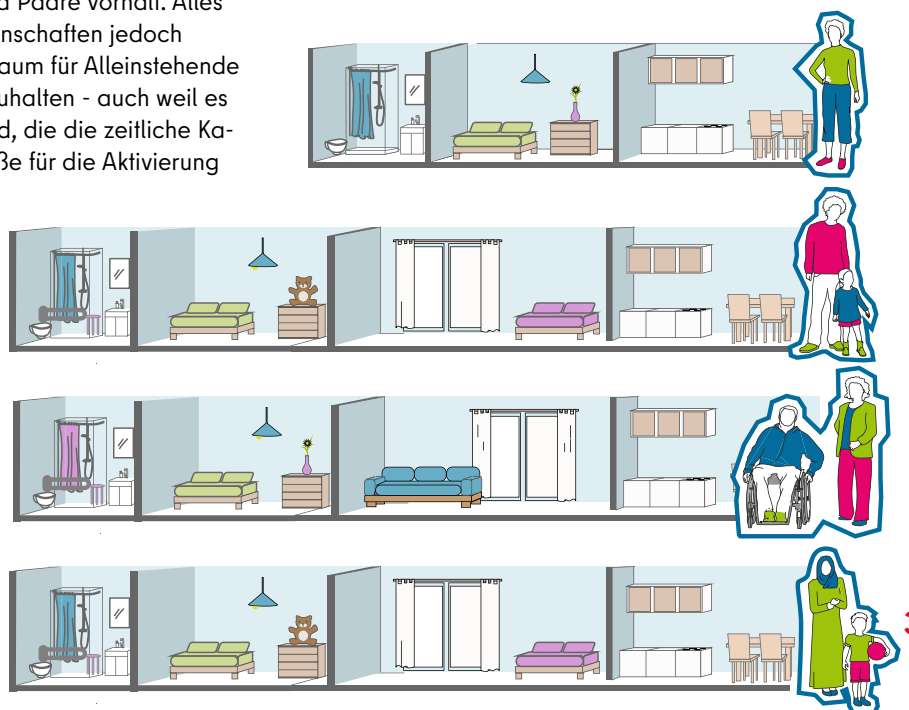


Auch die Ergebnisse der Abfragen nach Quadratmeter- und Zimmeranzahl spiegeln wider, dass insbesondere Wohnungen für ein bis zwei Personen durch die Teilnehmenden nachgefragt werden, die Interesse an Hausgemeinschaften haben. Die meiste Nachfrage haben demnach Wohnungen mit 2-3 Zimmern zwischen 60 und 70 Quadratmetern.

Die Mischung macht's

Trotz der Hervorhebung der kleinen Wohnungsgrößen sollten einer Hausgemeinschaft verschiedene Wohnungstypen zur Verfügung stehen, denn die meisten Teilnehmer*innen der Umfrage wünschen sich generationsübergreifende Projekte, in denen sich ältere und jüngere Gruppenmitglieder gegenseitig im Alltag unterstützen können.

Es ist ein Wohnungsmix vonnöten, der sowohl Wohnraum für Familien als auch für Alleinstehende und Paare vorhält. Alles in allem sollte in Bezug auf Hausgemeinschaften jedoch darauf geachtet werden, genug Wohnraum für Alleinstehende und Paare ohne Kinder (mit WBS!) vorzuhalten - auch weil es erfahrungsgemäß meist die Älteren sind, die die zeitliche Kapazität haben, sich im besonderen Maße für die Aktivierung der Gemeinschaft einzusetzen.



Vorgegebene Rahmenbedingungen und Prozess

Bei einem Neubauprojekt entstehen meist sehr viele Wohneinheiten innerhalb eines Hauses oder Quartiers, die alle neu vermietet werden. Es bietet sich an, die Vermietung an eine Gruppe vor Beginn der allgemeinen Vermietungsphase der konventionellen Wohneinheiten zu beginnen, denn jede Gruppe setzt sich unterschiedlich zusammen und hat entsprechend unterschiedliche Wohnansprüche. Je klarer die Rahmenbedingungen für die Wohnungsvermietung, desto verbindlicher können sich die Gruppenmitglieder auf den Wohnraum einstellen und sich bewerben. Zunächst sollten die Art der Gemein-

schaftsfläche und die dafür anfallenden Mietkosten festgestellt werden. Der Mietpreis für die Gemeinschaftsfläche wird durch die verschiedenen Gruppenmitglieder gemeinsam getragen – zusätzlich zu den jeweiligen Mietzahlungen für die privaten Wohnungen, die jede/r Einzelne trägt. Entsprechend kann die Kenntnis über die Konditionen entscheidend für eine Gruppe sein, um sich zu bewerben.

Weiter legt das Wohnungsbaunternehmen eine minimale und maximale Anzahl von Wohneinheiten fest, die an eine Gruppe im Neubauprojekt vermietet werden sollen und stellt die Mietpreise und Wohnungsgrößen aller Wohnungen, die potenziell durch die Gruppenmitglieder angemietet werden können, dar. Die Gruppe bestimmt für die Bewerbung, welche Wohneinheiten für sie in Frage kommen und wie sie sich entsprechend im Haus verteilen möchten.

Mögliche Kriterien der Gruppenauswahl

Die Kriterien zur Auswahl einer sich bewerbenden Gruppe können unterschiedlich ausfallen und hängen teilweise von den Gemeinschaftsflächen ab, die durch die Gruppe bespielt werden sollen. An dieser Stelle sind einige Kriterien aufgeführt, die zur Auswahl von Gruppen beitragen können. Weiter kann eine Gruppe jedoch auch z.B. durch die unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten der Mitglieder zur sozialen Mischung eines Quartiers beitragen.

Dauer Gruppenprozess

Gruppen, die gemeinschaftlich leben möchten, sind teilweise bereits seit einiger Zeit gemeinsam aktiv oder haben sich gerade erst gefunden. Das Kriterium der Dauer des Gruppenprozesses ist sinnvoll, da sie die Motivation der Gruppe abbildet, miteinander leben zu wollen. Je länger eine Gruppe bereits aktiv ist, desto besser.

Satzung bzw. Ordnung

Für das Gelingen eines Gemeinschaftsprojekts ist es wichtig, dass eine Gruppe sich selbst ein Regularium erstellt hat, wie sie gemeinsam leben und vor allem entscheiden möchte.

Kriterium kann sein, ob eine Gruppe sich eine solche Satzung gegeben hat und wie diese ausgestaltet ist.

Nutzung Gemeinschaftsflächen

Je öffentlicher die Flächen, desto wichtiger wird das Kriterium wie Gruppen ihren Gemeinschaftsraum bespielen wollen. Ein Parameter zur Bewertung kann die potenzielle Strahlkraft in das Quartier sein: je nachdem wie die Flächen ausgestaltet sind, kann eine Gruppe vernetzende Aktivatorin für die Nachbarschaft werden.

Gruppenzusammensetzung

Wie anfangs erwähnt gibt es verschiedene Ausrichtungen, die Gruppen einnehmen können – es gibt die, die sich auf das „Wohnen im Alter“ beschränken und andere, die sich explizit generationenübergreifend verstehen. Um nur ein Beispiel zu nennen wie „Gruppenzusammensetzung“ zum Charakteristikum eines Gemeinschaftsprojekts und interessantem Kriterium für die Auswahl werden kann.

Mietverträge

Einzelmietverträge + Verein

Für diese privaten Wohnungen werden Einzelmietverträge mit den jeweiligen Gruppenmitgliedern geschlossen, die die Wohnung beziehen. Durch den Kooperationsvertrag wird auch die sonstige Beziehung zwischen Verein und Vermieter*in geregelt.

Eine Hausgemeinschaft umfasst die individuellen Wohnungen der Mitglieder sowie Gemeinschaftsflächen, die von allen genutzt werden.

Alle Bewohner*innen der Hausgemeinschaft sind Mitglieder in einem Verein, der eigens für die Hausgemeinschaft gegründet wurde. Dieser Verein mietet die Gemeinschaftsflächen an und schließt einen Kooperationsvertrag mit dem/r Vermieter*in ab, der die Menge der individuellen Wohnungen bestimmt, die zu der Hausgemeinschaft gehören.

Kooperationsvertrag für Hausgemeinschaften

Bei der Umsetzung von Hausgemeinschaften ist ein Kooperationsvertrag zwischen Wohnungsbaunternehmen und Gruppe notwendig, da hier die Absprachen zwischen Hausgemeinschaft und Vermieter*in festgehalten werden, die es für ein längerfristiges Bestehen des Wohnprojekts benötigt. Die hier aufgeführten Sachverhalte sollten in diesem Kooperationsvertrag geregelt werden.

Mietsache	Nachbelegung	Dauer	Sonstiges
<p>In der Kooperationsvereinbarung sollte festgeschrieben sein, welche (Gemeinschafts-) Flächen durch den Verein genutzt werden.</p> <p>Außerdem ist an dieser Stelle festzuhalten, welche Wohnungen den Vereinsmitgliedern durch Einzelmietverträge zur Verfügung gestellt werden.</p>	<p>Die Nachbelegung von freierwerdenden Wohnungen kann z.B. mit einer Vorschlagsfrist von zwei Monaten geregelt werden. Ein neues Mitglied muss dem Verein beitreten.</p> <p>Wenn die Gruppe innerhalb der Frist keine Person vorschlägt (die die Bonitätsprüfung besteht) kann die Wohnung außerhalb des Vereins vergeben werden.</p>	<p>In der Kooperationsvereinbarung sollte die Dauer des Vertrages festgelegt werden, sowie eine Kündigungsfrist durch beide Seiten.</p>	<p>Je nachdem, was zwischen Gruppe und Vermieter*in vereinbart wurde, können hier weitere Punkte festgehalten werden, wie z.B. die Höhe des Mietpreises.</p>

HAUSGEMEIN- SCHAFT IN DER MENDELSTRASSE

Das landeseigene Wohnungsunternehmen GESOBAU realisierte 2016 - 2018 ein großes Neubauprojekt in der Mendelstraße 6-22 in Pankow. Insgesamt entstanden 351 Mietwohnungen mit rund einem Drittel der Wohnungen für Wohnungssuchende mit einem Wohnberechtigungsschein. Eine Besonderheit dieses Vorhabens ist, dass in einem Aufgang der Mendelstraße eine Hausgemeinschaft integriert wurde.

Schon lange war die „Gruppe 13. März e.V.“ auf der Suche nach einem passenden, vor allem gut erschlossenen Standort für ihr gemeinschaftliches Wohnprojekt. Sie bestand aus einer Gruppe von Interessierten, die als Kerngruppe am 13. März 2012 die Beratungsstelle der Netzwerkagentur Generationen-Wohnen aufsuchte, um sich über die Möglichkeiten gemeinschaftlich zur Miete zu wohnen, beraten zu lassen. Die Netzwerkagentur organisierte daraufhin erste Gespräche zwischen der Kern-

gruppe und der GESOBAU, die das Angebot unterbreitete, einen Aufgang im Neubauprojekt Mendelstraße für ein solches Wohnprojekt zur Verfügung zu stellen.

Ein wichtiger Meilenstein für die Realisierung war der Abschluss einer Kooperationsvereinbarung zwischen der Netzwerkagentur und GESOBAU im Frühjahr 2014, in der die Größe des Projektes, der Zeitplan sowie die Beteiligungsmöglichkeiten festgehalten wurden.

Im Verlauf des Jahres fanden weitere Treffen und Abstimmungen zwischen der GESOBAU, Vertretern der Gruppe 13. März und der Netzwerkagentur statt und zum März 2015 konnte die Gruppe der GESOBAU eine Wohnungsliste mit den gewünschten Wohnungsgrößen für die geplante Hausgemeinschaft vorlegen, die dem Generalübernehmer übergeben wurde.



Abb. 7 | Ein Teil der Gruppe aus der Mendelstraße

Gruppenorganisation

Zusätzlich zur Kerngruppe, Gruppe 13. März, wurden weitere Interessenten für das Gemeinschaftswohnprojekt gesucht. Mittlerweile interessierten sich nur noch wenige aus der Kerngruppe 13. März für das Wohnen in Pankow. Über den Wohntisch Pankow, gefördert durch die Netzwerkagentur, wurden weitere Interessenten gefunden. Die nun wachsende Wohnprojektgruppe für die Mendelstraße vereinbarte monatliche Pflichttreffen und zusätzlich monatliche „Kürtreffen“. Zu den Pflichttreffen wurde formal mit Tagesordnung und Protokoll eingeladen. Diese Treffen dienten auch dazu die formalen Dinge bis zum Einzug in die Mendelstraße zu besprechen. Die „Kürtreffen“ sollten vorrangig dem Kennenlernen und der Verabredung gemeinsamer Ziele dienen.

Außerdem hatte die neue Gruppe den Verein „Wohnen in Gemeinschaft Mendelstraße e.V.“ gegründet, um als juristische Person agieren zu können. Die einzelnen Parteien, die Wohnungen in der Hausgemeinschaft beziehen wollten, mussten demnach dem Verein beitreten.

Vermietung und Kooperationsvertrag

Mit den einzelnen Parteien der Hausgemeinschaft wurde jeweils ein Einzelmietvertrag über die Anmietung einer Wohnung im Aufgang geschlossen. Ein wesentlicher Punkt in den Abstimmungen zwischen den Vertretern der GESOBAU und der Projektgruppe war die Übernahme einer Gemeinschafts-



Abb. 8 | Das Neubauprojekt in der Mendelstraße mit der Hausgemeinschaft und dazugehöriger Terrasse

wohnung im Erdgeschoss des Aufgangs, die als Gemeinschaftsraum verwendet werden sollte. Die Anmietung wurde über den Verein getätigt.

Durch einen zusätzlichen Kooperationsvertrag zwischen GESOBAU und dem Verein wurden wichtige Punkte geregelt, die das Verhältnis zwischen Gruppe und Vermieterin regeln und so auch zukünftig das Bestehen der Hausgemeinschaft sichern.

- Es wird die Mietsache definiert. Es wird die Vermietung der Gemeinschaftswohnung an den Verein festgelegt und dass die Mietverträge für die darüberliegenden Einzelwohnungen mit den Mitgliedern des Vereins einzeln getroffen werden.
- Es wird ein Rahmen für die Miethöhe der Wohnungen bestimmt.
- Weiter wird geregelt, wie mit wieder freierwerdenden Wohnungen umzugehen ist. Der Gruppe wird ein zweimonatiges Vorschlagsrecht zuteil. Wenn die Gruppe inner-

halb dieses Zeitraums kein neues Mitglied gefunden hat, kann die Wohnung durch die GESOBAU an eine Person vermietet werden, die nicht Teil des Vereins ist.

Das Leben in der Wohngruppe heute

Am 2. Juli 2018 fehlten noch zwei Mietparteien. Die Netzwerkagentur übernahm für die Wohnprojektgruppe die Interessentensuche unter ihren Newsletterempfängern. Die zusätzlichen Interessierten wurden von der Wohnprojektgruppe in persönlichen Gesprächen ausgewählt.

Seit Januar 2019 wohnt die Gruppe in einem Aufgang der Mendelstraße. Ein Teil der Gruppe trifft sich seitdem morgens zum Frühstück in der Gemeinschaftswohnung und auch zu sonstigen Tageszeiten ist die Wohnung belebt. Durch die Lage der gemeinschaftlich genutzten Wohnung im Erdgeschoss, umfasst sie einen Außenbereich, der

ebenfalls durch die Gruppe genutzt werden kann. Das hat zum Vorteil, dass die Gemeinschaftswohnung sich nach außen öffnet und auch auf dem Weg zur Wohnung durch die Gruppenmitglieder passiert werden kann.

Die neue Wohnform innerhalb der Projektgruppe wird von allen 12 Bewohnern des Projektes geschätzt. Zwei Mitglieder des Vereins engagieren sich im Mieterbeirat für die gesamte Wohnanlage.

Wir wünschen der Gruppe weiterhin eine gute Zeit in ihrer Hausgemeinschaft, die die GESOBAU und die Netzwerkagentur möglich gemacht hat.

VIER FRAGEN AN DIE GESOBAU

Viktoria Rein von der GESOBAU hat die Hausgemeinschaft in der Mendelstraße in die Umsetzung geführt und sie gemeinsam mit der Netzwerkagentur GenerationenWohnen auf diesem Weg begleitet. Wir haben sie gefragt, wie sie den Prozess erlebt hat und wie es nun weitergeht.



Abb. 9 | Viktoria Rein von der GESOBAU im Gespräch mit der Hausgemeinschaft in der Mendelstraße

Welchen Mehrwert kann das gemeinschaftliche Wohnen ausmachen?

Der Bedarf an neuen Wohnformen wird in Berlin immer präsenter, so auch die Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen. Insbesondere Senior*innen und Alleinerziehende suchen verstärkt Kontakt zu anderen Mieter*innen, es sind aber auch Familien mit Kindern oder Alleinstehende. Das hat einen guten Grund, denn das Wohnen in einer Gemeinschaft verspricht mehr Lebensqualität. Sehr oft erhalten wir von Mieter*innen die Rückmeldung, dass gerade die gegenseitige Unterstützung eine zentrale Rolle in den Wohngruppen darstellt. So haben beispielsweise Senior*innen Dank der besonderen Wohnform die Möglichkeit, länger in den eigenen vier Wänden zu verbleiben.

Vom Einfluss der Wohngruppe können auch Wohnungsbaugesellschaften profitieren, denn die Bewohner*innen übernehmen viel Verantwortung und zeigen großes Engagement. Beispielsweise haben sich mehrere Mitglieder

der Wohngruppe in der Mendelstraße als Mieterbeirat aufstellen lassen und vertreten nun auch die Interessen aller Mieter*innen vor Ort. Uns erreichten zum Beispiel auch Nachrichten, gern bei Themen wie Urban Gardening mitzuhelfen zu wollen. Nicht unerwähnt wollen wir auch den gepflegten Umgang mit der Wohnanlage lassen. Insgesamt haben wir den Eindruck, dass Mitglieder einer Wohngruppe sehr aufgeschlossen sind, auch anderen Bewohner*innen gegenüber und damit zu einem guten Miteinander in der Nachbarschaft beitragen.

Wie haben Sie den Prozess erlebt, den Sie mit der Gruppe durchlaufen haben?

Von Beginn an bestand bei potenziellen Mieter*innen großes Interesse am gemeinschaftlichen Wohnen – das hat uns sehr gefreut. Die GESOBAU hat sich dann entschieden, für ihre erste Wohngruppe das Neubauprojekt in der Mendelstraße zur Verfügung zu stellen – damals befanden wir uns mit dem Projekt noch in der Planungsphase und konnten somit die Wünsche der Wohngruppe

weitestgehend mitberücksichtigen. Es galt jedoch einige Herausforderungen zu bewältigen: So gab es einzelne Mitglieder der

potenziellen Wohngruppe, die während des circa dreijährigen Planungs- und Bauprozesses mit der Zeit ausgeschieden waren. Es musste also eine neue Wohngruppe gebildet werden. Obwohl sich das Neubauhvorhaben zu diesem Zeitpunkt bereits in der Bauausführung

befand und eine Mitgestaltung am Neubau nicht mehr realisierbar war, hat sich nach der ersten gemeinsamen Besichtigung des Rohbaus erfreulicherweise eine neue Wohngruppe herauskristallisiert, die Verbindlichkeit schaffen wollte, einen Verein gründete und eine Kooperationsvereinbarung mit der GESOBAU schloss. Die Erarbeitung eines Prozessablaufs mitten im Geschehen war zwar mit viel Zeit verbunden, jedoch haben wir durch den Austausch mit der Wohngruppe und die zahlreichen internen Abstimmungen neue Erkenntnisse gewinnen können, um den Prozess für weitere Projekte zu optimieren.

Haben Sie noch heute Kontakt zu der Gruppe, und können die Entwicklung des Projekts beschreiben?

Ja, der Kontakt zu der Wohngruppe in der Mendelstraße besteht weiterhin, vornehmlich aber durch den Mieterbeirat, der auch Mitglieder der Wohngruppe umfasst. Mit großem Engagement finden alle zwei Monate Abstimmungsrunden statt, bei denen aktuelle Themen be-

sprochen werden. Fällt zum Beispiel ein Fahrstuhl aus, suchen wir gemeinsam nach einer schnellen Zwischenlösung. So haben wir zuletzt beispielsweise einen Tragedienst beauftragt und fest mit eingebunden.

Planen Sie weitere Wohnprojekte? Und wenn ja, was möchten Sie nun anders machen?

Ein weiteres gemeinschaftliches Wohnprojekt planen wir aktuell in der Mühlenstraße in Berlin-Pankow. Der Neubau ist eines unserer Urban-Living-Projekte, bei dem sogenannte Shared Facilities im Vordergrund stehen. In der Wohnanlage entstehen unter anderem ein Gemeinschaftsraum, Gartenflächen für gemeinschaftliches Gärtnern und Co-working-Spaces. Für dieses Projekt gibt es bereits Wohngruppen-Interessierte, mit denen wir im Austausch stehen. Anders als in der Mendelstraße binden wir die Wohngruppe allerdings nicht in die Planungsphase ein.

Die Erfahrungen haben gezeigt, dass während der Planungs- und Bauphase ein Wechsel der Mitglieder nicht unwahrscheinlich ist. Aus diesem Grund halten wir den derzeitigen Ansatz der Netzwerkagentur GenerationenWohnen für sinnvoll: Umfragen unter Personen, die sich für Wohngruppen interessieren. So kann der allgemeine Bedarf gemeinschaftlichen Wohnens ermittelt werden und später in den Neubauhvorhaben Anwendung finden.

Des Weiteren haben wir gemeinsam mit der Netzwerkagentur einen Prozess und einen Zeitplan im Vorfeld erarbeitet sowie die ersten Rahmenbedingungen wie Fläche, Konditionen und Größe der Wohn-

gruppe definiert. Anhand dessen kann die Wohngruppe nun in die Konzept-erarbeitung gehen. Anschließend sollen erste Verbindlichkeiten geschaffen werden mit dem Ziel, ein weiteres gemeinschaftliches Wohnprojekt in die Tat umzusetzen.

„Vom Einfluss der Wohngruppe können auch Wohnungsbaugesellschaften profitieren, denn die Bewohner*innen übernehmen viel Verantwortung und zeigen großes Engagement.“

HAUSGEMEINSCHAFT IN DER USEDOMER- / WATTSTRASSE

Das Projekt in der Usedomer- Ecke Wattstraße wurde 2018 durch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft degewo fertiggestellt. Das Gesamtprojekt umfasst 120 Wohnungen, von denen die Gruppe „In Freundschaft wohnen e.V.“ derzeit sechs Wohneinheiten angemietet hat.

Entstehung des Projekts

Die Gruppe, die heute als Hausgemeinschaft in dem Projekt wohnt und vor allem Frauen über 60 Jahre umfasst, war mit dem Wunsch, gemeinschaftlich zu

wohnen auf die degewo zugegangen. Mit Unterstützung der damaligen Bau-senatorin Katrin Lompscher, der Netzwerkagentur und den Zuständigen der degewo konnten sie schließlich einen Prozess für das zukünftige gemeinschaftliche Wohnen in der Usedomer-/ Wattstraße beginnen. Vier Jahre vor Einzug war es den Gruppenmitgliedern möglich als Erste zu entscheiden, welche Wohneinheiten sie in dem Neubauprojekt beziehen würden. Durch die verschiedenen Wohnansprüche sind die einzelnen Wohneinheiten über das Gesamtprojekt und drei verschiedene Aufgänge verteilt.

Vermietung

Die einzelnen Parteien der Gruppe haben jeweils Einzelmietverträge mit der degewo abgeschlossen und außerdem einen Verein gegründet. Als juristische Person konnte der Verein einen Kooperationsvertrag mit der degewo abschließen, in dem der Wohnflächenanspruch der Gruppe festgelegt ist und die Nachbelegung bei Auszug oder Austritt geregelt wird.



Abb. 10 | Treffen in der Hausgemeinschaft

Gemeinschaft

Der Wunsch für zusätzliche Gemeinschaftsflächen wurde im Lauf des Prozesses von Vermieter*innenseite leider abgesagt. Als Kompromiss wurde schließlich ein Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung gestellt und die intensive Grünflächen-nutzung im Hof wurde in Kooperative mit dem Wohnungsbauunternehmen ermöglicht.

Die Gruppe hat hier als Aktivator für die gesamte Nachbarschaft gewirkt. Mit der Gruppe „Happy Hochbeete“ haben sie die gemeinschaftliche Nutzung der Grünflächen initiiert und die Vernetzung zwischen den anderen Bewohner*innen vorangetrieben. „Mittlerweile haben sich die Jüngerer in den Häusern, die wegen Familie und Beruf vielleicht nicht so viel Zeit haben wie wir, über unsere Aktionen kennengelernt. Die Nachbarschaft funktioniert jetzt im Grunde als Selbstläufer - auch ohne uns - und wir als Gruppe stehen noch vor allem als „respektable Instanz“ hinter allem.“ so Bärbel Kressin, Bewohnerin der Hausgemeinschaft.

Heute steht in der Nachbarschaft zusätzlich ein ehemaliges Waschhaus zur Verfügung, das die degewo an die



Abb. 11 | Treffen in der Hausgemeinschaft

nahegelegene Ev. Versöhnungsgemeinde vermietet. Die innere Gestaltung erinnert noch an die einstige Nutzung des Gebäudes. Das Waschhaus wird durch die Gruppe heute als Gemeinschaftsraum genutzt. Zusammen mit den Akteur*innen der Gemeinde organisieren sie Veranstaltungen für die gesamte Nachbarschaft.

Die Hausgemeinschaft in der Uesdomer- /Wattstraße verdeutlicht auf besondere Weise, wie ein gemeinschaftliches Wohnprojekt als Aktivator in einem Neubauvorhaben wirken kann.

Als Initiator*innen von gemeinschaftlichen Aktionen, die offen für die weiteren Bewohner*innen sind, vernetzen sie die Menschen miteinander. Nicht nur in sozialer Hinsicht ist die Schaffung von Nachbarschaft auf diese Weise ein Vorteil - mit einer möglichen „Aneignung“ des Wohnumfelds, wie es hier durch die Hochbeete geschieht, wächst die Identifikation der Bewohner*innen mit ihrem Umfeld, was sich in der Regel positiv auf die Instandhaltung von Grünflächen und Gebäuden auswirkt.

DIE PLANUNG UND VERMIETUNG VON CLUSTER-WOHNUNGEN

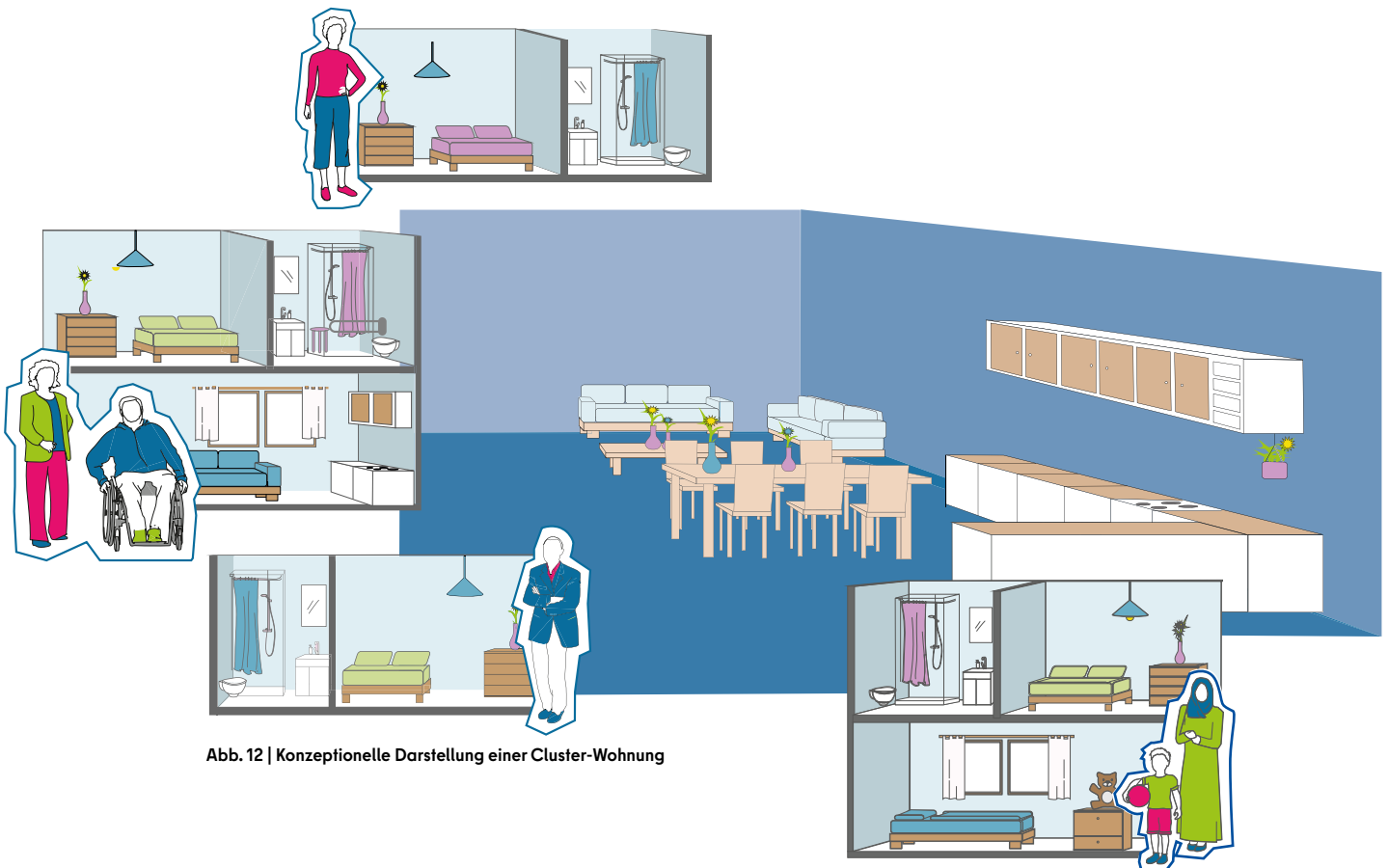


Abb. 12 | Konzeptionelle Darstellung einer Cluster-Wohnung

Das Leben in einer Cluster-Wohnung bedeutet die Gleichzeitigkeit von Gemeinschaftsleben und der Führung eines eigenen kleinen Haushalts - alles innerhalb einer Wohnung.

Cluster-Wohnungen entstehen in den letzten Jahren immer häufiger, sind jedoch noch keine oft erprobte Wohnform. Das besondere an Cluster-Wohnungen ist, dass die Wohn(zimmer)flächen von mehreren Haushalten zusammengelegt werden. Durch die Zusammenlegung und die gemeinschaftliche Nutzung entsteht eine Fläche von besonderer

Qualität, die mehr Möglichkeiten bietet als eine konventionelle Wohnung. Die Nutzräume, wie Schlafzimmer, Badezimmer und ggf. eine kleine Teeküche, bleiben in Form von kleinen unabhängigen Wohneinheiten privat, sodass neben dem Leben in der Gemeinschaft ein eigener kleiner Haushalt geführt werden kann.

Die Idee der Cluster-Wohnung wird von Architekt*innen und Planenden oft missinterpretiert, sodass Wohnungen entstehen, deren Gemeinschaftsflächen zu verbindenden Fluren verkommen, die kaum Aufenthaltsqualität bieten. Im Folgenden sollen daher die räumlichen Ansprüche von Cluster-Wohnungen erläutert werden. Als Referenz dienen die Umfrageergebnisse, die Arbeit der Netzwerkagentur und die BBSR-geförderte Forschung der FHP/HTW Berlin (Prytula et al., 2019), auf der auch die gesonderte Broschüre der Netzwerkagentur „Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster“ basiert (s. STATTBAU, 2019).

Die Größe der Gruppe/Wohnung

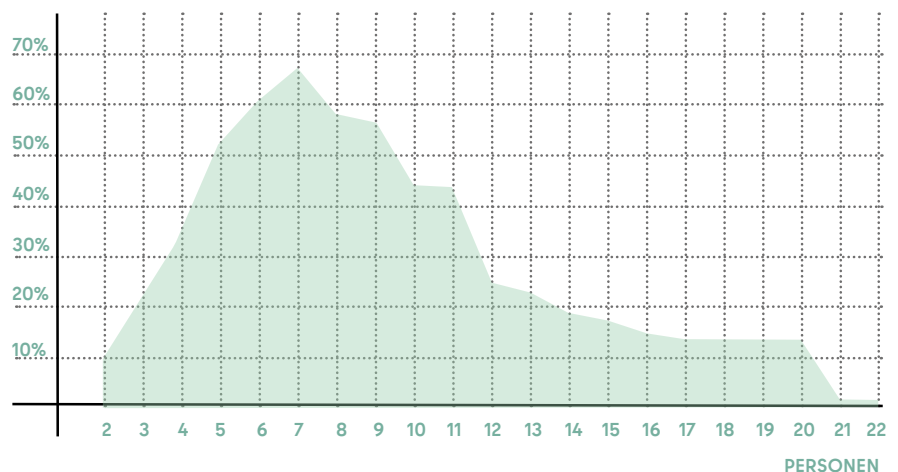
Die Anzahl von Bewohner*innen einer Cluster-Wohnung hängt von ökonomischen und baulichen Voraussetzungen ab, ist aber bedeutend für den Charakter der Wohnung und sollte daher gut durchdacht werden. Die untersuchten Projekte der Studie von FH Potsdam und HTW Berlin umfassen eine durchschnittliche Anzahl von 7 bis 10 Personen in einer Wohnung.

Diese Tendenz kann auch in den Umfrageergebnissen wiedererkannt werden. Die folgende Grafik verbildlicht die angestrebte Gruppengröße, die die Teilnehmenden der Umfrage als Idealgröße angegeben haben. Die Angaben konnten nach dem Prinzip „von...bis...“ Personen gemacht werden. Die Kurve zeigt einen deutlichen Schwerpunkt ab fünf bis elf Gruppenmitgliedern, wobei eine Gruppengröße von sieben Personen am meisten Anspruch findet.

Wenn eine Cluster-Wohnung geplant wird, sollten die untenstehenden Faktoren bedacht werden, die zusammfassend dafür sprechen die Wohnungen nicht für zu kleine Gruppen zu dimensionieren - auch wenn große Gruppen die Konsensfindung erschweren mögen.

Wie viele Personen sollen die Gruppe umfassen?

ART DER FRAGE: VON... BIS...



Flexibilität

Die Untersuchungen der FHP/HTW Berlin kommen zu dem Ergebnis, dass größere Gruppen eine größere Flexibilität für das Zusammenleben bedeuten. Je mehr Parteien zusammenleben, desto belastbarer ist die Gruppe in Bezug auf das individuelle Auskommen miteinander. Dies betrifft insbesondere Modelle in denen z.B. Studierende mit Menschen mit Betreuungsbedarf zusammenleben sollen.

Mehr Fläche

Wie einleitend beschrieben, ist für eine Cluster-Wohnung entscheidend, dass die Gemeinschaftsfläche von besonderer Qualität ist. Sie sollte nicht zu klein ausfallen und wenn möglich, in verschiedene Aktivitätszonen geteilt werden, sodass gleichzeitig unterschiedliche Aktivitäten ausgeübt werden können. Je mehr Wohneinheiten sich eine Gemeinschaftsfläche teilen, desto größer kann diese werden.

Kosten-Nutzen

Aus Sicht der Projektentwicklung ist der Aufwand bei der Entwicklung einer Cluster-Wohnung erst lohnend, wenn eine relativ große Gruppengröße angestrebt wird, wie die Ergebnisse der Forschung von FHP/HTW Berlin aufweisen.

Verteilung

Und noch einen Vorteil gibt es für die größeren Gruppen: Wenn eine Cluster-Wohnung an eine GbR vermietet wird, können zusätzlich aufkommende Kosten bei eventuellem Mietausfall eine/r Mitbewohner*in auf mehrere Schultern verteilt werden.

Überlegungen zur Gruppengröße

Die privaten Wohneinheiten

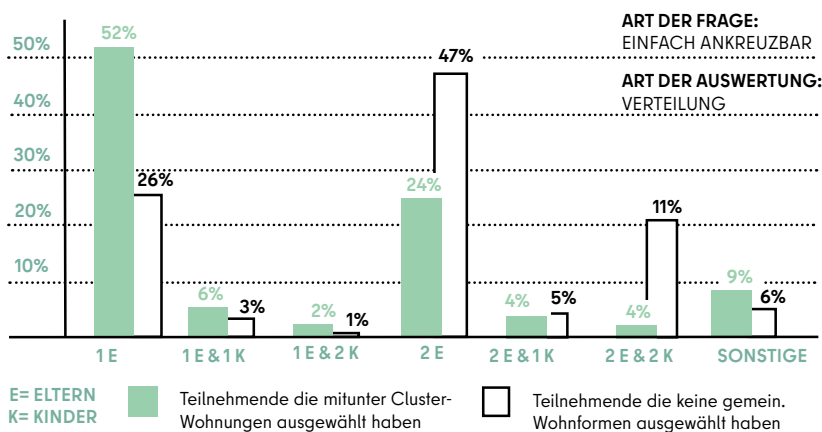
Die privaten Wohneinheiten einer Cluster-Wohnung müssen mindestens über Schlafzimmer und Badezimmer verfügen. Außerdem gibt es in den meisten Projekten kleine Teeküchen in den privaten Wohneinheiten, sodass die Bewohner*innen einen eigenen kleinen Haushalt innerhalb ihres privaten Rückzugstraums führen können. Wenn die Wohneinheiten anhand von Einzelmietverträgen vermietet wer-

den sollen, müssen die Wohneinheiten mindestens über den Anschluss für eine Küche verfügen, um als abgeschlossene Wohneinheit zu gelten.

Bei Mietwohnungsbau ist es oft nicht möglich langwierige Beteiligungsprozesse durchzuführen, durch die klar wird, wie sich eine Gruppe zusammensetzt und was sie für Ansprüche hat. Die erhobenen Daten aus der Umfrage liefern

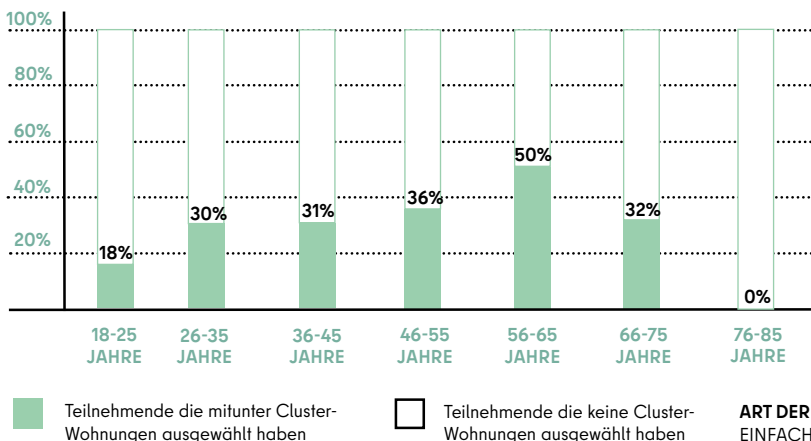
Anhaltspunkte dazu in welcher Größe die privaten Wohneinheiten angesetzt werden können. Da die Konzeption der privaten Wohneinheiten die Lebenssituation derer widerspiegeln muss, die später in ihnen leben werden, sollen hier relevante demographische Ergebnisse der Umfrage aufgezeigt werden, um mehr über die potenziellen Bewohner*innen von Cluster-Wohnungen zu lernen.

Interesse in den verschiedenen Haushalten



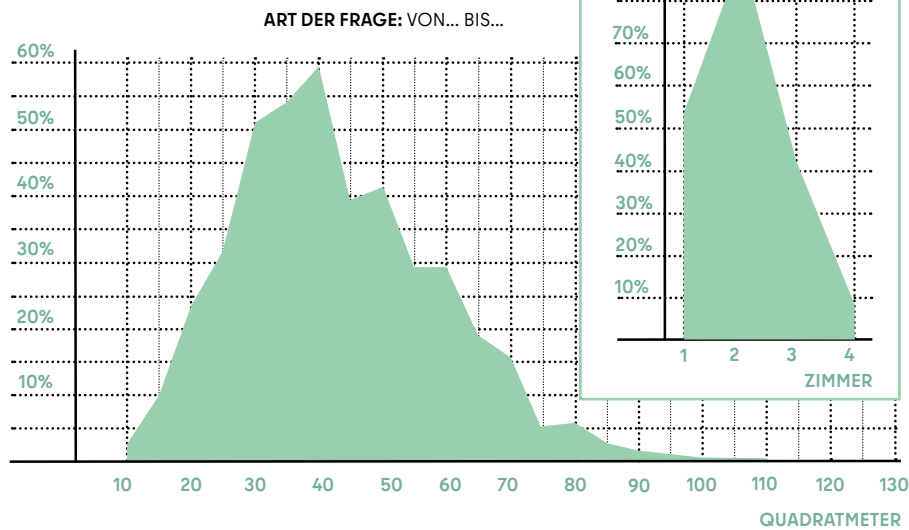
In der nebenstehenden Grafik sind in Grün die Haushaltsgrößen derjenigen beschrieben, die mitunter ausgewählt haben in Cluster-Wohnungen leben zu wollen. Die Alleinstehenden stellen mit 52% die größte Nachfrage, Haushalte mit zwei Erwachsenen bilden mit 24% die deutlich darunterliegende zweitstärkste Partei. Als drittstärkste Gruppe sind die Alleinerziehenden mit einem Kind vertreten. Um die Ergebnisse in Relation setzen zu können, bilden die weißen Balken die Angaben derjenigen ab, die keine gemeinschaftlichen Wohnformen ausgewählt haben.

Interesse in den verschiedenen Altersgruppen



Wie bereits im ersten Teil der Broschüre beschrieben, sind Cluster-Wohnungen insbesondere bei Personen zwischen 56 und 65 Jahren beliebt - 50% dieser Altersgruppe hat angegeben, dass sie Interesse an der Wohnform haben. Jedoch auch von den anderen Altersgruppen zwischen 26 und 75 Jahren haben jeweils ca. 30% mitunter Cluster-Wohnungen als angestrebte Wohnform ausgewählt.

Wie viele Quadratmeter soll Ihre private Wohneinheit umfassen?



...und Zimmer?

Die Teilnehmer*innen der Umfrage konnten angeben, wie viele Zimmer ihre private Wohneinheit innerhalb der Cluster-Wohnung umfassen soll („von...bis...“ - Prinzip). Die Kurve zeigt entsprechend, dass die Meisten angegeben haben, ein bis zwei Zimmer privat bewohnen zu wollen.

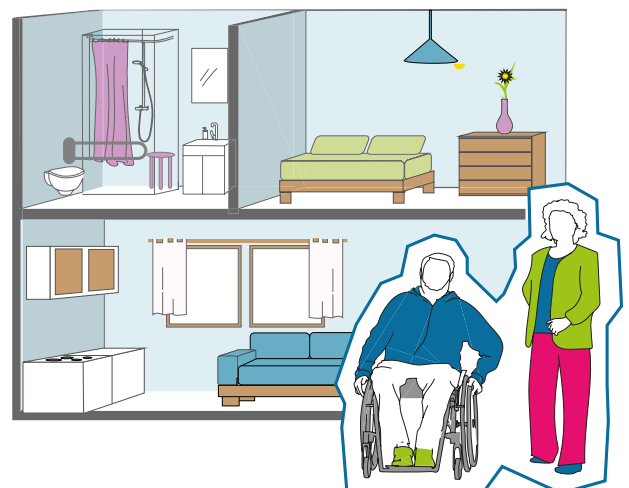
Die gewünschten Quadratmeterzahlen belaufen sich im größten Teil auf 30-40 m², was den Ansprüchen der Alleinstehenden mit ein bis zwei Zimmern gleichzusetzen ist.

Was bedeutet das für die Planung?

In Cluster-Wohnungen leben die Mitbewohner*innen sehr viel näher beieinander als in einer Hausgemeinschaft. Insofern liegt die Vermutung nahe, dass sich die Gruppen homogener zusammensetzen und viele Gemeinsamkeiten teilen. In der Umfrage wurde beispielsweise oftmals angegeben, dass eine Cluster-Wohnung mit dem Charakteristikum „Wohnen im Alter“ gewünscht sei.

Die Schere zwischen Ein- und Zweipersonenhaushalten, die sich für das Leben in der Cluster-Wohnung interessieren, geht hier weiter auseinander als in den Angaben für Hausgemeinschaften: Es sind weitaus mehr Alleinstehende und Alleinerziehende, die das Modell attraktiv finden.

Während in der Konzeption von Hausgemeinschaften ein guter Mix mit stärkerem Bedacht von Einpersonenhaushalten empfohlen wurde, liegt es bei den Cluster-Wohnungen näher, sich auf 1-2 Zimmer Wohneinheiten zu konzentrieren.



Gemeinschaftsräume

Wie bereits beschrieben, ist die Qualität der Gemeinschaftsflächen innerhalb der Cluster-Wohnungen von großer Bedeutung und darf nicht vernachlässigt werden.

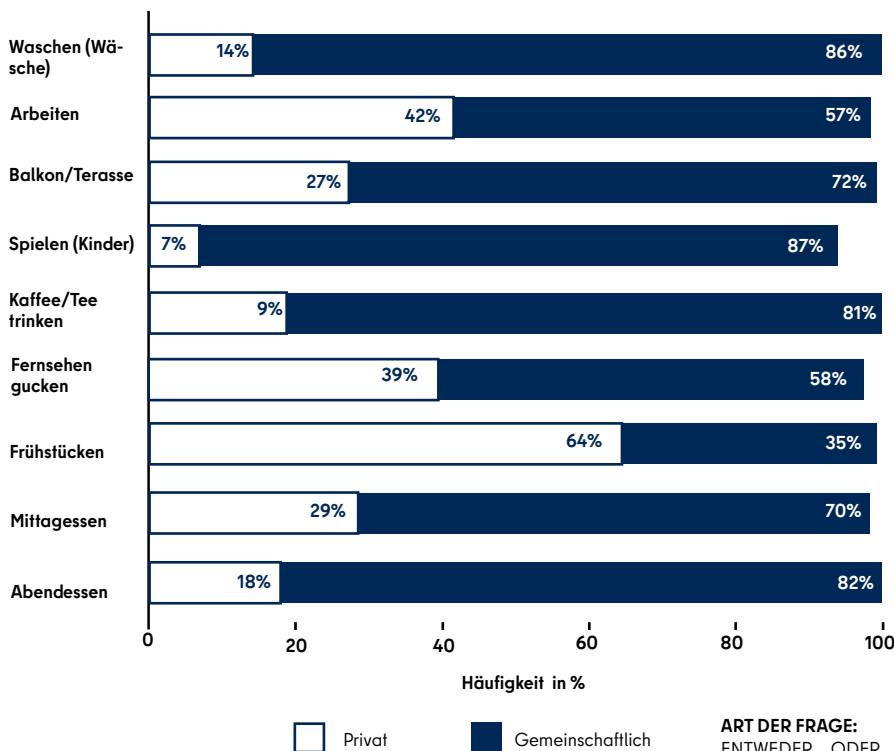
Neben der Frage nach der Größe der Gemeinschaftsflächen, ist es sinnvoll verschiedene Zonen zu schaffen, sodass die einzelnen Bewohner*innen unterschiedliche Aktivitäten gleichzeitig durchführen können, ohne sich dabei gegenseitig zu stören. Diese verschiedenen Zonen sollten mit Blick auf die Beleuchtung unabhängig voneinander geschaltet werden können.

Es ist genügend Stauraum in den Gemeinschaftsflächen einzuplanen, zum einen, um Konflikte vorzubeugen, zum anderen aber auch, um es möglich zu machen, Geräte, wie Waschmaschinen u.ä. zu teilen. Denn neben sozialen Faktoren einer gemeinschaftlichen Wohnform liegt vielen daran, nicht alles individuell zu besitzen, sondern stattdessen zu teilen.

In der folgenden Grafik wird dargestellt welche Nutzungen die Teilnehmer*innen der Umfrage in ihren privaten Wohneinheiten ausüben möchten und welche in der geteilten Gemeinschaftsfläche ihrer Cluster-Wohnung. Davon lassen sich Erkenntnisse für die Ausgestaltung der Privat- und Gemeinschaftsräume ableiten.

Die Angaben, dass die großen Mahlzeiten eher im Gemeinschaftlichen stattfinden sollen, weist auf die Notwendigkeit einer großen gemeinschaftlichen Küche und eines Essbereichs hin, die sowieso Teil einer Cluster-Wohnung sein sollten. Die Tätigkeit, die demnach am ehesten in den eigenen Privaträumen stattfinden soll, ist das Frühstück. Eine kleine Teeküche in den privaten Wohneinheiten ist dafür von Vorteil. Auch das Arbeiten verrichten viele Teilnehmer*innen am liebsten im Privatbereich.

Bitte wählen Sie aus, was für Nutzungen Sie lieber in ihrem privaten und welche im gemeinschaftlichen Raum ausüben würden.



Mietverträge für Cluster-Wohnungen

Cluster-Wohnungen sind besondere Wohnformen, bei denen es nicht ganz einfach ist zu definieren, was nun als „Haushalt“ bezeichnet werden kann: ist es die private Wohneinheit, sodass eine Cluster-Wohnung aus vielen kleinen Haushalten besteht? Oder ist die gesamte Wohnung ein Haushalt, wie es im Kontext einer WG der Fall ist?

Ein entscheidender Punkt in der Definition dessen ist die Ausstattung der kleinen Wohneinheiten mit einem Küchenanschluss. Wenn eine Wohneinheit über einen Küchenanschluss verfügt, kann sie als abgeschlossener Haushalt bezeichnet werden und entsprechend mit eigenem Mietvertrag vermietet werden. Allgemein gibt es zwei Arten der Vermietungen, die bei Cluster-Wohnungen vor allem umgesetzt werden:

Einzelmietverträge und Kooperationsvereinbarung

Die Wohneinheiten können durch Einzelmietverträge an die jeweiligen Parteien einer Gruppe vermietet werden. In den Mietverträgen wird dann außerdem der Anteil der Gemeinschaftsfläche definiert, die der/die Mietende zusätzlich zu der privaten Wohneinheit anmietet.

Die Vorteile an dieser Form der Vermietung sind...

...dass es innerhalb der Gruppe keine Form der Hierarchie gibt

...dass das Wohnungsbauunternehmen einen klaren Überblick über diejenigen hat, die in der Wohnung leben

...dass einzelne Wohneinheiten innerhalb einer Cluster-Wohnung gefördert werden können.

Eine Mischung von privaten Einheiten für Menschen mit und ohne WBS innerhalb einer Cluster-Wohnung wird durch die Art der anteiligen Anrechnung der Gemeinschaftsfläche möglich.

Die gemeinschaftlich genutzte Fläche wird für den Abschluss der Einzelmietverträge aufgeteilt - jede Partei finanziert entsprechend einen Teil der Gesamtsumme, die für die Gemeinschaftsfläche anfällt.

Diese Anteile können entweder gleichmäßig auf die privaten Einheiten aufgeteilt werden oder in Relation zu der Größe der jeweilig privat bewohnten Einheiten. Kleine Einheiten würden demnach einen kleineren Anteil der

Gemeinschaftsfläche mitfinanzieren, als größere Einheiten. Je nachdem wie die Anteile an der Gemeinschaftsfläche den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet werden, können einzelne Einheiten also entsprechend der maximalen Gesamtanzahl von Quadratmetern für geförderte Wohnungen für WBS-Haushalte dimensioniert sein und dabei einen Anteil der Gemeinschaftsfläche mitfinanzieren. Wenn ein Mitglied aus der Wohnung ausziehen möchte, das eine geförderte Wohneinheit bewohnt, muss die/der Nachmieter*in auch über einen Wohnberechtigungsschein verfügen.

Wenn eine Cluster-Wohnung durch Einzelmietverträge vermietet wird, ist es notwendig eine zusätzliche Kooperationsvereinbarung mit der Gruppe abzuschließen. Die wichtigen Punkte, die in einer solchen Vereinbarung festgelegt werden müssen, entsprechen den Vereinbarungen für Hausgemeinschaften (siehe Kooperationsvertrag bei Hausgemeinschaften S. 33).

Mietvertrag mit GbR

Eine weitere Möglichkeit ist es, die gesamte Cluster-Wohnung an eine juristische Person zu vermieten. Dafür bietet sich zum Beispiel an, dass die Gruppe eine GbR gründet, die die gesamte Wohnung anmietet.

Die GbR muss am Ende jeden Monats die gesamte Miete einzahlen. Die Verteilung der Mietkosten innerhalb der Gruppe muss diese intern regeln. Das Mietausfallrisiko liegt ebenfalls bei der Gruppe. In diesem Fall bietet es sich an, die Vermietung an möglichst große Gruppen zu ermöglichen, sodass der Mietausfall von vielen Personen gleichzeitig getragen werden kann.

CLUSTER-WOHNUNG IM MÖCKERNKIEZ

Im Jahr 2018 wurde das neue Quartier am Gleisdreieck durch die Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen eG fertiggestellt. Die insgesamt 14 Wohnhäuser mit 471 Wohneinheiten wurden im Passivhausstandard realisiert. Die Freiflächen, wie Spielplätze und Gärten, werden von den Bewohnerinnen und Bewohnern gemeinschaftlich genutzt.

Im Erdgeschoss befinden sich Gemeinschaftsräume für das Quartier, wie das Kiezcafé Möca, das vom Möckernkiez e.V. betrieben wird.

Es wurden verschiedene Wohntypologien von ein- bis sieben-Zimmer-Wohnungen realisiert. Insgesamt gibt es sechs Cluster-Wohnungen, die jeweils ca. 180 m² groß sind.

Architektur

Die vier Privateinheiten pro Cluster-Wohnung umfassen entweder ein oder zwei Zimmer, sind ca. 24-32 m² groß und verfügen neben dem Badezimmer auch über eine Teeküche. Durch die unterschiedlichen Größen der Privateinheiten kann die Cluster-Wohnung auf verschiedene Lebensmodelle und finanzielle Möglichkeiten eingehen. Die Gemeinschaftsfläche umfließt die Privateinheiten und öffnet auf diese Weise verschiedene Zonen, die unterschiedlich bespielt werden können.

In zwei der sechs Cluster-Wohnungen, die im Möckernkiez entstanden sind, lebt die Gruppe „lebendig altern“, bestehend aus sieben Männern und Frauen über 60 Jahre. Die beiden Wohnungen liegen übereinander und wurden auf Wunsch der Gruppe mit einer innenliegenden Treppe miteinander verbunden, sodass eine größere Gruppe einziehen kann, die nun auf zwei Geschossen wohnt.

Jede/r der sieben Bewohner*innen bewohnt eine Wohneinheit. Die achte



Abb. 14 | Der Möckernkiez



Abb. 15 | Eine Cluster-Wohnung im Möckernkiez

Wohneinheit innerhalb der Wohnung wurde nicht vermietet und wird stattdessen als flexibles Gästezimmer genutzt.

Mietverhältnis

Die Wohngruppe „lebendig altern“ hat sich als GbR gegründet und einen gemeinsamen Mietvertrag mit der Genossenschaft abgeschlossen. Auf diese Weise kann die Gruppe bei Auszug von Mitgliedern die Nachfolge selbst bestimmen und die Mietkosten untereinander frei aufteilen. Für die Bewohner*innen bedeutet dies ein hohes Maß an Unabhängigkeit und Flexibilität, sie tragen aber auch das Mietausfallwagnis beim Auszug eines Gruppenmitglieds.

Für die Gruppe ist es sehr wichtig, dass eventuell neue Mitglieder mit Sorgfalt ausgewählt werden und auch wissen, worauf sie sich selbst einlassen. Deshalb lassen sie eine Person, die

überlegt dazuzuziehen, über mehrere Wochen probewohnen - ein Modell, das dadurch begünstigt wird, dass die GbR selbst die Kontrolle über die Vergabe von freien Wohneinheiten hat. Die Ge-

nossenschaft konnte gute Erfahrung mit der Vermietung der Cluster-Wohnungen machen. Umnutzungsstrategien, z.B. in konventionelle Wohnungen, waren daher nicht vonnöten.



Abb. 16 | Ein Grundriss einer Cluster-Wohnung im Möckernkiez

Dieser Artikel ist in seiner ursprünglichen Form in der Broschüre „Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster“, S.62-65 veröffentlicht, wurde aktualisiert und neu aufgelegt (s. STATTBAU, 2019).

CLUSTER-WOHNUNGEN GEMEINSCHAFTSWOHNEN IM WEDDING

Gemeinschaftswohnen im Wedding ist ein Projekt der Genossenschaft Am Ostseeplatz eG. Das Wohnhaus fällt durch seine besondere Lage, direkt am Bahndamm, nahe des S-Bahnhofs Wedding, auf. Für die Konstruktion des dreiteiligen Geschossbaus wurde weitestgehend Holz verwendet, was sich auch in der Fassade widerspiegelt. Im Erdgeschoss befinden sich eine Kita, eine Station der Obdachlosenhilfe sowie eine WG für Menschen mit Demenz.

In dem Neubau wurden fast ausschließlich Cluster-Wohnungen realisiert, bis auf wenige konventionelle Wohnungen im obersten Geschoss. So wurde das Pro-

jekt für das Programm „Experimenteller Geschosswohnungsbau in Berlin“ im Rahmen des Sondervermögens Infrastruktur der wachsenden Stadt (SIWA) ausgewählt und konnte finanzielle Förderung für insgesamt 47 Wohneinheiten für WBS-Berechtigte erhalten.

Die Architektur

Die Planung des Projekts schlug zu Beginn drei verschiedene Cluster-Wohnungstypen vor: mit drei, sechs und sieben Privateinheiten unterschiedlicher Größe. Dabei wurden in der größten Wohnung alle Wohneinheiten jeweils

als ein Zimmer mit Bad und Teeküche geplant, während in den anderen Cluster-Wohnungen unterschiedliche Wohneinheiten, von jeweils ein bis vier Zimmern, vorgesehen wurden. Von Anfang an galt jedoch für alle Grundrisse das Prinzip der Flexibilität, also die Möglichkeit einer Umstrukturierung der vorgeschlagenen Raumverteilungen, die Umfunktionierung von Wohneinheiten in Gemeinschaftsflächen bis hin zum Umbau der kompletten Cluster-Wohnung in konventionelle Wohnungen.

Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner konnten im Rahmen von Planungsworkshops die Einteilung ihrer



Abb. 17 | Das Projekt Gemeinschaftswohnen im Wedding

Wohnungen mitbestimmen und mussten sich so schon früh an das entstehende Projekt binden. Eine der Cluster-Wohnungen im Projekt wurde beispielsweise von drei Familien angemietet, die eine der zuvor vorgesehenen privaten Wohneinheiten zur Gemeinschaftsfläche umfunktionierten.

Die Workshops, die während der Planungs- und Bauphase regelmäßig stattfanden, ermöglichten es den Teilnehmenden sich außerdem untereinander kennenzulernen. Sie wurden ihren Interessen entsprechend zusammengebracht, sodass sie später Wohngruppen bilden konnten.

Mietverhältnis

Die Genossenschaft vermietet die Wohneinheiten durch Einzelmietverträge, gewährt den Wohngruppen aber gleichzeitig das Nachbelegungsrecht. Wenn also jemand auszieht, dürfen die Bewohnerinnen und Bewohner der Cluster-Wohnung bestimmen, wer neu dazukommen soll. Das Mietausfallwagnis wird dabei durch die Genossenschaft getragen.

Die Gemeinschaftsfläche wird anteilig zur Größe der Wohneinheiten berechnet: wer eine kleine Wohneinheit bewohnt, zahlt entsprechend weniger Quadratmeter der Gemeinschaftsfläche als diejenigen, die eine größere Einheit anmieten. So wird sichergestellt, dass die Wohneinheiten für WBS-Berechtigte die maximal zulässige Quadratmeterzahl nicht übersteigen.



Abb. 18 | die Terrassen und Gärten im Projekt Gemeinschaftswohnen im Wedding

Durch die Einzelmietvertragslösung können die Wohneinheiten außerdem als abgeschlossene Wohnungen vermietet werden und entsprechen so den Bedingungen der Förderbestimmungen für WBS-Berechtigte.

Ende 2018 wurde das Projekt bezogen und das gemeinschaftliche Leben geht seitdem über die Cluster-Wohnungen

hinaus: neben regelmäßigen gemeinsamen Abendessen gibt es zwei Bands und einen Chor. Ein Proberaum im Keller wird durch einen Verein bespielt, der durch Bewohner*innen gegründet wurde.

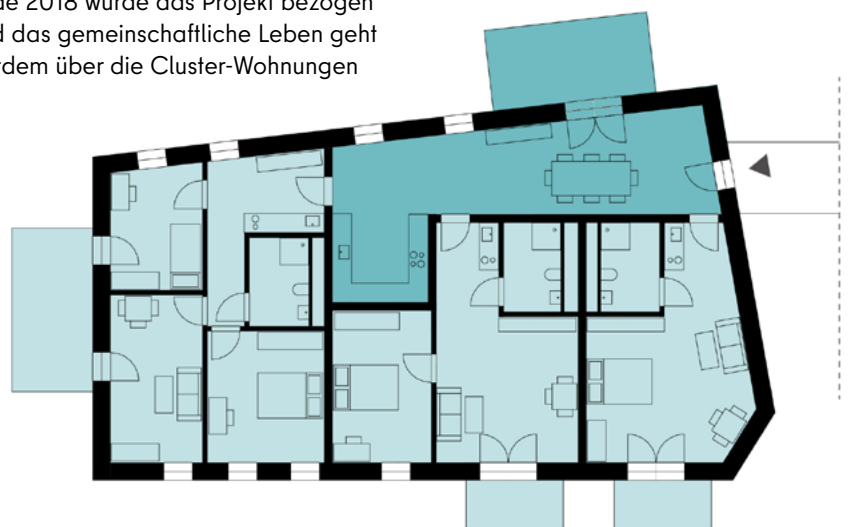


Abb. 19 | Ein Grundriss einer Cluster-Wohnung im Projekt Gemeinschaftswohnen im Wedding

Dieser Artikel ist in seiner ursprünglichen Form in der Broschüre „Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster“, S.66-69 veröffentlicht, wurde aktualisiert und neu aufgelegt (s. STATTBAU, 2019).

**„DIE MENSCHEN,
NICHT DIE HÄU-
SER MACHEN
DIE STADT“**

-PERIKLES



AUSBLICK



Constance Cremer
Geschäftsführerin
STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Wir freuen uns, dass Sie sich für das gemeinschaftliche Wohnen zur Miete interessieren und hoffen, dass das vorgestellte Vergabeverfahren und die zur Verfügung gestellten Informationen dazu beitragen, dass in den nächsten Jahren viele weitere gemeinschaftliche Wohnprojekte entstehen.

Wir richten uns in dieser Broschüre besonders an die Fachwelt – an Wohnungsbaunternehmen, Genossenschaften und Projektentwickler*innen, die Berlin in den nächsten Jahren in besonderem Maße prägen werden. Wohnprojekte haben das Potenzial Brücken in die Nachbarschaft zu schlagen, diese zu aktivieren und somit identifikationsstiftend auf das Wohnumfeld zu wirken. Wir blicken gespannt auf die stadtentwicklerischen Schwerpunkträume in Berlin – die neuen Quartiere, die sich in die gewachsenen Stadträume einfügen sollen und neue Heimat für viele Menschen werden.

Solche Entwicklungen sind für Berlin nichts Neues. Doch sehen wir an den Neubauquartieren, die in der Vergangenheit umgesetzt wurden, dass es nicht nur um die Bereitstellung von Wohnraum und notwendiger Infrastruktur geht. Stattdessen

muss die Aufmerksamkeit der Politik, der Projektentwicklung und der Bestandhalter*innen in besonderem Maße auf die Entwicklung von nachbarschaftlichen Strukturen gelegt werden, um lebendige und stabile Quartiere zu schaffen. Wir leben heute eine andere Planungskultur als noch in den 1990er Jahren, als Berlin zum letzten Mal um viele Neubauquartiere

erweitert wurde. Das Miteinander steht mittlerweile vielmehr im Vordergrund – die integrierte, kooperative Planung, der Einbezug von Betroffenen und zukünftigen Bewohner*innen. Die Integration von Wohnprojekten kann ein wichtiger Baustein sein, um die Ziele einer nachhaltigen und attraktiven Quartiersentwicklung zu erreichen und Stadtproduktion mit zu ermöglichen.

Wir blicken auf einen zweijährigen Arbeitsprozess zurück. Mit der Arbeitsgruppe „Gemeinschaftlich wohnen zur Miete“ haben wir verschiedene Akteursgruppen zusammenbringen können. Der Austausch richtete sich auf Möglichkeiten und Hindernisse, mit denen die Umsetzung von Wohnprojekten bisher verbunden ist.

Bedenken rechtlicher Natur wurden intensiv diskutiert und konnten durch die Entwicklung gesonderter transparenter und standardisierter Verfahren aus dem Weg geräumt werden.

Unsicherheiten bezüglich der Nachfrage und eventuellen Anforderungen an die Wohnformen wurde mit der Durchführung einer quantitativen Umfrage mit über 800 Teilnehmer*innen begegnet.

Entstanden ist eine Broschüre, die als Leitfaden für die Umsetzung von Wohnprojekten zur Miete wirkt, Informationen über Wohnformen und Zielgruppen bereithält und die Rollen und Aufgaben der beteiligten Akteursgruppen definiert.

Gerne beraten wir Sie bei der Planung und Umsetzung ihrer Projekte und vernetzen sie mit den potenziellen Wohngruppen. Melden Sie sich dafür gerne auf einem unserer Kanäle bei uns:

Die Netzwerkagentur GenerationenWohnen bei STATTBAU
fon 030 69081 777 | fax 030 69081 111
beratungsstelle@stattbau.de
www.netzwerk-generationen.de
<https://www.facebook.com/netzwerkgenerationen>

Grundlage für die Weiterentwicklung von Planungskultur und Quartiersentwicklung ist der gegenseitige Austausch und die Zusammenarbeit. Wir freuen uns daran mit Ihnen weiterzuarbeiten!

Constance Cremer

LITERATUR- VERZEICHNIS

Amt für Statistik Berlin Brandenburg (2020). Mikrozensus 2019. Online aufrufbar: https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/d29b001f80353b17/289c7e11acc8/SB_A01-11-00_2019j01_BE.pdf

Böttcher, Dirk (2017): Die Sicht der Auftragsgeber. In: Wohnbund - Informationen. Wohnen und Mehr - Das wohnbund-Beratungsnetzwerk. Heft Januar 2017.

Prytula, Michael; Rexroth, Susanne; Lutz, Manuel; May, Friedrich (2019): Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Forschungsinitiative Zukunft Bau, Bonn. Online aufrufbar: <https://download.fh-potsdam.de/Endbericht-Cluster-Wohnungen-2019.pdf>

Regierender Bürgermeister von Berlin. RBm (Hrsg.) (2021): BerlinStrategie. Stadtentwicklungskonzept 2030. Berlin Online aufrufbar: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungskonzept/>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. SenSW (Hrsg.) (2017): Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Wohnraumversorgung. Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins. Berlin. Online aufrufbar: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/kooperationsvereinbarung.pdf> **Sowie die Ergänzung von 2021.** Online aufrufbar: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/Ergaenzung_KoopV_WBG2.pdf

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) (Hrsg.) (2018). Siedlungen der 1990er Jahre in Berlin und Umgebung. Band 1. Endbericht Dezember 2018. Online aufrufbar: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/wohnsiedlung1990/download/Siedlungen_der_1990er_Jahre_in_Berlin_und_Umgebung-Teil1.pdf

STATTBAU Stadtentwicklungs mbH (Hrsg.) (2016): Wohnen in Gemeinschaft. Berliner bauen Soziale Nachbarschaften. Berlin.

STATTBAU Stadtentwicklungs mbH (Hrsg.) (2019): Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster. Ein praktischer Leitfaden zum Bauen und Wohnen. Berlin. Online aufrufbar: https://www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user_upload/PDF/Downloads_brosch%C3%BCren-dokumentationen/2019-12-13_Broschuere_Cluster_web.pdf

GRUNDRISSE:

S. 47: Cluster-Wohnung im Möckernkiez, Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen eG, Berlin, 2018. Auf Grundlage von Planungen durch: Baufrösche - Architekten und Stadtplaner GmbH; Baumschlager-Eberle; roedig.schop architekten GbR; Rolf Disch Solar Architektur Freiburg; Schulte Frohlinde Architekten; HochC Landschaftsarchitektur. Entnommen von: STATTBAU, 2019.

S. 48: Cluster-Wohnung Gemeinschaftswohnen im Wedding, Am Ostseepark eG, Berlin, 2018. Auf Grundlage von Planungen durch: complizen Planungsbüro Berlin, SCHÄFERWENNINGERPROJEKT GmbH. Entnommen von: STATTBAU, 2019.

FOTOS

Alle Fotos © Christian Muhrbeck | www.muhrbeck.de
Mit Ausnahme von:

Foto S. 5: Ben Gross
Foto S. 34: Wohngruppe Wilde 13
Fotos S. 48-51: STATTBAU Archiv

Die Netzwerkagentur GenerationenWohnen ist die Beratungsstelle für generationenübergreifendes und gemeinschaftliches Wohnen in Berlin. Seit Gründung der Netzwerkagentur erreicht sie eine hohe Nachfrage an gemeinschaftlichen Wohnformen zur Miete.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind bislang allerdings vor allem mit der Schaffung von (gemeinschaftlichem) Eigentum im Rahmen einer Genossenschaft oder Baugruppe verbunden. Gemeinschaftliche Wohnformen zur Miete existieren außerhalb von Genossenschaften bisher nur selten und sind kaum erprobt.

Die Netzwerkagentur GenerationenWohnen schlägt in dieser Broschüre ein Konzept vor, wie gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Miete mit Hilfe regulärer Verfahren Bestandteil von Neubauprojekten werden können. Außerdem werden Planungshilfen zu den geläufigsten Wohnformen gegeben.

Die Inhalte dieser Broschüre basieren auf einem langjährigen Prozess der AG Gemeinschaftlich Wohnen zur Miete, bestehend aus Vertreter*innen der landeseigenen Wohnungsbaunternehmen, der Politik und Verwaltung, von Genossenschaften sowie der Netzwerkagentur und natürlich den engagierten Mitgliedern der Wohntische, die die Sicht derer eingebracht haben, die zukünftig gemeinschaftlich Wohnen wollen und sich dafür einsetzen.

