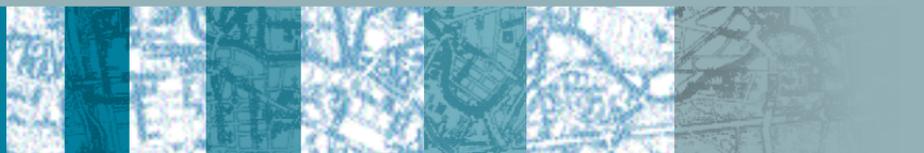


Vorstudie zur Einrichtung einer „Netzwerkagentur Generationen- übergreifendes Wohnen“

Endbericht



Deutsches Institut für Urbanistik



Im Auftrag der
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin

Vorstudie zur Einrichtung einer „Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen“

Endbericht

vorgelegt vom:

Verein für Kommunalwissenschaften e.V.
als Rechtsträger des Deutschen Instituts für Urbanistik



Straße des 17. Juni 112
10623 Berlin

Verfasser:

Dipl.-Geogr. Gregor Jekel
Telefon: 030/39001-190
Telefax: 030/39001-269
E-Mail: jekel@difu.de
Berlin, 10. Oktober 2007

unter Mitarbeit von

Prof. Dr. Klaus J. Beckmann
Pamela Arndt
Kristin Müller
Robert Sander
Diana Scheumann

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Empfehlungen für die Einrichtung einer „Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen“ in Berlin	5
1. Vorbemerkung.....	5
2. Zielgruppen	6
3. Aufgabenspektrum	7
3.1 Information und Vernetzung	8
3.2 Strategische Weiterentwicklung	9
3.3 Informationsarbeit	10
3.4 Beratung und Vermittlung	10
4. Organisation.....	12
4.1 Organisationsform.....	12
4.2 Personalausstattung und Ressourcen	12
4.3 Räumliche Ausstattung und Öffnungszeiten	13
4.4 Lenkungsrunde und Beirat	14
Teil B: Vorstudie zur Einrichtung einer „Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen“	15
5. Problemstellung und Zielsetzung.....	15
6. Bevölkerungsentwicklung und demographischer Wandel: Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und Wohnungspolitik	16
6.1 Schrumpfung.....	16
6.2 Alterung.....	19
6.3 Heterogenisierung.....	20
6.4 Vereinzelung	21
6.5 Wanderungen.....	22
6.5.1 Außenwanderung.....	22
6.5.2 Binnenwanderung	24
7. Wohnungsmarkt.....	25
7.1.Niveau der Gesamtversorgung	25
7.2 Haushaltsstruktur und Pro-Kopf-Wohnfläche	26
7.3 Mietwohnungsanteil, Wohneigentums- und Wohneigentümerquote	27
7.4 Mietbelastungsquoten	29

7.5	Neubauentwicklung und Wohnungsleerstand	29
7.6	Boden- und Immobilienmarkt	30
7.7	Entwicklung der Sozialwohnungsbestände	31
7.8	Nachfrageentwicklung und Wohnpräferenzen	31
7.9	Fazit	33
8.	Generationenübergreifendes Wohnen – Anforderungen und Möglichkeiten für die Wohnungspolitik	33
8.1	Merkmale des Generationenübergreifenden Wohnens.....	33
8.2	Organisationsformen für generationenübergreifende Wohnprojekte	35
8.2.1	Eigentumsorientierte Wohnprojekte	35
8.2.2	Genossenschaftliche Wohnprojekte.....	36
8.2.3	Wohnprojekte zur Miete	38
8.3	Beratungsbedarf gemeinschaftlicher generationenübergreifender Wohnprojekte	38
8.3.1	Gruppenbildung.....	40
8.3.2	Planungsphase	40
8.3.3	Realisierungsphase.....	41
8.3.4	Existenzphase.....	42
8.4	Fazit	42
9.	Kommunale Erfahrungen bei der Förderung des generationenübergreifenden Wohnens	43
9.1	Fallbeispiele aus anderen Kommunen	43
9.1.1	Ziele und Zielgruppen bei der Unterstützung	44
9.1.2	Formen der Unterstützung	45
9.1.3	Wesentliche Beratungsthemen	46
9.1.4	Organisatorische Ausgestaltung der Beratungsangebote.....	46
9.1.5	Art und Umfang der entstandenen und betreuten Wohnprojekte.....	47
9.1.6	Überschneidungen, Konflikte bzw. Kooperationen mit anderen Anbietern	47
9.1.7	Qualitätsmanagement und Verbesserungsmöglichkeiten aus der Sicht der Anbieter	48
9.2	Bisherige Berliner Erfahrungen	48
9.2.1	Wohnungspolitische Selbsthilfe (1982 - 2001),.....	48

9.2.2	Instandbesitzerprogramm (1985 - 1995).....	49
9.2.3	Genossenschaftlicher Bestandserwerb (2000 - 2005).....	50
9.2.4	Baulückenmangement und Grundstücksvergabe beim Liegenschaftsfonds Berlin (seit 2000)	51
9.3	Bestehende Informations- und Beratungsangebote in Berlin.....	52
9.4	Fazit	53
Anhang		55
I)	Literatur – thematisch gegliedert.....	55
	Baugemeinschaften und Wohnprojekte	55
	Wohnen im Alter.....	57
	Wohnen allgemein	60
II)	Bestehende Angebote rund um das generationenübergreifende Wohnen in Berlin	63
	Initiativen und Netzwerke	63
	Projektsteuerung, Beratung von Wohnprojekten	68
	Wohnungsbau- und Dachgenossenschaften	70
	Generationenübergreifende Wohnprojekte	72
III)	Steckbriefe der Fallstudienstädte.....	75
	Aachen	75
	Augsburg	77
	Bielefeld	78
	Bochum	81
	Bonn.....	82
	Bremen.....	83
	Dortmund	84
	Dresden.....	87
	Duisburg.....	90
	Düsseldorf	91
	Essen	94
	Frankfurt/Main	95
	Freiburg.....	97
	Gelsenkirchen	99
	Hamburg	100

Hannover.....	102
Karlsruhe.....	105
Köln	106
Mannheim	109
Mönchengladbach.....	111
München	112
Münster	114
Nürnberg	117
Stuttgart.....	119
Tübingen	121
Wiesbaden	124
IV) Gesprächsleitfaden für die Experteninterviews zu den Fallstudien.....	128
V) Definitionsbeispiele „Generationenübergreifendes Wohnen“.....	131
VI) Liste der Ansprechpartner in den Städten.....	133

Teil A: Empfehlungen für die Einrichtung einer „Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen“ in Berlin

1. Vorbemerkung

Das Deutsche Institut für Urbanistik hat in der vorliegenden Studie die Rahmenbedingungen und künftigen Entwicklungen für das Land Berlin in Bezug auf Demographie und Wohnungsmarkt untersucht, Experteninterviews mit zahlreichen Akteuren rund um das Thema sowie Fallstudienuntersuchungen zu Erfahrungen und Praxis in anderen Großstädten Deutschlands durchgeführt. Auf Basis der Ergebnisse dieser Studie sowie eines Expertenworkshops werden im folgenden Kapitel Vorschläge für die Unterstützung des generationenübergreifenden Wohnens durch die Einrichtung eines kommunalen Informations-, Vernetzungs- und Beratungsangebotes formuliert. Dabei wird berücksichtigt, dass der Bedarf an Beratungsangeboten in vielen Bereichen bereits durch freiberufliche Anbieter, Vereine und Initiativen abgedeckt wird und der Schwerpunkt der Aktivitäten bei der Vernetzung und strategischen Weiterentwicklung des Handlungsfeldes liegen sollte. Daher wird vorgeschlagen, die zu gründende Einrichtung „*Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen*“ zu nennen.

„*Generationenübergreifendes Wohnen*“ stellt hier den übergreifenden Ansatz für das selbstbestimmte Wohnen unterschiedlicher Nachfragegruppen dar, die ihre Vorstellungen vom Wohnen in der Stadt in besonderer Weise realisieren wollen und für die die bestehenden Wohnungsmärkte/-Teilmärkte bisher zu wenige Angebote bereithalten. Bisherige Einzelaktivitäten wie ‚Wohnen im Alter‘, ‚Wohnen für junge Familien‘, Organisation und Zusammenschlüsse von ‚Baugruppen‘ sowie ‚Mehrgenerationenwohnen‘ signalisieren einen zunehmenden Bedarf an speziellen, in der Regel gemeinschaftsorientierten Wohnformen, Mitgestaltungswillen, ‚passgenauen‘ Beratungen und Projektierungen. Gerade angesichts eines rasanten Wandels der Lebens-, Arbeits- und Wohnformen sowie der demographischen Veränderungen muss hierauf mit angepassten Angeboten für das Wohnen in der Stadt und entsprechenden Informations- und Vernetzungsaktivitäten reagiert werden. Die Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen soll in diesem Kontext die Aktivitäten des Senats zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens unterstützen. Sie stellt damit auch ein Instrument dar, um die sozialpolitischen und stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen des demographischen Wandels zu bewältigen und die Chancen, die sich eröffnen, zu nutzen.

Die in diesem Konzept enthaltenen Vorschläge basieren auf der Annahme, dass wichtige Rahmenbedingungen zur Unterstützung seitens des Landes Berlin und seiner Einrichtungen geschaffen werden, deren politischer Willensbildungsprozess zum Zeitpunkt der Erstellung der Studie noch nicht abgeschlossen war. Dies betrifft unter anderem die Konditionen für die Anhandgabe und den Verkauf geeigneter Grundstücke in der Innenstadt aus den Beständen des Liegenschaftsfonds.

2. Zielgruppen

Mit der Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen sollen sowohl

- eigentumsorientierte Interessiertengemeinschaften als auch
- generationenübergreifende *Wohnprojekte zur Miete*

unterstützt werden. Neben Bürgerinnen und Bürgern, die Interesse an einem solchen Projekt haben, sowie bereits existierenden Gruppen, die Unterstützung bei der Entwicklung und Umsetzung ihrer Projektidee benötigen, sollen auch Akteure der Wohnungswirtschaft, insbesondere städtische Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsgenossenschaften und private Haus- und Grundstückseigentümer, sowie Banken und Baufinanzierer für das Engagement in gemeinschaftlichen Wohnprojekten gewonnen werden.

Ein weiterer Fokus liegt auf den vorhandenen Akteuren rund um das generationenübergreifende Wohnen, deren Vernetzung gestärkt werden soll, und schließlich sollen auch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung, insbesondere der Bezirke, hierin eine Anlaufstelle für das Thema Generationenübergreifendes Wohnen finden:

- *Interessierte* beiderlei Geschlechts sowie verschiedener Ethnien und Lebensstile nutzen die Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen, um sich über die verschiedenen Möglichkeiten und Modelle des Wohnens in generationenübergreifenden Wohnprojekten und über vorhandene spezifische Angebote zu informieren, andere Interessierte sowie bestehende Projekte kennen zu lernen. Zum Interessiertenkreis zählen vor allem
- *Familien*, die bereits in der Innenstadt wohnen und auf der Suche nach dauerhaft günstigem Wohnraum überwiegend im Eigentum sind;
- die „*jungen Alten*“, nicht zuletzt jene, die ihren bisherigen Wohnstandort an der Peripherie oder außerhalb Berlins gegen eine zentrale Wohnlage mit kurzen Wegen und einem dichten Netzwerk an Infrastrukturangeboten tauschen wollen;
- die zunehmende Zahl älterer Menschen, die nach einer bezahlbaren Lösung für ihre *Wohn- und Betreuungsbedürfnisse* suchen, die ihnen bis ins hohe Alter das selbstbestimmte Wohnen im – überwiegend zur Miete bewohnten – vertrauten Wohnumfeld ermöglicht;
- *Menschen mit Zuzugsabsicht nach Berlin*, die eine hohe Affinität zu urbanen Lebensstilen aufweisen und auf der Suche nach einem passenden Wohnungsangebot in der Berliner Innenstadt sind.
- *Wohnprojekte* wenden sich an die Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen, um Unterstützung bei der Umsetzung ihrer Idee zu erhalten und Kontakte zu Interessierten und Investoren zu knüpfen;
- *Wohnungsvermieter* werden mit den Ideen des generationenübergreifenden Wohnens bekannt gemacht und gezielt als Partner von Wohnprojekten angesprochen, wenn diese nicht in Eigenregie bauen wollen oder können; die Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen vermittelt Ihnen Know-

how zur Anpassung des Wohnungsbestandes an Wohnprojekte mit verschiedenen Zielstellungen wie generationenübergreifendes Wohnen;

- *Grundstückseigentümer*, die ihr Grundstück bebauen oder verkaufen wollen, können ihr Grundstück über die Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen Wohnprojekten anbieten bzw. werden gezielt angesprochen;
- *Investoren*, Geldgeber und Finanzierer werden über die Chancen bei der Finanzierung von Wohnprojekten informiert;
- *Verwaltungen und Einrichtungen des Landes* wie z.B. den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Integration, Arbeit und Soziales, dem Liegenschaftsfonds, den Bezirken oder ihren Koordinierungsstellen „Rund ums Alter“ dient die Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen als Partner, der bei der Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Ziele mitwirkt und aufzeigt, wie diese zur Unterstützung des generationenübergreifenden Wohnens aktiv werden können.

3. Aufgabenspektrum

In Berlin ist ein breites Spektrum an wohnorientierten Beratungsangeboten mit sehr unterschiedlicher Zielsetzung und inhaltlicher Ausrichtung bereits vorhanden. Beratungen für Baugemeinschaften werden von einer Vielzahl von Architektur- und Planungsbüros, von Projektentwicklern und –steuerern auf hohem professionellem Niveau angeboten. Zahlreiche Initiativen und Netzwerke bieten – teils mit Unterstützung öffentlicher Fördergeber, teils auf ehrenamtlicher Basis – Beratungsleistungen zum Wohnen im Alter an. Diesen bestehenden Informations- und Beratungsangeboten soll mit der einzurichtenden Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen *keine öffentlich finanzierte Konkurrenz* geschaffen werden. Sie soll vielmehr in Bezug auf das generationenübergreifende Wohnen als *Informations-, Koordinierungs- und Vernetzungsstelle für bestehende Angebote* dienen.

Die Hauptaufgabe der Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen besteht daher-neben der *einzelfallunabhängigen Erstberatung von Interessierten und Wohnprojekten* in der *Verknüpfung der bestehenden Angebote* sowie in der *Zusammenarbeit mit verschiedenen Verwaltungsebenen und öffentlichen Einrichtungen*, insbesondere bei der *strategischen Weiterentwicklung* des Themas. Auch soll die Netzwerkagentur mittels *Informationsarbeit* Vorteile und Chancen des generationenübergreifenden Wohnens bei Familien und älteren Menschen stärker bekannt machen.

Die Aufgaben der Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen sollen folgende Leistungsbausteine umfassen:

3.1 Information und Vernetzung

- Aufbereitung relevanter Informationen über ‚Generationenübergreifendes Wohnen‘:
 - Sammeln und Systematisieren differenziert nach Interessiertengruppen und Themen wie z. B. Junge Alte, Migrantinnen und Migranten, Familien, Alleinerziehende, Singles, Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf, Baugruppen, Wohnen zur Miete, Eigentumsbildung;
 - Bewertung hinsichtlich der Relevanz für die eigene Arbeit und für die Arbeit anderer Akteure im Themengebiet;
 - Aufbereiten und Bereitstellen der Informationen zur Verwendung im Internet, in Printveröffentlichungen und Veranstaltungen und zur gezielten direkten Weitergabe an die Verwaltung und andere Akteure;
- Erstellung und laufende Aktualisierung eines ‚Ressourcenkatasters‘
 - zur Verfügbarkeit von Grundstücken: Bildung eines Grundstückspools in Zusammenarbeit mit dem Liegenschaftsfonds, aber auch mit privaten Grundstückseigentümern und im Zusammenhang mit der Privatisierung von öffentlichem Wohnungs- und Immobilienbestand;
 - zu Förderungsmöglichkeiten durch das Land, den Bund, die EU, Stiftungen;
 - zu bestehenden Wohnprojekten,
 - zu einzelnen Interessierten, die Anschluss an Wohnprojekte suchen,
 - zu bestehenden Beratungs- und Dienstleistungsangeboten,
 - zu Initiativen und Netzwerken, die das generationenübergreifende Wohnen unterstützen,
 - zu Landeseinrichtungen, die unterstützend auf dem Feld des generationenübergreifenden Wohnens aktiv werden können, z.B. zu den Koordinierungsstellen „Rund um das Alter“ der Bezirke.
- Vernetzung:
 - Aufbau eines Kontaktnetzes von Verwaltung, Initiativen, Grundstückseigentümern und Anbietern von Dienstleistungen rund um die Planung, Betreuung und Steuerung von Wohngruppenprojekten, Bauleistungen, Pflege, Betreuung und Haushaltshilfen, Freizeitangeboten etc.,
 - Organisieren vierteljährlich stattfindender Arbeitstreffen mit Akteuren aus dem beschriebenen Spektrum der Zielgruppen unter verschiedenen Themenstellungen und zum Erfahrungsaustausch,
 - Durchführung von Projekt- und Kontaktbörsen für Interessierte und Anbieter, auch in Kooperation mit anderen Initiativen;

mit dem Ziel einer gemeinsamen Außenwahrnehmung durch das Herausstellen der gemeinsamen Ziele der verschiedenen Akteure, die der

Idee des Generationenübergreifenden Wohnens zu einer verstärkten Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit verhelfen und die Orientierung für „Neueinsteiger“ in das Thema erleichtern soll;

Bei der Aufbereitung von Informationen und der Erstellung des Ressourcenkatasters kann auf die im Rahmen der Vorstudie geleisteten Vorarbeiten des Deutschen Instituts für Urbanistik zurückgegriffen werden.

3.2 Strategische Weiterentwicklung

Folgende Arbeitsschwerpunkte sind für eine strategische Weiterentwicklung bei der Förderung des generationenübergreifenden Wohnens erforderlich:

- *Marktbeobachtung und Defizitanalysen*, mittels derer die strategische Ausrichtung der Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen angepasst werden kann und die der Schwerpunktsetzung für die Arbeit der Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen dienen. Dazu gehört vor allem die räumliche und inhaltliche Abgrenzung von stadtentwicklungspolitischen Steuerungsbedarf beispielsweise durch Sekundäranalysen von Daten zum Wohnungsmarkt und der Sozialberichterstattung, das Identifizieren von Beratungsbedarf aufgrund mangelnder Selbsthilfefähigkeit der Zielgruppen, die Suche nach weiteren Akteuren und bestehenden Angeboten und die Schwerpunktsetzung für die Arbeit der Beratungsstelle sowie die Entwicklung von Modellen für Mischformen zwischen Eigentum und Miete;
- Gegenüber Politik und Verwaltung liefert die Beratungsstelle vierteljährlich *Tätigkeitsnachweise*, die eine kompakte Dokumentation und Auswertung der eigenen Arbeit enthalten (Siehe Anhang: Vorschlag für einen Berichtsbogen), vermittelt in den vierteljährlich stattfindenden Treffen die gesammelten Erfahrungen und erörtert mit Verwaltungsmitarbeiterinnen und –Mitarbeitern Möglichkeiten zur Weiterentwicklung des Politikfeldes und zur Unterstützung des generationsübergreifenden Wohnens durch das Land Berlin;
- Die Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen sollte insbesondere in die *Aktivitäten des Landes zur Finanzierung und Grundstücksvergabe* beratend und unterstützend eingebunden werden, indem sie Vorschläge für die Ausgestaltung der Kriterien und Konditionen bei der Vergabe von landeseigenen Grundstücken an generationenübergreifende Wohnprojekte formuliert;
- Eine *wichtige* Aufgabe der Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen wird in der *Qualitätssicherung* liegen. Dafür kann der erwähnte Kriterienkatalogs für Wohnprojekte genutzt und durch Überarbeitung weiter verbessert werden; hierzu zählt aber auch die Organisation von Qualifizierungsangeboten für Akteure und Interessierte;
- Um auch die *Erfahrungen in andern Städten und Ländern* mit der Unterstützung von generationenübergreifendem Wohnen kennen zu lernen, initiiert die Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen fachspezifische Foren;

- Für besondere Aktivitäten wie zum Beispiel Gutachten, wissenschaftliche Aufarbeitung von Einzelaspekten und Fachveranstaltungen steuert die Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen die *Mittelverwaltung und -vergabe aus einem Verfügungsfonds*
- Sie bietet außerdem *Unterstützung bei der Schaffung von Selbsthilfeeinstrumenten* wie z.B. dem Selbstbaufonds aus dem Kreis der bestehenden Wohngruppen,

3.3 Informationsarbeit

Um der Idee des generationenübergreifenden Wohnens zu einer höheren Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit zu verhelfen und die Orientierung für „Neueinsteiger“ in das Thema zu erleichtern, ist eine umfassende Informationsarbeit erforderlich, die folgende Punkte umfasst:

- *Ideenmarketing* über jährlich stattfindende Wohnprojektbörsen, Ausstellungen und Informationsveranstaltungen;
- *Workshops* zu Einzelthemen wie Finanzierung oder barrierefreies Bauen;
- *Veröffentlichungen* und Informationsbroschüren;
- Kontakte mit Journalisten und Medien;
- *Exkursionen* zu bestehenden Projekten;
- *Internetauftritt* mit einem regelmäßig erscheinenden Newsletter;
- Fachgespräche mit Vertretern von Wissenschaft, Verbänden, Politik und Verwaltung.

3.4 Beratung und Vermittlung

Die eigenen Angebote der Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen für Wohnprojekte und Einzelinteressierte müssen sich in der Regel auf *einzelfallunabhängige Erstberatungen auf der Basis standardisierter Beratungsmodule* beschränken, eine umfassende Begleitung aller Projekte über alle Phasen der Projektentwicklung hinweg wird nicht zu leisten sein und sollte auch nicht angestrebt werden. Vielmehr sollte – auch vor dem Hintergrund der zunächst nur auf zwei Jahre befristeten Finanzierung – angestrebt werden, auf das Netzwerk bestehender Anbieter verschiedener Beratungsleistungen aufzubauen, in das die Projekte je nach Bedarf für eine individuelle Betreuung weitervermittelt werden können.

Die Beratungsangebote richten sich an

- bereits laufende Projekte,
- *in Planung* befindliche Projekte und
- Interessierte mit *Projektideen*.

Wichtige Beratungsthemen unter diesen Voraussetzungen liegen vor allem in der

- *Erstberatung von Interessierten*; dies umfasst Informationen über die Vorteile von Wohnprojekten, über Organisationsoptionen und Rechtsformen, typische Größe der Gruppen, über die weiteren Unterstützungsmöglichkeiten der Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen
- *Information über Beratungs- und Dienstleistungsangebote* rund um das Thema generationenübergreifendes Wohnen, also beispielsweise über Angebote zur Moderation von Gruppenbildungsprozessen, zur Zielfindung, von Architekten, Finanzierungseinrichtungen, Planern, Rechtsberatern, Projektsteuerung, bei Bedarf Pflege- und Betreuungseinrichtungen, Bau- bzw. Rechtsträgern und Behörden;
- Hilfestellung bei der *Suche nach einem geeigneten Standort* durch Weitergabe von Informationen über die Verfügbarkeit von Grundstücken, die im Grundstückspool erfasst sind;
- *der beobachtenden Prozessbegleitung* von Projekten und dem Kontakt zu Wohngruppen und den anderen Beteiligten;

Nur in besonderen Fällen sind darüber hinaus gehende, sehr gezielt die bestehende Beratungslandschaft ergänzenden eigenen Informations- und Beratungsleistungen denkbar, etwa wenn sie für die *Durchführung eines Modellvorhabens* erforderlich sind oder Beratungsleistungen durch andere Akteure nicht angeboten werden. Die Durchführung solcher weitergehenden Leistungen erfolgt unter der Prämisse noch zur Verfügung stehender Ressourcen.

Hauptaufgabe bei der Beratung von Interessierten und Wohnprojekten ist die *Vermittlung zu anderen Informations- und Beratungsangeboten*. Um diese Vermittlung zielgerichtet und effizient durchführen zu können, ist die Entwicklung von *Entscheidungskriterien für eine Vorsortierung/Filterung* von Interessierten und Projekten erforderlich. Diese können beispielsweise sein:

- Fähigkeit zur Selbstorganisation;
- *Finanzierungsmöglichkeiten/Finanzkraft* (um entscheiden zu können: eigentumsorientiert, mietorientiert);
- Im Vordergrund stehende Wohnwünsche (Bsp.: Geht es um Neubau oder Bestandsnutzung);
- Thematische Ausrichtung (Bsp. Wie stark ist der gemeinschaftliche Ansatz ausgeprägt? Geht es um einen bestimmten Lebensstil?);

- *Zusammensetzung* der Gruppe (Bsp.: Ist interkulturelle Kompetenz erforderlich, geht es auch um Pflege Themen?);

Die Erfassung der für diese Vorsortierung erforderlichen Informationen kann auf Grundlage eines zu entwickelnden *Fragebogens zu den Wohnpräferenzen* von Interessierten geschehen.

4 Organisation

4.1 Organisationsform

Organisatorisch sollte die Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen *weitgehend unabhängig* arbeiten, um in der Lage zu sein, das Vertrauen aller Zielgruppen zu gewinnen, und ‚schlank‘ aufgestellt sein, um die beschriebenen Schwerpunkte effizient ausfüllen zu können. Als Organisationsstruktur ist die *Beauftragung einer oder mehrerer existierender Beratungsinstitutionen* vorgesehen. Die damit verbundenen Vorteile liegen unter anderem in flexiblen Arbeitszeiten, besseren Controllingmöglichkeiten durch die vertragliche Fixierung der Leistungen und dem gezielten Einkaufen erforderlicher Qualifikationen. Die zunächst auf zwei Jahre befristete Sicherstellung bei der Finanzierung der Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen ist bei der organisatorischen Ausgestaltung zu berücksichtigen.

4.2 Personalausstattung und Ressourcen

Für die Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen stehen in den Jahren 2008 und 2009 je 300.000 EUR zur Verfügung. Mit dieser Summe müssen das Personal, die Räumlichkeiten, aber auch Sachkosten wie etwa für die Vergabe von Gutachten und Aufträgen, für die Organisation und Durchführung von Veranstaltungen, für den Internetauftritt und die Gestaltung und den Druck von Broschüren etc. in erheblichem Umfang finanziert werden. Rund ein Drittel des vorgesehenen Budgets sollte für diesen Zweck in einen *Verfügungsfonds* fließen, aus dem die Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen Mittel für die entsprechenden Sachkosten abrufen kann.

Um die Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen aufzubauen und ihre Arbeit zu strukturieren, ist für das erste Halbjahr 2008 eine Personalausstattung mit zwei Stellen im strategierorientierten Aufgabenbereich, für die weitere Laufzeit aber drei Stellen im strategierorientierten und einer im organisationsbezogenen Aufgabenbereich erforderlich.

Die Mitarbeiter der Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen sollten im Team ein breites Spektrum an Qualifikationen/ Kompetenzen einbringen:

- Gesprächs- und Verhandlungskompetenz in Bezug auf Behörden, Finanzinstitutionen, Fördergeber und Netzwerkpartner;
- Konfliktfähigkeit im Umgang mit widersprüchlichen Interessen;
- Moderationskompetenz vor allem im Begleiten des Entstehungsprozesses;

- Fähigkeit zum Schnittstellenmanagement bei der Weitervermittlung an andere Beratungsdienstleister;
- Budgetkompetenz bei der Steuerung der Beratungsangebote und Vergabe von Aufträgen;
- Fertigkeiten im Controlling und in der Evaluation;
- Kenntnisse in der Erschließung von Informationsquellen, in der Dokumentation und im Monitoring;
- Medienkompetenz;
- Genaue Kenntnisse der örtlichen und regionalen Netzwerke und Hilfsangebote, des Arbeitsmarktes und der regionalen Unternehmen;
- Erfahrungen mit integrativen Verfahrens- und Prozessabläufen, in denen ein breiter, interdisziplinärer Erfahrungshintergrund wichtige Voraussetzung sind;
- Kenntnisse über und Erfahrungen mit Berliner Verwaltungsstrukturen auf Landes- und Bezirksebene, ebenso wie Zugänge zu sozialpolitischen und stadtentwicklungspolitischen Zielen, Programmen und Aktivitäten auf Landes- und Bezirksebene;
- Erfahrungen und Kenntnisse in Bezug auf planerische und bauliche Abläufe.
- Beratungskompetenz in Bezug auf Interessierte verschiedener ethnischer, sozialer und Alterszugehörigkeit, bereits existierende Gruppen, Geldgeber, Grundstückseigentümer und Bauherren;

Dieses umfassende Qualifikationsspektrum kann auch durch die mehrere Akteure abgedeckt werden, die sich für das Betreiben der Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen zusammenschließen.

4.3 Räumliche Ausstattung und Öffnungszeiten

Die Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen sollte zentral und barrierefrei mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein. Die Räume müssen neben der Büronutzung auch für Arbeitstreffen und Beratungsgespräche geeignet sein. Auch Beratungsleistungen durch Dritte sollten in den Räumen stattfinden können, damit die Stelle im Sinne einer Kompetenzstelle als zentrale Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen für das Thema in der Außenwahrnehmung fungieren kann.

Trotz der geringen Beratungstiefe wird ein Großteil des Zeitaufwandes in der Beratung von Interessierten und Wohnprojektgruppen liegen. Diese Beratungstätigkeit wird in den Tagesrandstunden, vor allem am Nachmittag und Abend, zu bewältigen sein. Die Gestaltung der Öffnungszeiten für die Kontaktaufnahme und Erstberatung sollte hierauf Rücksicht nehmen. Auch Veranstaltungen wie Wohnprojektbörsen können nur dann stattfinden, wenn Interessierte Zeit haben, daran teilzunehmen – also in der Regel außerhalb oder im Randbereich der üblichen Arbeitszeiten. Die Organisationstätigkeiten um die Beratung herum müssen wiederum dann stattfinden, wenn die Ansprechpartner in der Verwaltung, aber auch die Partner im Netzwerk an ihren Arbeitsplätzen erreich-

bar sind. Es erscheint daher sinnvoll, die Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen wochentags auf Halbtagsbasis mindestens bis 19:00 Uhr zu besetzen und auch sonntags nachmittags ansprechbar zu sein – dann, wenn ohnehin zahlreiche Veranstaltungen und Besichtigungstermine anstehen.

4.4 Lenkungsrunde und Beirat

Flankierend zur Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen ist eine verwaltungsinterne Lenkungsrunde innerhalb der Verwaltung erforderlich, die die Koordination der verwaltungsbezogenen Aufgaben übernimmt, die Arbeit der Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen hinsichtlich der inhaltlichen Ausrichtung kritisch begleitet und den gegenseitigen Wissenstransfer zwischen Verwaltung und der Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen sicherstellt. Hier sollen auch Ideen zur Stärkung der Grundidee und zur Verbesserung der Prozesse ausgetauscht werden. Dieser etwa 10-köpfigen Lenkungsrunde, die zunächst vierteljährlich zu Jour-Fixe-Terminen zusammenfindet, die auch der Berichterstattung dienen, sollten Vertreterinnen und Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales, des Liegenschaftsfonds, der Investitionsbank Berlin, der Innenstadtbzirkel und der Koordinierungsstellen „Rund um das Alter“ angehören.

Sinnvoll erscheint außerdem die Einrichtung eines begleitenden Beirats aus Vertretern des Landes Berlin, der Wohnungswirtschaft bzw. des Genossenschaftswesens, der Architektenschaft, der Planung, der Projektsteuerung, von Beratungsstellen anderer Kommunen, des BMVBS/BMFSFJ und der Wissenschaft, dessen Aufgaben vor allem in der fachlichen Unterstützung und Begeleitung, dem Vermitteln von Anregungen aus den verschiedenen Akteursgruppen und dem Wissenstransfer zwischen den eigenen Tätigkeitsfeldern und der Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen bestehen. Dieser etwa 15 bis 20 Personen umfassende Beirat sollte seine Arbeit ein Jahr nach der Einrichtung der Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen aufnehmen und in halbjährigem Abstand zu Sitzungen zusammenkommen, die die Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen inhaltlich und organisatorisch vorbereitet. Diese Termine sollten möglichst mit anderen Veranstaltungen wie Fachforen oder Projektbörsen kompatibel sein.

Teil B: Vorstudie zur Einrichtung einer „Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen“

5. Problemstellung und Zielsetzung

In den meisten Regionen Deutschlands ist für die kommenden Jahrzehnte mit einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen. Auch für Berlin wird – je nach Entwicklung der Außenwanderungsbilanz, eine Stagnation oder ein Rückgang der Einwohnerzahlen prognostiziert. Die Zahl der Haushalte wird aber in den nächsten Jahren noch stabil sein oder sogar wachsen. Das ist vor allem auf die Zunahme von Haushalten mit Personen über 50 Jahre zurückzuführen. Gleichzeitig gilt es, jungen Familien und Schwellenhaushalten, die gerne in der Stadt wohnen würden, zu ausreichend großem und bezahlbarem Wohnraum zu verhelfen, um dadurch zu einer Stabilisierung der Sozialstruktur beizutragen. Aufgabe der Wohnungswirtschaft wie auch der Stadtpolitik ist es daher, geeignete Angebote für diese Haushalte sicherzustellen, indem die Anpassung des Wohnungsbestandes an die veränderten Bedürfnisse der Bevölkerung vorangetrieben und das Schaffen zusätzlicher Angebote für selbständiges und selbstorganisiertes Wohnen unterstützt werden. Dazu zählen insbesondere Initiativen zum generationenübergreifenden Wohnen, deren Ziel das Zusammenleben mehrerer unabhängiger und verschieden alter Personen unter einem Dach ist.

In der vorliegenden Studie zur Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen werden Lösungsmöglichkeiten und Maßnahmenvorschläge für die anstehenden Wohnungsmarktprobleme aus den beschriebenen Entwicklungen aufgezeigt und dabei der Fokus auf mögliche Beiträge von Baugemeinschaften und neu gegründeten Wohnungsgenossenschaften gelegt. Neben der Analyse bisheriger Erfahrungen aus Berlin umfasst die Studie auch eine Untersuchung kommunaler Erfahrungen und Lösungsansätze in anderen bundesdeutschen Kommunen. Dabei wird zunächst anhand bestehender Materialien ein kurzer Abriss der demographischen Entwicklung und Trends am Berliner Wohnungsmarkt vorgenommen. Im nächsten Arbeitsschritt wird die Rolle von generationenübergreifenden Wohnprojekten bei der Lösung anstehender Wohnungsmarktprobleme untersucht und dabei neben den bisherigen wohnungspolitischen Programmen Berlins in diesem Bereich Erfahrungen anderer bundesdeutscher Kommunen mit der Förderung von generationenübergreifenden Wohnformen dargestellt. Aus den in der Untersuchung gewonnenen Erkenntnissen werden schließlich Empfehlungen für eine Berliner Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen abgeleitet.

6. Bevölkerungsentwicklung und demographischer Wandel: Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und Wohnungspolitik

Die demographische Entwicklung ist eine der zentralen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung. In Deutschland ist diese Entwicklung seit Mitte des zwanzigsten Jahrhunderts maßgeblich durch eine dauerhafte Unterschreitung der Anzahl der Gestorbenen durch die Anzahl der Geburten gekennzeichnet. Die unter dem Begriff „Demographischer Wandel“ zusammengefassten Prozesse sind für die künftigen Anforderungen an Stadtentwicklung und Wohnungspolitik des Landes Berlin in unterschiedlichem Maße von Bedeutung. Im Wesentlichen geht es dabei um vier sich überlagernde Effekte:

1. *Quantitative Schrumpfung* der Bevölkerung,
2. *Alterung* der Bevölkerung mit Folgen für den Wohnungsbau, soziale Sicherungssysteme und den Arbeitsmarkt,
3. *Heterogenisierung* der Bevölkerung durch Migration,
4. *Vereinzelung* der Individuen durch die Auflösung von Familienzusammenhängen und die Veränderung von Lebensstilen¹.

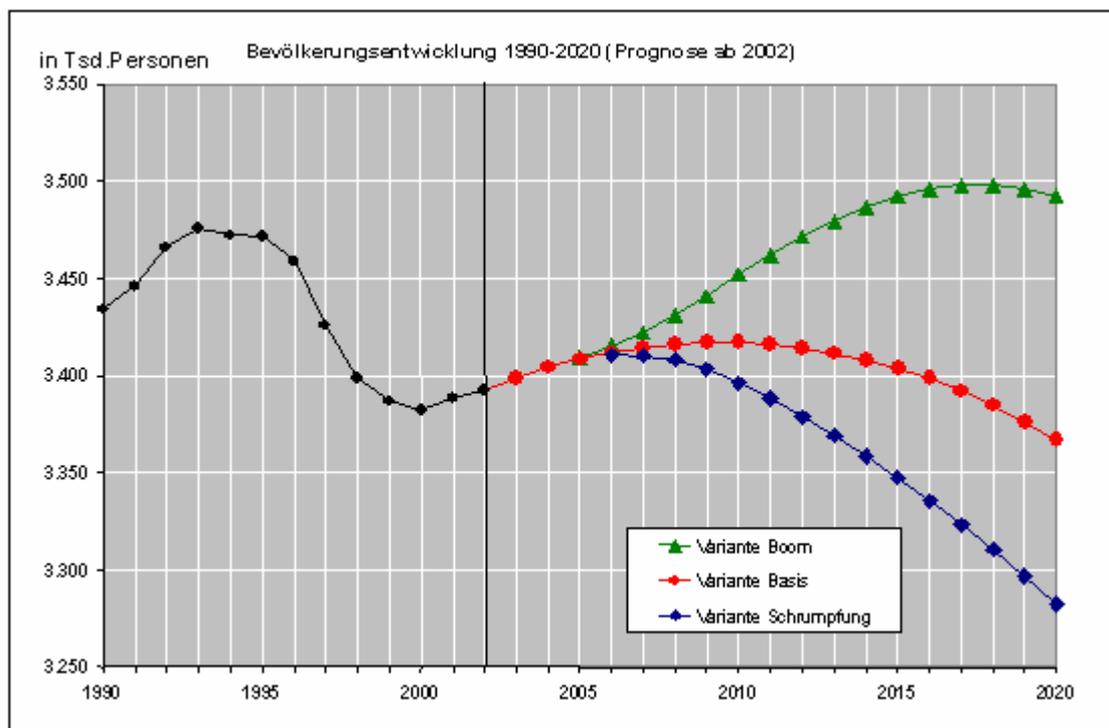
Hinzu kommen als beeinflussende Größen Wanderungsprozesse, die als Fern- und Nahwanderungen für Stadtentwicklung und Wohnungsmarkt von Bedeutung sind. Im Folgenden soll auf diese Prozesse näher eingegangen werden, um den Handlungsbedarf auf dem Gebiet des generationenübergreifenden Wohnens herauszuarbeiten.

6.1 Schrumpfung

Die Vorausberechnungen zur Bevölkerungsentwicklung in Deutschland ergeben für die kommenden Jahrzehnte einen deutlichen Rückgang der Bevölkerung, die je nach Höhe des unterstellten Zuwanderungsüberschusses von derzeit rund 82 Mio. auf 50 bis 70 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner im Jahre 2050 zurückgeht. Dieser auf gesamtstaatlicher Ebene unstrittige Trend wird auf regionaler Ebene stark durch die Höhe der Geburtenüberschüsse/-defizite, vor allem aber durch die Bilanz der Zu- und Wegzüge variiert. Diese hängt von zahlreichen Einflussfaktoren wie der Ausbildungs- und Arbeitsplatzentwicklung, aber auch vom Mobilitätsverhalten und von Veränderungen der Wohnpräferenzen ab, die schwer vorherzusagen sind und daher in verschiedenen Szenarien zusammengefasst werden. Die Prognoserechnung zur Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion Berlin bis zum Jahre 2020 weist für das Berliner Stadtgebiet einen *Rückgang der Bevölkerung* im ungünstigsten Falle (Variante Schrumpfung) ab 2007, spätestens aber ab 2016 (Variante Boom) aus.

¹ Vereinzelung also nicht im sozialpsychologischen Sinne als Vereinsamung, sondern sozialpolitisch als einzeln lebende Individuen ohne verlässliche Hilfsnetze, wie sie in der Regel nur die Familien stellen können. (Göschel 2004, S. 24f)

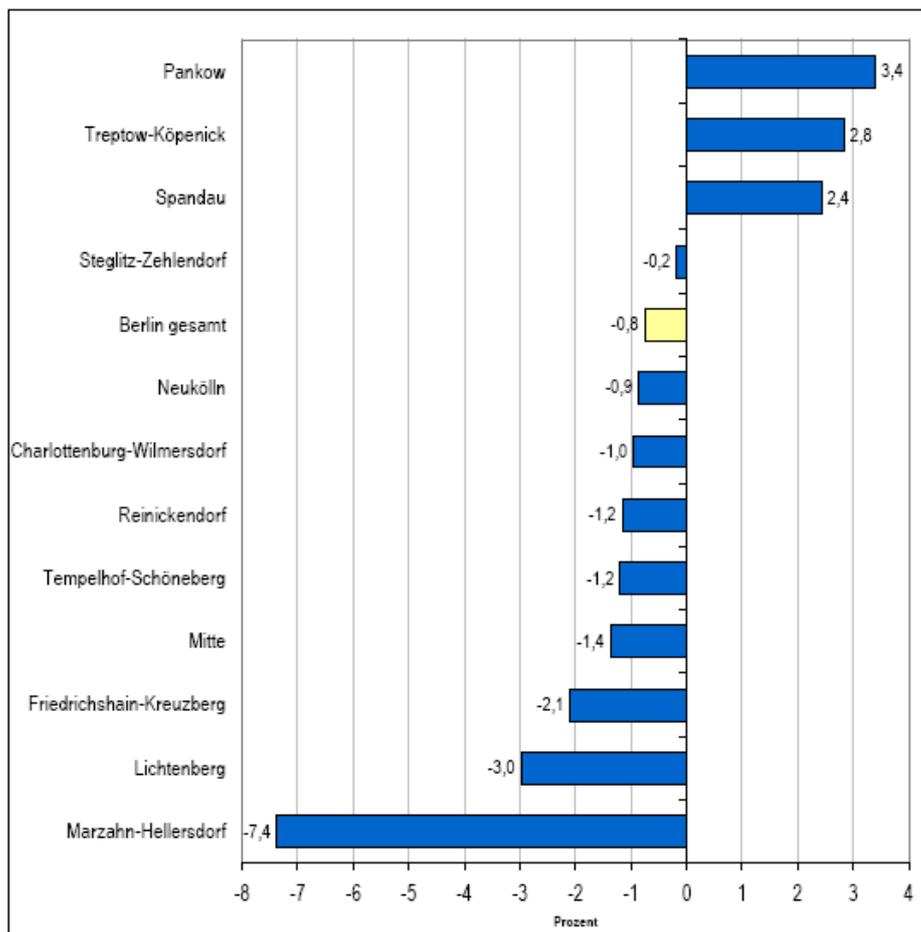
Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1990 bis 2020 (in Tausend) in den drei Varianten Boom, Basis und Schrumpfung.*



*Quelle: entnommen aus Senatsverwaltung für Stadtentwicklung o.J., S. 18

In der Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion Berlin 2002-2020 werden für die Berliner Bezirke unterschiedliche Tendenzen prognostiziert. Demnach ist für die Bezirke Pankow, Treptow-Köpenick und Spandau mit deutlichen Bevölkerungszuwächsen in der Größenordnung zwischen 2,4 und 3,4 Prozent zu rechnen. Während für die Bezirke Neukölln, Charlottenburg-Wilmersdorf, Reinickendorf, Tempelhof-Schöneberg und Mitte ein moderater Bevölkerungsrückgang zwischen 0,9 und 1,4 Prozent prognostiziert wird, soll dieser in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg mit 2,1-3,0 Prozent deutlich höher ausfallen. Besonders stark von Bevölkerungsverlusten betroffen sein wird mit 7,4 Prozent der östliche Außenbezirk Marzahn-Hellersdorf. In der Studie wird allerdings darauf hingewiesen, dass hinter diesen Zahlen differenzierte und z.T. gegenläufige Entwicklungstendenzen in den einzelnen Ortsteilen der Bezirke stehen. So bezieht sich der prognostizierte starke Bevölkerungsrückgang in Marzahn-Hellersdorf ausschließlich auf die Großwohnsiedlungen, während in den Ortsteilen mit Einzelhausbebauung durch das Erschließen von Nachverdichtungspotenzialen mit einem Bevölkerungszuwachs gerechnet wird. Auch in anderen Bezirken ist mit gegenläufigen Entwicklungen zu rechnen. So betrifft der Bevölkerungsrückgang im Bezirk Mitte nur die ehemals westlichen Ortsteile, während für den östlichen Bezirksteil mit einer zumindest stabilen Bevölkerungsentwicklung gerechnet wird.

Abbildung 2: Prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahl der Berliner Bezirke 2002 bis 2020*

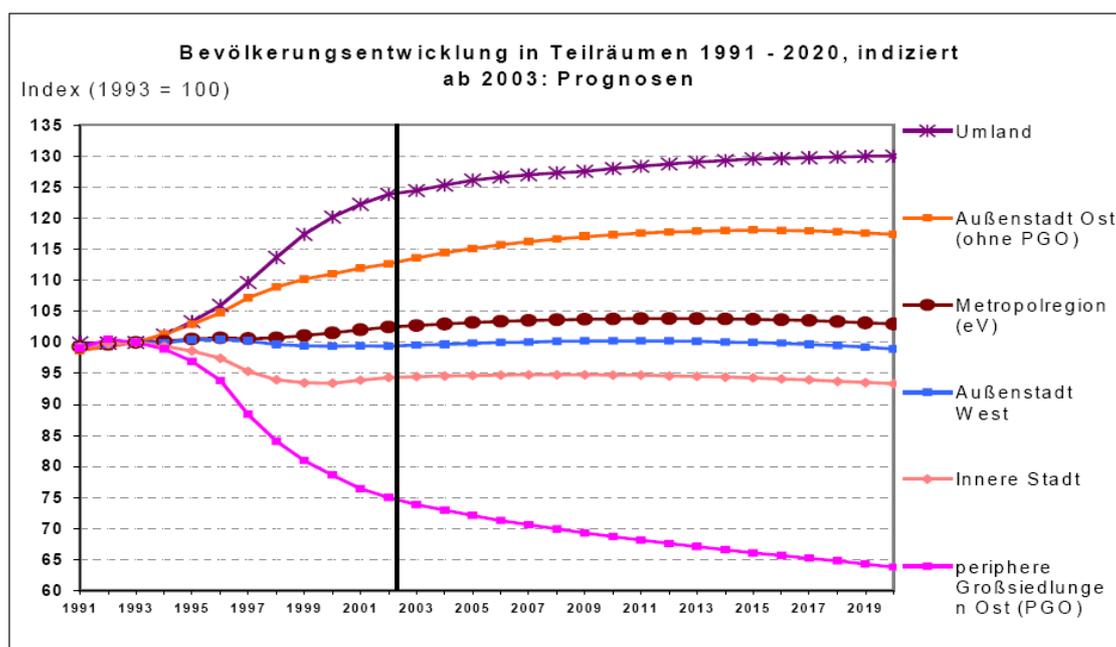


*Quelle: Entnommen aus Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, o.J., S. 23.

Eine Folge dieses Rückgangs besteht auf Grund des einwohnerbezogenen Systems der Gemeindefinanzen in einem *Rückgang der Steuereinnahmen* für das Land Berlin. Dieses Geld fehlt für den Ausbau und Unterhalt der sozialen Infrastruktur sowie die Zahlung von Transferleistungen, denen infolge von Vereinzelung und Alterung in Zukunft im kommunalen Haushalt eine noch höhere Bedeutung als heute zukommen dürfte. Daher wird es als erstrebenswert angesehen, *Maßnahmen zur Selbstorganisation* und informellen Dienstleistungsproduktion zu unterstützen, die die *staatlichen Angebote für Pflege und Versorgung entlasten* können. Außerdem gewinnt dadurch in der Stadtentwicklungspolitik das Ziel an Bedeutung, zur *Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung* günstigere Rahmenbedingungen für diejenigen Bevölkerungsgruppen zu schaffen, die bislang eher zum Wegzug aus der Stadt neigten, etwa weil für sie kein adäquates Wohnungsangebot zur Verfügung stand. Dazu zählen insbesondere Familien, die in den Innenstädten häufig Probleme bei der Suche nach ausreichend großem und bezahlbarem Wohnraum haben.

Neben den fiskalischen Folgen sind vor allem Leerstand und Investitionsstau beim Wohnungsbestand durch zurückgehende Mietpreise mögliche Folgen eines Rückgangs der Bevölkerungszahl. Die Bevölkerungsentwicklung muss jedoch innerhalb der Stadt nach Teilräumen differenziert werden. Dabei fällt auf, dass in der Vergangenheit neben den peripheren Großsiedlungen im Osten der Stadt, die in erheblichem Maße mit Leerstand zu kämpfen hatten, auch die Stadtteile innerhalb des S-Bahn-Rings, die unter dem Begriff der „Inneren Stadt“ zusammengefasst sind, von einem Bevölkerungsrückgang betroffen waren. Aus den aktuellen Zahlen wie auch in der Prognose wird deutlich, dass seit dem Tiefstand im Jahr 2000 wieder ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahlen in der „Inneren Stadt“ zu beobachten ist, mit dessen Fortsetzung mittelfristig gerechnet wird (Vgl. Abb. 2). Zwar wird trotz dieses Anstiegs bei den Bevölkerungszahlen nicht mehr das Niveau der Neunziger-Jahre erreicht. Wichtiger für den Bedarf an Wohnraum ist jedoch die Entwicklung der Anzahl der Haushalte, die zunächst noch steigen wird (Siehe Kap. 2.2).

Abbildung 3: Veränderungsdynamik in Teilräumen Berlins 1991 bis 2020.*



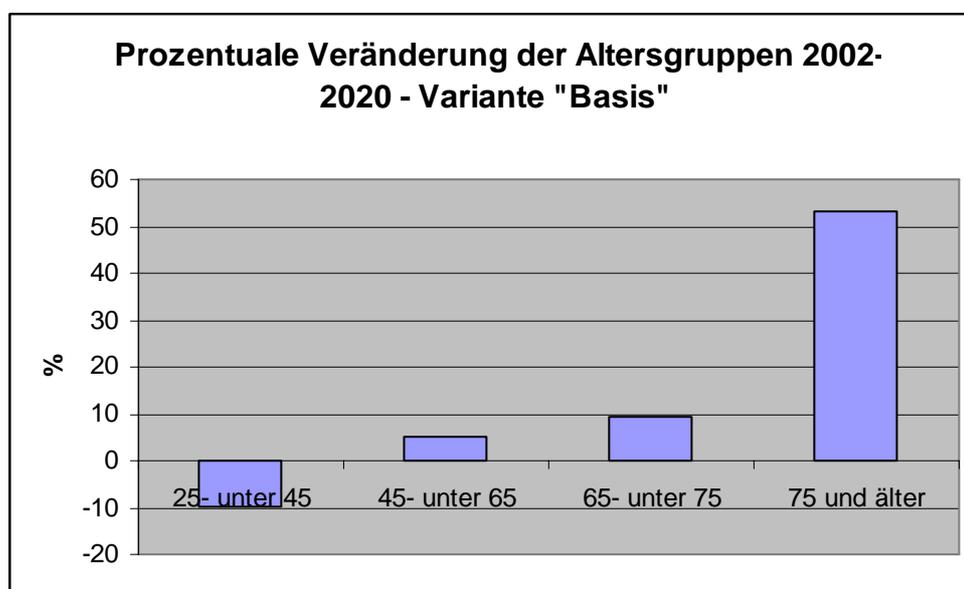
*Quelle: entnommen aus Senatsverwaltung für Stadtentwicklung o.J., S. 7

6.2 Alterung

In allen Prognosevarianten für die künftige Bevölkerungsentwicklung Berlins kommt es zu einer Abnahme der jüngeren Bevölkerungsgruppen bis 45 Jahre, während die Zahl der älteren Bürgerinnen und Bürger wächst. Bei einer insgesamt stagnierenden Bevölkerungszahl von rund 3,4 Mio. Einwohnern wird der Anteil der Berlinerinnen und Berliner über 50 Jahren von heute 36 Prozent auf dann 44 Prozent ansteigen (Statistisches Landesamt Berlin 2006, LBS 2007, S. 32). Als Folge der Alterung wird mit einer weiteren Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten gerechnet. Angesichts der Alterung der Gesellschaft besteht ein gesteigertes Interesse daran, die Pflege- und Betreuungssysteme

durch möglichst flexible und bedarfsgerechte Leistungsangebote auch in Zukunft als finanzierbar zu erhalten. Gleichzeitig erfordert die aufgehende Schere bei der Höhe der Renteneinkommen eine größere Bandbreite an Wohn- und Betreuungsangeboten, die auch kostengünstigere Lösungen als das Wohnen im Senioren- oder Pflegeheim ermöglichen. Dazu zählt der Ausbau alternativer Wohnformen für ältere Menschen, die auch vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden größeren Vielfalt der Lebensstile im Alter in Zukunft an Bedeutung gewinnen werden (Poddig 2007). Die Ausbildung kommunaler Unterstützungsstrukturen für die Bildung, Führung und Begleitung solcher Wohnprojekte wird dabei als wichtiges Instrument angesehen, um Verfahrenshürden und Informationsdefizite abzubauen und die Zahl solcher Projekte über die Größenordnung einzelner Modellvorhaben erhöhen zu können (BMFSFJ 2006, S. 74f). und den Wunsch der Mehrzahl älterer Menschen berücksichtigt, möglichst lange in ihrem vertrauten Umfeld wohnen zu können

Abbildung 4: Veränderung des Altersaufbaus der Berliner Bevölkerung.*



*Quelle: Eigene Darstellung nach Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion Berlin 2002-2020, S. 19.

6.3 Heterogenisierung

Die Heterogenisierung der Bevölkerung, insbesondere die Zunahme des Anteils der Bevölkerung mit Migrationshintergrund, ist als gesellschaftlicher Trend im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel vor allem als Folge von Migration anzusehen. Die Zahl der Einwohner mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit wird sich nach der Prognoserechnung zur Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion Berlin bis zum Jahre 2020 um 17 Prozent erhöhen. Der Anteil derjenigen, die über einen ausländischen Pass verfügen, wird von gegenwärtig 13,1 Prozent auf 15,5 Prozent steigen. Als Folge dieses Prozesses ist damit zu rechnen, dass durch Zuwanderung aus dem Ausland, deren Ziel überwiegend die Städte sind, eine Multi-Minoritäten-Gesellschaft entsteht. Unter den Migrantinnen und Migranten wird – wie insgesamt in den Innenstädten – außerdem eine

Pluralisierung der Lebensstile erwartet (BRÜHL et al 2005). Mit dieser Entwicklung, die alle Altersgruppen betrifft, wächst auch der Bedarf nach einer Vielzahl unterschiedlicher Wohnformen, zumal die sich erhöhende Lebenserwartung und der damit verbundene bessere Gesundheitszustand vielen alten Menschen ein hohes Maß an Autarkie ermöglicht: Mit dieser Fähigkeit zur Entscheidungsfreiheit wird die Neigung zum Zusammenwohnen mit Gleichgesinnten – unabhängig vom Alter – gegenüber dem Zusammenwohnen mit Gleichaltrigen zunehmen, wie die vhw-Studie bereits zeigt (Poddig 2006). Für den Wohnungsmarkt heißt das, dass standardisierte Angebote, wie sie von Bauträgern und Projektentwicklern überwiegend angeboten werden, in geringerem Umfang als bisher die sich differenzierenden Anforderungen an das Wohnen abdecken können. Es entstehen Marktnischen, für die neue Formen des Wohnens entwickelt werden müssen.

6.4 Vereinzelnung

Mit Vereinzelnung ist vor allem die Auflösung klassischer familiärer Lebensformen gemeint. Ausdruck dieses Prozesses ist die bereits seit Jahren zu beobachtende Zunahme von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten.

Welche gravierenden Auswirkungen für das Leben und Wohnen in der Stadt gerade dieser Prozess hat, zeigt sich in der Tatsache, dass nach Schätzungen *80 Prozent aller Pflege- und Versorgungsleistungen für ältere Menschen heute noch innerhalb der Familie* erbracht werden (Göschel 2004, S. 28). Eine Auflösung traditioneller Formen des familiären Zusammenlebens zieht daher einen höheren Bedarf an öffentlichen Dienstleistungen im Bereich Pflege und Betreuung nach sich, weil Leistungen im Bereich Pflege und Versorgung nicht mehr durch Verwandte und Angehörige auf informeller Ebene erbracht werden. Angesichts der Schwäche der öffentlichen Haushalte sind aber diese Leistungen kaum durch die Kommunen finanzierbar. Daher sollten andere Formen informeller Dienstleistungsproduktion unterstützt werden, die das Land bei der Bereitstellung öffentlicher Infrastrukturleistungen entlasten könnten. Dies betrifft insbesondere die Unterstützung neuer „urbaner“ Lebensformen, die die „vereinzelten“ Haushalte wieder zu gemeinschaftlichen Lebensformen zusammenführen. Dazu zählt insbesondere das Konzept des Generationenübergreifenden Wohnens.

Auch in Bezug auf die Bildung von Wohneigentum hat dieser Prozess gravierende Auswirkungen. Seit den späten 80er-Jahren lässt sich in Deutschland – bei insgesamt steigender Eigentumsquote – eine abgeschwächte Wohneigentumsbildung unter den jüngeren Haushalten beobachten. Die Gründe dafür sind vielfältig: längere Ausbildungszeiten, spätere Heirat und Familiengründung sowie stagnierende Einkommen bei insgesamt steigenden Boden- und Immobilienpreisen. Ein wichtiger Grund für die Abschwächung der Eigentumsbildung ist aber auch der steigende Anteil von Singles und kinderlosen Paaren unter den Haushalten (BBR 2001, S. 21). Schließlich führt auch die vielfach erforderliche berufliche Mobilität zu einer geringeren Eigentumsbildung. Die zunehmende Unsicherheit bezüglich der Arbeitssituation sowie die im beruflichen Kontext gestellten Anforderungen hinsichtlich der Wohnmobilität stellen das am zweithäufigsten genannte Argument gegen die Verwirklichung von Wohneigentum dar (BBR 2001, S. 27).

Probleme für die Stadtentwicklung ergeben sich vor allem aus der Tatsache, dass es nach wie vor eine individuelle Präferenz für das Wohnen im Eigentum gibt. Diesem

Wohnwunsch steht – gerade in den Innenstädten und insbesondere für Familien – kein Wohnungsangebot in ausreichendem Umfang oder zu bezahlbaren Konditionen zur Verfügung (Brühl et al 2005). Indem das Land Berlin junge Familien bei der Verwirklichung ihrer Wohnwünsche unterstützt, verhindert es somit den ungewollten und aus Sicht des Landes ungewünschten Wegzug in das suburbane Umland. Zudem wird erwartet, dass vermehrtes Wohneigentum einen Beitrag zur Stabilität überforderter Nachbarschaften leisten kann (BBR 2003).

Als wichtigstes *Hemmnis* der frühen Wohneigentumsbildung wird die Angst vor den finanziellen Folgen genannt, d.h. die Angst vor den langfristigen Folgen der Kreditaufnahme sowie die Schwierigkeit, das erforderliche Eigenkapital aufzubringen. Kostenreduktionen sowie Modelle für den Erwerb oder die Errichtung von Wohneigentum mit geringem Einsatz von Eigenkapital und minimiertem persönlichen Verschuldungsrisiko können demnach die Verwirklichung von Wohneigentum in der Stadt erleichtern. Eine erprobte und Erfolg versprechende Möglichkeit besteht im Bauen in Baugemeinschaften. Dabei bietet das Bauen in der Gruppe den Vorteil, auch im innerstädtischen Kontext individuell gestalteten Wohnraum realisieren zu können und gleichzeitig die Kostendegression größerer Bauvorhaben ausschöpfen zu können. Das Land Berlin sollte auch Unterstützung bei der Verwirklichung von Lösungen bieten, die ein höheres Maß an Flexibilität bieten. Hierfür sind insbesondere Lösungen im Zusammenhang mit Genossenschaften als Mittelweg zwischen Eigentumsbildung und Mietwohnung geeignet.

6.5 Wanderungen

6.5.1 Außenwanderung

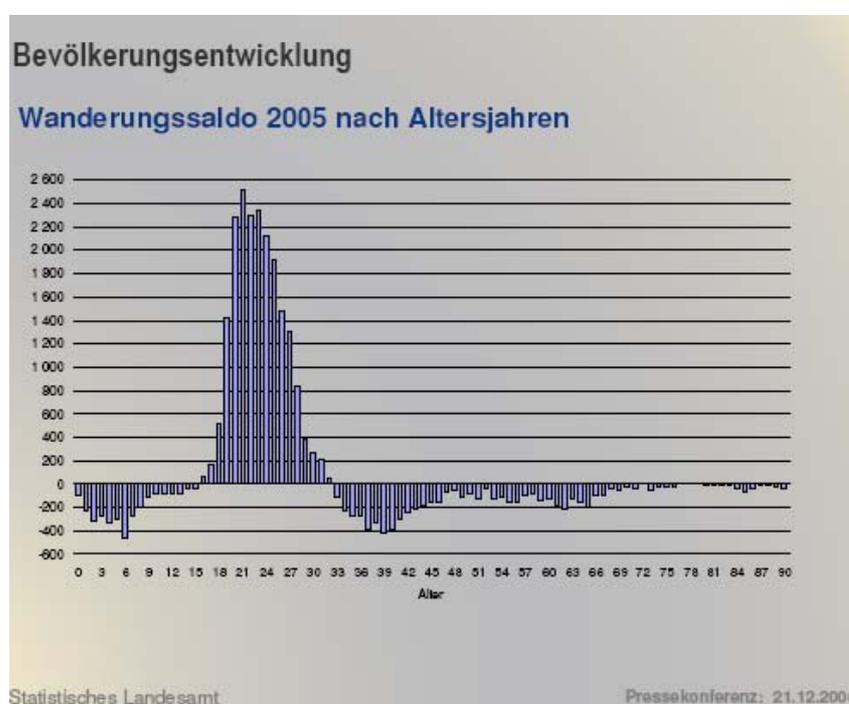
Während der zweiten Hälfte der 90er-Jahre hatte Berlin einen Bevölkerungsrückgang um 90.000 Einwohnerinnen und Einwohner zu verzeichnen, der ganz überwiegend auf einen negativen Außenwanderungssaldo zurückzuführen war. Etwa seit der Jahrtausendwende hat sich die Bevölkerungsentwicklung durch zurückgehende Gestorbenen-zahlen und – in einzelnen Jahren sehr deutlich ausfallende – Wanderungsgewinne stabilisiert. Dazu gehört auch das Jahr 2005, in dem ein Wanderungsgewinn verzeichnet wurde, der mit rund 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern um ein dreifaches größer als der Sterbeüberschuss war. Dadurch erreichte die Bevölkerungszahl wieder in etwa das Niveau von 1998 und stieg seitdem weiter auf rund 3,4 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner (eigene Berechnung aus Statistisches Landesamt Berlin 2006, S. 58).

Werden die *Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen* bzw. Lebenszyklus untergliedert, dann wird erkennbar, dass der Bevölkerungszuwachs vor allem auf die Bildungswanderung der Altersgruppe der 18-30jährigen mit einem Wanderungsgewinn von insgesamt 16.400 Personen zurückzuführen ist.

Wanderungsverluste sind dagegen im Zuge von Stellensuche, Familiengründung und Eigentumserwerb in den *Altersgruppen zwischen 30 und 45 Jahren* zu verzeichnen. Neben dem schwachen Arbeitsmarkt ist als Grund dafür vor allem das Fehlen an ausreichend großem und bezahlbarem Wohnraum anzusehen (Siehe Kap. 1.1). Es scheint einen *Mangel an adäquatem Wohnraum für Familien* in der Stadt zu geben, den die Akteure auf dem Wohnungsmarkt nicht zu decken in der Lage sind. Dieser veranlasst

Familien zum Umzug in das Umland, wo sie ein breiteres und preisgünstigeres Angebot an Wohnraum vorfinden. Dieser Effekt wirkt sich „doppelt“ auf die Wanderungsbilanz aus, weil mit den Eltern auch die Kinder aus der Stadt wegziehen. Die Bilanz für diese Sekundärwanderungen fällt in allen Altersgruppen unter 18 Jahren deutlich negativ aus. Hinzu kommt, dass die Wanderungsverluste in hohem Maße selektiv sind: In der Prognoserechnung zur Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion Berlin bis zum Jahre 2020 wird davon ausgegangen, dass vorrangig deutschstämmige Familien mit einem Einkommen, das ihnen die Eigentumsbildung erlaubt, in das Brandenburger Umland ziehen werden – mit der Folge zunehmender Segregationstendenzen. Insofern sollte ein besonderes Augenmerk des Landes Berlin darauf liegen, Familien das Wohnen in der Stadt zu ermöglichen.

Abbildung 5: Wanderungssaldo 2005 nach Altersjahren.*



*Quelle: Statistisches Landesamt Berlin.

Nur *geringe Wanderungsverluste* und eine *rückläufige Umzugsneigung* mit zunehmendem Alter kennzeichneten in der Vergangenheit die Entwicklung bei den *Altersgruppen über 50 Jahren* (Statistisches Landesamt Berlin, Jahrbuch 2006). Dennoch verließen während der vergangenen zehn Jahre ca. 57.000 der über 50-jährigen das Berliner Stadtgebiet, überwiegend in Richtung Umland. Gegenüber dem übrigen Bundesgebiet gab es dagegen einen Wanderungsüberschuss. Seit 1996 wurden außerdem 236.000 die Bezirksgrenzen überschreitende Umzüge in dieser Altersgruppe gezählt (LBS 2007, S. 43). Handlungsbedarf besteht hier also dennoch, auch weil der Anteil der Personen über 50 Jahren an der Berliner Bevölkerung deutlich von heute rund 1,24 Mio. auf rund 1,51 Mio. Personen im Jahre 2020 zunehmen wird (Siehe. Kap 1.2). Parallel dazu wird auf Grund von altersbedingten Veränderungen der Anforderungen an Wohnungen und Wohnumfeld, der Erfüllung von Wohnwünschen und sozialen Aspekten bis zum Jahr 2020 mit einer Zunahme des Potenzials für Umzüge bei den über 50-jährigen Personen

von heute 306.000 auf dann 380.000 gerechnet (LBS 2007, S. 61f). Davon könnten vor allem die Innenstadtbezirke mit ihren kurzen Wegen, sozialen Interaktionsmöglichkeiten und der großen Dichte an Infrastruktur- und Dienstleistungsangeboten profitieren, wenn dort die Schaffung von Wohnraum unterstützt wird, der die Anforderungen älterer Menschen erfüllt.

6.5.2 Binnenwanderung

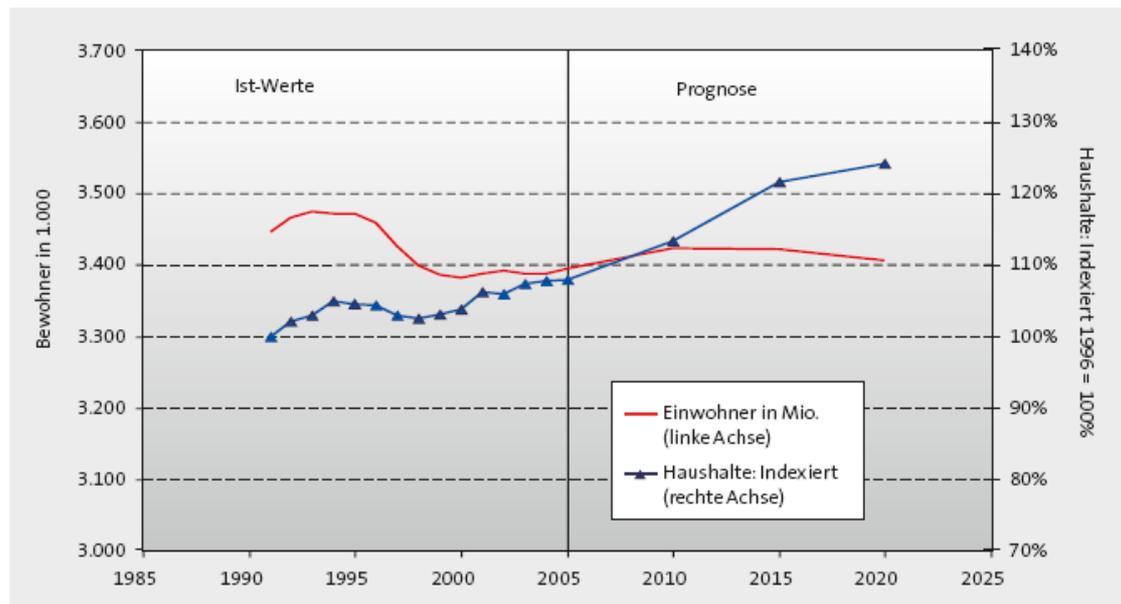
Innerhalb des Stadtgebietes von Berlin wird nach der Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion Berlin 2002-2020 mit einem jährlichen Volumen von insgesamt 380.000 Umzügen gerechnet. Hinter diesem Wert, der deutlich niedriger als noch gegen Ende der 90er-Jahre ist, steht die Annahme, dass der Wohnungsneubau weiterhin auf dem niedrigen Niveau von 2003 bleiben wird (Siehe. Kap 2.5).

Für die Altersgruppen der *über 50-Jährigen* dominieren die *Wanderungsbewegungen in Richtung Stadtrand*. So zog im Zeitraum von 1995-2005 ein knappes Viertel aller Personen über 50 Jahren aus dem Innenstadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg weg. Im Bezirk Mitte kam es im selben Zeitraum zu einer Abwanderung von rund 15 Prozent. Wanderungsverluste in diesen Altersgruppen verzeichneten auch die Bezirke Pankow, Lichtenberg, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Reinickendorf. Einen positiven Saldo hingegen konnten die westlichen Außenbezirke Spandau und Steglitz-Zehlendorf sowie Treptow-Köpenick, und Marzahn-Hellersdorf im Osten der Stadt verzeichnen (LBS 2007, S. 44).

Bei den Altersgruppen der *unter 50-Jährigen* gab es dagegen vor allem in den *Innenstadtbezirken positive Wanderungssaldi*. Insbesondere Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf, aber auch Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg verzeichneten in diesen Altersgruppen zwischen 1996 und 2005 Zuwächse von bis zu 21 Prozent. Dagegen zogen im selben Zeitraum erhebliche Anteile dieser Altersgruppen aus den Bezirken Spandau, Steglitz-Zehlendorf und Marzahn-Hellersdorf weg.

In Bezug auf die altersbezogenen Wanderungsbilanzen der Bezirke fällt auf, dass die Saldi in den Altersgruppen über 50 Jahren in der Regel gegenläufig zu denjenigen in den Altersgruppen unter 50 Jahren sind. Es ist demnach eine deutliche Trennung zwischen „alten“ und „jungen“ Bezirken zu beobachten. Der *Alterssegregation entgegenzuwirken* und das Zusammenleben der Generationen im Quartier zu unterstützen sollte demnach zu den wichtigen stadtentwicklungspolitischen Aufgaben des Landes Berlin zählen.

Abbildung 6: Wanderungssaldo pro 1.000 Einwohner bezogen auf die Zahl der Einwohner der entsprechenden Altersgruppe in den Berliner Bezirken.*



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, Mikrozensus, eigene Berechnung auf Basis der 10. koord. Bevölkerungsvorausberechnung, Basisjahr 2004

empirica

*Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, entnommen aus LBS 2007, S. 44

Es liegt in der Natur von Prognosen und der diesen zu Grunde gelegten Annahmen, dass sie die Resultate von stadtentwicklungspolitischen Maßnahmen und Entwicklungen wie der Gentrification in einzelnen Quartieren nicht wiedergeben können. Durch die Fortschreibung des Status Quo wird aber deutlich, wo die Handlungserfordernisse am dringlichsten sind: In den östlichen Plattenbaugebieten einerseits, für die mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ bereits ein weit reichender stadtentwicklungspolitischer Handlungsrahmen gesteckt wurde, für die Innenstadtquartiere vor allem der westlichen Innenstadt andererseits, denen durchweg eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung vorhergesagt wird, obwohl sie hinsichtlich ihrer Lagevorteile in Bezug auf Infrastruktur, Wohnungsbestand und kurze Wege erhebliche Potenziale für das Wohnen in der Innenstadt aufweisen.

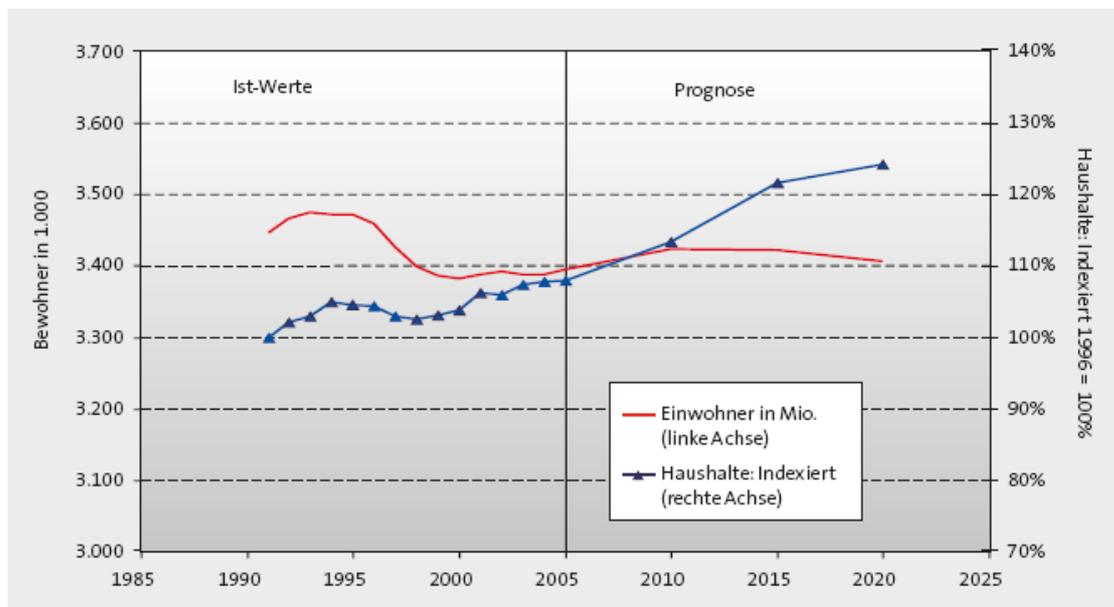
7. Wohnungsmarkt

7.1.Niveau der Gesamtversorgung

Der Berliner Wohnungsmarkt verfügt über 1.881.837 Wohnungen (Stand 2006). Diesem Angebot stehen 3.395.189 Personen in 1.893.988 Haushalten gegenüber, woraus sich ein statistisches Mittel von derzeit 1,8 Personen pro Haushalt ergibt. Bis zum Jahr 2020 wird sich dieser Wert auf 1.6 Personen pro Wohneinheit verringern. Berlin liegt damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt mit einer mittleren Haushaltsgröße von knapp 2,1 Personen, die Entwicklung ist aber mit jener in anderen Großstädte vergleichbar: In Köln liegt der entsprechende Wert bei 1,9 und München bei 1,6 Personen pro Haushalt. Daraus folgt, dass in den kommenden Jahren trotz negativer oder stagnierender Bevölke-

rungsentwicklung die Anzahl der Haushalte in Berlin zunehmen wird – und damit auch der *Bedarf an Wohnungen*.

Abbildung 7: Entwicklung der Anzahl der Einwohner und Haushalte.*



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, Mikrozensus, eigene Berechnung auf Basis der 10. koord. Bevölkerungsvorausberechnung, Basisjahr 2004

empirica

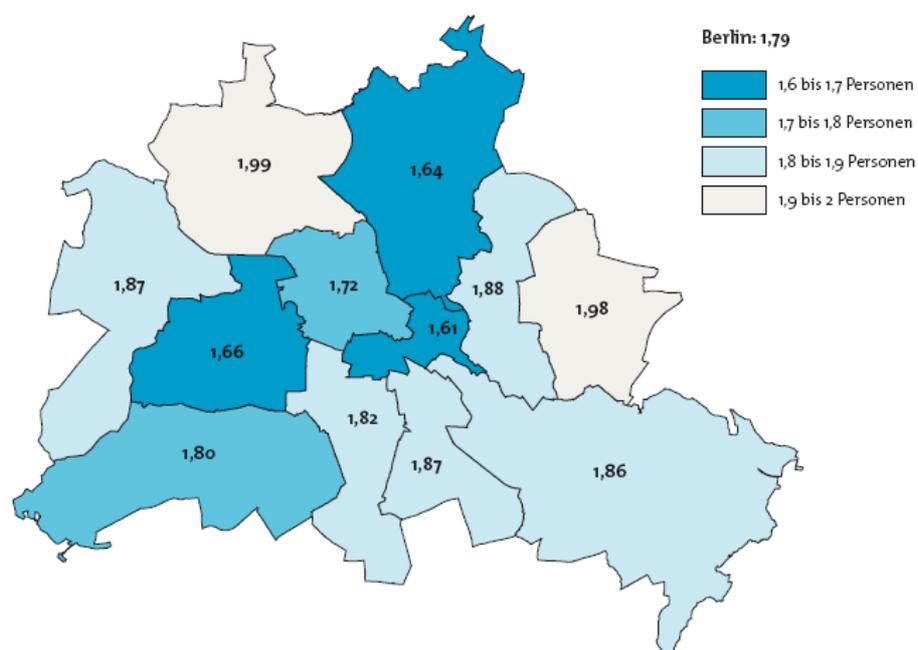
*Quelle: entnommen aus LBS 2007, S. 34)

7.2 Haushaltsstruktur und Pro-Kopf-Wohnfläche

Auf der Ebene der Bezirke sind deutliche Unterschiede bei den Haushaltsgrößen festzustellen mit der Tendenz zu einem Rand-Kernstadtgefälle der Haushaltsgrößen. So liegen die Haushaltsgrößen zwischen 1,61 und 1,72 in den Innenstadtbezirken und 1,87-1,98 Personen pro Haushalt in den Außenbezirken. Diese Verteilung korrespondiert mit der Verteilung von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäuser im Stadtgebiet sowie der Tatsache, dass die Innenstadt besonders von altersbedingten Haushaltsverkleinerungen (Tod von Ehe- bzw. Lebenspartnern, Scheidungen) betroffen ist und in Teilen auf Grund der günstigen Mietpreise ein Zuzugsgebiet für junge Erwachsene (Studierende, Auszubildende) ist.

Hinsichtlich der Wohnfläche pro Kopf ist der grundsätzliche Trend einer vermehrten *Nachfrage nach größeren Wohnungen* auszumachen. Derzeit beträgt die Wohnfläche pro Person in Berlin durchschnittlich 38,8 m² bei einer mittleren Wohnungsgröße von 70 m² im Jahr 2005. Sowohl der bundesweite Durchschnitt, der 2002 bei 41,6 m² pro Kopf lag und inzwischen weiter gestiegen sein dürfte, als auch der entsprechende Wert für die bundesdeutschen Kernstädte in Höhe von 39,2 m² pro Kopf lagen im Vergleich dazu höher (BBR 2004, S.57).

Abbildung 8: Durchschnittliche Haushaltsgrößen nach Bezirken*



*Quelle: entnommen aus IBB 2007a, S. 21.

Ein differenzierteres Bild liefert die Untersuchung der Wohnflächen auf Bezirksebene. Hiernach beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße im Bezirk Steglitz-Zehlendorf $80,7 \text{ m}^2$, in Lichtenberg sind es dagegen lediglich $63,2 \text{ m}^2$. Dies zeigt, dass auch die durchschnittlich bewohnte Fläche pro Person in den Bezirken stark differiert. So bewohnt beispielsweise in Steglitz-Zehlendorf jede Person durchschnittlich $43,6 \text{ m}^2$, in Lichtenberg sind es dagegen nur $34,5 \text{ m}^2$. (IBB 2006, S. 21ff).

7.3 Mietwohnungsanteil, Wohneigentums- und Wohneigentümerquote

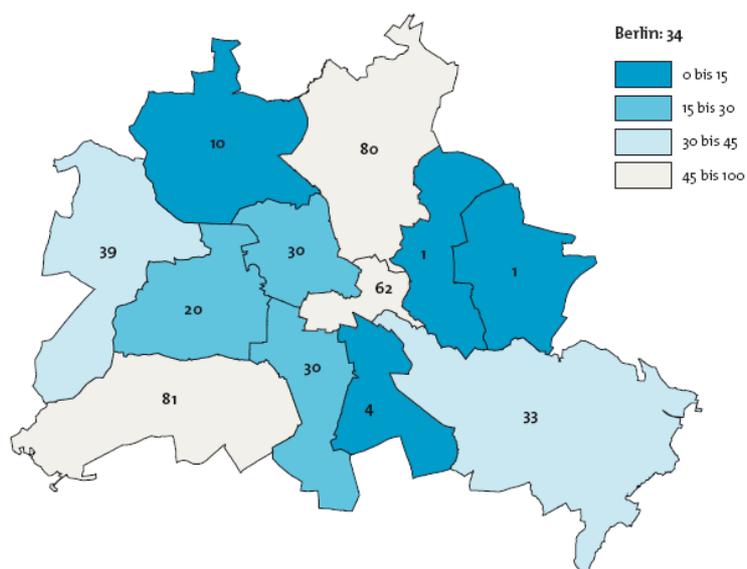
Der überwiegende Anteil der Berlinerinnen und Berliner wohnt zur Miete. 87 Prozent aller Berliner Wohnungen sind Mietwohnungen. Rund 16 Prozent aller Wohnungen sind im Eigentum des Landes Berlin. Der gegenüber 2002 deutliche Rückgang um 3,8 Prozent Prozentpunkte ist vor allem auf den Verkauf von öffentlichen Wohnungsgesellschaften sowie Teilbeständen öffentlichen Wohnraums zurückzuführen. Der Anteil genossenschaftlicher Wohnungen blieb in den vergangenen Jahren in etwa stabil (Siehe IBB Wohnungsmarktberichte 2003 und 1991-2000). Knapp zwei Drittel der Berliner Mietwohnungen sind in der Hand sonstiger Eigentümerinnen und Eigentümer. (IBB 2007a, S. 32, ff).

Die Wohneigentümerquote lag 2006 in Berlin bei 13 Prozent und damit um 0,5 Prozentpunkten höher als 2003. Das ist ein deutlich geringerer Wert als der Bundesdurchschnitt, der zwischen 1993-2003 von 39 Prozent auf 43 Prozent stieg. Aber auch im Vergleich mit Städten über 500.000 Einwohnern lag dieser Wert unter dem Durchschnitt von 22 Prozent in 2003 (Siehe www.lbs.de/microsite-presse/lbs-research). Einen ähnlich niedrigen Anteil an Eigentumswohnungen weist unter den Großstädten über 500.000 Einwohnern lediglich Frankfurt/M. mit 16 Prozent auf.

Der Anteil der Eigentumswohnungen hat in den vergangenen Jahren allerdings beständig zugenommen. Als Ursache dafür sind im Wesentlichen drei Entwicklungen zu nennen:

1. sind die meisten der in den vergangenen Jahren *fertig gestellten* Wohnungen *Eigentumswohnungen*;
2. sind die im Zuge des Stadtumbau Ost *rückgebauten* Wohnungen ausschließlich *Mietwohnungen* und
3. wurden im Zeitraum von 1996-2005 7,5 Prozent des *Mietwohnungsbestands* in *Eigentumswohnungen umgewandelt*. Diese Entwicklung hat in den letzten Jahren jedoch deutlich an Dynamik verloren.

Abbildung 9: Umwandlungen von Wohnungen je 10.000 Mietwohnungen 2005.*



*Quelle: entnommen aus IBB 2007a, S. 34.

Auf Bezirksebene zeigten sich bei der beschriebenen Entwicklung erhebliche Unterschiede (Abbildung 9):

- Der Wohnungsneubau der vergangenen Jahre konzentrierte sich auf die östliche Stadthälfte und dort insbesondere auf die Außenbezirke. Besonders gering war die Neubautätigkeit dagegen in den nördlichen und südlichen Außenbezirken der ehemaligen Teilstadt West-Berlin. Insgesamt ist die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in den vergangenen Jahren kontinuierlich auf ein sehr geringes Niveau gesunken. (IBB 2007a, S. 36)
- Überdurchschnittlich von dauerhaften Wohnungsleerständen betroffen und deshalb Maßnahmegebiete des Rückbaus im Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost sind die beiden Großsiedlungen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.
- Die höchsten Umwandlungsaktivitäten waren in den Bezirken Pankow, Steglitz-Zehlendorf und Friedrichshain-Kreuzberg zu beobachten. Hier wurden pro

10.000 Mietwohnungen 60-81 Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Dagegen gab es in den Bezirken Reinickendorf, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf mit 1-10 entstandenen Eigentumswohnungen pro 10.000 Mietwohnungen nur geringe Umwandlungsquoten (IBB 2007a, S. 34)

7.4 Mietbelastungsquoten

Im Jahr 2002 lag die Mietbelastungsquote in Berlin zwischen 27 und 29 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens und bewegte sich damit auf *vergleichbarem Niveau wie in Hamburg, dem Städteband des Ruhrgebiets und dem Rhein-Main-Gebiet*. Auch wenn in einigen Agglomerationsräumen wie in Köln, Düsseldorf und vor allem München noch höhere Belastungen zu verzeichnen sind, relativiert sich das Bild von einem günstigen Mietniveau deutlich: „Im Ergebnis zeigt sich, dass die Berliner Haushalte gemessen an ihrem Haushaltseinkommen nicht günstiger wohnen als in Hamburg, Frankfurt/M. oder Stuttgart“ (IBB 2005, S. 47). Dies belegt das Erfordernis, die Errichtung kostengünstigen Wohneigentums zur Selbstnutzung sowie die Initiierung neuer Modelle für kostengünstiges Wohnen zur Miete in der Stadt zu unterstützen. Dabei ist zu erwarten, dass die Wohnkostenbelastungsquoten gerade älterer Haushalte infolge der Energiepreisentwicklung einerseits sowie sinkender Renteneinkünfte andererseits künftig weiter ansteigen werden.

7.5 Neubauentwicklung und Wohnungsleerstand

Von 1996 bis 2005 wurden in Berlin rund 118.000 Wohnungen gebaut. Der überwiegende Teil der Fertigstellungen fällt dabei auf die zweite Hälfte der Neunziger-Jahre. Nach der Einstellung der Neubauförderung zu Beginn dieses Jahrzehnts liegen die Baufertigstellungsraten seit 2003 bei jährlich rund 3.500 Wohnungen und damit – bezogen auf die Einwohnerzahl – mit deutlichem Abstand unter dem Baufertigstellungsniveau aller anderen Bundesländer (ifs 2007). Auf Bezirksebene stellt sich die Neubautätigkeit folgendermaßen dar:

- Der Kern der Neubautätigkeit lag sowohl relativ als auch absolut in den Ostberliner Außenbezirken. Pankow, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick verzeichneten in den vergangenen zehn Jahren einen Wohnraumzuwachs von jeweils mehr als 10 Prozent.
- In den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg entstanden mit 2,3-2,5 Prozent die wenigsten neuen Wohneinheiten. (IBB 2007a, S. 35ff.)

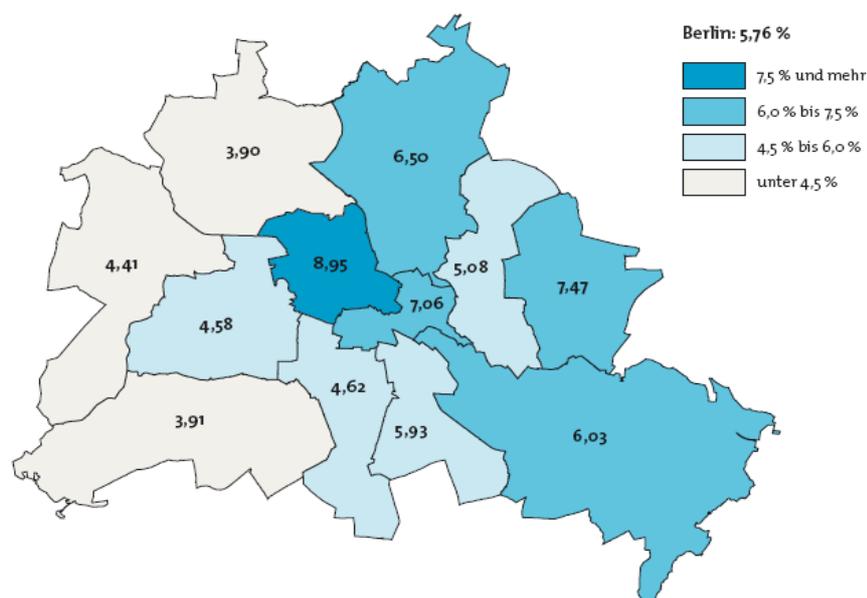
Mit durchschnittlich 2.500 pro Jahr errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser bleibt das Berliner Neubauvolumen deutlich hinter der Dynamik im Umland zurück. Eine Belebung des Neubaus durch eine Erweiterung des Wohnungsmarktangebots – gerade auch durch das Füllen von Nischen – erscheint daher als wichtiges Instrument zur Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Am 01.01.2006 gab es in Berlin 156.400 leer stehende Wohnungen, was einer Leerstandsquote von 8,31 Prozent entspricht. Abzüglich der Fluktuationsquote in Höhe von

drei Prozent, die gemeinhin als für einen gesunden Wohnungsmarkt erforderlich angesehen wird, ergibt sich ein längerfristiger Wohnraumüberschuss von ca. 100.000 Wohnungen, was einer Leerstandszunahme gegenüber 2003 von 15 Prozent entspricht. (IBB 2007a, S. 44). Bei 50 Prozent dieser Wohnungen handelt es sich nach Einschätzung von *empirica* um nicht-marktrelevanten Wohnraum (LBS 2005a, S. 25).

Zwischen den Bezirken gibt es z.T. deutliche Unterschiede in der Verteilung der längerfristigen Leerstände (siehe Abbildung 10).

Abbildung 10: Längerfristiger Leerstand in den Berliner Bezirken.*



*Quelle: entnommen aus IBB 2007a, S. 45.

7.6 Boden- und Immobilienmarkt

Der *Berliner Bodenmarkt* ist durch *extreme Preisunterschiede* je nach Lage und Infrastruktur gekennzeichnet. Im Extremfall können in beliebten Berliner Innenstadtlagen bis zu 15.000 Euro pro Quadratmeter erzielt werden. Das Preisniveau für Bauland ist im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburgs durch ein Südwest-Nordostgefälle charakterisiert. Hiernach werden im Südwesten des engeren Verflechtungsraums durchschnittlich ca. 50 Prozent höhere Preise für baureifes Land erzielt als Nordosten. Dasselbe Preisgefälle zeigt sich auch im Berliner Stadtraum, wobei das direkte Umland erheblich günstigere Quadratmeterpreise als der Berliner Stadtraum aufweist. (Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg 2004, S. 80ff). Folgende Trends kennzeichnen die derzeitige Lage:

- Auch wenn nach den jüngsten Zahlen der Absatz von Immobilienpaketen merklich an Fahrt verliert (Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin 2007a), so sind diese dennoch dafür verantwortlich, dass seit 2005 am *Berliner Immobilienmarkt* eine *Umsatzsteigerung* verzeichnen war.

- In diesen Paketen, die vorwiegend durch ausländische Finanzinvestoren erworben wurden, sind neben gewerblichen Immobilien *auch Wohnhäuser, ganze Wohnanlagen und vermietetes Wohnungseigentum* enthalten. (Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin 2007b).
- Insbesondere die *Innenstadtlagen weisen daher hohe Umsatzzuwächse auf*, die zwischen einem Drittel (Prenzlauer Berg, Neukölln) und 70 Prozent (Mitte, Kreuzberg-Friedrichshain) gegenüber dem Vorjahr liegen und einen klaren Trend zu Preissteigerungen nach sich ziehen (Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin 2006).
- Bei *Ein- und Zweifamilienhausobjekten* ist eine stabile Preisentwicklung bei schwankenden Umsatzzahlen zu verzeichnen. Auf dem Markt der *Baugrundstücke* gehen dagegen seit geraumer Zeit die Umsatzzahlen zurück. Die Schwerpunkte der Kaufstätigkeit liegen hier in den Außenbezirken im Ostteil der Stadt (Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin 2007b). Grundsätzlich steht aber auch eine Vielzahl innerstädtischer Flächen zur weiteren Entwicklung zur Verfügung.

7.7 Entwicklung der Sozialwohnungsbestände

Der Anteil des Sozialwohnraums am gesamten Berliner Wohnungsbestand hat sich im Zeitraum von 1996-2005 von 20 Prozent auf 12 Prozent bzw. um 224.000 Wohneinheiten verringert. Dieser Rückgang ist auf den Verkauf von Wohnungsbaugesellschaften an Finanzinvestoren zurückzuführen, die auf dem Berliner Wohnungsmarkt in größerem Umfang seit 2002 aktiv sind. Auch wenn in den entsprechenden Kaufverträgen Verpflichtungen festgeschrieben wurden, die Bestände im Sinne der sozial- und wohnungspolitischen Ziele fortzuführen und in diesem Rahmen insbesondere preiswerten Wohnraum für sozioökonomisch benachteiligte Haushalte bereitzustellen, so verringern sich dadurch die *sozialräumlichen Steuerungskompetenzen des Landes* erheblich. Zudem ist aufgrund der ablaufenden Bindungsfristen bis 2016 eine *weitere Reduzierung des Bestands zu erwarten* (IBB Wohnungsmarktbericht 2006, S. 32f.). Von dieser Entwicklung betroffen sind insbesondere kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Schwerbehinderte, ältere und ausländische Bewohner. Maßnahmen zur Unterstützung alternativer Modelle, die zur Ausweitung des Bestands an günstigem Wohnraum führen, erscheinen daher dringend angebracht, um einer Verstärkung der Segregation nach dem sozialen Status vorzubeugen.

7.8 Nachfrageentwicklung und Wohnpräferenzen

Wohnungsmarkexperten erwarten für den Berliner Wohnungsmarkt auf Grund der mittelfristig steigenden Anzahl der Haushalte grundsätzlich eine steigende Nachfrage nach Wohnraum. Dies betrifft jedoch nicht alle Marktsegmente und Stadtbezirke in gleichem Maße. Im Einzelnen wird

- eine *leicht steigende Nachfrage nach günstigen Mietwohnungen* insbesondere in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Neukölln und Pankow,

- für die gesamte Stadt eine deutliche Zunahme der Nachfrage in Wohnungsmarktsegmenten mittleren Mietniveaus,
- im oberen Preissegment eine stagnierende Nachfrage sowie
- bezüglich der Entwicklung im Eigentumssegment eine unverändert hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Eigentumswohnungen

erwartet (IBB 2006b, S. 8ff).

Im Zusammenhang mit der Wanderungsbilanz wurde bereits darauf hingewiesen, dass eine Vielzahl der Fortzüge aus dem Wunsch nach dem Erwerb oder auch des Mietens eines Ein- bzw. Zweifamilienhaus resultieren. Vielen der ins Umland Ziehenden hätten nach einer Befragung auch gerne weiterhin in der Stadt gelebt, allerdings fehlte es hier an adäquaten Wohnraumangeboten. So wird bei großen Wohnungen insbesondere in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow, Reinickendorf sowie Steglitz-Zehlendorf Bedarf nach bezahlbaren Angeboten für Familien mit geringem und mittlerem Einkommen gesehen (LBS 2005a, S. 21).

Die Altersgruppen unterscheiden sich hinsichtlich der Präferenzen für verschiedene Wohnungstypen und Wohnumfeldqualitäten. Die *Gruppe der 30-45-jährigen* präferiert urbane Qualitäten. Dabei werden Merkmale wie gute Infrastruktur, Familienfreundlichkeit und soziale Wohnquartiersaspekte hoch bewertet werden. Zudem werden Wohnungen im Bestand bevorzugt. Auf Neubauwohnungen und den Umzug ins Umland wird lediglich aus finanziellen Erwägungen zurückgegriffen (Siehe empirica ag 2005).

Bei den Wohnwünschen der *Altersgruppen über 50 Jahre* wird mit einer im Vergleich zu anderen Großstädten überdurchschnittlichen Umzugsbereitschaft und erheblichen *Nachfragezunahme bei altengerechten Wohnungen* gerechnet, das auch *gekoppelte Angebote von Wohnraum und Dienstleistungen* umfasst (IBB 2006, S. 12). Begründet wird das mit dem hohen Anteil von Mieterhaushalten. Die Motive dafür liegen in zwei Ursachensträngen:

- So wird einerseits eine *Verbesserung der Lebensqualität*, zum Beispiel durch einen Aufzug im Haus, ein angenehmeres Wohnumfeld oder auch eine Verbesserung der Infrastrukturversorgung erwartet. Hierzu zählt auch der Wunsch nach einem Leben mit Freunden und Gleichgesinnten in einem Haus oder in der Nachbarschaft.
- Häufiges Motiv ist andererseits aber auch eine Reduzierung des Arbeits- und Instandsetzungsaufwandes sowie der Mietbelastung.

Darüber hinaus zählt in den betreffenden Altersgruppen auch bei denjenigen, die keine Umzugsneigung zeigen, das *Wohnen mit Freunden und Gleichgesinnten in einem Haus* oder in der Nachbarschaft zu den wichtigsten Wohnwünschen. Auch das *Leben in einer Mehrgenerationennachbarschaft* wird von einem erheblichen Prozentsatz als Wunsch für das Leben im Alter genannt, während das Zusammenleben ausschließlich mit Älteren in einem Haus oder einer Wohnung eher selten gewünscht wird (LBS 2007, S. 57ff).

Ein besonderer *Bedarf an barrierefreien Wohnungen* wird vor allem für die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Mitte vorhergesagt, der Schwerpunkt der *Nachfrage bei den gekoppelten Angeboten* wird in den Bezirke Reinickendorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg und Spandau gesehen. Unter der Kombination mit professionellen Dienstleistungen werden dabei mehrheitlich der individuelle Abruf professioneller Dienstleistungen und die Freiheit der Gestaltung des Alltages verstanden, also ein *höchstmögliches Maß an Selbstorganisation und Selbstbestimmung*. Eine bedeutende Rolle spielt außerdem das *Sicherheitsempfinden*, für das überschaubare Gebäude die besten Voraussetzungen bieten.

7.9 Fazit

Auch in Zukunft wird die Zahl der Haushalte und damit die Nachfrage nach Wohnungen in Berlin zunehmen. Der Zuwachs wird sich aber überwiegend bei den älteren Haushalten abspielen. Das ist nicht nur auf die Alterung der Berliner Bevölkerung sondern auch auf einen Wanderungsgewinn bei den Älteren gegenüber dem Umland zurückzuführen. Innerhalb der Stadt wird mit Wanderungsverlusten vor allem in den Bezirken Kreuzberg-Friedrichshain und Mitte zugunsten der benachbarten Bezirke gerechnet. Grund dafür ist das zu geringe Wohnungsangebot für diese Nachfragergruppe.

Für den Wohnungsmarkt kann daraus geschlossen werden, dass erhöhter Handlungsbedarf in Bezug auf Wohnungsangebote für die über 50-Jährigen vor allem an innenstadtnahen Wohnungsstandorten besteht. Einerseits wird gezielter Neubau für diese Zielgruppe empfohlen, andererseits aber auch darauf hingewiesen, dass angesichts zunehmenden Leerstands Umstrukturierungen im Wohnungsbestand vorgenommen werden sollten, um so dem vorhergesagten Angebotsengpass in diesem Segment zu begegnen.

Der Fokus der Stadtpolitik muss sich in diesem Kontext auf die Unterstützung von Selbsthilfe und Anstöße zu gemeinschaftlichen Lebensformen richten, indem die Bildung sozialer Netzwerke gefördert wird und über eine Kombination verschiedener Wohnangebote der Austausch von Dienstleistungen zwischen Jung und Alt organisiert wird. Dafür sind in der Innenstadt verschiedenen Modelle der Förderung von Wohnprojekten zur Miete und im Eigentum sowie Mischformen aus beidem erforderlich.

8. Generationenübergreifendes Wohnen – Anforderungen und Möglichkeiten für die Wohnungspolitik

8.1 Merkmale des Generationenübergreifenden Wohnens

Aus dem Zusammenspiel von demographischer Entwicklung und Wohnungsmarktsituation wird deutlich, dass vor allem eine Unterstützung von älteren Menschen und Haushalten mit Kindern bei der Realisierung ihrer Wohnwünsche in Berlin erforderlich ist. Beide Bevölkerungsgruppen werden in Zukunft verstärkt Wohnraum in den Innenstadtlagen nachfragen, weil sich ihre spezifischen Anforderungen an Wohnung und Wohnumfeld hier besonders gut realisieren lassen. Damit ist vor allem das Vorhandensein bestimmter Versorgungs- und Betreuungsangebote gemeint. Bei Haushalten mit Kindern steht dabei die Vereinbarkeit von Berufstätigkeit und Kinderbetreuung im Vordergrund,

während ältere Menschen sich vom Wohnen in der Innenstadt erhoffen, möglichst lange unter Wahrung ihrer Selbstständigkeit wohnen zu können. Dazu sind auf beiden Seiten neben den erwähnten öffentlichen und privatwirtschaftlichen Betreuungs-, Pflege- oder Versorgungsleistungen auch nachbarschaftliche Aktivitäten und Eigeninitiative erforderlich, wenn die Kosten für Wohnen und Wohnraumschaffung in einem vertretbaren Rahmen bleiben sollen. Die Dichte nachbarschaftlicher und sonstiger sozialer Netzwerke, die Vielzahl und Vielfalt der Infrastrukturausstattung und eine gute Erreichbarkeit in den Innenstädten sprechen dafür, dass dort in Zukunft eine steigende Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen sein wird. In diesem Zusammenhang werden Kostenvorteile und der Wunsch nach Selbstbestimmung dazu führen, dass in Zukunft verstärkt auch gemeinschaftliche Modelle des Bauens und Wohnens entstehen. Die zunehmende Anzahl solcher Wohnprojekte ganz unterschiedlicher Organisationsformen ist auch auf die Tatsache zurückzuführen, dass familiäre Lebensformen in zunehmendem Maße abgelöst werden durch das Zusammenleben von Menschen unterschiedlichen Alters in „Wahlverwandtschaften“, die sich vor allem an gemeinsamen Interessen und Lebensstilen orientieren. Solche Ansätze zur Förderung von Selbsthilfe und Selbstorganisation durch Gruppen werden hier unter dem Begriff des „generationenübergreifenden Wohnens“ zusammengefasst.

Wie sich anhand der existierenden Definitionsversuche zeigt (Siehe Anhang E), ist der Begriff des „generationenübergreifendes Wohnen“ nur sehr schwer von ähnlichen Wortkonstrukten wie „Mehrgenerationenwohnen“, „Wohnen im Generationenverbund“ oder auch „gemeinschaftliches Wohnen“ sowie „Neue Wohnformen“ abgrenzbar und unterliegt auch keiner einheitlichen Verwendung. Aus den oben beschriebenen Zielen werden aber schon die zentralen Eigenschaften deutlich, die damit in dieser Untersuchung verbunden werden:

- *Gruppencharakter*: Zusammenleben mehrerer, verschieden alter und in unterschiedlicher Intensität als Gruppe konstituierter Personen in einem Haus: von der losen Bewohnergemeinschaft über einen Bewohnerverein bis zur Eigentümergemeinschaft und Genossenschaft;
- Prinzip der "*inneren Nähe bei äußerer Distanz*": Freiwilliges (im Gegensatz zu dem durch ein Verwandtschaftsverhältnis vorgegebenen) Zusammenleben unter Betonung der Autonomie der einzelnen Gruppenmitglieder, die sich in der Regel auch in separaten Wohneinheiten ausdrückt, und freiwillige Teilnahme an zusätzlichen gemeinschaftlichen Aktivitäten;
- *Elemente der Selbstorganisation*, z.B. durch Eigeninitiative bei der Gruppenfindung, Beteiligung an Planungsprozessen, Eigenleistungen bei der Umsetzung und Selbstverwaltung;
- *Gemeinschaftlicher Ansatz*: gegenseitige Unterstützung und Beratung bei gesundheitlichen, wirtschaftlichen und sozialen Themen;

Handlungsansätze, die bei der Bewältigung der beschriebenen Herausforderungen des demographischen Wandels helfen können, sollten vermehrt diese Eigenschaften oder einen Teil davon aufweisen. Es handelt sich dabei um bedarfsgerechte Alternativen zu den etablierten Wohnformen auf dem Wohnungsmarkt. Die hier beschriebenen Ansätze

gemeinschaftlichen Wohnens sollen also nicht bestehende Angebotsformen ersetzen sondern Nischen ausfüllen, in denen bisher keine Angebote existieren.

8.2 Organisationsformen für generationenübergreifende Wohnprojekte

Es gibt eine ganze Bandbreite von Ansätzen, die die beschriebenen Eigenschaften abdecken und größtenteils unter den Begriffen „*Neue Wohnformen*“ oder „*gemeinschaftliches Wohnen*“ zusammengefasst werden. Unterschiede bestehen bei diesen Wohnprojekten vor allem bei den Nutzergruppen und der Zielsetzung in Bezug auf Eigentum oder Miete.

8.2.1 Eigentumsorientierte Wohnprojekte

In den einschlägigen Veröffentlichungen zum Thema gemeinschaftliches Bauen werden für eigentumsorientierte Bauvorhaben die Begriffe „Baugemeinschaft“ „Bauherrengemeinschaft“ und „Baugruppe“ häufig synonym oder in sehr weicher Abgrenzung voneinander verwendet (vgl. Senat für Stadtentwicklung Berlin 2006, S.24ff). Im Folgenden wird unter einer Baugemeinschaft ein rechtlicher Zusammenschluss mehrerer Privatpersonen zu einer Gruppe verstanden, „die selbstgenutztes Wohneigentum schaffen und an Planung und Bau auch aktiv mitgestalten wollen.“ (Freie und Hansestadt Hamburg 2001, S.2). Wichtige Ziele einer Baugemeinschaft sind demnach

- die Schaffung von Wohneigentum durch Realisierung eines Bauvorhabens *für die eigene Nutzung*,
- zu deren Zweck sich eine Gruppe von Bauwilligen einen rechtlich abgesicherten *formalen Rahmen* gibt (bauforum Dresden 2006).
- Häufig bilden *pragmatische Ziele* das Motiv dafür, sich als Gruppe zusammenzutun: Eigentumsbildung, Mitwirkung an Planung und Gestaltung, individuelle Gestaltungsmöglichkeit und bedarfsorientierte Wohnraumschaffung, frühes Kennlernen der Nachbarn und eine kostengünstige Realisierung (Schuster 2004, S.4).
- Häufig besteht außerdem der Anspruch, über die Realisierung der eigenen Wohnwünsche hinaus auch aktiv an der *Gestaltung der Nachbarschaft* mitzuwirken (Freie und Hansestadt Hamburg 2006, S.8).

Für den Erfolg einer Baugemeinschaft wird als entscheidend angesehen, dass gemeinsame Ziele und ein gemeinsames Vorgehen im Vorfeld verabredet werden. Daher ist es von Vorteil, wenn sich Gleichgesinnte für solch ein Vorhaben zusammentun (Stadt Mannheim 2006). Das gleiche Alter ist dabei nicht entscheidend sondern Gemeinsamkeiten in den Lebensvorstellungen.

Unter dem so definierten Begriff der Baugemeinschaft sind unterschiedliche Formen der Organisation, Betreuung, Finanzierung und Durchführung von Bauvorhaben zusammengefasst. Es wird nach *freien und betreuten Baugemeinschaft* unterschieden. Bei ersterer tritt die Gruppe gemeinsam als Bauherr auf, es gibt dann keine Zwischenschaltung von Projektentwicklern für die organisatorischen Bauherrenaufgaben. Bei letzteren lie-

gen die Initiative zur Gruppengründung, die Grundstückssuche, die Zusammenstellung des Bauprogramms und die Beauftragung des Architekten ganz oder teilweise in der Hand externer Dienstleister. In der Regel sind die auf diese Weise organisierten Vorhaben eigentumsorientiert.

Mit Baugemeinschaften lassen sich *Kostenvorteile* gegenüber dem Erwerb des Wohneigentums von einem Bauträger in Höhe von bis zu zwanzig Prozent realisieren, weil keine Vermittlungshonorare und Bauträgermargen anfallen. In die Planungen können die *individuellen Bedürfnisse* und Wohnwünsche der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner einfließen. Genauso entscheidet nicht der Makler unter Bonitätsaspekten über die *Zusammensetzung der Bewohnerschaft*, sondern diese findet sich freiwillig und auf Grund ähnlicher Lebensvorstellungen bereits im Vorfeld der Planung und Durchführung des Vorhabens zusammen. Gegenüber den anderen am Bauprozess Beteiligten treten Baugemeinschaften nach bisherigen Erfahrungen als äußerst *zuverlässige Vertragspartner* auf, da ein hohes Eigeninteresse am erfolgreichen Abschluss des Bauvorhabens unter deren Mitgliedern besteht. Die Innovationskraft und die starke Bindung in Baugemeinschaft tragen schließlich dazu bei, dass die Lagequalitäten des Grundstückes etwas an Wichtigkeit verliert. Schließlich sind Baugemeinschaften besser als konventionelle Bauträger in der Lage, durch maßgeschneiderte architektonische Lösungen schwierige Standorte zu entwickeln. Sie können daher wie auch auf Grund ihres gemeinschaftlichen Ansatzes, der ein gewisses Maß an Autonomie in Bezug auf das soziale Umfeld ermöglicht, aus stadtentwicklungspolitischer Sicht als Raumpioniere eine wichtige Rolle bei der *Stabilisierung oder Aufwertung von Wohnstandorten* spielen. Dies trifft im Übrigen in gleichem Maße auf genossenschaftliche mietorientierte Wohnprojekte zu.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Zielfindungs-, Auswahl- und Entscheidungsprozesse erfordern allerdings einen im Vergleich zum klassischen Eigentumserwerb *erhöhten Steuerungsbedarf*, der nur über fachliches Know-how in allen Themen rund um das Bauen sowie durch eine („externe“) Moderation von Gruppenprozessen zu bewältigen ist und den *Zeitaufwand* für alle Beteiligten gegenüber klassischen Bauträgermodellen stark erhöht. Damit erhöht sich auch die *Gefahr des Scheiterns*, etwa wenn sich Gruppen nicht auf gemeinsame Ziele und Strukturen einigen können oder die anderen Akteure, die in den Bauprozess involviert sind, nicht bereit sind, den zeitlichen Mehraufwand mitzutragen. Professionelle Steuerung wie im Falle der betreuten Baugemeinschaften verringert dieses Risiko. Aber auch wenn diese Hürde genommen wurde, sind Baugemeinschaften immer dann gegenüber etablierten Wohnungsmarktakteuren im Nachteil, wenn enge Fristensetzung und *Termindruck* zu bewältigen sind. Dies betrifft insbesondere den *Erwerb von Grundstücken* und die *Finanzierung des Bauvorhabens*. Schließlich hält der *hohe Finanzierungsaufwand* einkommensschwache Interessierte von der Beteiligung an Baugemeinschaften ab. Aber auch für ältere Menschen kann die Finanzierung zum Problem werden, wenn ergänzend zum eingebrachten Eigenkapital eine Kreditaufnahme erforderlich wird.

8.2.2 Genossenschaftliche Wohnprojekte

Es besteht auch die Möglichkeit, für den Bau oder die Sanierung eines Hauses eine Genossenschaft zu gründen oder sich einer bestehenden anzuschließen. Diese Rechtsform

ermöglicht es einer Gruppe, eigentumsähnliche Verfügungsrechte zu bilden, ohne in großem Umfang privates Kapital zur Verfügung stellen zu müssen und langfristig wirksame Regelungen für die Bewirtschaftung der Wohnungen und der Gemeinschaftsräume festzulegen. Die Bewohnerinnen und Bewohner zahlen dafür ein Nutzungsentgelt an die Genossenschaft, sind über ihre Genossenschaftsanteile aber zugleich Eigentümerinnen und Eigentümer des Wohnungsbestandes. Daher gelten Genossenschaften auch als „Dritter Weg“ zwischen Wohneigentum und Wohnen zur Miete.

Innerhalb der genossenschaftlichen Wohnprojekte kann wie schon bei den Baugemeinschaften weiter unterschieden werden. So können Gruppen eigens eine *Nutzer-genossenschaft* gründen, die für die Organisation, Steuerung und spätere Verwaltung eines Wohnprojekts verantwortlich ist. Der Unterschied zu einer Baugemeinschaft besteht dann vor allem darin, dass die einzelnen Wohnungen nicht Eigentum ihrer Bewohnerinnen und Bewohner sondern der Genossenschaft sind, die sie gegründet haben. Die Alternative dazu ist der *Beitritt in eine bestehende Genossenschaft*, die dann den rechtlichen Träger für das Vorhaben bildet, Kapital, Verwaltungs- und Organisationsressourcen zur Verfügung stellt und der Gruppe dafür Elemente der Selbstverwaltung wie z.B. Entscheidungsbefugnis bei der Vergabe leer werdender Wohnungen einräumt. Das können Wohnungsbaugenossenschaften sein, die daneben eigene Bestände bewirtschaften, oder auch auf dieses Modell spezialisierte *Dachgenossenschaften*, die ausschließlich die übergreifende Struktur für mehrere Wohngruppen zur Verfügung stellen.

Genossenschaftliche Wohnprojekte weisen dieselben Vorteile hinsichtlich der *Kosten* und der *Zusammensetzung der Bewohnerschaft* auf wie private Baugemeinschaften. Sie ermöglichen darüber hinaus durch den geringeren Anteil an einzubringendem Eigenkapital auch *einkommensschwachen Haushalten* eine auf ihre *individuellen Bedürfnisse* ausgerichtete Wohnraumversorgung. Das finanzielle Risiko für die Mitglieder ist außerdem auf die Höhe der erworbenen Anteile begrenzt. Beim Anschluss an eine bestehende Genossenschaft kann auf *vorhandenes Know-How* und bewährte Strukturen bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens zurückgegriffen werden. Schließlich sichert das in der Satzung verankerte *Demokratieprinzip*, nach dem unbeachtet vom geleisteten Kapitaleinsatz die Stimme eines jeden Mitglieds gleich viel zählt, die gleichberechtigte Wahrung der Interessen ab.

Die Gründung einer Genossenschaft ist jedoch mit hohen *organisatorischen Hürden* und Kosten verbunden. Dazu zählen die im *Genossenschaftsrecht* festgelegte Struktur der Genossenschaftsorgane, Pflichten im Zusammenhang mit der Buchführung und dem Jahresabschluss sowie die Registrierung im Genossenschaftsregister. Das Umgehen dieses Hürden durch den Beitritt in eine bestehende Genossenschaft wird wiederum mit einer geringeren Autonomie durch das *Abtreten von Steuerungs- und Entscheidungskompetenzen* „erkauft“. Der *geringe Eigenkapitalanteil*, den die Genossenschaft in ein Bauvorhaben investieren kann, erhöht zugleich die *Finanzierungskosten und -risiken*. Letztere liegen angesichts der in der Regel langen Laufzeiten der Kredite insbesondere in der Zinsentwicklung. Zudem sind Banken gegenüber Genossenschaften auf Grund der geringen Eigenkapitalquote oft zurückhaltend bei der Kreditvergabe.

8.2.3 Wohnprojekte zur Miete

Gemeinschaftsorientiertes, generationenübergreifendes und selbstbestimmtes Wohnen ist auch in Mietwohnungen innerhalb eines Gebäudekomplexes im Rahmen einer organisierten Bewohnergemeinschaft in Zusammenarbeit mit einem Bauherren, Investor oder Geldgeber realisierbar. Der Fokus liegt in diesem Fall weniger auf baulichen Aspekten als in der Gruppenbildung, der Suche nach Investoren, Vereinbarungen zwischen Gruppe und Bauherren hinsichtlich der Wohnwünsche, Verhandlungen über Ausmaß und Formen der Selbstverwaltung sowie deren anschließender Umsetzung. Es bietet sich die Bildung einer Bewohnergemeinschaft an, die als Verhandlungspartnerin gegenüber dem Eigentümer auftritt und die Plattform für Eigenverwaltung und gegenseitige Unterstützung der Bewohnerschaft darstellt. Dies kann in unterschiedlichen Graden der formalen Verfasstheit geschehen, die von regelmäßigen Treffen über die Gründung eines Bewohnervereins bis zur Mietergenossenschaft reichen, die dann auch als Mieterin der Wohnungen auftreten.

Wohnprojekte zur Miete bieten den Vorteil, dass zur Realisierung *kein Eigenkapital erforderlich* ist und *keine Risiken* im Zusammenhang mit der Finanzierung und Umsetzung des Bauvorhabens auf die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zukommen. Der Investor bringt außerdem sein *Know-how* in Bezug auf die Planung und Durchführung des Bauvorhabens in das Projekt ein. Für ihn ergeben sich im Gegenzug ein *reduzierter Aufwand für die Verwaltung* des Objektes und die Suche nach Mieterinnen und Mietern sowie ein *geringeres Risiko von Mietausfällen*.

Nachteile bestehen vor allem in der *dauerhaften finanziellen Belastung* der Bewohnerinnen und Bewohner durch die zu zahlende Miete. Eine hohe Hürde kann auch die *Suche nach einem Investor* darstellen, der die Bereitschaft für die Zusammenarbeit mit einem Wohnprojekt aufbringt. Denn auch wenn die Kapitalrendite der von konventionellen Bauvorhaben gleicht, so besteht auch bei Wohnprojekten zur Miete ein *erhöhter Abstimmungsbedarf* bei der Planung des Vorhabens. Ein Problem liegt auch in der *Absicherung der langfristigen Nutzung* des Gebäudes durch das Wohnprojekt. Die Aussichten dafür wie auch die Chance, einen Investor für den zu erwartenden Mehraufwand gewinnen zu können, müssen im Zusammenhang mit der jeweiligen Situation am Wohnungsmarkt eines Standortes im Vorfeld kritisch beurteilt werden.

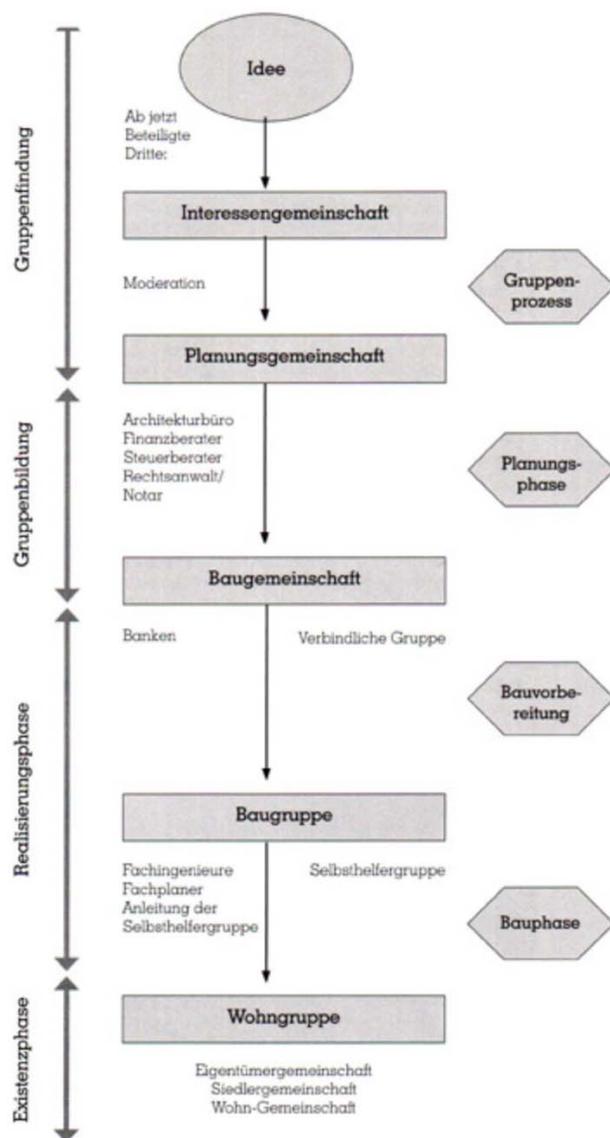
Neben den drei beschriebenen Modellen sind *weitere Varianten* denkbar, z.B. geschlossene Fonds und Aktiengesellschaften. Bei Wohnprojekten, die weniger stark auf die Bildung von Wohneigentum ausgerichtet sind, kommen weitere Rechtsformen wie Trägervereine oder Stiftungen hinzu. Jede dieser Formen hat spezifische Merkmale, die bei einer Beratung berücksichtigt werden müssen. Auch Mischformen sind denkbar, indem beispielsweise eine Baugemeinschaft zusätzlich zum Eigenbedarf Mietwohnungen errichtet.

8.3 Beratungsbedarf gemeinschaftlicher generationenübergreifender Wohnprojekte

Den hier beschriebenen generationenübergreifenden, gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekten ist gemeinsam, dass sie durch einen erhöhten Steuerungsaufwand gekennzeichnet sind. Dieser schlägt sich auch in einem erhöhten Bedarf an Moderation,

Beratung und Information nieder, zumal an der Entstehung und Umsetzung der Wohnprojekte in größerem Umfang Personen beteiligt sind, die keinen professionellen Zugang dazu haben. Dieser Bedarf kann nach den einzelnen Entwicklungsphasen von der Projektidee bis zum Leben in einem Wohnprojekt in unterschiedlichem Maße differenziert werden (Siehe Abbildung 11).

Abbildung 11: Entwicklung eines Gruppenwohnprojektes (modifiziert nach „Leitfaden für Gruppenwohnprojekte Schleswig-Holstein“)



Quelle: entnommen aus Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover 2004

Das vorangestellte Schema betont stark die baulichen Aspekte, die vor allem im Rahmen eines auf Neubau und Eigentumbildung ausgerichteten Wohngruppenprojektes eine Rolle spielen. Auch wenn die Vorbereitung des Bauvorhabens sicherlich den größten Umfang an Unterstützung erfordert, erscheint eine Unterscheidung nach Planung und Bauvorbereitung in dem hier untersuchten Rahmen, der auch Wohnprojektformen mit

der Beteiligung von Partnern für den Bau beinhaltet, nicht sinnvoll. Stattdessen reicht der Steuerungsbedarf über das Ende der Bautätigkeit hinaus.

Daher wird im Folgenden eine Unterteilung in

- Gruppenbildungsphase
- Planungsphase
- Realisierungsphase und
- Existenzphase

vorgenommen. Diese idealtypische Einteilung und die im Folgenden getroffene Zuordnung von Informations- und Beratungsanforderungen werden in der Praxis Variationen in vielfältigen Formen erfahren, wenn z.B. ein Architekt oder Projektsteuerer als Initiator des Wohnprojektes auftritt oder eine Immobilie bereits zur Verfügung steht.

8.3.1 Gruppenbildung

Der erste Schritt auf dem Weg zu einem Wohnprojekt nach der Projektidee besteht in der Bildung einer Gruppe, deren Selbstorganisation und der Zieldefinition. Dies geschieht zunächst in Form eines losen Zusammenschlusses von Menschen. Diese Phase ist daher durch personelle Fluktuation und ein zunächst geringes, aber kontinuierlich steigendes Maß an Verbindlichkeit gekennzeichnet. Hilfestellungen in Bezug auf die Gründung eines Wohnprojektes betreffen

- die Erstberatung von Interessierten, indem Informationen über die Vorteile von Wohnprojekten, über Organisationsoptionen und Rechtsformen, Größe der Gruppen und über Unterstützungsmöglichkeiten weitergegeben werden,
- die Bildung von Gruppen durch die Vermittlung von Interessierten an Wohnprojekte, deren Vorsortierung durch das Abfragen von Wohnwünschen, Möglichkeiten der Finanzierung etc. sowie die Moderation erster Treffen,
- die Zielfindung und Zielvereinbarung, das heißt Beratung in Bezug auf die Klärung der Bedürfnisse und bei der Erarbeitung von Gemeinschaftsmotiven,
- die Beratung und Verabredung über das weitere Verfahren in Bezug auf Förderung, Finanzierung, Grundstücksangebote und Planungsstände sowie
- die Vorstellung erfolgreich realisierter Projekte und Vermittlung von Ansprechpartnern zum Informieren und Erfahrungsaustausch.

8.3.2 Planungsphase

Der nächste Schritt besteht in der Konkretisierung der Projektplanung und Organisationsform der Gruppe. Der Beratungsbedarf ist in dieser Phase am umfangreichsten und besteht in diesem Zusammenhang bei

- der Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für das Vorhabens,

- der vertraglichen Ausgestaltung der verschiedenen Rechtsformen von Wohnprojekten,
- juristische Anforderungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerb und Bau,
- der Suche nach finanziellen Fördermöglichkeiten durch Bund, Länder und Kommunen sowie dem Stellen von Förderanträgen,
- der Suche nach einem geeigneten Standort, z.B. durch Informationen über die Verfügbarkeit von öffentlichen und privaten Immobilien, und bei der Abwicklung des Erwerbs oder der Pacht.
- dem Weg durch den Bestimmungs-, Verordnungs- und „Verwaltungsdschungel“, z.B. bezüglich der Überprüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Projektes,
- der Auswahl von Partnern und Dienstleistern aus den Bereichen Architektur, Finanzierung, Planung, Rechtsberatung sowie bei Bedarf von Pflege- und Betreuungseinrichtungen
- der Suche nach einem Investor, Bau- bzw. Rechtsträger oder einer Dachgenossenschaft sowie
- der Vernetzung der verschiedenen Projektbeteiligten und der organisatorischen Steuerung des Projektes.
- dem Konfliktmanagement zwischen einzelnen Beteiligten, zwischen Interessengruppen und Verwaltung,
- gegebenenfalls bei der Aufnahme weiterer Gruppenmitglieder.

8.3.3 Realisierungsphase

Mit dem Baubeginn tritt ein Wohnprojekt in die Realisierungsphase ein. Wichtige Themen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, für das Unterstützung gegeben werden kann, sind

- die Vorbereitung und Betreuung des Bauvorgangs in technischer und finanzieller Hinsicht,
- das Koordinieren aller Beteiligten,
- die Abrechnung von Bauleistungen und eingesetzten Fördermitteln,
- die Abwicklung behördlicher Angelegenheiten und erneut
- die Moderation und das Konfliktmanagement zwischen einzelnen Beteiligten, Interessengruppen und Verwaltungen.

8.3.4 Existenzphase

Mit dem Abschluss der Bauarbeiten tritt das Wohnprojekt in die Existenzphase ein. Aufgaben, die in einem Wohnprojekt in diesem Stadium anfallen, betreffen

- den Aufbau einer Selbstverwaltung,
- die Förderung gemeinschaftlicher Aktivitäten,
- die Moderation und das Konfliktmanagement zwischen Bewohnern,
- die Dokumentation des Wohnprojektes sowie
- die Evaluierung hinsichtlich der Erreichung der Zielvorstellungen sowie
- die Dokumentation des Wohnprojektes für künftige Vorhaben.

Neben dem oben aufgeführten Beratungsbedarf von Interessierten und Wohnprojektgruppen auf dem Weg von der Projektidee bis zur Nachbereitung nach Abschluss der Bautätigkeit ist außerdem die Verbesserung des Informationsstandes bei den Akteuren rund um das Thema „generationenübergreifendes Wohnen“ als wichtige Aufgabe kommunaler Unterstützungsaktivitäten zu nennen. Ein wichtiger Ansatzpunkt für Kommunen, die Entwicklung bedarfsgerechten Wohnungsangebotes zu steuern, wird dabei in der Koordination und Kooperation der Akteure gesehen (BMFSFJ 2006, S. 76). In diesem Zusammenhang sind die Verknüpfung der bestehenden Angebote, also die zielgerichtete Vermittlung von Interessierten an andere Beratungseinrichtungen, das Identifizieren neuer Angebote sowie die Zusammenarbeit mit verschiedenen Verwaltungsebenen und öffentlichen Einrichtungen insbesondere bei der strategischen Weiterentwicklung des Themas zu nennen. Eine weitere wichtige Aufgabe besteht in der Öffentlichkeitsarbeit, mittels derer die Vorteile und Chancen des generationenübergreifenden Wohnens insbesondere für Familien und ältere Menschen einer breiten Öffentlichkeit bekannt gemacht werden. Auch die Entwicklung und Erprobung von innovativen Lösungen und Modellen auf dem Gebiet des gemeinschaftlichen Wohnens zählt zu den kommunalen Aufgaben, um den Anforderungen aus den sich wandelnden Wohnleitbildern und Wohnbedarfen dauerhaft Rechnung tragen zu können.

8.4 Fazit

Generationenübergreifende Wohnprojekte stellen eine wichtige Ergänzung der bisher am Markt bestehenden Angeboten von städtischen Wohnungsunternehmen, Bestands-genossenschaften, privaten Einzeleigentümern, Kapitalanlagegesellschaften, Projektentwicklern, Finanzinvestoren, Bauträgern und – in Bezug auf den Pflegemarkt – gemeinnützigen Trägern dar und erweitern diesen um eine weitere, zukünftig von wachsender Bedeutung gekennzeichnete Facetten.

Bisher noch unzureichend sind jedoch Kenntnisse über die Vielfalt von Modellansätzen und daraus ableitbaren Handlungsoptionen sowie Langzeiterfahrungen über die Tragfähigkeit einzelner Ansätze. Außerdem fehlt es vielfach auch an eindeutigen Signalen der Stadtentwicklungspolitik, über Absichtserklärungen hinaus das generationenübergrei-

fende Wohnen als querschnittsorientiertes Politikfeld mit geeigneten Beratungs- und Förderinstrumenten auszugestalten.

Generationenübergreifende Wohnprojekte benötigen in vielfältiger Form Unterstützung bei der Umsetzung von Bauvorhaben. In vielen Bereichen ist das Mitwirken von Expertinnen und Experten förderlich oder sogar erforderlich, insbesondere in Bezug auf Grundstückssuche, Architektur, Projektsteuerung, Finanzierung, juristische Anforderungen und administrative Belange.

Wie diese Unterstützung seitens des Landes Berlin organisiert werden sollte, ist Thema des folgenden Kapitels, in dem die Erfahrungen anderer Städte mit der Unterstützung generationenübergreifender Wohnprojekte wie auch die Berliner Erfahrungen mit Programmen, die eine ähnliche Zielrichtung haben, beschrieben werden und untersucht wird, welche existierenden Beratungsangebote es in der Stadt bereits gibt.

9. Kommunale Erfahrungen bei der Förderung des generationenübergreifenden Wohnens

In einer nicht-repräsentativen Erhebung durch das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) wurden Erfahrungen und Lösungsansätze in allen Kommunen über 250.000 Einwohnern sowie in ausgewählten weiteren Kommunen und Bundesländern bei der Förderung des Generationenübergreifenden Wohnens untersucht. Daneben wurden die Erfahrungen Berlins mit Förderprogrammen, die eine ähnliche Zielrichtung haben, erhoben und untersucht, welche Beratungs- und Unterstützungsangebote es in der Stadt bereits gibt, die in die Aktivitäten eingebunden werden können.

9.1 Fallbeispiele aus anderen Kommunen

Die Erhebung der Erfahrungen mit und der Lösungsansätze zur Unterstützung generationenübergreifender Wohnprojekte in anderen Kommunen Deutschlands wurde anhand einer Voruntersuchung im Internet und darauf aufbauender Telefoninterviews mit Ansprechpartnern aus den Stadtverwaltungen bzw. existierenden Beratungsstellen vorgenommen. Dabei wurde der Schwerpunkt auf folgende Punkte gelegt:

- Ziele und Zielgruppen der Unterstützung,
- Formen der Unterstützung, insbesondere die Bereitstellung von Beratungsangeboten,
- Wesentliche Beratungsthemen,
- Organisatorische Ausgestaltung der Beratungsangebote,
- Art und Umfang der entstandenen und betreuten Wohnprojekte,
- Überschneidungen, Konflikte und Kooperationen mit anderen Anbietern,
- Qualitätsmanagement und Verbesserungsmöglichkeiten aus der Sicht der Anbieter.

Weil das Augenmerk dabei auf die kommunalen Aktivitäten gerichtet war, wurden nur Aktivitäten untersucht, die in der Verantwortung oder auf Veranlassung von Politik und Verwaltung lagen. Private Initiativen, die in einigen der Städte sehr aktiv sind, wurden nur im Zusammenhang mit Überschneidungen, Konflikten und Kooperationen berücksichtigt.

Nur in wenigen der untersuchten Städte war eine Unterstützung von Wohnprojekten *nicht* Bestandteil der Kommunalpolitik. So wurden in Bonn bislang lediglich Einzelobjekte mit Hilfe der Stadt realisiert und es sind auch keine konkreten Maßnahmen seitens der Stadt geplant. Ähnliches gilt für andere Städte Nordrhein-Westfalens wie Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Mönchengladbach oder Wuppertal. Allerdings gibt es seit 1997 ein von der Landesregierung finanziertes Förderprogramm „Neue Wohnformen für alte und pflegebedürftige Menschen“, an das auch zwei Regionalbüros gekoppelt sind, die landesweit beraten, Projekte initiieren und unterstützen. In Bielefeld wurde das Thema generationenübergreifendes Wohnen als Schwerpunkt der Wohnentwicklungsplanung und der Beratung im Rahmen der allgemeinen Wohnungsberatung durch das Wohnungsamt in die bestehenden Strukturen integriert. Dabei setzt man auf die Zusammenarbeit mit Investoren und Wohnungsbaugesellschaften. Ziel ist die Schaffung von Mietwohnungen. Als Grund für die Zurückhaltung bei der gezielten Förderung von Baugemeinschaften wurde der nach bisherigen Erfahrungen hohe Aufwand im Vorlauf sowie der Mangel an Bereitschaft zur Eigeninitiative bei den Interessierten genannt.

Insgesamt aber hat diese Form des Wohnens – auch durch die beschriebenen Herausforderungen des demographischen Wandels und das wachsende Interesse am Wohnen in der Innenstadt – eine deutlich wahrnehmbare Konjunktur erfahren. In einer Reihe von Städten wie z.B. in Frankfurt/M., Bochum, Münster und Bremen gibt es Überlegungen zur Einrichtung einer Beratungsstelle oder Diskussionen der Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen, die mit der strategischen Neuausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik „auf das knapper werdende Ressourcengut“ der Einwohner (Münster) begründet werden.

In einigen Städten bestehen kommunale Beratungsangebote erst seit wenigen Monaten (Augsburg, Mannheim) oder wurden gar nur wenige Tage vor der Befragung eingerichtet (Dortmund). Aussagen zu den Merkmalen der entstandenen Wohnprojekte sowie den bisher gesammelten Erfahrungen waren bei diesen Kommunen nur von eingeschränkter Aussagekraft.

9.1.1 Ziele und Zielgruppen bei der Unterstützung

Nach den durchgeführten Gesprächen und Analyse der verfügbaren Materialien zeichnen sich zwei thematische Schwerpunkte bei der Beratung ab:

- *Sozialpolitische Dimension:* Die Beratungsaktivitäten dienen der Förderung des Zusammenlebens von Jung und Alt, der Förderung von Solidarität, der Unterstützung beim selbstbestimmten Leben (im Alter). Initiatoren solcher Wohnprojekte sind nach der übereinstimmenden Aussage der Befragten in mehreren Kommunalverwaltungen überwiegend Frauen im Alter zwischen 50 und 60 Jahren. Das Ziel der Initiative besteht überwiegend in der Realisierung einer

Wohngruppe im Mietwohnungsbau mit Hilfe eines „Investors“ im weiteren Sinne, also auch einer Genossenschaft, eines Verein oder einer Stiftung. Städte, bei denen diese Zielstellung und die Beratung entsprechend orientierter Wohnungsprojekte im Vordergrund standen, waren beispielsweise Dortmund, Köln und Aachen.

- *Stadtentwicklungspolitische Dimension:* Als Schlagwörter im Zusammenhang mit dieser Schwerpunktsetzung sind die Renaissance der (Innen-)Stadt als Wohnstandort, die Eigentumsbildung, gestalterische Aufwertungsprozesse und die Förderung individuellen Bauens zu nennen. Initiatoren von Projekten, die diesem Schwerpunkt zuzuordnen sind, waren überwiegend Familien. Ziel war dabei häufig die Errichtung von Wohneigentum als Baugemeinschaft. Typische Vertreter dieser Gruppe sind Tübingen, Freiburg, Hamburg und Stuttgart.

Eine Verbindung beider Dimensionen bei der Beratung ist bislang äußerst selten. Ansätze dazu gab es in Dortmund, Hannover und Hamburg. In letzteren beiden Fällen handelt es sich um Kommunen mit einer bereits langjährigen Erfahrung bei der Unterstützung von Wohnprojekten. Bei den kommunalen Aktivitäten stand bislang jeweils die stadtentwicklungspolitische Dimension im Mittelpunkt. Nachdem die Beratungsangebote in diesem Bereich inzwischen etabliert sind und gut angenommen werden, wurde die Zielsetzung um Elemente der sozialpolitischen Dimension ergänzt, indem neuerdings ein stärkerer Fokus auf Möglichkeiten der Unterstützung von mietorientierten Wohnprojekten und die Einbindung von Genossenschaften gerichtet wird. In Dortmund hingegen gibt es Überlegungen, die Förderung von eigentumsorientierten Baugemeinschaften für Familien in die Förderung aufzunehmen. Allerdings wird der Markt hierfür als schwierig angesehen.

9.1.2 Formen der Unterstützung

Das Spektrum der Förderung von generationenübergreifenden Wohnprojekten beginnt bei der allgemeinen Einflussnahme auf das Wohnungsbaugeschehen im Rahmen der Bauleitplanung unter dem Motto „Viele Generationen sind gut für stabile Quartiere“ (Zitat eines Gesprächspartners aus Bielefeld) Sehr weit verbreitet ist die Bereitstellung von Informationen über das Internet, Veranstaltungen und Publikationen, die Vernetzung von Interessierten, Hilfestellungen bei der Suche nach Grundstücken (unter anderem in Augsburg, Dresden, Hamburg, Hannover, Leipzig, Mannheim, München, Stuttgart) und auch die Vereinfachung von Verwaltungsabläufen durch zentrale Koordinierungs- und Anlaufstellen (Aachen, Düsseldorf). Häufig werden diese Aktivitäten in einer Beratungsstelle für Wohnprojekte gebündelt. Dies war in 16 der 30 untersuchten Städten der Fall: Aachen, Augsburg, Dortmund, Dresden, Düsseldorf, Freiburg, Hamburg, Hannover, Karlsruhe, Köln, Leipzig, Mannheim, München, Stuttgart, Tübingen und Wiesbaden. Im Gegensatz dazu gab es vereinzelt die Auffassung, dies gehe über das Aufgabenspektrum städtischer Leistungen hinaus.

Fördermöglichkeiten, die mit einem finanziellen Engagement der Kommune verbunden sind, bestehen in der Vergabe von Bürgschaften (Nürnberg), dem Zwischenerwerb von Grundstücken (Stuttgart) und deren vergünstigter Abgabe unter bestimmten Voraussetzungen (Dortmund, Hamburg, Leipzig) bis zu eigens aufgelegten finanziellen Förderpro-

grammen für die Realisierung generationenübergreifender Wohnprojekte (Hamburg, Köln, Nordrhein-Westfalen) und der aktiven Mitwirkung an der Gründung von Wohnprojekten (Freiburg, Leipzig, Tübingen). Das Kölner Förderprogramm weist dabei beispielsweise die Besonderheit auf, dass es sich ausschließlich an Investoren richtet, denen damit die Finanzierung von Mietobjekten für generationenübergreifende Wohnprojekte ermöglicht werden soll. Begründet wird dies damit, dass professionellen Akteure schneller und effizienter in der Umsetzung eines Bauvorhabens seien als Baugemeinschaften.

9.1.3 *Wesentliche Beratungsthemen*

Die Beratungsthemen variieren je nach Zielsetzung bei der Unterstützung generationenübergreifender Wohnprojekte. Gibt es finanzielle Fördermöglichkeiten, dann orientieren sich die Beratungsstrukturen stark an den damit verbundenen Anforderungen: Bedingungen für die Förderung, Ausfüllen von Förderanträgen etc. Auch die Beratung von Investoren kann in diesem Zusammenhang zu den Aufgaben zählen (Köln). Unabhängig davon liegt aber in jedem Falle ein Schwerpunkt auf Information und Öffentlichkeitsarbeit. Die Beratungstiefe hängt dabei von der zu bewältigenden Anzahl der Beratungsfälle ab. Einige Angebote sind so angelegt, dass die Beratung bis in die Prozessbegleitung reichen kann (Dortmund, Leipzig). Die Beratungsthemen entsprechen dann den in Kapitel 3.3 aufgeführten Beratungsbedarfen von Wohnprojekten.

9.1.4 *Organisatorische Ausgestaltung der Beratungsangebote*

Kommunale Beratungsangebote für generationenübergreifende Wohnprojekte können Bestandteil der Stadtverwaltungen sein oder im Auftrag der Stadt durch Auftragnehmer organisiert werden. Auch Kooperationsformen sind möglich. In Dortmund ist die Beratungsstelle in das Wohnungsamt integriert. Zwei der 15 Mitarbeiter des Geschäftsbereiches Wohnbauförderung wurden für die Beratungsstelle abgestellt. Es gibt Überlegungen, sie gezielt für diese Aufgaben fortzubilden. Ein eigenes Budget hat die Beratungsstelle durch ihre Integration in die Verwaltung nicht, die Personalkosten werden aus dem Etat des Geschäftsbereichs Wohnbauförderung gedeckt, weitere Kosten entstehen nur im Zusammenhang mit der Durchführung von Veranstaltungen. Ähnliche Organisationsmodelle gibt es in Mannheim, Stuttgart und Köln, wobei hier die Beratungsaktivitäten an das kommunale Förderprogramm „Mehrgenerationenwohnen“ gekoppelt sind. Kooperationsformen gibt es in Augsburg, Düsseldorf, Karlsruhe und Wiesbaden. Hier gibt es Beratungsangebote privater Initiativen, die etwa aus Aktivitäten der Lokalen Agenda 21 entstanden sein können, als deren Kooperationspartner Ämter auftreten. In Hamburg wurde eine stadteneigene Agentur für Baugemeinschaften ins Leben gerufen, für die 3,5 Stellen zur Verfügung stehen. In Hannover hat das Bürgerbüro Stadtentwicklung, ein 1995 von der Stadt im Vorfeld der Expo 2000 gegründeter und finanzierter Verein, die Beratungsaktivitäten im Auftrag der Stadt übernommen. Die Beratung wird mit den vorhandenen „Bordmitteln“ bestritten. Im Gegensatz dazu wurde in Leipzig ein privates Planungsbüro mit der Unterstützung von Wohnprojekten beauftragt. Mit der Beauftragung ist ein festes Budget verbunden.

9.1.5 *Art und Umfang der entstandenen und betreuten Wohnprojekte*

Wie erwähnt, existiert eine Reihe von Beratungsangeboten erst seit Kurzem. Aussagen über Art und Umfang der Nutzung der Beratung und erst recht über betreute Wohnprojekte sind daher in diesen Städten noch nicht möglich. Für die anderen Städte gilt, dass die Art der betreuten Wohnprojekte von der Zielsetzung bei der Beratung abhängt. In Augsburg, Freiburg, Hamburg, Hannover, Mannheim, Stuttgart und Tübingen entstehen überwiegend eigentumsorientierte Baugemeinschaften. In den übrigen Städten liegt der Schwerpunkt bei Wohnprojekten für alte Menschen überwiegend zur Miete oder in Genossenschaften. Die Anzahl der Wohnprojekte, die beraten werden, hängt ebenfalls von der Dauer der Existenz der Beratungsstelle und dem Bekanntheitsgrad des Beratungsangebotes sowie der Größe der Stadt ab. Regelmäßige und in ihrer Zahl stark zunehmende Anfragen von Interessierten und Wohnprojektgruppen haben aber in Fällen wie Dortmund und Mannheim den Anstoß für die Einrichtung der Beratungsstelle gegeben. Die Spannweite hinsichtlich der Größenordnung für die entstehenden Wohnprojekte liegt bei sechs bis fünfzig, in Einzelfällen bis zu hundert Haushalten (Dortmund). In Hannover steht für die Beratung eine halbe Stelle zur Verfügung. Zwischen 2002 und 2007 wurden rund 20 Projekte gefördert. Es entstanden überwiegend private Baugemeinschaften zur Errichtung von Wohneigentum als GbR. In Stuttgart wurden bislang sechs Projekte im Alt- und Neubau realisiert, drei sind derzeit in Planung. In Tübingen wurden inzwischen mehrere Konversionsprojekte ausschließlich durch Baugemeinschaften entwickelt. Dafür hat die Stadt eigens eine Projektentwicklungsgesellschaft gegründet.

9.1.6 *Überschneidungen, Konflikte bzw. Kooperationen mit anderen Anbietern*

Häufiger als Überschneidungen und Konflikte gibt es Kooperationen bei der Bereitstellung von Beratungsangeboten für Wohnprojekte. Wie erwähnt basieren die kommunalen Beratungsangebote in Augsburg, Düsseldorf, Karlsruhe und Wiesbaden auf einem Kooperationsmodell. Daneben gibt es Kooperationen mit anderen öffentlichen Einrichtungen wie dem Liegenschaftsamt (Dortmund, Hannover, Hamburg), der Finanzbehörde (Hamburg), öffentlichen Förderbanken (Hamburg, Leipzig) oder Landesorganisationen wie der Architektenkammer (Mannheim). Überschneidungen mit nicht-öffentlichen Beratungsangeboten wurden in Dortmund und Hannover thematisiert. In Dortmund wird seitens privater Akteure damit gerechnet, dass die Beratungsstelle neue Kundschaft generieren wird. Eine Konkurrenz wird durch die öffentliche Einrichtung nicht erwartet, weil absehbar ist, dass das kostenlose kommunale Beratungsangebot nicht so umfassend sein kann wie das eines Architekten oder Projektentwicklers. Anders ist die Situation in Hannover: Zum Netzwerk rund um die Beratungsstelle gehören das Forum für gemeinschaftliches Wohnen (FWG), Architekten, die kommunale Wohnungsgesellschaft, die Stadtverwaltung, die LBS und die Sparkasse Hannover. Sowohl FGW als auch die Finanzdienstleister organisieren eigene Beratungsangebote und Veranstaltungen zum Thema. Zwar ist die Beratungstiefe im Vergleich zum Beratungsangebot der Bürgerbüros Stadtentwicklung sehr unterschiedlich, aber zumindest seitens des FWG wurde die Beratungsstelle anfangs als Konkurrenz angesehen.

9.1.7 *Qualitätsmanagement und Verbesserungsmöglichkeiten aus der Sicht der Anbieter*

Qualitätsmanagement und Erfolgskontrolle sind im Zusammenhang mit der Beauftragung privater Büros klar definiert. Teilweise werden leistungsbezogene Elemente in die Verträge integriert. Wenn das Ziel der Beratung in der Begleitung eines Wohnprojektes bis zum Abschluss der Bauphase besteht, dann kann die Beurteilung anhand im Vorfeld vereinbarter Mengenziele erfolgen (Leipzig). Andernfalls ist eine Kontrolle im Rahmen einer jährlichen Evaluation der Arbeit möglich (Hannover). Auch im Zusammenhang mit dem Einsatz von Fördergeldern sind Kriterien für die Bewilligung und deren Evaluierung üblich. In Köln ist die Vergabe der Fördermittel an die Gründung eines Bewohnervereins gekoppelt, der bei der Planung des Bauvorhabens beteiligt werden muss und nach dem Einzug für die gemeinschaftlichen Aktivitäten verantwortlich ist. Geringer ausgeprägt sind Elemente des Qualitätsmanagements bei der Organisation des Beratungsangebotes innerhalb der Verwaltung. So sieht die in Dortmund geplante Erfolgskontrolle eine jährliche Bilanz sowie den regelmäßigen Kontakt mit den Wohnprojekten vor.

9.2 **Bisherige Berliner Erfahrungen**

Seit der Etablierung des Berliner Stadterneuerungsprogramms und insbesondere seit der Vereinigung beider Stadthälften war aufgrund der schlechten Wohnsubstanz und des hohen Wohnungsleerstandes der massive Einsatz von Fördermitteln zur Leerstands-beseitigung, Instandsetzung und baulichen Aufwertung erforderlich. Neben der Festsetzung förmlicher Sanierungsgebiete lag das Engagement der Senatsverwaltung auch in materiellen Förderprogrammen, die auf die Unterstützung bestimmter Bevölkerungsgruppen bei der Befriedigung von Wohnbedürfnissen zielten. Angesichts der angespannten Finanzlage Berlins und des inzwischen erreichten Erneuerungsstandes der Wohnsubstanz wurden mit dem Haushaltsplan 2002 alle Programme, die die finanzielle Förderung von baulichen Maßnahmen an privatem Wohneigentum vorsehen, eingestellt. Auf die dabei gemachten Erfahrungen soll im Rahmen dieser Untersuchung dennoch eingegangen werden, insbesondere auf die Darstellung der Probleme und Kritik, die während der Laufzeit der Programme von unterschiedlichen Seiten geäußert wurden. Basis der folgenden Ausführungen bilden Vertragsunterlagen und Dokumentationen, die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Auswertung zur Verfügung gestellt wurden, sowie ergänzende Gespräche mit dem Referat für Stadterneuerung.

9.2.1 *Wohnungspolitische Selbsthilfe (1982 - 2001),*

Das Programm „Wohnungspolitische Selbsthilfe“ der Berliner Senatsverwaltung umfasste ein Fördervolumen von insgesamt 705 Mio. DM (361 Mio. EUR). Damit wurde das Engagement von Selbsthilfegruppen und Sozialprojekten unterstützt, die in diesem Rahmen 5.761 Wohn- und Gewerbeeinheiten überwiegend in Altbauwohnungen sanierten. Der räumliche Schwerpunkt lag dabei zunächst in Kreuzberg und ab Mitte der Neunziger-Jahre im Prenzlauer Berg. Der im Programm geforderte Eigenanteil an der Sanierung sollte durch die so genannte „Muskelhypothek“, also die eigene Mitwirkung an den baulichen Maßnahmen, geleistet werden. Im Fokus des Programms standen dabei Personengruppen, die auf dem freien Wohnungsmarkt lediglich geringe Chancen hatten, ihre

Wohnsituation frei zu bestimmen bzw. zu verbessern. Dazu zählten neben Selbsthilfegruppen auch Projekte zur Förderung sozial Benachteiligter und Jugendlicher.

Das Programm geriet im Laufe der Zeit zunehmend in die Kritik. Seitens der sozialen Träger betraf diese die zunehmende Erhöhung des zu leistenden Eigenanteils sowie die Tatsache, dass die Nutzergruppen einen großen Teil der Förderung als Kredit aufbringen mussten. Auch gab es Schwierigkeiten bei der Umsetzung der sozialen Durchmischung, weil von Vermieterseite Vorbehalte gegen den Zuzug sozial Schwächerer sowie von Problemhaushalten bestanden.

Hinzu kamen wirtschaftliche Zwänge der sozialen Träger, die eine zunehmende Konzentration der Wohnprojekte forcierte, um Betreuungs- und Infrastrukturkapazitäten effektiv zu nutzen. Die daraus folgende intensive Vernetzung der Akteure führte in zunehmendem Maße zu mangelnder Transparenz bezüglich der Entscheidungsprozesse bei der Förderung von Wohnprojekten. Auch die räumliche Beschränkung des Programms auf Sanierungs- und Quartiersmanagementgebiete wurde in diesem Zusammenhang als Fehler gesehen, denn sie verstärkte eher die soziale Segregation als diesem Prozess entgegen zu wirken.

Kritisiert wird zunehmend auch, dass Wohngruppenprojekte, die in den 80er und der ersten Hälfte der 90er Jahre hohe Baukostenzuschüsse vom Land erhielten, nach Auslaufen der 15-20jährigen Bindungen über zumeist lastenfreies Grundeigentum verfügen, während heute nach der Einstellung der Landesförderung keine landesseitigen Förderangebote für neue Wohnprojekte existieren. Hier knüpft die Initiative für einen selbstverwalteten Wohnprojektefonds an, zu dem nicht zuletzt die Fördernehmer, deren Bindungen ausgelaufen sind, Solidarbeiträge in diversen Formen (wie z.B. Grundstücksbeleihung, Stellen von Sicherheiten, laufender Solidarbeitrag pro m² Wohnnutzfläche) leisten könnten.

9.2.2 Instandbesitzerprogramm (1985 - 1995)

Ziel des Instandbesitzerprogramms war die Erhöhung der Eigentumsquote und die Stärkung der Quartiere. Dies sollte erreicht werden, indem durch öffentliche Mittel instandgesetzte und modernisierte Wohnungen an interessierte Mieter zum Selbstkostenpreis verkauft wurden. Dabei wurden 80 Prozent der Kosten für Grundinstandsetzungen- und Modernisierungsarbeiten von der öffentlichen Hand übernommen und ergänzende Aufwendungszuschüsse für Erwerber mit niedrigen Einkommen gewährt. Insgesamt sollten acht Altbaumiethäuser auf diese Weise in Eigentumswohnungen überführt werden. Waren die Mieter nicht am Eigentumserwerb interessiert, sollten ihnen keine Nachteile entstehen. Mit der Abwicklung des Programms wurde eine Treuhänderin beauftragt, der auch die zu sanierenden Häuser übertragen wurde. Ihr wurde dafür vom Land Berlin das Recht eingeräumt, die Immobilien mit nicht durch die Förderung abgedeckten Kosten zu belasten.

Die vom Träger erworbenen Wohnungen stellten sich trotz der Förderung teilweise als schwierig vermarktbar dar. Da aber die Kosten für die weiteren Vermarktungsanstrengungen auch auf die Wohnung umgeschlagen wurden, wurde eine schwer vermarktbare

Wohnung zunehmend teurer anstatt billiger. Zudem konnten oder wollten sich viele Bestandsmieter den Wohnungserwerb finanziell nicht leisten.

9.2.3 *Genossenschaftlicher Bestandserwerb (2000 - 2005)*

Dieses im Jahr 2000 initiierte Programm beinhaltete die Vergabe zinsloser oder zinsverbilligter Darlehen für den Erwerb räumlich zusammenhängender, dauerhaft bewohnbarer Wohnungsbestände durch eigentumsorientierte Wohnungsgenossenschaften. Die Förderung erstreckte sich dabei auf den genossenschaftliche Bestandserwerb von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und den Erwerb von Geschäftsanteilen an entsprechenden Genossenschaften (Gründungen einer Genossenschaft aus dem Wohnungsbestand eines oder mehrerer Wohnungsunternehmen. Neugründungen von Genossenschaften sowie Vergrößerungen bereits bestehender Wohnungsgenossenschaften). Letzteres war an bestimmte einkommensbezogene Bedingungen und den Anspruch auf Eigenheimzulage sowie die Auflage geknüpft, dass die Zuwendungsempfänger bereits Mieter der von der Genossenschaft erworbenen Wohnung waren oder diese leer stand. Es bestand allerdings kein rechtlicher Anspruch auf eine Förderung, sondern die Investitionsbank Berlin (IBB) als Bewilligungsstelle entschied über die für diese Förderung zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel. Die finanzielle Förderung des genossenschaftlichen Bestandserwerbs bestand in der Gewährung eines zinsvergünstigten Darlehens durch die IBB (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2000).

Ein erstes Modellprojekt war in diesem Zusammenhang „die Bremer Höhe“. Die Genossenschaft wurde Anfang 2000 gegründet und damit die Vorkaufsrechte am Wohnungsbestand von insgesamt 520 Wohnungen gesichert. Durch die öffentliche Förderung im Rahmen des genossenschaftlichen Bestandserwerbs konnten die Wohnräume Mitte 2000 erworben werden. Mit der Unterstützung weiterer Fördergelder wurden die Wohnungen saniert und familiengerecht ausgebaut und auf diese Weise auch 130 zuvor leerstehende Wohnungen marktgerecht Instand gesetzt. Dabei wurde die einstige soziale Bewohnermischung erhalten, so dass 90 Prozent der Altmieten auch nach der Vollendung der Sanierungsmaßnahmen noch hier lebten.

Diese stadtentwicklungspolitischen Erfolge waren jedoch erst durch den Einsatz weiterer öffentlicher Fördermittel sowie von Krediten in erheblichem Umfang möglich, denn einerseits beinhaltete der Kaufvertrag, in den die Genossenschaft eintrat, einen vergleichsweise hohen Kaufpreis, andererseits erhöhten die Anforderungen des Denkmalschutzes die Aufwendungen für die Sanierung deutlich. Das Bestehen der Genossenschaften ist daher von steigenden Mieten abhängig, die die Finanzierung sichern. Die langfristige Sicherung der sozialen Bewohnermischung kann dadurch gefährdet sein. Probleme ergaben sich außerdem im Zusammenhang mit dem enormen Zeitdruck beim Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen mit den Bewohnern und der Bearbeitung der Förderanträge durch die IBB. Letztlich führten die hohen Anforderungen an die Projektsteuerung und Kofinanzierung sowie die reduzierten Eingriffsmöglichkeiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durch die Auslagerung der Programmsteuerung in die IBB dazu, dass das Programm nur zur Realisierung einer Reihe von Modellvorhaben führte. Die meisten anderen budgetintensiven und auf nicht-öffentliches Eigentum

ausgerichteten Förderprogramme wurden im Rahmen der Neuausrichtung der Stadterneuerung des Landes Berlin eingestellt.

9.2.4 *Baulückenmanagement und Grundstücksvergabe beim Liegenschaftsfonds Berlin (seit 2000)*

Im Rahmen des Baulückenmanagements können seit 2000 im Internetportal der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bestehende Baulücken und größere Flächenpotentiale von insgesamt 140 ha eingesehen werden. Dabei handelt es sich um aus planungsrechtlicher Sicht sofort bzw. in absehbarer Zeit verwertbares Bauland der innerstädtischen Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Pankow. Das Angebot umfasst außerdem die verschiedenen Planungsebenen, Kontaktadressen und Informationen für Baugemeinschaften. Ein Teil der über das Portal zugänglichen Immobilien gehört zum Bestand des Berliner Liegenschaftsfonds. Dieser wurde 2001 zur Vermarktung öffentlicher Gebäude und Grundstücke gegründet und soll damit einen Beitrag zur Berliner Haushaltssanierung leisten. Seitdem wurden sechs Millionen m² Fläche verkauft und damit ein Umsatz von 980 Millionen Euro erzielt. Durch Zusammenlegungen im öffentlichen Bereich stehen stetig weitere Grundstücke zum Verkauf bereit. Es wird davon ausgegangen, dass der Liegenschaftsfonds noch bis 2012 benötigt wird.

Aus dem finanzpolitischen Auftrag des Liegenschaftsfonds ergibt sich auch die Anforderung, den Zuschlag für das Grundstück jeweils dem Höchstgebot zu erteilen. In der Regel wird das Höchstgebot nach dem Bieterverfahren ermittelt. Stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen gehören dagegen bisher nicht zum Kriteriensatz für den Zuschlag. Weil sie damit ein diesbezügliches Steuerungsmittel verlieren und auch nicht von den Einnahmen aus dem Verkauf profitieren, agieren die Bezirke sehr zögerlich bei der Übertragung von Grundstücken auf den Liegenschaftsfonds. Das Bieterverfahren stellt wiederum eine hohe Hürde für Wohnprojekte beim Erwerb öffentlicher Grundstücke dar, weil diese nicht die erforderliche Zeit für die gruppeninterne Abstimmung bei der Angebotsabgabe erhalten. Dies betrifft insbesondere die Entwicklung eines Nutzungskonzeptes und die daraus abzuleitende Finanzplanung. Auf dem Expertenworkshop am 11. September 2007 im DifU wurde vom Leiter des Liegenschaftsfonds, Herr Lippmann, die grundsätzliche Bereitschaft signalisiert, Wohnprojekten durch die Änderung des Vergabeverfahrens sowie die Anhandgabe von Immobilien den Erwerb zu erleichtern. Voraussetzung dafür seien aber entsprechende Änderungen beim Auftrag des Liegenschaftsfonds durch die Landespolitik.

Für die in der Datenbank enthaltenden privaten Baulücken gibt es keine Gewähr, dass die Eigentümer zu einem Verkauf bereit sind, da es sich lediglich um eine planungsrechtliche Beurteilung der Grundstücke handelt, mit der dem Nutzer im Sinne einer Vorsortierung eine erste grobe Recherche ermöglicht werden soll. Zwar wird dies sowohl seitens der Nutzerinnen und Nutzer als auch seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als Mangel angesehen, angesichts der großen Zahl der betroffenen Grundstücke wird die ständige Abfrage der Veräußerungsabsichten der Eigentümer jedoch nicht als machbar angesehen.

9.3 Bestehende Informations- und Beratungsangebote in Berlin

In diesem Abschnitt wird aufgezeigt, für welche der in Kapitel 3.3 identifizierten Beratungs- und Unterstützungsbedarfe bereits Angebote vorhanden sind, auf die sich die Stadt bei ihren Aktivitäten in Bezug auf generationenübergreifende Wohnprojekte stützen kann. Es werden dabei allenfalls beispielhaft Anbieter der jeweiligen Beratungsangebote genannt, eine Liste mit den jeweiligen Leistungen der Anbieter findet sich in Anhang B.

Für die Unterstützung eines Wohnprojekts bei der Suche nach Gleichgesinnten, deren Erstberatung, Hilfestellung bei der Selbstorganisation und der Zieldefinition besteht ein breites Spektrum an Angeboten. Dazu zählen

- das Herausgeben von Informationsbroschüren zu Baugemeinschaften und Wohnprojekten (z.B. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.),
- mündliche Informationen zu den unterschiedlichen Organisations- und Finanzierungsformen (z.B. Arbeitskreis Wohnprojekte in Berlin),
- Auskünfte über geeignete und verfügbare Grundstücke (z.B. Liegenschaftsfonds Berlin),
- bei Bedarf die Vermittlung von Kontakten zu Trägern des Bauvorhabens wie Genossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften oder Investoren (z.B. Arbeitskreis Wohnprojekte in Berlin)
- die Durchführung von Wohnprojektbörsen (z.B. experimentcity),
- Datenbanken mit Interessierten an Wohnprojekten, mit geplanten oder bereits bestehenden Wohnprojekten (z.B. Arbeitskreis Wohnprojekte in Berlin) sowie
- umfassende Informationsangebote in Internetportalen (z.B. <http://www.wohnprojekte-berlin.info>, <http://www.wohnportal-berlin.de> und <http://www.wohnprojekte-50-plus.de>).

Die Angebote bleiben überwiegend auf einer allgemeinen Informationsebene. Nur in Einzelfällen, wenn diese Aktivitäten sich entweder an bestimmte Zielgruppen richten, bereits bei der Gruppenbildung ein fortgeschrittenes Stadium der Verbindlichkeit erreicht ist oder die Initiative für das Wohnprojekt von privatwirtschaftlicher Seite ausgeht, werden für die Informationsbereitstellung Honorare gefordert.

Der komplexe Beratungsbedarf in dieser Planungsphase erfordert auf den Einzelfall ausgerichtete Beratungsleistungen, so dass in diesem Zusammenhang Leistungen gegen Bezahlung zur Regel werden. Die Folge der damit verbundenen Professionalisierung der Anbieter ist ein breites Spektrum an teils hoch spezialisierten Beratungsdienstleistern. Im Prinzip hat sich für alle in Kapitel 3.3 aufgeführten Beratungsbedarfe in Berlin bereits ein Markt etabliert (Siehe Anhang B). Die oben genannten Internetportale sowie einige Akteure wie das Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. bieten kostenlose Informationen über professionelle Berater zu spezifischen Fragestellungen. Die gezielte Suche nach und Vermittlung von passenden Experten rund um Architektur und Bau, Finanzierung, rechtliche Aspekte und Konfliktmanagement ist wiederum als Bestandteil der Pro-

jektsteuerung eine aufwändige und gegen Honorar vorgenommene Beratungsdienstleistung. Anbieter solcher Dienstleistungen rund um die Projektentwicklung, Moderation und Steuerung sind beispielsweise AREA - Agentur für räumliche Entwicklungsalternativen oder Winfried Härtel – Büro für Projektentwicklung. Einen stärkeren Fokus auf die baulichen Anforderungen legen die im Netzwerk Berliner Baugruppenarchitekten organisierten Architekturbüros. Genossenschaften, die sich die Realisierung von Wohnprojekten zum Ziel gesetzt haben, sind beispielsweise die SelbstBau e.G. Berlin, die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG, die „Bremer Höhe“ eG oder die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG.

Die in der Planung erforderlich gewordene professionelle Betreuung reicht in der Regel auch bis zum Abschluss des Bauvorhabens. Das Angebot an Dienstleistungen deckt die Vorbereitung und Betreuung des Bauvorgangs, die Abrechnung von Bauleistungen, die Abwicklung behördlicher Angelegenheiten, die Moderation und das Konfliktmanagement zwischen einzelnen Beteiligten, zwischen Interessengruppen und Verwaltung ab.

Mit dem Abschluss der Bauarbeiten wird der Bedarf an professioneller Hilfe wieder geringer. Der Aufbau der Selbstverwaltung wird häufig im Rahmen der Projektsteuerung abgedeckt. Für das Management von Konflikten stehen wie schon in den vorangegangenen Phasen Mediatoren zur Verfügung. Defizite bestehen allerdings hinsichtlich der systematischen Dokumentation und Evaluation der Projekte.

9.4 Fazit

Die kommunalen Aktivitäten zur Förderung des generationenübergreifenden Wohnens weisen eine große Vielfalt hinsichtlich ihrer inhaltlichen Ziele, Förderinhalte und organisatorischen Ausgestaltung auf. Ein zentraler Aspekt liegt in der Entscheidung, ob die Beratungseinrichtung innerhalb oder außerhalb der Verwaltung angesiedelt ist. Auf die Situation Berlins bezogen erscheinen vor allem jene Modelle interessant, die den Vernetzungsgedanken in den Vordergrund stellen. Die konkrete Beratung von Wohnprojekten ist dagegen meistens an materielle Förderprogramme gekoppelt, diese Angebote weisen daher Defizite hinsichtlich der Übertragbarkeit auf die Berliner Rahmenbedingungen auf. In vielen Städten wird das Thema in Kooperation mit gemeinnützigen Initiativen und Vereinen oder freiberuflichen Anbietern bearbeitet.

Bezogen auf die bisherigen Berliner Erfahrungen lassen sich einige Schlüsse für die inhaltliche Ausrichtung und organisatorische Ausgestaltung bei der Unterstützung von Wohnprojekten in Berlin ableiten, auch wenn die Rahmenbedingungen der früheren Förderung von Wohnprojekten auf die heutige Situation nicht übertragbar sind:

- Programmansätze, die eine *Selbstnutzung durch die Bewohner* eines Objektes zum Ziel haben, scheinen gegenüber marktorientierten Programmen insbesondere in einem schwierigen Marktumfeld höhere Erfolgsaussichten aufzuweisen;
- die *Beauftragung eines Treuhänders als zentrale Anlaufstelle* wird in Bezug auf die Prozesssteuerung als äußerst hilfreich eingeschätzt. Damit können außerdem gezielt erforderliche Qualifikationen eingekauft werden;

- die Übertragung von Aufgaben an solch einen Auftragnehmer muss mit der Verabredung *transparenter Entscheidungsabläufe* sowie der Vereinbarung von *Controllingmöglichkeiten* verbunden sein;
- dafür ist eine klare *Definition des Auftrags* im Vorfeld erforderlich, die eine eigenständige Bearbeitung durch den Auftragnehmer gewährleistet;
- unabhängig davon müssen die Rahmenbedingungen für die Erreichung der Förderziele, die außerhalb der Zuständigkeit des Auftragnehmers liegen, überprüft und gegebenenfalls auf eine Anpassung hingearbeitet werden.

Nach der Neuausrichtung der Berliner Stadterneuerungspolitik liegt der Schwerpunkt der Aktivitäten in Bezug auf generationenübergreifende Wohnprojekte statt in der finanziellen Förderung in der organisatorischen und institutionellen Unterstützung von privatem Engagement und des Einsatzes privaten Kapitals. Instrumente dazu und vor allem Information und Öffentlichkeitsarbeit, Beratung und Vermittlung sowie strategischer Weiterentwicklung des Themenfeldes und Vernetzung der Akteure. Damit ist auch die Ausweitung der Zielgruppen, die mit den Aktivitäten erreicht werden sollen, über den Interessiertenkreis und über bestehende Wohnprojekte hinaus vorgezeichnet. Um günstige Rahmenbedingungen für das Entstehen von generationenübergreifenden Wohnprojekten zu schaffen, gilt es, Werbung und Aufklärungsarbeit bei Banken und Investoren, Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften, Grundstückseigentümern und auch bei Teilen der Verwaltung und landeseigener Unternehmen zu leisten. Um einen effizienten Einsatz der zu Verfügung gestellten Ressourcen zu gewährleisten, sollten außerdem die Aktivitäten auf die Vernetzung und gezielte Ergänzung dieser bestehenden Angebote konzentriert werden.

Dabei kann auf eine große Bandbreite bestehender Beratungs- und Informationsangebote rund um das generationenübergreifende Wohnen zurückgegriffen werden. Der Schwerpunkt der Aktivitäten des Landes Berlin sollte daher nicht darin bestehen, ein mit diesen Angeboten konkurrierendes Beratungsangebot aufzubauen. Vielmehr sollte das Augenmerk auf einer Vernetzung der bestehenden Angebote und einer strategischen Weiterentwicklung – im Sinne von Politikberatung und modellhafter Erprobung neuer Ansätze – liegen.

Anhang

I) Literatur – thematisch gegliedert

Baugemeinschaften und Wohnprojekte

Bauforum Dresden: Die Baugemeinschaft GbR, <http://www.bauforum-dresden.de/pages/baugemeinschaft.html>, zuletzt aufgerufen am 30.9.2007

Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen (Hrsg.): Wohnprojekt-Atlas – Bayerisches Netzwerk Wohnprojekte, München o.J., <http://www.urbanes-wohnen.de/typo3/uw/uploads/media/wohnprojekttlas.pdf>, zuletzt aufgerufen am 30.9.2007

Berliner Baugruppen Architekten, Baugruppen am Humboldthafen – Eine Studie der Berliner Baugruppen Architekten: Berlin 2007, http://www.mariasimons.de/Downloads/nbba_Humboldthafen.pdf, zuletzt aufgerufen am 30.9.2007

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und Bundesministerium für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Modelle genossenschaftlichen Wohnens, Genossenschaftspotentiale, Bonn, 2006

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und Bundesministerium für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Erschließen von Genossenschaftspotenzialen im Forschungsfeld Modelle Genossenschaftlichen Wohnens, Forschungen Heft 126, Bonn 2007, http://www.bbr.bund.de/cIn_007/nn_114750/DE/Veroeffentlichungen/Forschungen/2007/Heft126__DL,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/Heft126_DL.pdf, zuletzt aufgerufen am 30.9.2007

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Modelle genossenschaftlichen Wohnens, Praxisleitfaden Dachgenossenschaften in der Wohnungswirtschaft, http://www.bbr.bund.de/nn_23494/DE/Veroeffentlichungen/Forschungen/2007/Heft126Leitfaden__DL,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/Heft126Leitfaden_DL.pdf, zuletzt aufgerufen am 30.9.2007

Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll – Stiftung, Mathias Heyden (Hrsg.): Berlin Wohnen in eigener Regie, Berlin 2007

Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover: Neue Wohnqualitäten. Ein Leitfaden für Baugemeinschaften, Hannover, 2004

Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover: Miteinander wohnen – Baugemeinschaften in Hannover, Hannover 2007

Deutsches Architekturzentrum: auf.einander.bauen – (Ausstellungskatalog), Berlin, 2007.

- Deutsches Architekturzentrum: auf.einander.bauen, Bauen in der Stadt, Praxisguide, Akteure, Initiativen, Kontakte, o. O. o. D..
- Drum, Manfred, Doris Knaier: Praxis-Leitfaden zur Selbstorganisation und Partizipation im Wohnungsbau für Wohnprojekte, Hausgemeinschaften, Baugemeinschaften, Trägerschaften, Nachbarschaften, München 2006
- Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: Zusammen bauen lohnt sich – Baugemeinschaften für Familien in Hamburg, Hamburg, 2006a
- Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: Baugemeinschaften in Hamburg, Ausstellungskatalog, Hamburg 2006b
- Fuchs, Dörte, Jutta Orth: Bauen in der Gruppe. München, 2000.
- Heinzmann, Friedrich: Die freie Bauherrengemeinschaft, Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht und Vertragsmuster, Berlin, 2006.
- id22 – Institut für kreative Nachhaltigkeit:: experimentcity – berlin selbstorganisiert, Berlin 0.J. <http://www.experimentcity.de/index.php?id=202,0,0,1,0,0>, zuletzt aufgerufen am 30.9.2007
- Innenministerium Schleswig-Holstein: Leitfaden für Gruppenwohnprojekte und innovative Wohnkonzepte, Kiel, 2002
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung: Neues urbanes Wohnen in Baugemeinschaften. In: Beiträge zur Stadtentwicklung (36). Stuttgart, 2005.
- LBS Zukunftswerkstatt: Wohnprojekte für Jung und Alt, Braunschweig o.J, <http://www.lbs.de/lbs/pics/upload/tfmedia1/HBAAA9Waq2G.pdf>, zuletzt aufgerufen am 30.9.3007
- Schuster, Matthias: Attraktives Wohnen in der Stadt – Baugemeinschaften als Modell für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung?, Dokumentation eines Beitrags auf der Tagung „TatORTE“ des Nabu Rheinland-Pfalz am 23.10.2004 in Mainz, <http://www.nabu-rlp.de/html/text-archiv/sonstiges/tatorte/schuster.pdf>, zuletzt aufgerufen am 30.9.2007
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Wohnen in der Berliner Innenstadt – Informationen für Baugemeinschaften und Baugruppen, Berlin 2006
- Skok, Heike, Manfred Drum: Lebensraum mitgestalten – Projekte, Kontakte, Informationen, München 2003
- Stadt Esslingen am Neckar, Stadtplanungs- und Vermessungsamt (Hrsg.): Bauen in der Breite, Esslingen am Neckar 2006
- Stadt Leipzig, Amt für Stadtentwicklung und Bau, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung: Wohnen im Eigentum, Reihe Das Neue Leipzig – Stadterneuerung, Ausgabe 2005/2006, Leipzig 2005

Stadt Mannheim, Dezernat II und Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung: Private Baugemeinschaften in Mannheim, Mannheim, 2006.

Stadtsanierungsamt Tübingen: Private Baugemeinschaften – kostengünstig und individuell, Tübingen, 1998.

S.T.E.R.N. Gesellschaft für behutsame Stadterneuerung: Wohnungsneubau durch Baugemeinschaften, o. O., 2006

Stiftung Trias: Rechtsformen für Wohnprojekte, Bochum 2006.

Stiftung Trias: Die Gestaltung und Finanzierung von Wohnprojekten, o. O., 2004.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg: Baugemeinschaften – Ein moderner Weg zum Wohneigentum, Stuttgart 1999.

Wohnen im Alter

BauWohnberatung Karlsruhe, Schader-Stiftung (Hrsg.): Neues Wohnen fürs Alter, Frankfurt/M., 2004

Bertelsmann Stiftung und Kuratorium Deutsche Altershilfe: Werkstatt-Wettbewerb Quartier, Bedarfsgerechte Wohnmodelle der Zukunft, Köln, 2005.

Bertelsmann Stiftung und Kuratorium Deutsche Altershilfe: Leben und Wohnen im Alter (3), Quartiersbezogene Wohnkonzepte, Expertenworkshop, Köln, 2004a.

Bertelsmann Stiftung und Kuratorium Deutsche Altershilfe: Leben und Wohnen im Alter (4), Betreute Wohngruppen, Pilotstudie, Köln, 2004b.

Bertelsmann Stiftung und Kuratorium Deutsche Altershilfe: Leben und Wohnen im Alter (5), Betreute Wohngruppen, Fallbeispiele und Adressliste, Köln, 2004c.

Bertelsmann Stiftung und Kuratorium Deutsche Altershilfe: Leben und Wohnen im Alter (1), Neue Wohnkonzepte, Bestandsanalyse, Köln, 2003.

BMFSFJ – Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.): Wohnen im Alter, Strukturen und Herausforderungen für kommunales Handeln, Ergebnisse einer bundesweiten Befragung der Landkreise und kreisfreien Städte, Berlin, 2006.

BMFSFJ – Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend: Fünfter Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland, Berlin, 2005.

BMFSFJ – Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend: Gemeinschaftliches Wohnen im Alter, Berlin, 2001

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Altersvorsorge und Wohnungsgenossenschaften. In: Forschungen (125), Bonn, 2007.

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung und Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.): Damit das Wohnen im Alter bezahlbar bleibt – ein Handbuch für Wohnungsbaugenossenschaften, Hamburg 2006.

BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Wohnungsgenossenschaften und Stadtentwicklung, Informationen zur Raumordnung 4/2007, Bonn 2007.

Deutsches Zentrum für Altersforschung an der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg, Abteilung für Soziale und Ökologische Gerontologie: Gemeinschaftliches Wohnen im Alter, Von der Idee bis zum Einzug, Heidelberg, 2005.

GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen: Weniger Wohnkosten im Rentenalter. o.O 2006.

Heidelberger Bauforum, Die Alterspyramide: das Neubauprojekt:: Heidelberg, 2007.

Hieber, Anette, Heidrun Mollenkopf, Hans-Werner Wahl und Frank Oswald: Gemeinschaftliches Wohnen im Alter: Von der Idee bis zum Einzug, Heidelberg, 2005

Giessler, Joachim F.: Planen und Bauen für das Wohnen im Alter, Ratgeber für Neubau, Umbau und Renovierungen, Taunusstein, 2005.

Institut für Landes- und Stadtentwicklung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen und LEG Arbeitsmarkt- und Strukturentwicklung GmbH (Hrsg.): Alt werden im Quartier – Kooperation für wohnortnahe Dienstleistungen, Dortmund/Ratingen 2006

Kuhn, Gert, Stefan Krämer: Bauen mit Baugemeinschaften, Die alte Stadt 2/2006, Stuttgart. 2006. S. 168-181.

Kreuzer, Volker: Altengerechte Wohnquartiere, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 125, Dortmund 2006

Lawaetz-Stiftung: In Zukunft besser wohnen, Wohnprojekte und Hausgemeinschaften. In: Informationen (4/2002), Hamburg, 2002.

LBS – Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin – Hannover (Hrsg.): Wohnformen der Zukunft, Veränderungspotentiale und Motivationen der Generation 50+ in Berlin, Hannover 2007.

LBS – Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband (Hrsg.): Die Generation 50+ – Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven, Berlin 2006

Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen: Neue Wohnprojekte für ältere Menschen, Düsseldorf 2005

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Wohnen ohne Barrieren – Komfort für alle, Düsseldorf 2006

- Oswald, Frank, Annette Hieber, Heidrun Mollenkopf, Hans-Werner Wahl: Heidelberg 2002 – Wohnwünsche und Wohnwirklichkeiten – Belastungen, Chancen und Perspektiven selbständigen Lebens im Alter, Forschungsberichte aus dem DZFA Nr. 15, Heidelberg 2003
- Poddig, Benjamin: Die „Neuen Alten“ im Wohnungsmarkt – Aktuelle Forschungsergebnisse über eine stark wachsende Zielgruppe; in: Forum Wohneigentum, Heft 3/ Mai-Juni 2006, S. 211 bis 217, Berlin 2006
- Poddig, Benjamin: Altersspezifische Wohnungsnachfrage heute und morgen – über die Relevanz lebensstildifferenzierter Wohnkonsumentenforschung bei Senioren und „Jungen Alten“. In: Verband Deutscher Städtestatistiker (Hrsg.): Was passiert, wenn nichts passiert? Folgen des demographischen Wandels für die Stadtgesellschaft; Tagungsbericht Statistische Woche Braunschweig, 26. - 29. September 2005. Braunschweig 2007, S. 252-277 (CD-ROM)
- Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz Berlin: Pflegeangebote in Berlin, Berlin, 2005.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Richtlinien zur Förderung eigentumsorientierter Wohnungsgenossenschaften in Berlin – GenossenschaftsRL 2000, Berlin 2000
- Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen: Masterplan Wohnen – Dokumentation der Veranstaltungsreihe 2005 „Wohnen im Alter“, Dortmund o.J
- Stadtforum Berlin 2020: Familien, Senioren, Urbaniten, Wohnen in der Stadt, o. O. 2005.
- Steffen, Gabriele, Antje Fritz, Weeber + Partner: Wohnen mit Assistenz, Wohnformen für alte Menschen mit Unterstützungsbedarf und Menschen mit Behinderung als Antwort auf den demografischen und gesellschaftlichen Wandel, Stuttgart 2006.
- Stiftung Warentest, Kuratorium Deutsche Altershilfe, Bertelsmann Stiftung: Leben und Wohnen im Alter, Berlin 2006.
- Weeber, Rotraut: Zusammen wohnen – Gemeinschaftliche Wohnmodelle für eine alternde Gesellschaft, in: Hatzfeld, Ulrich und Franz Pesch, Stadt und Bürger, S. 197-202, Darmstadt, 2006.
- Weeber, Rotraut, Gunther Wölfl, Verena Rösner: Gemeinschaftliches Wohnen im Alter, Bauforschung für die Praxis Band 58, Stuttgart, 2001
- Wohnbund e.V.: Wohnprojekte und nachbarschaftliches Wohnen in Schleswig-Holstein. wohnbund-informationen Heft 2+3/2005, München 2005.
- Wohnbund e.V.: Selbstbestimmt wohnen im Alter. wohnbund-informationen Heft 2/2004, München 2004
- Wüstenrot Stiftung: Wohnen im Alter, Stuttgart und Zürich, o. D.

Wohnen allgemein

- Banse, Juliane, Karl-Heinz Effenberger: Deutschland 2050 – Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungsbestand, IÖR-Texte Nr. 152, Dresden 2006
- Brühl, Hasso, Claus-Peter Echter, Franciska Frölich von Bodelschwingh und Gregor Jekel: Wohnen in der Innenstadt - eine Renaissance? Difu-Beiträge zur Stadtforschung Bd. 41, Berlin, 2005.
- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Wohnungsmärkte in Deutschland, Berichte Band 18, Bonn 2004
- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Potenziale der Wohneigentumsbildung für die soziale Stabilität. von Stadtvierteln. Forschungen Heft 110, 2003
- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Hemmnisse der Wohneigentumsbildung, Forschungen Heft 106, Bonn, 2001.
- BMFSFJ – Bundesministerium für Familien, Senioren, Frauen und Jugend: Von Bündnissen für Bündnisse, Ergebnisse und Impulse aus Pilotprojekten Hanau, Jena, Rügen und des DGB, Berlin, 2007.
- BMFSFJ – Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Die Zeit, Prognos: Familienatlas 2005, Potentiale erschließen, Berlin, 2005.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Altersvorsorge und Wohnungsgenossenschaften, Das Forschungsfeld „Modelle genossenschaftlichen Wohnens“ im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau, Bonn, 2007.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Erschließen von Genossenschaftspotentialen im Forschungsfeld Modelle Genossenschaftlichen Wohnens, Bonn, 2007.
- Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr Bremen: Familienfreundliche Stadtentwicklung in Bremen-Findorff, Bremen, 2005/2006.
- Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: Dokumentation und Querschnittsuntersuchung: Kosten- und Flächensparendes Bauen und Organisierte Gruppenselbsthilfe im Eigenheimbau, Mönchengladbach, 1991.
- empirica ag: Neue Erwerbertypen am Wohnungsmarkt – Motive, Potentiale, Konsequenzen, Berlin 2005
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg: Zweiter Gemeinsamer Raumordnungsbericht, Potsdam 2004
http://www.mir.brandenburg.de/cms/detail.php?id=lbm1.c.211201.de%20&_siteid=93, zuletzt aufgerufen am 30.9.2007
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin: Umsatzentwicklung im 1. Halbjahr 2007, Berlin 2007a

- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin: Umsatzzahlen über den Berliner Grundstücksmarkt 2006, Berlin 2007b
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin: Berliner Grundstücksmarkt 2006 - Ein Bericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zum Ende des 3. Quartals 2006; Berlin 2006
- Göschel, Albrecht: Städtebau und demographischer Wandel – Status quo und Perspektiven, in: BauWohnberatung Karlsruhe, Schader-Stiftung (Hrsg.), Neues Wohnen fürs Alter, S. 18-37, Frankfurt/M., 2006
- Hatzfeld, Ulrich und Franz Pesch: Stadt und Bürger, S. 197-202, Darmstadt 2006
- IBB – Investitionsbank Berlin (Hrsg.): IBB-Wohnungsmarktbericht 2005, Berlin 2006
- IBB – Investitionsbank Berlin (Hrsg.): IBB-Wohnungsmarktbericht 2006, Berlin 2007a
- IBB – Investitionsbank Berlin (Hrsg.): IBB-Wohnungsmarktbarometer 2006, Berlin 2007b
- Ifs – institut für Städtebau Wohnungswirtschaft und Bausparwesen: Wohnungsbau: Deutschland weiter Schlusslicht, Hausbau Informationen 15/2007, Berlin 2007
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen: Potentiale der Wohneigentumsbildung von Migrantinnen und Migranten in benachteiligten Stadtteilen, Dortmund, 2003.
- Kirchner, Joachim: Wohnungsversorgung für unterstützungsbedürftige Haushalte – Deutsche Wohnungspolitik im europäischen Vergleich, Wiesbaden 2006
- LBS – Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin – Hannover (Hrsg.): Wohnungsmarkt Berlin, Bauformen und Standorte für neue Erwerbertypen, Berlin 2005a.
- LBS – Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin – Hannover (Hrsg.): Neue Erwerbertypen am Wohnungsmarkt, Motive, Potentiale, Konsequenzen, Meckenheim 2005b.
- Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz Berlin: Landespflegeplan 2006, Berlin 2006,
<http://www.berlin.de/imperia/md/content/sen-soziales/sonstiges/pflege/01.pdf>,
 zuletzt aufgerufen am 30.9.2007
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Statistisches Landesamt Berlin: Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion Berlin 2002-2020, o. O., o. D..
 Kurzfassung unter
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/download/metropolreg.pdf>,
 zuletzt aufgerufen am 30.9.2007
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Richtlinien zur Förderung eigentumsorientierter Wohnungsgenossenschaften in Berlin – GenossenschaftsRL 2000 -, Berlin, 2000.
<http://www.berlin.de/imperia/md/content/buergeraemter/rechtsgrundlagen/rlvf.pdf>,
 zuletzt aufgerufen am 30.9.2007

Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen (Hrsg.): Masterplan Wohnen Dortmund
2004, Dortmunder Berichte, Dortmund 2004

Statistisches Landesamt Berlin: Statistisches Jahrbuch 2006, Berlin 2006

II) Bestehende Angebote rund um das generationenübergreifende Wohnen in Berlin

Mit den hier vorgestellten Akteuren soll nur ein Eindruck über Bandbreite und Umfang bestehender Beratungs- und Informationsangebote rund um das generationenübergreifende Wohnen vermittelt werden, ohne dabei den Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben.

Initiativen und Netzwerke

Es gibt eine Reihe von Initiativen und Netzwerken, die mit unterschiedlichem thematischen Hintergrund Beratung, Information und Vernetzungsleistungen rund um das generationenübergreifende Wohnen anbieten. Eine wichtige Aufgabe bei der Unterstützung von generationenübergreifenden Wohnprojekten wird daher in der Integration dieser Initiativen und Vernetzungsangebote in die eigenen Aktivitäten des Landes Berlin liegen.

Arbeitskreis Berliner Selbsthilfegruppen im Altbau e.V. (AKS)

Der AKS (<http://www.aks-ev.de>) ist ein wohnungspolitischer Arbeitskreis mit dem Ziel der Förderung demokratischer, sozial verträglicher, bewohnernaher und ökologischer Stadterneuerung (Leitsatz: "Wohnen darf nicht Ware sein"). Er besteht seit 1981 als Interessenvertretung und Koordinations- und Kooperationseinrichtung selbstverwalteter Wohnprojekte. Getragen wird er gegenwärtig von ca. 35 Hausgemeinschaften von Bewohnern gekaufter oder gepachteter Häuser. werden themengebundene Arbeitsgruppen gebildet, deren Ergebnisse durch regelmäßige Jour-Fixe, den Rundbrief und die Internetseite zugänglich gemacht werden. Zu den Aktivitäten des AKS zählen

- die *Interessenvertretung* der Wohnprojekte
- *themengebundene Arbeitsgruppen* zur Bewältigung anstehender Probleme
- die Beratung von Selbst Helfern und Mietern sowie
- die *Weitervermittlung von Wissen* und Erfahrungen in *Seminaren*, Einzelveranstaltungen und *Publikationen* wie einem Rundbrief und dem *Internetauftritt*.

(Quelle: <http://www.aks-ev.de>, Zugriff am 1.10.2007)

Ansprechpartner:
 AKS e.V. c/o Fabian Tacke im
 Deutschen Architekturzentrum
 Köpenicker Str. 48/49
 10179 Berlin
 Tel: (030) 443 59 418
 E-Mail: kontakt@aks-ev.de

Arbeitskreis Wohnprojekte in Berlin (AK-WiB)

Der AK-WiB ist ein seit 2004 bestehender Zusammenschluss von derzeit zehn planenden Wohnprojektgruppen mit über 200 Mitgliedern, der das Ziel verfolgt, gemeinschaftsorientierte und generationenübergreifende Wohnformen einer breiteren Öffentlichkeit bekannt zu machen. Das Aufgabenspektrum reicht

- von der Vermittlung zwischen Wohnprojekten und Interessierten
- über Informationen zu gemeinschaftlichem Wohnen zu den unterschiedlichen Organisations- und Finanzierungsformen
- im Rahmen regelmäßiger Treffen und Veranstaltungen,
- und den Kontakt zu Baugesellschaften und Wohngenossenschaften in Berlin bis zur
- Funktion einer Anlaufstelle für Anbieter von Immobilien
- und der *Interessenvertretung* gegenüber Verbänden und der Politik.

(Quelle: <http://www.wohnprojekte-berlin.info>, Zugriff am 9.10.2007).

Ansprechpartnerin:
 Heidemarie Cramer
 Telefon: (030) 694 49 55
 E-Mail: AK-WiB@gmx.de

experimentcity

experimentcity (<http://www.experimentcity.net>) ist eine seit 2003 bestehende Initiative, die an die Zielsetzungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung aus der Lokalen Agenda 21 Berlin anknüpft. Deren Prinzipien gelten auf der Grundlage eines Beschlusses des Abgeordnetenhauses aus dem Jahre 2006 als Richtlinie für die Landespolitik und das Verwaltungshandeln. Im Rahmen der Initiative werden Kooperationsformen zwischen bestehenden Projekten rund um das Thema Nachhaltigkeit und der Verwaltung initiiert und deren Erfahrungsaustausch befördert. Unter dem thematischen Überbegriff der Nachhaltigkeit wurden seit Ende 2006 verstärkt Wohnprojekte in den Fokus der Aktivitäten gestellt:

- Auf den jährlich stattfindenden, zu wechselnden Themen durchgeführten experimentdays lag im Jahre 2006 ein inhaltlicher Schwerpunkt beim Thema Baugemeinschaften und Wohnprojekte. Die Veranstaltung im Jahr 2007 war gänzlich den Ideen und Ansätzen zukunftsweisender Wohnformen gewidmet und umfasste eine *Projektbörse* mit Wohnprojekten, Genossenschaften, Projektsteuerungsagenturen, Finanzierungspartnern und Initiativen, *Exkursionen* zu Wohnprojekten sowie einen *fachlichen Austausch* der Akteure im Rahmen eines Runden Tisches.

- Im Rahmen der Initiative werden *Publikationen* veröffentlicht, die als fachlicher Beitrag zu den behandelten Themen sowie der Dokumentation der eigenen Tätigkeit dienen (id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit 0.J.).
- Die *Internetplattform* <http://www.wohnportal-berlin.de> bietet einen Überblick über die zahlreichen Ansätze und Potentiale kreativer Wohnalternativen. Es bietet Wohnprojekten die Möglichkeit sich präsentieren und Mitstreiter zu gewinnen, dient als Informationsportal für Interessierte sowie als Forum für den Meinungsaustausch und das Knüpfen von Kontakten. Aktuell (Stand 11.10.2007) umfasst die Projektdatenbank rund 80 selbstorganisierte Wohnprojekte, Baugemeinschaften und Genossenschaften, die sich hinsichtlich inhaltlicher Ziele, Lage im Stadtgebiet, Rechtsform, Umsetzungsstand und Baukosten filtern lassen. Daneben gibt es eine Linkliste zu Beratungs- und Unterstützungsangeboten, einen zweimonatlich erscheinenden Newsletter sowie eine Datenbank mit Terminen und Neuigkeiten.

(Quelle: <http://www.experimentcity.net>, Zugriff am 12.10.2007)

Ansprechpartner:

Dr. Michael LaFond

Id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit

Viktoriastraße 10-18

12105 Berlin

Tel: (+49) (0)30 - 755 03 189

redaktion@wohnportal-berlin.de

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V

Das „Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung“ (FGW)

(<http://www.fgwa.de>) ist ein seit 1992 existierender Zusammenschluss von Vereinen und Einzelpersonen mit dem Ziel, gemeinschaftliche, generationsübergreifende Wohnformen bekannt zu machen, zu initiieren und zu verwirklichen. Der Verein hat Mitglieder in allen Bundesländern und unterhält neben der Geschäftsstelle in Hannover ein Netz von Regionalen Kontaktstellen. Er organisiert den bundesweiten Austausch von Informationen und Erfahrung zwischen Wohnprojektgruppen, Interessierten und Fachleuten. Die Aktivitäten der Berliner Regionalgruppe umfassen

- das Herausgeben einer *Infobroschüre* mit Kurzbeschreibungen von Projekten in Berlin und Brandenburg und vielen Materialien rund um das Thema Gemeinschaftliches Wohnen,
- Seminare und Beratung für Gruppen und Organisationen,
- Konzeptentwicklung, Moderation des Gruppenprozesses und Gruppenbegleitung,
- Fachvorträge, Fachartikel,
- Vermittlung von professionellen Beratern zu spezifischen Fragestellungen und

- Veranstaltungsorganisation und Moderation.

Von der Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung AK-WiB wird außerdem in Kooperation mit dem Verband für sozial-kulturelle Arbeit e.V. das Internetportal <http://www.wohnprojekte-50-plus.de> betrieben, über das neben einer *Datenbank* mit Interessierten an Wohnprojekten, geplanten oder bereits bestehenden Wohnprojekten auch die *Vermittlung von Dienstleistungen* für Wohnprojekte im Raum Berlin-Brandenburg angeboten wird. Darüber hinaus wird seit kurzem eine bundesweite Projektbörse für gemeinschaftliche Wohnprojekte betrieben. In der Projektbörse des FGW können Interessierte die Mitwirkung in Ihrem Projekt anbieten oder nach Gleichgesinnten oder Projekten suchen (Quelle: <http://www.fgwa.de>, Zugriff am 1.10.2007).

Ansprechpartner:
Richard Palm
Cranachstr. 7
12157 Berlin
Tel. 030/85603706
rpalm@freenet.de

Koordinierungsstellen „Rund ums Alter“ der Berliner Bezirke

Berlin bietet mit den seit 1999 bestehenden Koordinierungsstellen „Rund ums Alter“ ein flächendeckendes Netz an Beratungsstellen, deren Angebot sich an ältere Menschen, deren Angehörige und andere Interessierte richtet. Seit steht eine Koordinierungsstelle zur Verfügung. Zusätzlich hält die Jüdische Gemeinde berlinweit ein entsprechendes Angebot vor.

Aufgabe der Koordinierungsstellen, die es in jedem der 12 Berliner Bezirke und als berlinweites Angebot der Jüdischen Gemeinde gibt, ist es, ein unabhängiges Informations- und Beratungsangebote sowie Koordinierungshilfen anzubieten, um hilfebedürftigen Menschen den Verbleib in ihrer Häuslichkeit zu ermöglichen. Basis dafür ist eine seit 2003 gemeinsam aufgebaute Datenbank (<http://www.berlin.hilfelotse-online.de/cgi-bin/hilfelotse.pl>) zu allen Fragen rund ums Alter, darunter auch zum Wohnen im Alter.

Die Koordinierungsstellen sind Einrichtungen der Sozialarbeit mit entsprechend ausgebildeten Fachkräften. Das Angebot geht durch den Ansatz des „Case-Managements“ über die pflegerischen Aspekte hinaus und umfasst unter anderem auch Themen rund um die die Wohnungsanpassung und den Zugang zu Selbsthilfe (Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz Berlin 2006, S. 12).

Als weitere Ziele neben der Bereitstellung von Informationen für alle interessierten Bürger, ältere Menschen und deren Angehörige sowie für im Bereich Gesundheit und Soziales tätige Institutionen sind eine effektivere Beratungsarbeit durch Einsatz der Datenbank bei den Kooperationspartnern und Partnerprojekten, die Herstellung von Transparenz auf dem Markt sozialer und pflegerischer Dienstleistungen, die Nutzung statistischer Auswertungen für Planungsaufgaben sowie der Stärkung der Verbraucherkompetenz genannt (Quelle: <http://www.berlin.hilfelotse-online.de/berlin/projekt.html>, Zugriff am 11.10.2007).

Das Angebot der Koordinierungsstellen „Rund ums Alter“ umfasst folgende Leistungen:

- Information zu
- Pflegediensten, Kurzzeit- und Tagespflegeangeboten, Pflegeheimen
- Freizeitangeboten
- Mobilitäts- und Besuchsdiensten
- Entlastungsangeboten für pflegende Angehörige
- Wohnformen für ältere und behinderte Menschen

- Beratung zu
- zu allen Fragen im Alter, bei Behinderung oder Pflegebedürftigkeit
- Hilfsmittelangeboten
- alten- und behindertengerechter Wohnungsanpassung
- Entlastung und Unterstützung für (pflegende) Angehörige
- Sozialrechtlichen Fragen (einschließlich Unterstützung bei Antrags- und Widerspruchsverfahren)

- Unterstützung durch
- Vermittlung von Hilfemaßnahmen
- Klärung von Finanzierungsmöglichkeiten
- Planung und Organisation von Wohnungsanpassungsmaßnahmen

Vermittelt werden diese Leistungen über den Internetauftritt, Informationsveranstaltungen, zu festen Sprechzeiten in den Beratungsbüros sowie über ein gemeinsames Beratungs- und Informationstelefon. Die Koordinierungsstellen werden von unterschiedlichen Trägern (z.B. Diakonie, VdK, Unionhilfswerk) im Auftrag der Bezirke betreut (Quelle: <http://www.berlin.hilfelotse-online.de/berlin/koordinierungsstellen.html>, 11.10.2007).

Netzwerk Berliner Baugruppenarchitekten

Das Netzwerk Berliner Baugruppenarchitekten (<http://www.netzwerk-bba.de>) wurde im Vorfeld einer Ausstellung gegründet, die vom 30. März bis 25. Mai 2007 im Deutschen Architekturzentrum zu besichtigen war und in der Projekte von Baugruppen als Beispiel für nachhaltiges, innerstädtisches Wohnen vorgestellt wurden. Das Netzwerk, das aus 13 an der Ausstellung beteiligten Architekturbüros und Baugruppenbetreuern besteht, hat sich zum Ziel gesetzt, im Austausch mit Politik und Verwaltung die Grundlagen zur Entstehung von Baugemeinschaften zu verbessern. Dazu dient unter anderem eine Argumentesammlung (<http://www.mariasimons.de/03-GuteGruende.html>), deren Fokus wie bei den Aktivitäten des Netzwerks insgesamt auf der baulich-architektonischen Ebene liegt. Diese umfassen außerdem ein Modellvorhaben am Humboldthafen, mit dem demonstriert werden soll, dass die Leistungsfähigkeit des Konzeptes von Baugemeinschaften über die Dimension der Schließung von Baulücken hinausgeht (Berliner Baugruppenarchitekten 2007). Innerhalb des Netzwerkes wird derzeit darüber diskutiert, ob die bisher eher lose Form der Kooperation – etwa in Form eines Vereins – institutionalisiert werden soll, womit auch der Beitritt weiterer Architekturbüros zu der Initiative möglich werden könnte. In diesem Zusammenhang gibt es auch Überlegungen zu Qua-

litätskriterien und Qualifizierungsangebote für Architekten und Planer (Quelle: <http://www.netzwerk-bba.de>, Zugriff am 12.10.2007).

Ansprechpartner:
 Frank Arnold
 Belziger Straße 25
 10823 Berlin
 Telefon: (030) 78705910
 E-Mail: info@netzwerk-bba.de

Stiftung trias

Die seit 2002 bestehende Stiftung trias (<http://www.stiftung-trias.de>) fördert bundesweit Initiativen, die Fragestellungen des Umgangs mit Grund und Boden, ökologischen Verhaltensweisen und neue Formen des Wohnens aufnehmen. Neben Öffentlichkeitsarbeit rund um das Thema gemeinschaftliches Wohnen und der angestrebten Einrichtung eines bundesweiten Internetportals für Wohnprojekte ist die Stiftung

- durch Übernahme von Grundstücken als „Bodenträger“ und Weitergabe über Erbbaurechte,
- durch Zuwendungen und die Begleitung modellhafter Wohnprojekte und Vorhaben,

unterstützend tätig. In Berlin engagiert sich die Stiftung bei den Wohnprojekten Eldenaer 24 GbR, Grund und Boden GbR, Sonnenhaus e.V., StadtGut Blankenfelde e.V. und den Genossenschaften Leuchtturm eG und SelbstBau eG (Quelle: <http://www.stiftung-trias.de>, Zugriff am 10.10.2007).

Ansprechpartner:
 Rolf Novy-Huy
 Bredenscheider Str. 51
 45525 Hattingen
 Telefon: (02324) 90 22 213
 E-Mail: info@stiftung-trias.de

Projektsteuerung, Beratung von Wohnprojekten

Unter den zahlreichen Akteure aus dem Bereich Projektsteuerung und Beratung von Wohnprojekten, die in Berlin aktiv sind, seien beispielhaft einige aufgeführt, die teilweise auch im Zusammenhang mit dem Expertenworkshop am 11. September 2007 in die Erstellung der Studie eingebunden waren.

AREA - Agentur für räumliche Entwicklungsalternativen

Das Angebotspektrum von AREA (www.area-berlin.de) umfasst die Initiierung, Beratung, Vermittlung und Steuerung von Baugruppenprojekten, die Wahrnehmung von stadtplanerischen Aufgaben und Dienstleistungen, die Planung, Moderation und Steuerung

komplexer Projekte und die Organisation von Beteiligungsprozessen. Räumlicher Schwerpunkt sind dabei der Stadtteil Prenzlauer Berg und die angrenzenden Bezirke (Quelle: www.area-berlin.de, Zugriff am 10.10.2007)

Ansprechpartner:
Dipl.-Ing. Ulf Maaßen
Buchholzer Straße 17
10437 Berlin
Tel: (030) 400 45 789
maassen@area-berlin.de

Winfried Härtel | Büro für Projektentwicklung

Das Büro für Projektentwicklung (<http://www.winfriedhaertel.de>) ist in den Bereichen Beratung, Konzeption, Projektentwicklung und Projektsteuerung tätig und begleitet Projekte von der ersten Idee bis zum Einzug. Im Vordergrund stehen: Gemeinschaftliches Wohnen, Versorgung mit regenerativen Energien, soziale Einrichtungen, Umnutzung von Gebäuden. 2006 initiierte das Portal <http://www.wohnprojekte-berlin.info>, das umfassende Informationen für und über gemeinschaftliche Wohnprojekte liefert. Das Leistungsspektrum umfasst Beratung & Moderation, Durchführung von Workshops und Zukunftswerkstätten, Beratung zu Rechtsform und Gründung, Aufstellen des Investitionsplanes, Berechnung der Miete und Bewirtschaftungskosten, Finanzierung, Grundstückskauf, Projektsteuerung und Baubetreuung, Überprüfung der Baukosten durch separate Kostenschätzung und –berechnung, Liquiditäts- und Finanzmittelplanung, Termin- und Kostenkontrolle, separate Qualitätskontrolle, Bauherrenvertretung. (Quelle: <http://www.wohnprojekte-berlin.info>, Zugriff am 10.10.2007)

Dipl. Ing. Winfried Härtel VDI
Büro für Projektentwicklung
Oranienplatz 5
10999 Berlin
Telefon: (030) 69569382
E-Mail: mail@winfriedhaertel.de

Mathias Heyden | Institut für Strategien partizipativer Architektur und räumlicher Aneignung

Das Institut für Strategien partizipativer Architektur und räumlicher Aneignung bietet Dienstleistungen rund um die Entwicklung, Steuerung und Durchführung von selbstbestimmt und gemeinschaftsorientiertem Planen und Bauen. Referenzprojekt ist das Wohnprojekt K77 im Prenzlauer Berg (Quelle: <http://www.wohnprojekte-berlin.info>, Zugriff am 10.10.2007).

Ansprechpartner:
Mathias Heyden
ISPARA - Institut für Strategien partizipativer Architektur und räumlicher Aneignung
Oderbergerstraße 18

10435 Berlin
 Telefon: (030) 95 99 50 36
 E-Mail: elvis3000@gmx.de

Stahl + Partner

Das aus einem in Tübingen seit 15 Jahren im Bereich Baugemeinschaften tätigen Architekturbüro hervorgegangene Büro (www.stahlundpartner.com) hat sich auf die Entwicklung und Betreuung von Baugemeinschaften spezialisiert und als Projektsteuerer und Moderator mehr als 20 Baugemeinschaften erfolgreich entwickelt und betreut und ist seit einiger Zeit auch in Berlin tätig (Quelle: <http://www.wohnprojekte-berlin.info>, Zugriff am 11.10.2007).

Ansprechpartner:
 Andreas Stahl
 General-Pape-Str. 10
 12101 Berlin
 Tel.: (030) 78950107
 E-Mail: info@stahlundpartner.com

Architekturbüros

Zum Ressourcenpool im Bereich der Steuerung baulicher Abläufe zählen außerdem die im Netzwerk Berliner Baugruppenarchitekten zusammengeschlossenen Architektur- und Planungsbüros sowie weitere Büros, die im Zusammenhang mit der Durchführung von Bauvorhaben für Wohnprojekte Referenzen aufweisen. Zu diesem Pool zählen unter anderem folgende Büros:

- Arnold und Gladisch Architekten
- carpaneto.schöningh
- dmsw Architektur und Landschaft
- FAT KOEHL ARCHITEKTEN
- fugmann janotta landschaftsarchitekten
- heinhaus architekten
- Institut_feiner_dinge : büro für architektur innenraum gestaltung
- NÄGELIARCHITEKTEN
- Planungsbüro BHZ
- roedig.schop architekten
- siegl und albert bürogemeinschaft
- Zanderroth Architekten
- Zoomarchitekten

Wohnungsbau- und Dachgenossenschaften

Genossenschaften sind im Bereich des generationenübergreifenden Wohnens sehr aktiv. Einige Beispiele sind bereits auf den Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unter dem Stichwort „Wohnen im Alter“ dokumentiert

(<http://www.berlin.de/special/wohnen/alter/wie/musterprojekte/index.html>), dennoch sollen hier noch einmal einige Akteure beispielhaft vorgestellt werden, um das Angebotsspektrum zu verdeutlichen.

Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG (<http://www.am-ostseeplatz.de>) wurde im Jahr 2000 gegründet. Der Wohnungsbestand von rund 250 Wohnungen befindet sich überwiegend in einer Dreißiger-Jahre-Siedlung am Ostseeplatz im Stadtteil Prenzlauer Berg. Für die Weiterentwicklung der Genossenschaft wird die Strategie verfolgt, Bewohnergruppen und gemeinschaftliche Wohnprojekte aufzunehmen, die damit von deren Erfahrungen profitieren, sich wirtschaftlich in eine leistungsfähige Struktur einbetten und die Entwicklungsmöglichkeiten der Genossenschaft nutzen können sollen. Ein erstes Projekt dieser Art wurde 2004 in die Genossenschaft integriert (Quelle: <http://www.am-ostseeplatz.de>, Zugriff am 25.6.2007).

Wohnungsbaugenossenschaft Bremer Höhe eG

Die Bremer Höhe eG (www.bremer-hoehe.de) existiert seit 2000 und hat den Schwerpunkt ihres Wohnungsbestandes von rund 600 Wohneinheiten im Prenzlauer Berg. Dort wurden im Rahmen der Bestandssanierung eines größeren Gebäudeensembles 26 preiswerte altengerechte innerstädtische Wohnungen mit Gemeinschaftsflächen hergerichtet. Die Genossenschaft hat außerdem in den vergangenen Jahren mehrere Wohnprojektgruppen aus anderen Stadtteilen als Mitglieder aufgenommen, für diese Häuser erworben oder in Erbpacht übernommen, gemeinsam mit den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern Nutzungs-, Finanzierungs- und bauliche Konzepte erstellt, für diese die Projektsteuerung bei den baulichen Abläufen übernommen und die Verwaltung der fertig gestellten Häuser übernommen. Dabei wurden mit den Bewohnergruppen unterschiedlich weit reichende Autonomiestatuten abgestimmt, wobei mindestens die Belegungsrechte für frei werdende Wohnungen in Regie der Bewohnergruppen liegen. In der Regel werden im Zuge der Sanierungsvorbereitung individuelle Modernisierungsverabredungen getroffen (Quelle: www.bremer-hoehe.de, Zugriff am 25.6.2007).

Ansprechpartnerin:

Dr. Barbara König

Schönhauser Allee 59b

10437 Berlin

Telefon: (030) 4467760

E-Mail: vorstand@bremer-hoehe.de

Mietergenossenschaft Selbstbau e.G.

Die Selbstbau e.G. (<http://www.selbstbau-genossenschaft.de>) besteht seit 1990. Das Genossenschaftsmodell sieht den Kauf von Mietshäusern in den Berliner Bezirken Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Lichtenberg vor, die mit Beteiligung der zukünftigen Bewohner saniert werden. Derzeit verfügt die sind 16 Häuser mit rund 330 Wohn- und

Gewerbeeinheiten im Eigentum der Genossenschaft. Darüber hinaus übernimmt die SelbstBau e.G. auch Verwaltungsaufgaben für andere Hausprojekte. Als aktuelles Projekt wird derzeit in Zusammenarbeit mit der Stiftung Trias und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine ehemalige Schule in Berlin-Karlshorst zum generationsübergreifenden und integrativen Wohnen umgestaltet. Das Projekt wird wissenschaftlich begleitet von der Katholische Hochschule für Sozialwesen – Berlin (Quelle: <http://www.generationswohnen.de>, Zugriff am 12.10.2007).

genowo eG i.G. – Genossenschaft für Baugruppen und Wohnprojekte in Gründung

Die 2007 gegründete **genowo eG** (<http://www.genowo.de>) wurde mit dem Ziel gegründet, als rechtlicher und organisatorischer Rahmen zur Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnprojekte zu dienen. Angestrebt wird überwiegend freifinanzierter Wohnungsbau. Vorgesehen sind die Errichtung von Neubauvorhaben sowie die bewohnergerechte Sanierung von Bestandsbauten. In der Hand der Genossenschaft sollen Fachkompetenzen zur Projektsteuerung, Architektur, zum Rechnungswesen, zur Hausverwaltung und zum sozialen Projektmanagement gebündelt werden. Für Wohnprojekte, die bereits über ein geeignetes Grundstück verfügen, soll die genowo als Dachgenossenschaft für die Realisierung ihres Wohnprojekts dienen. Durch den Abschluss eines Rahmenvertrags können sich die Wohnprojekte Erst- und Nachbelegungsrechte für freie Wohnungen sichern (Quelle: <http://www.genowo.de>, Zugriff am 10.10.2007)

Ansprechpartner:

Roland Stübler und Renate Berg

Pintschstraße 5

10249 Berlin

Telefon: (030) 42256076 bzw. -77

info@genowo.de

Generationenübergreifende Wohnprojekte

Hinsichtlich bereits realisierter Projekte, die als gute Beispiele aufgeführt werden können, gibt es eine umfangreiche Auswahl, aus der nur einige wenige beispielhaft vorgestellt werden sollen, die sich explizit das generationenübergreifende Wohnen zum Ziel gesetzt haben. Umfangreiche, ständig aktualisierte Projektübersichten gibt es darüber hinaus auf den Projektseiten der Internetportale

- www.wohnportal-berlin.de,
- www.wohnprojekte-berlin.info,
- www.wohnprojekte-50-plus.de und
- www.fgwa.de (bundesweites Angebot).

Wohngenossenschaft Fidicinstraße 18

Selbstorganisierte, eigentumsorientierte Genossenschaft, die im Jahr 2002 ein Gebäude in Kreuzberg mit umfassender Selbsthilfe und nach selbstorganisierter Vorbereitung in stand setzte und modernisierte. Darin entstanden 34 individuell gestaltete Wohnungen, eine Kindertagesstätte, eine behindertengerechte Wohnung sowie diverse Gemein-

schaftseinrichtungen wie ein Kinderhaus (Quelle: <http://www.wohnportal-berlin.de>, Zugriff am 10.10.2007).

Lichte Weiten e.V.

Der Verein Lichte Weiten e.V. entwickelt derzeit ein generationsübergreifendes Musterprojekt für solidarisches, nachbarschaftlich orientiertes Wohnen in einem Altbau in Lichtenberg. Vorbild und Partner ist das benachbarte Modellprojekt Wönnichstraße 103, dessen Initiatoren mit diesem Projekt eine Weiterentwicklung innovativer Wohnkonzepte realisieren. Ziel des Vorhabens ist es, gemeinschaftliche Wohn- und Lebensform umzusetzen, die als Alternative zu traditionellen Wohnformen das Miteinander der Generationen und die gegenseitige Unterstützung der Bewohnerinnen und Bewohner in den Fokus des Wohnens rücken. Angestrebt wird damit auch, mit einer tragfähigen, sozialen Struktur positiv auf das Wohnumfeld positiv auszustrahlen (Quelle: <http://www.lichteweiten.de>, Zugriff am 11.10.2007).

Alte Schule Karlshorst

Mit Förderung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird die denkmalgeschützte ehemalige Gemeindeschule Karlshorst zu einem generationsübergreifenden und integrativen Wohnen umgestaltet. Zielsetzung ist es, eine Hausgruppe zu schaffen, die durch gegenseitiges Helfen und Unterstützen eine Gemeinschaft bildet, in der die besonderen Unterstützungsbedarfe aufgefangen werden können. Zielgruppen sind junge Familien, Alleinstehende, behinderte Menschen und ältere Junggebliebene. Für die Umsetzung eines generationsübergreifenden Konzepts wird bei den baulichen Maßnahmen besonderer Wert auf die künftige Barrierefreiheit des Gebäudes und der Außenflächen gelegt. Bauherrin ist die Selbstbau e.G., das Vorhaben wird außerdem von der Trias Stiftung unterstützt und von der Katholischen Hochschule für Sozialwesen – Berlin wissenschaftlich begleitet (Quelle: <http://www.generationswohnen.de>, Zugriff am 11.10.2007).

Kommunikatives Wohnen

In der 1992 durch die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG errichtete Wohnanlage leben verschiedene Generationen unter einem Dach. Den hier wohnenden, sich selbst verwaltenden Hausgemeinschaften stehen außerhalb der eigentlichen Wohnung Flächen und Räume für nachbarschaftliche Aktivitäten zur Verfügung. Hierzu zählen glasüberdeckte, beheizbare Eingangshallen, Mehrzweck- und Hobbyräume, Gästewohnungen und gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen. Ergänzt wird die Anlage von 30 Wohnungen des generationsübergreifenden Frauenwohnprojektes „Offensives Altern“ (Quelle: <http://www.bbwo1892.de>, Zugriff am 12.10.2007).

VILLAGE- Haus

Nach aktuellem Planungsstand sind insgesamt 18 Mietwohnungen unter Trägerschaft des „VILLAGE e.V.“ vorgesehen. Hinzu kommen bis zu 10 Eigentumswohnungen in

Form eines eigenständigen Baugruppenmodells, deren Bewohner sich dem „VILLAGE-Konzept“ verbunden fühlen. Außerdem ist eine Pflegeetage für 7 Bewohnerinnen und Bewohner geplant. Insgesamt werden 35 - 40 Menschen im Gesamtprojekt gemeinschaftlich leben. Die Zielgruppe sind ältere Lesben und Schwule der Generation 50plus, wobei der Trägerverein VILLAGE e.V. sich auf eine möglichst große Bandbreite unterschiedlicher Altersgruppen orientieren will. Die Projektentwicklung für das Village-Haus ist weit fortgeschritten, um mit dem Bau beginnen zu können, ist jedoch noch das Aufbringen des erforderlichen Eigenkapital zu bewältigen (Quelle: <http://www.village-ev.de>, Zugriff am 11.10.2007)

Sonnenhaus

Mit dem Sonnenhaus in Niederschöneweide wurde das erste generationsübergreifende Wohn- und Arbeitsprojekt Berlins fertig gestellt. Hier entstanden in Selbsthilfe und mit öffentlicher Förderung durch das Land Berlin für 20 Menschen im Alter von 11-79 Jahren 12 Wohnungen und gemeinschaftlich genutzte Flächen sowie ein Café und ein Naturkostladen mit 2 neu geschaffenen Arbeitsplätzen (Quelle: <http://www.sonnenhaus-berlin.de>, Zugriff am 25.06.2007).

III) Steckbriefe der Fallstudienstädte

Aachen

Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Beratung von Wohnprojekten durch die Kontaktstelle „Neue Wohnformen“.

Ziele der Förderung

Änderung bzw. Optimierung der Rahmenbedingungen durch die Verwaltung im Hinblick auf die durch den demografischen Wandel der Gesellschaft bestehenden und zunehmenden Bedürfnisse für neue bzw. alternative Wohn- und Lebensformen und die damit erforderlich werdenden Aktivitäten.

Beratungsaktivitäten

- Einrichtung der Kontaktstelle "Neue Wohnformen"
- Gründung eines Netzwerkes für Wohnprojekte in Zusammenarbeit mit der
- Internetauftritt mit Informationen zu Wohnprojekten, zu den Zielen der Stadt, zu Ansprechpartnern, geplanten und realisierten Wohnprojekten, Veranstaltungen und mit einer Linksammlung.
- Fachveranstaltung „Wieweiterwohnen“ im Oktober 2007 mit einem Tagesseminar für Wohnprojektinteressierte für ca. 100 Teilnehmende mit dem Ziel, Kontakte zwischen Wohnprojektinitiatoren und -bewohnern, Experten und Interessierten herzustellen, zu pflegen, und zu intensivieren, den Erfahrungsaustausch zwischen Teilnehmern der unterschiedlichen Wohnprojekte zu fördern und Informationen für Wohnprojekte und deren Initiatoren zu vermitteln.

Beratungsthemen

- Bestandserhebung – Ist-Analyse – bestehender neuer Wohnformen, geplanter Projekte und grundsätzlich Interessierter, die Kontakte benötigen;
- Zusammenarbeit mit dem Sozialamt ("Leitstelle älter werden in Aachen") und dem Fachbereich Immobilienmanagement (Grundstücksverkauf);
- Zusammenarbeit mit externen Fachleuten;
- Vernetzung von Interessengruppen, Vermittlung von Kontakten und Beratung;
- Anregen neuer Wohnprojekte, aktuelle Vorhaben erörtern und Lösungen finden,
- Aufbau und Pflege einer Datenbank zur Vermittlung von Kontakten und Bildung/ Zusammenführung von sog. „Tandems“ für geplante oder angefragte Projekte/Objekte;
- Begleitung laufender Projekte zwecks Information zu Ablaufmechanismen und sich daraus ergebenden Aktivitätsnotwendigkeiten, Erfahrungsaustausch mit anderen Städten, Besuch bestehender Einrichtungen, Fortbildung;
- Aufbau einer Datenbank zur Vermittlung von Kontakten zwischen Bauwilligen und Wohninteressierten, Wohninitiativen, Einzelpersonen oder Gruppen, Haus- und Grundstückseigentümern, Architekten, Investoren, Banken oder Beratungseinrichtungen;

- Sammlung und Bereithaltung von Informationsmaterial;
- Öffentlichkeitsarbeit in Zusammenarbeit mit dem Presse- und Informationsbüro der Stadt;
- Regelmäßig stattfindender „Runder Tisch“ für Neue Wohnformen zwecks umgehender Realisierung bzw. Abklärung von Erfordernissen zu geplanten Wohnprojekten - zusammen mit Projektplanern, relevanten Beratern und Einrichtungen sowie städt. Stellen.

Organisationsstruktur der Beratung

Die Kontaktstelle „Neue Wohnformen“ beim Fachbereich Wohnen der Stadt Aachen angesiedelt. Die Vorbereitung der Beratungsstelle erfolgte durch eine bereichsübergreifende Hauptarbeitsgruppe mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus den Fachbereichen Wohnen und Immobilienmanagement sowie dem Sozialamt. Die Kontaktstelle nahm Anfang 2006 ihre Tätigkeit auf. Die Dauer des Projektes ist auf 2 Jahre vorgesehen, also bis ca. Frühjahr 2008.

Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

Neben der verwaltungsinternen Kooperation findet bei der Gründung des Netzwerkes für Wohnprojekte sowie der Durchführung der Veranstaltung „Wieweiterwohnen“ am 26.-28.10. eine Zusammenarbeit mit der Georg-Kraus-Stiftung, der Stiftung Trias, des Regionalbüros "Neues Wohnen im Alter" Köln und der Netzwerkkampagne Stiftung Baukultur statt.

Bisherige Erfahrungen

/

Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

Der Arbeit der Kontaktstelle liegt eindetaillierter Zeitplan mit Terminsetzungen und Meilensteinen (Projektlaufplan) zu Grunde.

Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

/

Augsburg

Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Unterstützung von Informations- und Beratungsangeboten.

Ziele der Förderung

Förderung von Baugemeinschaften, mit deren Hilfe große Konversionsflächen in der Stadt entwickelt werden sollen.

Beratungsaktivitäten

- Flyer und Informationsmaterial zum gemeinschaftlichen Wohnen,
- Individuelle Wohnberatung und Projektentwicklung,
- Monatlicher Informationsabend,
- „WohnWunschWerkstatt“ (ganztägige, kostenpflichtige Beratungsveranstaltung)
- Wohnungstausch-, Baugemeinschafts- und Mitbewohnerbörse

Beratungsthemen

- Bildungs- und Öffentlichkeitsarbeit,
- Beratung und Vernetzung
- Internetauftritt <http://www.gemeinschaftlich-wohnen-in-augsburg.de> mit
- Informationen zu bestehenden Projekten und Initiativen,
- Veranstaltungsterminen und Neuigkeiten,
- nützlichen Links,
- einem Forum für die Suche nach Mitstreiterinnen und Mitstreitern

Organisationsstruktur der Beratung

Die seit rund einem Jahr existierende Kontaktstelle neuer Wohnungsbau ist die städtische Anlaufstelle in allen Belangen des gemeinschaftlichen, nachbarschaftlich orientierten Wohnens in der Stadt Augsburg. Zentrale Aufgabe ist das Sammeln, Weitergeben und Zusammenführen von Informationen zu diesem Themenbereich.

Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

Bürgerschaftliche Partnerin der Kontaktstelle neuer Wohnungsbau ist die Initiative "Gemeinschaftlich Wohnen in Augsburg" - GWA. Sie ist Ansprechpartner in Augsburg für alle Aktivitäten rund um das gemeinschaftliche Wohnen.

Bisherige Erfahrungen

/

Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

/

Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

/

Bielefeld

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Im Rahmen der allgemeinen Eigentumsförderung wird ein Schwerpunkt auf das Thema generationenübergreifendes Wohnen gelegt. Ein eigenständiges Förderprogramm gibt es aber nicht. Die Stadt nimmt auf das allgemeine Wohnbaugeschehen in Richtung generationenübergreifendes Wohnen Einfluss. Bei der Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben gibt es Auflagen in diese Richtung.

Im Masterplan Wohnen, der derzeit aufgestellt wird, spielt das Thema Generationenübergreifendes Wohnen eine zentrale Rolle.

2. Ziele der Förderung

Stabilisierung der Quartiere: „Viele Generationen sind gut für stabile Quartiere“. Damit sollen die Probleme von Retortenstädten vermieden werden, wie sie heute im Stadtteil „Sennestadt“ auftreten, insbesondere im Einzelhandel und der Versorgungsstruktur, die sich dort ganz auf die alternde Einwohnerschaft ausrichtet und den Stadtteil damit für Jüngere zunehmend unattraktiv macht.

3. Beratungsaktivitäten

Eine Beratung zum generationenübergreifenden Wohnen findet im Rahmen der allgemeinen Bauherrenberatung durch die Abteilung Wohnungsbauförderung im Bauamt statt. Ziel der Beratung ist es, „eine gesunde Mischung“ verschiedener Wohnungstypen im Neubau sicherzustellen. In Bielefeld kommen Bauherren nicht mit fertigen Anträgen zur Stadtverwaltung, bereits zur Abstimmung von Konzepten wird zusammengearbeitet. Wenn es dann um Förderprogramme geht, achtet die Stadt besonders auf eine möglichst große Vielfalt im entstehenden Wohnungsangebot. Das Hauptaugenmerk ist bei der Beratung auf die klassischen Bauträger (Investoren, Genossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften, private Bauherren) gerichtet.

Daneben gibt es eine von der Stadt betriebene Beratungsstelle Pflege und Wohnen – Wohnberatung für Senioren und Behinderte, die im Zusammenhang mit dem Wohnungsanpassungs- und Tauschprogramm der Stadt ältere oder behinderte Menschen bei der alten- oder behindertengerechten Anpassung ihrer Wohnungen berät oder Wohnungstausche zu großer Sozialwohnung gegen kleinere seniorengerechte Wohnungen vermittelt. Bei Tauschwunsch bietet die Wohnberatung praktische Hilfe beim Umzug. In Kooperation mit der Bielefelder Wohnungsgesellschaft (BGW) ist ein direkter Zugriff auf einen Teil des Sozialwohnungsbestandes möglich. Eine Kooperation mit dem AWO-Handwerksdienst von Senioren für Senioren bietet neben den Kontakt zu älteren Menschen die Möglichkeit, kostengünstig Wohnungsanpassung durchzuführen (Forschungsinstitut Technologie und Behinderung o.J.)

4. Beratungsthemen

Eine allgemeine Beratung findet nicht statt. Beratungsthemen in Bezug auf die allgemeine Bauherrenberatung sind

- Fördermöglichkeiten
- Abstimmung von Konzepten hinsichtlich der Grundrissvielfalt, Barrierefreiheit, Pflegekonzepten

5. Organisationsstruktur

Die Beratung findet im Rahmen der Bauherrenberatung innerhalb des Bauamtes bei

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

Die Zusammenarbeit mit den großen Wohnungsunternehmen in der Stadt, der „Freien Scholle e.G.“ und der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft BGW, klappt sehr gut. Beide berücksichtigen das Thema generationenübergreifendes Wohnen sehr stark, auch aus Gründen der Mieterbindung.

Der Masterplan Wohnen mit dem Schwerpunkt generationenübergreifendes Wohnen wird gemeinsam mit rund 50 Akteuren erstellt, teilweise ist bereits eine weiterführende Zusammenarbeit daraus hervorgegangen, so dass hier Ansätze zur Netzwerkbildung gesehen werden.

Der Verein Alt und Jung e.V. (Frau Brechmann) bietet landesweite Beratung für das Zusammenwohnen älterer und pflegebedürftiger Menschen mit Jüngeren an. Es gibt außerdem einen Verein, der eine Musterwohnung mit Exponaten aller möglichen Hersteller zum Seniorenwohnen betreut, die vor einiger Zeit im Rahmen eines Projektes eingerichtet wurde.

7. Bisherige Erfahrungen

Im Zuge der Bauleitplanung für eine größere Einfamilienhausbebauung wurde versucht, die Bauherren dazu zu bewegen, sich zu „Clustern“ zusammenzutun, untereinander die Grundstücksgrößen und Planung abzustimmen und so bauträgerfreies Bauen zu ermöglichen – das habe sich als zäh und schwierig erwiesen, den Bauherren habe der Mut und die Erfahrung für dieses Vorgehen gefehlt, sie hätten es als ungewohnt empfunden, ohne Vorgaben zu bauen. Immer wieder sei nach Vorgaben durch die Stadt gefragt worden.

Bisher gibt es 2 bis 3 Projekte gemeinschaftlichen Wohnens. Die fortschreitende Etablierung des Themas zeigt sich in einem Projekt des Bielefelder Beginenhöfe e.V. zum Frauenwohnen, das jüngst vom Fördertopf des experimentellen Wohnungsbaus in die Regelförderung überführt wurde. Das Konzept wird demnach schon nicht mehr als experimentell angesehen, es hat sich bewährt. Projektgröße: 28 WE, 47 – 85 qm, davon 22 WE Mietwohnungsbau, 6 WE Eigentumswohnungen; Selbsthilfemodell.

Weiteres Projekt: Wahlfamilie e.V.: 15 WE zur Miete; Investorenmodell, frei finanziertes, geförderter Wohnungsbau.

Genossenschaftsgründungen gibt es nicht, aber das „Andocken“ an bestehende Gesellschaften oder Genossenschaften. Die Zusammenarbeit mit den großen Wohnungsunternehmen in der Stadt, der „Freien Scholle e.G.“ und der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, klappt sehr gut.

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

/

9. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

Insgesamt wurde den neuen Wohnformen mit einer gewissen Skepsis begegnet: Sie hätten sich in der Vergangenheit oft langwierig, vor allem in der Abstimmung im Vorfeld; das Projekt Wahlfamilie ging auf eine Initiative im Jahre 1999 zurück. Es gibt nun aber die Idee, einen Mitarbeiter in der Abteilung Wohnbauförderung für neue Wohnformen zu qualifizieren, sodass dieser analog zur Wirtschaftsförderung als Verantwortlicher solche Projekte durch den Behörden- und Förderdschungel führt. Diese Überlegung gibt es, weil die Anzahl der Förderanträge für Wohnbauförderung stark zugenommen hat und über den Erwartungen liegt.

Bochum

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Gegenwärtig existiert keine kommunale Förderung.

2. Ziele der Förderung

/

3. Beratungsaktivitäten

Solange keine konkreten Maßnahmen beschlossen sind, wird es keine Beratungs- oder Öffentlichkeitsarbeit geben.

4. Beratungsthemen

/

5. Organisationsstruktur der Beratung

/

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

/

7. Bisherige Erfahrungen

Realisierte Wohnprojekte gibt es derzeit nicht in Bochum, eins befindet sich in Planung. Seit 2001 hat es immer wieder Initiativen gegeben, die sich an die Stadt gewandt haben. In Teilen der Bevölkerung ist das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen vorhanden.

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

9. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

Derzeit werden Überlegungen hinsichtlich der Einrichtung einer Beratungsstelle oder auch kommunaler Förderung für gemeinschaftliche Wohnformen parlamentarisch diskutiert. Am 16.08.2007 wurde ein entsprechendes Thesenpapier der Oberbürgermeisterin übergeben, in dem sich das Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen für die Aufgabe einsetzt und bewirbt. Für Wohnprojekte besteht die Möglichkeit, kommunale Grundstücke per Erbbaurecht zu nutzen.

Bonn

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Bisher nur Förderung von Einzelprojekten. Die Unterstützung setzt sich aus der Altenhilfe und Grundstückssuche zusammen. Darüber hinaus keine gezielten Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte. Im Rahmen der Eigentumsförderung gibt es zinslose bzw. -günstige Darlehen für den Neubau bzw. Erwerb von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung Integriertes Handlungskonzept Bonn-Innenstadt des Fachbereiches Stadtplanung mit dem Ziel der Stärkung der Wohnfunktion der Bonner Innenstadt. Der Arbeitskreis Wohnen bearbeitet das Thema „Mehrgenerationenwohnen“ als zukunftsweisende Wohnformen als einen Schwerpunkt.

2. Ziele der Förderung

Förderung des Wohneigentums

Förderung baulicher Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich (Landesprogramm)

Förderung des Mietwohnungsbaus (Landesprogramm)

3. Beratungsaktivitäten

Beratung im Rahmen der allgemeinen Wohnbauförderung.

4. Beratungsthemen

Zinslose bzw. -günstige Darlehen für den Neubau bzw. Erwerb von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung

Beratung zu den Finanzierungshilfen im Rahmen der beiden genannten Landesprogramme

5. Organisationsstruktur der Beratung

Die Abteilung Wohnungsbauförderung ist bei der Bundesstadt Bonn im Liegenschaftsamt angesiedelt.

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

/

7. Bisherige Erfahrungen

/

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

/

9. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

Es gibt derzeit keine konkreten Überlegungen und Maßnahmen seitens der Stadt.

Bremen

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Das Land Bremen plant eine Förderung gemeinschaftlichen Wohnens. Bislang existieren noch keine konkreten Vorhaben. Derzeit wird ein Handlungskonzept erarbeitet. Im Zuge dessen prüft man derzeit die Möglichkeiten einer Datenbank für Grundstücke und auch einer Beratungsstelle.

2. Ziele der Förderung

Die Überlegungen finden einerseits vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung im Land statt, andererseits sollen damit Bewohner in der Stadt gehalten bzw. jene (wieder) gewonnen werden, die ins Umland abgewandert sind. Dabei möchte man sich insbesondere auch an die älteren Menschen wenden und sie für das städtische Milieu begeistern. Deshalb sei es wichtig, auch für diese Gruppe adäquate Angebote zu schaffen.

3. Beratungsaktivitäten

Die Stadt informiert im Rahmen einer Präsentation auf den Immobilientagen (einmal jährlich) und einer Messe „Seniors“.

Bezüglich der geplanten Unterstützungsstrukturen orientieren sich die Überlegungen an den Aktivitäten Hamburgs.

Derzeit wird außerdem eine Broschüre erarbeitet..

4. Beratungsthemen

Die Planungen der Beratungsaktivitäten beziehen sich überwiegend auf ältere Menschen.

5. Organisationsstruktur der Beratung

Es wird diskutiert, ob die Beratungsstelle eine städtische Aufgabe ist oder ob sie von anderen externen Institutionen wahrgenommen werden sollte.

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

/

7. Bisherige Erfahrungen

/

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

/

9. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

/

Dortmund

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Der Masterplan Wohnen (2004) wird seitens der Stadt Dortmund in jedem Jahr mit verschiedenen Schwerpunktthemen weiterentwickelt. Schwerpunkt im Jahr 2005 war das Wohnen im Alter. Unter bestimmten Voraussetzungen werden kommunale Liegenschaften zu vergünstigten Konditionen veräußert. Der Rat der Stadt unterstützt die Vorhaben durch Änderung von B-Plänen.

2. Ziele der Förderung

Zu den städtebaulichen Zielen zählt die Erwartung, mit alternativen Wohnformen eine größere Variabilität der Häuser bzw. Grundrisse zu erreichen.

3. Beratungsaktivitäten

Seit Juli 2007 gibt es eine Beratungsstelle. Diese führt Beratung zu allen „alternativen Wohnformen“ durch, neben generationenübergreifendem Wohnen z.B. auch Wohnen für Frauen, Wohnen mit Freunden etc.; auch das Thema Genossenschaften spielt eine größere Rolle, etwa wenn es um den Verkauf von Siedlungsbeständen geht. Auch Projekte, die nicht öffentlich gefördert werden, werden durch die Beratungsstelle begleitet.

4. Beratungsthemen

Internetauftritt der Beratungsstelle

Die Beratungstiefe ist sehr unterschiedlich. In einigen Fällen reicht sie bis zur Begleitung in die Mieterversammlungen;

Suche nach bzw. Kontakt zu einem Investor;

Hilfe beim Einwerben von Fördermitteln;

Geplant: Veranstaltungen mit den Akteuren im Netzwerk;

Hilfe bei der Grundstückssuche wird nicht angeboten, da in Dortmund ausreichend Wohnflächen zur Verfügung stünden. Allerdings wollen viele Gruppen in der Innenstadt wohnen, da gibt es nur wenige geeignete Flächen;

Fragebogen für Interessenten

Eine Adressdatei mit Interessenten ist geplant.

5. Organisationsstruktur der Beratung

Rechtsgrundlage ist ein Ratsbeschluss vom März 2007 zur Einrichtung einer Beratungsstelle. Die Beratungsstelle ist in das Wohnungsamt der Stadt Dortmund, Geschäftsbereich Wohnbauförderung, integriert. Zwei von 15 Mitarbeitern des Geschäftsbereichs Wohnbauförderung sind zzt. für die Beratungsstelle abgestellt. Beide sind verbeamtete Mitarbeiterinnen des Wohnungsamtes allg. Verwaltungsausbildung FH) mit langjähriger Erfahrung in der Wohnbauförderung. Die Beratungsstelle verfügt nicht über ein eigenes Budget, die Kosten sind Bestandteil des Budgets im Geschäftsbereich Wohnbauförde-

rung. Kosten entstehen im Wesentlichen durch Personal und die Durchführung von Veranstaltungen.

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

Kooperation innerhalb der Verwaltung mit dem Liegenschaftsamt (Grundstücksvergabe) und dem Planungsamt (Bau- und Planungsrecht) sowie der Politik (Beschlüsse).

Weitere Beratungstätigkeiten gibt es beim Verein „Zwischen Arbeit und Ruhestand“ (ZWAR) und dem Beginen-Netzwerk, das ein Wohnprojekt für Frauen in Dortmund plant.

Die privaten Akteure (Projektsteuerer) erwarten, dass die Beratungsstelle neue Kunden auch für sie generieren wird. Es ist auch klar, dass ein kostenloses kommunales Angebot nicht so umfassend sein kann wie das eines Architekten oder Projektentwicklers. Auch die Sozialarbeit etwa beim Aufbau von Organisationsstrukturen kann nur in Einzelfällen intensiv betrieben werden. Die „Konkurrenz“ beurteilt die Initiative der Stadt daher positiv.

7. Bisherige Erfahrungen

Pro Jahr wurden in der Vergangenheit (vor der Beratungsstelle) 1-2 Projekte realisiert, v.a. im Bereich Betreutes Wohnen, z.B. Demenz-Wohngruppe. Die Größenordnung der Projekte liegt üblicherweise zwischen 6 und maximal 50 Personen. Es gibt ein Projekt zum Mehrgenerationenwohnen mit 100 Personen in 40 Haushalten.

Seit der Veranstaltungsreihe im Jahre 2005 zum Thema (im Rahmen des Masterplans Wohnen) sowie in der kurzen Zeit seit Einführung der Beratungsstelle hat das Interesse stark zugenommen. Die Interessierten kommen dabei aus sehr unterschiedlichen Richtungen: Frauenwohnen, Mehrgenerationenwohnen, aber auch ehemalige Bewohner von Einfamilienhäusern, die gemeinschaftliches Wohnen nachfragen. Es sind überwiegend ältere Menschen. Die Initiative zu konkreten Projekten geht aber auch von der Stadt aus, wenn sie entsprechende Grundstücke hat, auf denen sich solch ein Projekt anbietet. Die Investorenszene, die in Dortmund eher aus „Kleininvestoren“ besteht, scheint an dem Thema interessiert zu sein, seit klar ist, dass die Projekte sich rechnen und künftig verstärkt nachgefragt werden. Es gibt Fälle, in denen sich Grundstücksbesitzer an die Beratungsstelle wenden, z.B. weil sie ein Wohnprojekt mit Behinderten machen möchten. Als großer Vorteil der alternativen Wohnprojekte wird die stabile Mieterstruktur und das Engagement der Bewohner geschätzt.

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

Es gibt keine Mengenziele. Geplant ist eine Erfolgskontrolle in Form einer jährlichen Bilanz der Beratungsaktivitäten, Qualitätskontrolle besteht bislang ausschließlich in der Begleitung durch regelmäßigen Kontakt mit den Wohnprojekten.

9. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

Möglicherweise wird mit Zunahme der Anfragen in Zukunft stärkerer als bisher ein Schwerpunkt auf das „Netzwerken“ gelegt werden. Für die Zukunft wäre auch die Förderung von eigentumsorientierten Baugemeinschaften für Familien wie in Süddeutschland zu überlegen, allerdings wird der Markt hierfür als schwierig angesehen, der sei eher auf den Bau von Einfamilienhäusern in Eigenregie oder durch Bauträger ausgerichtet. Die Menschen interessieren sich eher für Projekte auf Mietbasis, weil sie Bonitätsprobleme haben und unter die soziale Wohnraumförderung fallen;

Dresden

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Für die Landeshauptstadt Dresden liegen keine Erkenntnisse über eigene Förderaktivitäten vor. Umfangreiche Beratungs- und Informationsdienstleistungen werden jedoch durch einen eingetragenen Verein erbracht, den „bauforum dresden e.V.“

2. Ziele der Förderung

Übergeordnetes Ziel ist das nachhaltige Bauen durch Reduktion des Verbrauchs natürlicher Ressourcen. In Dresden findet trotz des Wissens um diese Problematik und trotz eines großen Angebots an bebaubaren Flächen und ausbaufähigen Altbauten eine Wanderungsbewegung gerade junger Familien ins Umland statt. Neben den ökologischen Problemen ergeben sich jedoch auch solche gesellschaftspolitischer Natur, so z.B. der Verlust von Steuereinnahmen für die Kernstadt bei weiterhin reger Nutzung der städtischen Angebote im sozialen wie kulturellen Bereich durch die jetzt „Auswärtigen“. Eine weitere Folge des Wegzugs junger Familien ist ein allmählicher Wandel der städtischen Bevölkerungsstruktur: zurück bleiben die alten Menschen sowie sozial und finanziell schlechter gestellte Gruppen.

3. Beratungsaktivitäten

Informations- und Beratungsdienstleistungen sowie Informationsarbeit durch das bauforum dresden e.V. für künftige Baugemeinschaften, Wohnprojekte und Interessierte.

4. Beratungsthemen

Netzwerkbildung/Kontaktvermittlung:

- Zusammenführung von Eigentümern (Verkäufer), Bauherren (Käufer) und Planern in Form einer strukturierten Interessentenbörse;
- Unterhaltung von Ausstellungsräumen bzw. -flächen zur Präsentation von Projekten und Objekten;
- Bereitstellung eines Beratungsraumes für Baugemeinschaftssitzungen;
- Kontaktpflege mit anderen Institutionen und Partnern, wie Architektenkammer, DREWAG, Messe, städtischen Ämtern und Abstimmung gemeinsamer Aktionen.

Marketing/Information:

- Presse-/Medienarbeit;
- Herstellung und Bereitstellung von Informationsmaterial über geeignete Immobilien aus städtischer und privater Hand;
- Durchführung von Informationsveranstaltungen und Vorträgen rund ums Bauen;
- Organisation von Projektbesichtigungen.

Unabhängige Beratung: z.Zt. jeden Donnerstag (16-18 Uhr) in der SAB

- zur Gründung von privaten Baugemeinschaften als GbR;
- zu Kaufverträgen, Bauverträgen, Finanzierung;
- Unterstützung von Baugruppen in der Startphase durch einen erfahrenen Moderator;
- Beratung zum nachhaltigen Bauen.

5. Organisationsstruktur der Beratung

Die Beratung wird vom bauforum dresden e.V. angeboten. Seit Oktober 2007 finden die Beratungen jeden Donnerstag von 16-18 Uhr in der Wachsbleichstr. 22, Stadtteilbüro Friedrichstadt, statt.

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

Der Verein „bauforum dresden e.V.“ setzt sich aus Personen unterschiedlicher Berufsgruppen zusammen: Architekten, Bankkaufleute, Rechtsanwälte, Wissenschaftler etc. Des Weiteren wirken Institutionen als Mitglied oder Partner des bauforum. Da viele aus dem Baubereich kommen, hatten die meisten schon mit privaten Bauherrengemeinschaften zu tun und sind von diesem Weg zur kostengünstigen Eigentumsbildung in der Stadt überzeugt. Ziel ist es, die private Bauherrengemeinschaft zu fördern und als Möglichkeit des Eigentumserwerbs in der Stadt bei Eigentümern/Verkäufern, Bauherren/Käufern und Planern bekannter zu machen. Die Initiatoren wünschen sich eine aktive Mitgliedschaft vor allem von städtischen Einrichtungen und Verbänden.

Neben Privatpersonen wies die Mitgliederliste zum 5.11.2005 folgende Institutionen auf:

- Sächsische Landesstiftung Natur und Umwelt
- Initiativkreis WohnRaumLeben

Als Partner konnten gewonnen werden:

- Landeshauptstadt Dresden
- Haus und Grund Dresden
- TÜV Süd
- Nabu Regionalverband Dresden-Meißen
- Lokale Agenda 21 für Dresden
- Leibniz- Institut für Ökologische Raumplanung
- Initiativkreis WohnRaumLeben
- Ostsächsische Sparkasse
- Rechtsanwalt, Herr v. Gregory

Kooperationspartner sind weiterhin

- Architektenkammer Sachsen
- Sächsische Aufbaubank

7. Bisherige Erfahrungen

/

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

/

9. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

/

Duisburg

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Alte und pflegebedürftige Menschen werden allgemein im Amt für Soziales und Wohnen beraten, aber nicht in Hinblick auf generationsübergreifendes Wohnen oder Wohngemeinschaften. Es gibt auch keine konkreten Planungen dazu von städtischer Seite.

2. Ziele der Förderung

/

3. Beratungsaktivitäten

/

4. Beratungsthemen

/

5. Organisationsstruktur der Beratung

/

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

/

7. Bisherige Erfahrungen

/

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

/

9. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

/

Düsseldorf

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Es gibt keine Förderaktivitäten zum Thema generationenübergreifendes Wohnen, aber ein Projekt „Wohnen in Gemeinschaft- insbesondere für Menschen in der zweiten Lebenshälfte“ im Rahmen der Lokalen Agenda 21.

Während die inhaltliche Ausgestaltung und Weiterentwicklung des Themas dort angesiedelt ist, fungiert das Wohnungsamt seit Beginn des Jahres 2006 als zentraler Ansprechpartner für interessierte Bürgerinnen und Bürger, übernimmt die Koordinierung der unterschiedlichen Ämteraktivitäten als zentraler Ansprechpartner. Neben den verschiedenen Abteilungen innerhalb des Wohnungsamtes selbst sind das vor allem das Stadtplanungsamt, das Amt für Immobilienmanagement und das Pflegebüro beim Sozialamt.

Außerdem unterstützt das Wohnungsamt Gruppen, die bereits konkrete Projektvorstellungen haben, bei der Suche nach geeigneten Grundstücken bzw. Bestandsobjekten und vermittelt Kontakte zu Investoren, die grundsätzlich zur Realisierung solcher Projekte bereit sind.

Daneben gibt es ein umfassendes Informationsangebot im Internet (siehe 3.).

2. Ziele der Förderung

Es wird erwartet, dass die Nachfrage nach Neuen Wohnformen in Zukunft steigen wird. Ziel der Aktivitäten ist daher die Verbreiterung der Angebotspalette von Wohnformen, so dass jede/r in der Stadt Angebote für die für sich passenden Wohnformen findet.

3. Beratungsaktivitäten

Die Koordinierungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen stellt über das Internet (http://www.duesseldorf.de/wohnen/wohnen_in_gemeinschaft) Informationen rund um das Thema bereit (Siehe 4.).

Die Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen beim Wohnungsamt bietet eine einkommens- und altersunabhängig Beratung über die Vermittlung von senioren- und behindertengerechten Wohnungen, Umzugshilfen und zur Wohnraumanpassung.

Außerdem führt die Lokale Agenda 21 – Fachforum II, Lebensraum Stadt, regelmäßig Fachveranstaltungen zum Thema „Wohnen in Gemeinschaft- insbesondere für Menschen in der zweiten Lebenshälfte“ und Treffen zwischen interessierten Bürgerinnen und Bürgern, Investoren und Gruppen zum Thema "Wohnen in Gemeinschaft" (zuletzt am 05.06.2007).

4. Beratungsthemen

- Kontakte zu interessierten Investoren vermitteln,
- Nachfragen bündeln durch das Zusammenbringen von Interessierten mit anderen Interessierten oder bestehenden Gruppen,
- über allgemeine Fördermöglichkeiten für Gruppen informieren,
- Tipps vom Wohnungsamt zum altersgerechten Umbau,
- Verwaltungskoordination.

Wesentlicher Bestandteil der Beratung ist der Internetauftritt, auf dem Informationen zu folgenden Themen vorhanden sind:

- Eine Übersicht über wichtige Ansprechpartner der Stadt,
- Informationen und Links zu bestehenden Gruppen, Initiativen und Projekten,
- Eine Übersicht über bestehende Beratungsangebote in der Stadt,
- Links zu bestehenden Genossenschaften, die gemeinschaftliche Wohnprojekte unterstützen,
- Links zu Stiftungen und Initiativen, die als potenzielle Partner bei der Finanzierung von Projekten auftreten können,
- Links zu Informationsbroschüren und –Angeboten anderer Initiativen.

Die Beratung besteht damit in der Regel in der gezielten Weitervermittlung an andere Stellen, mit denen das Wohnungsamt kooperiert. Das Wohnungsamt ist nicht an der Gruppenbildung und Prozessbegleitung beteiligt und führt keine Beratung zu Themen wie Finanzierung und Rechtsform durch.

5. Organisationsstruktur der Beratung

Das Wohnungsamt der Landeshauptstadt Düsseldorf koordiniert die Beratungsaktivitäten des Lokale-Agenda-Projektes „Wohnen in Gemeinschaft – insbesondere für Menschen in der zweiten Lebenshälfte“. Die Beratung findet nach Vereinbarung und bei Bedarf auch außer Haus statt.

Die inhaltliche Ausgestaltung und Weiterentwicklung des Themas liegt bei der Lokalen Agenda, genauso wie die Durchführung der Fachveranstaltungen.

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

Ein Großteil der Beratungsaktivitäten wird durch Weitervermittlung an Initiativen abgedeckt. Daneben gibt es die bereits erwähnten Kooperationen innerhalb der Verwaltung. Konflikte und Überschneidungen sind bislang nicht aufgetreten.

Im Rahmen des Internetauftritts wird unter anderem verwiesen auf:

- Stiftung Trias, Georg Kraus Stiftung, urban project, Spendenportal (Thema Finanzierung)
- Wohngenossenschaft 49 on top, Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V., Wohnen in Genossenschaften e.V. (Thema Wohnungswirtschaft)
- Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA), Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. / Bundesvereinigung (FGW e.V.), Landesberatungsstelle Neues Wohnen

im Alter / Regionalbüro Rheinland, Wohnbund-Beratung NRW GmbH und Neue-Wohnformen.de (Beratungsangebote).

- Seniorenbeirat der Stadt Düsseldorf, Kom!ma - Verein für Frauenkommunikation, Leben in Gemeinschaft e. V. und „Miteinander – Wohnen in Verantwortung e. V.“ und die Düsseldorfer Netzwerke (Initiativen für Wohnprojekte)

7. Bisherige Erfahrungen

Es gibt bislang zwei Wohnprojektgruppen aus den Altersgruppen 50+, die sich als Verein konstituiert haben. Einem der beiden Vereine konnte kürzlich ein Investor vermittelt werden. Eine dritte Initiative ist im Entstehen, der Gruppenfindungsprozess noch nicht abgeschlossen und dort möglicherweise auch Familien dabei.

Insgesamt ist die Nachfrage nach gemeinschaftlichem derzeit noch gering. Pro Monat gibt es eine bis zwei Anfragen. Die Veranstaltungen der Lokalen Agenda 21 waren mit 150 bis 200 Teilnehmerinnen und Teilnehmern zwar gut besucht, aber die im Nachgang vermehrt auftretenden Anfragen gingen doch überwiegend in die Richtung klassischer Wohnformen und einer Beratung zur altersgerechten Wohnungsanpassung.

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

/

8. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

Das Wohnungsamt hat vom Rat der Stadt den Auftrag erhalten, bis zum Ende des ersten Quartals 2008 ein Handlungskonzept „Zukunftsaufgabe Wohnen im Alter“ zu erstellen. Darin wird mit Sicherheit auch das Thema neue Wohnformen berücksichtigt werden. Derzeit wird diskutiert, ob es zu den kommunalen Aufgaben gehört, Beratungs- und Steuerungsleistungen für Wohnprojekte anzubieten.

Zurzeit im Aufbau befindet sich eine Datenbank mit Interessierten/Einzelanfragen.

Essen

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Die Stadt hat einzelne Projekte gemeinschaftlicher Wohnformen durch bei der Förderung durch ein Programm des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert. Seitens der Kommune gibt es keine Förderung und Unterstützung.

2. Ziele der Förderung

/

3. Beratungsaktivitäten

Es gibt keine Beratungsstelle für generationenübergreifendes oder gemeinschaftliches Wohnen.

4. Beratungsthemen

/

5. Organisationsstruktur der Beratung

/

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

/

7. Bisherige Erfahrungen

/

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

/

9. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

Es sind bisher keine Maßnahmen geplant.

Frankfurt/Main

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Die Stadt Frankfurt am Main möchte verstärkt Gruppierungen rund um das gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnen unterstützen, sie gibt Hilfestellungen und begleitet die Gruppen in ihrer Entstehung. In dem Zusammenhang bietet diese Informationsbörse allen Beteiligten und Interessierten eine Plattform zur Darstellung und Kommunikation ihrer Projekte und Ideen.

2. Ziele der Förderung

Stärkung der neuen Wohnformen. Reaktion auf die sich verstärkenden Bedürfnisse und Wünsche nach neuen Wohnformen

3. Beratungsaktivitäten

Am 27.10.2007 findet die 1. Frankfurter Informationsbörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen statt. Bei dieser Veranstaltung, die vom Amt für Wohnungswesen in Zusammenarbeit mit dem „Netzwerk Frankfurt“ organisiert wird, werden sich verschiedene Wohnprojekte und alternative Wohngruppen durch Stände und Vorträge präsentieren. Von 10 bis 17 Uhr informieren sie über Formen des Gemeinschaftlichen Wohnens. Darüber hinaus sind auch Fachvorträge von Wohnungsgesellschaften und städtischen Ämtern vorgesehen.

4. Beratungsthemen

Information

5. Organisationsstruktur der Beratung

Bislang besteht die Beratungsaktivität aus der Organisation der Informationsbörse. Dabei wird mit dem „Netzwerk Frankfurt“ kooperiert

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

Das "Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen" ist ein selbstorganisierter Verein von und für Wohninitiativen. Zusammen mit aktiven Einzelmitgliedern und fördernden TeilnehmerInnen aus Kommune, Verbänden und anderen Institutionen möchten wir einen Rahmen bieten, in dem sich die verschiedenen Wohninitiativen für gemeinschaftliche Wohnformen im Frankfurter Raum regelmäßig treffen, informieren, über gemachte bzw. anstehende Erfahrungen austauschen und sich gegenseitig Impulse und Unterstützungen zukommen lassen.

Im Neubaugebiet an Frankfurter Riedberg bietet die Stadt Frankfurt zusammen mit der Wohnbund Frankfurt Entwicklungsgesellschaft mbH interessierten Baugemeinschaften Bauflächen an.

7. Bisherige Erfahrungen

Es gibt zahlreiche Wohnprojekte, Genossenschaften und für generationenübergreifendes Wohnen aufgeschlossene Investoren (Genossenschaften, Wohnbund Entwicklungsgesellschaft etc.) in der Stadt. Die Initiativen beginnen sich zurzeit zu vernetzen und eine

größere Öffentlichkeitswirksamkeit zu erzielen. Ausdruck dessen ist die Durchführung der Informationsbörse.

Die Zahl der Interierten an neuen Wohnformen bislang gering, das Thema Baugemeinschaften spielt nur im Zusammenhang mit der Entwicklung des Stadterweiterungsprojektes „Riedberg“ eine gewisse Rolle – die Nachfrage danach ist aber eher geringer als nach Bauträgerlösungen. Dies wird auf Spezifika des Frankfurter Wohnungsmarktes zurückgeführt: Enorm hohe Fluktuation der Bevölkerung, insbesondere in Zusammenhang mit dem Wechsel des Arbeitsortes. Es fehlt vielfach sowohl die dauerhafte zeitliche Perspektive in der Stadt als auch die Bereitschaft, unter diesen Voraussetzungen hohes zeitliches und finanzielles Engagement in gruppeninterne Abstimmungsprozesse zu stecken.

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

/

9. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

/

Freiburg

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Baugemeinschaften werden im Zusammenhang mit der Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen (Rieselfeld, Vauban) gefördert. Es gibt bei der Grundstücksvergabe zwar keine Bevorzugung von Baugemeinschaften. Kommerziellen Bauträgern und Investoren steht der Standort ebenso offen wie individuellen, privaten Baugruppen, die ihre Objekte selber realisieren und nutzen wollen. In Vauban wurden erfolgte die Verteilung der Grundstücke nach einem Vergabeschlüssel. An Interessengemeinschaften wurde eine erteilt, für den Kauf eine Frist eingeräumt.

Auflagen zur Maximalgröße von Bauvorhaben und die Parzellierungen des Standortes machen in Rieselfeld das Bauen in Baugemeinschaften attraktiv.

2. Ziele der Förderung

Allgemeine Zielsetzung bei der Konzeption der neuen Stadtteile:

- urbane Qualitäten mit hoher Bebauungsdichte,
- Wohnen und Arbeiten im selben Stadtteil,
- ausgewogene Strukturen und Wohnformen,
- familien- und behindertengerechtes (barrierefreies) Wohnen,
- Kleinparzellierung zur Vermeidung großer Wohnblöcke,
- gute private und öffentliche Infrastruktur,
- umweltorientierte Planung und Ausführung,
- hohe Freizeitqualitäten.

3. Beratungsaktivitäten

Im Zusammenhang mit der Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen findet auf Wunsch besondere fachliche Beratung für Baugemeinschaften statt. Private Baugruppen finden Information und Unterstützung zu ihren Vorhaben, weil die Stadt Freiburg die persönliche Initiative und das Engagement Einzelner im Wohnungsbau wie auch auf wirtschaftlich-beruflicher Ebene fördern will, z.B. bei Freiberuflern oder lokal engagierten Gewerbetreibenden.

4. Beratungsthemen

/

5. Organisationsstruktur der Beratung

Sämtliche Grundstücke in Rieselfeld sind oder waren ursprünglich Eigentum der Stadt Freiburg. Mit dem Verkauf deckt die Stadt ihre Vorkosten in Höhe von 155 Mio EUR für Planung, Erschließung, öffentliche Einrichtungen und Finanzierung des Projektes.

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

/

7. Bisherige Erfahrungen

Alleine in Rieselfeld sind bislang rund 100 Baugemeinschaften entstanden.

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

/

9. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

Gelsenkirchen

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Das Stadtplanungsamt führt eine allgemeine Wohneigentumsförderung durch. 2006 wurde außerdem ein Förderungsprogramm für den Bestand entwickelt, das insbesondere auf ältere und pflegebedürftige Menschen ausgerichtet ist. Es umfasst die Förderung von investiven und baulichen Maßnahmen

- zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand
- zur Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen
- im Zusammenhang mit dem Stadtumbau West bei hoch verdichteten Sozialwohnungsbeständen der 60er und 70er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten

2. Ziele der Förderung

- Förderung von Wohneigentum,
- Schaffung eines differenzierten Wohnangebotes im Bestand

3. Beratungsaktivitäten

Im Rahmen der Wohneigentumsförderung werden durch das Stadtplanungsamt Beratungen über die Förderung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und den Mietwohnungsbau durchgeführt. Beratungen werden außerdem im Zusammenhang mit Maßnahmen für ältere und pflegebedürftige Menschen durchgeführt. Eine darüber hinausgehende, gezielte Beratung oder Förderung von gemeinschaftlichen oder generationenübergreifenden Wohnformen gibt es nicht.

4. Beratungsthemen

/

5. Organisationsstruktur der Beratung

/

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

/

7. Bisherige Erfahrungen

/

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

/

9. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

/

Hamburg

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Hamburg unterstützt die Gründung von Baugemeinschaften und Wohnprojekten in privatem und genossenschaftlichem Eigentum. Die Agentur für Baugemeinschaften ist die zentrale Anlaufstelle für Menschen, die gemeinschaftlich bauen wollen. Die Förderung von Baugemeinschaften wurde 2003 in das Hamburger Regierungsprogramm aufgenommen und umfasst derzeit folgende Punkte:

- finanzielle Unterstützung der Baugemeinschaften mit einem eigenem Förderprogramm; Kriterien hierfür bilden die Rechtsform der Gruppe, das Einkommen, die Haushaltsgröße und Selbsthilfeleistungen
- die Agentur für Baugemeinschaften bietet Unterstützung bei der Suche nach geeigneten Grundstücken (15% der städtischen Wohnbauflächen stehen ausschließlich Baugemeinschaften zur Verfügung), Baugemeinschaften müssen sich mit ihren Konzepten um ein städtisches Grundstück bewerben und bekommen sie im Falle eines Zuschlags für den Verkehrswert (vor/nach Projektentwicklung) bzw. mit Abschlägen vom Marktwert. Baugemeinschaften müssen sich beim Kauf von städtischen Grundstücken nicht einem Bieterverfahren unterziehen.

2. Ziele der Förderung

- Entgegenwirken der Abwanderung ins Umland (günstigere Standorte v. a. Mecklenburg Vorpommern) und den damit verbundenen fiskalischen Verlusten, wichtigste Zielgruppe sind damit Familien;
- Die Vorteile von Baugemeinschaften kommunizieren: individuell gestalteter Wohnraum in lebendiger Nachbarschaft zu erschwinglichen Preisen
- die Stadt attraktiver machen durch Maßnahmen zur Steigerung der städtischen Lebensqualität und Wohnqualitäten,

3. Beratungsaktivitäten

Die umfassenden Beratungsaktivitäten der Stadtverwaltung sind seit 2003 in der Agentur für Baugemeinschaften gebündelt.

4. Beratungsthemen

- Beratung und Datenbank zur Vergabe städtischer Liegenschaften, die für Baugemeinschaften reserviert sind;
- Die Stadt beteiligt sich an verschiedenen Foren, wie den Hamburger Wohnprojekttagen der Stattbau GmbH und dem Baugemeinschaftsforum der Lawaetz-Stiftung, die eine Informations- und Kommunikationsplattform für alle Beteiligten bieten. Projekten wird hier die Möglichkeit gegeben sich vorzustellen und neue Mitglieder zu werben, „Einsteiger“ können sich umfassend informieren.
- Umfangreiches Informationsangebot mit Broschüren, Flyer und Leitfäden rund um das Thema Baugemeinschaften sowie einem umfassenden Internetauftritt;
- Begleitung der Gruppen von der Idee zur Realisierung;

- Beratung zu organisatorischen Fragen in Bezug auf Verwaltung und Finanzierung;
- Beratung hinsichtlich wohnungspolitischer und planerischer Anforderungen zur Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm;

5. Organisationsstruktur der Beratung

Die Agentur für Baugemeinschaften Bestandteil der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) im Amt für Wohnen Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB). Ihr sind 3,5 Stellen zugeordnet.

Die Verwaltung der städtischen Liegenschaften sowie die Verfahren zur Vergabe von städtischen Grundstücken an Baugemeinschaften liegen in der Verantwortung der Hamburger Finanzbehörde/ Abteilung städtisches Immobilienmanagement (ehemals Liegenschaftsverwaltung)

Das Förderprogramm wird von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt betreut.

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt und die Finanzbehörde sind Kooperationspartner bei der Umsetzung des Förderprogramms.

Mit Lawaetz-Stiftung und Stattbau wird bei der Durchführung von Veranstaltungen kooperiert.

Es steht ein umfangreiches Kooperationsnetzwerk an Partnern aus den Bereichen Architektur, Projektsteuerung und Bauträgerschaft bis hin zu Dachgenossenschaften zur Verfügung. Die Vermittlung von Architekten und Projektentstreuern ist im Rahmen der Beratung nur eingeschränkt möglich. Auf der Internetseite sind Akteure aufgelistet.

7. Bisherige Erfahrungen

In Hamburg gibt es im gesamten Stadtgebiet Baugemeinschaften, allerdings werden innenstadtnahe Standorte stärker nachgefragt. Die erste Generation von Wohnprojekten wurde in Altbauten realisiert. Heute entstehen hauptsächlich Neubauprojekte. Das Interesse an Altbauten ist zwar nach wie vor sehr groß, es fehlt aber an Angeboten. Zahlreiche Wohnprojekte werden in Form von Genossenschaften (Neugründungen, Eintritt in Dachgenossenschaften) umgesetzt.

▪

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

/

9. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

In Zukunft ist eine stärkere Ausrichtung auf soziale Aspekte in der Diskussion; das Genossenschaftsmodell würde dadurch weiter an Bedeutung gewinnen.

Hannover

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Der neue Leiter des Liegenschaftsamtes, Herr Wolfgang Schatz, schlug vor, städtische Liegenschaften bevorzugt an Baugemeinschaften zu vergeben: Anhandgabe von städtischen Grundstücken für ein halbes bis eineinhalb Jahre und bevorzugte Vergabe von Grundstücken in „guter Lage“ an Baugemeinschaften. Allerdings ist der Ausschreibungszeitraum mit zwei Monaten zu knapp, um eine Konzepterstellung wirklich zu ermöglichen. Es gibt im Liegenschaftsamts außerdem eine Liste von Grundstücken, für die eine Eignungsprüfung für Baugemeinschaften vorgenommen werden soll.

2. Ziele der Förderung

Anlass zur Förderung war das Ziel, durch Angebote für qualitativvolles Wohnen im Eigentum die Stadtflucht vor allem von Familien in das Umland zu stoppen.

3. Beratungsaktivitäten

Seit 2003 führt das Bürgerbüro Stadtentwicklung Beratungen für Wohnprojekte durch. Dabei handelt es sich um einen 1995 von der Stadt Hannover im Vorfeld der Expo 2000 gegründeten und finanzierten Verein, der eigenständig Arbeitsschwerpunkte im Bereich Stadtentwicklung setzt und bearbeitet.

2005 gab es einen Fördertopf der Stadt, aus dem die Inanspruchnahme eines Beraterpools aus Architekten durch Interessenten bezahlt wurde.

Die Informationsangebote umfassen den Internetauftritt sowie ein Handbuch, das zzt. in Überarbeitung ist; es soll stärker auf das Wohnen im Alter ausgerichtet werden als in seiner bisherigen Form.

4. Beratungsthemen

- Beratung mit den Schwerpunkten Vermittlung von Ansprechpartnern für Bau und Finanzierung,
- Interessentendatei,
- Veranstaltungen mit Projekten, Wohnprojektbörse,
- Infoveranstaltungen für Bauträger, Architekten, Wohnungsbaugesellschaften,
- alle 2 Monate Treffen mit Projekten in der Ideenphase,
- Wohnen im Alter,
- Genossenschaftspotenziale,
- Infobrief (300 Mailadressen),
- Identifikation von Fördermöglichkeiten,
- Leitfaden für Baugemeinschaften (wird derzeit aktualisiert).

5. Organisationsstruktur der Beratung

Das Bürgerbüro Stadtentwicklung verfügt derzeit über die Arbeitszeit von ca. zwei halben Stellen, einer studentischen Hilfskraft und einer externen Arbeitskraft (15 Stunden/Woche); davon wird die Hälfte durch die Beratung von Baugemeinschaften bean-

spricht. Das Budget für die Beratungsstelle stammt aus den „Bordmitteln“ des Bürgerbüros Stadtentwicklung, es gibt kein eigenes oder kommunales Budget. .

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

Es gibt einen regelmäßigen Austausch mit der Stadtplanung und den Regierungsparteien; dazu findet etwa vierteljährlich ein Treffen statt. Innerhalb der Stadtverwaltung ist Liegenschaftsamt besonders aktiv.

Von den bestehenden Initiativen wurde das Beratungsangebot des Bürgerbüros Stadtentwicklung anfangs als Konkurrenz angesehen.

Inzwischen ist die Beratungsstelle gut vernetzt. Zum Netzwerk gehören das Forum für gemeinschaftliches Wohnen (FWG), Architekten, die kommunalen Wohnungsgesellschaft, die Stadtverwaltung, die LBS und die Sparkasse Hannover. Sowohl das FGW als auch die Finanzdienstleister organisieren selbst Veranstaltungen zum Thema, allerdings mit unterschiedlicher Beratungstiefe bzw. Schwerpunkten. Letztere haben ein hohes Interesse an der Finanzierung von Baugemeinschaften, beim FGW liegt der Fokus auf dem gemeinschaftlichen Wohnen sowie der Unterstützung in der Gruppenfindungsphase und dem gemeinsamen Wohnen, die Beratung rund um das Bauen nimmt dagegen einen geringen Stellenwert ein.

7. Bisherige Erfahrungen

Zwischen 2002 und 2007 wurden etwa 20 Projekte gefördert. Davon laufen derzeit sieben. Die Initiative geht oft von Architekten aus, die dann Interessenten suchen. Wenn sich eine Gruppe als Wohnprojekt meldet, sind in der Regel ältere Damen die treibende Kraft. Nach den Veranstaltungen melden sich oft Einzelpersonen, die auf der Suche nach einem bereits angelaufenen Projekt sind.

Es entstehen überwiegend private Bauherrengemeinschaften zur Errichtung von Wohneigentum als GbR. Meistens handelt es sich daher um Neubauten, teilweise aber auch um Umnutzungen, z.B. bei einer Schule in der Südstadt; bei einem stärkeren Engagement in weniger attraktiven Quartieren wird aber zunehmend mit leer stehenden Gebäuden umzugehen sein, so dass die Nutzung bestehender Gebäude künftig einer größeren Rolle spielen wird.

Das wichtigste Hemmnis für Realisierung von Wohnprojekten wird der Mangel an geeigneten und bezahlbaren Flächen in der Innenstadt bezeichnet.

In der Stadtverwaltung, insbesondere auf Stadtteilebene, gibt es teilweise die Meinung, dass Baugemeinschaften für Beratungsleistungen selbst bezahlen sollten, die bräuchten keine Hilfe von der Stadt. Dabei würde übersehen, dass es sich vor allem um Familien handele, die sonst die Stadt verlassen. Das in der Diskussion befindliche Konzept der Stadt, das die Förderung auf der Basis von Interessenbekundungen vorsieht, folgt dieser Haltung: Hintergrund ist die Angst vor dem Missbrauch öffentlicher Mittel und der Förderung von „Lifestyle“.

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

Es gibt keine Mengenziele, wohl aber eine jährliche Evaluation der Arbeit des Bürgerbüros.

9. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

Für die Zukunft wird verstärkt das Thema Wohnen im Alter und die Förderung des Mietwohnungsbaus eine Rolle spielen. Es wird eine verstärkte Nachfragen nach gemeinschaftlichem Wohnen zur Miete registriert, weil einerseits die Bodenpreise sehr hoch sind und andererseits viele Menschen immer flexibler in Bezug auf Ihren Wohnstandort sein müssen

Der Träger der Beratung wird in absehbarer Zeit einen neuen Schwerpunkt in seinen Aktivitäten setzen. Daher gibt es derzeit Diskussionen darüber, wo in der Stadt die Beratung von Baugemeinschaften weiter betrieben werden kann.

Wichtig für die Zukunft ist es, alle Formen des gemeinschaftlichen Wohnens zu fördern. In Zukunft sollten verstärkt die Bauträger angesprochen werden, um professioneller und günstiger – beides meint: mit stärkerer Standardisierung – zu bauen. Nach einem ersten Treffen taten vier Bauträger ihr Interesse kund – weniger als sich das Bürgerbüro erhofft hatte.

In Zukunft sollen verstärkt Lösungen zur Miete realisiert werden. Dabei ist insbesondere an die Einbindung von bestehenden Genossenschaften gedacht, etwa die 1988 in einem Sanierungsvorhaben der Stadt gegründete WoGe Nordstadt eG. Damit soll eine Alternative zum hochpreisigen Wohnungsbau nach Sanierung geschaffen werden. Die Genossenschaften könnten als Dachgenossenschaften Wohnprojekte aufnehmen.

Karlsruhe

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Es gibt eine Kontaktstelle für Bau-/Wohngruppen und Mehrgenerationenwohnen.

Es gibt allerdings zahlreiche Initiativen und Wohnprojektgruppen mit unterschiedlichen Ziel- und Themensetzungen sowie das Beratungsangebot des Vereins

2. Ziele der Förderung

Problembeschreibung: Früher war das Zusammenleben aller Generationen in enger räumlicher Nachbarschaft eine Selbstverständlichkeit. Heute gibt es die traditionellen Großfamilien immer weniger, aber die Bedürfnisse nach Nähe, Kommunikation und Unterstützung im Alltag sind geblieben.

3. Beratungsaktivitäten

- Kommunale Anlaufstelle für Fragen zu Baugemeinschaften,
- Veranstaltung „Wohnen in der Stadt – Beispiele von Baugemeinschaften in Karlsruhe“ im Dezember 2006

4. Beratungsthemen

/

5. Organisationsstruktur der Beratung

Die Kontaktstelle für Bau-/Wohngruppen und Mehrgenerationenwohnen ist beim Stadtplanungsamt angesiedelt.

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

Die Veranstaltung „Wohnen in der Stadt – Beispiele von Baugemeinschaften in Karlsruhe“ fand in Kooperation mit der Baugruppe „b16“ statt, in der sich fünf Karlsruher Architekturbüros zusammengeschlossen, um in der östlichen Südstadt ein ganzes Baufeld mit einer Bauherrengemeinschaft umzusetzen.

7. Bisherige Erfahrungen

/

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

/

9. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

Köln

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Materielles Förderprogramm, das sich an „Investoren, Wohnungsgesellschaften und Bauherren mit der erforderlichen Eignung/Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit“ richtet (nicht an Wohnprojekte, nicht an Pflegeeinrichtungen und Altenheime). Bedingungen, die für eine Förderung durch die Stadt Köln erfüllt werden müssen, sind:

- Das Projekt sollte eine Größe von 10-20 WE nicht überschreiten.
- Das Grundstück befindet sich in zentraler Lage mit guter ÖPNV Anbindung und bietet auch gemeinsam nutzbare Außenflächen.
- Das Gebäude sollte altengerecht ausgestattet sein. Die Barrierefreiheit ist u.a. durch den Einbau von Aufzügen zu gewährleisten.
- Die Kosten für den Gemeinschaftsraum werden als kapitalisierte Miete für die Dauer von 20 Jahren von der Stadt übernommen, sofern die Größe des Raumes 60 qm nicht überschreitet, und eine problemlose Umwandlung in eine Wohneinheit jederzeit möglich ist.
- Eine bestimmte Altersstruktur sollte gewährleistet sein (z.B. 2/3 unter 60jährige und 1/3 über 60jährige, oder im Rahmen von „Alt hilft Alt“ eine homogene Gruppe über 60 jähriger Personen).
- Die Bewohner sollten organisiert sein (beispielsweise in einem Bewohnerverein) und möglichst bereits in die Planung mit eingebunden werden.
- Jeder Bewohner schließt einen Einzelmietvertrag mit dem Investor ab.

Das Förderprogramm sieht Investitionskostenzuschüsse zwischen 2000 und 3000 EUR/m², einen zusätzlichen Zuschuss für öffentlich geförderten Wohnraum in Höhe von 2000 EUR/m², die Förderung der Gemeinschaftsräume als kapitalisierte Miete von 5,90 je qm x 12 Monate / 20 Jahre sowie eine Übernahme der Kosten für Projektmoderation bis zu 10.000 EUR vor.

2. Ziele der Förderung

Demographische und gesellschaftliche Entwicklung erfordern die Unterstützung neuer Wohnformen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem Zusammenleben verschiedener Generationen in einem Gebäudekomplex. Damit sollen gegenseitige Hilfestellung und Betreuung unterstützt werden.

Erweiterung des Wohnungsangebotes für Personen aller Altersgruppen, die generationenübergreifend eine gemeinschaftliche Wohnform auf der Basis gegenseitiger Unterstützung suchen.

Selbstbestimmtes Wohnen in Mietwohnungen innerhalb eines Gebäudekomplexes im Rahmen einer organisierten Bewohnergemeinschaft.

Als Argument für das gewählte Investorenmodell werden vor allem die hohen Preise auf dem Kölner Immobilienmarkt herangezogen. Es gebe zwar viele Gruppen, die an Bauvorhaben in Eigenregie interessiert seien, aber die meisten könnten die Finanzierung dafür nicht stemmen.

3. Beratungsaktivitäten

Die neu eingerichtete Kontaktstelle für Wohnprojekte und barrierefreies Wohnen dient der Unterstützung bei der Vernetzung der Projektgruppen, Projektinteressenten, Investoren, Beratungsstellen und städtischen Stellen. Sie bietet technische Unterstützung bei der Planung des Baukörpers und der Wohneinheiten, informiert über Bebauungsmöglichkeiten bzw. Bauvorgaben für das zur Verfügung stehende Grundstück und berät außerdem zu den Möglichkeiten der Beantragung und Gewährung von Landesfördermitteln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Zweimal pro Jahr werden Wohngruppentreffen durchgeführt.

Die Gruppenmoderation ist Auflage für die Förderung von Bauvorhaben.

4. Beratungsthemen

- Beratung von Investoren und Interessengruppen bezüglich städt. Unterstützungs- und Fördermöglichkeiten für Mehrgenerationen-Wohnprojekte;
- Aufnahme in die Angebots- und Nachfragedatei,
- Vernetzung von Interessenten und bestehenden Projektgruppen, Zusammenstellen von Gruppen;
- Informationen zu den Möglichkeiten von Projektmoderation und Gruppenqualifikation;
- Bündelung von Beratungsangeboten und Informationsmaterial;
- Vernetzung mit und Vermittlung von Kontakten zu den verschiedenen Verwaltungsstellen.

5. Organisationsstruktur der Beratung

Das Budget für das Förderprogramm und die Kontaktstelle für Wohnprojekte und barrierefreies Wohnen wird mit Mitteln des Stadtplanungsamtes bestritten. Für die Förderung von Projekten und deren Moderation stehen 850.000 EUR zur Verfügung.

Die Informationsstelle ist beim Amt für Wohnungswesen angesiedelt

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

Das Förderkonzept ist zwischen Liegenschafts- Stadtplanungs- und Wohnungsamt abgestimmt.

Für die Gruppenmoderation werden freiberufliche Dienstleister hinzugezogen.

7. Bisherige Erfahrungen

Nach den bisherigen Erfahrungen gibt es derzeit in kaum Wohnungsbauaktivitäten für generationenübergreifendes Wohnen. Die Nachfrage dafür ist insbesondere unter den älteren Menschen und unter Alleinerziehenden sehr groß.

Es gibt einige bereits realisierte Projekte von Vereinen und Initiativen, die aber keinen Mengeneffekt erzielen.

An den Wohngruppentreffen nehmen regelmäßig zwischen 100 und 120 Personen teil.

Der Wohnungsmarkt in Köln ist derzeit so eng, dass auch Menschen, die eigentlich gar kein gemeinschaftliches Wohnen anstreben, den Wohngruppen beitreten, um an bezahlbaren Wohnraum zu gelangen.

Die typische Größe der entstehenden Projekte liegt bei 20 Wohnungen, es gibt aber auch Projekte bis zu 66 Wohneinheiten.

Die Initiative für neue Projekte geht überwiegend von Frauen im Alter zwischen 50 und 60 Jahren aus. Schwierig scheint es zu sein, jüngere Menschen für Wohnprojekte zu begeistern. Singles, Paare oder junge Familien sind, vermutlich gerade aufgrund ihrer Lebenssituation (Berufstätigkeit, Karriereambitionen, angebunden durch kleine Kinder etc.) nicht leicht für MG Wohnprojekte zu begeistern

Die Bereitschaft und Kompetenz unter den Investoren, sich an dem Programm zu beteiligen, wird bislang als gering eingeschätzt.

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

Es gibt keine Mengenziele, aber ein festes, auf drei Jahre ausgelegtes Fördervolumen sowie Vorstellungen über die Zeitplanung von Wohnprojekten. Demzufolge stehen ein halbes Jahr für die Gruppenfindung und weitere zwei Jahre bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens zur Verfügung.

Eine Evaluation der Projekte soll spätestens nach Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgen. Da es einen Rückzahlungsanspruch für die Förderung der Gemeinschaftsräume gibt

Der Kauf der Grundstücke ist an die Auflage gekoppelt, dass eine rechtlich konstituierte Bewohnervertretung existiert. Nur dann wird der Kaufvertrag gültig.

9. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

/

Mannheim

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

- Gezielte Entwicklung städtischer Grundstücke in Form von Baugemeinschaften;
- Vermittlung von Kontakten in die Stadtverwaltung hinein und eine reibungslose Abwicklung der Verwaltungsabläufe;
- Internetauftritt mit Informationsbroschüren, Flyern, Vorstellung von Projekten, Kontaktadressen und weiterführenden Links;
- Datenbank und Fragebogen zur Erhebung der jeweiligen Interessen
- Hilfestellungen bei der Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben.

2. Ziele der Förderung

Förderung des Innenstadtwohnens.

Zielgruppen sind einerseits Familien, die gerne in der Innenstadt wohnen wollen und denen man auf diesem Weg attraktive und kostengünstige Wohnangebote bieten kann, sowie die „Generation 50+“, also die jungen Alten, die das Einfamilienhaus am Stadtrand verkaufen und wieder in die Stadt zurückkehren wollen, wenn die eigenen Kinder erwachsen sind.

3. Beratungsaktivitäten

Die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften wurde aus der Planung für ein großes Projekt (Quadrat C7) heraus gegründet, für das ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt wurde.

4. Beratungsthemen

- Gruppengründung Gruppenorganisation, Mitgliederfindung: Die Koordinierungsstelle führt eine Adressdatei mit Interessenten und hat (auch auf der Homepage) einen Fragebogen erstellt, mit dem die Zusammenstellung von Gruppen vereinfacht werden soll;
- Beratung zu Verfahrenswegen;
- Informationen zu Rechtsformen;
- Förderinformationen;
- Informationen über Grundstücksangebote und Planungsstände; Vermittlung städtischer Grundstücke;
- Hilfe durch die Wege der Verwaltung;
- Vermittlung von Architekten;
- Informationsveranstaltungen.

5. Organisationsstruktur der Beratung

Die Koordinierungsstelle existiert seit Mai 2006. Sie ist beim Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung angesiedelt. Es gibt kein klar definiertes Budget für die Beratungsaktivitäten, eine Kostenzuordnung kann eindeutig nur in Bezug auf das Personal (eine 70%-Stelle für eine Verwaltungsfachangestellte) getroffen werden; daneben entstehen weitere

Kosten für den Internetauftritt, die Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben etc.

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

Es besteht eine Lose Zusammenarbeit mit der Architektenkammer

7. Bisherige Erfahrungen

Aufgrund des kurzen Zeitraums seit Gründung der Koordinierungsstelle liegen noch keine belastbaren Erfahrungen vor. Die bisherigen Projekte – eines wurde bereits realisiert, drei sind in Planung bzw. Ausführung – wurden entweder von der Kommune initiiert, die städtische Grundstücke gezielt für Baugemeinschaften entwickelt, oder von Interessierten und Wohnprojektgruppen. Das Projekt im Quadrat C7 ist ein innerstädtisches Neubauvorhaben mit mehreren Häusern für Seniorenwohnen in Gruppen, generationenübergreifendes Wohnen und familiengerechtes Wohnen mit Kind.

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

/

9. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

/

Mönchengladbach

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Durch das Amt für Wohnungswesen werden der Bau und der Kauf von selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen gefördert. Eine gezielte Förderung des generationenübergreifenden Wohnens findet nicht statt.

2. Ziele der Förderung

/

3. Beratungsaktivitäten

/

4. Beratungsthemen

/

5. Organisationsstruktur der Beratung

/

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

/

7. Bisherige Erfahrungen

/

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

/

9. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

/

-

München

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Die Landeshauptstadt München unterstützt die Entstehung von Baugemeinschaften vor allem im Rahmen städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen. Wichtiger Partner ist dabei der Verein Forum für Baugemeinschaften.

2. Ziele der Förderung

Baugemeinschaften leisten einen wichtigen Beitrag zur Schaffung städtebaulich und architektonisch hochwertiger Stadtquartiere, der Entwicklung von lebendigen, engagierten Nachbarschaften und stabilen sozialen Strukturen in der Stadt.

Häufig sind Baugemeinschaften darüber hinaus Pioniere bei der Umsetzung innovativer und tragfähiger Wohnkonzepte wie Wohnen mit jungen Familien, altersgerechtes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen.

Der Verein Forum Baugemeinschaften e.V. hat sich daher zum Ziel gesetzt, das Konzept Baugemeinschaft in der Öffentlichkeit stärker bekannt zu machen, im Austausch mit Politik und Verwaltung die Grundlagen zur Entstehung von Baugemeinschaften zu verbessern und durch Netzwerk- und Informationsarbeit Interessierten die Suche nach geeigneten Partner zu erleichtern.

/

3. Beratungsaktivitäten

Die Beratungsaktivitäten sind im Forum Baugemeinschaften gebündelt:

- Ansprechpartner: Forum für Informationen, Kontakte und Austausch zum Thema Baugemeinschaft für Bauherren, Planer, Politik und Verwaltung.
- Baugemeinschaftsbörse: Zwei mal jährlich findet eine Kontaktbörse für Bauherren, Architekten und Dienstleister statt.
- Infoabende: Erläuterung des Konzepts „Baugemeinschaft“ und Vorstellung realisierter Projekte.
- Internet: Unter www.muenchner-baugemeinschaften.de bieten wir realisierte Beispiele, Kontaktadressen, Aktuelles und geplante Bauvorhaben zum Thema Baugemeinschaften

4. Beratungsthemen

/

5. Organisationsstruktur der Beratung

Beratung, Internetauftritt und die Durchführung von Veranstaltungen sind beim Verein Forum für Baugemeinschaften gebündelt.

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

/

7. Bisherige Erfahrungen

Realisierung mehrerer Baugemeinschaften vor allem im Zusammenhang mit den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen Ackermannbogen und in der Messestadt Riem.

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

/

9. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

/

Münster

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Die Stadt Münster hat in der Vergangenheit bereits Wohnprojekte gefördert. Bei der Vergabe städtischer Grundstücke gibt es bislang keine bevorzugte Behandlung von Wohnprojekten oder Baugemeinschaften durch das Liegenschaftsamt. Wenn diesbezüglich durch die Stadt gefördert wurde, war dies projektbezogen und erster Linie an sozial Bedürftige gerichtet. Aus diesem Grund sind die derzeitigen Vergabekriterien für städtische Grundstücke auf Hilfsbedürftige ausgerichtet.

2. Ziele der Förderung

In Münster spielen Überlegungen zur demographischen Entwicklung und der zunehmenden Ausdifferenzierung der Wohnformen eine entscheidende Rolle. Aufgrund der großen Nachfrage von Initiativen insbesondere der Generation 50+ rückt dieses Thema immer mehr in den Vordergrund:

„Angesichts der Zunahme des Anteils älterer Menschen in Münster, ist es erforderlich, Wohn- und Hilfeangebote nachfragegerecht bereitzustellen. Diese Angebote sind mit dem Ziel einer generationengerechten Stadtentwicklung auf die individuellen Lebens- und Bedürfnislagen älterer Menschen auszurichten.“ (Beschlussvorlage des Sozialamtes zum Wohnen im Alter vom 30.9.2005)

Die Stadt verfolgt das Ziel, sich von der klassischen kommunalen Wohnungspolitik zu lösen, die die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten vorsieht. Jahrzehntlang stand die Wohnraumförderung für sozial Bedürftige im Mittelpunkt der kommunalen Wohnungspolitik in Münster. Die Abteilung strategische Stadtentwicklung leitet nun einen Paradigmenwechsel ein: Es geht darum die Einwohner in der Stadt zu halten, die Wahlmöglichkeiten in Bezug auf ihren Wohnstandort haben. Die neue Zielgruppe sind Menschen, die für das städtische Leben benötigt werden und einen Beitrag für die Stadt leisten. In der strategischen Wohnstandortentwicklung der Stadt Münster soll Wohnen als Standortfaktor betrachtet werden. In Zeiten der zunehmenden Konkurrenz der Kommunen untereinander ist es notwendig Wohnen als Wettbewerbsvorteil zu sehen, denn Einwohner sind ein knappes Ressourcengut.

Weiteres Ziel ist es, die Eigenverantwortung, das Engagement und die Selbsthilfepotenziale seitens der Bürgerschaft zu stärken.

3. Beratungsaktivitäten

Auf Initiative des städtischen Wohnungsamtes wurde 2004 ein „Runder Tisch für Wohnprojekte und Initiativen für jung und alt“ gegründet. Er dient als Kommunikationsforum für Bürgerinnen und Bürger, die sich in zunehmendem Maße für die Realisierung selbst initiiert gemeinschaftlicher Wohnformen stark machen. Bei den jährlichen Veranstaltung stehen Vernetzung und Erfahrungsaustausch mit Gleichgesinnten sowie der Aufbau von Kontakten zu Kooperationspartnern aus Politik, Wohnungswirtschaft, Wohlfahrts- und Seniorenverbänden im Mittelpunkt.

Die städtische Informationsbroschüre zu kombinierten Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen in Münster und das „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen Nordrhein-Westfalen“ geben Auskunft zu den Bereichen Bauwerk und Umfeld, Grund- und Wahlservice sowie Vertragsgestaltung. Darüber hinaus bietet die Servicestelle „Hilfen beim Umzug“ im Informationsbüro Pflege Beratung zu den Angeboten der Service-Wohn-Einrichtungen in Münster sowie zur Vorbereitung, Organisation und Finanzierung von Umzügen.

4. Beratungsthemen

Die Beratungsangebote in Münster beziehen sich bislang überwiegend auf den Bereich Wohnen im Alter. Die Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Service und Pflege werden zentral koordiniert und umfassen den kommunalen Sozialen Dienst, die gerontopsychiatrischen Beratungsstelle, das Informationsbüro Pflege mit der Pflegeberatung, die Wohnraumanpassung und die Beratungsstelle Hilfen beim Umzug. Außerdem wurde 2005 eine Projektstelle „Wohnen für Hilfe – Wohnungspartnerschaften zwischen älteren und jungen Menschen“ eingerichtet.

Die beteiligten Fachbereiche begleiten realisierungsreife Projekte und bieten je nach Schwerpunkt und individueller Zielsetzung im Einzelfall Unterstützung bei der Vernetzung und Koordination generationenübergreifender Initiativen und neuer Wohnformen im Alter. Die Unterstützung bezieht sich auf die Vermittlung von Kooperationspartnern aus Politik und Wohnungswirtschaft, von Investoren, Wohlfahrtsverbänden, bürgerchaftlicher Initiativen sowie Seniorenverbänden.

5. Organisationsstruktur der Beratung

/

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

Die Stadt Münster kooperiert mit den Umlandgemeinden innerhalb des Schwerpunktthemas Wohnsiedlungsentwicklung. Gemeinsam wurde die Idee einer „Förderinitiative Wohnen im Alter“ als gemeinsamer Handlungsansatz im Segment Wohnen im Alter entwickelt. Leitvorstellung ist dabei, der wachsenden Anzahl älterer Bewohnerinnen und Bewohner in den über 40 Ortsteilen der Stadtregion möglichst den Verbleib in „ihrem“ Ortsteil zu ermöglichen.

7. Bisherige Erfahrungen

In Münster existieren aktuell sechs Projekte für ältere bzw. pflegebedürftige Personen mit geringem Einkommen, die sich in der Planungs- bzw. unmittelbaren Bauphase befinden und aus Mitteln des Wohnraumförderprogramms des Landes Nordrhein-Westfalen teilfinanziert werden.

Bei den in der Vergangenheit geförderten Projekten zur Eigentumsbildung verfolgten die Bauwilligen meist andere Ziele als die Stadt. In der Regel ging es den Interessierten um ein möglichst kostengünstiges Grundstück von der Stadt.

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

Im Zuge der regionalen Förderinitiative „Wohnen im Alter“ wird die Neuerrichtung und Weiterentwicklung von bedarfsgerechten Einrichtungen und Wohngebäuden im Segment Wohnen im Alter angestrebt. Im Zuge dessen soll ein stadregionales Qualitätszertifikat zur Unterstützung der stadregionalen Ziele und Qualitätsanforderungen entwickelt und eingesetzt werden.

9. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

/

Nürnberg

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Im Rahmen des bayerischen Wohnungsbauförderungsgesetzes erhalten besondere Wohnformen eine finanzielle Förderung. Daneben ist eine finanzielle Förderung der Stadt durch städtische Baudarlehen möglich.

Eine vergünstigte Abgabe von kommunalen Grundstücken ist in Einzelfällen möglich.

2. Ziele der Förderung

Stadtentwicklungspolitisches Ziel ist in erster Linie die Unterstützung von gemeinschaftlichem Wohnen als Reaktion auf den demographischen Wandel.

Die Stadt soll mit der Unterstützung neuer Wohnformen an Attraktivität für ältere Menschen gewinnen, die dem Umland den Rücken kehren wollen.

3. Beratungsaktivitäten

Es wurde über die Einrichtung einer Beratungsstelle diskutiert, allerdings hat man sich dagegen entschieden, weil dies außerhalb des städtischen Aufgabenspektrums liege. Beratungen finden im Rahmen der Förderung durch die zuständigen Ämter statt, darüber hinaus gehende Beratungsangebote gibt es in der Stadt bei Vereinen und Initiativen, mit denen kooperiert wird. Dies ist insbesondere der Verein „Der Hof - Wohnprojekte Alt und Jung e.V.“, der sich für die Idee des „gemeinschaftlichen Wohnens“ einsetzt und das Zustandekommen und die Vernetzung von Wohnprojekten unterstützt.

4. Beratungsthemen

- Neben der vergünstigten Abgabe von Grundstücke in Einzelfällen bietet die Stadtverwaltung Unterstützung bei der Grundstückssuche durch die Vermittlung von Kontakten;
- Vernetzung von Interessierten zu Baugruppen;
- Die Beratungsstelle für gemeinschaftliche Wohnprojekte und nachbarschaftliche Wohnformen beim Verein „Der Hof - Wohnprojekte Alt und Jung e.V.“ umfasst folgende Angebote:
- für Wohninteressierte: Interessentenbörse und Hilfestellung beim Zusammenfinden und Komplettieren von Projektgruppen (auch in bestehenden Siedlungen), offener, monatlich tagender Stammtisch als Kontaktbörse und zur Akteursvernetzung;
- für Projektgruppen: ganzheitliche Beratung und Begleitung beim Aufbau von Wohnprojekten und Siedlungsgemeinschaften
- für Wohnungsgesellschaften und Vermieter/innen: Hilfestellung und Moderation von Beteiligungsprozessen für die Etablierung neuer Wohnformen
- für Kommunen: Motivierende Aktionen und Hilfestellung beim Aufbau von Nachbarschaftshilfen und Wohnprojekten in Stadtsanierungsgebieten und sozialen Brennpunkten

- • für Ministerien: Dokumentation und wissenschaftliche Begleit- und Aktionsforschung für Modellprojekte gemeinschaftlichen Wohnens (www.der-hof-ev.de)

5. Organisationsstruktur der Beratung

/

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

Bei der Vernetzung von Interessenten zu Baugruppen wird mit dem Verein Hof e.V. kooperiert, der der Stadt finanziell unterstützt wird.

7. Bisherige Erfahrungen

Die Nachfrage ist bisher gering. Es lässt sich keine typische Nachfragergruppe identifizieren. Die Projekte müssen sich für die Förderung und Grundstücksvergabe mit einem Konzept bewerben, das individuell geprüft wird. Es existieren keine einheitlichen Vergabekriterien.

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

/

9. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

/

Stuttgart

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Eine Förderung durch die Landeshauptstadt Stuttgart findet nicht statt, allerdings gibt es seitens des Landes Baden-Württemberg finanzielle Förderungsmöglichkeiten, die auch von Baugemeinschaften genutzt werden können. Eine speziell auf Baugemeinschaften ausgerichtete Förderung existiert aber auch dort nicht.

Städtische Grundstücke für Baugemeinschaften werden nicht vergünstigt abgegeben, Baugemeinschaften müssen mindestens den Verkehrswert der Grundstücke zahlen und befinden sich im normalen Bieterverfahren. Für den Verkauf der städtischen Grundstücke an Baugemeinschaften spielt neben dem Konzept auch der gebotene Kaufpreis eine Rolle. Es werden Optionszeiten eingeräumt, die sich von Projekt zu Projekt unterscheiden.

2. Ziele der Förderung

Stuttgart bemüht sich, das Wohnen in der Stadt zu stärken zu diesem Zweck wurden im Rahmen eines Gutachten „Neues Urbanes Wohnen in Baugemeinschaften“ und eines Stadtentwicklungskonzeptes „Urbanes Wohnen“, Leitziele zu diesem Thema formuliert. Damit soll vor allem die Abwanderung von Familien ins Umland bzw. in nah gelegene Städte wie Tübingen verhindert und den damit verbundenen fiskalischen Ausfällen entgegengewirkt werden.

3. Beratungsaktivitäten

- Eine Kontaktstelle wurde vom Gemeinderat abgelehnt. Es gibt aber einen zentralen Ansprechpartner für die Aktivitäten der Stadt;
- Internetauftritt mit Informationsangeboten für Baugemeinschaften und Wohnprojekte unter <http://www.stuttgart-baugemeinschaften.de>;
- Bislange zwei Informationsveranstaltungen mit Kontaktbörsen, die sich an interessierte Bürger, Architekten und Vertreter der Bauwirtschaft, der Kommunalpolitik und der Verwaltung richten. Die dritte Veranstaltung ist für das Frühjahr 2008 vorgesehen;
- Informationsbroschüre „Neues urbanes Wohnen in Baugemeinschaften“;

4. Beratungsthemen

- Internetseite <http://www.stuttgart-baugemeinschaften.de> als Informationsplattform und Kontaktbörse;
- Allgemeine Informationen über Vorteile und Organisationsmodelle von Baugemeinschaften;
- Präsentation realisierter oder in Umsetzung befindlicher Baugemeinschaften in Stuttgart sowie potenzieller Standorte;
- Links zu Baugemeinschaften und Beratungsstellen in anderen Kommunen
- Übersicht über aktuelle Termine, Fördermöglichkeiten, Publikationen,
- eine Kontaktbörse unter der Rubrik „Forum“, in der sich Projekte und Interessierte vorstellen und Kontakt knüpfen und Erfahrungen austauschen können.;

- unter <http://www.stuttgart-bauflaechen.de/> findet man eine Übersicht der zum Verkauf stehenden städtischen und landeseigenen Bauflächen. Das Angebot richtet sich nicht gezielt an Baugemeinschaften, sondern an alle Interessierten;

5. Organisationsstruktur der Beratung

Eine Beratungsstelle gibt es nicht. Der Internetauftritt sowie die Informationsveranstaltungen werden vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Abteilung Stadtentwicklung inhaltlich konzipiert und betreut.

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

Von der Initiative „Stuttgarter Plattform für selbstorganisiertes gemeinschaftliches Wohnen“ wird in Kooperation mit dem Sozialamt der Stadt Stuttgart seit 2006 eine halbjährlich stattfindende Informationsveranstaltung organisiert.

Eine engere Kooperation des Amtes Stadtplanung und Stadterneuerung mit dem Sozialamt der Stadt wird angestrebt.

7. Bisherige Erfahrungen

Die angebotenen Informationsveranstaltungen werden mit großem Interesse wahrgenommen und sind sehr gut besucht, eine Veranstaltung im Jahr kann nicht die Nachfrage bedienen. Besonders groß ist das Interesse seitens der „Generation 50+“. Bislang wurden sechs Projekte im Alt- und Neubau realisiert, drei weitere befinden sich in Planung. Alle Projekte wurden in innerstädtischen Lagen sowohl in der Rechtsform von Wohnungseigentümergeinschaften als auch Genossenschaften realisiert.

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

/

9. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

Ein wichtiges Hemmnis für die größere Verbreitung von Baugemeinschaften wird im Mangel an zur Verfügung stehenden geeigneten Flächen gesehen. Dazu zählt auch die Einräumung realistischer Optionszeiten Als Ziel wurde formuliert, 15% der städtischen Grundstücke an Baugemeinschaften zu vergeben.

Sollte ein großes Modellprojekt mit mehreren Baugemeinschaften umgesetzt werden, besteht die Absicht eine Projektgruppe in der Verwaltung sowie mit externen Experten einzurichten. Solch eine Beratungsstelle wird als wesentlicher Bestandteil für den Erfolg neuer Wohnformen in Stuttgart angesehen, für die Herstellung der Arbeitsfähigkeit wären 1,5 Stellen erforderlich

Tübingen

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Baugemeinschaften werden nicht finanziell von der Stadt gefördert, eine organisatorische Förderung findet aber statt. Flächen in den städtischen Entwicklungsgebieten werden gezielt und ausschließlich an Baugemeinschaften verkauft. Die Vergabe erfolgte bisher über das Stadtsanierungsamt, aktuell werden die Grundstücke über die WIT GmbH (Wirtschaftsförderungsgesellschaft, Geschäftsführer Cord Soehlke) vergeben. Die Baugemeinschaften müssen sich dort mit ihrem Konzept bewerben. Die Vergabe erfolgt durch die vom Gemeinderat beschlossenen Kriterien:

- Konzepte,
- Füllung mit Haushalten (komplette Gruppe, die die auch bereit sind das Projekt umzusetzen),
- Motivation,
- gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss (neuerdings nicht mehr gefordert);

Baugemeinschaften erhalten für den Kauf der Grundstücke Optionszeiten von einem halben bis drei Viertel Jahr.

2. Ziele der Förderung

Ziel ist eine ressourcenschonende Flächennutzung nach dem Grundprinzip der kompakten Nutzungsgemischten „Stadt der kurzen Wege“ in den Entwicklungsquartieren (überwiegend Konversionsflächen). Mit dem Instrument der privaten Baugemeinschaften kann dort eine hohe Dichte und städtische Mischung realisiert werden, die Privatpersonen, Betriebe und Initiativen einbezieht und für das Entstehen lebendiger und sozial gemischter Quartiere sorgt.

3. Beratungsaktivitäten

Das Stadtsanierungsamt von Tübingen berät Baugemeinschaften und bietet eine Kommunikationsplattform an. Es informiert und berät laufende Projekte, in Planung befindliche Projekte und Interessierte. Von städtischer Seite werden die Bauvorhaben von der Optionsvergabe über den Grundstücksverkauf bis zur Fertigstellung betreut. Die Aktivitäten des Stadtplanungsamtes umfassen folgende Angebote:

- Die Teilbereiche der Entwicklungsgebiete werden im Internet vorgestellt, freie Grundstücke werden dort ausführlich beschrieben, auch der Festpreis des Grundstücks wird veröffentlicht, Lagepläne stehen zum Download zur Verfügung; auf der Seite des Stadtsanierungsamtes wird außerdem umfassend über das städtebauliche Entwicklungsgebiet Südstadt berichtet;
- Interessenten und Projekten wird im Rahmen einer Stadthausbörse im Stadtsanierungsamt eine Kommunikationsplattform geboten, um sich Projekten anzuschließen, Gleichgesinnte zu treffen und neue Gruppen zu gründen, Mitglieder können zwischen den Projekten wechseln;
- zu diesem Zweck wird im Stadtsanierungsamt eine Liste der Projekte geführt, die immer ausliegt, wo Interessenten sich informieren und bei den jeweiligen Ansprechpartnern melden können;

- das Tübinger Stadt-sanierungsamt hat zwei Broschüren zum Thema Baugemeinschaften herausgegeben („Private Baugemeinschaften. kostengünstig und individuell; „Stadt mit Eigenschaften/Tübingen“);

4. Beratungsthemen

- Beratung der Baugemeinschaften von der Grundstücksvergabe bis zur Baubetreuung,
- Vernetzung,
- Information zu Baugemeinschaften,
- Informationen und Kontakte zu Akteuren,
- Publikationen und Pläne,
- Stadthausbörse,
- Verkauf von Grundstücken,
- Wettbewerbe und Preise,
- projektbezogene Materialien (Bebauungspläne, Entwicklungspläne, Merkblätter).

5. Organisationsstruktur der Beratung

Das Tübinger Modell basiert auf der Grundlage der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Die Kommune als Eigentümerin der Flächen gründet eine Entwicklungsgesellschaft, die die Flächen gezielt oder zumindest bevorzugt an Baugemeinschaften vermarktet. Im Rahmen dieser Entwicklungsmaßnahme findet auch die Beratung und Begleitung der Baugemeinschaften statt.

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

Das Modell der Baugemeinschaften hat sich in Tübingen als städtebauliches Entwicklungsinstrument etabliert. Entsprechend gibt es einen Markt für auf diese Bauform spezialisierten oder mit ihren Besonderheiten vertrauten Anbietern von Dienstleistungen rund um die Projektsteuerung, Moderation von Entwurfsprozessen, Finanzierung und Rechtsberatung. Die örtlichen Finanzinstitute (insbesondere Volksbank und Sparkasse) bieten inzwischen eigene Beratungsangebote an.

Seitens der Verwaltung gibt es eine fachliche Unterstützung durch andere städtische Ämter. Alle wesentlichen Entscheidungen werden im Gemeinderat bzw. dem Südstadt-Ausschuss getroffen

Kooperationen finden außerdem mit privaten Auftragnehmern beim städtebauliche Konzept für die Entwicklungsgebiete (auf der Basis städtebaulicher Wettbewerbe bei der Baubetreuung im Auftrag der einzelnen Baugemeinschaften statt.

7. Bisherige Erfahrungen

Das städtebauliche Entwicklungsgebiet der Tübinger Südstadt umfasst ca. 65 ha, auf denen vorwiegend Wohnbebauung mit privaten Baugemeinschaften umgesetzt wurde. Die vorherrschende Rechtsform bilden Wohneigentümergeinschaften. Zu Beginn der Entwicklungsmaßnahmen ging die Initiative von einzelnen Gruppen aus. Im Zuge der Entwicklungen haben sich verschiedene Projektentwickler aus der Pionierszene heraus-

gegründet, die inzwischen die hauptsächlich als Initiatoren auftreten. Die Entwicklung konzentriert sich auf Konversationsflächen in Stadtrandlage. Dort wurde zunächst eine sehr individuelle, vielfältige Bebauung hauptsächlich in Form von Nutzungsgemischten Mehrfamilienhäusern umgesetzt, mittlerweile enthalten die Baubauungspläne strengere Rahmensetzungen. In erster Linie wurden die Projekte in Neubauten realisiert, Bestandsbauten wurden in das städtebauliche Konzept integriert.

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

Die Ziele wurden im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes für die Südstadt formuliert.

9. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

/

Wiesbaden

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Das Wohnungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden setzt sich für neue Wohnformen in Wiesbaden ein und fördert die Bildung von Wohninitiativen und Wohnprojekten. Es hat einen Runden Tisch für Wohninitiativen mitgegründet und unterstützt die Aktivitäten mit personellem Einsatz und finanzieller Unterstützung im Rahmen der Wohnbauförderung. Der Runde Tisch tagt etwa vierteljährlich. Mitglieder sind außerdem mehrere Wohnprojektinitiativen, Architekten und Planer sowie Finanzpartner. Die Teilnahme steht auch Gästen offen.

2. Ziele der Förderung

Der bestehende Wohnungsmarkt bietet für die wachsende Nachfrage nach neuen Formen des gemeinschaftlichen Wohnens kein Angebot. Mit dem Runden Tisch sollen dafür Impulse gegeben und die Rahmenbedingungen für Wohnprojekte in Wiesbaden verbessert werden.

3. Beratungsaktivitäten

Die Landeshauptstadt Wiesbaden bietet ihren Bürgerinnen und Bürgern im Bereich barrierefreies Planen, Bauen und Wohnen ein vielfältiges Beratungsangebot an:

- Beratungsstellen für selbständiges Leben im Alter
- Koordinationsstelle Behindertenarbeit Eingliederungshilfe,
- Beratung des Wohnungsamtes zu Bauliche Wohnungsanpassung an die Bedürfnisse behinderter Menschen,
- Beratung der Bauaufsicht hinsichtlich der gesetzlichen Grundlagen,

In Bezug auf gemeinschaftliche Wohnprojekte gibt es eine Kontaktstelle Gemeinschaftliches Wohnen, die vom „Runden Tisch für Wohninitiativen Wiesbaden“ betreut wird. Der 1999 gegründete Runde Tisch ist ein Forum

- der Begegnung aller an der Entwicklung von Wohnprojekten interessierten Personen,
- des Austauschs über die Vorhaben und den Stand der bestehenden Initiativen und Projekten,
- der Kommunikation über Interessen, Erfahrungen und Erfordernisse.

Neben den regelmäßigen, etwa vierteljährlichen Treffen hat der Runde Tisch bislang zwei Fachtagungen zum Thema Neue Wohnformen in Wiesbaden in Kooperation mit dem Wohnungsamt durchgeführt. Die nächste Veranstaltung findet am 27. November 2007 statt. Dort haben Wohninitiativen die Möglichkeit sich vorzustellen, Einzelinteressenten können über Ihre Wohnwünsche sprechen und Kontakte knüpfen, zu wechselnden Schwerpunktthemen gibt es vertiefende Informationen oder Diskussionen.

4. Beratungsthemen

Die Beratungsstelle für selbständiges Leben im Alter bietet Informationen, Beratung und Hilfe bei

- der Organisation von häuslicher Pflege und Hilfen im Haushalt,
- stationären, ambulanten oder häuslichen Reha-Maßnahmen,
- der Beantragung und Umsetzung von Leistungen der Pflege- und Krankenkassen,
- Formalitäten und der Beantragung finanzieller Hilfen,
- der Einrichtung von bedürfnisgerechtem Wohnraum, zum Beispiel durch Anpassung der jetzigen
- Wohnung oder durch Umzug in eine geeignete Wohnung,
- der Suche nach einem Kurzzeit oder Tagespflegeplatz,
- einem Umzug in ein Pflegeheim.

Leistungsspektrum der Kontaktstelle Gemeinschaftliches Wohnen

- Niedrigschwellige Anlaufstelle / Erstinformation für Interessierte;
- Erfahrungsaustausch, Kontakte zu Interessierten, gegenseitige Unterstützung, Synergien durch Abstimmung und gemeinsame Aktivitäten (Öffentlichkeits- / Lobbyarbeit) für Projekte und Initiativen;
- Schneller Zugang zu Informationen und Erfahrungen zum Thema, Nutzung und Förderung bürgerschaftlichen Engagements für soziale Stadtentwicklung (konzeptionell und projektorientiert) für Verwaltung und politische Gremien;
- Möglichkeiten zur Imagepflege und Qualitätsentwicklung in einem zukunftsfähigen Marktsegment, realistische Marktinformation für die Wohnungswirtschaft;
- zielgruppenspezifische Kundenkontakte (z.B. ökologisches/barrierefreies Bauen, partizipative Planung, Beratung zu Projektentwicklung, Rechtsformen und Finanzierung) für Anbieter von Produkten und Dienstleistungen;
- Möglichkeit zur Vernetzung und Kooperation auf lokaler Ebene, Förderung gemeinnütziger Ziele für Verbände, Organisationen, Institutionen, Stiftungen.

5. Organisationsstruktur der Beratung

Die telefonische Beratung wird durch die Kontaktstelle Gemeinschaftliches Wohnen beim Runden Tisch angeboten. Sie ist donnerstags von 15.00 bis 17.00 Uhr und nach Absprache erreichbar.

Die Mitglieder des Runden Tisches haben sich gegen eine Institutionalisierung ausgesprochen, um eine möglichst breite (auch spontane) Mitwirkung zu unterstützen und Hierarchien zu vermeiden.

Die Kontaktstelle wird über den Runden Tisch mit Mitteln der Landeshauptstadt Wiesbaden sowie der Wohnungswirtschaft unterstützt. Geschäftsführung und Budgetverwaltung erfolgen treuhänderisch durch einen Träger.

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

Der Runde Tisch für Wohninitiativen Wiesbaden ist ein informelles Kooperations- und Kommunikationsmodell, an dem aktive Mitglieder, Interessierte, Kooperationspartner aus verschiedenen Akteursgruppen (Projekte, Wohnungswirtschaft, Stadtverwaltung, Anbieter) beteiligt sind.

Da der Runde Tisch keine eigene Rechtsform besitzt, wird um Management und zur Qualitätssicherung der notwendigen professionellen Unterstützung die Kooperation mit einem bestehenden Träger angestrebt. Als Partner steht dafür bis auf weiteres die Plan-WerkStadt - Institut für Stadtentwicklung und Projektberatung zur Verfügung, die den Runden Tisch von Anfang an begleitet hat, und über die erforderlichen Kompetenzen und Erfahrungen verfügt

7. Bisherige Erfahrungen

/

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

/

9. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

/

Wuppertal

1. Förderaktivitäten für generationenübergreifende Wohnprojekte

Es gibt keine gezielte Förderung von generationenübergreifenden oder gemeinschaftlichen Wohnprojekten.

Das Informations- und Beratungszentrum Bauen bietet folgende Beratungsdienstleistungen:

- Auskünfte zur Bebaubarkeit von Grundstücken;
- Auskünfte zur Wohnungsbauförderung;
- Annahme von Anträgen zur Errichtung von Gebäuden u.a. baulichen Anlagen;
- Annahme von Anträgen für Abbruch, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden

2. Ziele der Förderung

/

3. Beratungsaktivitäten

/

4. Beratungsthemen

/

5. Organisationsstruktur der Beratung

/

6. Kooperationspartner, Überschneidungen, Konkurrenz

/

7. Bisherige Erfahrungen

/

8. Mengenziele, Evaluation, Qualitätskontrolle

/

9. Verbesserungsmöglichkeiten, geplante Aktivitäten

/

IV) Gesprächsleitfaden für die Experteninterviews zu den Fallstudien

Fördert Ihre Gemeinde gemeinschaftliches Wohnen, z.B. in Form von Baugemeinschaften, Genossenschaftsneugründungen oder Generationenübergreifendem Wohnen?

Welche Überlegungen spielen für die Förderung dieser Projekte eine Rolle? Welche stadtpolitischen Ziele werden damit verfolgt (i.E. stadtentwicklungspolitische, sozialpolitische oder fiskalische Sichtweise auf das Thema)?

In welcher Form fördert die Kommune Baugruppen?

Datenbank für Liegenschaften

wenn ja, für welche? Nur Kommunale oder auch private?

Zwischenerwerb von Grundstücken für die Nutzung durch Baugruppen

Vergünstigte Abgabe kommunaler Grundstücke

wenn ja: wie sind die Vergabeverfahren? zu welchen Konditionen werden die Grundstücke abgegeben: Verkehrswert (vor/nach Projektentwicklung), Abschläge vom Marktwert...

Erbbaurecht für Baugemeinschaften

Direkte, projektbezogene Management- / Architektenleistungen

Zuschüsse oder zinsverbilligte Darlehen,

Bürgschaften,

Vernetzung von Interessierten zu Baugruppen

wenn ja: nach welchen Kriterien werden die Gruppen zusammengesetzt?

Konfliktmanagement

...*wenn ja*: für welche Art von Konflikten?

sonstige:

Gibt es Informationsangebote (Internetauftritt, Broschüren, Flyer, Handbücher etc.)?

wenn ja: um Zusendung bitten

Gibt es in Ihrer Stadt eine Beratungseinrichtung für Baugemeinschaften oder Generationenübergreifendes Wohnen?

Wenn nein: Ist geplant, eine Beratungsstelle einzurichten

(wenn ja: weiter mit 8 ff i.B.a. die Planung,

wenn nein: Ende des Interviews)

Wenn ja: Seit wann gibt es diese Einrichtung?

Wer ist Träger der Einrichtung?

Mit welcher rechtlichen Begründung geschieht die kommunale Unterstützung von Baugemeinschaften,

Wie ist die Beratungsstelle personell ausgestattet? Wie viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind dort beschäftigt? Welche Qualifikation haben sie, welche beruflichen Erfah-

rungen?

Wie wird die Beratungsstelle finanziert? Wie hoch ist das jährliche Budget? Wie hoch ist die finanzielle Beteiligung der Stadt? Über wie viele Jahre läuft die finanzielle Beteiligung? *(sofern möglich, bitte Vertragsgrundlagen zusenden lassen)*

Welche Bevölkerungsgruppen sollen mit dem Beratungsangebot angesprochen werden? *(Zielgruppen)*

Was ist das Ziel/ der Schwerpunkt der Beratungstätigkeit?

Was sind die wichtigsten Beratungsthemen

Gruppengründung,
 Gruppenorganisation,
 Rechtsformen,
 Mitgliederfindung,
 Krisenmanagement;
 Eigenkapital und Finanzierung;
 Grundstückssuche und -beschaffung,
 Kaufpreisgestaltung,
 Dauer von Optionsverträgen;
 Bauplanung und Bauprozess,
 bauliche Selbsthilfe;
 Sonstiges:.....

Gibt es Kooperationspartner, mit denen die Beratungsstelle zusammenarbeitet (z.B. Architekten, soziale Einrichtungen oder Banken, die Erfahrungen mit der Finanzierung von Wohnprojekten haben)?

Wie wird das Beratungsangebot Ihrer Einschätzung nach angenommen? Wie oft finden pro Woche Beratungen statt? Zu welchen Tageszeiten und Wochentagen ist der Beratungsbedarf am größten/geringsten?

Wer nutzt das Angebot? Welche Art von Gruppen (Größe, Zusammensetzung (Einkommen, Bildungsgrad etc.), besondere Interessen wie Generationenübergreifendes Wohnen etc.) wird beraten?

Von wem geht in der Regel die Initiative für Wohnprojekte aus?

Künftige Nutzer
 Architekten
 Haus- und Grundeigentümer
 Baufinanzierer
 Kommune

Kennzahlen der entstehenden und bereits existierenden Wohnprojekte:

Zahl der Bewohner bzw. Wohneinheiten,
 Lage im Stadtgebiet (Innenstadt/Stadtrand),

Wohnformen (Mehrfamilienhaus, Reihenhaushaus etc.),
Bestandsentwicklung/Neubau,
Rechtsform (Genossenschaft, GbR, Ankoppeln an bestehende Strukturen etc.)?

Welche Erfahrungen hat die Kommune mit der Beratungsstelle seit ihrer Gründung gemacht? Muss das Thema Gemeinschaftliches Bauen aktiv „vermarktet“ werden oder kommen Interessierte von sich aus?

Gibt es im Beratungsangebot Überschneidungen, d.h. sowohl Synergien als auch Konflikte mit anderen Akteuren (Private Angebote von Architekten, aber auch andere öffentliche Einrichtungen)? Wie wurde auf diese Überschneidungen reagiert?

Gibt es Mengenziele bzw. eine Erfolgskontrolle (z.B. Anzahl der pro Jahr errichteten Einheiten)? Wie viele Projekte pro Jahr werden in der Stadt bzw. durch die Beratungsstelle initiiert?

Gibt es Dinge, die Sie anders machen würden, wenn Sie die Beratungsstelle noch einmal einrichten müssten? Welche Änderungs-, Verbesserungsmöglichkeiten gibt es aus Ihrer Sicht? Auf welche Aspekte sollte man Ihrer Erfahrung nach bei der geplanten Einrichtung einer Beratungsstelle in Berlin besonders achten?

V) Definitionsbeispiele „Generationenübergreifendes Wohnen“

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin

„Beim so genannten Mehrgenerationenwohnen handelt es sich um ein flexibles, den sich ändernden Wohnbedürfnissen entsprechendes Angebot, das ein Zusammenleben mehrerer Generationen in unterschiedlicher Weise ermöglicht.“

Quelle: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/demografischer_wandel/de/beispiele/wohnprojekte.shtml

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend

„Neben den Wohn- und Hausgemeinschaften, die von den Betroffenen selbst organisiert werden, wird auch bei den Projekten des „Mehrgenerationenwohnens“ und „Integrierten Wohnens“ das Ziel des gemeinschaftlichen Zusammenlebens verfolgt. Im Unterschied zu den selbst organisierten Wohn- und Hausgemeinschaften geht es bei dem so genannten „Integrierten Wohnen“ und beim Mehrgenerationenwohnen häufig um größere Wohnprojekte und für Gebäude oder auch Siedlungen, in denen Bauträger oder auch junge Familien die Initiative ergreifen.“

Quelle: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend: Wohnen im Alter, Strukturen und Herausforderungen für kommunales Handeln, S. 27.

Schaderstiftung in einer Beschreibung des Vereins „Offensives Altern“

„Wohnen im Generationenverbund als Ausgangspunkt von Selbsthilfearbeit strebt der Verein "Offensives Altern" in Berlin an.

Das Wohnen im Generationenverbund ist der Ausgangspunkt von Selbsthilfearbeit, um gegenseitige Unterstützung und Beratung bei gesundheitlichen, wirtschaftlichen und sozialen Problemen zu ermöglichen. Mit der gegenseitigen Unterstützung soll dazu beigetragen werden, menschenwürdig und lebensbejahend älter zu werden. Ziel ist, dass die Alten den Jungen (z.B. bei der Kinderbetreuung) und die Jungen den Alten (z.B. in Krankheitsfällen) helfen - ein Haus für ein Miteinander der Generationen.“

Quelle: http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/526.php

Bundesforum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter

„In Hausgemeinschaften für junge und alte Menschen wird ein generationsübergreifendes Zusammenleben möglich. Räumlich kann eine Hausgemeinschaft zum Beispiel aus einer Wohn-Einheit mit mehreren angegliederten Appartements bestehen oder auch aus einer größeren Wohn-Anlage mit mehreren Häusern bei entsprechender Raumaufteilung.

Eine überschaubar kleine Gruppe wohnt in einer Wohn-Einheit ähnlich einer großen Familie zusammen. Jeder Bewohner oder jedes Paar / jede Familie verfügt über ein Appartement mit Wohn- und Schlafzimmer oder weiteren Räumen sowie Diele, Duschbad und WC.“

Quelle: http://www.alter-nativ.de/defin_hausgem/defin_hausgem.html

Wikipedia

„...eine generationenübergreifende Haus- oder Wohngemeinschaft, die als Ort für das freiwillige Zusammenleben mehrerer unabhängiger und verschieden alter Personen in einer sehr großen Wohnung oder einem Haus als langfristig angelegte Lebensform gewählt wurde. Es handelt sich dabei in der Regel um mindestens zwei separate Wohneinheiten. Allgemeine Räume wie Bad, Sauna, Gemeinschaftsküche, Hobbyräume, Atelier, Gästezimmer, evtl. Wohnzimmer und Gartenflächen werden dabei nach vereinbarten Regeln gemeinsam genutzt. Der Begriff wird nicht einheitlich verwendet. Es kann sich dabei um eine reine Wohn- oder Zweckgemeinschaft handeln bis hin zu einer Form des Zusammenlebens von gemeinsam wirtschaftenden nicht verwandten Personen, um so den einzelnen und gemeinsamen Lebensunterhalt zu sichern.“

Quelle: <http://de.wikipedia.org/wiki/Mehr-Generationen-Haus>

Gemeinschaftsprojekt „Neue Wohnformen“

„Viele ältere Menschen wünschen sich in der Nähe ihrer Kinder und Enkelkinder bzw. in der Nähe junger Menschen zu leben, nicht jedoch in der gleichen Wohnung ("innere Nähe bei äußerer Distanz").

Beim sogenannten Mehrgenerationenwohnen handelt es sich um ein flexibles, den sich ändernden Wohnbedürfnissen entsprechendes Wohnungsangebot, das ein Zusammenleben mehrerer Generationen in unterschiedlicher Weise ermöglicht.“

Quelle: „Neue Wohnformen“ - Gemeinschaftsprojekt von: Landratsamt Enzkreis, Evangelischer Diakonissenverein Siloah e.V. Pforzheim, NetWerk Internet Intranet Services GmbH ,Atelier Türke, BauWohnberatung Bed & Roses
<http://www.neue-wohnformen.de/Begriffserlaeuterungen.24.0.html>

Bienert, Sven: Bewertung von Spezialimmobilien: Risiken – Benchmarks und Methoden, Wiesbaden, 2005. S.778.

„Sind betreute Wohnungen oder Altenwohnungen nicht als eigenständige Anlage konzipiert, sondern in größere Wohnanlagen eingestreut, spricht man von mehrgenerationenübergreifendem Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen.“

VI) Liste der Ansprechpartner in den Städten

Aachen

Fachbereich Wohnen
Kontaktstelle Neue Wohnformen
Hildegard Barner
Römerstr. 10,
52064 Aachen
Neue.Wohnformen@mail.aachen.de
Telefon:(0241) 432 6467

Bonn

Amt 50-4
Dezernat V/ Soziales
Amt für Soziales und Wohnen
Heinz-Günter Benden
Abteilungsleiter
Tel. (02 28) 77 29 31
E-mail: heinz-guenter.benden@bonn.de

Augsburg

Kontaktstelle neuer Wohnungsbau
Wohnungs- und Stiftungsamt
Wohnraumangelegenheiten
Herr Heigl
Schießgrabenstr. 4
86150 Augsburg
Tel.:0821 / 324 - 4262
wohnen@augzburg.de

Bremen

Senator für Bau, Umwelt, Verkehr und
Europa
Dienstgebäude Contrescarpe 72
28195 Bremen
Stadt-Wohnprogramme
Regina Schröder
Tel. : 0421-361-40 45
regina.schroeder@bau.bremen.de

Initiative Gemeinschaftlich Wohnen in
Augsburg
Detlev Ihlenfeldt
Tel.: 0821/22 939 456
E-Mail: kdi@arcor.de

Dortmund

Frau Beißner,
Amt für Wohnungswesen
Südwall 2
44137 Dortmund
Tel. 0231/5022641

Bielefeld

Herr Metzger:
Wohnngsbauförderung
Tel: 0521/512734

Dresden

Clemens Deilmann,
Leibniz-Institut für ökologische
Raumentwicklung,
Leiter der Abteilung Wohnungswesen
und Bauökologie
Weberplatz 1,
01217 Dresden
Telefon (0351) 4679-251,
e-mail C.Deilmann@ioer.de

Bochum

Amt für Bauverwaltung und
Wohnungswesen
Wohnraumförderung
Herr Krüger
Rathaus-Center
Hans-Böckler-Str. 19
Tel. 0234 910 – 37 43

Düsseldorf

Wohnungsamt
Wohnberatung
Frau Duscher
Tel.: 0211/89 96 343

45875 Gelsenkirchen
Tel. 0209 169 43 55
E-Mail:
wohnungswesen@gelsenkirchen.de

Duisburg

Amt für Soziales und Wohnen
Wohnberatung für ältere und
pflegebedürftige Menschen
Frau Benner
Schwanenstraße 5-7
47051 Duisburg
Tel. 0203 – 283 23 82
g.benner@stadt-duisburg.de

Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und
Umwelt
Agentur für Baugemeinschaften
Wexstraße 7
040 / 428 40 2333
baugemeinschaften@bsu.hamburg.de

Essen

Stadt Essen
Geschäftsbereichsvorstand 6 B, Planen
Amt für Stadterneuerung und Bodenma-
nagement / Wohnungsbaufinanzierung
Frau Gabriele Meisner
Theaterpassage
Rathenastr. 2
45121 Essen
Tel. 0201 88 68 410

Hannover

Frau Andrea Beerli
Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover
Braunstr. 28
30169 Hannover
Tel: 0511/7000934
buengerbuero-stadtentwicklung@t-online.de

Frankfurt/Main

Werner Pohl
Amt für Wohnungswesen
Adickesallee 67-69
60322 Frankfurt am Main
Tel 069/ 212 34709
werner.pohl@stadt-frankfurt.de

Karlsruhe

Kontaktstelle für Bau-/Wohngruppen
und Mehrgenerationenwohnen
Stadtplanungsamt Karlsruhe

Tel. 133 - 6101 oder - 6131
E-Mail: stpla@karlsruhe.de

Gelsenkirchen

Herr Randolf Bernhardt
Teamleiter Wohnungsbauförderung
Bauen und Wohnen
Referat 61 – Stadtplanung
Rottmannsievepe 5

Köln

Frau Bienenach
Amt für Wohnungswesen
Informationsstelle für Kölner Wohnpro-
jekte und barrierefreies Wohnen
Ottmar-Pohl-Platz 1
51103 Köln
Tel.: 0221-24260
Karen.bienasch@stadt-koeln.de

Mannheim

Frau Schürmeier
 Fachbereich Wohnen und
 Stadterneuerung
 Kontaktstelle Baugemeinschaften
 E2,15, 68159 Mannheim
 Tel.: 0621/293-7852
 E-Mail:
inge.schuermeier@mannheim.de

Tel. 0911/231-2210
 Tel. 0911/231-2589

Marienstr. 6
 90402 Nürnberg

Gerda Zeuss
 Wohnberatung im Ökozentrum
 Der Hof - Wohnprojekte Alt und Jung
 e.V. Nürnberg
 Hessestraße 4
 90443 Nürnberg
 Tel. 0911-28 82 20
oekozentrum.nuernberg@t-online.de
www.der-hof-ev.de

Mönchengladbach

Amt für Wohnungswesen
 Herr Dieter Fischer
 Aachenerstr. 2
 41061 Mönchengladbach
 Tel. 021 61 25 – 34 27
 E-mail:
Dieter.Fischer@moenchengladbach.de

Stuttgart

Herr Krieger
 Amt für Stadtplanung und
 Stadterneuerung,
 Tel. 216-6291 oder -2707
nils.krieger@stuttgart.de

München

Natalie Schaller
 Forum für Baugemeinschaften
 Telefon: 089/ 202389-97
info@forum-baugemeinschaften.de

Tübingen

Herr Cord Soehlke
 Universitätsstadt Tübingen
 Stadtanierungsamt
 Lorettoplatz 30
 D-72072 Tübingen
 Tel.: 07071/9351-11
cord.soehlke@tuebingen.de

Münster

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
 und Verkehrsentwicklung
 Räumliche Stadtentwicklung
 Handlungsprogramm Wohnen
 Klaus Uplawski
 Stadthaus 3
 Albersloher Weg 33
 48155 Münster
 Tel. 02 51/ 4 92-61 15
uplawski@stadt-muenster.de

Wiesbaden

Wohnungsamt Wiesbaden
 Frau Ackermann,
 Kurt-Schumacher-Ring 2 - 4
 65195 Wiesbaden
 Tel. 0611 / 31-2628
 Tel.: 0611-312706
wohnbauforderung@wiesbaden.de

Nürnberg

Amt für Wohnen und Stadterneuerung
 Herr Hans-Joachim Schlößl
 Abtl. Frau Walter

Frau Rettenbach
 Kontaktstelle Gemeinschaftliches
 Wohnen
 Michelsberg 28

65183 Wiesbaden
Fon 0611 / 166 77 57
Fax 0611 / 166 77 58
kontaktstelle@wohnprojekte-
wiesbaden.de

Wuppertal

Bürgerberatung Bauen
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal
Tel.: (0202) 563-60 60,
bauberatung@stadt.wuppertal.de