



FORUM

Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Bundesvereinigung



Gemeinschaftliche Wohnprojekte: Wenig Aufwand – viele Chancen

**Ein Gewinn für Kommunen:
Beispiele, Methoden und Ideen zur Förderung von Wohnprojekten**

INFORMATIONEN FÜR KOMMUNEN

Die Lösung ist greifbar nah

Woher soll das Geld kommen, um Kommunen attraktiv zu halten? Was ist überhaupt attraktiv, jetzt oder in zehn Jahren – die Ansiedlung von Gewerbe für mehr Arbeitsplätze, die Sicherung der Infrastruktur oder ein ökologisches Neubaugebiet? Angesichts der unsicheren finanziellen Zukunft und eines rasanten gesellschaftlichen Wandels sind Spielräume für Kommunen schwer zu bestimmen.

Dabei gibt es Handlungsspielräume, die den Haushalt kaum belasten und im Stadtviertel ebenso funktionieren wie im ländlichen Dorf. Die Bürger leben es längst vor. Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind Keimzellen zur Quartiersaufwertung. Sie entwickeln eine große Strahlkraft, unabhängig von der sozialen Umgebung. Kommunen können hier einerseits neue Bauherren und Investoren binden, andererseits Infrastruktur für Familien und ältere Einwohner sichern – und das ohne nennenswerte finanzielle Aufwände. Die Erfahrungen Dutzender Kommunen belegen: Wer Wohn- und Baugruppen unterstützt, gewinnt auch als Kommune. Diese Broschüre fasst erste Ansätze für interessierte Kommunen zusammen.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.,
Bundesvereinigung

Hildesheimer Straße 15
30169 Hannover

info@fgw-ev.de

www.fgw-ev.de

AUTOREN

Dr. Josef Bura

Dr. Andrea Töllner

REDAKTION, SATZ UND GESTALTUNG

torius Kommunikationsagentur

www.torius.net

DRUCK

Steppat Druck GmbH, Hannover

www.steppat-druck.de

FOTONACHWEISE

- Titel:
Daniel Bödeker, Fotograf;
Projekt »Wohnen mit Zukunft«,
Ulrich Gövert, Samtgemeinde
Neuenkirchen
- Seite 6:
Thomas Deutschmann
- Seite 11:
Mehr Leben –
Wohnprojekte Lüneburg e.V.

STAND JUNI 2014

www.fgw-ev.de

Wie neue Wohnformen strukturelle Probleme der Kommunen lösen

Erschwingliche Wohnungen für ältere Mitbürger? Attraktive Familienangebote? Lösungen gibt es längst – von den Bürgern selbst

Ob Großstadt oder Kleingemeinde: Die demographische Entwicklung und veränderte familiäre Strukturen stellen Kommunen vor immer neue Herausforderungen. Die Infrastruktur und Planung von gestern passen nicht mehr zu den Bedürfnissen einer hochmobilen und gleichzeitig alternden Gesellschaft von heute und morgen. Politik, Verwaltung und Gesellschaft müssen sich neu orientieren.

MIT BÜRGERSCHAFTLICHEM ENGAGEMENT NEUE WOHNMODELLE SCHAFFEN: GUTE BEISPIELE GIBT ES VIELE

Wie groß der Bedarf an neuen Wohnformen ist, zeigt das bundesweite bürgerschaftliche Engagement: Seit Jahrzehnten wächst die Zahl selbstorganisierter Baugruppen und gemeinschaftlicher Wohnprojekte – in Städten wie Dörfern. Senioren gründen Wohn-

initiativen, die sich gegenseitig stützen; Familien schließen sich für gemeinsame Bauprojekte zusammen; Alt und Jung möchten in Mehrgenerationen-Wohnprojekten leben. Die Antwort auf zunehmende Separierung, Vereinsamung und anonyme Wohnlandschaften finden sie in Eigeninitiative, in selbstorganisierten Wahlfamilien und sozialen Nachbarschaften.

Erste Studien belegen: Mit ihrem Engagement werten sie umliegende Quartiere und Dörfer auf und tragen zur sozialen Stabilisierung bei. Die Bürger entdecken neu, was durch sich auflösende Familienstrukturen im Privaten, durch Konkurrenzdenken und Leistungsgesellschaft im Beruflichen vielerorts verloren gegangen ist: gegenseitige Fürsorge und nachbarschaftliche Aufmerksamkeit zum Vorteil von allen – besonders jedoch von jungen Familien (wenn die Kinder kommen) und älteren Menschen (wenn die Mobilität nachlässt). ◆

Die neue Verantwortung der Kommunen: Bürgerschaftliches Engagement fördern

Gemeinschaftliches Wohnen fördert das Gemeinwohl, denn eine engagierte Gemeinschaft strahlt auch auf ihre Umgebung aus. Sie kann sogar kritische Strukturprobleme lösen, indem sie zum Beispiel Räume für Pflegedienste oder einen Nachbarschaftshilfverein mit einplant und ihre Gemeinschaftsräume für Angebote im Dorf oder Stadtteil öffnet.

Ein Blick auf Hunderte aktive Wohnprojekte zeigt: Die Stärke der Wohnprojekte liegt in der individuellen Vielfalt und in dem Ideenreichtum, mit dem die Gemeinschaften ihr Lebensumfeld bedarfsgerecht gestalten, denn jedes Wohnprojekt ist eine Maßanfertigung.

Rat und Verwaltung sind gefordert: Durch die Unterstützung der bürgerschaftlich Engagierten können sie eine ihrer zentralen Verantwortungen – ohne Haushaltsbelastung – wahrnehmen: Die Sicherung von Lebensräumen und –qualität.

Der demografische Wandel wird damit von der Krise zur Chance. Neue Wohnformen unterstützen heißt, Wohnvielfalt in der Kommune und in Quartieren zu fördern. Die Bürger dazu stehen längst bereit; oft aber fehlen begleitende Strukturen und Anlaufstellen, um diese Potentiale zu entfalten.

Was genau sind »Gemeinschaftliche Wohnprojekte«?

Sie sind weder Wohngemeinschaft noch Baugruppen, sondern Individualisten mit ausgeprägtem Gemeinschaftssinn und Verantwortungsbewusstsein

Gemeinschaftliche Wohnprojekte verbinden den Wunsch nach einer selbst gewählten, aktiven Nachbarschaft mit unterschiedlichsten Formen der Selbstorganisation und individuellen Leitmotiven. Ältere Bewohner schätzen die hohe Selbstbestimmung, aktive Teilhabe und langfristige Sicherheit; Familien oder Alleinerziehende die Rückbesinnung auf aktive Nachbarschaftsstrukturen und gegenseitige Unterstützung.

DAS GEMEINSCHAFTLICHE WOHNEN

Gemeinschaftliche Wohnprojekte bestehen aus einer gemeinsam genutzten Immobilie mit Gemeinschaftsräumen; jeder Haushalt wohnt in einer eigenen Wohnung. Schon vor dem Um- oder Neubau setzen sich die Mitglieder intensiv mit ihrem Zusammenleben, Wohnvorstellungen und ihrer Organisationsstruktur auseinander. Selbstbestimmt leben, sich gegenseitig im Alltag unterstützen, auf eine aktive Nachbarschaft zählen können und – in ganz unterschiedlicher Ausprägung – auch gemeinsam leben: Das sind die wichtigsten Leitmotive.

Die Eigentums- und Finanzierungsformen sind vielfältig: Vom klassischen Mietmodell bis zu neu gegründeten Genossenschaften, Eigentümergemeinschaften, Mischformen oder eigens für diese Zwecke entwickelte GmbH-Modelle sind viele Varianten realisierbar.

GEMEINSCHAFTLICH ZUR MIETE ODER ALS WOHNPROJEKT IM EIGENTUM

Als Mieter sind die Projektgruppen auf Investoren angewiesen, die ihren Bestand für neue Wohnformen anpassen oder Neubauten in Absprache mit der Projektinitiative planen.

In einem gemeinschaftlichen Eigentumsprojekt schließen sich Familien und Einzelpersonen zusammen. Auch hier ist eine lebendige Nachbarschaft eine wichtige Motivation. Die einzelnen Haushalte stimmen vor der Bauphase ein gemeinsames Konzept ab, planen die Gestaltung der künftigen Immobilie und der Gemeinschaft und erwerben ein Baugrundstück (oder Bestand). Meist organisieren sie sich zunächst als Bauplanungs- und Bauherrengemeinschaft (GbR), die später in eine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) umgewandelt wird. ◆

Was verbindet die neuen Wohnformen?

- ▶ Hohe Eigenverantwortung und -initiative der Gruppe
- ▶ Verbindliche soziale Netze und neue Ansätze des Hilfemixes
- ▶ Neue Formen lokaler Zusammenarbeit
- ▶ Partner bei der Umsetzung neuartiger Pflegekonzepte
- ▶ Verbindliche nachbarschaftliche Unterstützung

Herausforderung für Kommunen

Kommunen spielen eine zentrale Rolle bei der Förderung neuer Wohnformen: Setzen sie die Rahmenbedingungen richtig und nutzen sie das breit vorhandene bürgerschaftliche Engagement, dann können sie ihre Kommune nachhaltig und gut aufstellen.

Hunderte Wohngruppenprojekte in allen Bundesländern beweisen: Die Beratung und Betreuung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten bewährt sich mehrfach

Soziale Vorteile

- ▶ Aktive Selbsthilfe und nachbarschaftlich ausgerichtete Wohnformen entlasten kommunale Hilfesysteme
- ▶ Bürgerschaftliches Engagement vor Ort unterstützt die Neuausrichtung von Quartieren oder dörflicher Strukturen
- ▶ Sozial stabile Nachbarschaften beleben integrative Ansätze und stabilisieren nachweislich Quartiere
- ▶ Neue Wohnformen optimieren das Angebot einer sozialen Wohnraumversorgung
- ▶ Verbindliche Nachbarschaften können die Grundlage für die Inklusion von Menschen mit Behinderungen und gesundheitlichen Einschränkungen bilden

Ökonomische Vorteile

- ▶ Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind mit neuen Investoren bzw. Investitionen verbunden und schaffen nachfrageorientierte Wohnraumangebote
- ▶ Neue Bauherren und Eigentümer werden an die Stadt/Kommune gebunden – und zahlen Steuern
- ▶ Nachbarschaftliche Selbsthilfe senkt Sozialkosten der Bewohner und kommunale Aufwände zur Steigerung des anderweitig verfügbaren Einkommens
- ▶ Mit bürgerschaftlichem Engagement können ländliche Räume und Strukturen gestützt bzw. erhalten werden

»Die sozioökonomische Mehrwertanalyse zeigt deutlich, dass die Gesellschaft auf sehr vielfältige Weise und auf allen Ebenen von gemeinschaftlichen Wohnmodellen profitiert.«

»ZUKUNFT QUARTIER – LEBENSÄUME ZUM ÄLTERWERDEN«, BERTELSMANN-VERLAG

Städtebauliche Vorteile

- ▶ Durch gemeinschaftliche Wohnprojekte entsteht in der Regel hochwertige und nachhaltige Architektur: ein Stück Baukultur
- ▶ Nicht nur als Neubau: Ideenreichtum der Projekte schafft neue Perspektiven für bislang schwierige Bestände, für Industriebrachen und Konversionsflächen
- ▶ Von neuen Wohnformen gehen Impulse für die regionale Immobilienwirtschaft zum Neubau oder zur Bestandsmodernisierung aus

Nicht zu vergessen: Imagegewinn und regionale Profilierung

Mit ihrem Engagement für gemeinschaftliche Wohnprojekte können sich Kommunen ein modernes und nachhaltiges Profil geben. Dabei lohnt sich auch der zunächst erhöhte Verwaltungs- und Lernaufwand bei Erstprojekten. Das große Medien- und Bürgerinteresse sorgt in der Regel für Folgeprojekte.

Eine Antwort auf kommunale Herausforderungen – im ländlichen wie im städtischen Raum

Die Bürger gestalten – die Kommunen setzen die Rahmenbedingungen

Ob Senior oder Familie, gut situiert oder einkommensschwach, eingewandert oder zugezogen: In den neuen Wohnformen entdecken Bürger ihre eigenen Gestaltungsmöglichkeiten gemeinschaftlich wieder. Sie planen miteinander, legen gemeinsame Werte für das Zusammenleben fest und übernehmen neue Verantwortungen. Sie emanzipieren sich von passiven Rollenzuschreibungen und traditionellen Konsumentenhaltungen. Stattdessen werden sie aktiv und »kümmern« sich umeinander. Professionelle Dienstleistungen binden sie nur da ein, wo die Gemeinschaft nicht helfen kann. Kommunen, die neue Wohnformen unterstützen, belohnen präventive Ansätze sozialer Selbstorganisation, stärken Selbsthilfe und gegenseitige Hilfe und fördern neue Hilfe-Mix-Modelle durch moderne Assistenzsysteme.

Auch und gerade für strukturell geschwächte ländliche Regionen bietet dieses gelebte Subsidiaritätsprinzip neue Chancen: Abwanderungstendenzen werden gestoppt und hilfsbedürftige Bewohner schließen sich zu kompetenten, solidarischen Gemeinschaften zusammen. Teilhabe und Selbstbestimmung gehen dabei weit über die Möglichkeiten professioneller Dienstleister hinaus. Damit verändert sich auch die Verantwortung der kommunalen Entscheidungsträger. Damit sich

dieses Engagement entfalten kann, müssen Kommunen als zentrale Moderatoren und Vermittler verlässliche Rahmenbedingungen schaffen. Bürgerschaftliche Wohnprojekte brauchen lokale Anlaufstellen, die ihre Motivation und ihr Engagement zielgenau fördern.

ZUM VORTEIL DER GESAMTEN GEMEINDE

Gemeinschaftliche Wohnprojekte schaffen soziale Netze – gerade in Stadtvierteln oder Dörfern, die mit dem Rückgang der Bevölkerungszahlen und dem partiellen Rückgang gewohnter Infrastrukturangebote zu kämpfen haben. Sie können zu einer Basis und Keimzelle für ein neues Leben in diesen Quartieren werden. Kommunen spielen in diesem Prozess eine neue Rolle: Wohnprojekte können soziale Versorgungsstrukturen erhalten oder wieder aufbauen. In ihrem Umfeld entstehen oftmals gesundheitliche oder pflegerische Angebote, wie zum Beispiel Wohn-Pflege-Gemeinschaften oder – mithilfe von Sozialgenossenschaften oder Bürgerstiftungen – selbstorganisierte Dorfläden, Nachbarschaftstreffs etc. So begünstigen Wohnprojekte neue soziale Netze im Dorf oder Quartier, die im Verbund mit bedarfsorientierten professionellen Dienstleistungen einen lebenslangen Verbleib im gewohnten Umfeld ermöglichen; nicht nur für die Menschen im Wohnprojekt, sondern für alle Dorfbewohner. ♦

Vorteile im Vergleich zu bisherigen Wohn- und Betreuungsformen

- ▶ verbesserte Kommunikation innerhalb und im Umfeld des Wohnprojekts
- ▶ ausgeprägtes Sozialleben über Alters-, Einkommens- und ethnische Grenzen hinaus
- ▶ gelebte Nachbarschaft und engagierte Dorf- bzw. Quartiersbewohner
- ▶ Erhalt von Infrastrukturangeboten und Stärkung der Nachbarschaftshilfe
- ▶ Einsparungen für Bürger und öffentliche Kostenträger
- ▶ Integration von Familien, Alleinerziehenden, sozial Benachteiligten, Menschen mit Behinderungen und gesundheitlich eingeschränkten Menschen



Das freut den Kämmerer: Kommunale Förderung ohne kostenintensiven Mehraufwand

Städte und Kommunen können gemeinschaftliche Wohnprojekte auf vielfältige Art auf den Weg bringen und unterstützen

Sind neue Aufgaben und die Erweiterung des Serviceangebots in Zeiten hoch angespannter kommunaler Haushalte überhaupt realistisch? Ein Blick in Nachbargemeinden zeigt: Die neuen Zielgruppen lassen sich mit guten Ideen und passgenauen Maßnahmen problemlos fördern – und zwar nahezu kostenneutral und das sogar innerhalb vorhandener Strukturen und Stellenpläne.

Diese neue Handlungsfähigkeit kann auch zur Motivation der Verwaltungsteams beitragen. Etwa, wenn erkennbar wird, dass sie das neue Leben in »ihrer« Gemeinde mitgestalten und fördern können. Setzt die Kommune die richtigen Rahmenbedingungen, profitiert sie entscheidend vom bürgerschaftlichen Engagement der Gruppenmitglieder. ♦

Große Nachfrage

Wie groß der Bedarf an neuen Wohnformen abseits der klassischen Neubauplanung ist, zeigt das bundesweite bürgerschaftliche Engagement: Seit Jahrzehnten wächst die Zahl selbstorganisierter Baugruppen und Wohngruppenprojekte in Städten wie Dörfern. Vor allem Senioren gründen Wohnprojekte, die sich gegenseitig stützen; Familien schließen sich für gemeinsame Bauprojekte zusammen; Alt und Jung gründen

Mehrgenerationen-Wohnprojekte. Die Antwort auf zunehmende Separierung, Vereinsamung und anonyme Wohnlandschaften finden sie in Eigeninitiative, gründen Wahlfamilien und soziale Nachbarschaften. Zugleich werten sie damit umliegende Quartiere auf, tragen zur Stabilisierung bei und übernehmen nicht zuletzt gesellschaftliche Aufgaben wie gegenseitige Fürsorge und Ansprache.

Kommunale Förderung ist auf unterschiedliche Weise möglich – Politik und Verwaltung tragen die Verantwortung für die Entfaltung bürgerschaftlicher Potentiale

Die Beratung und Unterstützung von Bau- und gemeinschaftlichen Wohngruppen ist keine kommunale Sonderleistung, sondern Bestandteil von Strategien zur Förderung gelebter Bürgerbeteiligung im ursprünglichen Sinne. Daher sollte die Verantwortung intern nicht isoliert bei einem Beauftragten »abgeladen« werden, sondern in einer ressortübergreifenden Lenkungsgruppe, die sich unter Vorsitz des Bürgermeisters mit den Zukunftsperspektiven der Kommune befasst. Weil neue Wohnformen vielfältige Strukturen und Ausrichtungen haben, kann sich die Kommune fragen: Was fehlt in unserem Wohnangebot? Ist eher die Förderung von Eigentumswohnprojekten wie in Tübingen oder Freiburg angesagt, weil man zum Beispiel junge Familien oder vermögendere Haushalte gewinnen oder im Ort halten will? Oder sollen, ggf. mit Hilfe der kommunalen Wohnungsunternehmen, bezahlbare Mietwohnungen in neuen Wohnformen geschaffen werden?

Zukunftschance für kommunale Wohnungsunternehmen

Zahlreiche kommunale Wohnungsunternehmen haben die neuen Wohnformen bereits zur strategischen Neuausrichtung genutzt. Politik und Verwaltung setzen sich beispielsweise für Satzungsänderungen ein, um »ihre« Unternehmen für neue Wohnformen zu öffnen und stärker als soziale Akteure in die Entwicklung von Quartieren einzubinden. Daraus entstehen neue Möglichkeiten für nachfrageorientierte Wohnformen, die sich wirtschaftlich wie sozial bewähren und für nachbarschaftsbildende soziale Impulse stehen.

Zentrale Ansprechpartner schaffen

Die Interessen von Baugruppen oder Wohnprojekten berühren häufig die Arbeitsgebiete mehrerer Fachbereiche in der Kommune. Daher ist nach innen die ressortübergreifende Kooperation verschiedener Verwaltungsabteilungen sinnvoll und notwendig. Nach außen brauchen Interessierte einen konkreten Ansprechpartner oder eine Ansprechpartnerin in der Verwaltung, der/die als zentraler »Lotse« fungiert, Anfragen bündelt, intern klärt und als verbindlicher, fester Kontakt nach außen auftritt. Weitere Aufgaben können sein: Öffentlichkeitsarbeit, Kooperationen, Netzwerkarbeit sowie Beratung und Förderbegleitung.

ODER SOLL, ETWA IM LÄNDLICHEN RAUM, MITHILFE VON WOHNPROJEKTEN DIE EIGENE INFRASTRUKTUR GESTÄRKT WERDEN?

Fehlen vor Ort Wohnangebote für ältere Menschen, denen das Wohnen in zu großen Häusern und auf zu arbeitsintensiven Grundstücken schwerfällt und die mangels Alternativen in Wohneinrichtungen wegziehen müssen und dabei ihre Sozialkontakte und partiell ihre Selbstständigkeit verlieren? All das können Gründe sein, sich als Kommune neuen Wohnformen zuzuwenden. ◆

Interesse wecken und informieren – Öffentlichkeitsarbeit als Fundament

Die Rolle der Kommune:

Das bürgerschaftliche Engagement als Ressource erkennen und fördern

Beratung durch das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung

Das FORUM verbindet bundesweit Profis und Laien aus vielfältigen Wohnprojekten durch Beratung und Vernetzung. Es arbeitet nicht gewinnorientiert. 22 selbstständige Regionalstellen sind in 14 Bundesländern aktiv.

Kommunen profitieren vom FORUM durch:

- ▶ Beratungsgespräche mit der Kommune, häufig als »runder Tisch«
- ▶ Vorträge und Fachtagungen in der Region
- ▶ Beratung zur Gründung von Nachbarschafts- oder Unterstützungsgemeinschaften
- ▶ Beratung von Projektinitiativen
- ▶ Fortbildungsangebote
- ▶ Internetseiten/Newsletter

INFORMIEREN, INFORMIEREN, INFORMIEREN

Das Thema Neue Wohnformen ist bundesweit präsent. In Internetseiten, Newslettern, Wohnprojektebörsen oder -portalen, Materialsammlungen, Datenbanken und Broschüren diverser Akteure sind vielfältige Informationen dazu aufbereitet. Eine entsprechende Verlinkung auf der kommunalen Internetseite macht wenig Arbeit, zeigt jedoch exemplarisch das kommunale Interesse am Thema. Auch ein Hinweis auf gemeinschaftliche Wohnprojekte in der näheren Umgebung kann für Neugierige sehr wertvoll sein.

INFORMATIONSVORANSTALTUNGEN

... bieten die Plattform, um das Thema voranzubringen. Gemeinsam mit Kooperationspartnern wie dem FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. können Kommunen Workshops oder Infotermine anbieten. Bürgerinnen und Bürger können neue Wohnformen kennenlernen und Anregungen für ihre Wohnzukunft erkunden. Auf diese Weise finden sich erfahrungsgemäß Interessenten, die die Basis für neue Wohnprojekte bilden.

NETZWERKE DER LOKALEN PROFIS GRÜNDEN

Bringen Sie die Akteure an einen Tisch! Projektentwickler, Architekten, Kreditinstitute und Wohnungsunternehmen pflegen einen fachlichen Austausch zum Thema, wenn sie erkennen können, dass es kommunal gewollte Umsetzungsoptionen gibt. Dazu genügen schon eine Pressenotiz, die Abstimmung mit lokalen Anbietern und eine Örtlichkeit zum Austausch.

PROJEKTBOÖRSEN ODER MARKTPLÄTZE

Auch das kostet Zeit, aber wenig Geld: Geben Sie Initiativgruppen Gelegenheit, einen kleinen »Marktplatz« als Treffpunkt für Interessierte zu organisieren oder ergreifen Sie dazu selbst die Initiative – mit vorhandenen Wohnprojektvertretern, lose organisierten Gruppen auf Projektsuche, Fachleuten, Architekten und Wohnungsunternehmen sowie Kreditinstituten. Eine kleine, übersichtliche Messe fördert den Austausch und verknüpft Angebot und Nachfrage. Die Kommune tritt auch hier lediglich als Wegweiser für bürgerschaftliches Engagement und als Mittler zwischen den Akteuren auf.

KONTAKT- UND ANLAUFSTELLEN ERÖFFNEN

Das ist natürlich die Krönung: Viele Städte bieten bereits eine eigene Anlaufstelle zum Thema neue Wohnformen an. Diese informiert Interessenten, betreut Initiativgruppen, bearbeitet das Thema nach innen in die Verwaltung hinein und nach außen in die Öffentlichkeit. Mit dieser Aufgabe können auch unabhängige Dritte betraut werden. ◆

Es muss nicht immer im Eigentum sein – auch Mietmodelle sind interessante Alternativen

VIELE BÜRGER WOLLEN NICHT »BAUEN«, SONDERN »WOHNEN«

Wenn eine Wohngruppe kein Eigentum bilden kann oder will, braucht sie einen Investor. Der muss nicht immer neu bauen. Wohnprojekte sind in vielen Gebäudetypen entstanden: in ehemaligen Schulen und Kasernen, in vormaligen Kindergärten und Krankenhausgebäuden, in anderen Produktions- und Gewerbeimmobilien sowie in Mietshäusern aller Baugenerationen. Auch der Erwerb und Umbau oder die Anmietung einer Bestandsimmobilie kann eine gute Alternative sein. Platz für 10 bis 20 Wohnparteien sollten sie bieten; dies ist nach aller Erfahrung eine gute Größe für ein Wohnprojekt.

Wohngruppen entwickeln oft konkrete Vorstellungen zur künftigen Wohnform und der Ausgestaltung ihres Zusammenlebens. Vor allem ältere Menschen scheuen den Planungs- und Bauaufwand, der mit einem Eigentumsprojekt einhergeht. In diesem Fall können Mietmodelle, gemeinsam von Investoren wie zukünftigen Nutzern entwickelt, eine ideale Lösung sein.

Zur Realisierung sind diese Projekte auf innovationsbereite Investoren bzw. Wohnungsunternehmen angewiesen. Da die Gruppenmitglieder in der Regel wohnungspolitische Laien sind, haben sie selten Kontakt zur Wohnungswirtschaft. Hier spielt die Kommune eine Schlüsselrolle. Die Kommunen können über ihre Fachabteilungen bereits bestehende Kontakte nutzen, um bei Investoren und Wohnungsunternehmen für das Thema zu werben.

Wohnungsunternehmen legen Wert auf gut organisierte Projektgruppen mit fortgeschrittener Konzeption. Verbindlich geklärt sein sollten gemeinsame Leit motive (zum Beispiel Mehrgenerationenprojekt oder Seniorenwohngruppe), formulierte Zielvorstellungen und Zielgruppen, Gemeinschaftsflächen, Gesamtgröße, Wohnwünsche, Standortfragen und die finanziellen Möglichkeiten aller Beteiligten. Ist eine Gruppe gut vorbereitet, kann die Kommune ihr »die Tür öffnen« und Wohnungswirtschaft und Gruppe an einen Tisch bringen. ♦

Vorteile von Wohnprojekten für Investoren und Wohnungsunternehmen

- ▶ Nachfrageorientierte Planungsphase schafft langfristige Mieterbindungen
- ▶ Starke Gruppenbindung und gegenseitige Unterstützung führen zu geringer Fluktuation
- ▶ Die Gruppe übernimmt Verwaltungsaufgaben und übernimmt Nachmieterregelungen
- ▶ Hohe Nachfrage von Anfang an verhindert Leerstandskosten
- ▶ Wohngruppen identifizieren sich mit »ihrem Haus« und produzieren niedrige Instandhaltungskosten
- ▶ Neue Nachbarschaften entwickeln eine hohe Strahlkraft in das Quartier – Aufwertung von Siedlungen
- ▶ Wohnprojekte können ein Innovationspotenzial auch für bislang schwer vermittelbare Bestandsimmobilien darstellen

Für Eigentümer und Baugruppen: Alles kann nur gut werden – wenn ein Grundstück da ist

Projektgruppen, die gemeinsam Eigentum erwerben wollen, haben es vor allem am Anfang schwer. Sie konkurrieren bei der Grundstücks- und Gebäudesuche mit Bauträgern oder Wohnungsunternehmen, die wesentlich schneller agieren können. Anders als diese brauchen sie Zeit, um den Grundstückskauf samt Bauplanung in partizipatorischen Prozessen intern zu klären und zu organisieren. Eine Kommune, die das versteht, kann dafür Lösungen anbieten: Flächenreserven bilden, um mehr Wohnqualitäten zu schaffen

Gemeindeeigene Flächen können als Instrument der Kommunalentwicklung genutzt werden. Mit der Ausweisung von Flächenreserven speziell für gemeinschaftliche Wohnformen können sich Kommunen Chancen für Wohnvielfalt und neue Wohnqualitäten eröffnen und damit etwa die gezielte Ansiedlung von Familien, Mehrgenerationenmodellen oder sozial gemischten Nachbarschaften fördern. Mit solchen Vorgaben kommen als Käufer nur die Interessenten zum Zuge, die angemessene und nachhaltige Wohnkonzepte anbieten und auf bestehende Bedarfe eingehen. Ein Wettbewerb um die besten Konzepte kann den Kreis von Bewerbern und damit die Konkurrenzen um Grundstücke schon bedeutend kleiner machen.

DER KAUFPREIS – ALLEIN EINE FRAGE DES GELDES?

Veräußert die Kommune das Grundstück zum Verkehrswert statt zum Beispiel im Höchstgebotverfahren, ist dies für die Gruppen in der Regel schon eine Erleichterung, weil die Grundstückskosten somit planbar sind.

REVOLVIERENDE FONDS SICHERN OPTIMALE GRUNDSTÜCKE

Eine Vorleistung, die sich bezahlt macht:
Mit revolvingenden Fonds können Kommunen eine flexible und haushaltsneutrale Unterstützung einrichten. So können passende Grundstücke für gemeinschaftliche Wohnprojekte schnell gekauft und gesichert werden.

VIEL ZU WENIG GENUTZT – DAS ERBBAURECHT

Anstelle eines Verkaufs von kommunalem Grund und Boden besteht für die Kommunen die Möglichkeit, ein – zeitlich auf maximal 99 Jahre befristetes – Erbbaurecht zu vergeben. Der Erbbaurechtsnehmer erwirbt das Eigentum an dem Gebäude auf dem Grundstück, für das das Erbbaurecht bestellt ist.

Das Erbbaurecht kann für die Kommunen ein interessantes Handlungsinstrument sein. Hier können mit dem Erbbauberechtigten auch Vereinbarungen über die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerks getroffen werden. Kommunen haben somit Gestaltungsmöglichkeiten, die sozialen Projekten einen Vorteil verschaffen können. ◆



Unterstützung bei der Grundstückssuche und -vergabe

Qualität und Transparenz schaffen – Spezielle Vergabeverfahren für kommunale Grundstücke nutzen

Kommunen können gut beraten sein, Anteile ihrer Liegenschaften für gemeinschaftliche Wohnprojekte zu reservieren. Für diesen Zweck empfiehlt sich die Umsetzung spezieller Vergabeverfahren, um den Prozess von der Interessenbekundung über das Auswahlverfahren bis zum Grundstückskauf zu strukturieren und transparent zu gestalten.

Eine öffentliche Veranstaltung etwa, auf der die Kommune die Abläufe, Termine und Kriterien der Bewertung offen darlegt, trägt erheblich zur Transparenz des Verfahrens bei. Die Eintrittsschwelle in das Verfahren

sollte für die Interessenten niedrig gehalten werden. Gefordert werden sollte eine Konkretisierung der wichtigen Bausteine des Projekts: seine Zielgruppen und Leitideen, Angaben zur geplanten baulichen Nutzung, zur Finanzierung, zur rechtlichen Gestaltung und zum Energiekonzept. Entscheidend in dieser Phase ist, dass die Gruppen verbindlich darlegen, wie sie ihre Projekte umsetzen wollen. Die Kosten der Beteiligung sollten für die involvierten Gruppen in dieser Phase überschaubar bleiben. Erfahrungen, wie solche Verfahren erfolgreich durchgeführt werden, gibt es zum Beispiel aus Freiburg, Hamburg, Hannover, Münster und Tübingen.

Auf die Wohngruppen zugehen – die »Anhandgabe« als Zeitfenster für die konkrete Projektentwicklung

Wohngruppen brauchen Zeit, um sich zu organisieren, ihr Wohnkonzept zu konkretisieren sowie alle relevanten Fachfragen mit Hilfe von in dieser Phase schon beauftragten Experten zu klären, bevor sie einen Ankauf tätigen. Diese Zeit müssen ihnen Kommunen zugestehen.

Dazu eignet sich das sogenannte »Anhandgabeverfahren«. Darin verpflichtet sich die Verkäuferin, der Gruppe, die aus dem Bewerbungsverfahren als Siegerin hervorgegangen ist, ein Zeitfenster von 6 bis 12 Monaten einzuräumen. Während dieser Zeit verhandelt die Kommune nicht mit anderen Bewerbern. In einigen Städten zahlen die Gruppen nur dann einen Zins für diese zeitliche Option, wenn sie das Grundstück nach Ablauf der Anhandgabefrist nicht erwerben. ◆



FORUM

Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Bundesvereinigung

Hildesheimer Straße 15 · 30169 Hannover
Telefon 0511 165910-0 · www.fgw-ev.de

WIR BERATEN, INFORMIEREN UND KOORDINIEREN

Das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. ist die Bundesvereinigung selbstorganisierter Wohnprojekte unterschiedlichster Ausrichtungen. Wir sind eine Gemeinschaft von Laien und Profis mit über 20-jähriger Praxiserfahrung. Die Hauptaufgaben des FORUM sind Information und Beratung, Bildung und Öffentlich-

keitsarbeit sowie Vernetzung und Erfahrungsaustausch. Mit unserer Bundesgeschäftsstelle in Hannover und über 20 Regionalstellen im gesamten Bundesgebiet sind wir kompetente Ansprechpartner für Initiativgruppen, Wohnungsunternehmen und Kommunen.



Bundesministerium
für Familie, Senioren, Frauen
und Jugend



Europäisches Jahr für **aktives Altern**
und **Solidarität zwischen den Generationen 2012**



Kuratorium
Deutsche Altershilfe

stiftung



Unterstützer und Förderer