



Dokumentation Fachsalon

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN ZUR MIETE

Gewachsene Nachbarschaft
für geplante Quartiere

Digitaler Fachsalon am 04. Mai 2022

NETZWERKAGENTUR
GenerationenWohnen



STATTBAU
BERLIN

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

BERLIN



**FACHSALON
GEMEINSCHAFTLICHES
WOHNEN ZUR MIETE**
GEWACHSENE NACHBARSCHAFT
FÜR GEPLANTE QUARTIERE

IMPRESSUM

Herausgeberschaft

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

In Kooperation mit
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
 Thomas Thrun | Gruppe IV A2 -
 Wohnungspolitik, Fachaufsicht IBB
 Fehrbelliner Platz 4
 10707 Berlin

Inhaltliche Bearbeitung

STATTBAU GmbH
 Constance Cremer (V.i.S.d.P.)
 Johannes Ahrens, Nele Trautwein

Grafische Abbildungen

STATTBAU GmbH

PROGRAMM

04. Mai 2022

Moderation: Constance Cremer
 STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Teil 1 Impulse: Gemeinschaftliches Wohnen

Begrüßung und Einführung

Constance Cremer, Geschäftsführerin STATTBAU GmbH

Ein Blick in die Forschung

Infrastrukturen des Gemeinsamen in der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung
 Prof. Dr.-Ing. Michael Prytula und Dr. Manuel Lutz, FH Potsdam

Ein Blick in die Praxis

Hausgemeinschaft Usedomer-/Wattstraße
 Sabine Fischer, + 60 In Freundschaft Wohnen

Cluster-Wohnung Möckernkiez
 Ulrike Arnold, lebendig altern e. V.

Vermietungsmodelle

Der Vorschlag und das Angebot der Netzwerkagentur
 Nele Trautwein, STATTBAU GmbH

Teil 2 Diskussion:

Digitaler Fishbowl

Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete - Was können wir gemeinsam verbessern?
 Christian Gaebler, Staatssekretär für Bauen und Wohnen
 Dr. Barbara König, Geschäftsführerin Genossenschaftsforum e. V.
 Lars Holborn, Geschäftsbereichsleiter und Prokurist der GESOBAU AG
 Freier Platz

Fazit

Constance Cremer, Geschäftsführerin STATTBAU GmbH

TEIL 1

IMPULSE:

GEMEIN-

SCHAFTLICHES

WOHNEN

BEGRÜSSUNG UND EINFÜHRUNG



Constance Cremer
Geschäftsführerin
STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Herzlich Willkommen zum Fachsalon „gemeinschaftliches Wohnen zur Miete in Neubauten.“ Wir freuen uns, dass Sie sich so zahlreich für das gemeinschaftliche Wohnen zur Miete interessieren.

In Reaktion auf die hohe Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen zur Miete wurde im Jahr 2019 eine Arbeitsgruppe mit Vertreter*innen verschiedener Akteursgruppen gegründet und damit begonnen, ein Konzept für ein reguläres Verfahren zur Vermietung an Gruppen zu entwerfen. Fest steht: Das Thema braucht Zeit und Dialog.

Seit dem Jahr 2008 arbeitet die Netzwerkagentur GenerationenWohnen für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen als Beraterin und Vernetzerin sowohl von Interessierten, die gemeinschaftlich wohnen möchten, als auch von Akteur*innen der Wohnungswirtschaft.

Bisher sind in Berlin nur wenige gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Miete entstanden. Gründe dafür sind die Unsicherheit von Seiten der Wohnungsbauunternehmen über die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen sowie die Notwendigkeit einer neuen Vermietungsstrategie für Gruppen.

Im Rahmen der Umfrage wurde quantitativ die Nachfrage von gemeinschaftlichen Wohnformen analysiert, aber auch qualitativ nach Wohnformen und gemeinschaftlichen Räumen gefragt. Die Nachfrage nach Hausgemeinschaften von Personen, die einen Umzug in eine neue Wohnung in

Erwägung ziehen, liegt demnach in Berlin bei 64 %. Dabei ist der beliebteste Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sowie Wohnlagen im Inneren der Stadt. Die Analyse zeigt, dass das Suchen nach Gemeinschaft mit dem Trend der Vereinsamung in Städten einhergeht, in Berlin gibt es ca. 50 % Singlehaushalte.

„Von Wohngruppen können Wohnungsbaugesellschaften profitieren, denn die Bewohner*innen übernehmen viel Verantwortung und zeigen großes Engagement.“

Unter den beliebtesten gemeinschaftlichen Wohnformen stehen laut unserer Umfrage Hausgemeinschaften und Cluster-Wohnungen an vorderster Stelle. An dritter Stelle steht die Wohngemeinschaft. Das Leben in der Gemeinschaft ist also gewollt und genauso braucht es den privaten Rückzugsraum, besonders im Alter. Cluster-Wohnungen und Hausgemeinschaften bieten diese Kombination.

Die stärkste Zielgruppe, die an gemeinschaftlichen Wohnformen interessiert ist, sind Frauen um die 60 Jahre, die sich wünschen in einem gemeinschaftlichen Wohnumfeld alt zu werden.

In unserer Beratung begegnen uns auch häufig Gruppen mit besonderen Bedarfen, die sich auch in der Umfrage wiederfinden. Zum Beispiel ist die Gruppe von Alleinerziehenden zu 84 % an Hausgemeinschaften und zu 42 % an Cluster-Wohnungen interessiert. Das Thema haben wir in der Netzwerkagentur aufgegriffen und einen Wohntisch „Alleinerziehende“ gegründet.

Außerdem gibt es viele jüngere Menschen, für die das gemeinschaftliche Wohnen zunehmend interessant wird.

Für welche Angebote wären Gruppen bereit, Verantwortung oder Kosten zu tragen, die nicht regulär mitgeplant würden? Die Umfrage hat herausgestellt, dass hauptsächlich Gemeinschaftsräume und Gärten gefragt sind, Gießdienste übernehmen oder Pflanzenworkshops zu geben. Zudem auch Arbeitsräume, wie Werkstätten oder Co-Working Spaces.

In den vergangenen drei Jahren haben wir all die Themen bewegt, auf die wir heute nochmal einen Blick werfen wollen. Dazu haben wir uns für den fachlichen Teil der heutigen Veranstaltung Unterstützung von der Fachhochschule Potsdam geholt. Prof. Dr. Michael Prytula und Dr. Manuel Lutz werden einen Einblick in Ihre Forschung zu den „Infrastrukturen des Gemeinsamen geben.“ Im Anschluss wollen wir Einblicke in die Praxis bekommen. Sabine Fischer wird Ihre Hausgemeinschaft in der Usedomer/Wattstr. vorstellen und Ulrike Arnold vom Leben in einer Cluster-Wohnungsgemeinschaft im Mückernkiez berichten. Den fachlichen Abschluss wird Frau Nele Trautwein bilden, indem Sie einzelne Vermietungsmodelle vorstellt und den Vorschlag und das Angebot der Netzwerkagentur unterbreitet.

Im zweiten Teil der Veranstaltung werden Herr Christian Gaebler, Staatssekretär für Bauen und Wohnen, Frau Dr. Barbara-König, Geschäftsführerin des Genossenschaftsforums sowie Herr Lars Holborn, Geschäftsbereichsleiter und Prokurist der GESOBAU AG in einem digitalen Fishbowl über die Fragen diskutieren:

- **Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete, was können wir (in der kommenden Legislatur) gemeinsam verbessern?**
- **Was bedeutet „Gewachsene Nachbarschaft für geplante Quartiere“?**
- **Wer sind die Akteure und was benötigen sie?**

Die Runde bietet einen wechselnden Platz für Interessierte. Wir freuen uns auf eine spannende Diskussion mit Ihnen. //

EIN BLICK IN DIE FORSCHUNG

INFRASTRUKTUREN DES GEMEINSAMEN IN DER GEMEINWOHLORIENTIERTEN STADTENTWICKLUNG



Dr. Manuel Lutz
FH Potsdam

Dr. Manuel Lutz stellt die vorläufigen Ergebnisse des laufenden Forschungsprojekts „Infrastrukturen des Gemeinsamen“ vor, das er gemeinsam mit Prof. Dr. Michael Prytula (FH Potsdam) und Prof. Dr. Torsten Bölting (EBZ Business School, Bochum) durchführt.

Das Kernthema des Forschungsprojektes sind sogenannte „Möglichkeitsräume“ -Infrastrukturen des Gemeinsamen. Diese sind gerade in Neubauquartieren ein wichtiger Baustein nachhaltiger Stadtentwicklung, da sie nachbarschaftliche Kontakte ermöglichen, stabilisieren und intensivieren. Gelebte Nachbarschaft bietet Mehrwerte für die Bewohner*innen, die Gesellschaft und die Wohnungswirtschaft.

Zusätzliche Angebote im Wohnumfeld, so Herr Lutz, erhöhen die Wohnqualität und -zufriedenheit. Sie bilden die Grundlage funktionierender, sich unterstützender Nachbarschaften, wodurch eine nachhaltige Bestandsentwicklung gefördert wird. Zudem werden mit zusätzlichen Angeboten soziale sowie ökologische Ziele umgesetzt. Und auch die Resilienz (Anpassungsfähigkeit) im Quartier erfordert, dass soziale Innovationen entstehen können.

Was meinen wir mit Infrastrukturen des Gemeinsamen?

Dr. Manuel Lutz fasst unter Infrastrukturen des Gemeinsamen räumliche, technische und personelle Strukturen, deren Kernfunktion die Ermöglichung sozialer Interaktion sind, um lebendige Nachbarschaften zu schaffen.

Diese Infrastrukturen entstehen als freiwillige und meist unrentable Investitionen der Wohnungsunternehmen, die weder gewerblich noch als Teil der staatlichen Daseinsvorsorge bereitgestellt werden.

Ausgehend von der Annahme, dass alle Unternehmensakteure die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Infrastrukturen des Gemeinsamen darstellen müssen, untersucht das Forschungsprojekt, wie solche Infrastrukturen bereitgestellt werden. Es geht darum zu bestimmen, wie gesellschaftliche Ziele relevant für Wohnungsunternehmen werden und was der ökonomische Mehrwert sozialer Infrastrukturen in Neubauquartieren ist. Alle Unternehmen werden dabei mit ähnlichen Herausforderungen konfrontiert, die typisch für Infrastrukturen sind. Da die Nachfrage oft unklar ist und die Erträge nur bedingt messbar sind, kann eine klassische Kosten-Nutzen-Analyse nur teilweise angewendet werden.

Ziele des Forschungsprojektes sind daher zu bestimmen, was Infrastrukturen des Gemeinsamen sind, welche Motive und Faktoren die Bereitstellung durch die Unternehmen und die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bestimmen. Wie stellen Unternehmen die Wirtschaftlichkeit dieser Infrastrukturen dar und welche Rolle spielen dafür alternative Ansätze wie Stadttrendite?

Für die Untersuchung wurden sechs Fallstudien quer durch Deutschland ausgesucht:

1. **Prinz Eugen Park (München),**
2. **Lichtenrader Revier (Berlin),**
3. **Hartwig-Hesse-Quartier (Hamburg),**
4. **Rosensteinviertel (Stuttgart),**
5. **Niehler WohnArt (Köln) und**
6. **Gartenstadt Drewitz (Potsdam).**

Darunter sind Wohnungsbaugenossenschaften, kommunale und kirchliche Wohnungsbaugesellschaften, eine Stiftung sowie ein privates Wohnungsunternehmen.

Die unterschiedlich großen Quartiere, von 130 bis 3.000 WE, sind nach 2010 gebaut wurden und weisen Infrastrukturen des Gemeinsamen auf.

Grundsätzlich umfasst das Spektrum der Gemeingüter innerhalb der Fallstudien Infrastrukturen mit gemeinschaftlicher, aber auch gemeinsamer Nutzung, die selbstorganisiert oder professionell organisiert werden. Entsprechend kann auch der Zugang offener oder begrenzter sein.

Die Bestandsaufnahme in den untersuchten Fallstudien zeigt, dass unter den Möglichkeitsräumen die Gemeinschaftsräume am häufigsten sind, die als „Klassiker“ in jedem Unternehmenstyp und in jeder Quartiersgröße realisiert werden.

Zudem weisen alle Fallstudien Freiräume für Urban Gardening oder gemeinschaftliche Dachterrassen auf sowie personelle Infrastrukturen, wie Beteiligungsformate zum Nachbarschaftsaustausch.

Zum Teil gehören auch soziale Services, wie Tagespflege oder eine Sozialstation, gezielt angesiedelte gewerbliche Nutzungen als Begegnungsorte wie ein Bäckereicafé im Zentrum, aber auch technische Infrastrukturen wie Leihräder oder Energie dazu. Darüber hinaus besteht insbesondere in der Münchener Fallstudie eine Häufigkeit von funktionspezifischen Infrastrukturen wie Gästewohnungen und Werkstätten, Musik- und Sporträumen oder auch Co-Working-Spaces.

„Neue Quartiere werden heute von und für Gemeinschaften entwickelt. Wegweisende Projekte sind **mehr als Wohnen** (Zürich) zum Thema Cluster-Wohnungen und die **Seestadt Aspern** (Wien), bei dem der **Aufbau lebendiger Nachbarschaften von Beginn an aktiv gefördert wurde und nicht erst im Nachhinein, wenn dann das Quartiersmanagement Probleme lösen soll.**“

Welche Wirkungen erwarten die Wohnungsunternehmen?

Mit Infrastrukturen des Gemeinsamen streben die Wohnungsunternehmen eine Stärkung des Images des Quartiers und der städtebaulichen Gestaltung an. Der eindeutige Schwerpunkt liegt jedoch auf den sozialen Wirkungen.

Die sozialen und kulturellen Angebote sollen die Vielfalt der Bewohner*innen ansprechen, den sozialen Zusammenhalt stärken und die Beteiligung fördern. Für einige Unternehmen ist es außerdem wichtig, dass durch Teilen Kostenersparnisse für die Bewohner*innen entstehen. Weitere Ziele sind die Kompensation kleinerer Wohnflächen und wo vorhanden, die Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Manche Unternehmen versprechen sich eine Reduktion der Unterhaltskosten, doch erwartet keines zusätzliche Einnahmen durch diese Infrastrukturen.

Bezogen auf die Finanzierung betonten die befragten Wohnungsunternehmen den hohen Aufwand der Bereit-

stellung und Koordination. Dies umfasst kostenintensive Beteiligungsprozesse, Abstimmungen mit verschiedenen Akteuren sowie Experimente zur Entwicklung neuer Rechts- und Organisationsformen. Die eigentlichen Investitions- und Unterhaltskosten machen oft nur einen kleinen Teil der Gesamtherstellungskosten aus. Die Finanzierung erfolgt meist aus Eigenmitteln der Unternehmen. In den Interviews wurde betont, dass man sich diese Infrastrukturen leiste, weil man von den Vorteilen einer sozialen Nachbarschaft überzeugt ist. Dies bestätige die durchweg hohe Nachfrage nach diesen Angeboten.

Welche förderlichen/hemmenden Faktoren gibt es für die Umsetzung?

Entscheidende Faktoren bei der Umsetzung von Infrastrukturen des Gemeinsamen sind wohnungspolitische Vorgaben. Infrastrukturen werden meist dann angeboten, wenn die Unternehmen einen Mix aus freifinanzierten und geförderten Wohnungen bauen wollen oder sollen. Wohnungsbauförderprogramme spielen dabei eher eine indirekte Rolle. Hilfreich sind hier bestimmte Landesförderprogramme (siehe Hamburg oder Nordrhein-Westfalen), weil diese explizit gemeinschaftliche Räume finanzieren. Vorgaben der Stadtplanung bestimmen die Bereitstellung nur in manchen Fallstudien. Ein wichtiger Impuls für Möglichkeitsräume kommt oft von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, die teilweise über Jahre hinweg gemeinsam mit den Unternehmen, Ihre Wohnungen und auch das umgebende Quartier planen.

Zentrales Thema der Forschung ist die Frage des Betriebs der Infrastrukturen, weil dies für viele Wohnungsunternehmen die meisten Fragen aufwirft. Die Fallstudien zeigen, dass Infrastrukturen zwar zum Teil selbstorganisiert sind, aber im größeren Maße professionell betrieben werden. Beteiligungsformate und technische Infrastrukturen erfordern professionelles Personal. Selbstorganisation sehen Wohnungsunternehmen als wertvolle Ressource, doch wurden die Erfahrungen gemacht, dass auch Selbstorganisation professionelle Unterstützung braucht. Alle Unternehmen streben eine stärkere Eigenverantwortung der Bewohner*innen an, um die Infrastrukturen durch die Nutzer*innen zu organisieren. Zugleich ist ihnen bewusst, dass Selbstorganisation anspruchsvoll ist. Während gemeinschaftliche Wohngruppen dies leisten und damit besonders wertvoll sind, wird Selbstorganisation aber generell weniger als Maßnahme zur Senkung von Unterhaltskosten, sondern zur Qualitätsverbesserung verstanden.

Die größte Herausforderung in der Organisation von Infrastrukturen des Gemeinsamen sehen die Unternehmen darin, geeignete Trägerschaftsmodelle zu finden, die die Kosten und die Verantwortung so aufteilen können, dass die Umsetzung für alle Beteiligten funktioniert. Infrastrukturen des Gemeinsamen sind nur dann wirtschaftlich, wenn die Investitionskosten einem Bewirtschaftungskonzept gegenüberstehen, das die laufenden Kosten deckt und die angestrebte Nutzung gewährleistet.

Dafür werden verschiedene Trägermodelle (Mietumlage, Vermietung an Bewohner*innenvereine oder Wohnungseigentümergeinschaften (GbRs), Geschäftsabteilung Sozialmanagement / soziale Quartiersentwicklung, Gemeinnützige GmbH, Genossenschaft für Quartiersorganisation) zum Teil auch in Kombination genutzt. Im geförderten Wohnungsbau wurden teilweise Restriktionen gegen Extranebenkosten genannt. Das Modell der Vermietung an Bewohner*innenvereine löst diese Fragen teilweise und setzt auf kollektive Verantwortungsübernahme.

Um die Anforderungen an Gemeinschaften zu reduzieren, zeigen sich in den untersuchten Wohnungsunternehmen verschiedene Formen der Professionalisierung. So weisen kommunale und kirchliche Unternehmen eigene Geschäftsabteilungen für Sozialmanagement oder soziale Quartiersentwicklung auf. In einem Fall ist dies als gemeinnützige GmbH ausgegründet worden. Diese Verwaltungen bündeln Organisationskompetenz. Außerdem haben sie ein festes Budget, um Nutzungen mit den Bewohner*innen zu initiieren, zu planen und durchzuführen. Dadurch entstehen niedrigschwellige Nachbarschaftsorte, durch die die Möglichkeit unterstützt wird, sich in ehrenamtlichen Aufgaben zu engagieren.

Im Falle des Prinz Eugen Parks in München ist eine eigene Genossenschaft für die Quartiersorganisation gegründet worden. Diese unterstützt die verschiedenen Wohnungsunternehmen bei der Organisation der Infrastrukturen des Gemeinsamen. Sie vermittelt Interessierte an Räume über ein eigens entwickeltes Buchungstool und kann im Auftrag der Eigentümer auch Räume vermieten.

Wo stehen wir mit der Forschung?

Als vorläufiges Ergebnis der Studie benennt Dr. Manuel Lutz, dass selten Nachbarschaften entstehen, wenn Wohnungen als Ware verkauft werden.

Besonders in sozial gemischten Quartieren realisieren Wohnungsunternehmen eine große Vielfalt an Infrastrukturen des Gemeinsamen. Die Voraussetzung ist die strategische Ausrichtung der Unternehmen, die über die einzelne Wohnung hinausdenken und statt betriebswirtschaftlicher Maximierung dem Zusammenleben der Bewohner*innen einen Wert geben.

Viele Wohnungsunternehmen sehen Infrastrukturen des Gemeinsamen als guten, unverzichtbaren Standard für neue Quartiere an. Erkennbar ist ein Lernprozess zu mehr Vielfalt und Differenzierung der Infrastrukturangebote, um die Vielfalt der Bewohner*innen und ihre Bedarfe anzusprechen.

Nach wie vor stellt der Betrieb die größte Herausforderung für die Unternehmen dar und entscheidet daher wesentlich die Bereitstellung. Hier gibt es großen Bedarf nach Erfahrungsaustausch zu Möglichkeiten und auch Grenzen verschiedener Trägerschaftsmodelle.

Der Mut für diese neuen Wege lohnt sich. Denn wie eine Interviewpartnerin sagte: **„Mit dem Kunden zusammen das Quartier zu entwickeln, hat einen riesigen Mehrwert.“** Ihre Erfahrungen zeigten, dass sich die Investitionen auszahlen, wenn die Bewohner*innen sich organisieren. //

EIN BLICK IN DIE PRAXIS

HAUSGEMEINSCHAFT USEDOMER/WATTSTR.



Sabine Fischer
+ 60 In Freundschaft Wohnen

Sabine Fischer berichtet aus Ihrer Wohngruppe, die sich in einem Neubau der degewo mit 110 Wohneinheiten auf dem Eckgrundstück Usedomer-/Wattstraße im Brunnenviertel in Berlin-Wedding befindet. Die bewusst altershomogene Gruppe von vorübergehend vier Bewohner*innen weist mittlerweile ein Durchschnittsalter von über 70 Jahren auf. Im Jahr 2018 konnten mit der degewo sechs Einzelmietverträge (ohne staatliche Förderung) für unterschiedlich große Wohnungen an verschiedenen Aufgängen des Gebäudes geschlossen werden.

Wie hat alles angefangen?

Begonnen hat der Prozess eine Wohngruppe zu gründen im Jahr 2014 mit der Motivation, im Alter in Gemeinschaft statt allein zu leben und aus einer größeren in eine kleinere Wohnung umzuziehen. Bei der Umsetzung hat die STATTAU GmbH vermittelnd unterstützt und Kontakte zu Wohnungsbaugesellschaften und zum Senat hergestellt.

Im Jahr 2017 hat die Wohngruppe einen Verein gegründet, mit dem Ziel, sich im Alter zu begleiten und füreinander zu sorgen, Schwierigkeiten des Alters und Einsamkeit zu mindern sowie initiiierend und aktivierend in der Nachbarschaft zu wirken. Der Verein ist größer als die Hausgemeinschaft und trifft sich zweimal im Monat.

Auf Grundlage des Vereins ist 2018 eine Kooperationsvereinbarung mit der degewo geschlossen wurden, in der Nachbelegung der Wohnungen und Erweiterungs-

optionen der Wohngruppe niedergelegt sind. Bisher fehlt der Hausgemeinschaft ein hausinterner Gemeinschaftsraum. Treffpunkt des Vereins ist deshalb der ca. 100 Meter entfernte Gemeinschaftsraum „Waschküche“ in der Feldstraße, ein altes Waschküchengebäude, für den die degewo die Mieten übernimmt. Der Veranstaltungsraum befindet sich in Trägerschaft der Evangelischen Kirchengemeinde Versöhnung an der Bernauer Straße und wird durch eine Halbtagsstelle organisiert.

„Als Initiator*innen von gemeinschaftlichen Aktionen, die offen für die weiteren Bewohner*innen sind, vernetzen wir die Menschen miteinander.“

Was macht die Hausgemeinschaft heute/was hat sie bisher gemacht?

Die Wohngruppe ist einmal die Woche zu einem Essen in einer der Wohnungen im Gebäude oder auch mal in der Waschküche verabredet. Zudem nimmt die Wohngruppe über das Netzwerk-Waschküche an den Organisationsgruppen für Stadtteilstelle oder städtebaulichen Verfahren, Literatur-, Theatergruppen und Vortragsveranstaltungen teil.

Bisher hat die Wohngruppe zur Aktivierung der Mieter*innenschaft Etagencafés, ein Hof- und ein Lampenfest mit finanzieller Unterstützung der degewo sowie Balkonsingen während der Pandemie initiiert.

Außerdem ist die Wohngruppe intensiv an der Pflege des Hofgrüns, der Hochbeete und des umfangreichen Strauch- und Obstbaumbestandes beteiligt, für den die degewo jährlich Pflanzpatenschaften vergibt.

Die Wohngruppe möchte sich um eine jüngere Dreier-Gruppe erweitern. //

CLUSTER-WOHNEN IM MÖCKERNKIEZ



Ulrike Arnold
lebendig altern e. V.

Ulrike Arnold berichtet aus Ihrer Wohngemeinschaft. Zusammen mit drei weiteren Frauen und zwei Männern im Alter von 60 bis Mitte 70 Jahren hat sie vor vier Jahren in der Genossenschaft Möckernkiez in Berlin-Kreuzberg eine sogenannte „Alten-WG“ in einer Cluster-Wohnung gegründet. Ihr gemeinsames Thema ist: Wie können wir es schaffen, dass wir zusammen lebendig altern, aber auch füreinander da sind bis zum Tod?

„Für die Gruppe sei es sehr wichtig, dass eventuell neue Mitglieder mit Sorgfalt ausgewählt werden und diese auch wissen, worauf sie sich selbst einlassen.“

Die Wohngemeinschaft (ca. 380 m²) umfasst zusammengeschlossene Cluster-Wohnungen sowie ein Gästezimmer, das später für eine Pflegekraft genutzt werden soll. Die Cluster-Wohnungen sind über eine interne Treppe miteinander verbunden.

Die Wohngemeinschaft ist als GbR mit einem internen Vertrag über die jeweiligen Anteile organisiert. Dabei sind die Privaträume nach Quadratmetern, die Gemeinschaftsräume nach Personenanzahl verteilt und können durch die

Wohngemeinschaft untervermietet und neubelegt werden. Die Organisationsform bietet der Genossenschaft den Vorteil, eine GbR als Vertragspartner zu haben, die am Monatsende die Mietbeiträge sicherstellen muss und das Mietausfallrisiko trägt.

Was ist für die Bewohner*innen beim Zusammenleben besonders wichtig?

1. Das gemeinsame Thema, sich im Alltag zu unterstützen und in Gemeinschaft alt zu werden,
2. die gemeinsamen Räume und
3. dass sich niemand Illusionen macht, dass es auch im Zusammenleben Konflikte gibt.

Welche Mehrwerte gibt es im Zusammenleben?

- Ein gesellschaftlicher Mehrwert ergibt sich dadurch, dass sich die Bewohner*innen im Alter umeinander kümmern, füreinander da sind und somit mehr Pflege selbst übernehmen.
- Der individuelle und kulturelle Mehrwert besteht in einem anregenden Leben mit viel Austausch und Unterschieden durch die unterschiedlichen Lebensbiografien und Interessen.
- Die ökologischen und ökonomischen Mehrwerte sind der ressourcenschonende Verbrauch, der auch die Lebenshaltungskosten senkt.
- Der politische Mehrwert ergibt sich aus dem Wohnumfeld, in dem partizipiert wird und Ideen verwirklicht werden.
- Und schließlich der soziale Mehrwert, da sich um die Mitbewohner*innen und Nachbarschaft gekümmert wird.

Zusammen habe die Wohngemeinschaft bereits 2014 den Verein „lebendig altern e.V.“ gegründet, über den die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens und insbesondere im Alter kommuniziert wird. Der Verein initiiert Veranstaltungen, sogenannte Tischgespräche und versucht das Wohnmodell mit Projektentwicklern, Städtebauprojektentwicklern und Menschen, die Interesse haben bekannt zu machen und weiter voran zu bringen. //

VERMIETUNGSMODELLE

DER VORSCHLAG UND DAS ANGEBOT DER NETZWERKAGENTUR



Nele Trautwein
STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Nele Trautwein berichtet von der Arbeit im Rahmen der AG gemeinschaftliches Wohnen zur Miete. Im Folgenden stellt Frau Trautwein Facetten der zwei Wohngruppenformen Hausgemeinschaften und Cluster-Wohnungen vor sowie das Konzept, das die Arbeitsgruppe für eine standardisierte Vermietung an Wohngruppen entwickelt hat.

Hausgemeinschaften

In einer Hausgemeinschaft bewohnen die einzelnen Mitglieder einer Wohngruppe ihre individuelle Wohnung und teilen sich gemeinschaftliche Flächen im Projekt. Dabei können die Wohnungen der Gruppenmitglieder alle am selben Treppenaufgang liegen.

Es ist aber auch möglich, dass sich die Wohnungen in einem größeren Projekt über mehrere Aufgänge verteilen oder sogar in verschiedenen Häusern liegen. Die Gemeinschaftsräume befinden sich dann in nächster Nähe im Quartier. Der letzte Fall beschreibt jedoch weniger eine Hausgemeinschaft als eine soziale Nachbarschaft.

Die Organisationsform einer Hausgemeinschaft

Die Netzwerkagentur empfiehlt Wohnungsbaunternehmen, die eine Hausgemeinschaft in einem Projekt integrieren wollen, Einzelmietverträge mit den jeweiligen Gruppenmitgliedern über deren individuelle Wohnungen zu schließen. Die Gemeinschaftsflächen können dann über einen Verein angemietet werden, den die Gruppe gründen soll,

um als juristische Person aufzutreten. Weiter kann mit dem Verein eine Kooperationsvereinbarung geschlossen werden, in der die Nachbelegung bei Auszug eines Gruppenmitglieds geregelt wird. Eine Nachbelegungsregelung entlang eines Vorschlagsrechts durch die Gruppe ist von Bedeutung für den Bestand des Wohnprojekts und sollte daher immer geschlossen werden. Zudem können in einer Kooperationsvereinbarung auch noch andere Punkte geklärt werden, wie die Dauer des Mietverhältnisses oder die Mietpreisbindung.

Die Organisationsform einer Cluster-Wohnung

Bei der Vermietung von Cluster-Wohnungen sind verschiedene Organisationsformen möglich. Zum einen die GbR, die die Miete am Monatsende gemeinschaftlich einzahlen muss. Für die einzelnen Mitglieder bedeutet die Organisation über eine GbR jedoch, dass sie im Zweifelsfall füreinander aufkommen müssen.

„Das Konzept ist nicht in Stein gemeißelt und kann je nach individueller Ausrichtung eines Projekts verändert und angepasst werden.“

Zum anderen besteht die Möglichkeit in der Vermietung der einzelnen Wohneinheiten innerhalb der Cluster-Wohnungen über Einzelmietverträge. Diese umfassen jeweils die private Wohneinheit sowie einen variablen Anteil der Gemeinschaftsfläche innerhalb der großen Cluster-Wohnung. Einzelmietverträge bieten den Vorteil, dass die einzelnen Wohneinheiten förderfähig sind. Dafür müssen die Wohneinheiten als abgeschlossen gelten und einen Küchenanschluss vorhalten.

Wie kann ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in ein Neubauprojekt integriert werden?

Die Arbeitsgruppe hat ein Konzept zur Vermietung an Wohngruppen entwickelt, das auf die bisherigen Hürden in der Vermietung an Gruppen reagiert. Das Konzept zur Vermietung sieht die Zusammenarbeit von Wohnungsbaunternehmen, der Netzwerkagentur GenerationenWohnen und der Gruppen vor. Die Netzwerkagentur ist innerhalb des Verfahrens zur Kommunikation zwischen die Wohnungsbaunternehmen und die Gruppe geschaltet, um den Ablauf zu koordinieren.

Zu Beginn des Verfahrens wird ein Wohnungsbaunternehmen ein Projekt identifizieren, in dem die Integration eines Wohnprojektes möglich ist und eine dafür verantwortliche Person, die als Ansprechpartner*in fungiert.

Darauffolgend wird ein Exposé für das Projekt verfasst, in dem neben der Projektbeschreibung die Rahmenbedingungen für die Wohngruppe definiert werden sowie die Auswahlkriterien nach denen die passende Gruppe ausgewählt wird.

Da jede Gruppe unterschiedliche Wohnungsschlüssel benötigt, ist es wichtig, dass die Gruppenmitglieder vor dem offiziellen Beginn der Vermietung die Möglichkeit zugesprochen bekommt, die erforderliche Zusammensetzung von Wohneinheiten zu kommunizieren. Entsprechend sollte der Prozess vor dem offiziellen Start der Vermietung angesetzt werden, um bei der Auswahl der Wohnungen eine möglichst hohe Flexibilität zu gewährleisten. Im Exposé kann eine minimale und maximale Anzahl von Wohneinheiten festgehalten werden, die die Gruppe in Anspruch nehmen kann.

Im nächsten Schritt bietet die Netzwerkagentur an, das Exposé über ihre Kanäle zu veröffentlichen. Zusätzlich kann die Netzwerkagentur gemeinsam mit dem Wohnungsunternehmen eine Informationsveranstaltung durchführen, um erste Fragen von Interessierten zu klären.

Anschließend müssen sich die Gruppen organisieren und ihren Wohnungsschlüssel definieren. Dieser Prozess kann drei bis vier Monate dauern, da u. a. Kerngruppen noch Personen von außerhalb benötigen, die Wohneinheiten ausgewählt und Ansprüche bezüglich WBS geklärt werden müssen.

In der Folge sind Bewerbungen einzureichen, die eine Kurzbeschreibung der Gruppe, Ansprechpartner*innen, den Wohnungsschlüssel, welche Ziele sie hat, welche Charakteristika sie ausmacht etc. enthalten sollten.

Die Netzwerkagentur bietet an, die eingegangenen Bewerbungen zu überprüfen und bei entsprechender Anzahl eine Vorauswahl vorzunehmen. Daraufhin kann durch das Wohnungsbaunternehmen die Auswahl der passenden Wohngruppe getroffen werden. Die Prüfung der Umsetzbarkeit und der Bonität der Mitglieder erfolgt durch das Wohnungsbaunternehmen.

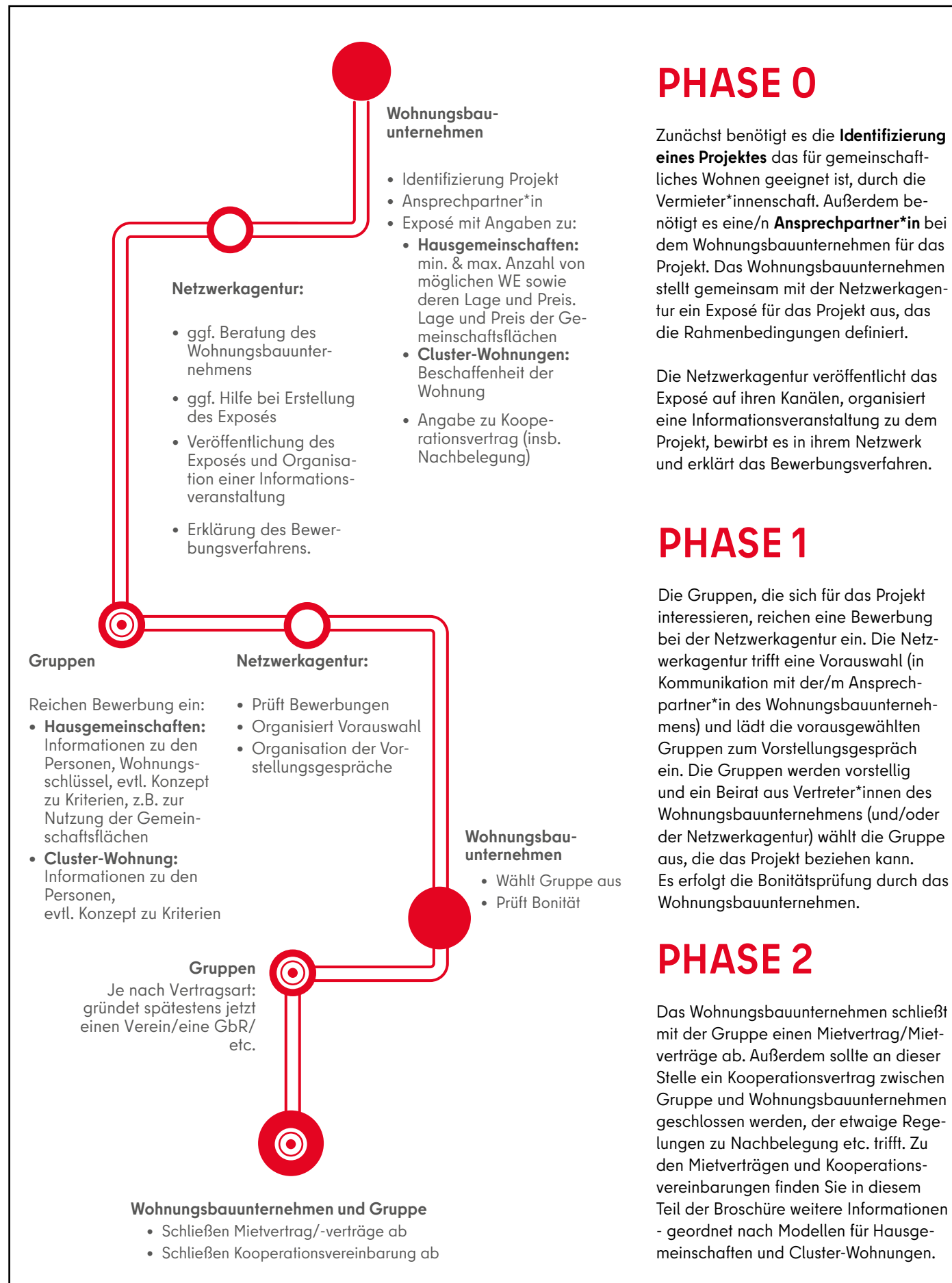
Im letzten Schritt werden die Mietverträge geschlossen, bei einer Hausgemeinschaft zudem die Kooperationsvereinbarung.

Wie geht's jetzt weiter?

Die Netzwerkagentur bietet den Austausch zum Verfahren, und zum Umgang mit Bewerbungen, die Erstellung von Exposés und die Organisation von Wohngruppen an.

Die Vision der Netzwerkagentur ist in einem nächsten Schritt vereint mit den verschiedenen Wohnungsunternehmen mögliche Neubaustandorte für die Integration von Wohngruppen zu identifizieren.

Das Motto dieser Veranstaltung gilt für die notwendigen Entwicklungen Berlins der nächsten Jahre: **„Gewachsene Nachbarschaften für geplante Neubauprojekte.“** //



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.

TEIL 2: DISKUSSION

WAS KÖNNEN WIR GEMEINSAM VERBESSERN?

WAS BEDEUTET GEWACHSENE NACHBARSCHAFT FÜR GEPLANTE QUARTIERE?

WER SIND DIE AKTEURE UND WAS BENÖTIGEN SIE?

DIGITALER FISHBOWL

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN ZUR MIETE



Christian Gaebler

Staatssekretär für Bauen und Wohnen

Dr. Barbara König,

Geschäftsführerin Genossenschaftsforum e. V.

Lars Holborn

Geschäftsbereichsleiter und Prokurist GESOBAU AG

Freier Platz: Marion Geisler

Cluster-Wohntisch Wohnraum e. V.

Constance Cremer stellt die Frage in den Raum, was wir der großen Strategie und dem Bündnis für Wohnen mitgeben können, damit diese gewachsenen Nachbarschaften dann auch in den neuen Stadtquartieren Eingang finden.

Christian Gaebler ist der Ansicht, dass der Leitfaden „Gemeinschaftliches Wohnen zur Miete“ die Kommunikation mit den städtischen und privaten Wohnungsbaugesellschaften erleichtern wird und Antwort gibt, wie gemeinschaftliche Wohnformen tatsächlich institutionalisiert werden können. Außerdem verweist Herr Gaebler darauf, dass die Leitfadenergebnisse in das Bündnis und die Neubaubauentwicklung einfließen werden.

Des Weiteren betont Herr Gaebler, dass fortwährend daran gearbeitet werden muss, gemeinschaftliche Wohnformen gangbar zu machen, dafür zu werben, das Gemeinsame in Neubauplanungen einzubeziehen. Dabei ist es zum einen wichtig aufzuzeigen, dass es viele funktionierende Projekte gibt und zum anderen, welche Chancen im Zusammenhang mit Neubauprojekten bestehen. Dazu werden konkrete Erfahrungen darüber benötigt, welche Formen sich besonders bewährt haben und welche nicht.

Diesbezüglich führt Herr Gaebler an, dass gerade im Neubau auch Chancen liegen, Sachen anders zu machen, als sie im Bestand möglich sind. Deshalb sollte beispielsweise für die neuen Stadtquartiere über das „konventionelle“ Element der Baugruppen hinausgeschaut werden, wie gemeinschaftliches Wohnen auch im Bereich Mieten realisiert werden kann. Dies kann mit Aufwand und Formalien verbunden sein und kompliziert werden. Gerade wenn ältere Menschen sich zu einer Wohngemeinschaft zusammenschließen, ist es besonders wichtig, dass diese rechtlich beständig ist und die Bewohner*innen Schutz- und Rückzugsräume haben.

Zur strukturellen Gestaltung weist Herr Gaebler darauf hin, dass die Idee der flexiblen Wohnraumkonzeption im Bau schwierig umzusetzen ist, worunter auch das Cluster-Wohnen fällt. Hier ist zu überlegen, wie Grundrisse insgesamt flexibler gemacht werden können, um ohne größeren Aufwand z. B. zwei bis drei Wohnungen zusammenzulegen.

Ebenso beschäftigt ihn die Frage nach den Gemeinschaftseinrichtungen, wo und wie ein gemeinsamer Erdgeschossbereich oder gemeinsame Dachgeschosse funktionieren können, die dann wetterfest sein müssen. Außerdem sollte das gemeinschaftliche Wohnen für Wohngemeinschaften in einem anders vertraglich vereinbarten Stil zu Wohnkonstellationen mit und ohne Wohnberechtigungsschein gelten und dadurch für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sein.

Dr. Barbara König begrüßt den Ansatz, das Thema gemeinschaftliches Wohnen den städtischen Wohnungsunternehmen zu verdeutlichen. Denn die meisten Gemeinschaftswohnprojekte sind unter der Organisationsform der Genossenschaften zu finden.

Ihrer Erfahrung nach ist die Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen schlicht endlos. Gerade Konstellationen mit einem eigenen Hausverein, mit Selbstverwaltungsverträgen oder Ähnlichem, wo Belegungsrechte existieren und die Mitbestimmung darüber, wie Gemeinschaftsräume genutzt werden, wie mit dem Garten umgegangen wird etc., haben hohe Nachfrage.

Als Schwerpunktgruppen benennt Frau Dr. König jüngere sowie ältere Menschen, die meist aus Interesse an Gemeinschaft und aus Angst vor Vereinsamung in Wohngemeinschaften leben wollen. Sie gibt zu bedenken, dass auch das generationenübergreifende Wohnen sehr nachgefragt ist.

In Bezug auf die Baugruppen führt Dr. Barbara König an, dass diese insofern passé sind, weil sie ähnlich wie die

Genossenschaften kaum noch Zugriff auf Land bekommen, wenn die Mitglieder nicht wirklich zu den sehr reichen Menschen zählen.

Frau Dr. Barbara-König macht darauf aufmerksam, dass in Hamburg Grundstücke in Entwicklungsgebieten im Konzeptverfahren über Ausschreibungen vergeben werden, an denen explizit Genossenschaften beteiligt werden. Die Beteiligung von Projekten, Hausgruppen und Gemeinschaftswohnprojekten etc. stellt dabei für die großen Genossenschaften einen Pluspunkt dar, worüber es zu diversen Kooperationen zwischen alten Genossenschaften und neuen Hausgruppen oder Wohnprojekten gekommen ist.

Constance Cremer erwähnt in diesem Zusammenhang das 2018 fertiggestellte Neubauprojekt der GESOBAU in der Mendelstraße in Berlin-Pankow, das als eines der ersten gemeinschaftlichen Wohnprojekte des kommunalen Wohnungsunternehmens umgesetzt worden ist. Das Wohngebäude besteht aus Einzelwohnungen und einer Gemeinschaftswohnung. Frau Cremer richtet an Herrn Holborn die Frage, was dabei die „Gelingensbedingungen“ waren und wie damit gut weitergemacht werden kann.

Lars Holborn führt dazu aus, dass die Idee, gemeinschaftliches Wohnen zu etablieren, am Anfang im Unternehmen zögerlich umgesetzt wurde und eine Lernkurve zu leisten war. Dabei war Durchhalten wichtig, um das fokussierte Thema in die Realität zu bekommen.

An dieser Stelle sei der Leitfaden gemeinschaftliches Wohnen zur Miete richtungweisend, weil dieser folglich zeigt, was man leisten kann, womit man auch eine Umsetzung überfordere, in welcher Form Grundrisse und Strukturen zu schaffen sind, damit möglichst viele Menschen sich in einer Wohngruppe organisieren können.

In diesem Kontext verweist Herr Holborn auf die Aussagen von Herrn Gaebler, dass Cluster-Wohnungen bisher in ihrer Form gemeinschaftliches Wohnen ermöglichen, doch nur begrenzte Flexibilität aufweisen. Als Beispiel führt Herr Holborn dazu ein urban living Modellprojekt der Senatsverwaltung in der Mühlenstraße 24 A/B in Berlin-Pankow an, bei dem mit zuschaltbaren Wohnungen und Räumen gearbeitet wird. „Je flexibler die Hardware ist, umso einfacher können Strukturen für gemeinschaftliche Projekte aufgesetzt werden,“ so Lars Holborn.

Herr Holborn betont die Wichtigkeit von Gemeinschaftsinputs in die Wohnanlage. Er gibt jedoch zu bedenken, dass Diskrepanzen zwischen den Tendenzen gemeinschaftliches Wohnen organisieren zu wollen vorliegen. Außerdem bestehen große Schwierigkeiten Mieterbeiräte zu etablieren, weil die engagierten Menschen mancherorts fehlen.

Im Fazit sieht Herr Holborn die städtischen Wohnungsunternehmen in der Aufgabe, Themen des Gemeinschaftlichen

zu organisieren, zu lernen und damit auch weiterhin Input zu geben. Für ihn ist klar, dass sehr viel theoretisch nachgedacht werden kann, aber viele praktische Erfahrungen gebraucht werden. Stolpersteine sind u. a. einen Verein zu gründen, der die Gemeinschaftswohnung mieten kann und die Gemeinschaftsflächen organisiert.

Constance Cremer stellt die Frage zur Diskussion, ob Kooperationen, ähnlich nach dem Hamburger Modell aus eingespielten Partnerschaften zwischen Genossenschaften und städtischer Gesellschaft denkbar sind und ob das Modell auch etwas für die neuen Stadtquartiere oder andere Vorhaben im Neubau ist?

Dr. Barbara König verweist auf das Punkten von älteren Genossenschaften, die innerhalb von Konzeptverfahren versuchen, schon bestehende Wohngruppen in Neubauprojekten zu integrieren oder sich für jüngere Gründungssituationen öffnen.

Im Bezug auf die Zusammenarbeit zwischen Stadt und Genossenschaften am Beispiel von Hamburg, stellt Dr. König die Vorteile von Verfahren mehr auf Augenhöhe hervor. Sie führt an, dass dadurch die Genossenschaften selber bereit sind, sich beim Bauen stärker zu engagieren und auf bestimmte Dinge einzulassen.

Christian Gaebler ist der Auffassung, dass mit den Konzeptverfahren in Berlin auch Möglichkeiten bestehen, nicht nur Genossenschaften, sondern auch andere Organisationsformen von nicht gewinnorientierten Projekten zu berücksichtigen. Als Beispiel nennt er das Tegel-Projekt, bei dem für das Schumacherquartier Konzeptverfahren gemacht werden, die andere Wohnformen und auch gemeinschaftliches Wohnen mit berücksichtigen.

Als einen Unterschied stellt Herr Gaebler die Bedingungen zum Grunderwerb in Berlin dar. Grundstücke werden nur noch in Erbpacht vergeben, womit die Bildung von Grundstückseigentum nicht mehr möglich ist. Zudem berichtet Herr Gaebler, dass über Öffnungen für private Träger nachgedacht wird, weil am Ende das Konzept mit einer sozialen Ausrichtung erkennbar sein muss und nicht, dass das Konzept von einem öffentlichen Träger ist.

Marion Geisler stellt die Frage in den Raum, wie auch das Zusammenleben von Personen mit kleinem Einkommen und Wohnberechtigungsschein (WBS) und mittlerem Einkommen vereinfacht werden kann. Viele Projekte scheitern an der benötigten Mischung von geförderten und freifinanzierten Wohnungen.

Christian Gaebler beschreibt das Thema des Zusammenwohnens von Menschen mit und ohne WBS-Berechtigung als einen politischen Zielkonflikt zwischen der Fraktion „pro Selbstkümmern“ und „pro bezahlbares Wohnen und soziale Mischung in Häusern und Quartieren.“

Zudem betont Herr Gaebler, dass in der Stadtentwicklungsverwaltung und auch in der Verwaltung selbst Einigkeit darüber besteht, dass Mischungsziele gewährleistet werden müssen. Er sieht über bestimmte Öffnungsklauseln die Möglichkeit, eine entsprechende Mischung zu sichern, wie beispielsweise Genossenschaften dies im Rahmen ihrer Verträge tun.

„So wie wir bisher aus der Praxis gelernt haben, werden wir bestimmt auch in den kommenden Jahren weiter lernen können.“

(C. Cremer)

Marion Geisler wirft die Frage auf, welche Überlegungen zu anderen Formen außerhalb der WBS-Förderung zur sozialen Stabilität beitragen können.

Christian Gaebler stellt verschiedene Aspekte zur Diskussion und formuliert die Themen Mietbegrenzung, individuelle Förderung sowie Fehlbelegungsabgabe. Außerdem gibt Herr Gaebler zu bedenken, wie wichtig das Festhalten an niedrigeren Mieten für städtische Neubauwohnungen ist.

Die neuen Wohnungsbauprojekte müssen seiner Ansicht nach finanziert werden können und Menschen bereit sein, auch die Miete zu zahlen, die sie sich leisten können. Die Baukosten sind sonst nicht wirtschaftlich darstellbar und Menschen mit höherem Einkommen bräuchten nicht subventioniert zu werden. Um gezielt Menschen zu fördern, wäre allerdings eine Systemumstellung nötig.

Constance Cremer fügt an, dass es aus ihrer Sicht mehr um die Differenzierung und weniger um einen Systemwechsel geht.

Barbara König ergänzt mit dem Beispiel der Stadt München, in der eine stärkere Differenzierung in der Förderung durch drei Förderstufen besteht, die je nach Einkommen mit verschiedenen Mietobergrenzen gefördert werden. Eine stärkere Ausdifferenzierung ist insbesondere dann erforderlich, wenn wie an einem Beispiel der Buckower Felder in Berlin gedeckelte Wohnungen von 6,70 € von freifinanzierten Wohnungen mit 18,00 € quersubventioniert werden. In diesem Fall sind Konflikte vorprogrammiert.

Lars Holborn bestätigt die Aussage von Frau Dr. König und berichtet von Wohnhausgruppen der GESOBAU, bei denen Konflikte zwischen Mieter*innen, die freifinanziert wurden und Mieter*innen die gefördert wurden, in einem ganz verstärkten Maße auftauchen. Ein Grund kann darin

liegen, so Holborn, dass die GESOBAU nicht in der Qualität der inneren Ausstattung der Wohnung zwischen gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau differenziere. Eine besondere Herausforderung besteht darin, eine diskriminierungsfreie Vermietung zu gewährleisten.

Zum Thema der individuellen Förderung bezieht Herr Holborn den Standpunkt, dass ein Systemwechsel zu einer einkommensorientierten Sozialförderung, verbunden mit einer jährlichen Überprüfung, eine einfache und ehrliche Alternative zum Mietendeckel ist. Überdies regt er eine Anpassung des Grundeinkommensbetrags für die Basisbewertung des WBS an.

Constance Cremer bedankt sich für die angeregte Diskussion, für die Teilnahme und das Weitertragen der guten Ideen.

Die Netzwerkagentur bleibt weiter an dem Thema des gemeinschaftlichen Wohnens zur Miete, ob in Kooperation mit Genossenschaften, der Wohnungswirtschaft und den städtischen Gesellschaften. //

FAZIT UND AUSBLICK

Im Rahmen des Fachsalons zum gemeinschaftlichen Wohnen zur Miete wurde das Thema aus verschiedenen Perspektiven beleuchtet:

Dr. Manuel Lutz berichtete von dem Forschungsprojekt der FHP zu Infrastrukturen des Gemeinsamen und den fördernden und hemmenden Faktoren, die deren Realisierung beeinflussen. Durch die Darstellung wurden die Rahmenbedingungen in denen sich Vermieter*innen/Projektentwickler*innen bewegen kommuniziert und gleichzeitig der Mehrwert betont, den gemeinschaftliche Flächen etc. für die Schaffung einer sozialen Nachbarschaft bedeuten.

Ulrike Arnold und Sabine Fischer berichteten aus der Praxis ihrer Wohnprojekte, zeigten auf, wie sie sich organisieren, welchen Einfluss sie auf ihre Nachbarschaften nehmen und wie die Verträge mit den Vermieter*innen geregelt sind.

Nele Trautwein stellte das Vermietungskonzept vor, das die Netzwerkagentur in der Broschüre beschreibt und durch das ohne großen Mehraufwand diskriminierungsfrei an Gruppen vermietet werden kann. Sie schlug eine systematische Erfassung von Potenzialen für gemeinschaftliche Wohnprojekte in Neubauten vor, sodass die Netzwerkagentur die Interessenten vermitteln kann.

Die Podiumsdiskussion am Schluss schlug den Bogen der zuvor diskutierten Inhalte auf die Ebene der Entscheidungsträger*innen. Staatssekretär Christian Gaebler, Barbara König vom Genossenschaftsforum und Lars Holborn von der GESOBAU diskutierten über die Relevanz und Umsetzbarkeit von gemeinschaftlichen Wohnformen zur Miete.

Insgesamt wurde deutlich, dass die Sinnhaftigkeit und der Mehrwert von gemeinschaftlichen Wohnprojekten zur Miete von allen Akteur*innen gesehen und vertreten werden, die im Rahmen des Fachsalons agierten. Mehrfach wurde die soziale Nachhaltigkeit des Konzepts betont, bezogen auf das Wohnen im Alter und die gegenseitige Unterstützung. Durch die Integration von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Neubauquartieren werden Nachbarschaften unterstützt, die sich vor Ort noch ausbilden müssen. In der Umsetzung gilt es, weitere Modellvorhaben voran zu bringen und Stellschrauben zu verändern, um das gemeinschaftliche Wohnen zur Miete zum Standard zu machen. Broschüre und Fachsalon schlagen konkrete Lösungen vor, die für die Praxis gelten können.

Barbara König betont, dass die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen groß ist und die Genossenschaften die Modelle bereits seit langer Zeit umsetzen.

In Fragen bezüglich Vermietungsstrukturen, Gruppenmietverträgen, Hausvereinen, Gemeinschaftsflächen etc. können Genossenschaften also zum Vorbild werden, an dem sich Wohnungsbauunternehmen orientieren können. Denn dort ist das gemeinschaftliche Wohnen schon lange Praxis.

Weitere Lösungsmöglichkeiten bietet die Netzwerkagentur, in dem sie nicht nur Vermietungsarten für Hausgemeinschaften und Cluster-Wohnungen vorschlägt, sondern auch die Prozesse beschreibt, die dazugehören und sich selbst als Vermittlerin anbietet.

Die Tatsache, dass in den letzten Jahren immer mehr Modellprojekte entstanden sind, die das gemeinschaftliche Wohnen zur Miete umsetzen, die Entwicklung von Nachbarschaften Teil der Entwicklung von neuen Quartieren wird, das Konzept auch auf politischer Ebene diskutiert wird und die Modellprojekte imagefördernd für die Unternehmen dahinter wirken, lässt hoffen, dass die Konzepte bekannter und häufiger umgesetzt werden. Dass Christian Gaebler den Leiffaden in das Bündnis und die Neubaumentwicklung einfließen lassen wird, ist ein wichtiger Beitrag für das Gelingen.

Berlin steht vor der Entwicklung von Neubauquartieren, wie sie das letzte Mal in den 1990er Jahren geplant wurden. Seitdem gibt es, auch mit Blick auf internationale Projekte, einige Erkenntnisse darüber, wie die Schaffung von lebendigen Stadtquartieren unterstützt werden kann, um der Entwicklung von anonymisierten und monotonen Neubauquartieren entgegenzuwirken. Angebote und partizipative Elemente, die Menschen zusammenbringen und Nachbarschaften entstehen lassen, stehen dabei im Vordergrund. Die Vermietung an Gruppen kann Teil einer solchen Strategie sein, geplante Stadtquartiere zum Leben zu erwecken.

Wir freuen uns auf eine gemeinschaftliche Zukunft. //

NETZWERKAGENTUR
GenerationenWohnen



■ ■ ■ STATTBAU
■ ■ ■ BERLIN

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

BERLIN

