



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften



Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften

Ein Projekt des Forschungsprogramms „Allgemeine Ressortforschung“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).



**Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Ansprechpartner

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
Anna Maria Müther
annamaria.muether@bbr.bund.de

Bearbeitung

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu), Berlin
Dipl.-Ing. Ricarda Pätzold
Dipl.-Soz. Antje Seidel-Schulze
Dipl.-Geogr. Gregor Jekel

Bezugsquelle

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: Neues Wohnen

Stand

Oktober 2014

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Gestaltung

Elke Postler, Berlin

Bildnachweis

Titelbild: Ricarda Pätzold
Fotos Innenteil: Ricarda Pätzold

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten.
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Die von den Bearbeitern vertretene Auffassung ist
nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Wohnwünsche sind vielfältig. Sie unterscheiden sich nach den persönlichen Lebensumständen und den individuellen Wohnansprüchen. Dabei spiegeln sich die Vorstellungen und Anforderungen an das Wohnen zum einen in den Räumen selbst wider, zum anderen in der Form der gelebten Nachbarschaft und Gemeinschaft. Viele Menschen wünschen sich einen stärkeren gemeinschaftlichen Zusammenhalt und engere Bindungen an die Nachbarschaft. Gemeinschaftliche Wohnformen bieten dafür zahlreiche Möglichkeiten. Es ist deshalb keineswegs verwunderlich, dass die Anzahl gemeinschaftlicher Wohnprojekte ständig zunimmt. Es gibt auch immer mehr Beratungs- und Unterstützungsangebote – z.B. von Kommunen, Verbände und Stiftungen.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte können in unterschiedlichen Rechtsformen umgesetzt werden. Zahlreiche Projekte wählen für ihr Vorhaben die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft (eG) oder sie suchen die Kooperation mit bestehenden Wohnungsgenossenschaften. Dabei ist die Rechtsform der Genossenschaft mit ihren Prinzipien „Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Solidarität“ besonders gut für die Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte geeignet.

Ich freue mich, dass mit dieser Veröffentlichung aktuelle, differenzierte Informationen zum gemeinschaftlichen Wohnen in der Rechtsform der Genossenschaft vorliegen. Die Erfolgsfaktoren, aber auch etwaige Hemmnisse werden in der Studie anschaulich dargestellt und aufbereitet. Gleichzeitig zeigen die kommunalen Rahmenbedingungen und Unterstützungsstrukturen, dass der Beitrag gemeinschaftlicher Wohnprojekte in der Stadtentwicklung erkannt und geschätzt wird.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen neue Anregungen und eine interessante Lektüre.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'H. Herrmann'.

Direktor und Professor Harald Herrmann, BBSR

Inhalt

Kurzfassung	9
Summary	13
1 Gesellschaft, Gemeinschaft, Genossenschaft – eine Einführung	17
1.1 Aufgaben und Ziele der Untersuchung	20
1.2 Arbeitsschritte und Methoden	21
Kommunalbefragung	22
Postkartenbefragung (Kurzbefragung von Wohnungsgenossenschaften)	22
Befragung von Wohnprojekten	23
Fallstudien	24
2 Gemeinschaftliches Wohnen in Genossenschaften	31
2.1 Charakteristika gemeinschaftlicher Wohnformen in Genossenschaften	32
Verbreitung und Organisationsform gemeinschaftlicher Wohnformen	32
Gründungszeitraum der Wohnprojekte	33
Regionale Verteilung gemeinschaftlicher Wohnprojekte	34
Zielgruppen	34
Bauliche Merkmale	35
2.2 Rechtsform der Genossenschaft als Rahmen von Wohnprojekten	36
Gründung von Projektgenossenschaften	37
Hemmnisse bei der Gründung und Umsetzung	37
Initiatoren des Wohnprojektes und Dauer der Gründungsphase	38
2.3 Finanzierung von Wohnprojekten	39
Pflichtanteile	39
Zusätzliche Anteile	40
Investierende Mitglieder nach § 8 Genossenschaftsgesetz	40
Weitere Finanzierungsquellen	41
Öffentliche Fördermittel	42
Nutzungsentgelte	44
2.4 Wohnalltag in der Gemeinschaft	44
Gemeinschaftseinrichtungen	44
Mitbestimmung und Selbstverwaltung	46
Eigen-, Unterstützungsleistungen und gemeinsame Aktivitäten	49
Stabilität und Nachhaltigkeit der Wohnform	50
„Eine gute Entscheidung“	52

3	Rolle der Kommunen bei der Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte	53
3.1	Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnformen für kommunale Handlungsfelder	53
3.2	Anlässe für Beschäftigung mit gemeinschaftlichem Wohnen	55
	Hemmnisse für gemeinschaftliche Wohnprojekte	55
3.3	Formen der (kommunalen) Unterstützung	57
3.4	Weitere Kooperationspartner für gemeinschaftliche Wohnprojekte	60
4	Handlungsempfehlungen zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen	61
4.1	Kommunen	61
4.2	Länder und Bund	63
4.3	Genossenschaften, Genossenschaftsverbände und Wohnprojekte	64
	Literaturverzeichnis	66
	Anhang	69
	Fragebögen	70

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Untersuchungsdesign	22
Abbildung 2: Verteilung verschiedener Organisationsformen in der Befragungsstichprobe	24
Abbildung 3: Cluster besonderer Wohnformen	31
Abbildung 4: Anteil der Städte, die neben anderen auch genossenschaftliche Wohnprojekte haben	32
Abbildung 5: Gründungsintensität von Wohnprojekten vor und nach 2006	32
Abbildung 6: Anzahl von Genossenschaften mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten nach Bundesländern	33
Abbildung 7: Zielgruppen von Wohnprojekten	34
Abbildung 8: Gebäudetyp des Wohnprojektes	34
Abbildung 9: Bauliche Besonderheiten von Wohnprojekten	35
Abbildung 10: Gründe für die Wahl der Rechtsform der Genossenschaft	36
Abbildung 11: Aufnahme investierender Mitglieder durch genossenschaftliche Wohnprojekte	40
Abbildung 12: Bewertung der Suche nach einem Finanzinstitut	41
Abbildung 13: Finanzinstitute, die Partner bei der Umsetzung des Wohnprojektes waren	42
Abbildung 14: Von genossenschaftlichen Wohnprojekten genutzte Förderprogramme	43
Abbildung 15: Belegungsbindungen in Wohnprojekten	44
Abbildung 16: Gemeinschaftseinrichtungen in genossenschaftlichen Wohnprojekten	45
Abbildung 17: Mitspracherechte der Wohnprojekte gegenüber der Bestandsgenossenschaft	47
Abbildung 18: Formen der Entscheidungsfindung in genossenschaftlichen Wohnprojekten	47
Abbildung 19: Eigenleistungen von Bewohnerinnen und Bewohnern des Wohnprojektes	48
Abbildung 20: Veränderung der gemeinschaftlichen Aktivitäten	49
Abbildung 21: Veränderung der Bewohnerstruktur in den Wohnprojekten nach Projektalter	50
Abbildung 22: Bewertung von Aussagen zum Alltag in genossenschaftlich organisierten Wohnprojekten	51
Abbildung 23: Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnformen für einzelne Handlungsfelder	53
Abbildung 24: Kontexte des Themas „Gemeinschaftliche Wohnformen“ in den Städten	54
Abbildung 25: Hemmnisse bei der Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte aus Sicht der Verwaltungen	56
Abbildung 26: Hemmnisse bei der Umsetzung genossenschaftlicher Wohnprojekte aus Sicht der Verwaltungen	56
Abbildung 27: Kommunale Unterstützungsangebote in Städten mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten	57
Abbildung 28: Kommunale Beratungsstellen für gemeinschaftliche Wohnprojekte	58
Abbildung 29: Reicht die Unterstützung durch die Kommune aus?	58
Abbildung 30: Kooperationspartner der Kommunen	59
Abbildung 31: Weitere Unterstützung der Wohnprojekte	60

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Grundgesamtheit der Wohnprojekte – Verteilung nach Recherchequellen	23
Tabelle 2: An der Beantwortung des Fragebogens beteiligte Akteure – existierende Projekte	23
Tabelle 3: Fallstudienprojekte in der Rechtsform der Genossenschaft	25
Tabelle 4: Probleme bei der Projektentwicklung oder bei der Gründung eines Wohnprojektes	38
Tabelle 5: Initiatoren des Wohnprojektes	39
Tabelle 6: Zusätzliche Geschäftsanteile	40

Kurzfassung

Die Zahl gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist in den vergangenen Jahren gestiegen – sowohl insgesamt als auch in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft (eG). Ihre regionale Verteilung weist einzelne Schwerpunkte, aber auch „weiße Flecken“ auf der Landkarte aus. In den Bundesländern Hamburg, Berlin, Schleswig-Holstein und Hessen sind Genossenschaften – bezogen auf die Einwohnerzahlen – stark verbreitet. Viele genossenschaftliche Wohnprojekte gibt es auch in Bayern, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen. Bezogen auf die Einwohnerzahlen haben sie aber eine geringere Bedeutung als in den vier erstgenannten Bundesländern.

Viele Indizien sprechen dafür, dass gemeinschaftliches Wohnen perspektivisch eine weiter wachsende Bedeutung erfährt. Insbesondere wird gemeinschaftliches Wohnen als Antwort auf gesellschaftliche Entwicklungen und Trends wie den demografischen Wandel, die Ausdifferenzierung von Lebensstilen und den Wunsch nach Einbettung in eine nachbarschaftliche Gemeinschaft gesehen. Gleichwohl ist nicht zu erwarten, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte insgesamt und in der Rechtsform der eG zu einem Massenphänomen werden (vgl. BBSR 2012a; Fedowitz/Szypulski/Kiehle 2012; GdW 2013).

Das Projekt hatte in Fortführung des Vorgängerprojektes, das den Fokus auf Mehrgenerationenwohnen in Genossenschaften gerichtet hatte (vgl. BBSR 2012a), zum Ziel, eine Bestandsaufnahme von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Genossenschaften insgesamt und von deren Unterstützungsstrukturen in Kommunen zu liefern. Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind Wohnformen, bei denen mehrere Haushalte an einem Wohnstandort jeweils in separaten Wohnungen leben, sich aber für das gemeinschaftliche Leben, eine gegenseitige Unterstützung oder die Verfolgung eines gemeinsamen Lebensgrundsatzes entschieden haben. Die Projekte oder Wohngruppen werden in wesentlichen Bereichen durch die Bewohnerinnen und Bewohner selbst organisiert.

Die folgende Zusammenfassung orientiert sich an den in Kapitel 1 formulierten Forschungsfragen und nimmt an geeigneter Stelle Bezug zum Vorgängerprojekt.

- a) *Was sind die bestimmenden Merkmale, nach denen Wohnprojekte – in der Rechtsform der Genossenschaft – typologisiert werden können?*

Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden in unterschiedlichsten Konstellationen umgesetzt. Sie unterscheiden sich unter anderem nach Rechtsform, Entstehungsmodus, Größe der Wohngruppe, Bewohnerstruktur, Alter der Bewohnerinnen und Bewohner und der Projekte, baulicher Gestaltung sowie nach Umfang und Art der Regelungen des Gemeinschaftslebens. Der individuelle Charakter der einzelnen Projekte wird durch eine spezifische Mischung dieser Merkmale bestimmt. Wie groß der Einfluss der Rechtsform auf den Charakter des Projektes ist, kann nicht abschließend beantwortet werden. Der Fokus der Untersuchung lag nämlich auf der Rechtsform der Genossenschaft, und ein empirisch belastbarer Vergleich mit anderen Projekten war nicht intendiert. Die Bandbreite der vorgefundenen Ausformungen von Projekten weist aber darauf hin, dass der Rechtsform letztlich eine dienende Funktion zukommt. Die Rechtsform der Genossenschaft (vgl. Punkt c) schafft grundsätzlich geeignete Voraussetzungen, um gemeinschaftlichen Wohnansprüchen im Wohnprojekt zu genügen. Ausgestaltung und Art der Gemeinschaft hängen aber von den jeweiligen Ansprüchen der Initiatoren und der Bewohnerschaft ab – und nicht primär von der Rechtsform. Allerdings – dies zeigen vor allem die Motive der Initiatoren von neu gegründeten Projektgenossenschaften – gibt es Hinweise darauf, dass gerade die Rechtsform der eG Rahmen und Struktur bietet, um den Ansprüchen an gemeinschaftliches Wohnen zu genügen.

Eine zentrale Rolle kommt dem Entstehungsmodus der Projekte zu: Eine Reihe von signifikanten Unterschieden zwischen den Projekten macht sich daran fest, ob eine Bewohnergruppe eine Genossenschaft gründete (Projektgenossenschaft) oder ob eine Bestandgenossenschaft ein Wohnprojekt initiierte. Projektgenossenschaften haben oft wesentlich dezidiertere Erwartungen an das gemeinschaftliche Wohnen als Bestandgenossenschaften. Die Vorstellungen werden direkt in der Gruppe über Gremien, Beschlüsse und Arbeitsgruppen umgesetzt. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind meist bereit, sich überdurchschnittlich für das Projekt zu engagieren. Geht die Initiative zur Gründung eines Wohnprojektes dagegen vom Vorstand einer Bestandgenossenschaft aus, wird den Bewohnerinnen und Bewohnern gemeinschaftliches Wohnen in einem konkreten Projekt geboten. Der ideelle und organisatorische Aufwand für den Einzelnen und die Gruppe kann sich dadurch verringern, weil manche Aufgaben von der Genossenschaft übernommen werden. Dennoch bedarf es beidseitiger Bemühungen um ein

harmonisches Miteinander von Wohnprojekt und „Stammgenossenschaft“. Inwiefern dieser Unterschied langfristig Bestand haben wird, entscheidet sich an der Bereitschaft bestehender Genossenschaften, Wohnprojekte aufzunehmen (vgl. Punkt d).

Dachgenossenschaften sind dafür prädestiniert, neue Wohnprojekte zu unterstützen. Allerdings sind sie bislang noch nicht sehr weit verbreitet. Einige Wohngruppen gründeten neue Genossenschaften, weil sie keine Möglichkeit sahen, in einer bestehenden Genossenschaft Aufnahme zu finden. In der Wohnprojektebefragung lag der Anteil der in Dachgenossenschaften realisierten Wohnprojekte bei unter 10 Prozent. Es ist aber anhand der Rücklaufdokumentation ersichtlich, dass die Wohnprojekte in Dachgenossenschaften in der Umfrage unterrepräsentiert waren. Das Vorgängerprojekt hatte im Jahr 2012 insgesamt 39 Projekte in Dachgenossenschaften ermittelt, insbesondere in Hamburg, Berlin, Baden-Württemberg und Bayern. Allerdings zeigte sich damals auch, dass Dachgenossenschaften zwar als wichtiges Element für die Realisierung neuer Projekte gesehen wurden. Nicht alle der im Rahmen des Forschungsvorhabens als Dachgenossenschaft erfassten Träger strebten aber eine Erweiterung an (vgl. BBSR 2012a).

Erfolgreiche Projekte stoßen neue Projekte an. Dies ergaben insbesondere die Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern aus Bestandsgenossenschaften und Kommunen, die im Rahmen des Expertenworkshops im Projekt geführt wurden. Es ist absehbar, dass die Zahl derjenigen, die in Eigenregie Wohnprojekte gründen, weiter zunehmen wird – eine „Massenbewegung“ wird aber voraussichtlich dennoch nicht daraus. Bereits in der Vorgängerstudie wurde festgestellt, dass seit 2000 ein verstärktes Gründungsgeschehen zu verzeichnen ist (vgl. ebda.). Angesichts der Zahl von knapp 2.000 bestehenden Wohnungsgenossenschaften in Deutschland sind gemeinschaftliche Wohnprojekte in der Rechtsform der eG dennoch eher ein „Sahnehäubchen“ der Wohnraumversorgung.

b) Welche Motive liegen gemeinschaftlichen Wohnprojekten zugrunde?

Es muss klar nach den Motiven der Bewohnerinnen und Bewohner und – bei den Bestandsgenossenschaften – der Genossenschaftsvorstände unterschieden werden. Von Bewohnerseite fällt die Wahl auf gemeinschaftliches Wohnen meist in Abgrenzung zu klassischem Wohnen bzw. zu den dort verspürten Defiziten. Im Kern geht es um eine selbstbestimmte Nachbarschaft, die eine höhere Kontaktdichte und gemeinschaftliche Aktivitä-

ten ermöglicht. Dazu gehört ebenfalls die Möglichkeit, über das Wohnumfeld mitzubestimmen. Zum Wohnalltag in gemeinschaftlichen Wohnprojekten gehören vielgestaltige Mitspracherechte – aber auch Eigenleistungen, die auf ehrenamtlicher Basis und oft auf Grundlage basisdemokratischer Entscheidungsprozesse durch die Wohngruppen erfüllt werden (müssen). Die entsprechenden Vereinbarungen zu Selbstverwaltung und Zusammenleben sind ganz überwiegend in schriftlicher Form festgehalten, meist als Konzept mit Festlegungen, zu denen sich alle Mitglieder der Wohngruppe verpflichten, auch solche, die später hinzukommen

Die Hauptmotivation für viele Bestandsgenossenschaften, gemeinschaftliche Wohnformen zu initiieren, ist das Ermöglichen selbstbestimmten Wohnens im Alter für ihre Mitglieder. Daneben erfüllen die Projekte aber auch noch andere Funktionen. Vor dem Hintergrund der Herausforderung des demografischen Wandels werden solche Projekte genutzt, um neue Strategien auszuprobieren. Es kann auch darum gehen, neue Zielgruppen anzusprechen oder ein „Leuchtturmprojekt“ zu entwickeln.

Wohnprojekte in der Rechtsform der Genossenschaft werden in der Mehrzahl von Menschen höheren Lebensalters initiiert, wobei oft der Gedanke des Mehrgenerationenwohnens eine große Rolle spielt. In der Mehrzahl der Projekte werden die Zielgruppen offengehalten und lediglich Menschen jeden Alters mit Sinn für Gemeinschaft angesprochen. In etwa einem Drittel der Projekte sind dezidiert Familien beteiligt.

c) Welche Gründe führten zur Umsetzung in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft? Auf welche Schwierigkeiten stießen die Projekte bei der Initiierung?

Die Rechtsform der Genossenschaft wählten nach Ergebnissen des Projektes rund ein Fünftel der gemeinschaftlichen Wohnprojekte in Deutschland. Zentral für die Wahl der Rechtsform ist, dass dort geeignete Voraussetzungen für gemeinsames und selbstverantwortliches Handeln, Selbst- und Mitbestimmung sowie Selbsthilfe erwartet werden. Weiterhin wird an der Unternehmensform geschätzt, dass sie Prinzipien demokratischer Mitbestimmung in den Mittelpunkt stellt. Schließlich sind es auch Aspekte der (wirtschaftlichen) Stabilität und Sicherheit (des Wohnens), die eine wichtige Rolle spielen – und damit die auch von den genossenschaftlichen Verbänden herausgestellten Vorteile genossenschaftlichen Wohnens. Projektgenossenschaften nutzen verstärkt die an die Rechtsform geknüpften Finanzierungsmöglichkei-

ten, darunter solche, die im Rahmen der Novelle des Genossenschaftsgesetzes 2006 gestärkt wurden. So kann für einen Teil der Neugründungen der letzten Jahre angenommen werden, dass die Möglichkeiten, investierende Mitglieder zuzulassen, und weitere Finanzierungsoptionen gezielt genutzt werden sollten.

Als weitere Vorteile der eG gegenüber anderen Rechtsformen – dies ergaben auch die Fallstudien der Vorgängerstudie – werden der im „Vergleich zum Eigentum rechtlich einfache Wechsel der Wohnung (Vergrößerung, Verkleinerung) und der einfache Ein- und Austritt aus der Genossenschaft genannt. Positiv wird hervorgehoben, dass das Verlustrisiko auf die Höhe der Einlage beschränkt ist. Zudem ist die Aufnahme hoher persönlicher Darlehen in der Regel nicht erforderlich.“ (BBSR 2012a) Die Angaben zur Finanzierung der Wohnprojekte zeigen insgesamt, dass es für gemeinschaftliche Wohnformen keine Finanzierung „von der Stange“ gibt. Die Anforderungen an Eigenkapitalausstattung, Fremdfinanzierung, auch an die Suche nach Finanzierungspartnern und Fördermittelgebern sind vielfältig und machen einzelfallbezogene Herangehensweisen notwendig, die in der Regel nur mit hohem zeitlichem Aufwand für die thematische Einarbeitung und/oder durch Beratung und Unterstützung bewältigt werden können.

Hemmnisse für die Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten bestanden vor allem in der Gründungsphase. Die hohe Zeitintensität bei allen Abstimmungsprozessen, die Grundstückssuche sowie eben die Finanzierung sind zentrale Herausforderungen bei der Umsetzung eines Projektes. „Mitglieder müssen bereit sein, ehrenamtlich die Verantwortung in den gesetzlich vorgeschriebenen Organen (Aufsichtsrat, Vorstand) zu übernehmen. Insgesamt ist eine neu gegründete Genossenschaft nur mit hohem Engagement der Beteiligten zu realisieren und aufrecht zu erhalten.“ (BBSR 2012a, vgl. auch Fedrowitz/Szypulski/Kiehle 2012)

Die Umsetzung von Wohnprojekten ist für jedes Mitglied mit einem erheblichen Kapitaleinsatz in Form von genossenschaftlichen Pflicht- und zusätzlichen Geschäftsanteilen verbunden. Die individuelle Verfügbarkeit des erforderlichen Kapitals ist deshalb oft eine Hürde, besonders bei Projekten, in denen eine soziale Mischung erreicht werden soll. Dennoch liegt der Kapitaleinsatz insgesamt niedriger als es für die Bildung von individuellem Wohneigentum in vergleichbarer Wohnqualität erforderlich wäre. Insbesondere für Ältere, die zum Teil ihre Immobilien verkauft haben, ist die Genossenschaft damit eine naheliegende

Wahl. In dezidiert auf Mehrgenerationenwohnen ausgelegten genossenschaftlichen Wohnprojekten zeigt sich oft die Schwierigkeit, Familien zu gewinnen, für welche die Eigentumbildung häufig eine hohe Rationalität besitzt. In einigen Großstädten (ambitionierte Projekte in Berlin, Hamburg, Zürich, Wien) zeigt sich hier bereits ein Umdenken, der den Genossenschaftsgedanken auch für neue Zielgruppen attraktiv macht.

Eine Herausforderung – insbesondere für Neugründungen – stellen die für den laufenden Betrieb einer Genossenschaft notwendigen wohnwirtschaftlichen Fachkenntnisse (z.B. mit Blick auf Mietrecht und Nebenkostenabrechnung), aber auch darüber hinausgehende betriebswirtschaftliche Fachkenntnisse (z.B. Buchführung, Jahresabschluss) dar. Dies auf ehrenamtlicher Basis auszufüllen, führt bei den Mitgliedern der Wohnprojekte oft zur Überforderung (vgl. auch BBSR 2012a; Fedrowitz/Szypulski/Kiehle 2012). Als Lösung werden diese Aufgaben in der Regel an Dienstleister vergeben.

d) Was bewegt bestehende Genossenschaften, gemeinschaftliche Wohnprojekte zu unterstützen oder gegebenenfalls zu integrieren?

Die Potenziale der Aufnahme neuer Wohngruppen in Bestandsgenossenschaften werden kontrovers diskutiert. In der Regel nehmen Bestandsgenossenschaften von außen an sie herantretende Wohnprojektinteressenten eher selten auf. Dies hat verschiedene Gründe: Erstens ist unklar, wer die „neue Gruppe“ ist und ob deren soziale bzw. kulturelle Struktur zur Genossenschaft passt. Zweitens möchten Genossenschaften ihre Mitglieder gleich behandeln, das heißt, ein externes Projekt mit besonderen baulichen, organisatorischen und finanziellen Aufwendungen zu integrieren, erfordert einen gewissen Begründungszwang. Drittens erwarten oder befürchten die Genossenschaften meist einen langfristigen Mehraufwand auf Grund zusätzlicher Organisationsaufgaben und Abstimmungsprozesse. Viertens besteht der Vorbehalt, dass die Wohnprojekte eventuell „Trittbrettfahrer“ sind, die von der wirtschaftlich gesunden Struktur der Bestandsgenossenschaften profitieren wollen, aber sich nicht deren Struktur unterordnen.

Von Seiten der Wohnprojekte werden bisweilen ebenfalls Vorbehalte gegenüber dem Eintritt in eine bestehende Genossenschaft geäußert, etwa die Befürchtung, ihre ideelle Eigenständigkeit aufgeben zu müssen. Sowohl der Generationenwechsel bei den Vorständen von Genossenschaften als auch die zunehmende Verbreitung

von erfolgreichen Projekten werden – so wird insgesamt vermutet – dazu führen, dass die Vorbehalte abgebaut werden. Indem Wohnprojekte von bestehenden Genossenschaften (breitenwirksam) umgesetzt werden, können die Genossenschaften ihre Anpassungsfähigkeit an gesellschaftspolitische Herausforderungen, wie selbstbestimmtes Wohnen im Alter und gegenseitige Unterstützung, verdeutlichen. Das genossenschaftliche Portfolio um gemeinschaftliche Wohnprojekte zu erweitern ist ein Zeichen für die Modernität des Genossenschaftswesens.

e) Welche baulichen Besonderheiten weisen gemeinschaftliche Wohnprojekte auf?

Die Mehrzahl der untersuchten Wohnprojekte wurde im Neubau realisiert. Bestandsgebäude oder die Umnutzung von Nicht-Wohngebäuden spielen seltener eine Rolle, vor allem weil es schwierig zu sein scheint, geeignete Bestandsgebäude zu finden. Mit dem Neubau sind allerdings relativ hohe Baukosten verbunden, die sich in der Höhe der Pflichtanteile bei den Projektgenossenschaften und bei den Nutzungsentgelten in beiden Formen niederschlagen.

Der Anspruch an das besondere Wohnen zeigt sich meist in der Ambition, ein besonderes Haus zu bewohnen. Dies bedeutet nicht in erster Linie „exaltierte“ Architektur – wenngleich es eine solche in einigen Projekten durchaus gibt –, sondern vielmehr hohe bauliche Standards. Vor dem Hintergrund der bedeutenden Zielgruppe älterer Bewohnerinnen und Bewohner wurde die Mehrzahl der Wohnprojekte barrierefrei oder barrierearm umgesetzt. Sehr oft werden auch hohe energetische Anforderungen berücksichtigt, was bei Neubau inzwischen als Standard angesehen werden kann. Zudem setzen die oft bei der Finanzierung eingesetzten KfW-Kredite (z.B. „Energieeffizient bauen und sanieren“) dies voraus. Darüber hinaus kommen oft ökologische Baumaterialien zum Einsatz.

Mit einem differenzierten „Wohnungsschlüssel“ versuchen die Wohnprojekte in der Regel, eine große Bandbreite von Zielgruppen abzudecken. Dies ist in Neubauprojekten meist leichter zu realisieren als im Bestand. Bei der internen Organisation der Gebäude spielen die Gemeinschaftsflächen eine herausragende Rolle. Die große Viel-

falt der Angebote spiegelt wiederum die verwirklichten Ansprüche von Zielgruppen wider. Als Basisausstattung können Gemeinschaftsräume und gemeinschaftlich genutzte Außenanlagen gelten. Diese sind zugleich Voraussetzung, konstitutives Element und Zeichen der Gemeinschaft.

f) Welche Unterstützungsstrukturen für Genossenschaften und gemeinschaftliche Wohnprojekte gibt es? Wie und warum unterstützen Kommunen diese Wohnformen?

Für Stadtverwaltung und Stadtpolitik stellen Anfragen seitens interessierter Bürgerinnen und Bürger sowie Initiativen meist den ersten Impuls dar, sich mit dem Thema der gemeinschaftlichen Wohnformen zu befassen. Ein weiterer Wegbereiter sind erfolgreiche Projekte, die Vorbild- und Anstoßfunktionen übernehmen. Insgesamt ist von einem großen Informationsbedarf der Wohnprojektinteressierten auszugehen. Zudem ist ein erheblicher Bedarf an geeigneten Grundstücken und Bestandsimmobilien erkennbar – passend dazu wurde von Kommunen die Bereitstellung von Grundstücken bei den Formen der Unterstützung am häufigste genannt. In Städten mit einer hohen Wohnprojektiervielfalt spielen auch Informationsbörsen offenbar eine wichtige Rolle.

Die gemeinschaftlichen Wohnformen sind aus Sicht der Kommunen für eine ganze Reihe von Handlungsfeldern von Bedeutung. Insbesondere werden sie als wichtiger Baustein zur Angebotsausweitung auf dem Wohnungsmarkt sowie zur Verwirklichung individueller Wohn- und Lebensvorstellungen gesehen. Hervorgehoben wird außerdem ihr Beitrag zum Wohnen im Alter; nachrangig wird hingegen ihre Rolle bei der Sicherung preiswerten Wohnens bewertet.

Wichtigste Kooperationspartner sind neben der Wohnungswirtschaft vor allem Vereine und Initiativen sowie Architekturbüros. Aus etwa 30 der knapp 200 Mittel- und Großstädte ist bekannt, dass zur Koordinierung der Unterstützungsangebote eine Beratungs- und Koordinierungsstelle eingerichtet wurde, die in den meisten Fällen direkt in der Verwaltung angesiedelt ist. Dadurch hat sich die Ausgangslage für Wohnprojekte verbessert.

Summary

New living – Cohousing schemes in cooperative societies

The number of housing schemes for community-based living (cohousing schemes) has risen in recent years, both overall and for those in the legal form of a cooperative society. Yet, while some regions are already well represented, others still appear as blank spaces on the map. In Germany, the federal states of Hamburg, Berlin, Schleswig-Holstein and Hessen are well supplied with cooperative housing societies, relative to their population size. There are also many cooperative housing schemes in Bavaria, Baden-Württemberg and North Rhine Westphalia. But here their number is less significant in relation to population size

There are many indications that community-based living will become increasingly important in future. In particular, it is seen as a response to social developments, such as demographic changes, the variation in lifestyles and the desire to live in neighbourhood communities. Nevertheless, there is currently no reason to expect that cohousing schemes in general or registered cooperative societies as a distinct legal form will become a mass phenomenon.

This study builds on a preceding project (2011-2012) commissioned by the Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development (BBSR), which focussed on multigenerational living in cooperative housing societies. Its purpose was to provide a survey of cooperative-type cohousing schemes and their municipal support structures.

Cohousing schemes are forms of housing in which several households live on one residential site but in separate dwellings. They agree to live as a community offering mutual support and in accordance with mutually agreed principles. The schemes or housing groups are essentially organised by the residents themselves.

The following summary is structured on the basis of the research questions and refers, where appropriate, to the previous study.

a) What characteristics determine the typology of housing schemes with the legal form of a cooperative society?

Cohousing schemes operate in differing constellations. They vary in terms of their legal form, mode of creation, size of the residents group, resident

structure, age of residents and schemes, and building design, as well as to how and to what extent community life is regulated. The individual character of each project is determined by a mixture of these characteristics. The extent of the influence of the legal form on the character of the scheme ("Wohnprojekt") could not be established conclusively, since the focus of the study was the legal form of the cooperative society, and it was not designed for an empirically supported comparison with other schemes. However, the range and breadth of different types of schemes indicates that the legal form effectively has a service function. The legal form of a cooperative society (cf. Item c) provides fundamentally suitable conditions for the realisation of cohousing aspirations. The way a community is organised and structured depends primarily on the desires of the initiators and residents, rather than on its legal form. However, as evidenced above all by the motives cited by initiators of newly established project cooperatives, the legal form of the registered cooperative society offers a good framework and structure for the realisation of the desire for community living.

How the schemes come into being is central: a number of significant differences among the schemes relate to whether the cooperative society was established by a group of residents (project cooperative) or whether a holding cooperative initiated the housing scheme. Project cooperatives often have considerably more explicit expectations of community living than holding cooperatives. Their ideas are implemented directly within the group, through committees, resolutions and working groups. The residents are usually willing to invest a more than average effort in the project. In contrast, when the initiative to establish a housing scheme comes from the board of directors of a holding cooperative, residents are offered community housing in a specific scheme. If the cooperative society is willing to take on specific tasks, the need for goodwill and organisational investment on the part of individuals and of the group can be reduced. Nevertheless, maintaining harmony between the housing scheme and the "original cooperative" requires effort from both sides. The extent to which this difference will continue to prevail in the long term depends on the readiness of existing cooperatives to absorb housing schemes (cf. Item d).

Umbrella cooperatives ("Dachgenossenschaft") in particular – ones which cover several housing schemes – are predestined to support new housing schemes. However, such umbrella cooperatives

are not yet widespread. Some housing groups had to establish new cooperative societies because they saw no possibility of joining an existing society. In the housing scheme survey the proportion of schemes in umbrella cooperatives was less than 10 percent. But inspection of the documented results did reveal an under-representation of umbrella cooperatives in the survey. The previous study had found 39 schemes in umbrella cooperatives in 2012, mainly in Hamburg, Berlin, Baden-Württemberg and Bavaria. It was already apparent at the time that umbrella cooperatives were seen as an important element for the realisation of new schemes. But not all of the bodies classified as umbrella cooperatives had the desire to expand.

Successful schemes trigger new schemes. This was revealed by discussions between representatives of holding cooperatives and local authorities at an expert workshop held by the study project. In the foreseeable future, the number of people founding their own housing schemes is set to increase, although it is unlikely that this will become a “mass movement”. The previous study already showed that the number of start-ups has increased since 2000. However, given that there are just under 2,000 housing corporations in Germany, cohousing schemes in the form of registered cooperative societies are still just the “icing on the cake” of housing provision.

b) What is the motivation for cohousing schemes?

A clear distinction must be made between the motives of the residents and – in the case of holding cooperatives – those of the board of directors. Residents usually choose community-based living over conventional housing with its perceived deficits. At its heart is a self-regulating community that facilitates greater and closer contacts and communal activities. This includes possibilities for influencing the residential environment. Everyday life in cohousing schemes offers many forms of participation – but it also requires personal contributions that are often unpaid and are decided on by the residents’ groups following democratic discussion at a grassroots level. Agreements on self-administration and communal aspects of life are usually set out in writing, typically as concepts involving decisions to which all the members of the resident group, including those who join later, commit.

The main motivation for many holding cooperatives when initiating community-based forms of housing is to enable their members to decide how they want to live when they are elderly. These

projects also fulfil other functions. Against the backdrop of current demographic changes such projects are used to try out new strategies. They may also serve to attract other target groups or to develop a “lighthouse project”.

Housing schemes with the legal form of a cooperative society are, in the majority of cases, initiated by older people, often with the idea of multi-generational living. In most of these projects the target groups are designed to appeal to people of all ages who like the idea of community. Around a third of the projects are clearly family-oriented.

c) What were the reasons behind implementation of a registered cooperative society in the legal form? What difficulties were met by the projects when they were initiated?

According to the results of the study, around a fifth of the cohousing schemes in Germany chose the legal form of a cooperative society. A major consideration when choosing the legal form is that it is expected to provide suitable conditions for joint, autonomous action, self-determination, participation and self-help. Further, this form of organisation is valued because it centres on principles of democratic co-determination. Finally, aspects of (economic) stability and safety (of housing) – which are the exact benefits of cooperative housing highlighted by the cooperative societies – play an important part. Project cooperatives make good use of the funding options linked to this legal form – including those which were expanded in the amendment to the German Cooperative Societies Act of 2006. Thus it may be assumed that some of the newly established cooperatives specifically intended to utilise the option to admit investing members and other funding options.

Further advantages of a registered cooperative society over other legal forms cited include the simplicity of the legal procedures for moving house (up- or downsizing), as compared to the procedures for homeowners, and the ease of joining or leaving the cooperative society. The restriction of the loss risk to the amount of the capital contribution is given positive emphasis. Moreover, as a rule it is not necessary to take out a large private loan. The information received shows that there is no “ready-made” funding for community-based forms of living. The demands relating to equity capital provision, external funding and the search for funding partners and subsidy sources requires a complex, individualised approach, which, as a rule, can only be managed with considerable investment of time for training and/or consultation and support.

Obstacles to the implementation of cohousing schemes occurred primarily in the founding phase. The primary challenges faced in implementing a scheme are the amount of time required for all the voting procedures, the search for premises and indeed funding. Members must be willing to take responsibility, on a voluntary basis, in the mandatory bodies (supervisory board and board of directors). In general, establishing and maintaining a new cooperative society is only possible if the participants are highly committed to its success.

The realisation of housing schemes involves a considerable capital investment for every member in the form of compulsory and additional commercial shares in the cooperative society. The availability of personal capital is often a stumbling block, especially in projects desiring to achieve a social mix. However, the capital investment is on the whole lower than that which would be required for private home ownership with a comparable standard of accommodation. For older people, in particular, who have often sold their property, the cooperative society is a logical choice. In housing schemes specifically designed for multigenerational living there is often a problem attracting families, for whom the acquisition of property frequently has a high level of rationality. But in some cities new attitudes are already becoming apparent, and these are making the idea of cooperatives attractive to new target groups.

Expert knowledge of housing economics (e.g. rent law) required to operate a cooperative society represents a challenge, especially for new schemes, as does the need for other commercial expertise (e.g. in accounting). Members of housing schemes are often unable to meet these challenges on a voluntary basis. As a rule, the dilemma is solved by assigning the tasks to a service provider.

d) What motivates existing cooperatives to support or to integrate cohousing schemes?

The potential for integrating new housing groups into holding cooperatives is the subject of controversial debate. As a rule, the holding cooperatives rarely accept requests for admission from external housing schemes. There are several reasons for this: Firstly, it is unclear who the "new group" might be and whether its social and cultural structure fits in with that of the cooperative society. Secondly, cooperative societies like to treat all their members equally, so integrating an outside project with its own particular demands in terms of building, organisation and finance depends on there being a certain pressure to do so. Thirdly, cooperative societies commonly fear added complications, because they foresee the extra organisational

tasks and voting procedures with which they will be faced. Fourthly, they have reservations that the housing schemes might prove to be made up of "freeloaders" who seek to profit from the financially healthy structure of the holding cooperative, but do not want to accept this structure for themselves.

Housing schemes may also have reservations about joining an existing cooperative society, for instance they might be afraid of having to compromise their ideals. In general, however, the rise of a new generation in the cooperative boards of directors and the increasing occurrence of successful projects is expected to lead to a diminution of such reservations. As the impact of the realisation of housing schemes by existing cooperative societies broadens, the societies are able to highlight their ability to respond to socio-political challenges such as self-determined living for the elderly and mutual support. The expansion of the cooperative portfolio to include cohousing schemes is a sign that the cooperative system is adapting to the mood of the times.

e) What special features do the buildings of cohousing schemes exhibit?

Most of the housing schemes studied are new constructions. Existing housing stock and the conversion of non-residential buildings play a minor role, above all because it appears to be difficult to find suitable housing stock. But new buildings are relatively expensive, which affects the price of the obligatory shares in the project cooperative, as well as the user fees in both forms of cooperative.

Aspirations to a different kind of living usually find their expression in the ambition to live in a special dwelling. This does not necessarily involve "sensational" architectural ambitions – although this may be the case with some schemes. In most cases it takes the form of high standards for construction. Against the background of the large target group of older residents, the majority of housing schemes are designed for optimum mobility and ease of access. Very often high standards of energy efficiency are demanded; indeed, this can now be regarded as the norm. Moreover, for the frequently utilised loans from the KfW banking group (e.g. Energy-efficient Construction and Home Ownership) this is often a requirement. Furthermore, dwellings are constructed using ecological building materials.

As a rule, housing schemes attempt to reach a wide range of target groups with a differentiated spectrum of dwelling types. This is usually easier to achieve with new buildings than with existing

housing stock. Communal areas play a major role in the internal organisation of the building. In turn, the broad diversity of dwellings on offer reflect the realisation of target group aspirations. The basic facilities can include communal spaces and communally used external facilities. These are simultaneously prerequisites, constituent elements and symbols of community.

f) What support structures are in place for cooperative societies and cohousing schemes? How and why do local authorities support these housing options?

For local authorities and policy-makers the first impulse to take an interest in the topic of community-based forms of housing is usually triggered by enquiries from interested citizens or initiatives. Other groundbreakers are successful projects that function as examples and provide an initial impetus. In general, it may be assumed that there is a considerable need for information on the part of those interested in housing schemes. There is also a recognisable need for suitable land and housing stock – appropriately, local authorities most frequently

cited the provision of building sites among their forms of support. In towns and cities with a substantial diversity of housing schemes, information exchanges also play an important role.

From the standpoint of the local authorities, community-based forms of housing affect a whole spectrum of activities. In particular, they are viewed as one building block in the expansion of provision in the housing market and in the realisation of personal wishes with respect to living conditions and accommodation. The authorities also emphasise the part they play in supplying housing for older residents; they give less priority to their role in providing sufficient affordable housing

Apart from commercial housing providers, the most important partners are associations and initiatives, and also architects' services. Around 30 of the just under 200 towns and cities are known to have set up a consultation and coordination office to coordinate support services, which is usually attached directly to the municipal administration. This has improved the basic situation for housing schemes.

1 Gesellschaft, Gemeinschaft, Genossenschaft – eine Einführung

Sie heißen „Allmeind“, „Leuchtturm“, „gemeinsam bauen und leben“, „WohnArt“, „Wagnis“ oder „Lebendiges Wohnen“: Schon in den Namen gemeinschaftlicher Wohnprojekte werden die Vielfalt der Wohnformen und der Anspruch deutlich, Alternativen zum „normalen“ Wohnen im weiten Spektrum zwischen „privat“ und „gemeinschaftlich“ zu entwickeln. Im Falle von genossenschaftlichen Wohnprojekten bildet die spezifische Rechtsform – der „dritte Weg“ zwischen Eigentum und Miete – auf organisatorischer Ebene diese Dualität ab und verknüpft die konzeptionelle mit der finanziellen Ebene (vgl. Fedrowitz/Szypulski/Kiehle 2012: 1). Die Projekte verkörpern damit in besonderer Weise aktuelle Diskussionen um die Zukunft des Wohnens und die gesellschaftlichen Ansprüche an das Wohnen.

Die Zahl gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist in den vergangenen Jahren gestiegen, sowohl insgesamt als auch in der Rechtsform der Genossenschaft. Ein Massenphänomen sind gemeinschaftliche Wohnprojekte dennoch nicht. Es mehren sich aber die Anzeichen, dass Projekte des gemeinschaftlichen Zusammenlebens perspektivisch stärkere Bedeutung erhalten. So werden gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen insbesondere im Hinblick auf die Prozesse des demografischen Wandels als Beitrag zum selbstbestimmten Wohnen im Alter betrachtet (vgl. MBV 2009). Die zweite Säule bilden junge Familien, welche die Verbindung von Arbeiten und Leben in städtischen Räumen schätzen. Für beide Gruppen gilt: „Das ‚Wohnen‘, die Wohnung ist nur ein Mittel zu diesem Zweck. Gegenstand des gemeinschaftlichen Wohnens ist damit nicht ‚Wohnungsbeschaffung‘, sondern ‚Kooperation im Alltag‘.“ (Göschel 2010)

In qualitativer Hinsicht ist die Bedeutung der Wohnprojekte für Inspiration und Innovation in den Kommunen unbestritten. Von den Wohnprojekten werden Impulse für die Stadtentwicklung, die soziale Stabilisierung von Quartieren und die Förderung bürgerschaftlichen Engagements erwartet (vgl. IM-SH 2012; BStMAS 2008; MBV 2009) und oftmals in der Realität auch umgesetzt. Dem großen Interesse und den Hoffnungen stehen aber auch warnende Hinweise gegenüber, Wohnprojekte nicht mit Erwartungen zu überfrachten. Insbesondere wird immer wieder auf die unterschiedliche Fristigkeit der erhofften Effekte gegenseitiger Unterstützung für die Angehörigen verschiedener Generationen hingewiesen – ein potenzieller Kon-

fliktpunkt, dem, wenn überhaupt, nur durch eine sorgfältige Konzeption und ausgewogene Zusammensetzung der Gruppen begegnet werden kann.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte – Begriffsverständnis

Die relativ starke Zunahme der Wohnprojekte in den letzten Jahren hat dazu geführt, dass unter „gemeinschaftlichem Wohnprojekt“ alles verstanden wird, was sich entsprechend nennt. Ein einheitliches Begriffsverständnis existiert bislang nicht. Dies macht es schwierig, einen empirischen Überblick über die aktuellen Entwicklungen zu gewinnen: Weder ist die Zahl der gemeinschaftlichen Wohnprojekte abschließend bekannt, noch können die vielfältigen Beratungs- und Vernetzungsangebote in Ländern und Kommunen überblickt werden. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) haben daher zwei Forschungsaufträge vergeben, um einerseits einen besseren Überblick über die aktuelle Anzahl gemeinschaftlicher Wohnprojekte zu erhalten. Andererseits sollten die Entwicklung der Wohnprojekte in der Rechtsform von Genossenschaften sowie deren Potenziale in den engeren Fokus genommen werden. Das erste Projekt befasste sich mit Mehrgenerationen-Wohnprojekten in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft¹ (vgl. Kapitel 1.2), das zweite Projekt richtet in diesem Berichtsband den Blick auf gemeinschaftliche Wohnprojekte in der Rechtsform der Genossenschaft insgesamt. Im Rahmen beider Projekte wurde ein gemeinsames Begriffsverständnis zugrunde gelegt.

Danach sind gemeinschaftliche Wohnprojekte Wohnformen, bei denen mehrere Haushalte an einem Wohnstandort jeweils in separaten Wohnungen leben, sich aber für das gemeinschaftliche Leben, eine gegenseitige Unterstützung oder die Verfolgung eines gemeinsamen Lebensgrundsatzes entschieden haben. Die Projekte bzw. Wohngruppen werden in wesentlichen Bereichen durch die Bewohner selbst organisiert.

Flankierend zu den Studien im Auftrag des BBSR gibt es eine wachsende Zahl von Best-Practice-Studien, in denen beispielhafte Wohnprojekte beschrieben werden. In diesem Zusammenhang zu nennen sind z.B. Arge (2012), Battke et al. (2013), Hessisches Sozialministerium (2012), InWIS (2012), MBV (2009) und viele mehr.

¹ BBSR-Projekt „Mehrgenerationen-Wohnprojekte in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft“ (BBSR 2012a; Fedrowitz/Szypulski/Kiehle 2012).

Gemeinschaft als Mehrwert – Neue Wohnpräferenzen und Wertewandel

Jährlich mündet die Veröffentlichung statistischer Berichte in Schlagzeilen wie „Immer mehr Vereinzelung?“ (Hinrichs/Sommer 2013) oder „Allein zu Haus. Single als Lebensmodell?“ (Schlegel/Gieffers 2012). In Großstädten soll schon ein Drittel der Bevölkerung allein leben. Doch nicht nur eine große Partnervermittlung wirbt mit dem Slogan „Gegen die Versingelung unserer Gesellschaft!“, auch neue Wohnpräferenzen und Wertewandel sind prägende Prozesse, die zu einem wachsenden Interesse an gemeinschaftlichen (und generationenübergreifenden) Wohnformen führen. Es erscheint nur auf den ersten Blick paradox, dass die sukzessive Auflösung klassischer Familienstrukturen und die zunehmende Sehnsucht nach Gemeinschaft parallele Phänomene sind. Die sogenannten Neuen Wohnformen suchen schon immer eine Antwort auf die Frage, wie der Einzelne in eine Gemeinschaft eingebunden werden kann. Bereits in der Wohnprojekteuntersuchung von Brech (1999: 88 ff.) dominierten die familialen Wohnformen, d.h. Gemeinschaften, die familienähnliche Strukturen in überschaubaren Nachbarschaften suchen.

Die Vereinzelung im Zuge der Auflösung klassischer Familienstrukturen und der Bildung neuer Haushaltsformen betrifft Ältere und Jüngere gleichermaßen. Allerdings ist die Vereinzelung mit zunehmendem Alter oft eine stärkere Belastung, weil das Ende der Erwerbstätigkeit und zum Teil auch der Verlust von Familienangehörigen den Wunsch nach mehr Gemeinschaft entstehen lassen. Ein Anteil von rund 20 Prozent der Bevölkerung, der kinderlos bleibt (vgl. Kreyenfeld/Krapf 2013; Pöttsch 2013), steht im Alter vor der Frage, wie sich Unterstützung im Alltag und die Pflege sozialer Kontakte organisieren lassen, ohne sich dabei auf Verwandte stützen zu können. Zugleich leben durch Ausbildungs- und Berufsmobilität Großeltern oder Eltern oft in räumlicher Entfernung zu ihren erwachsenen Kindern (vgl. Leopold/Geißler/Pink 2011), so dass die Notwendigkeit für familienunabhängige Modelle der Unterstützung im Alter besteht, aber auch der Wunsch nach „Wahlverwandtschaften“ (BMFSFJ 2012: 116).

2009 lebten in fast jedem dritten Haushalt in Deutschland Menschen ab 65 Jahren. Acht von zehn dieser Haushalte waren reine Seniorenhaushalte. Ihre Zahl hat seit 1991 infolge der Alterung der Bevölkerung um 38 Prozent zugenommen (vgl. Statistisches Bundesamt 2011: 17). Die heutigen Alten unterscheiden sich von jenen vergangener Generationen. Sie sind länger leistungsfähig als noch vor 50 Jahren und ha-

ben eine höhere Lebenserwartung. Verbunden mit den niedrigen Geburtenraten wird der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung von 2009 (21 Prozent) bis 2060 auf 34 Prozent steigen. Der Anteil der über 85-Jährigen wird im selben Zeitraum von 2 auf 9 Prozent steigen (vgl. ebenda).

Neben dem demografischen Wandel findet eine Ausdifferenzierung von Lebensstilen und Lebensweisen statt und bringt vielfältigere Wohnbedürfnisse – nicht nur im Alter – hervor. Diese differieren unter anderem nach sozialer Schichtzugehörigkeit oder Einkommenslage (vgl. Höpflinger 2012). Es gibt deshalb nicht „die“ Wohnform für die „Älteren“ – im Übrigen auch nicht für die „Jüngeren“ – vielmehr bedarf es einer breiten gesellschaftlichen Akzeptanz vielfältiger, zielgruppenspezifischer Wohnformen und Projekte.

Gemeinschaftliches Wohnen im Alter

Ansätze zu selbstbestimmtem und selbstgewähltem Wohnen im Alter existierten bereits früher, etwa in den späten 1970er-Jahren, als unter dem Motto „Nicht allein und nicht ins Heim“ die ersten Altenwohnprojekte oder Altenwohngemeinschaften als Alternative zu Heimangeboten entstanden. Diese meist altershomogenen Formen fanden aber nie hohe Verbreitung. Inzwischen erfährt gemeinschaftliches Wohnen als allgemeine, abstrakte Wohnvorstellung bei Älteren eine hohe Zustimmung. Allerdings kann sich nur ein Zehntel der Befragten persönlich vorstellen, in ein solches Wohnprojekt zu ziehen. Dies ergab eine Umfrage im Auftrag der Age Stiftung 2008 (Höpflinger 2009: 156). Die Hauptnachfragegruppe gemeinschaftlicher Wohnprojekte im Alter bilden demnach besser gebildete ältere Frauen und Männer, häufig aus sozialen Berufen. Jedoch kann von einer wachsenden Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen ausgegangen werden, schon allein deshalb, weil eine zunehmende Zahl von Älteren in der Jugend positive Erfahrungen mit Wohngemeinschaften gesammelt hat. In einer anderen Umfrage, im Auftrag des Generali Zukunftsfonds (2013), wurde danach gefragt, welche Optionen präferiert werden für den Fall, dass man nicht mehr alleine leben kann. Von den befragten 65- bis 85-Jährigen gaben hier 19 Prozent an, dass sie dann am liebsten in einer eigenen Wohnung in einem Haus mit mehreren Generationen wohnen würden; 12 Prozent sprachen sich für eine Wohngemeinschaft mit anderen älteren Menschen aus. Die gemeinschaftlichen Optionen belegen damit deutlich hintere Plätze, nach der eigenen Wohnung mit Pflegegeld, dem Seniorenwohnheim und dem Zusammenleben mit Kindern und Enkeln (vgl. Generali Zukunftsfonds 2013: 309).

Dementsprechend engagieren sich Wohnungsunternehmen, darunter auch Genossenschaften, seit einigen Jahren vermehrt, ihren Bewohnerinnen und Bewohnern einen langen Verbleib in den eigenen Wänden zu ermöglichen. Der seniorengerechte Umbau von Wohnungen wurde zu einem Leitthema, denn bisher bewerten nur 31 Prozent der 65- bis 85-Jährigen ihre Wohnung oder ihr Haus als altengerecht² (vgl. ebenda: 303). In der Verknüpfung von Altersgerechtigkeit in Wohnung und Lebensumfeld erreichte das „Bielefelder Modell“, initiiert von der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mbH³, große Bekanntheit. Dieses oder ähnliche Modelle konnten aber bislang in Quartieren mit heterogener Eigentümerstruktur noch nicht Fuß fassen (Analogie zu anderen Themenstellungen, vgl. BMVBS 2012; Wiezorek 2011).

Gemeinschaft und Nachbarschaft der Generationen

Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden vorwiegend im Zusammenhang mit dem Wohnen im Alter diskutiert. Das Thema gemeinschaftlicher Wohnprojekte hat jedoch auch für jüngere Bevölkerungsgruppen Relevanz, insbesondere im Zusammenhang mit der Organisation des Alltags in Familien oder Haushalten mit Kindern, als Modell zum Leben in Gemeinschaft und zur Altersvorsorge im Sinne der Bildung von „Wohneigentum“. Dieser Anspruch wird zum Teil mit, zum Teil ohne Mehrgenerationen-Konzepte umgesetzt.

„Beim generationenübergreifenden Zusammenleben geht es sowohl jüngeren als auch älteren Menschen vor allem um die Schaffung von sozialen Nachbarschaften, um der zunehmenden Vereinzelung und Anonymität etwas entgegenzusetzen“, formuliert Theo Killewald von der Netzwerkagentur GenerationenWohnen Berlin (zit. nach Jonuschat/Henseling/Thio 2012: 21).

Die Idee einer aktiven Nachbarschaft, „wo sich alle gegenseitig unterstützen – Jung und Alt, Menschen unterschiedlicher Herkunft, Singles und Paare, Familien und Alleinerziehende“ (Netzwerk Nachbarschaft), steht hinter den vielfältigen Mehrgenerationenprojekten, deren konsequenteste Form das Mehrgenerationenwohnen ist. Oft wird angemerkt, dass auch dies keine grundsätzlich neue Idee sei – meist wird auf gründerzeitliche Quartiere verwiesen, in denen Generationen ohne „großen Plan“ nebeneinander wohnen. Die Idee des Mehrgenerationenwohnens geht aber darüber hinaus, denn die altersmäßige Durchmischung einer Hausgemeinschaft oder eines Wohnquartiers garantiert noch keine intergenerationelle Gemein-

schaft. Anders meist als bei Gleichaltrigen müssen die Kontakte zwischen Alt und Jung intensiv gepflegt werden und ergeben sich oft nicht einfach durch räumliche Nähe. Damit erhalten gegenseitige Toleranz und intergenerationelle Offenheit sowie die Organisation von gemeinschaftlichen Aktivitäten einen wichtigen Stellenwert (vgl. Höpflinger 2004: 97). Wenn erwartet wird, dass die traditionelle familienbezogene Organisation von Betreuungsleistungen durch „überfamiliäre“ Formen ergänzt oder abgelöst wird, macht dies noch einmal den hohen Anspruch deutlich.

Genossenschaftliches Wohnen

In der Vergangenheit waren mehrere große Gründungswellen von Wohnungsgenossenschaften zu beobachten: Die erste Welle entstand aus der Arbeiterbewegung Ende des 19. Jahrhunderts heraus. Die zweite Welle resultierte daraus, dass zu Zeiten der Weimarer Republik Genossenschaften für neue Schichten (z.B. Beamte) attraktiv wurden. Im Zuge der Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg wurden erneut viele Genossenschaften gegründet. Ein weiterer Anstieg der Neugründungen formierte sich aus der Alternativbewegung der 1970er-Jahre heraus. Seit den 2000er-Jahren kann ein neuerlicher Anstieg von Neugründungen verzeichnet werden. Jede der ersten drei Wellen wurde von einem Thema oder einer Gesellschaftsschicht getragen. Heute sind es oft Gruppen, welche die entsprechenden bereits thematisierten Wertvorstellungen und Wohnpräferenzen umsetzen möchten.

Viele Untersuchungen zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten kommen zu dem Schluss, dass sich die Rechtsform der Genossenschaft in besonderer Weise für die Umsetzung eignet (u.a. BBSR 2012b; MBV 2009). Dies liegt zum einen an der Attraktivität der eigentumsähnlichen Wohnform, die ein hohes Maß an wirtschaftlicher Sicherheit ohne ein eigenes Gewinninteresse bietet. „Unsere Projekte werden so auch zu Oasen, zu Ruheräumen, in einer temporeichen Verwertungsgesellschaft“ (Battke et al. 2013: 7). Zum anderen kann die frei zu gestaltende Satzung die Mitglieder an soziale oder ökologische Ziele binden und damit helfen, die Projektidee zu sichern.

In der Praxis zeigt sich: Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden eher von neuen, eigens für diese Projekte gegründeten Genossenschaften umgesetzt. Allerdings streben Traditionsgenossenschaften an, ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot zu schaffen. Dies zeigt sich unter anderem an dem steigenden Interesse von Bestandsgenossenschaften am Thema neue Wohnformen.

² Die meisten Studien weisen darauf hin, dass nur ein verschwindend geringer Teil (1 bis 2 Prozent) der Wohnungen altengerecht ist und die meisten alten Menschen (93 Prozent) in einer „normalen“ Wohnung leben (vgl. BMVBS 2011). Zugrundegelegt werden hier i.d.R. die Anforderungen von DIN-Normen (DIN 18040). Bei einer Bewertung der persönlichen Wohnsituation, die der Umfrage des Generali Zukunftsfonds (2013) zugrunde lag, achten Menschen nicht auf abstrakte Kriterien, sondern darauf, ob sie in ihrer Wohnung zurecht kommen. Deshalb liegen die Angaben weit über den sonst publizierten Zahlen.

³ Die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH sorgt für barrierefreie Wohnungen, bietet u.a. ein Wohncafé als Treffpunkt für gemeinsame Mahlzeiten und andere Aktivitäten an. Durch Kooperationspartner (z.B. Träger für ambulante soziale Dienste) werden die Versorgungssicherheit rund um die Uhr (Servicesstützpunkte, Familienentlastungspflege), aber auch Organisation und Begleitung von Selbsthilfe- und Freizeitaktivitäten gewährleistet. Ein regelmäßiger Austausch mit den Kooperationspartnern dient der Sicherung und Weiterentwicklung des Konzeptes (vgl. BWG 2013).

Gemeinschaftliche Wohnprojekte und soziale Wohnraumversorgung

Angesichts zunehmender Armutrisiken aufgrund diskontinuierlicher Einkommensbiographien mit sich abzeichnenden prekären Einkommenssituationen im Alter verstärkt sich die Bedeutung der sozialen Wohnraumversorgung als Bestandteil kommunaler Daseinsvorsorge. Zunehmend wird in den Städten und Gemeinden geprüft, inwieweit gemeinschaftliche Wohnformen einen substanziellen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung leisten können. Gerade auf genossenschaftliche Wohnprojekte richtet sich zunehmend die Hoffnung der Kommunen (vgl. u.a. BMVBS 2006). Diese Wohnprojekte sind nämlich nicht nur von ähnlichen Lebensstilen geprägt. Sie vereinbaren auf Grund des partizipativen Organisationsprinzips auch selbstbestimmtes Wohnen (im Alter) mit solidarischem Zusammenleben und sind statt auf einen ökonomischen Mehrwert auf bedarfswirtschaftliche Handlungsansätze ausgerichtet.

In der Diskussion wird häufig darauf verwiesen, dass sich gemeinschaftliche Wohnprojekte eher selten dezidiert an einkommensschwache Bevölkerungsgruppen richten (vgl. Gierse/Wagner 2012; Ring/SenStadtUm 2013). Viele der neu gegründeten Genossenschaften setzen sich aber sehr wohl mit Themen der sozialen Mischung und solidarischer Ökonomie auseinander (vgl. Battke et al. 2013: 24). Damit schließen die jungen Genossenschaften direkt an die Ideen der „Altväter“ der Genossenschaften an, denn genossenschaftliches Wohnen – als „dritter Weg“ zwischen Eigentum und Miete – verfolgte auch damals das Ziel, Bevölkerungsgruppen mit kleineren oder mittleren Einkommen eigentumsähnliches Wohnen zu ermöglichen. Die Traditions-genossenschaften sorgen ohnehin für ein preiswertes Wohnangebot in den Städten. Wenn es gelänge, sie stärker für das Thema des gemeinschaftlichen Wohnens zu „begeistern“, könnten soziale Belange in der Wohnprojektlandschaft intensiver verhandelt werden. Dabei werden Wohnprojekte oder Wohnungsgenossenschaften im Allgemeinen aber nicht die sozialen Herausforderungen der Gesellschaft lösen können; diese Erwartung würde zu einer Überfrachtung führen. Vielmehr können sie als ein Ansatzpunkt konstruktive Beiträge für die Herausforderungen der Zukunft leisten.

Rechtliche Unterstützung des Genossenschaftsgedankens

In Verbindung mit der Umsetzung von EU-Recht in nationales Recht wurde 2006 das Genossen-

schaftsgesetz (GenG) novelliert. Damit sollten die Neugründung von Genossenschaften erleichtert, Mitgliederrechte und Satzungsautonomie gestärkt sowie Erleichterungen für die Kapitalbeschaffung und -erhaltung geschaffen werden. Insbesondere sollte die Einführung der kleinen Pflichtprüfung (§ 53 GenG) – sie befreit Genossenschaften mit einer Bilanzsumme unter einer Mio. Euro und Umsatzerlösen unter 2 Mio. Euro von der Jahresabschlussprüfung als Teil der Pflichtprüfung – die bürokratischen und finanziellen Aufwendungen für kleine Genossenschaften reduzieren. Zudem können kleine Genossenschaften mit weniger als 20 Mitgliedern nach §§ 9 und 24 GenG auf einen Aufsichtsrat verzichten.

Inwieweit die Änderungen im Genossenschaftsgesetz die beabsichtigten Wirkungen entfaltet und dadurch die Gründung kleiner Genossenschaften im Allgemeinen bzw. genossenschaftlicher Wohnprojekte im Besonderen befördert wurde, ist noch nicht abschließend untersucht. Hierzu fehlen bislang hinreichend belastbare Informationen. Die vorliegende Untersuchung kann nun einige Antworten zu der Frage liefern, ob sich die geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen auf das Gründungsgeschehen von Genossenschaften positiv ausgewirkt haben.

1.1 Aufgaben und Ziele der Untersuchung

Die vorliegende Untersuchung ist eine Bestandsaufnahme gemeinschaftlicher Wohnprojekte in der Rechtsform der Genossenschaft. Es werden Rahmenbedingungen zur Umsetzung von Wohnprojekten in unterschiedlichen Konstellationen ermittelt und eine Übersicht über Vielfalt, Größe, Bewohnerstruktur, Alter und Art der Projekte und des Gemeinschaftslebens gegeben. Außerdem wurden (kommunale) Unterstützungsstrukturen untersucht. Das Projekt schließt sich an das im Jahre 2012 vom BBSR beauftragte Projekt „Mehrgenerationen-Wohnprojekte in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft“ (BBSR 2012a; Fedrowitz/Szypulski/Kiehle 2012) an.

Im aktuellen Projekt waren folgende Fragen zu den Wohnprojekten sowie den (kommunalen) Unterstützungsstrukturen forschungsleitend:

- Was sind die bestimmenden Merkmale, nach denen Wohnprojekte – in der Rechtsform der Genossenschaft – typologisiert werden können?
- Welche Motive liegen gemeinschaftlichen Wohnprojekten zugrunde?

Projekt „Mehrgenerationen-Wohnprojekte in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft“ (2011–2012)

Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Auftragnehmer: WohnBund-Beratung NRW GmbH: Micha Fedrowitz, Wolfgang Kiehle
in Kooperation mit Anja Szypulski

Projektbausteine

- a) Bestandsanalyse: „Es erfolgte eine Primärerhebung zur Erfassung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in der Rechtsform der Genossenschaft in Deutschland. Betrachtet wurde der Zeitraum zwischen 2000 und Ende 2011. Neu gegründete Einzelgenossenschaften wurden über die genossenschaftlichen Prüfungsverbände ermittelt. Die Dachgenossenschaften wurden über Experteninterviews ermittelt und um Listen der durch sie realisierten Projekte gebeten. Über die wohnungswirtschaftlichen Regionalverbände wurden Projekte erfasst, die durch bestehende Genossenschaften realisiert worden sind. Die ermittelten Projekte wurden anschließend ergänzt durch eigene Recherchen und Projekte aus der umfangreichen Datenbank der Auftragnehmer.“ (BBSR 2012a)
- b) Fallstudien-Untersuchung: „In einer qualitativen Untersuchung wurden aus der erhobenen Grundgesamtheit vier Projekte mit einem Mehrgenerationen-Ansatz in Fallstudien vertiefend untersucht, die zusammen eine große Bandbreite unterschiedlicher genossenschaftlicher Ansätze oder Realisierungsformen abbilden.
- WohnGut eG, Potsdam (Umbau eines Bestandsprojekts einer neu gegründeten Genossenschaft)
 - Amaryllis eG, Bonn (Neubauprojekt einer neu gegründeten Genossenschaft)
 - Mühlbachhaus der Pro... gemeinsam bauen und leben Wohngenossenschaft eG, Schorndorf (Neubauprojekt unter einer Dach-Genossenschaft)
 - Eidelstedter Feldhaus der Hamburger Wohnen eG, Hamburg (Neubauprojekt einer bestehenden Genossenschaft)

In den Fallstudien-Projekten wurden Interviews mit zentralen Akteuren geführt. Untersuchungsschwerpunkte waren sowohl die Motive für die Wahl der genossenschaftlichen Rechtsform als auch mögliche Hemmnisse bei der Gründung der Wohnprojekte oder der Wohnungsgenossenschaft. Außerdem wurden Rahmenbedingungen, unterstützende Strukturen und Faktoren sowie Hinweise zur praktischen Umsetzung des gemeinschaftlichen Wohnens und des Mehrgenerationen-Ansatzes abgefragt.“ (BBSR 2012a)

Weitere Informationen zum Projekt sind auf den Seiten des BBSR – Stichwort: Mehrgenerationen-Wohnprojekte – zu finden. Die Ergebnisse der Studie sind in diese Publikation eingeflossen

- Welche Gründe führten zur Gründung in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft? Auf welche Schwierigkeiten stießen die Projekte bei der Initiierung?
- Was bewegt bestehende Genossenschaften, gemeinschaftliche Wohnprojekte zu unterstützen oder gegebenenfalls zu integrieren?
- Welche baulichen Besonderheiten weisen gemeinschaftliche Wohnprojekte auf?
- Welche Unterstützungsstrukturen für Genossenschaften und gemeinschaftliche Wohnprojekte gibt es? Wie und warum unterstützen Kommunen diese Wohnformen?

1.2 Arbeitsschritte und Methoden

Die Bearbeitung des Projektes erfolgte in mehreren Arbeitsschritten (vgl. Abbildung 1). Am Beginn stand die Definition gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Mit Ausnahme der Beschränkung auf Mehrgenerationenwohnen stützt sich die Definition auf die im Auftrag des BBSR durchgeführte Studie „Mehrgenerationen-Wohnprojekte in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft“ (Fedrowitz/Szypulski/Kiehle 2012).

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind Wohnformen, bei denen mehrere Haushalte an einem Wohnstandort jeweils in separaten Wohnungen leben, sich aber für das gemeinschaftliche Leben, eine gegenseitige Unterstützung oder die Verfolgung eines gemeinsamen Lebensgrundsatzes

entschieden haben. Die Projekte bzw. Wohngruppen werden in wesentlichen Bereichen durch die Bewohner selbst organisiert.

Die im Fokus des Projektes stehende Rechtsform ist die Genossenschaft. Gemeinschaftliche Wohnprojekte in anderen Rechtsformen (GmbH, Wohneigentümergeinschaften, Vereine oder GbR) wurden (mit Ausnahme einer Fallstudie) nicht untersucht.

Abbildung 1:
Untersuchungsdesign



Quelle: Difu

Im nächsten Schritt wurde die Grundgesamtheit gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Genossenschaften ermittelt, um eine Befragung von Wohnprojekten durchzuführen. Im Rahmen projektinterner Desktoprecherchen⁴, einer Kommunalbefragung und einer Postkartenbefragung von Genossenschaften wurde die Liste bereits bekannter gemeinschaftlicher Wohnprojekte (vgl. Fedrowitz/Szypulski/Kiehle 2012) sukzessive ergänzt und fortgeschrieben.

Die Rolle der Kommunen im Themenfeld gemeinschaftlicher Wohnprojekte wurde mittels einer Kommunalbefragung (vgl. Kapitel 1.2, Kommunalbefragung) untersucht und mit den Ergebnissen der Befragung der Wohnprojekte sowie der vertiefenden Interviews mit Vertreterinnen und Vertretern von Kommunen in den fünf Fallstudienstädten ergänzt.

Eine umfassende Bestandsaufnahme der gemeinschaftlichen Wohnprojekte in Genossenschaften erfolgte über eine Befragung der Wohnprojekte und eine vertiefende Untersuchung von fünf Fallstudienprojekten.

Kommunalbefragung

Im Frühjahr 2013 fand eine Online-Kommunalbefragung statt. Befragt wurden 189 Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern. Adressiert wurden jeweils die Leitungen des Fachbereichs oder Sachgebiets Wohnen in der Stadtverwaltung. Ziel der Befragung war es, die Aktivitäten der Kommunen bei der Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte zu erheben. Außerdem diente die Abfrage dem Ermitteln konkreter gemeinschaftlicher Wohnprojekte (vgl. Fragebogen im Anhang).

Von den angeschriebenen Städten beantworteten 57 den Fragebogen vollständig, das entspricht einem Rücklauf von rund 30 Prozent. Die Teilnahmebereitschaft der Städte lag damit niedriger als bei anderen (postalischen) Umfragen des Difu. Dies erklärt sich zum Teil aus dem Befragungsmedium. In vielen Kommunen werden nach wie vor postalische Befragungen gegenüber Online-Befragungen bevorzugt, da Papierfragebögen besser archiviert und mit anderen Ämtern oder Fachbereichen abgestimmt werden können. Darüber hinaus könnte der Rücklauf ein Indiz für die nachgeordnete Bedeutung des Themas sein. Diese Annahme wurde aus einigen Fallstudienstädten bestätigt.

Postkartenbefragung (Kurzbefragung von Wohnungsgenossenschaften)

Die „Postkartenbefragung“ fand in Kooperation mit dem GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) im März und April 2013 statt. Der Versand erfolgte durch den GdW und seine Mitgliedsverbände per Fax über einen einseitigen Fragebogen (vgl. Fragebogen im Anhang).

Ziel dieser Befragung war es, alle beim GdW organisierten Genossenschaften mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten zu identifizieren. Die Befragung umfasste eine kurze Erläuterung des Forschungsvorhabens, eine Begriffserklärung zu gemeinschaftlichen Wohnformen sowie die Frage nach bestehenden oder geplanten gemeinschaftlichen Wohnprojekten und den dazugehörigen Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern.

Von den 1.553 Genossenschaften, die angeschrieben wurden⁵, beantworteten insgesamt 216. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 14 Prozent. Da keine statistische Auswertung des Rücklaufs angestrebt wurde, ist dieser Wert jedoch von zu vernachlässigender Bedeutung. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass der Großteil der Genossenschaften, in denen gemeinschaftliche Wohnprojekte existieren, an der Befragung teilgenommen hat. Dies legen auch ergänzende Stichproben-

⁴ Unter anderem Internetrecherchen bei Prüfungsverbänden, die nicht Mitglied im GdW sind, bei genossenschaftlichen Initiativen und bei Interessenvertretungen gemeinschaftlicher Wohnprojekte.

⁵ Genossenschaften, die im Rahmen des Vorgängerprojektes (vgl. BBSR 2012a; Fedrowitz/Szypulski/Kiehle 2012) bereits befragt wurden, wurden nur um die Nennung neuer Projekte (Entstehung nach 2012) gebeten. Von der Kurzbefragung ausgenommen waren außerdem nordrhein-westfälische Wohnungsgenossenschaften, die Mitglied im VdW Rheinland-Westfalen sind. Damit sollte vermieden werden, dass zeitnah zu der von InWIS im Rahmen des Forschungsvorhabens „Großfamilie Wohnungsgenossenschaft? Gemeinschaftliche Wohnformen in Genossenschaften“ durchgeführten Befragung (InWIS 2012) dort bereits erhobene Informationen doppelt abgefragt werden.

Tabelle 1:
Grundgesamtheit der Wohnprojekte – Verteilung nach Recherchequellen

Datenquelle	Zahl der Projekte	
	absolut	in Prozent
Eigene Recherche (weitere Prüfungsverbände)	33	17
Kommunalbefragung	15	8
Postkartenbefragung (neue, d.h. bisher unbekannte Projekte)	20	10
BBSR-Projekt „Mehrgenerationen-Wohnprojekte in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft“	131	66
Gesamtergebnis	199	100

Quelle: Eigene Zusammenstellung

hafte Recherchen nahe, die auf Grundlage bestehender Projektdokumentationen einzelner Bundesländer durchgeführt wurden. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass nur ein geringer Teil der im GdW organisierten Wohnungsgenossenschaften gemeinschaftliche Wohnprojekte realisiert hat oder zu realisieren plant.

31 (17 Prozent) der 216 antwortenden Genossenschaften – oder 1,9 Prozent der insgesamt angeschriebenen 1.553 Genossenschaften – gaben in der Summe 67 gemeinschaftliche Wohnprojekte an. Fünf weitere Genossenschaften bereiten Projekte für gemeinschaftliches Wohnen vor.

Eine Auswertung nach Bundesländern zeigt, dass sowohl der Rücklauf als auch die Verteilung der Wohnprojekte regional sehr ungleichmäßig ist. Besonders viele im GdW organisierte Genossenschaften mit bestehenden oder geplanten Wohnprojekten finden sich demzufolge in den beiden Stadtstaaten Berlin und Hamburg, gefolgt von Bayern und Niedersachsen. Keine Wohnprojekte in Genossenschaften, die einem GdW-Mitgliedsverband angehören, wurden hingegen aus Bremen, Sachsen-Anhalt, dem Saarland und Thüringen gemeldet.

Befragung von Wohnprojekten

Die Befragung der Wohnprojekte fand im Mai 2013 statt. Es handelte sich um eine schriftliche Vollerhebung mit überwiegend geschlossenen Fragen. Die Grundgesamtheit für die Befragung bestand aus 162 Wohnungsgenossenschaften mit insgesamt 199 gemeinschaftlichen Wohnprojekten, die in den vorangegangenen Rechteschritten ermittelt worden waren (vgl. Tabelle 1).

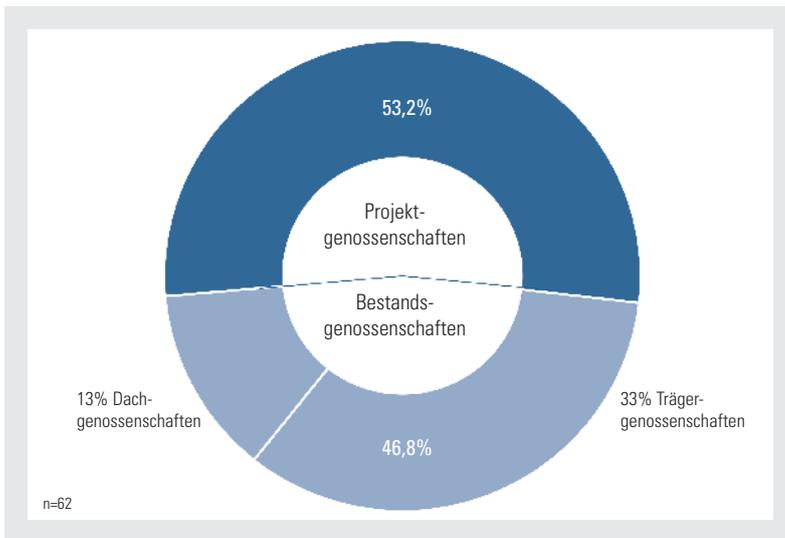
Befragt wurden damit alle bis 2013 bekannten gemeinschaftlichen Wohnprojekte in der Rechtsform der Genossenschaft in Deutschland. Angeschrieben wurden jeweils die Genossenschaftsvorstände. Ziel der Befragung war es, ein umfassendes Bild der gemeinschaftlichen Wohnprojekte in Genossenschaften zu erhalten. Dazu gehörten Einschätzungen zu gemeinschaftlichen Wohnformen insgesamt, aber auch projektspezifische Informationen zu Rechtsform, Erfolgsfaktoren oder Hemmnissen bei der Gründung sowie Fragen zur Planung und (baulichen) Umsetzung, zu Finanzierungsaspekten, zur internen Organisation, zum Zusammenleben in den Wohnprojekten sowie zur (kommunalen) Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Bei der Konzeption des Fragebogens wurde auch mit dem Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Bochum (InWIS) zusammengearbeitet.

Tabelle 2:
An der Beantwortung des Fragebogens beteiligte Akteure – existierende Projekte

Vorstand/Mitarbeiter der Genossenschaft	Bewohnerin des Wohnprojektes		Gesamt
	Ja	Nein	
Ja	17	35	52
Nein	7	5	12
Gesamt	24	40	64

Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen in Genossenschaften 2013“

Abbildung 2:
Verteilung verschiedener Organisationsformen in der Befragungsstichprobe



Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen in Genossenschaften 2013“

Der Rücklauf der Umfrage lag bei 30 Prozent. In die Auswertung gingen 70 Projekte ein, darunter 64 bestehende und sechs geplante Wohnprojekte. Erfasst wurde auch, durch wen die Fragebögen ausgefüllt wurden (vgl. Tabelle 2). In der Mehrzahl waren Vorstand oder Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft daran beteiligt (52 Nennungen). In 24 Fällen haben ihn Bewohnerinnen und Bewohner des Projektes ausgefüllt. In sieben Fällen waren die Genossenschaftsvorstände auch Bewohnerinnen oder Bewohner des Wohnprojektes.

In Anlehnung an das Vorgängerprojekt (Fedrowitz/Szypulski/Kiehle 2012) wurden die Projekte zwei Gruppen von Genossenschaften zugeteilt.

Diese Unterscheidung wird auch in der Auswertung berücksichtigt:

1. *Projekte von Einzelgenossenschaften (Projektgenossenschaften):*

Für diese Wohnprojekte wird eine Genossenschaft neu gegründet. Ihre Mitglieder sind i.d.R. auch die Bewohner des Projektes. Eine Ausweitung der Geschäftstätigkeit (z.B. als Dachgenossenschaft) ist nicht vorrangiges Ziel der Genossenschaftsgründung. Ihr Anteil an den ausgewerteten Fragebögen der Wohnprojektebefragung betrug 53 Prozent (vgl. Abbildung 2).

2. *Projekte in bestehenden Genossenschaften (Bestandsgenossenschaften):*

a) *Trägergenossenschaften:* Die Projekte sind Teil traditioneller Genossenschaften. Die besondere Stellung der gemeinschaftlichen

oder selbstverwalteten Wohnprojekte innerhalb der Genossenschaft kann über Kooperationsverträge, Managementformen oder bauliche Besonderheiten zum Ausdruck kommen. Ein Drittel der ausgewerteten Fragebögen der Wohnprojektebefragung wurde in einer Trägergenossenschaft umgesetzt.

b) *Dachgenossenschaften:* Einzelne Projekte bilden zusammen eine Genossenschaft. Es sind die organisatorischen Voraussetzungen geschaffen, um gegebenenfalls weitere Projekte zu integrieren, die dann als selbstständige Hausprojekte Teil der Genossenschaft werden. Der Anteil der Projekte in Dachgenossenschaften lag im Rücklauf der Wohnprojektebefragung bei 13 Prozent und damit niedriger als in der Grundgesamtheit.⁶

Mehr als die Hälfte der an der Befragung beteiligten Genossenschaften (vgl. Abbildung 2) wurde eigens für das Projekt gegründet. Diese Projekte werden in diesem Bericht als Projektgenossenschaften bezeichnet. Die anderen Wohnprojekte sind Teil einer Dach- oder Trägergenossenschaft. Im Bericht wird für diese Genossenschaften meist synonym der Begriff der Bestandsgenossenschaften verwendet.

Fallstudien

Im Anschluss an die Wohnprojektebefragung wurden vier Wohnprojekte in der Rechtsform der Genossenschaft anhand von Fallstudien vertiefend untersucht (vgl. Tabelle 3). Erstes maßgebliches Kriterium bei der Auswahl der Projekte war ihre geringe Bekanntheit im bundesweiten Kontext. Es wurde bewusst darauf verzichtet, die im Rahmen ähnlicher Untersuchungen bereits gut dokumentierten Projekte – wie Mika in Karlsruhe, Amaryllis in Bonn oder Projekte aus Städten mit einer starken Genossenschaftsszene wie Hamburg, Berlin oder Leipzig – zu untersuchen. Außerdem sollten andere Projekte als in der Vorgänger-Studie untersucht werden (vgl. BBSR 2012a).

Weitere Kriterien waren regionale Streuung, Mischung der Wohnprojekte von Bestandsgenossenschaften und Projektgenossenschaften sowie eine gewisse Größe des Projektes gemessen an der Zahl der Wohnungen und Bewohnerschaft. Es wurden zwei Wohnprojekte aus Bestandsgenossenschaften und zwei Projektgenossenschaften ausgewählt.

Neben den Wohnprojekten in der Rechtsform der Genossenschaft wurde ein fünftes Projekt in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) in die Fallstudienuntersuchung aufgenommen. Ursprünglich sollte ein Projekt untersucht

⁶ BBSR (2012a) und Fedrowitz/Szypulski/Kiehle (2012) gehen von mehr als einem Drittel der ermittelten Projekte (n=39) in Dachgenossenschaften aus.

Tabelle 3:
Fallstudienprojekte in der Rechtsform der Genossenschaft

	Esslingen	Siegen	Neuruppin	Eckernförde
Bundesland	Baden-Württemberg	Nordrhein-Westfalen	Brandenburg	Schleswig-Holstein
Projektname	MehrGenerationenWohnen Zollberg	Lebendiges Haus	Seeresidenz	ECKODOMO
Genossenschaft	Baugenossenschaft Esslingen eG	Lebendiges Wohnen eG	Wohnungsbaugenossenschaft Neuruppin eG „Karl Friedrich Schinkel“	Eckodomo eG
Gründungsjahr der Genossenschaft	1890	2004	1957	2010
Bezugsjahr Wohnprojekt	2010	2005	2009	2009
Projektgenossenschaft	Nein	Ja	Nein	Ja
Zahl der Wohnungen und Personen im Wohnprojekt	41 WE 72 Personen	21 WE 34 Personen	49 WE 75 Personen	19 WE 33 Personen
Gebäudetyp	Neubau	Ehemaliges Altenpflegeheim	Ehemalige Kaserne	Ehemaliges Studentenwohnheim
Förderprogramme	KfW-Kredite	KfW (EBS) Projektberatung Land NRW	Soziale Wohnraumförderung Land, KfW (EBS)	Keine

Quelle: Eigene Zusammenstellung

werden, das als Genossenschaft geplant war, dessen Genossenschaftsgründung aber scheiterte. Dieser Ansatz ließ sich aus methodischen Gründen nicht verwirklichen, da in Projektbiographien kaum auf die „toten Gleise“ von Vorüberlegungen verwiesen wird. Stattdessen wurde mit b33 in Dresden ein Projekt ausgewählt, das in seinem Ansatz genossenschaftliche Ziele verfolgt, ohne eine Genossenschaft zu sein. Im Kontext der anderen Fallstudienprojekte weist es darauf hin, dass sich viele Ziele von Wohnprojekten auch in anderen Rechtsformen realisieren lassen.

Im Rahmen der Fallstudienuntersuchung wurden vor Ort leitfadensbasierte Interviews mit den Vorständen der Genossenschaft und zum Teil mit Bewohnerinnen und Bewohnern geführt. Leitthemen der Gespräche waren:

- Initiierung und Reifung der Projektidee sowie Auswahl der Genossenschaft als Rechtsform,
- Hürden und Erfolgsfaktoren in der Umsetzung und Finanzierung des Projektes,
- Wahrnehmung und Bewertung von Unterstützungsstrukturen,
- Aussagen zum Alltag in dem Wohnprojekt sowie zu Konstituierung und Organisation der Gemeinschaft,

- Zufriedenheit mit der Entscheidung, ein Wohnprojekt zu gründen bzw. darin zu leben und Vorstellungen zur weiteren Verbreitung der Wohnform.

Ergänzend fand jeweils ein Interview mit Vertreterinnen und Vertretern der Kommune⁷ (Planungsamt oder Wohnungsamt) statt. In diesen Interviews war es ein Anliegen, die jeweiligen Wohnprojekte in den städtischen Kontext einzuordnen. Themen waren daher der städtische Wohnungsmarkt und dessen (genossenschaftliche) Akteure. Angesprochen wurden auch die städtischen Erwartungen an Wohnprojekte und der Eindruck von deren Entwicklungsperspektiven.

In den Fallstudien wurden Wohnprojekte aus Städten mit eher überschaubarer „Genossenschaftsszene“ untersucht, in denen die Projekte meist ein singuläres Ereignis darstellen. Deshalb kann vermutet werden, dass die gewonnenen Einschätzungen von vielen Kommunen in ähnlicher Situation geteilt werden. Die „Mühen der Ebene“, vor denen Wohnprojekte stehen können, wurden so deutlich – aber eben auch der Enthusiasmus, mit dem Wohnvorstellungen in die Realität umgesetzt werden. Die folgenden Steckbriefe geben Einblick in die Fallstudien. Die Resultate fließen als Ergänzung in die Analyse der Befragungsergebnisse (ab Kapitel 2) ein.

⁷ In Neuruppin konnte kein Gespräch mit Vertreterinnen oder Vertretern der Kommune geführt werden.



*„Alle wissen immer,
wie es den anderen geht.“*

MehrGenerationenWohnen Zollberg

**Esslingen | 88.490 Einwohner |
Baden-Württemberg**

Esslingen

Initiierung: Neubauprojekt der Baugenossenschaft Esslingen eG – BGE (gegründet 1890) auf dem Gelände einer ehemaligen Jugendherberge (Schließung 2002).

Geschichte: Das Grundstück wurde von der Stadt im Rahmen einer Konzeptvergabe ausgeschrieben. Zur weiteren Konkretisierung des Konzeptes für das MehrGenerationenWohnen wurde die Projektgruppe MGW Zollberg eingerichtet. In ihr waren die Stadt (Amt für Sozialwesen und Stadtplanungsamt), die Baugenossenschaft, der Bürgerausschuss Zollberg, der Zollberg-Förderverein und der Stadtseniorenbeirat vertreten. Baubeginn war 2008, 2010 zogen die ersten Bewohnerinnen und Bewohner ein. Die ehemalige Planungsgruppe begleitet das Projekt weiterhin. Dieses wird hinsichtlich des Prozesses wie des Produktes positiv bewertet. Das Projekt gewann einen Preis der Initiative „So wollen wir Wohnen“, 2011/2012 ausgelobt von der Arbeitsgemeinschaft der Baden-Württembergischen Bausparkassen.

Wohnsituation: Es entstanden 41 weitgehend barrierefreie Mietwohnungen in vier Häusern. Zielgruppen des Projektes waren ältere Menschen, Familien und Alleinlebende. Heute leben 72 Personen in dem Projekt. Der Anteil der Familien beträgt derzeit 40 Prozent. Von der Bewohnerschaft waren rund die Hälfte vorher Mitglieder der BGE oder anderer Genossenschaften.

Gemeinschaft/Selbstverwaltung: Für den Anschub der Gemeinschaft ist ein Hausbetreuer (Sozialarbeiter oder Sozialpädagoge mit akademischen Grad) zuständig. Die Kosten für diese hauptamtliche Fachkraft (50 %-Stelle) und für den Gemeinschaftsraum (einschließlich Büro) werden in der Projektlaufzeit Oktober 2009 bis Oktober 2014 zu 60 Prozent von der Baugenossenschaft Esslingen und zu 40 Prozent von der Stadt Esslingen getragen.

Besonderheiten: Barrierearm, flexible Grundrisse, hoher energetischer Standard, Gemeinschaftsraum von rund 160 qm mit Teeküche und Büroraum. Die BGE sieht das Mehrgenerationenwohnen als Pilotprojekt (und „Leuchtturm“) an und möchte die Erkenntnisse für andere Projekte nutzen.

Lage: Der Stadtteil Zollberg ist der jüngste Esslinger Stadtteil. Er entstand in Reaktion auf die Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg. Es treffen typische Zeilenbauten und Einfamilienhäuser aufeinander. Das Projekt liegt am Rand des Quartiers. In das Quartier hinein wirkt das Wohncafé, ein mit einem anderen Wohnungsunternehmen (EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH) gemeinsam unterstütztes Begegnungsangebot (Eröffnung April 2014).

Esslingen liegt in der „Boom-Region“ Stuttgart (Automobilindustrie). Der Wohnungsmarkt ist angespannt. Dies liegt auch daran, dass es in Esslingen so gut wie keinen Wohnungsneubau gibt. Die Stadt hat kaum Flächen, um Baugebiete auszuweisen, es gibt vergleichsweise wenige Konversionsflächen, und die Verdichtungspotenziale sind weitgehend ausgeschöpft. Auf dem Esslinger Wohnungsmarkt entfallen 10 Prozent der Wohnungen auf öffentliche oder quasi-öffentliche Eigentümer. Dazu zählen neben der BGE die Esslinger Wohnungsbau GmbH (EWB) und die Flüwo Bauen Wohnen eG. BGE und EWB bewirtschaften zusammen rund 30 Prozent des Mietwohnungsmarkts in Esslingen.

*„Wir wollten das Haus erhalten
und in der Gruppe zusammenbleiben.“*

Lebendiges Haus eG

**Siegen | 99.187 Einwohner |
Nordrhein-Westfalen**



Initiierung: Das als Altenpflegeheim genutzte Gebäude (Träger war das Sozialwerk der Christengemeinschaft) sollte abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Kerngruppe, bestehend aus Gemeindemitgliedern und dem Pfarrer, fand sich 2002 zusammen und gründete 2003 den Verein „Lebendiges Haus e.V.“. Ziel war der Erhalt des Hauses und das Zusammenbleiben/-leben der Gruppe.

Siegen

Geschichte: Innerhalb von zwei Jahren gelang es, den Eigentümer von einem Alternativstandort für den Neubau zu überzeugen. Parallel dazu wurde ein Konzept für die Übernahme und Umwandlung des Altenheims entwickelt. Während der Zeit war der Verein bereits Mieter des gesamten Objekts und organisierte den Betrieb des Hauses als Wohnheim für ausländische Studierende. Die Genossenschaft wurde 2004 gegründet. In Zusammenarbeit mit der Stiftung trias wurden 2005 Gebäude und Grundstück gekauft. Die Stiftung übernahm das Grundstück, die Genossenschaft zahlt Erbpacht für das Grundstück und ist Eigentümerin des Gebäudes. Das Projekt hatte bis zur Fertigstellung der Umbaumaßnahmen eine vom Land NRW finanzierte Projektberaterin, die bei der Entwicklung von Zielsetzung und Leitideen, der Ablauf- und Zeitplanung sowie der internen Organisations- und Arbeitsstruktur unterstützte. Im Rückblick war diese Unterstützung sehr wichtig, sie endete allerdings aus heutiger Sicht zu früh.

Wohnsituation: Es entstanden 21 teilweise altengerechte Mietwohnungen. Zielgruppen waren ältere Menschen, Familien und Alleinerziehende. Heute leben 34 Personen in dem Projekt. Die Fluktuation wird recht hoch empfunden (Wegzüge wegen Veränderung der Arbeitssituation usw.), was zu partiellen Leerständen führt. Es gibt keine verpflichtenden Regeln zur Auswahl neuer Mitbewohnerinnen oder Mitbewohner.

Gemeinschaft/Selbstverwaltung: In der Gemeinschaft entstehen regelmäßig Anlässe, sich zu treffen, wie gesellige Nachmittage, lesen und singen. Der Verein gibt einen vierteljährlichen Flyer heraus, der die Veranstaltungen ankündigt, die im Haus stattfinden. Weitere Aktivitäten finden eher selbstbestimmt und in Untergruppen statt. Die Besetzung der Genossenschaftsgremien gestaltet sich zum Teil schwierig.

Besonderheiten: Barrierearm, Baumaterialien unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte, gemeinschaftlich genutzte Räume, wie Veranstaltungsraum mit Cafeteria, Behandlungsraum, Fahrradkeller, Trockenkellerraum.

Lage: Das Projekt liegt am Siegener Häusling in Hanglage und ist das letzte Haus der Reihe. Oberhalb des Gebäudes waren bis vor ein paar Jahren noch Kleingärten. Die Flächen wurden von einem Architekten gekauft und mit Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern bebaut. Zu den Nachbarn besteht derzeit wenig Kontakt. Die neu Zugezogenen werden aber regelmäßig mit dem Veranstaltungsprogramm des Wohnprojektes versorgt.

Siegen hat einen relativ entspannten Wohnungsmarkt; dennoch hat das Thema derzeit einige politische Präsenz, da aus dem Bereich der Studierenden in der Stadt eine erhöhte Nachfrage angenommen wird. Momentan wird eine Wohnungsmarktanalyse erstellt (bis zum zweiten Quartal 2014). Die Offenheit der Siegerländer für gemeinschaftliches Wohnen wurde von den Gesprächspartnerinnen und Gesprächspartnern vor Ort als eher gering eingeschätzt.



Fallstudie Neuruppin – „Für Wohnprojekte ist die Lage entscheidend.“

Seeresidenz

**Neuruppin | 30.756 Einwohner |
Brandenburg**

Neuruppin

Initiierung: Die Wohnungsbaugenossenschaft Neuruppin „Karl-Friedrich Schinkel“ wurde 1957 gegründet. 83 Prozent ihrer Bestände wurden im industriellen Wohnungsbau der DDR errichtet. Diese sind zu 100 Prozent modernisiert. Da die Genossenschaft ein breites gesellschaftliches Spektrum erreichen möchte, tätigte sie Zukäufe im Altbereich und entwickelte u.a. das Wohnprojekt „Seeresidenz“. In der Geschichte der Genossenschaft stellt das Projekt mit 5,5 Mio. Euro die bisher größte Einzelinvestition dar.

Geschichte: Das Gebäude ist ein Teil der ehemaligen Seekaserne. Es wurde 1913 erbaut und stand nach Abzug der sowjetischen Streitkräfte von 1991 bis 2009 leer. Nach 1989 ging das gesamte Gelände in das Eigentum der Treuhand über. Diese veräußerte es 1994 an die Evangelische Kirche, die in einem Teilbereich ein Schulzentrum errichtete. Die Verhandlungen der Genossenschaft mit der evangelischen Schulstiftung über den Erwerb der nicht genutzten „Alten Seekaserne“ wurden nach etwa einem Jahr erfolgreich abgeschlossen. Die Bauzeit währte von März 2008 bis April 2009. Die Grundrisse waren zum Teil schwierig zu gestalten. Es wurden zentral ein neues Treppenhaus und drei Aufzüge eingebaut, um die langen Flure zu teilen. Der mittlere Aufzug ist dabei liegendtransportfähig. Seit dem Fertigstellungstermin am 1. Mai 2009 sind alle Wohnungen vermietet, und es besteht weiterhin eine hohe Nachfrage.

Wohnsituation: Es entstanden 50 2- bis 3-Raumwohnungen mit Balkon oder Dachterrasse. Heute leben 75 Personen in der Seeresidenz, davon sind 85 Prozent Rentner. Jüngere Personen wohnen eher im Dachgeschoss. Die Anfragen von Wohninteressenten kamen zu 20 Prozent aus dem eigenen Bestand und zu großen Teilen aus den gesamten neuen Bundesländern (Rückwanderung – Familienbezug, Verkauf von Eigenheimen usw.). Es zeigte sich, dass aus dem Bestand nicht so viele Bewohnerinnen und Bewohner umziehen wollten, denn die meisten schätzen ihre intakte Nachbarschaft und ein gewohntes Umfeld.

Gemeinschaft/Selbstverwaltung: Das Projekt soll die Chance der Begegnung und des Aufbaus sozialer Kontakte eröffnen. Die Genossenschaft versucht den Bewohnerinnen und Bewohnern zu vermitteln, dass es „ihr Haus“ ist, mischt sich kaum ein und versucht nicht, die Gemeinschaft zu organisieren. Es gibt z.B. einen Gemeinschaftsgarten mit Hochbeeten, die gepflegt werden. Im Haus befindet sich eine Gästewohnung und im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum, der allen Bewohnerinnen und Bewohnern für Aktivitäten offen steht.

Besonderheiten: Barrierearm/barrierefrei, hoher energetischer Standard. Die Genossenschaft will vor allem den Wohnansprüchen älterer Genossenschaftsmitglieder Rechnung tragen und selbstständiges Wohnen bis ins hohe Alter gewährleisten.

Lage: Die Seeresidenz liegt am Rand der Innenstadt in direkter Nähe zum Ruppiner See. Das intakte Umfeld mit der evangelischen Schule (nicht störend), dem Arbeits- und Landgericht, einem Sportcenter und der angrenzenden Altstadt mit Grünanlagen unterstreicht die gute Lage. In fußläufiger Erreichbarkeit befinden sich Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgungseinrichtungen.

Neuruppin verfügt heute über einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt ohne zu hohe Leerstände. Das Bestreben der Stadtentwicklung ist darauf ausgerichtet, die Innenstadt zu ertüchtigen. Mit dem Projekt „Seeresidenz“ verschwand die letzte Brache in diesem Stadtteil.

„Genossenschaft ist nichts für Feiglinge.“

Eckodomo eG

**Eckernförde | 22.442 Einwohner |
Schleswig-Holstein**



Initiierung: Die Initiatoren des Projektes entwickelten Vorstellungen, wie sie alt werden wollen – selbstbestimmt, nicht alleine, nicht in einer Altenresidenz usw. Diese gebündelten Wünsche führten zur Gründung des Wohnprojektes. Es wurde betont, dass die Gründungsbedingungen auf dem „Land“ grundsätzlich andere seien als in der Großstadt. Es sei schwieriger, Gleichgesinnte zu finden

Geschichte: Die Initiatoren suchten Neubaumöglichkeiten oder ein Bestandsgebäude für ihr Vorhaben. Der Immobilienmarkt in Eckernförde ließ den Kauf einer Baufläche nicht zu. Das Bauamt schlug drei Gebäude vor, und die Gruppe entschied sich für ein Studentenwohnheim. Die Fachhochschule wurde 2007 nach Lübeck verlagert, so dass das 1997 erbaute Studentenwohnheim leer stand. Für den Kauf des Gebäudes vom Studentenwohnwerk wurde 2009 eine GbR gegründet. Das Grundstück wurde in Erbpacht von der Stadt übernommen – in Nachfolge des Studentenwerks. Die Genossenschaftsgründung erfolgte 2010. Die Idee der Genossenschaft lag nahe, denn Eigentum konnten oder wollten die meisten nicht bilden.

Wohnsituation: In dem Projekt leben 33 Personen in 18 Wohnungen. Angestrebt wurde eine Mischung der Generationen und Lebenssituationen – ältere Menschen, Familien, Alleinlebende, Alleinerziehende. Bei dem Umbau der Wohnungen wurde auf unterschiedliche Wohnungsgrundrisse für verschiedene Zielgruppen geachtet. Dabei geht es vor allem um die Frage, was die Einzelnen in die Gemeinschaft einbringen wollen. Die Architektur des Gebäudes spielt eine besondere Rolle, denn durch die Anlage des Treppenhauses („Auge“) ergeben sich viele spontane Kommunikationsmöglichkeiten.

Gemeinschaft/Selbstverwaltung: Interessenten für freie Wohnungen müssen sich der Wohngruppe vorstellen, wichtig ist der jeweilige Beitrag für die Gemeinschaft. Diese wächst langsam zusammen, insbesondere die Vernetzung der Generationen wird als noch ausbaufähig eingeschätzt. Es bilden sich bisher eher Unterstützungsnetzwerke innerhalb der Generationen und Lebenskonstellationen. Die Kinder profitieren in aller Regel am meisten von dem Wohnprojekt, denn für sie sind das intergenerative Zusammenleben und die Willensbildungsprozesse Alltagserfahrungen.

Besonderheiten: Barrierearm, hoher energetischer Standard. Die Genossenschaft wird nicht als statisches Modell betrachtet, vielmehr ist ein Eckodomo II durchaus vorstellbar.

Lage: Das Projekt liegt südlich der Altstadt (zehn Minuten zu Fuß) zwischen Zeilenbauten und Einfamilienhäusern. In dem Stadtteil gibt es kein wirkliches Zentrum, und das Projekt ist bisher kaum in die Nachbarschaft eingebunden. Auf dem benachbarten Gelände der ehemaligen Fachhochschule will das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen Eckernförde eG Wohnungsbau realisieren, was Chancen und Risiken birgt.

Der Wohnungsmarkt in **Eckernförde** ist angespannt, Wohnraum ist teuer – Stichwort: „Sylt-Effekt“. Die Stadt erstellt gerade ein neues Wohnraumvorsorgekonzept. An die Stadt werden viele Anfragen zu Wohnprojekten (Eigentum) herangetragen. Diese stammen oft von Gruppen, die sich nach einem Altersruhesitz umsehen. Der Beitrag dieser speziellen Wohngruppen zur Stadtentwicklung wird kritisch gesehen.

Eckernförde



„Wir wollten in der Neustadt bleiben.“

**b33
Wohneigentumsgemeinschaft (WEG)**

**Dresden | 525.929 Einwohner |
Sachsen**

Dresden

Initiierung: Impuls zu dem Projekt war der sich verändernde Wohnraumbedarf von Familien und deren Wunsch, im Stadtteil zu bleiben. Ziel war die Bildung von Wohneigentum (ohne wesentliche alternative Überlegungen). Die Initiatoren sind Architekten, die auch Planung und Umsetzung des Projektes übernahmen. Beratungsbedarf zu Baugemeinschaften wurde in der Startphase vom bauforum dresden e.V. gedeckt; das planende Architekturbüro übernahm im weiteren Prozessverlauf die Beratung.

Geschichte: Die Idee nahm Gestalt an angesichts eines brach gefallenen Grundstücks, auf dem jahrelang ein Bauschild stand, aber nichts passierte. Eine Anfrage bei den Grundstückseigentümern ergab, dass diese sich aus Dresden zurückziehen wollten und das Grundstück zu veräußern war. Die Gruppe fand sich über private Kontakte, ein Plakat auf dem Grundstück und über das bauforum dresden e.V. Dies nahm rund fünf Monate (Januar bis Mai 2007) in Anspruch. Im Juli 2007 wurden die GbR gegründet und der Kaufvertrag unterschrieben. Mit Planung und Umsetzung wurde das initiiende Architekturbüro beauftragt. Der Prozess war ein Glücksfall: gut vorbereitet, gut durchdacht und sehr konstruktiv. Baubeginn war 2008.

Wohnsituation: In den beiden Passivhäusern wohnen 14 Familien mit insgesamt 22 Kindern – von einem bis 20 Jahren. Es handelt sich damit nicht um ein Mehrgenerationenprojekt. Es gibt im Erdgeschoss eine barrierefreie Wohnung, in der zwei Rollstuhlfahrer leben.

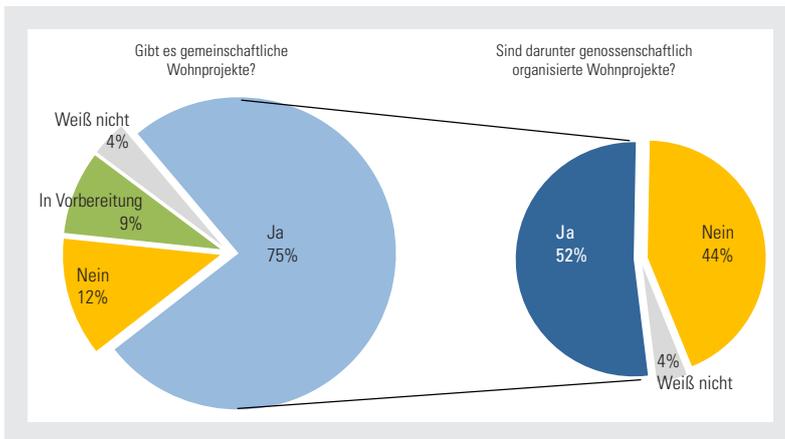
Gemeinschaft/Selbstverwaltung: Alle Bauherrinnen und Bauherrn vertraten von vornherein die Ansicht, dass Nachbarschaft auch Grenzen braucht. Dies wurde in diesem Projekt in Form von privaten (Wohnungen), halböffentlichen (Eingangsbereiche/Laubengänge) und echten Gemeinschaftsfläche (Gemeinschaftsraum/Hof/Garten/Dachterrasse) umgesetzt. Die Gemeinschaft wird derzeit wesentlich über die Kinder gefestigt. Nach Bauabschluss wurde ein Verein gegründet, der die Verwaltung der beiden Häuser übernahm.

Besonderheiten: Alle projektbeteiligten Selbstnutzerinnen und Selbstnutzer waren mehr oder weniger darauf angewiesen, dass die Ideen kostengünstig umgesetzt wurden. Dafür wurden gesonderte Strategien entwickelt. Zum einen wurden gemeinsame Standards für möglichst kostengünstige strukturelle Entscheidungen sowie für einfache Oberflächen und Ausstattungen entwickelt. Außerdem wurden industrielle Halbzeuge oder Materialien ohne Oberflächenveredlung eingesetzt, z. B. Sichtbetondecken oder Sichtestrich.

Lage: Das Projekt liegt in der Dresdner Neustadt, dem Alternativstadtteil, der sukzessive gentrifiziert wurde. Der komplette Erdgeschossbereich zur Straße ist als Kreidetafel gestaltet und stellt ein interaktives Element nach außen dar. Der Hof wird für Feste im Eingangsbereich geöffnet und von den Bewohnerinnen und Bewohnern der b33 „bespielt“.

Durch die Arbeit des bauforum dresden e.V. und die Überzeugungskraft guter Beispiele existiert inzwischen in **Dresden** eine recht hohe Zahl an Wohnprojekten – allerdings alles WEG. Seit 2013 wird das erste Projekt der trias-Stiftung realisiert: In Pieschen wird ein ehemaliges Fabrikgelände zur „Zentralwerk Kultur- und Wohngenossenschaft eG“.

Abbildung 4:
Anteil der Städte, die neben anderen auch genossenschaftliche Wohnprojekte haben



Quelle: Difu-Kommunalbefragung „Gemeinschaftliche Wohnprojekte 2013“

Im Folgenden werden die Ergebnisse einer Befragung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft (abgekürzt: eG) vorgestellt. Im Mittelpunkt der Befragung standen Fragen zu Gründung, Zielgruppen, baulichen Merkmalen, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem Wohnalltag in der Gemeinschaft. Die Befragung von 199 Wohnprojekten wurde im Frühjahr 2013 im Rahmen des aktuellen Projektes durchgeführt (vgl. Kapitel 1.2, Befragung von Wohnprojekten). An der Umfrage hatten sich 64 realisierte und 6 geplante Projekte beteiligt. Außerdem wurden 5 Fallstudien vertiefend untersucht (vgl. Kapitel 1.2, Fallstudien).

2.1 Charakteristika gemeinschaftlicher Wohnformen in Genossenschaften

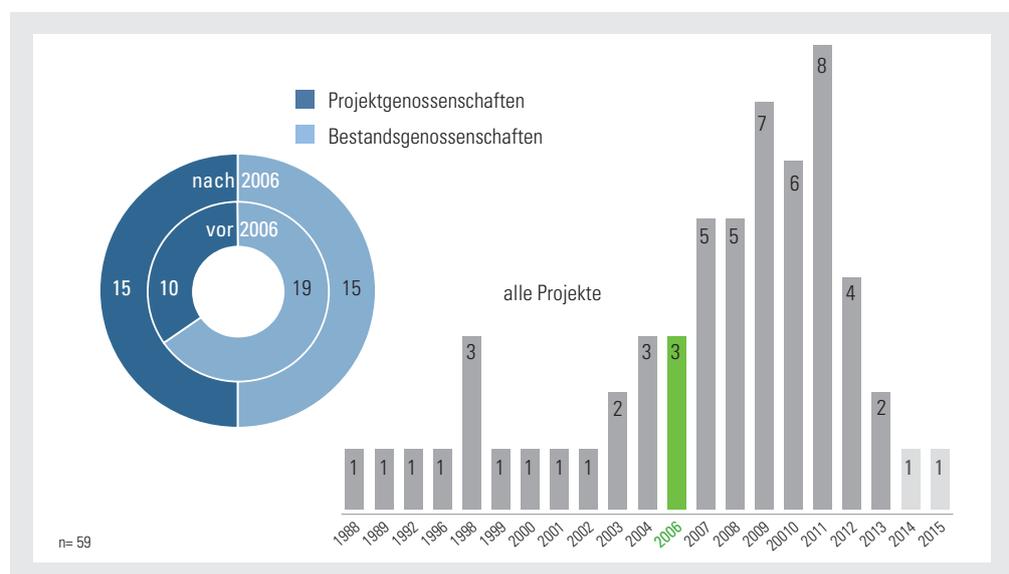
Gemeinschaftliche Wohnformen lassen sich anhand ihrer Häufigkeit, ihrer Organisationsform, ihrem Gründungszeitraum und ihrem regionalen Aufkommen differenzieren.

Verbreitung und Organisationsform gemeinschaftlicher Wohnformen

Die Zahl gemeinschaftlicher Wohnprojekte insgesamt und in der Rechtsform von Genossenschaften in Deutschland ist nicht genau bekannt. Hinweise geben das Portal www.wohnprojekte.de⁸, das etwa 520 gemeinschaftliche Wohnprojekte, darunter 116 genossenschaftliche Projekte, auflistet und die Ergebnisse des BBSR-Projektes „Mehrgenerationen-Wohnprojekte in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft“ (BBSR 2012a; Fedrowitz/Szypulski/Kiehle 2012). Dort wurden 2012 insgesamt 106 genossenschaftliche Wohnprojekte ermittelt.

Im Rahmen des aktuellen Projektes wurde die Anzahl gemeinschaftlicher Wohnprojekte insgesamt und in der Rechtsform der Genossenschaften erneut geprüft. Da der Fokus des Projektes auf der Rechtsform der Genossenschaften liegt, stand die Suche nach Projekten in eingetragener Genossenschaft im Vordergrund. Nach Auswertung aller Quellen und Befragungsergebnisse (vgl. Kapitel 1.2) gab es Hinweise auf 199 genossenschaftliche Wohnprojekte in Deutschland. Dies stellt gegenüber 2012 einen weiteren Anstieg dar.

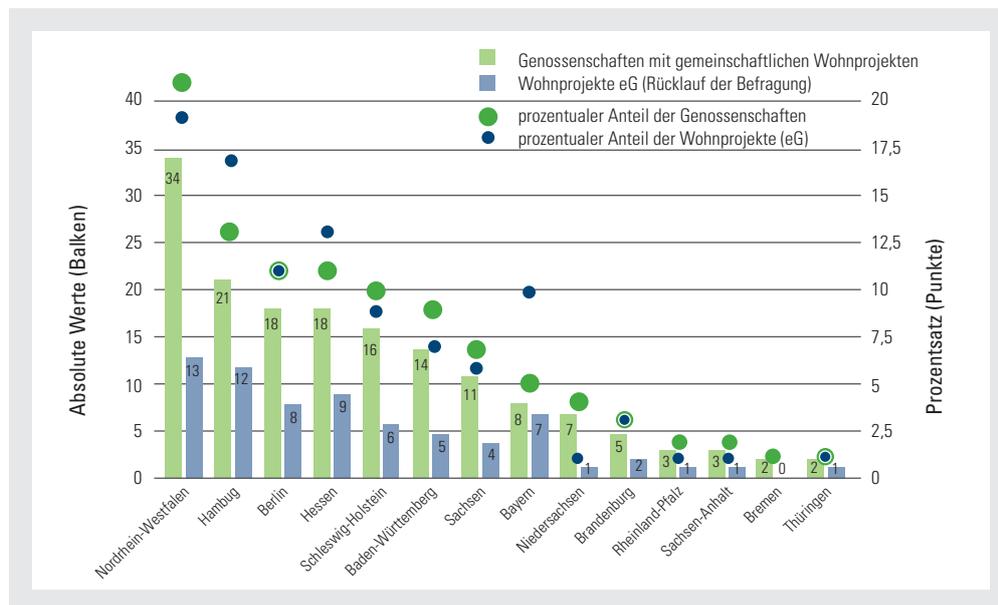
Abbildung 5:
Gründungsintensität von Wohnprojekten vor und nach 2006



Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen in Genossenschaften 2013“

⁸ Wohnprojekte-Portal, erstellt und gepflegt von der Stiftung trias, finanziert vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend sowie der IKEA Stiftung.

Abbildung 6:
Anzahl von Genossenschaften mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten nach Bundesländern



Quelle: Ergebnisse der Befragungen und ergänzender Recherchen

Die Kommunalbefragung in Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern (vgl. Kapitel 1.2 und Befragung von Wohnprojekten) ergab, dass ungeachtet der Rechtsform⁹ in 43 der 189 befragten Groß- und Mittelstädte gemeinschaftliche Wohnprojekte bekannt sind. Nach Schätzungen der Stadtverwaltungen gab es in diesen Städten zum Zeitpunkt der Befragung rund 750 gemeinschaftliche Wohnprojekte mit etwa 12.400 Wohneinheiten. Allerdings ist die Verteilung regional sehr unterschiedlich (vgl. Kapitel 2.1, Regionale Verteilung gemeinschaftlicher Wohnprojekte).

In mehr als der Hälfte der Städte mit Wohnprojekten existieren neben anderen Rechtsformen auch genossenschaftliche Wohnprojekte. Der Anteil dieser genossenschaftlich organisierten Projekte lag bei den über die Kommunalbefragung ermittelten Wohnprojekten bei 20 bis 25 Prozent.¹⁰ Genossenschaften sind damit nicht die dominante Rechtsform gemeinschaftlicher Wohnformen. Dies entspricht in etwa der aus anderen Quellen bekannten Verteilung (u.a. Wohnprojekte-Portal der Stiftung trias). Die dort bekannten rund 520 Wohnprojekte sind zu etwa gleichen Anteilen in den Rechtsformen¹¹ Genossenschaft (eG), Verein (e.V.), Wohneigentümergeinschaft (WEG) (vgl. Kapitel 1.2, Fallstudien) oder Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) umgesetzt.

Gründungszeitraum der Wohnprojekte

Im Jahr 2006 wurde das Genossenschaftsgesetz (GenG) novelliert. Darin wurden unter anderem die Gründung von Genossenschaften erleichtert und

die finanziellen Aufwendungen aus der Pflichtprüfung insbesondere für kleine Genossenschaften reduziert. Darüber hinaus hat es in den letzten Jahren eine große Zahl von Veröffentlichungen im Themenfeld gemeinschaftlicher Bau- und Wohnformen gegeben. Beides führt zu der Frage, ob es einen Zusammenhang gibt zwischen den Gründungserleichterungen aus der Novelle des GenG, der stärkeren öffentlichen Aufmerksamkeit und der Zahl von Wohnprojekten, die nach 2006 entstanden sind.

Die Auswertung der Wohnprojektebefragung (vgl. Abbildung 5) zeigt eine deutliche Zunahme an Projekten zwischen 2007 und 2012 im Vergleich zu den Jahren davor. Etwas mehr als die Hälfte der genossenschaftlichen Wohnprojekte entstand nach der Novellierung des GenG im Jahre 2006. Dass das stärkere Gründungsgeschehen in unmittelbarem Zusammenhang mit den Erleichterungen durch das GenG steht, lässt sich nicht zwingend ablesen. Zwar sind die Genossenschaftsgründungen nach 2006 insgesamt angestiegen, aber die jüngeren Wohnprojekte wurden häufiger in bestehenden Genossenschaften realisiert (60 Prozent) als in neu gegründeten Projektgenossenschaften (40 Prozent). Die Zunahme der Projekte in den Bestandsgenossenschaften kann aber als wichtiger Beleg für die wachsende Etablierung des Themas interpretiert werden.

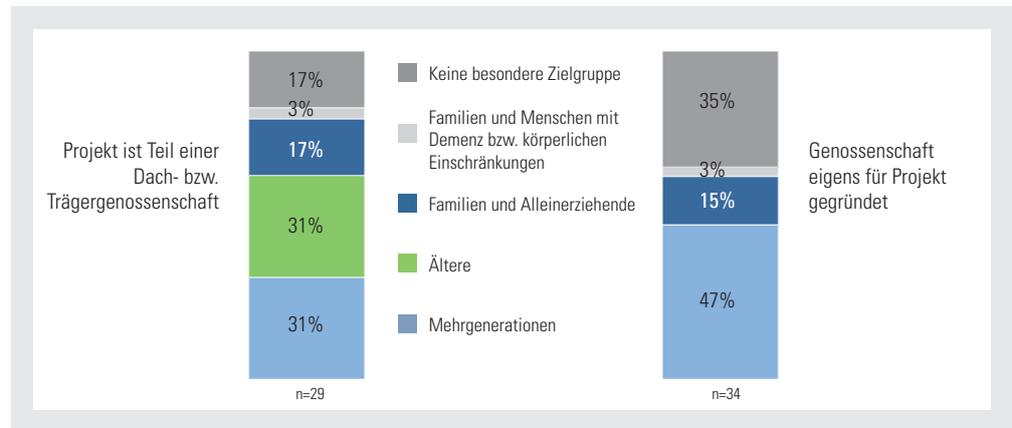
Drei der vier Wohnprojekte, die im Rahmen der Fallstudien untersucht wurden (ECKODOMO in Eckernförde, MehrGenerationenWohnen Zollberg in Esslingen und Seeresidenz Neuruppin),

⁹ Gemeinschaftliche Wohnprojekte können in unterschiedlichen Formen organisiert werden. Dazu gehören Genossenschaften, aber auch Rechtsformen wie GbR, WEG oder Wohnprojekte zur Miete.

¹⁰ Für die Mittelwertberechnung wurden Angaben für Berlin, Hamburg, Leipzig und Freiburg als „Ausreißer“ betrachtet. Diese Städte hatten überproportional viele Projekte (insgesamt etwa 400 Projekte) genannt. Sie gingen in die Berechnung nicht ein.

¹¹ Weitere, aber seltenere Rechtsformen sind Syndikate, Stiftungen und GmbH.

Abbildung 7:
Zielgruppen von Wohnprojekten



Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen in Genossenschaften 2013“

sind nach 2006 bezogen worden (die Planungen reichen allerdings weiter zurück). Die Gründung der Projektgenossenschaften Lebendiges Haus in Siegen datiert auf das Jahr 2004 (Gründungsjahr der Gruppe zunächst als e.V. 2003, Baubeginn 2005) und erfolgte damit unabhängig von der Novelle des GenG.

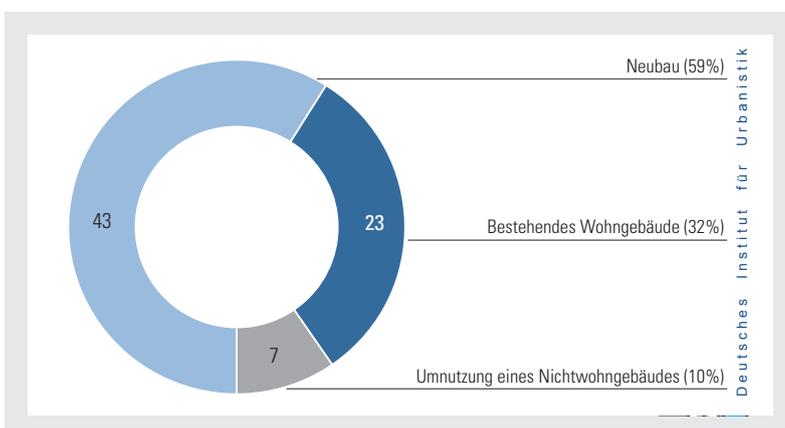
Regionale Verteilung gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Die Verteilung der im Projekt recherchierten Genossenschaften mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten weist regionale Schwerpunkte auf (vgl. Abbildung 6). Einen hohen Anteil gibt es in den Flächenländern Nordrhein-Westfalen – 21 Prozent aller Wohnprojekte in eG –, Hessen (11 Prozent) und Schleswig-Holstein (10 Prozent). Eine besondere Bedeutung kommt Hamburg und Berlin mit einem Anteil von jeweils 11 Prozent zu. Auf die beiden Stadtstaaten entfällt fast ein Viertel aller im Projekt recherchierten Genossenschaften mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Im Saarland und in Mecklenburg-Vorpommern wurden keine

gemeinschaftlichen Wohnprojekte in Genossenschaften gemeldet.

Die Verteilung zeigt, dass es vor allem in Bundesländern mit einem hohen Anteil städtischer Bevölkerung genossenschaftliche Wohnprojekte gibt. Dies entspricht auch der zum Teil langen Tradition des genossenschaftlichen Wohnungswesens in diesen Regionen und der regional differenzierten Nachfrage nach genossenschaftlichen gemeinschaftlichen Wohnformen. Zusätzlich sind verschiedene Unterstützungsstrukturen, d.h. Förderprogramme der Länder, Instrumente der Landesbanken, eine Ursache für die unterschiedliche regionale Verteilung der Projekte. So weisen z.B. Schleswig-Holstein und Rheinland-Pfalz in ihrer überwiegend ländlichen Prägung zwar ähnliche Strukturmerkmale (demografische Entwicklung, hohe Eigentümerquoten) auf, bei der Anzahl der Genossenschaften mit gemeinschaftlichen Wohnformen treten aber große Unterschiede zutage (vgl. Abbildung 6). Solche Unterschiede bestehen auch bei der Anzahl der gemeinschaftlichen Wohnprojekte zwischen dem Stadtstaat Bremen einerseits und Hamburg und Berlin andererseits.

Abbildung 8:
Gebäudetyp des Wohnprojektes



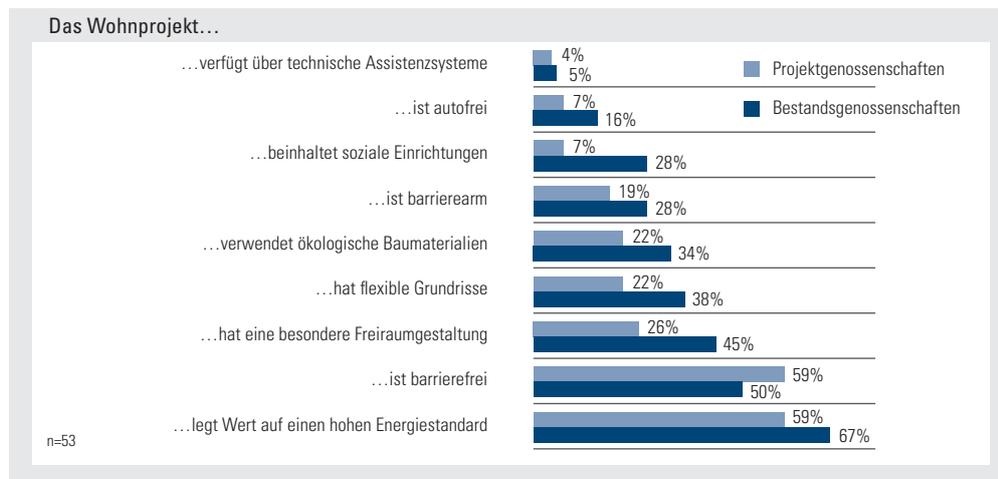
Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften 2013“

Zielgruppen

In der Befragung wurde erhoben, an welche Zielgruppen sich das Wohnprojekt richtet. Besonders verbreitet sind unter dem Stichwort des gemeinschaftlichen Wohnens der Mehrgenerationenansatz (vgl. Fedrowitz/Szypulski/Kiehle 2012) und das Wohnen für Ältere. Als Zielgruppen kamen in der Befragung auch Familien, Alleinerziehende, Menschen mit körperlichen und/oder geistigen Einschränkungen in Betracht.

Die Befragung der Wohnprojekte ergab, dass Wohnprojekte gegenüber allen Zielgruppen relativ offen sind (vgl. Abbildung 7). Am deutlichsten

Abbildung 9:
Bauliche Besonderheiten von Wohnprojekten



Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen in Genossenschaften 2013“

wird dies bei den Projekten der Projektgenossenschaften, die in 35 Prozent der Fälle angeben, dass sie keine spezielle Zielgruppe ansprechen oder bevorzugen, sondern alle Bewohnerinnen und Bewohner infrage kommen, die an einem Leben in Gemeinschaft interessiert sind. Letzteres wurde oft ergänzend zur Angabe „keine besondere Zielgruppe“ genannt.

Die größte Zielgruppe der Wohnprojekte stellen „mehrere Generationen“, d.h. Ältere und Familien oder Alleinerziehende, dar, sowohl bei Projektgenossenschaften als auch bei Bestandsgenossenschaften (47 bzw. 31 Prozent). Dies bestätigt die Ergebnisse der BBSR-Studie aus dem Jahr 2012 (BBSR 2012a). Projekte ausschließlich für Familien oder Alleinerziehende (17 Prozent) gab es nur in Bestandsgenossenschaften, nicht in Projektgenossenschaften. Möglicherweise ist dies ein Hinweis darauf, dass reine Familienwohnprojekte – wenn nicht in Bestandsgenossenschaften – in einer anderen Rechtsform (z.B. WEG, vgl. Fallstudie b33) umgesetzt werden. Auch bei altershomogenen Projekten für Ältere gibt es Unterschiede zwischen Projekt- und Bestandsgenossenschaften. In Projektgenossenschaften findet sich kein Projekt, das ausschließlich Wohnen für Ältere umsetzt; unter den Bestandsgenossenschaften trifft dies auf 31 Prozent zu. Dies spricht dafür, dass sich die Bestandsgenossenschaften dem Thema Wohnen im Alter bereits verstärkt widmen, indem sie konkrete Angebote gemeinschaftlicher Wohnprojekte für ihre Mitgliederbestände schaffen.

Die Fallstudien stützen diese Aussagen. Beide Projektgenossenschaften verfolgen das Ziel des Mehrgenerationenwohnens. Es wurde aber darauf hingewiesen, dass das Gewinnen von Familien nicht ganz einfach gewesen sei. In Eckernförde wurden die Kriterien für die Zusammensetzung

des Wohnprojektes im Laufe des Prozesses strenger angewandt, weil sonst der Heimcharakter überwogen hätte. Dies war allerdings nur möglich, weil es genug Interessenten gab. Das Wohnprojekt Seeresidenz in Neuruppin wurde dagegen vor allem mit Blick auf die Wohnansprüche älterer Genossenschaftsmitglieder konzipiert; diesen sollte das selbstständige Wohnen bis ins hohe Alter ermöglicht werden.

Bauliche Merkmale

Wohnprojekte können in neu gebauten Gebäuden, in Bestandsgebäuden oder durch Umnutzung von Nichtwohngebäuden umgesetzt werden. Die Wahl des Gebäudetyps hängt von den Präferenzen der Genossenschaften, aber auch von den Bedingungen des Wohnungsmarktes ab. Je nach Verfügbarkeit finanzieller Mittel, den Bedarfen der Zielgruppen und dem jeweiligen Anspruch unterscheiden sich die Wohnprojekte auch hinsichtlich des Ausstattungsgrades.

Die Befragung der Wohnprojekte ergab, dass in zwei Dritteln aller untersuchten Wohnprojekte neu gebaut wurde. Ein Drittel der Wohnprojekte nutzte ein bereits bestehendes Wohngebäude. Nur wenige Wohnprojekte wurden durch Umbau und Nutzungsänderung von Nichtwohngebäuden realisiert (vgl. Abbildung 8).

Bei der Ausstattung zeigte sich, dass zwei Drittel der Wohnprojekte Wert auf einen hohen energetischen Standard gelegt haben (vgl. Abbildung 9). Eine hohe Überschneidung lässt sich mit denjenigen Projekten erkennen, die KfW-Förderung in Anspruch genommen haben, denn für die meisten dieser Kredite ist ein hoher energetischer Standard Voraussetzung (vgl. Kapitel 2.3). In rund einem Drittel der Wohnprojekte wurden ökologische

Baumaterialien verwendet. Knapp jedes sechste Wohnprojekt wurde autofrei umgesetzt.

Mehr als ein Drittel der Wohnprojekte gab an, flexible Grundrisse in den Gebäuden baulich vorsehen zu haben. Dies lässt eine Anpassung der Wohnbedingungen an die Lebenszyklen der Bewohnerinnen und Bewohner zu.

Die Hälfte aller Wohnprojekte wird barrierefrei realisiert, etwa ein weiteres Viertel befindet sich in einem barrierearmen Gebäude. Knapp die Hälfte der Wohnprojekte gab an, über eine besondere Freiraumgestaltung zu verfügen. Ein gutes Viertel der Wohnprojekte hat soziale Einrichtungen in das Gebäude integriert. Genannt wurden unter anderem Wohnungen mit besonderer Nutzung (Wohngruppen für Behinderte, Demenz-WG), Pflegestützpunkte und Sozialstationen, Kitas und Nachbarschaftstreffe.

Nur wenige Wohnprojekte verfügen über technische Assistenzsysteme (altersgerechte Assistenzsysteme = AAL) für ältere Bewohnerinnen und Bewohner zur Bewältigung des Lebensalltags. Technische Lösungen spielen damit bislang im Vergleich mit nachbarschaftlichen oder auf professionelle Dienste gestützten Ansätzen zur Pflege und Betreuung unterstützungsbedürftiger Haushalte eine untergeordnete Rolle. Darin unterscheiden sich die Wohnprojekte aber nicht von „normalen“ Wohnungen.

Wohnprojekte, die in bestehenden Genossenschaften umgesetzt wurden, gaben seltener bauliche Merkmale ökologischer Art an, wie hohe ener-

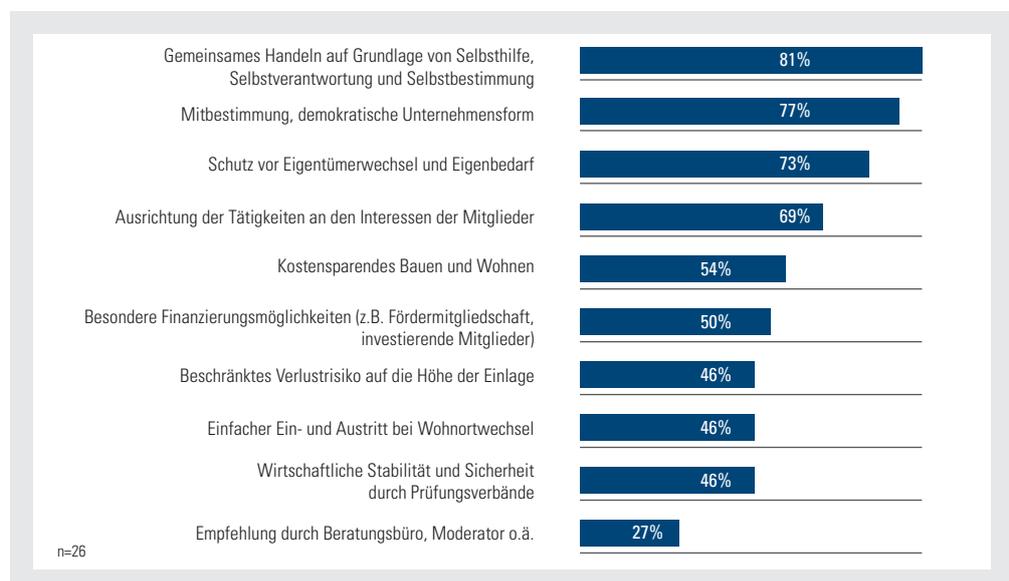
getische Standards, Prinzip der Autofreiheit, Einsatz ökologischer Baumaterialien, als Wohnprojekte in Projektgenossenschaften. Erkennbar ist auch ein Unterschied bei der Freiraumgestaltung – Letzterer wird in bestehenden Genossenschaften ein wesentlich geringerer Stellenwert beigemessen als bei den Projekten insgesamt.

Die vertiefenden Untersuchungen in den Fallstudien bestätigen diese Angaben. Alle Projekte bieten barrierearmen Wohnraum an. Das Projekt Seeresidenz in Neuruppin für vorwiegend ältere Bewohnerinnen und Bewohner verfügt zudem über unterschiedliche altersgerechte Ausstattungen und bietet auch barrierefreie Wohnungen an. Für den altersgerechten Umbau der Bestände wurde eine Investitionszulage des Landes Brandenburg von 15 Prozent der Investitionskosten genutzt.

2.2 Rechtsform der Genossenschaft als Rahmen von Wohnprojekten

Die vorliegende Untersuchung konzentriert sich auf gemeinschaftliche Wohnprojekte in der Rechtsform der Genossenschaft. Diese Rechtsform stellt für gemeinschaftliche Ansätze den stimmigen Rahmen dar, weil sie auf Gemeinschaftseigentum und den genossenschaftlichen Prinzipien Selbsthilfe, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung beruht. Jeder Nutzer ist zugleich Eigentümer. Die Neugründung einer Genossenschaft wird häufig als anspruchsvoll beschrieben. Insofern ist interessant, welche Eigenschaften der Rechtsform Wohnprojekte motivieren, sich damit auseinanderzusetzen, und was

Abbildung 10:
Gründe für die Wahl der Rechtsform der Genossenschaft



Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften 2013“ (Mehrfachnennungen möglich)

als Hemmnis beschrieben wird. Ebenso ist von Interesse, wer die Initiatoren der genossenschaftlichen Wohnprojekte sind. Soweit Bestandsgenossenschaften Wohnprojekte umsetzen, interessiert vor allem die Kooperation der Gruppe mit der Genossenschaft bzw. deren Integration in die größere Gemeinschaft.

Gründung von Projektgenossenschaften

Der Wahl der Rechtsform Genossenschaft können sehr unterschiedliche Motive zugrunde liegen (vgl. hierzu auch Abbildung 10). Die Befragung der Wohnprojekte ergab, dass die Affinität zu einer Organisationsform, in der sich gemeinsames und selbstverantwortliches Handeln, Selbst- und Mitbestimmung sowie Selbsthilfe verwirklichen lassen, für 81 Prozent der Projektgenossenschaften das Motiv für die Wahl der Rechtsform bildete. Mehr als drei Viertel aller Wohnprojekte sahen die Stärke der Rechtsform auch darin, dass diese eine auf demokratischer Mitbestimmung basierende Unternehmensform darstellt. Weitere wichtige Motive bilden Aspekte der Sicherheit und der Finanzierung. Von einem knappen Drittel wurde die Flexibilität in Bezug auf einen möglichen Wohnortwechsel (32 Prozent) als Motiv für die Realisierung des Wohnprojektes als Genossenschaft genannt.

Bei den Gründen für die Wahl der Rechtsform geben Projektgenossenschaften auch die genossenschaftsspezifischen Finanzierungsmöglichkeiten an, die Wertschätzung der wirtschaftlichen Stabilität, den Schutz vor Eigentümerwechsel und Eigenbedarfskündigungen, die mit der Rechtsform Genossenschaft in Verbindung gebracht werden, sowie die gegenüber privatem Einzeleigentum größere Flexibilität durch einen leichteren Eintritt in die bzw. Austritt aus der Genossenschaft bei einem Wohnortwechsel. Umgekehrt wurde deutlich, dass eine externe Empfehlung kein hinreichender Grund für die Wahl der Rechtsform ist. Nur 27 Prozent der Projekte gaben an, dass eine solche Empfehlung – neben anderen Faktoren – eine Rolle gespielt habe.

Auch in den beiden im Rahmen der Fallstudien interviewten Projektgenossenschaften wurde von intensiven Auseinandersetzungen um die Rechtsform berichtet. Trotz der als relativ hoch eingeschätzten Aufwendungen waren Vertreterinnen und Vertreter beider Projekte überzeugt, dass die Rechtsform den Gemeinschaftscharakter der Projekte stützt. In anderen Berichten wird betont, dass die Genossenschaft Gleichberechtigung garantiert, etwa im Unterschied zu Investorenmodellen mit Eigentümer- und Mieterparteien (vgl. Amaryllis eG in Battke et al. 2013: 12). Bei Wohneigentumsgemeinschaften, wie sie etwa im Rahmen von Baugruppen entstehen, ist der Gemeinschafts-

scharakter nicht „in die Wiege gelegt“, kann aber ebenso gepflegt werden, wie die Dresdner Fallstudie (b33) zeigte.

Da die Initiatoren der Wohnprojekte in den Fallstudien bereits das Erwerbsleben abgeschlossen hatten und eine langfristige Wohnform suchten, spielten Argumente wie der einfache Ein- und Austritt bei Wohnortwechsel keine Rolle. Das Kostenargument des Wohnens wurde auch aus einer Projektgenossenschaft angeführt. So wurde die Rechtsform der eG z.B. in Eckernförde auch deshalb gewählt, weil die Eigentumbildung von einem Teil der Gründungsmitglieder nicht gewünscht wurde oder nicht leistbar war.

Hemmnisse bei der Gründung und Umsetzung

Den positiven Effekten, die mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Verbindung gebracht werden, stehen oft Hemmnisse gegenüber, die eine weitere Verbreitung dieser Wohnform erschweren. Von der Gründungsphase einer Interessengemeinschaft (Wohngruppe) bis zur finalen Realisierung eines Wohnprojektes vergehen zum Teil sehr lange Zeiträume. Dies kann vielfältige Gründe haben:

- ökonomische Aspekte (Hürden bei der Finanzierung, Fehlen von Erfahrung wichtiger Akteure, u.a. Finanzinstitute, öffentliche Hand als Fördermittelgeber),
- gruppendynamische Aspekte (langwieriger Kommunikationsprozess, Austausch der Gruppenmitglieder durch veränderte Lebenssituationen, Unstimmigkeiten unter den Mitgliedern),
- planerisch-bauliche Aspekte (Fehlen eines Grundstücks, Verzögerungen bei der Baugenehmigung, Probleme bei der Errichtung usw.) (vgl. Fedrowitz/Szypulski/Kiehle 2012; InWIS 2012; BBSR 2012a; Gierse/Wagner 2012).

Im Rahmen der Befragung wurden die Wohnprojekte um eine Einschätzung der Hemmnisse in der Gründungsphase gebeten.¹² Die Unterscheidung in Projektgenossenschaften und Bestandsgenossenschaften (vgl. Tabelle 4) macht sehr deutlich, dass sich Bestandsgenossenschaften bezüglich der organisatorischen und finanziellen Ausstattung in einer komfortableren Situation befinden. Die Bestandsgenossenschaften geben als größtes Problem die Abstimmungsprozesse mit der Kommune an. Hierbei gab es insgesamt nur neun Nennungen. In einem Fragebogen wurde das Wort „Probleme“ unterstrichen und mit einem Fragezeichen versehen.

¹² Analog wurden die Kommunen um ihre Einschätzung zu Hemmnissen bei der Gründung von Wohnprojekten im Allgemeinen und in genossenschaftlichen Wohnprojekten im Besonderen gebeten (vgl. Kapitel 3).

Tabelle 4:
Probleme bei der Projektentwicklung oder bei der Gründung eines Wohnprojektes

Gründungsprobleme	Projektgenossenschaften n=34		Bestandsgenossenschaften n=29	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Verfügbarkeit von Finanzierungsmitteln	21	61,8	nicht abgefragt	
Prozess, um eine neue Genossenschaft zu gründen bzw. um eine Genossenschaft zu finden, unter deren Dach das Projekt umgesetzt wird	16	47,1	6	20,7
Abstimmungsprozesse innerhalb der Gruppe	13	38,2	4	13,8
Abstimmungsprozesse mit der Kommune	12	35,3	9	31,0
Fluktuation in der Gründungsphase	11	32,4	3	10,3
Schwierigkeit, Gleichgesinnte zu finden	10	29,4	2	6,9
Förderprogramme für gemeinschaftliche Wohnform zu nutzen	11	32,4	3	14,3
Konflikte in der Gruppe	8	23,5	4	13,8
Rechtliche Rahmenbedingungen, z.B. Wohn- und Teilhabegesetz (Heimrecht)	2	5,9	1	3,4

Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften 2013“ (Mehrfachnennungen möglich)

Die Projektgenossenschaften berichten signifikant häufiger von Problemen oder Herausforderungen. Als größtes Problem wurden die Verfügbarkeit von Finanzmitteln in der Gründungsphase (62 Prozent) und Schwierigkeiten im Prozess der Genossenschaftsgründung (47 Prozent) genannt. In 40 Prozent der Projektgenossenschaften wurden auch Abstimmungsprozesse innerhalb der Gruppe oder mit der Kommune genannt. Nicht selten, d.h. in immerhin einem Drittel der Projekte, werden auch die Fluktuation in der Gründungsphase und Konflikt in der Gruppe als Herausforderung genannt. Für ein Drittel der Projekte war es schwierig, Gleichgesinnte zu finden. Während die Nutzung von Förderprogrammen einen relevanten Anteil von Wohnprojekten in eigener Trägerschaft vor Probleme stellte (32 Prozent), war der Umgang mit rechtlichen Rahmenbedingungen wie dem Wohn- und Teilhabegesetz (Heimrecht) kein Problem. Weitere Probleme, die unter den Nennungen für Sonstiges vereinzelt beschrieben wurden, betrafen die Grundstücksvergabe, ökonomische Herausforderungen (Suche nach Finanzierung, Behandlung von Einnahmen aus Vermietung), die Vereinbarkeit von Erwerbsarbeit und zu erbringenden Eigenleistungen durch die Wohngruppenmitglieder sowie die Nichtumsetzbarkeit von Sonderwünschen von Wohngruppenmitgliedern.

Beide Projektgenossenschaften, die im Rahmen der Fallstudien untersucht wurden, hatten zu Beginn ihres Gründungsprozesses versucht, eine Bestandsgenossenschaft zu finden, die sie aufnimmt – dies wegen der befürchteten hohen Anforderungen an die finanzielle Ausstattung und an rechtliche Vorkenntnisse zu Genossenschaftsgründungen. Die passende Organisationsform dafür wä-

ren Dachgenossenschaften, die aber nicht sehr verbreitet sind (vgl. Brunner et al. 2007). Die Projektgenossenschaft Eckernförde berichtete, dass sie im Vorfeld der Genossenschaftsgründung bei mehreren Genossenschaften in Schleswig-Holstein schriftlich angefragt hatte, ob diese das Projekt „aufnehmen“ würden. Von fast allen gab es keine Reaktion. Eine Genossenschaft antwortete abschlägig, weil das Projekt (räumlich) zu weit entfernt vom Bestand der Genossenschaft liege. In Siegen blieb die schriftliche Anfrage ebenso ergebnislos.

In den Projekten Seeresidenz in Neuruppin und MehrGenerationenWohnen Zollberg in Esslingen gab es die Herausforderung der Genossenschaftsgründung nicht, weil die Projekte innerhalb der Genossenschaft auf Initiative des Vorstands entwickelt wurden. Die Projekte konnten nach Klärung der Grundstücksfragen usw. relativ zügig umgesetzt werden.

Initiatoren des Wohnprojektes und Dauer der Gründungsphase

Die Initiative zur Gründung eines Wohnprojektes – das ergab die Wohnprojektebefragung – kann von verschiedenen Akteuren ausgehen. Dementsprechend sind vier wesentliche Entwicklungspfade festzustellen (vgl. Tabelle 5):

- Privatpersonen, die am gemeinschaftlichen Wohnen interessiert sind, schließen sich zusammen, suchen in der Folge nach einem geeigneten Trägermodell für ihr Wohnprojekt sowie nach einer Immobilie und einem Finanzierungsmodell (47 Prozent).

- Privatpersonen sowie Bewohnerinnen und Bewohner von Genossenschaften schließen sich als Gruppe zusammen und treten an den Genossenschaftsvorstand mit der Idee eines Wohnprojektes heran (14 Prozent).
- Eine Genossenschaft (Vorstand und/oder Mitglieder) entschließt sich dazu, ihr Wohnungsangebot um neue Wohnformen zu ergänzen, und sucht dafür unter den bestehenden Mitgliedern nach Interessenten oder versucht damit, neue Mitglieder zu gewinnen. Grundstück und Finanzierung sind bereits Gegenstand der vorbereitenden Überlegungen (26 Prozent).
- Die Initiative zur Bildung eines Wohnprojektes kann in selteneren Fällen auch von Seiten „Dritter“ erfolgen; zu diesen zählen z.B. Architekten, Anwälte und Prozesssteuerer, die sich auf dieses Segment des Wohnungsmarktes spezialisiert haben (13 Prozent).

In fast der Hälfte aller Projekte der Wohnprojektebefragung (48 Prozent) lagen zwischen Gruppengründung und Bezug des Wohnprojektes 2 Jahre. Dies ist ein vergleichsweise kurzer Umsetzungszeitraum. Allerdings muss hier unterschieden werden, ob das Projekt in einer bestehenden oder in einer neu gegründeten Genossenschaft umgesetzt wurde. In Bestandsgenossenschaften ist der Zeitraum von Gruppengründung bis zum Einzug etwa zwei Jahre kürzer als in Projektgenossenschaften (2,6 Jahre gegenüber 4,3 Jahre).

In etwa einem Viertel der Projekte liegt die Dauer zwischen Gruppenbildung und dem Bezug des fertigen Gebäudes bei sechs oder mehr Jahren. Dies lässt sich unter anderem damit erklären, dass die Umsetzung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes ein hohes Maß an baulichen, rechtlichen, organisatorischen und sozialen Fähigkeiten erfordert. Wenn Wohnprojekte von „Laien“ gegründet

werden, müssen viele dieser Fähigkeiten erst erworben oder vertieft werden. Dies führt oft zu einem längeren Umsetzungszeitraum.

In den Fallbeispielen wurden die Projekte in den Bestandsgenossenschaften seitens der Vorstände der Genossenschaften initiiert. Beide Projektgenossenschaften entstanden aus Gruppen von Privatpersonen heraus. Bei den Projektgenossenschaften kam der Konstituierung und Stabilisierung der Gruppe im Kontext von Grundstückssuche und Sicherung der Finanzierung eine wesentlich bedeutendere Rolle zu. Hier ist auch eine Ursache dafür zu sehen, dass das Modell für junge Familien mit einem Ad-hoc-Wohnraumbedarf nicht

Tabelle 5:
Initiatoren des Wohnprojektes

Initiatoren des Wohnprojektes (mit geplanten Projekten)	Anzahl	Prozent
Privatpersonen	33	47,1
Privatpersonen und Genossenschaftsmitglieder	10	14,3
Zwischensumme	43	61,4
Genossenschaft (Vorstand/Verwaltung)	11	15,7
Mitglieder Genossenschaft und Vorstand	7	10
Zwischensumme	18	25,7
Sonstige (Architekten, Berater)	9	12,9
Gesamt	70	100

Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften 2013“ (Mehrfachnennungen möglich)

ohne Weiteres in Frage kommt, wie die Fallstudie der Wohneigentümergeinschaft in der Dresdener Neustadt zeigte.

2.3 Finanzierung von Wohnprojekten

Die Sicherung der Finanzierung ist von zentraler Bedeutung für jegliche Art von Bauvorhaben. Für gemeinschaftliche Bauvorhaben gilt dies in besonderem Maße, da Regeln der Finanzierung und Kostentragung vereinbart werden müssen. Wenn die Finanzierung – wie bei vielen eigentumsorientierten Wohnprojekten – nicht „aus einer Hand“ erfolgt, sind längere Vorlaufzeiten für Immobilienerwerb und Baufinanzierung erforderlich. Mitunter kann es schwierig sein, ein Finanzinstitut zu finden das Erfahrungen im Umgang mit dieser Kundengruppe gesammelt hat und bereit ist, sich auf die damit verbundenen Besonderheiten einzulassen.

Für genossenschaftliche Wohnprojekte sind Fragen der Finanzierung ebenfalls von großer Bedeutung und bildeten deshalb einen der Schwerpunkte in der Wohnprojektebefragung. Diese soll einen allgemeinen Überblick über die finanziellen Rahmenbedingungen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in der Rechtsform der Genossenschaft geben und Erkenntnisse liefern, wie neue Genossenschaften spezifische Finanzierungsbedarfe in der Gründungsphase decken (vgl. BMVBW 2004: 468 ff.). Außerdem geht es um Fragen der Eigenkapitalbildung, der Aufnahme von Fremdkapital und die Rolle öffentlicher Fördermittel in Bestands- und neu gegründeten Genossenschaften.

Pflichtanteile

Voraussetzung für den Eintritt in eine Genossenschaft ist die Zeichnung von Geschäftsanteilen,

Tabelle 6:
Zusätzliche Geschäftsanteile

	Zusätzliche Anteile je Mitglied (in Euro)		n	Zusätzliche Anteile je m ² (in Euro)		n
	min.	max.		min.	max.	
Projektgenossenschaft	1.000	55.000	6	200	920	13
Projekt ist Teil einer Dach- oder Trägergenossenschaft		1.250	1	50	200	4

Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften 2013“

aus denen sich das Eigenkapital der Genossenschaft speist. Die Höhe der mindestens zu zeichnenden (Pflicht-)Anteile ist in der Satzung geregelt und von Genossenschaft zu Genossenschaft unterschiedlich. Die Gesamtbeträge der Beteiligungen variieren zwischen einigen hundert und mehreren 1.000 Euro pro Mitglied. Diese Bandbreite gilt auch für genossenschaftliche Wohnprojekte. Die Einteilung der Antworten aus der Wohnprojektebefragung in Quartile ergibt, dass in 25 Prozent der Wohnprojekte Pflichtanteile in Höhe von weniger als 500 Euro pro Mitglied zu zeichnen sind. Bei einem weiteren Viertel sind es zwischen 500 Euro und 1.000 Euro. Die Grenze für das dritte Viertel liegt bei 1.500 Euro pro Mitglied. Alle weiteren Genossenschaften legen eine höhere Pflichtbeteiligung in ihrer Satzung fest. Der höchste Wert liegt bei 15.000 Euro. Die Spannweite der durch das einzelne Mitglied zu tragenden finanziellen Lasten ist damit enorm. Deutlich wird außerdem: In einem Teil der genossenschaftlichen Wohnprojekte ist Vermögen in nicht unerheblichem Maße Voraussetzung für die Mitgliedschaft, sofern nicht Formen der projektinternen Solidarität und Ausgleichsmechanismen existieren, mit denen auch Geringverdienern und Vermögensarmen ein Beitritt zum Wohnprojekt ermöglicht werden kann (z.B. Patenschaften für die Übernahme von Anteilen usw.).

Zusätzliche Anteile

Die Höhe der laut Satzung zu zeichnenden Pflichtanteile hängt in der Regel nicht davon ab, in welchem Teilbestand der Genossenschaft das Mit-

glied eine Wohnung nutzen möchte. In vielen Bestandsgenossenschaften werden – neben den Pflichtanteilen bei Eintritt in die Genossenschaft – bei Bezug der Wohnung je nach Größe weitere Pflichtanteile fällig. Für Wohnprojekte innerhalb bestehender Genossenschaften gelten zum Teil Sonderregelungen, die im Wesentlichen von den jeweiligen Finanzierungsbedingungen und vereinbarten Miethöhen in den Projekten abhängen, sofern sich die Finanzierung der jeweiligen Projekte am Kostenmietenprinzip, z.B. im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung, orientiert.

Eine mögliche Sonderregelung besteht darin, dass die Genossenschaftsorgane die Zeichnung zusätzlicher freiwilliger Geschäftsanteile zur Finanzierung des Vorhabens in der Satzung beschließen. In etwa der Hälfte der an der Umfrage beteiligten genossenschaftlichen Wohnprojekte wurden solche zusätzlichen Anteile zur Finanzierung erbracht, wobei zwei Drittel dieser Wohnprojekte eigens gegründete Projektgenossenschaften sind. Bei Projekten in der Trägerschaft bestehender Genossenschaften sind zusätzliche Finanzierungsanteile seltener erforderlich oder liegen im Durchschnitt etwas niedriger.

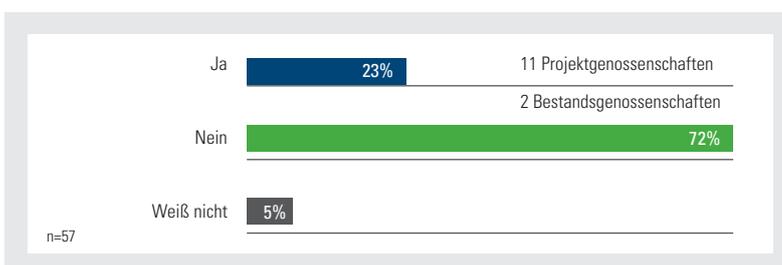
Üblich sind Festlegungen pro Mitglied oder in Bezug auf die Wohnfläche. Freiwillige Geschäftsanteile je Wohneinheit sind weniger gebräuchlich. Wenn weitere Geschäftsanteile vorgesehen sind, sind Unterschiede bei der Höhe der Anteile festzustellen, wobei die Anteile in neu gegründeten Projektgenossenschaften tendenziell höher sind als in Bestandsgenossenschaften (darunter Dach- und Trägergenossenschaften) (vgl. Tabelle 6). Bei den freiwilligen Zusatzanteilen je Mitglied schwanken die Beträge zwischen 1.000 Euro und 55.000 Euro, bei den Anteilen je m² zwischen 50 Euro und 920 Euro.

Für das Drittel der Wohnprojekte, in denen zusätzliche Geschäftsanteile erhoben werden, zeigt sich, dass eine Mindestausstattung mit Vermögen Voraussetzung für den Beitritt und Einzug ist. Als Kompensation kann zwar ein höherer Anteil an Eigenkapital – soweit es die Kosten zulassen – später zu einem geringeren Nutzungsentgelt führen. Dies ist aber nicht immer der Fall und zeigt, dass der Beitrag genossenschaftlichen Wohnens zum preiswerten Wohnen nicht überschätzt werden sollte (vgl. hierzu auch Gierse/Wagner 2012).

Investierende Mitglieder nach § 8 Genossenschaftsgesetz

Mit der Rechtsform der Genossenschaft ist auch eine Reihe von genossenschaftsspezifischen Finanzierungsmöglichkeiten verbunden. Diese kön-

Abbildung 11:
Aufnahme investierender Mitglieder durch genossenschaftliche Wohnprojekte



Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften 2013“

nen einen wichtigen Beitrag zur Finanzierung genossenschaftlicher Wohnprojekte leisten, insbesondere zur Stärkung der Eigenkapitalbasis. Sie helfen, die Kapitalmarktabhängigkeit zu verringern, und bieten damit einen Vorteil gegenüber anderen Rechtsformen. Seit der Novellierung von 2006 sieht das Genossenschaftsgesetz (GenG) als eine Möglichkeit die Zulassung „investierender Mitglieder“ nach § 8 Abs. 2 GenG vor.

2010 waren in 5,4 Prozent aller Wohnungsgenossenschaften investierende Mitglieder zugelassen, unter den ehrenamtlich geführten Genossenschaften lag dieser Anteil bei 7,5 Prozent. Vor allem junge Genossenschaften operierten stärker als die übrigen Genossenschaften mit solchen Instrumenten (vgl. BMVBS 2010).

Laut Wohnprojektebefragung 2013 machen die Wohnprojekte verstärkt von der Regelung Gebrauch: In etwa einem Fünftel der realisierten Wohnprojekte sind investierende Mitglieder zugelassen. Dabei finden sich innerhalb der Genossenschaften unterschiedliche Regelungen, das heißt, es gibt Bestandsgenossenschaften, die Wohnprojekte mit, aber auch ohne investierende Mitglieder nach § 8 GenG aufweisen. Projektgenossenschaften nutzen das Instrument signifikant häufiger (35 Prozent) als Bestandsgenossenschaften (10 Prozent) (vgl. Abbildung 11). Diese Verteilung liegt nahe, weil Bestandsgenossenschaften das (neue) Instrument (noch) nicht vorsehen oder vorsehen wollen oder die finanzielle Ausstattung der eG dies nicht unbedingt erforderlich macht. Bei der Zulassung investierender Mitglieder zeigen gerade Bestandsgenossenschaften Zurückhaltung, denn Genossenschaften verstehen sich nicht per se als Rechtsform mit Kapitalanlagemöglichkeiten. Gleichwohl dürfte gerade für Neugründungen die Möglichkeit investierender Mitglieder interessant sein, um den erhöhten Kapitalbedarf am Beginn der Projekte zu decken. Um den Genossenschaftscharakter und das Instrument der Kapitalanlage in Einklang zu bringen (Investitionen mit Gewinnerwartung stehen dem Genossenschaftsgedanken entgegen), haben „Investoren“ in der Regel kein Stimmrecht. Ebenso ist es notwendig, den Abfluss von auf diese Weise akquiriertem Kapital kompensieren zu können, das heißt, die Einlage- und Kündigungsfristen dürfen nicht zu knapp sein.

In den Fallstudien bestätigt sich der zurückhaltende Umgang mit dem Instrument der investierenden Mitglieder. Nur eines der vier untersuchten Wohnprojekte hat als Projektgenossenschaft investierende Mitglieder ($n > 5$) zugelassen, die nicht im Projekt wohnen. In den Bestandsgenossenschaften in Neuruppin und Esslingen gibt es keine investierenden Mitglieder.

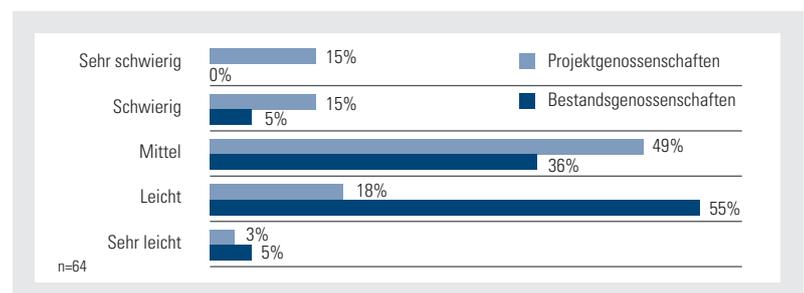
Weitere Finanzierungsquellen

Trotz der spezifischen Mittel und Wege, die Genossenschaften zur Verfügung stehen, um eine möglichst gute finanzielle Ausstattung für Projekte zu erhalten (Pflicht- und zusätzliche Geschäftsanteile, investierende Mitglieder), gehört die Aufnahme von Fremdmitteln und damit die Suche nach einem Finanzinstitut zu den Anforderungen an die Umsetzung eines Projektes. Die Wohnprojekte wurden nach ihren diesbezüglichen Erfahrungen befragt.

In der Auswertung wurde wieder nach Wohnprojekten in neu gegründeten Projektgenossenschaften und solchen in Bestandsgenossenschaften unterschieden. Es kann nämlich angenommen werden, dass bestehende Geschäftsbeziehungen der letztgenannten Gruppe die Suche nach einem Finanzierungspartner erleichtern. Dies bestätigte sich in den Ergebnissen (vgl. Abbildung 12). Insgesamt haben eigens für ein Projekt gegründete Genossenschaften größere Probleme, ein Finanzierungsinstitut zu finden, als Wohnprojekte, die in der Trägerschaft bestehender Genossenschaften umgesetzt werden. Bei Letzteren bewerteten nur 5 Prozent dies als schwierig, 60 Prozent dagegen als leicht oder sehr leicht. Im Gegensatz dazu bezeichnete fast jede dritte Projektgenossenschaft die Suche als schwierig (15 Prozent) bis sehr schwierig (15 Prozent). Nur knapp jede fünfte Projektgenossenschaft (18 Prozent) hatte keine Probleme, ein Finanzierungsinstitut zu finden. Die Gründe können in unzureichenden Erfahrungen von Banken mit den Besonderheiten der gemeinsamen Finanzierung von Wohnprojekten, aber auch in ungünstigeren Finanzierungsbedingungen (Risikobewertung durch Banken usw.) und Vorbehalten gegenüber „alternativen“ Wohn- und Lebensformen bestehen.

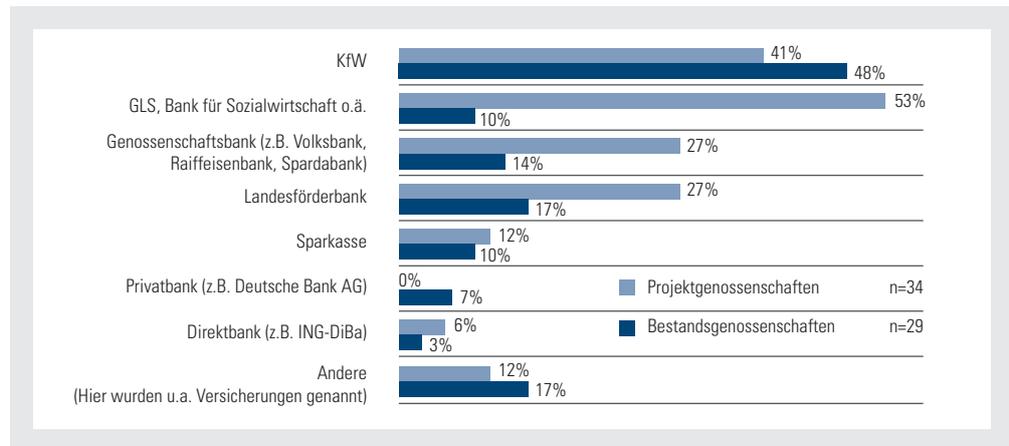
Dies wird auch sehr plastisch in dem Erfahrungsbericht der Genossenschaft Amaryliss in Bonn beschrieben: „Die Verhandlungen mit lokalen Banken zur Finanzierung unseres Bauvorhabens mit

Abbildung 12:
Bewertung der Suche nach einem Finanzinstitut



Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften 2013“

Abbildung 13:
Finanzinstitute, die Partner bei der Umsetzung des Wohnprojektes waren



Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften 2013“ (Mehrfachnennungen möglich)

einem Darlehensvolumen von 3,3 Millionen Euro scheiterten 2005 kläglich. Eine selbstverwaltete ‚Wohnzimmer-Genossenschaft‘ stieß auf erhebliche Skepsis und Zweifel, hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit, Verlässlichkeit und Seriosität. Einige Banken hatten überhaupt keine Verfahrensregeln, geschweige denn Formulare für Geschäftskunden, die wie wir als Genossenschaft vorschreiben.“ (Battke et al. 2013: 19)

Angesichts der zum Teil vorhandenen Schwierigkeiten bei der Suche nach einem Finanzierungspartner war auch von Interesse, welche Finanzinstitute als Geschäftspartner der Wohnprojekte in Erscheinung traten. In der Befragung wurde nach verschiedenen Bankenkategorien differenziert, z.B. nach Genossenschaftsbanken, Privatbanken, Sparkassen usw. (vgl. Abbildung 13).

Im frei finanzierten Bereich der Fremdmittelaufnahme spielen die privaten Banken, Direktbanken und Sparkassen sowohl bei Projekten in Projektgenossenschaften als auch in Bestandsgenossenschaften nur eine geringe Rolle (jeweils unter 12 Prozent). Von größerer Bedeutung sind Banken aus dem Genossenschaftssektor. Ein Viertel aller genossenschaftlichen Wohnprojekte in Projektgenossenschaften arbeitete bei der Finanzierung mit einer Volksbank, Raiffeisen- oder Spardabank zusammen; etwas geringer ist der Anteil der Genossenschaftsbanken bei den Projekten in Bestandsgenossenschaften (10 Prozent). Noch verbreiteter ist die Zusammenarbeit mit „alternativen“ Banken mit sozialem Profil wie der GLS Bank (die auch genossenschaftlich organisiert ist), der Bank für Sozialwirtschaft und der Umweltbank. Mehr als jedes zweite Wohnprojekt in Projektgenossenschaften entstand unter Beteiligung einer solchen Bank; der Anteil der „alter-

nativen“ Banken mit sozialem Profil als Finanzierungspartner liegt bei den Projekten in Bestandsgenossenschaften bei 14 Prozent.

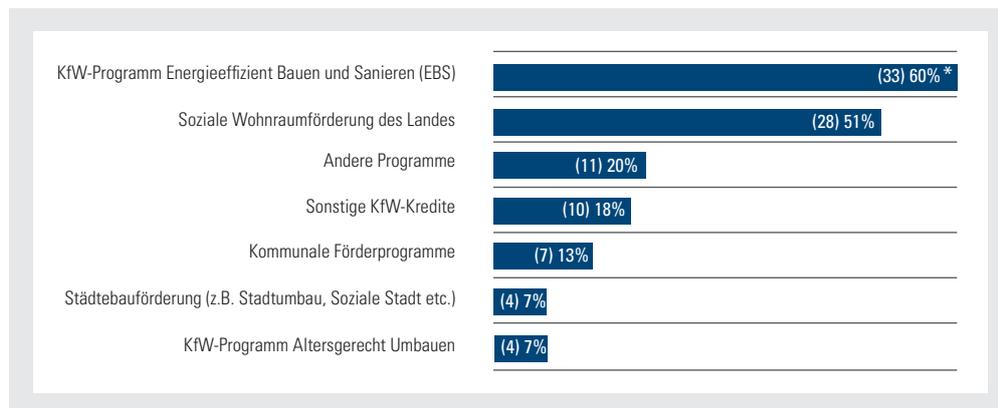
Die Auswertung zeigt, dass Banken des Bundes und der Länder bei der Finanzierung eine wichtige Rolle spielen. Etwa die Hälfte der Wohnprojekte in Bestandsgenossenschaften und 40 Prozent in Projektgenossenschaften arbeiteten bei der Finanzierung mit der KfW-Bankengruppe zusammen. Mehr als ein Viertel der befragten Wohnprojekte in Projektgenossenschaften (13 Prozent in Bestandsgenossenschaften) nannte eine Landesförderbank. Die Zusammenarbeit mit einer öffentlichen Bank ist im Zusammenhang mit der unter den befragten Wohnprojekten weit verbreiteten Nutzung von öffentlichen Fördermitteln zu sehen, auf die im nachfolgenden Abschnitt eingegangen wird.

Die Ergebnisse zeigen, dass sich eine spezifisch Infrastruktur für die Finanzierung von Wohnprojekten etabliert hat: Es sind gänzlich andere Institute, als sie üblicherweise in der Baufinanzierung in Erscheinung treten. Über die Gründe hierfür kann an dieser Stelle nur gemutmaßt werden. Schwierigkeiten, bei den Verhandlungen eine gemeinsame „Sprache“ zu finden, bewusste Entscheidungen für einen alternativen Geldgeber aus „weltanschaulichen“ Gründen und das bereits genannte Fehlen von Erfahrungen privater Banken im Umgang mit Wohnprojekten und den damit verbundenen Besonderheiten der Finanzierung zählen zu den möglichen Erklärungen.

Öffentliche Fördermittel

Wie bereits angedeutet, spielt der Einsatz öffentlicher Fördermittel bei der Finanzierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte eine wichtige Rolle.

Abbildung 14:
Von genossenschaftlichen Wohnprojekten genutzte Förderprogramme



Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften 2013“ (Mehrfachnennungen möglich),
* Prozentangaben beziehen sich auf 55 Wohnprojekte, die öffentliche Fördermittel einsetzen.

Die überwiegende Mehrheit der genossenschaftlichen Wohnprojekte (88 Prozent) wurde mit Einsatz von öffentlichen Fördermitteln umgesetzt.

Eine große Bandbreite an Programmen auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene mit verschiedenen Zielsetzungen und Förderbedingungen steht hierfür zur Verfügung (vgl. Abbildung 14). Weit verbreitet ist vor allem der Einsatz von KfW-Mitteln aus dem Programm „Effizient Bauen und Sanieren“ (EBS): 60 Prozent der genossenschaftlichen Wohnprojekte mit öffentlicher Förderung werden unter Nutzung dieses Förderprogramms umgesetzt. Die Mehrzahl der Wohnprojekte (51 Prozent) wurde außerdem im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung der Länder finanziert. Wesentlich seltener wurden kommunale Förderprogramme genutzt, die aber auch nur von wenigen Städten aufgelegt werden. Drei der sieben Nennungen zu kommunalen Förderprogrammen kamen aus den Stadtstaaten – sind also eigentlich Landesfördermittel –, die zum Zeitpunkt der Entstehung der befragten Wohnprojekte Fördermittel zur Unterstützung genossenschaftlichen Wohnens bereitstellten.

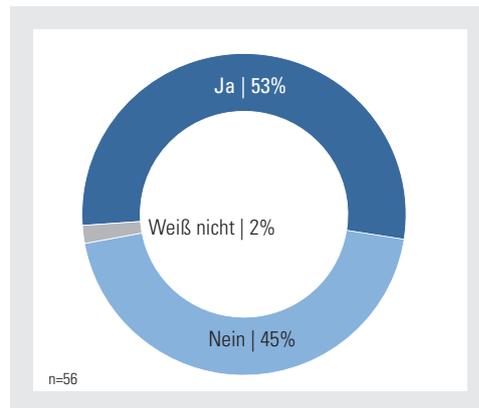
Die Bandbreite der genutzten öffentlichen Fördermittel ist darüber hinaus groß. Sie reicht von weiteren Förderangeboten der KfW-Bank (18 bzw. 8 Prozent) über die Städtebauförderprogramme (7 Prozent) bis zu Mitteln des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ). Signifikante Unterschiede nach Projekten in Projektgenossenschaften oder Bestandsgenossenschaften gab es hierbei nicht.

Die Ausgestaltung der sozialen Wohnraumförderung in den einzelnen Bundesländern zeigt sich als sehr unterschiedlich. In der Regel versuchen

die Länder, die beiden Themen Eigentumsbildung und Mietwohnungen gleichermaßen abzudecken. In den Fallstudien gab es nur zwei Aussagen zur Nutzung der sozialen Wohnraumförderung der Länder. Für die Seeresidenz in Neuruppin nutzte die Genossenschaft die Förderangebote zur generationsgerechten Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung (vgl. Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung 2007). Durch die umfangreichen Modernisierungen im Wohnungsbestand hatte die Genossenschaft in der Vergangenheit bereits viele Erfahrungen im Umgang mit Fördermittelanträgen usw. gesammelt. Die im Fördervertrag vereinbarten Belegungs- und Mietbindungen stellten kein Problem dar. Die Projektgenossenschaft Eckodomo in Eckernförde prüfte bei der Erstellung des Finanzierungskonzeptes, welche Förderprogramme nutzbar sind. Dort kam man aber zu dem Schluss, dass die Rahmenbedingungen der Landesförderung (Bindungen und Aufwand) für das Projekt nicht attraktiv sind, und entschied sich dagegen.

Neben den von der Genossenschaft als Institution in Anspruch genommenen Förderprogrammen (vgl. Abbildung 14) stehen Einzelpersonen diverse Förderprogramme zur Finanzierung der Pflichtanteile beim Eintritt in die Genossenschaft zur Verfügung. Dazu zählen z.B. die Programmvariante des Wohneigentumsprogramms der KfW zur Finanzierung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen und das Altersvorsorgeangebot „WohnRiester“ (Eigenheimrentengesetz). Inwiefern diese Möglichkeiten von den Genossenschaftsmitgliedern genutzt wurden, konnte im Rahmen dieser Untersuchung nicht eruiert werden. Dessen ungeachtet erscheint dieses Angebot sehr wichtig zu sein, denn die im Rahmen der Fallstudien

Abbildung 15:
Belegungsbindungen in Wohnprojekten



Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften 2013“

befragten Projektgenossenschaften berichteten von Schwierigkeiten der Mitglieder, die Eigenanteile zu finanzieren

Nutzungsentgelte

Die Angaben zur Finanzierung der Wohnprojekte insgesamt zeigen: Es gibt keine Finanzierung für gemeinschaftliche Wohnformen „von der Stange“. Die Anforderungen an Eigenkapitalausstattung, Fremdfinanzierung, auch an die Suche nach Finanzierungspartnern und Fördermittelgebern sind vielgestaltig und bedürfen einzelfallbezogener Herangehensweisen. Dies betrifft auch die Festlegung der Höhe des Nutzungsentgelts. Die Nutzungsentgelte haben den Zweck, die „Selbstkosten“ des Projektes zu refinanzieren. Dazu zählen Kapitalkosten, Rücklagen und Aufwendungen für die Verwaltung (auch Prüfungskosten). Die Wohnprojektebefragung ergab, dass das Nutzungsentgelt in den Wohnprojekten eine große Spannweite aufweist. Es liegt zwischen 1,40 Euro und 14 Euro je m². Der Mittelwert liegt über alle Genossenschaften hinweg bei etwa 6,50 Euro, was ein vergleichsweise günstiges Nutzungsentgelt darstellt.

Signifikante Unterschiede der Nutzungsentgelte zwischen Wohnprojekten in Bestandsgenossenschaften und solchen in Projektgenossenschaften bzw. nach Zielgruppen (vgl. Kapitel 2.1, Zielgruppen) traten nicht auf. Vielmehr variiert die Höhe des Nutzungsentgeltes regional. Trotz kleiner Fallzahlen gibt es Hinweise, dass die niedrigsten Nutzungsentgelte in genossenschaftlichen Wohnprojekten in den Bundesländern Thüringen und Sachsen (im Durchschnitt maximal 4,50 Euro/m²) anfallen, die höchsten in Baden-Württemberg, Bayern und Hessen (im Durchschnitt 9 Euro/m²). Diese regionalen Unterschiede decken sich weitgehend mit den Relationen zwischen den Bundesländern

bei den aktuellen Angebotsmieten (vgl. ImmobilienScout24 2012).

30 Wohnprojekte und damit die Mehrheit der befragten Wohnprojekte verfügen über belegungsgebundenen Wohnraum, der in der Regel mit einer Mietpreisbegrenzung verbunden ist (vgl. Abbildung 15). Bevölkerungsgruppen, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht angemessen versorgen können, erhalten damit im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung eine formale Zugriffsmöglichkeit auf Wohnungen in Wohnprojekten. Die Fallstudien haben gezeigt, dass sich manche Wohnprojekte bewusst gegen die Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten entscheiden. Ein Argument – neben den bürokratischen Aufwendungen – ist die Ablehnung von Belegungsbindungen, weil man lieber „freie Hand“ bei der Vergabe der Wohnungen haben möchte.

Unabhängig von der Trägerschaft des Wohnprojektes macht vor allem die Baufinanzierung einen erheblichen Anteil an der Höhe des Nutzungsentgeltes aus. Je weniger Kapitaldienst geleistet werden muss, desto geringer fällt in der Regel das Nutzungsentgelt aus. Allerdings konnte diese Aussage anhand der Wohnprojektebefragung nicht eindeutig verifiziert werden. In den angegebenen Baukosten waren nämlich zum Teil auch die Kosten für den Erwerb des Grundstücks enthalten; diese hätten die Ergebnisse verzerrt. Von der Möglichkeit einkommensgestaffelter Nutzungsentgelte machen 30 Prozent der Wohnprojekte Gebrauch (n=21). Die mittlere Höhe gestaffelter Nutzungsentgelte liegt bei 3 Euro/m².

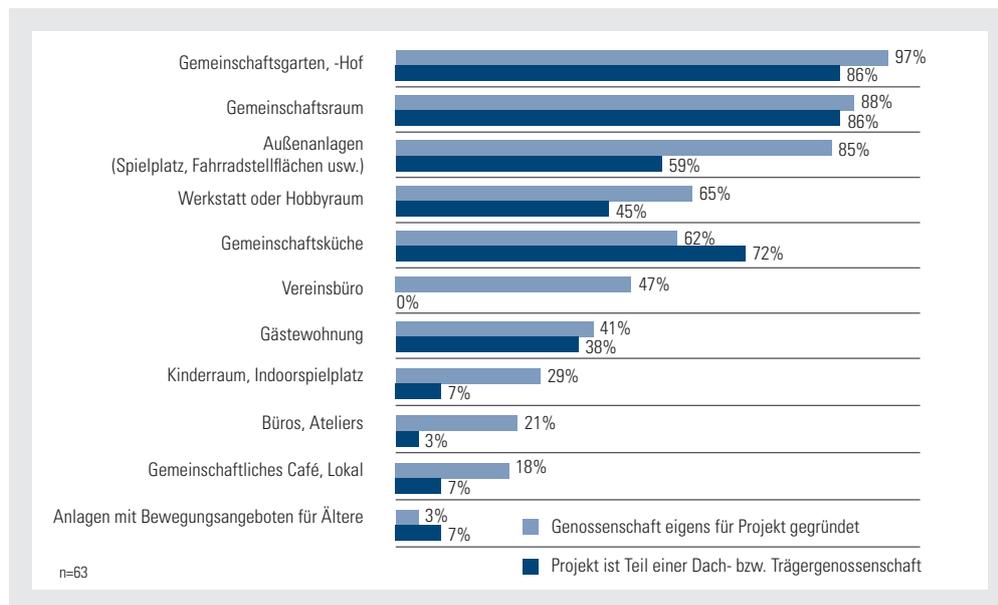
2.4 Wohnalltag in der Gemeinschaft

Die Rechtsform bietet den Rahmen für die Umsetzung von Wohnvorstellungen; dieser Rahmen wird aber in jedem einzelnen Projekt unterschiedlich mit Leben gefüllt. Dazu werden in den Wohnprojekten verschiedene Voraussetzungen geschaffen, beginnend bei den Orten der Gemeinschaft über deren Regeln und Pflichten bis zu den Aktivitäten, die das gemeinsame Haus mit Leben füllen. Der Weg zur Realisierung von Wohnprojekten dauert oft lang und ist – im Vergleich zu einem „normalen“ Einzug in eine Wohnung – mit vielen Aufwendungen verbunden; deshalb ist die Erwartung an ein „Ankommen“, sprich: an die Stabilität der Gemeinschaft, ungleich höher. Die Projekte müssen damit hohen Erwartungen standhalten.

Gemeinschaftseinrichtungen

Unterstützende Nachbarschaften sind dadurch gekennzeichnet, dass die „normative Erwartung

Abbildung 16:
Gemeinschaftseinrichtungen in genossenschaftlichen Wohnprojekten



Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften 2013“ (Mehrfachnennungen möglich)

an den Nachbarn [eben nicht] Distanzhalten“ (Oswald 1966: 143; zit. nach Gierse/Wagner 2012: 76), sondern Nähe ist. Bärsch/Simbriger (2001) unterscheiden in einerseits ausschließlich für Bewohnerinnen und Bewohner zugängliche und andererseits quartiers- und siedlungsbezogene Gemeinschaftseinrichtungen. Die Gemeinschaftseinrichtungen in den Wohnprojekten stehen in erster Linie den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung. Quartiereinrichtungen, wie das Mehrgenerationenhaus, werden dagegen meist von Vereinen, gemeinnützigen Organisationen oder den Kommunen angeboten und etwa im Familienbericht der Bundesregierung so charakterisiert: „Das selbstverständliche Geben und Nehmen zwischen Menschen verschiedenen Alters wird in den Mehrgenerationenhäusern aktiviert, Jung und Alt begegnen sich – über familiäre Grenzen hinweg – in einem öffentlichen Raum in ihrer Nachbarschaft und profitieren von ihren unterschiedlichen Kompetenzen, Erfahrungen und Interessen.“ (BMFSFJ 2012: XX).

Auch wohnungsnahes, nachbarschaftliches Miteinander, das über bi- und trilaterale Kontakte hinausgeht, bedarf geschützter und zugleich offener Orte. Dichte, Vielfalt und Verbreitung der bewohnerbezogenen Gemeinschaftseinrichtungen zählen zu den wesentlichen Elementen, die den Wohnalltag in den genossenschaftlichen Wohnprojekten prägen und diese damit von anderen Formen des Wohnens unterscheiden. In den Gemeinschaftseinrichtungen äußert sich das Ausmaß der Gemeinschaftsorientierung der Projekte (vgl. auch Ring/SenStadtUm 2013: 31). Sie werden durch eine

Umlage von der Gemeinschaft finanziert, was je nach Größe der Projekte erhebliche Kosten nach sich ziehen kann.

Die Umfrage unter den genossenschaftlichen Wohnprojekten hat gezeigt, dass die meistgenannten Gemeinschaftseinrichtungen Gärten oder ein gemeinschaftlich genutzter Hof (97 bzw. 86 Prozent) und Gemeinschaftsräume (88 bzw. 86 Prozent) sind (vgl. Abbildung 16). In Abgrenzung zu „normalen“ Wohngebäuden, die auch oft über Freiflächen verfügen, steht bei den Wohnprojekten die gemeinschaftliche Nutzung und Gestaltung im Vordergrund. Eine Besonderheit in genossenschaftlichen Wohnprojekten gegenüber „normalen“ Wohngebäuden stellt außerdem die weite Verbreitung von Gemeinschaftsräumen dar.

Alle im Rahmen von Fallstudien untersuchten Wohnprojekte verfügten über beide Angebote. Es wurde deutlich, dass die Gemeinschaftsgärten sehr geschätzt werden. Noch bedeutender für das Gemeinschaftsgefühl sind die gemeinschaftlich genutzten Innenräume. Im Projekt MehrGenerationenWohnen Zollberg übernimmt die Esslinger Wohnungsgenossenschaft die Finanzierung des Gemeinschaftsraums von ca. 200 qm für die Dauer der Pilotphase (vgl. Kapitel 1.2, Fallstudien). Man rechnet damit, dass die Finanzierung dieses Raums bei einer Umlage monatlich 50 bis 80 Euro Mehrkosten für jeden Haushalt bedeuten würde¹³. Die Bereitschaft zur Übernahme dieser Kosten wird kritisch eingeschätzt, deshalb werden derzeit Alternativen wie die Verkleinerung des Gemeinschaftsraums diskutiert. Aus den anderen Fallstu-

¹³ Im Projekt Amaryllis eG in Bonn werden die Umlagen für die Gemeinschaftsräume von 200 qm mit 0,50 Euro pro qm Wohnfläche angegeben.

dienprojekten wurde nicht über solche Überlegungen berichtet, weil der Gemeinschaftsraum von Anfang an fester Bestandteil der Kalkulation war. Im Fall des Pilotprojektes Esslingen zeigt sich, dass die Verstetigung von anfänglich subventionierten Angeboten durchaus problematisch werden kann.

Ein weiteres diskussionswürdiges Thema in den Fallstudien war die Gestaltung des Gemeinschaftsraums. Es herrschte Konsens darüber, dass der Gemeinschaftsraum eben kein erweitertes Wohnzimmer ist. Es wird versucht, die Balance zwischen Nüchternheit und Gemütlichkeit, zwischen Wohnlichkeit und Multifunktionalität zu wahren.

In den Umfrageergebnissen (vgl. Abbildung 16) zeigte sich bei den Angaben zu den Außenanlagen ein Unterschied von 26 Prozentpunkten zwischen Projekt- und Bestandsgenossenschaften. Ähnlich hohe Differenzen werden auch bei den Angaben zu Werkstätten oder Hobbyräumen, bei Kinderräumen und Indoorspielplätzen, bei Büros und Ateliers oder einem Café sichtbar. Diese Unterschiede können dahingehend interpretiert werden, dass die Projektgenossenschaften in noch stärkerem Maße Wünsche aus der Gruppe heraus integrieren. Eine Bestandsgenossenschaft orientiert sich wahrscheinlich mehr am „Durchschnittsmieter“ und versucht, die Gemeinschaftsflächenumlage niedrig zu halten. Aus den Fallstudien können keine Begründungen abgeleitet werden, weil die Projekte kaum über solche speziellen Angebote verfügen.

72 Prozent der Bestandsgenossenschaften und 62 Prozent der Projektgenossenschaften gaben an, über eine Gemeinschaftsküche zu verfügen. Die Erfahrungen aus den Fallstudien zeigen, dass es sich dabei in der Regel um eine recht simple Kochmöglichkeit im Gemeinschaftsraum handelt. Bei gemeinschaftlichen Anlässen werden die Speisen oft in den Küchen der Wohnungen zubereitet und mitgebracht. Echte Gemeinschaftsküchen, wie sie z.B. die Wohnungsbaugenossenschaft Karthago in Zürich betreibt¹⁴, bilden in der Wohnprojektlandschaft die Ausnahme, weil sie einem wesentlichen Anspruch, der Gemeinsamkeit unter Beibehaltung der Haushaltsautonomie, widersprechen.

Nahezu gleich ist mit 41 bzw. 38 Prozent der Anteil der Projekt- und Bestandsgenossenschaften, die eine Gästewohnung anbieten. Diese ist vor allem für Besucherinnen und Besucher der Bewohnerschaft der Projekte gedacht. Gästewohnungen sind damit im weitesten Sinne auch ein Beitrag zum platzsparenden Wohnen, da nicht jeder Haushalt ein eigenes Gästezimmer vorhal-

ten muss oder kann. Dieser Gedanke wird inzwischen auch von vielen „normalen“ Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften aufgegriffen. In (kleineren) Wohnprojekten existiert das Angebot einer Gästewohnung seltener, weil die vergleichsweise geringere Auslastung keinen wirtschaftlichen Betrieb der Räume erlaubt. Projekte wie Amaryllis in Bonn versuchen diese Lücke über eine Fremdvermietung zu schließen und Auslastungszahlen von rund 50 bis 60 Prozent im Jahr zu erreichen. Dies erfordert aber ein professionelles Management der Räume, was die Bestandsgenossenschaften vermutlich besser abbilden können. In den Fallstudien gab es zu dem Thema keine Erfahrungen.

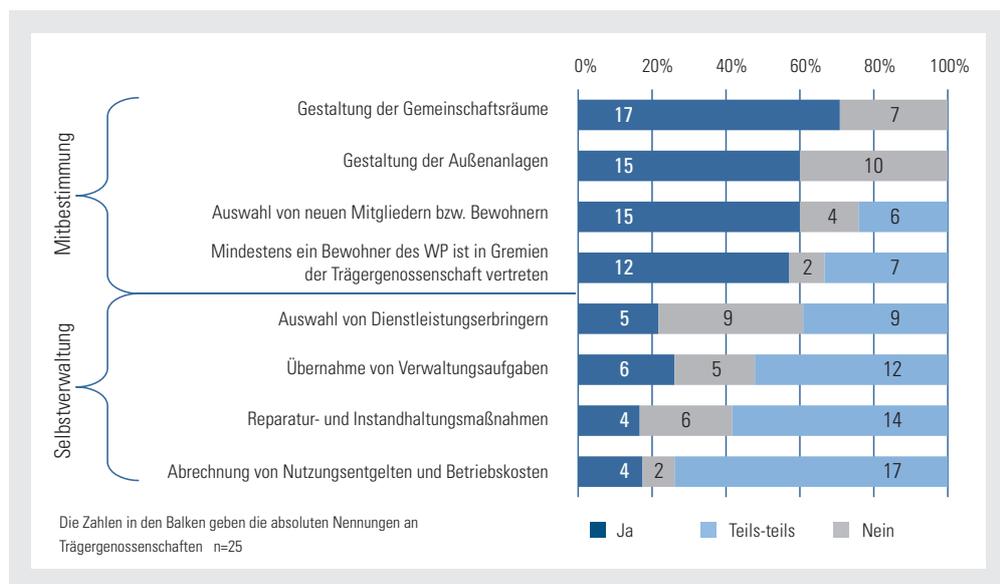
Die Intensität der Nutzung dieser Anlagen war nicht Gegenstand der Befragung. Ob und in welchem Maße die Gemeinschaftseinrichtungen genutzt werden und die in sie gesetzten Erwartungen erfüllen, kann damit nicht abschließend beantwortet werden. Die Fallstudien haben gezeigt: Die Gemeinschaftsräume sind eine wichtige Voraussetzung für gemeinschaftliches Zusammenleben, bieten aber keine Garantie für dessen Zustandekommen oder Gelingen. Beispielsweise wurde in Esslingen diesem Umstand Rechnung getragen, indem die Genossenschaft für die Pilotphase einen „Hausverwalter“ finanziert, der gemeinschaftliche Aktivitäten anregt und begleitet. In den Projektgenossenschaften übernimmt diese Rolle meist die Gruppe der Projektinitiatoren. In den Fallstudien wurde zudem mehrfach darauf hingewiesen, dass sich in den Mehrgenerationenprojekten Hürden ergeben, weil Alt und Jung aufgrund unterschiedlicher Lebensrhythmen weniger Berührungspunkte haben, als in den Projektkonzeptionen angenommen wurde (zu ähnlichen Aussagen kommen auch Gierse/Wagner 2012). Auch zeigt sich, dass es eher die Älteren sind, die Interesse an kontinuierlichen gemeinschaftlichen Aktivitäten (Kaffeetrinken, Spieleabende usw.) haben.

Mitbestimmung und Selbstverwaltung

Selbstverwaltetes und selbstbestimmtes Wohnen wird als konstitutiver Kern von Wohnprojekten betrachtet. In Genossenschaften gelten grundsätzlich das Selbstverwaltungs- und das Demokratieprinzip, das heißt, nur Mitglieder können die Organe der Genossenschaft besetzen, und jedes Genossenschaftsmitglied hat das gleiche Stimmrecht. Im Maß und den einzelnen Aufgaben der Selbstverwaltung und Selbstbestimmung unterscheiden sich allerdings die Projektgenossenschaften und die Wohnprojekte in Bestandsgenossenschaften erheblich. In Projektgenossenschaften verwalten sich die Bewohnerinnen und Bewohner selbst, und es werden alle Gremien aus dem Kreis der Bewoh-

¹⁴ Der Umbau eines klassischen Bürogebäudes hätte hohe Aufwände für den Einbau von separaten Küchen bedeutet. Unter anderem deshalb entschied man sich für eine professionell geführte Großküche mit Speisesaal. Die Kosten für den Betrieb der Küche und den Lohn der Köchin/des Kochs werden über die Mieten finanziert (vgl. Genossenschaft Karthago).

Abbildung 17: Mitspracherechte der Wohnprojekte gegenüber der Bestandsgenossenschaft



Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften 2013“ (Mehrfachnennungen möglich; wurde nur für Projekte in Dach- und Trägergenossenschaften abgefragt)

nerschaft heraus besetzt. Entscheidungen werden formal vom Vorstand getroffen, aber meist in Arbeitskreisen, Hausversammlungen usw. vorbereitet (vgl. auch Abbildung 18).

Bei den Bestandsgenossenschaften sind die auf das Projekt bezogenen Mitspracherechte ein Indiz für die Autonomie, die den Wohnprojekten unter ihrem „Dach“ gewährt wird (vgl. Abbildung 17). Das Ausmaß dieser „Unabhängigkeit“ kann aber nicht nur auf die Philosophie der Genossenschaft zurückgeführt werden, sondern hängt auch von der Projekthistorie ab – eine Wohngruppe, die „Aufnahme“ bei einer Bestandsgenossenschaft gefunden hat, entwickelt hier sicher andere Ansprüche als die Bewohnerinnen und Bewohner eines von der Bestandsgenossenschaft ins Leben gerufenen Projektes.

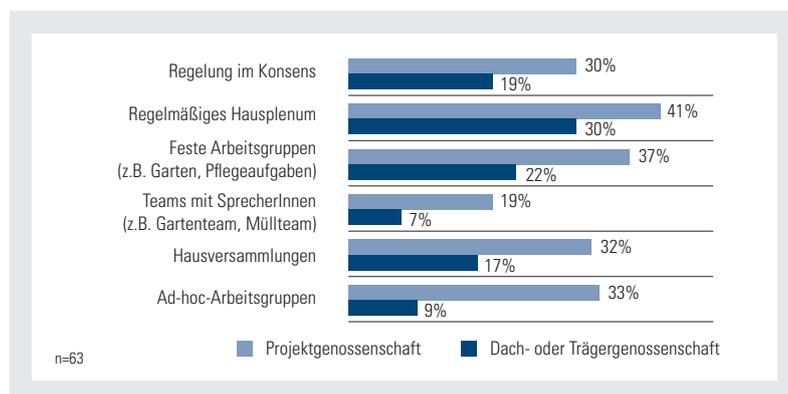
Nach den Ergebnissen der Umfrage bestehen in allen Wohnprojekten – zumindest teilweise – Mitbestimmungsrechte der Bewohnerinnen und Bewohner, wenn es um die Gestaltung der Gemeinschaftsräume und der Außenanlagen geht. Dies spiegelt auch noch einmal die Bedeutung dieser Einrichtungen wider (vgl. Kapitel 2.4, Gemeinschaftseinrichtungen).

Für die Wohnprojekte als selbstgewählte oder selbstbestimmte Nachbarschaften ist die Frage der Zusammensetzung der Bewohnerschaft ein wichtiges Thema. Die Bestandsgenossenschaften zollen der Bedeutung des Themas Respekt und räumen den Bewohnerinnen und Bewohnern des Projektes in mehr als zwei Dritteln der Fälle Mit-

spracherechte bei der Auswahl neuer Mitbewohnerinnen und Mitbewohner ein. Nur sechs Genossenschaften gaben in der Befragung an, darüber allein zu entscheiden – die im Rahmen der Fallstudien interviewten Bestandsgenossenschaften gehörten dazu. In einer untersuchten Projektgenossenschaft werden dagegen Vorstellungsgespräche mit der ganzen Hausgruppe von Interessenten erwartet. Es geht im Kern um die Motivation zum gemeinsamen Wohnen und um die Frage, was die jeweiligen neuen Bewohnerinnen und Bewohner in die Gruppe einbringen wollen.

In der Hälfte der befragten Wohnprojekte ist mindestens eine Bewohnerin oder ein Bewohner in den Gremien der jeweiligen Trägergenossenschaft vertreten – in der Regel im Aufsichts-

Abbildung 18: Formen der Entscheidungsfindung in genossenschaftlichen Wohnprojekten



Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften 2013“ (Mehrfachnennungen möglich)

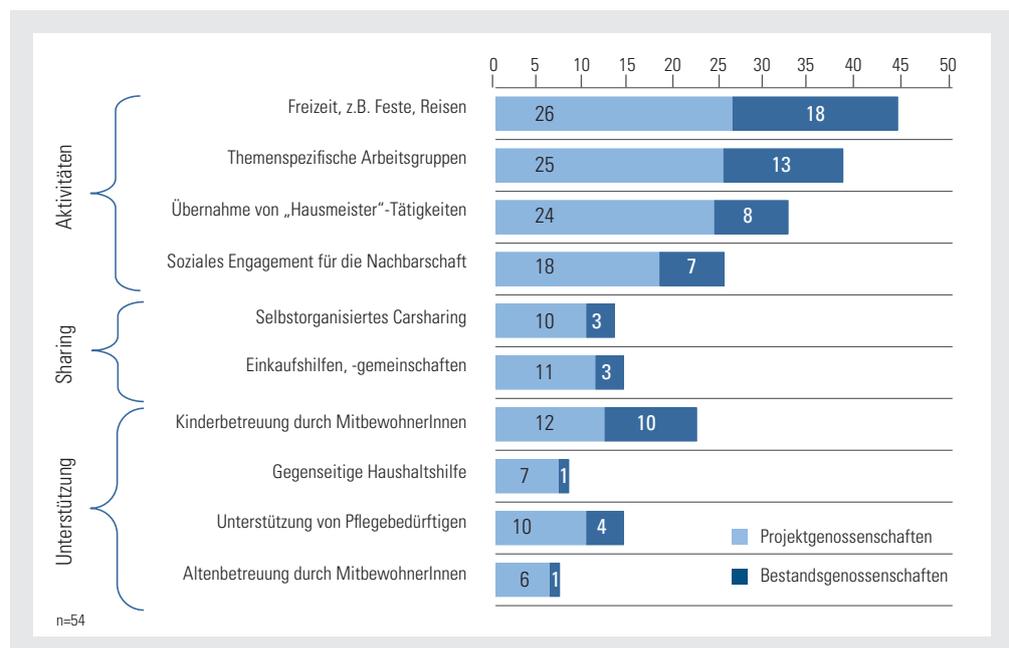
rat. In den Projektgenossenschaften werden die Pflichtorgane ohnehin aus den Reihen der Bewohnerinnen und Bewohner gebildet. Es ist ein hohes Gut, sein Umfeld mitbestimmen zu können. In den Fallstudien zeigte sich aber, dass es in kleineren Wohnprojekten nicht einfach ist, genügend Mitglieder zu finden, die Interesse, Qualifikation und Zeit für diese Aufgaben haben. In einem Fall verblieben die Aufgaben dauerhaft bei der Gründergeneration. Studien zu den in Wohnprojekten lebenden Personen kamen immer wieder zu dem Ergebnis, dass hochgebildete Personen, oft aus sozialen bzw. pädagogischen Berufen, dominieren (vgl. Brech 1999; Gierse/Wagner 2012; Novy 1989). Häufig fehlt die wirtschaftliche und juristische Kompetenz – und diese Lücken verursachen Unsicherheiten.

Bei Bestandsgenossenschaften bindet nur ein kleiner Teil – vor allem Dachgenossenschaften – die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnprojekte in betriebliche Selbstverwaltungsaufgaben ein. Dazu zählen unter anderem die Übernahme von Verwaltungsaufgaben, das Erstellen der Betriebskostenabrechnung, das Abrechnen von Nutzungsentgelten sowie die Durchführung von Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen. Im Regelfall werden diese Tätigkeiten aber von den hauptamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft übernommen – so auch in den beiden Bestandsgenossenschaften, die im Rahmen der Fallstudienuntersuchungen interviewt wurden.

Die Regelungen zu Mitbestimmung, Selbstverwaltung und auch zum Zusammenleben allgemein können ein unterschiedliches Maß an Verbindlichkeit aufweisen. Die weitestreichende Formalisierung besteht in einem schriftlichen Statut, dessen Anerkennung zur Voraussetzung für die Mitgliedschaft gemacht wird. 71 Prozent der befragten Wohnprojekte gaben an, dass ein solches verpflichtendes Statut bei ihnen existiert. Ein signifikanter Unterschied zwischen Projektgenossenschaften und Bestandsgenossenschaften besteht in diesem Merkmal nicht.

Auch wenn in den Wohnprojekten wegen der Rechtsform der Genossenschaft verbindliche und verpflichtende Organe eingesetzt sind, besteht doch der Anspruch, Entscheidungen im Konsens mit den Bewohnerinnen und Bewohnern zu treffen. In der Umfrage zeigten sich hier deutliche Unterschiede zwischen Wohnprojekten in Bestandsgenossenschaften und solchen in Projektgenossenschaften (vgl. Abbildung 18): 30 Prozent der Projektgenossenschaften, aber nur 19 Prozent der Wohnprojekte, die in Dach- oder Trägergenossenschaften organisiert sind, kommen diesem Anspruch tatsächlich nach. Die Arbeit in regelmäßigen Gremien, wie Hausplena, Arbeitsgruppen usw., findet in beiden Gruppen – auf unterschiedlichem Niveau – die jeweils weiteste Verbreitung. Weniger kontinuierliche Formen der Entscheidungsfindung wie Ad-hoc-Arbeitsgruppen und Hausversammlungen sind vor allem in Projektgenossenschaften verbreitet.

Abbildung 19:
Eigenleistungen von Bewohnerinnen und Bewohnern des Wohnprojektes



Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften 2013“ (Mehrfachnennungen möglich)

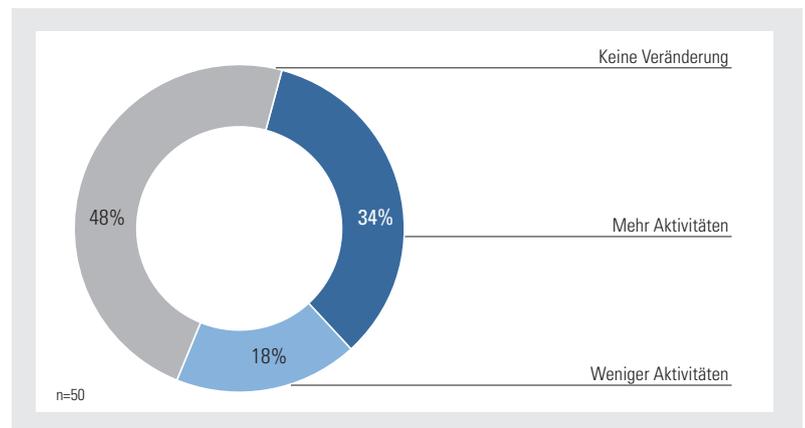
Eigen-, Unterstützungsleistungen und gemeinsame Aktivitäten

Die Fallstudien haben gezeigt: Die Motivation, gemeinschaftliche Wohnprojekte zu gründen oder als Wohnform zu nutzen, erwächst aus einer Mischung von pragmatischen und emotionalen Gründen. Es besteht die Hoffnung der Bewohnerinnen und Bewohner auf vertrauensvolle Beziehungen zu den Nachbarn, auf gemeinsame Aktivitäten, gegenseitige Hilfe und dadurch – insbesondere für Ältere – die Chance, länger selbstbestimmt wohnen zu können (vgl. Kapitel 1). In der Befragung der Wohnprojekte wurden „Eigenleistungen“ der Mitglieder der Wohngruppen abgefragt. Diese lassen sich grob in drei Kategorien einteilen (vgl. Abbildung 19):

- Aktivitäten, darunter gemeinsame Unternehmungen und Leistungen für das Haus oder die Nachbarschaft,
- Ansätze, die dem neuen Trend des Sharing zugeordnet werden können,
- gegenseitige Unterstützungsleistungen.

Die höchsten Zustimmungsraten erreichten in der Umfrage die gemeinschaftsbildenden Aktivitäten, mit denen sich gemeinsame Interessen der Wohngruppenmitglieder verwirklichen lassen. Dazu gehören z.B. gemeinsame Freizeitaktivitäten wie Hausfeste, Ausflüge oder auch das wöchentliche „Kaffeekränzchen“ oder der Spieleabend. In vielen Projekten bereiten themenspezifische Arbeitsgruppen Aktivitäten vor. In den Fallstudien zeigte sich: Projekte machen aber auch die Erfahrung, dass die gemeinsame Motivation, in ein Projekt zu ziehen, nicht ausreicht, um wirklich dauerhafte Aktivitäten umzusetzen oder auch zunächst ein Gruppengefühl zu entwickeln. Dies trifft stärker auf die von Bestandgenossenschaften initiierten Projekte zu, denen der aktive Kern einer Gründungsgruppe fehlt. Aus diesem Grund beschäftigt z.B. die Wohnungsbaugenossenschaft Esslingen für die Anlaufphase des Projektes den bereits erwähnten „Hausbetreuer“, der vor allem gemeinschaftliche Aktivitäten initiieren, die Bewohner vernetzen und Angebote mitentwickeln soll. Aus den Projektgenossenschaften wurde berichtet, dass es nach der hochengagierten Zeit der Gründungs- und Bauphase zu einem Abfall der Aktivitäten und einem Rückzug Einzelner ins Private kam. Ein kontinuierlicher Prozess mit einem Ausbau der Aktivitäten kostet viel Kraft, und so spielt sich das Aktivitätsspektrum mit der Zeit bei den meisten Projekten auf einem gewissen Level ein, das dem Lebensrhythmus der Bewohnerinnen und Bewohner entgegenkommt und sie nicht überfordert (vgl. auch Abbildung 20).

Abbildung 20:
Veränderung der gemeinschaftlichen Aktivitäten



Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften 2013“

Einen anderen wichtigen Bereich von Aktivitäten stellen die Tätigkeiten für das Haus dar. Darunter fallen Hausmeisteraufgaben, aber auch die Pflege des Gartens. Hier zeigt sich ein Unterschied zwischen Projekt- und Bestandgenossenschaften, da in Letzteren der Großteil der Kernaufgaben von einem bezahlten Hausmeister erledigt wird. In den Projektgenossenschaften spielen Eigenleistungen auch in der Projektentwicklung eine größere Rolle („Muskelhypothek“), was sich im Alltagsbetrieb des Projektes offensichtlich fortsetzt.

Auch das Engagement für den Stadtteil fällt in den Bereich der Aktivitäten. Eigenleistungen der Bewohnerinnen und Bewohner mit Bezug zur Nachbarschaft, z.B. die Öffnung des Gemeinschaftsraums für Nicht-Mitbewohnerinnen und -bewohner oder die Organisation von Stadtteilstellen, gab knapp die Hälfte aller Wohnprojekte an. In den Fallstudien zeigte sich, dass der Wille, das Projekt oder den Gemeinschaftsraum zu öffnen, oft vorhanden war. Die Resonanz darauf bleibt jedoch häufig gering. Dies kann dem Umstand geschuldet sein, dass keines der untersuchten Projekte zentral gelegen war. Die Projekte machten mit der Teilnahme an Stadtteilstellen usw. bessere Erfahrungen.

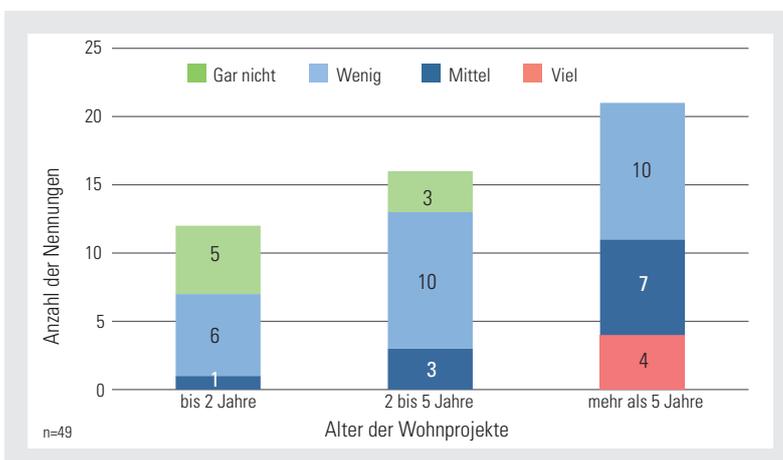
Die genossenschaftlichen Wohnprojekte befassen sich laut den Umfrageergebnissen auch mit dem mittlerweile zum Megatrend stilisierten Thema des Sharing (vgl. Sommer 2013). Mit einem knappen Viertel ist der Anteil der Wohnprojekte vergleichsweise hoch, in denen selbstorganisiertes Carsharing oder auch Einkaufsgemeinschaften existieren. Die höhere Verbreitung in den Projektgenossenschaften könnte dafür sprechen, dass dieses Thema – etwa als Bestandteil des ökologischen Wohnens – konstituierend für manche Wohngruppen war. Die Eindrücke aus den Fallstudien geben Anlass zu der Vermutung, dass viele Formen

des Sharing nicht unbedingt professionell organisiert sind, sondern auf nachbarschaftlichem Vertrauen basieren.

Gemessen an den zum Teil ambitionierten sozialpolitischen Erwartungen an die gegenseitigen Unterstützungsleistungen in den Wohnprojekten sind die Ergebnisse der Umfrage relativ ernüchternd. Das soziale Engagement für die anderen Mitglieder des Wohnprojektes umfasst überwiegend Hilfen im Alltag wie die Kinder- (häufiger) und Altenbetreuung (seltener) durch Mitbewohnerinnen und Mitbewohner sowie die gegenseitige Haushaltshilfe. In einem Viertel der Wohnprojekte kommt es darüber hinaus zur Unterstützung von Pflegebedürftigen, wobei nicht näher abgefragt wurde, welche Leistungen diese Unterstützung im Einzelnen umfasst. Mit Ausnahme des Angebots der Kinderbetreuung gibt es einen signifikanten Unterschied zwischen Bestands- und Projektgenossenschaften; dies könnte aber auch an denjenigen liegen, die den Fragebogen beantwortet haben.¹⁵ Die Wohnprojekte der Bestandsgenossenschaften sind nicht darauf ausgelegt, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner im Krankheits- oder Pflegefall gegenseitig unterstützen. Diese Aufgaben werden schwerpunktmäßig bei externen Pflegediensten gesehen. In der Regel erwarten Bewohnerinnen und Bewohner auch nicht, dass die Pflege von anderen Bewohnerinnen und Bewohnern übernommen wird (vgl. auch Gierse/Wagner 2012). In den Fallstudien zeigte sich aber, dass in Projekt- und Bestandsgenossenschaften ähnlich mit „Notfällen“ umgegangen wird: Man hilft sich einfach. Beispielsweise kochten in Siegen mittags mehrere Bewohnerinnen immer zusammen und versorgten eine Frau mit, die sich selbst nicht mehr so gut behelfen konnte. Diese Alltagsdienste sind weniger geplant und vorstrukturiert, sondern entstehen in Reaktion auf konkrete Situationen.

¹⁵ Die Befragung konnte sowohl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern oder Vorständen von Genossenschaften als auch von deren Bewohnerschaft ausgefüllt werden – Überschneidungen zwischen beiden Rollen gibt es vor allem bei Projektgenossenschaften. Pro Projekt wurde nur ein Fragebogen ausgefüllt, so dass die Antworten kein breites Meinungsspektrum der Bewohnerschaft abbilden, sondern lediglich die Meinung des einzelnen Beantwortenden.

Abbildung 21:
Veränderung der Bewohnerstruktur in den Wohnprojekten nach Projekalter



Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen in Genossenschaften 2013“

Ein bisher einzigartiges Projekt, das auf den Bedarf an pflegender Unterstützung direkt reagiert, ist Villa Emma eG in Bonn, eine Tochter der Genossenschaft Amaryllis (Gründung 2005). Das Projekt wurde aus dem Gedanken heraus geboren, dass die Genossenschaft auch Optionen für ein „selbstständiges Leben mit Unterstützung“ bieten sollte – für alte und junge Menschen mit körperlichen Einschränkungen. Da dies den Rahmen des Wohnprojektes gesprengt hätte, entschloss man sich, ein neues Projekt umzusetzen. Es wurden elf barrierefreie, überwiegend rollstuhlgerechte Wohnungen, Gemeinschaftsräume und ein Gästezimmer realisiert. In dem Haus ist das Büro eines ambulanten Pflegedienstes untergebracht, der ein 24-stündiges Pflegeangebot für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für das Quartier zur Verfügung stellt (vgl. Batkke et al. 2013: 12 f.).

Da die Projekte eine Art biographischen Prozess durchlaufen, ergeben sich Änderungen in Art und Intensität gemeinschaftlicher Aktivitäten. Mehr als die Hälfte der Projekte gab in der Umfrage an, dass sich der Umfang der gemeinschaftlichen Aktivitäten im Lauf der Zeit verändert hat (vgl. Abbildung 20). Die Art der Trägerschaft und der Zielgruppen des Wohnprojektes sowie das Alter der Wohnprojekte erbrachten jeweils keine signifikanten Unterschiede. Damit kann die Annahme, dass Wohngruppen im Laufe des Bestehens stärker zusammenwachsen, weder unterstützt noch entkräftet werden.

Stabilität und Nachhaltigkeit der Wohnform

Beim Erstbezug eines Wohnprojektes ist davon auszugehen, dass jede Bewohnerin und jeder Bewohner an der Festlegung der Regeln und Verabredungen des Zusammenlebens beteiligt war oder zumindest in bewusster Zustimmung zu den getroffenen Regeln der Wohngruppe beigetreten ist. Je mehr Zeit seit dem Start des Wohnprojektes vergangen ist, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass sich durch Wegzug oder auch Tod von Gruppenmitgliedern die Zusammensetzung der Bewohnerschaft ändert. In mehr als zwei Dritteln der Wohnprojekte hat sich die Bewohnerstruktur im Laufe der Zeit wenig bis gar nicht verändert (vgl. Abbildung 21). Allerdings gibt es einen starken Zusammenhang mit dem Alter des Wohnprojektes. Wohnprojekte, die bereits länger als fünf Jahre existieren, haben in 19 bzw. 33 Prozent der Fälle angegeben, dass sich die Bewohnerstruktur stark oder mittelmäßig verändert hat. Eine Auswertung nach Trägerschaft ergab keine signifikanten Unterschiede.

Diese Veränderungen in der Gruppenzusammensetzung können es erforderlich machen, inhaltli-

che Verabredungen anzupassen. Die in Wohnprojekten getroffenen inhaltlichen Verabredungen betreffen sehr unterschiedliche Lebensbereiche. Sie reichen, um nur einige Beispiele zu nennen, von Fragen der finanziellen Solidarität und der Verbindlichkeit gemeinschaftlicher Aktivitäten über Festlegungen zur Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen bis zur Verabredung von Verfahren zur Aufnahme neuer Bewohnerinnen und Bewohner in das Wohnprojekt sowie zur Ausübung ehrenamtlicher Tätigkeiten im Rahmen der Selbstverwaltung. Bei dieser Vielzahl möglicher Regelungen verwundert es nicht, dass in den meisten Wohnprojekten seit dem Bestehen inhaltliche Verabredungen angepasst wurden. Mehr als zwei Drittel aller befragten Projekte gaben dies an. Signifikant anders haben hier Wohnprojekte geantwortet, in denen nur Ältere oder Menschen mit Demenz/körperlichen Einschränkungen die Bewohnerschaft bilden. In diesen Projekten gab es seltener inhaltliche Anpassungen.

Wichtig ist an dieser Stelle die Bewertung von Veränderungen. Es drängt sich die Annahme auf, dass Wohnprojekte mit ihrem Vertrauensanspruch an die Nachbarschaft eine gewisse Veränderungsfeindlichkeit aufweisen könnten. Bei jeder Veränderung der Bewohnerschaft verliert man potenziell vertraute Personen. Dies bestätigt sich in den Fallstudien in der Regel aber nicht. Der Wechsel von Genossenschaftsmitgliedern verursacht immer „Transaktionskosten“. Unabhängig davon sehen viele in neuen Projektbewohnerinnen und -bewohnern aber neue Chancen. Insbesondere in den

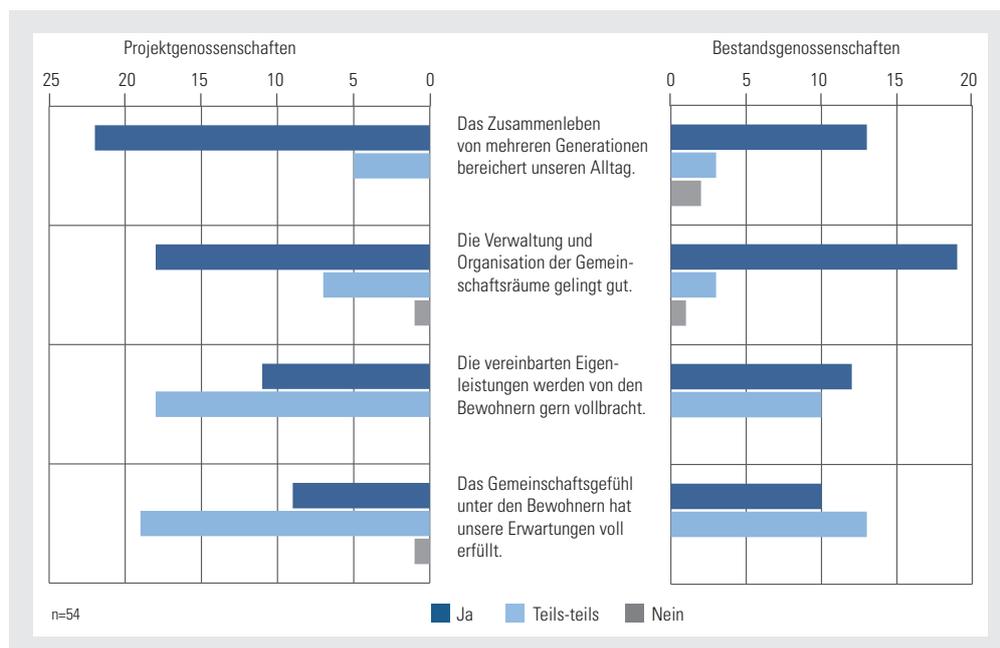
Projektgenossenschaften, bei denen sich häufig anfänglich aus Finanzierungsgründen schnell eine Gruppe zusammenfinden muss, werden die Maßstäbe an neue Mitglieder sukzessive mit dem Projektalter verändert, das heißt, man weiß immer genauer, wer zu einem passt und wer nicht.

Die Wohnprojekte geben eine jährliche Fluktuationsrate von 7 Prozent an (vgl. Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V./ Evangelische Akademie Meißen 2013). Die Interviews in den Fallstudien ergaben, dass Bewohnerwechsel meist auf Änderungen von Lebensumständen (neuer Arbeitsplatz, private Trennung usw.) beruhen und nur selten Reaktion auf zwischenmenschliche Probleme sind.

Den befragten Wohnprojekten gelingt es überwiegend, Wohnungen nach Auszügen schnell neu zu vergeben. Nur sieben von 67 Projekten, die diese Frage beantworteten, verzeichneten Leerstände. In den vollständig belegten Wohnprojekten wurden mehrheitlich Wartelisten mit Interessentinnen und Interessenten für frei werdende Wohnungen geführt. Es gibt damit keine Indizien dafür, dass Wohnprojekte strukturelle Probleme mit der Belegung von Wohnungen haben. Dies spricht nicht nur für eine intakte innere Struktur, sondern ist vor allem auch von Bedeutung mit Blick auf die Bewertung wirtschaftlicher Risiken seitens möglicher Fördergeber und Finanzierungspartner.

Die Ergebnisse legen den Schluss nahe: Gemeinschaftliche Wohnprojekte in der Rechtsform der

Abbildung 22: Bewertung von Aussagen zum Alltag in genossenschaftlich organisierten Wohnprojekten



Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften 2013“ (Mehrfachnennungen möglich)

Genossenschaft sind eine nachhaltige Wohnform, die stabile Rahmenbedingungen für das Zusammenleben wie auch für die Finanzierung bietet.

„Eine gute Entscheidung“

Würden Sie anderen Menschen Wohnen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten empfehlen? Diese Abschlussfrage beantworteten 95 Prozent der Wohnprojekte mit ja. Durch die Konzeption der Befragung¹⁶ spiegeln sich in dieser Zustimmung sowohl die Haltungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bzw. Vorstände von Bestandsgenossenschaften als auch die Einschätzungen von Bewohnerinnen und Bewohnern der Projekte wider. Kann man daraus schließen, dass das Leben in Wohnprojekten zu einer höheren Wohnzufriedenheit führt, die Menschen „glücklicher“ macht, wie viele nahezu euphorische Berichte nahe legen (u.a. Wonneberger 2011)?

Die Wohnzufriedenheit ist ein komplexes Konstrukt. Sie wird von vielen unterschiedlichen Größen wie sozialen und individuellen Faktoren sowie den Merkmalen der Wohnumwelt (Wohnung, Umwelt, ästhetische Merkmale, Versorgungsinfrastruktur) beeinflusst (vgl. Flade 2006) und ist nicht einfach zu messen.¹⁷ Im Rahmen der Wohnprojektebefragung wurde daher der Grad der Zustimmung zu einer Reihe von wertenden Aussagen abgefragt (vgl. Abbildung 22), die Rückschlüsse auf die Zufriedenheit sowie auf das „Funktionieren“ des Projektes zulassen. Ausgewertet wurde differenziert nach Projektgenossenschaften und in Trägerschaft bestehenden Genossenschaften.

Die stärkste Zustimmung gab es bei der Aussage, dass das Zusammenleben mehrerer Generationen den Alltag bereichert. Hier stimmten auch Projekte zu, die nicht originär als Mehrgenerationenprojekte geplant wurden. Hohe Werte an Zustimmung erfuhren sowohl bei den Projektgenossenschaften als auch bei den Projekten in Bestandsgenossenschaften Aussagen zum guten Gelingen von Verwaltung und Organisation der Gemeinschaftsräume.

Bei den Fragen nach der Bereitschaft, vereinbarte Eigenleistungen zu erbringen und Erwartungen hinsichtlich des Gemeinschaftsgefühls unter der Bewohnerschaft zu erfüllen, äußern sich die Projekte aus Projektgenossenschaften zurückhaltender als jene in Bestandsgenossenschaften. Eine Ursache dafür könnte sein, dass die Angaben zu den Wohnprojekten aus Bestandsgenossenschaften oft nicht von Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohnprojekte, sondern von Vorständen sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern stammten und damit nicht zwingend auf eigenen Wohn-erfahrungen in einer gemeinschaftlichen Wohnform beruhen. Eine zweite Interpretationsmöglichkeit wäre, dass die Erwartungshaltung in den Projektgenossenschaften wesentlich höher ist und sich deshalb vielleicht nur zum Teil erfüllte. Genauso kann es sich aber um den Ausdruck einer partiellen Unzufriedenheit mit einzelnen Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern handeln.

In den Interviews in den Fallstudienprojekten wurden viele kritische Themen angesprochen, etwa: was in den Projekten noch besser werden muss, welche Strategien gescheitert sind usw. Alle – vom Genossenschaftsvorstand bis zur Projektbewohnerin – waren sich aber einig: Sie würden die Erfahrung des Wohnens in einem solchen Projekt oder auch dessen Initiierung in jedem Fall weiterempfehlen. Dementsprechend wünschen sich die meisten, dass sich die Wohnprojekte weiter verbreiten – und damit auch die zur Verfügung stehenden Erfahrungen. Jedes einzelne Projekt trägt zu einem solchen Wachstum bei, denn die Informationen werden in einer Art Schneeballsystem verbreitet. Die meisten Gruppen sichten in der Initiierungsphase Materialien (Websites, Broschüren usw.), suchen aber oft auch Kontakt zu bestehenden Projekten. Die im direkten Austausch vermittelten Fakten und Erfahrungen, aber ebenso atmosphärische Impressionen spielen offensichtlich eine wichtige Rolle, wenn es die Ideen zu bestärken sowie die Vorstellungen und Möglichkeiten zu konkretisieren gilt.

16 Vgl. oben Fußnote 15.

17 Oft ist die Zufriedenheit höher, wenn die Umgebung aktiv beeinflusst oder frei gewählt werden kann – was in den Wohnprojekten der Fall ist. Dies zeigt sich unter anderem darin, dass Eigentümerhaushalte oft eine höhere Wohnzufriedenheit aufweisen als Mieterhaushalte. Allerdings müssen auch diverse Paradoxa (z.B. das Zufriedenheitsparadox) berücksichtigt werden (vgl. hierzu z.B. Walden 1993).

3 Rolle der Kommunen bei der Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Im Rahmen des Projektes wurde alle 189 Mittel- und Großstädte in Deutschland befragt (vgl. Kapitel 1.2, Kommunalbefragung). Ziel war es, das Wissen über kommunale Unterstützungsstrukturen für gemeinschaftliche Wohnformen allgemein und in Genossenschaften zu ermitteln.

Im Rahmen der Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2010 zeigte sich bereits: Vielerorts bestehen Defizite bei der Einbindung von Wohnungsgenossenschaften in die kommunale Planungspraxis insbesondere bei kleinen Genossenschaften. Aber es gab auch zahlreiche Beispiele für Kommunen, die sich intensiv um eine engere Zusammenarbeit mit Genossenschaften im Allgemeinen und mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten im Besonderen bemühen. Aus einer Untersuchung in deutschen Großstädten ab 250.000 Einwohnern (Difu 2007) ging hervor, dass fast alle Kommunen dieser Größenklasse (n=26) Unterstützungsaktivitäten für gemeinschaftliche Wohnformen anbieten, allerdings mit unterschiedlichen Akzenten. Das Spektrum reichte von Angeboten zur allgemeinen Beratung und Vernetzung über eigens eingerichtete Anlaufstellen bis hin zur Bereitstellung von Grundstücken, Fördermitteln und Bürgschaften. Explizit an Genossenschaften richteten sich die Städte und Gemeinden dabei nur in wenigen Ausnahmen.

Mit der vorliegenden Studie wurde unter anderem untersucht, ob sich neue Entwicklungen zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in den Großstädten abzeichnen.

Im Folgenden wird über die Ergebnisse der Kommunalbefragung berichtet, zum Teil flankiert durch Aussagen aus den Fallstudienstädten. Bei signifikanten Unterschieden wird nach Städten mit und solchen ohne gemeinschaftliche Wohnprojekte unterschieden.

3.1 Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnformen für kommunale Handlungsfelder

Die Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen durch die Kommune kann darauf beruhen, dass diese unterschiedliche positive Effekte auf die Stadtentwicklung erwartet. Dazu gehören unter anderem eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung, Impulse für die Quartiersentwicklung und Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stadt. Die befragten Verwaltungen wurden deshalb gebeten, die Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnformen für eine Reihe von Aspekten in den genannten Handlungsfeldern zu bewerten.

Abbildung 23:
Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnformen für einzelne Handlungsfelder



Quelle: Difu-Kommunalbefragung „Gemeinschaftliche Wohnprojekte“ 2013

Die Ergebnisse zeigen: Gemeinschaftliche Wohnformen sind aus Sicht der Kommunen für zahlreiche Handlungsfelder von Bedeutung. Insbesondere wird ihnen eine wichtige Rolle bei der Ergänzung und Ausweitung des Wohnungsangebots beigemessen. Mit Blick auf sich immer stärker ausdifferenzierende Wohnwünsche und Wohnvorstellungen sehen mehr als 79 Prozent der Kommunen gemeinschaftliche Wohnformen als wichtigen Baustein zur Verwirklichung individueller Wohn- und Lebensvorstellungen an. Vor dem Hintergrund sich verändernder Bedarfe im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel wird außerdem ihr Beitrag zum Wohnen im Alter hervorgehoben (vgl. Abbildung 23). Drei Viertel der Befragten sehen die Rolle gemeinschaftlicher Wohnprojekte in diesen Handlungsfeldern als wichtig an.

Auch für die Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens sind gemeinschaftliche Wohnformen von Bedeutung. Angebote für ältere Mitglieder, das Gewinnen neuer Mitglieder sowie ein modernes Image zählen zu den möglichen Effekten, die mit dem Entstehen genossenschaftlicher Wohnprojekte in Verbindung gebracht werden.

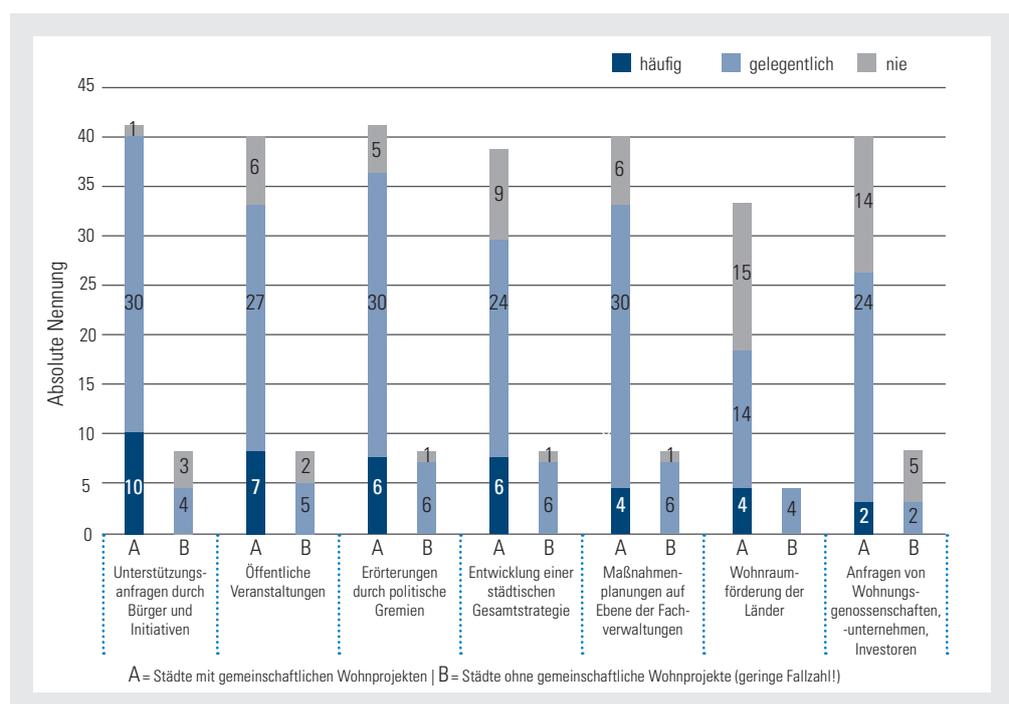
48 Prozent der befragten Städte mit Wohnprojekten sehen gemeinschaftliche Wohnformen als wichtig für eine Stärkung genossenschaftlichen Wohnens an. Vor allem Verwaltungen,

in deren Städten es bereits gemeinschaftliche Wohnprojekte in der Rechtsform der Genossenschaft gibt, schätzen deren Beitrag zur Weiterentwicklung genossenschaftlichen Wohnens als wichtig ein.

Der Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnformen zur Sicherung preiswerten Wohnens wird als vergleichsweise nachrangig eingeschätzt. Nur 26 Prozent der Städte sehen darin einen wichtigen Beitrag, obwohl in der Wohnprojektebefragung mehr als die Hälfte der Wohnprojekte angegeben hatte, dass sie Belegungs- und Mietpreisbindungen haben (vgl. Kapitel 2.3, Nutzungsentgelte). Lediglich 14 von 50 Städten sahen gemeinschaftliche Wohnformen als wichtig für dieses Handlungsfeld an. Möglicherweise ist die Zahl der Plätze in Wohnprojekten so gering, dass die Kommunen nur eine nachrangige Bedeutung zum preiswerten Wohnen erkennen.

Auch für das Bereitstellen familiengerechten Wohnraums spielen Wohnprojekte nach Einschätzung der Mehrzahl der befragten Kommunen keine wichtige Rolle. Eine eher geringe Bedeutung haben gemeinschaftliche Wohnformen außerdem für wirtschaftliche und stadtentwicklungspolitische Ziele wie beispielsweise die Nachnutzung freierwerdender Nichtwohngebäude und Brachen oder die Entwicklung schwieriger Grundstücke und Standorte.

Abbildung 24:
Kontexte des Themas „Gemeinschaftliche Wohnformen“ in den Städten



Quelle: Difu-Kommunalbefragung „Gemeinschaftliche Wohnprojekte“ 2013

3.2 Anlässe für Beschäftigung mit gemeinschaftlichem Wohnen

Es gibt unterschiedliche Anlässe für Stadtverwaltung und Stadtpolitik, sich mit gemeinschaftlichen Wohnformen auseinanderzusetzen. Im Rahmen der Kommunalbefragung wurden Kommunen nach den Zusammenhängen gefragt, in denen gemeinschaftliche Wohnformen Thema auf kommunaler Ebene sind. Um den Stellenwert gemeinschaftlichen Wohnens in Stadtpolitik und Stadtöffentlichkeit beurteilen zu können, wurden die Städte zudem nach der Häufigkeit gefragt, in der das Thema im jeweiligen Zusammenhang angesprochen wurde (vgl. Abbildung 24).

Über alle Fälle hinweg betrachtet werden gemeinschaftliche Wohnprojekte in den meisten Verwaltungen zumindest gelegentlich und in einem breiten Spektrum von Zusammenhängen thematisiert; dieses umfasst vor allem Unterstützungsanfragen seitens Bürgerinnen und Bürgern bzw. Initiativen, Erörterungen durch politische Gremien, öffentliche Veranstaltungen sowie Maßnahmenplanungen auf Ebene der Fachverwaltungen. Häufige Themen sind gemeinschaftliche Wohnprojekte allerdings nur in wenigen Städten.

Wenn in der Kommune bereits gemeinschaftliche Wohnprojekte existieren, ergibt sich für wesentliche Teilbereiche ein anderes Bild (vgl. Abbildung 24). In diesen Städten kommt es häufiger zu Unterstützungsanfragen seitens Bürgerinnen und Bürgern bzw. Initiativen, zudem werden in einer Reihe von Städten häufig öffentliche Veranstaltungen zum Thema durchgeführt.

Etwa die Hälfte der Kommunen mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten diskutiert diese häufig oder gelegentlich im Zusammenhang mit der Wohnraumförderung der Länder. Dies korreliert zumindest teilweise mit den Ergebnissen der Wohnprojektebefragung, bei der die Mehrzahl der befragten Projekte unter Inanspruchnahme von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung entsteht (vgl. Kapitel 2.3, Öffentliche Fördermittel).

Auf kommunaler Ebene fällt auf, dass es verschiedene Formen des Umgangs mit dem Thema gibt. Selbst dort, wo gemeinschaftliche Wohnformen bereits bestehen, war bei einem erheblichen Anteil an Kommunen diese Wohnform bei der Entwicklung einer städtischen Gesamtstrategie, z.B. im Zusammenhang mit integrierten Stadtentwicklungskonzepten, bislang kein Thema. Während also das Interesse auf Seiten von Bewohnern und Initiativen dafür sorgt, dass sich die meisten Stadtverwaltungen häufig oder gelegentlich mit dieser Wohnform auseinandersetzen, spiegelt sich die-

ses Interesse noch nicht überall in der kommunalen Praxis in der Form, sie auf strategischer Ebene einzubeziehen.

Umgekehrt befassen sich auch Städte ohne Wohnprojekte mit dem Thema. In der Regel sind es Aktivitäten der Kommune auf politisch-strategischer und vorbereitender Ebene, deutlich seltener wird das Thema durch Anfragen von außen an die Stadtverwaltung herangetragen. Eine mögliche Erklärung hierfür ist, dass dort, wo gemeinschaftliche Wohnformen nicht „von alleine“ entstehen, Kommunen versuchen, deren Entstehung zu unterstützen. Gemeinschaftliches Wohnen scheint sich damit als ein Baustein wohnungspolitischer Strategien und Konzepte zu etablieren.

Hemmnisse für gemeinschaftliche Wohnprojekte

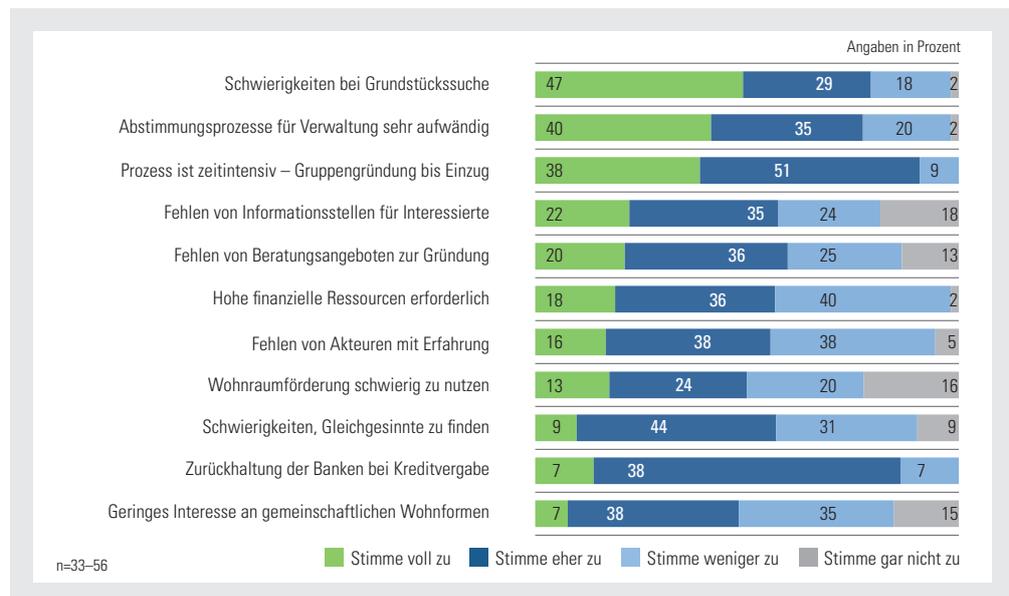
Im Rahmen der Studie wurden die Kommunen – flankierend zu den Wohnprojekten (vgl. Kapitel 2.2, Hemmnisse bei der Gründung und Umsetzung) – um eine Bewertung möglicher Hemmnisse bei der Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte gebeten. Dabei wurde nach Wohnprojekten im Allgemeinen und genossenschaftlichen Wohnprojekten im Besonderen unterschieden.

Vor allem mit Bezug zur Gründungsphase sehen Kommunen für gemeinschaftliche Wohnprojekte eine Reihe von Hemmnissen (vgl. Abbildung 25). So stimmten mehr als 50 Kommunen (90 Prozent) der Aussage voll oder eher zu, dass der Prozess von der Gruppengründung bis zum Einzug in ein Wohnprojekt zeitintensiv ist. Hinzu kommen Schwierigkeiten bei der Grundstückssuche und die Zurückhaltung von Banken bei der Kreditvergabe. Ein zu geringes Interesse sowie die Suche nach Gleichgesinnten stellen hingegen aus der Perspektive der befragten Städte kein Umsetzungsproblem dar.

Ein weiteres, aus Sicht der kommunalen Verwaltungen zentrales Umsetzungshemmnis stellt der hohe Aufwand für Abstimmungsprozesse mit Gründungsinitiativen und Bewohnergruppen dar. Viele Verwaltungen müssen angesichts knapper Personalausstattung genau abwägen, welche Aufgaben sie bewältigen können. Unter der Prämisse eines output-orientierten Ressourceneinsatzes kann dieser Abwägungsprozess zu einer Entscheidung gegen kommunale Aktivitäten auf diesem Gebiet führen.

Etwa die Hälfte der Städte sieht Hemmnisse zur Ausweitung des Angebots an gemeinschaftlichen Wohnprojekten auch im Fehlen von Beratungsangeboten und im hohen finanziellen Aufwand, der für deren Umsetzung erforderlich ist.

Abbildung 25:
Hemmnisse bei der Umsetzung *gemeinschaftlicher* Wohnprojekte aus Sicht der Verwaltungen



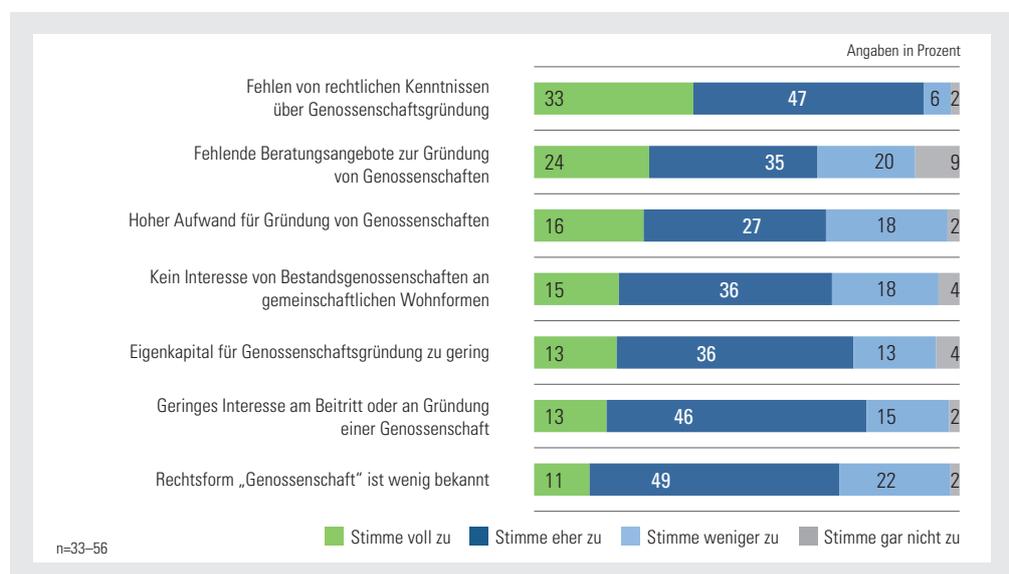
Quelle: Difu-Kommunalbefragung „Gemeinschaftliche Wohnprojekte“ 2013

Deswegen werden *gemeinschaftliche Wohnprojekte unabhängig von der Rechtsform zum Teil als Wohnform für einkommensstarke Haushalte gesehen.*

Eine unzureichende Nachfrage nach *gemeinschaftlichen Wohnformen* stellt aus Sicht der Kommunen dagegen keine Hürde dar. Geringes Interesse an *gemeinschaftlichen Wohnformen* wurde seitens der Kommunalvertreterinnen und -vertreter von allen Antwortmöglichkeiten am seltensten genannt (vgl. Abbildung 25).

Genossenschaftliche Wohnprojekte weisen eine Reihe von Besonderheiten bei der Umsetzung auf, die mit der Rechtsform und den daran gekoppelten Anforderungen, unter anderem aus dem Genossenschaftsgesetz, zusammenhängen. Als besondere Herausforderung gilt ihre Gründung. Unter anderem ist hierfür die Eintragung in das Genossenschaftsregister (§ 11 Abs. 2 GenG) erforderlich, für die wiederum die Mitgliedschaft in einem anerkannten genossenschaftlichen Prüfungsverband (§ 54 GenG) und eine Gründungsprüfung durch diesen Voraussetzungen sind. Entscheidend für die gutachterliche Beurteilung der Gründung seitens

Abbildung 26:
Hemmnisse bei der Umsetzung *genossenschaftlicher* Wohnprojekte aus Sicht der Verwaltungen



Quelle: Difu-Kommunalbefragung „Gemeinschaftliche Wohnprojekte“ 2013

des Prüfungsverbandes sind die wirtschaftlichen Verhältnisse und insbesondere die Vermögenslage (Eigenkapitalausstattung) der Genossenschaft in Gründung (§ 11 Abs. 2 Nr. 3 GenG).

Kenntnisse über die genannten Besonderheiten sind unverzichtbare Voraussetzungen für die Realisierung von genossenschaftlichen Wohnprojekten. Beratungsangebote hierzu sind deshalb eine wichtige Hilfestellung (vgl. u.a. Schader-Stiftung 2013; Schader-Stiftung et al. 2008). Ein anderer ebenso praktikabler Weg kann die Einbindung des Wohnprojektes in eine vorhandene Genossenschaft sein. Der hohe Aufwand einer Neugründung lässt sich damit vermeiden. Das Fehlen von Hilfestellungen und Beratungen wurde vor der Befragung der Kommunen als wichtigstes Hemmnis angenommen – diese Vermutung hat sich in der Umfrage als Befund bestätigt (vgl. Abbildung 26).

Die Ergebnisse der Kommunalbefragung zeigen: Es mangelt vielerorts an rechtlichen Kenntnissen über die Gründung einer Genossenschaft. Dies sieht die weit überwiegende Zahl der befragten Städte und Gemeinden so – in völliger oder überwiegender Zustimmung (80 Prozent). Eine mögliche Folge ist das nach Einschätzung vieler Kommunen oft fehlende Interesse am Beitritt zu einer Genossenschaft oder an deren Gründung.

Insbesondere in Städten, in denen es keine genossenschaftlich organisierten Wohnprojekte gibt, wird auch das Fehlen von Beratungsangeboten zur Gründung von Genossenschaften als wichtiges Hemmnis für das Entstehen von Wohnprojekten angegeben. 24 bzw. 35 Prozent der befragten

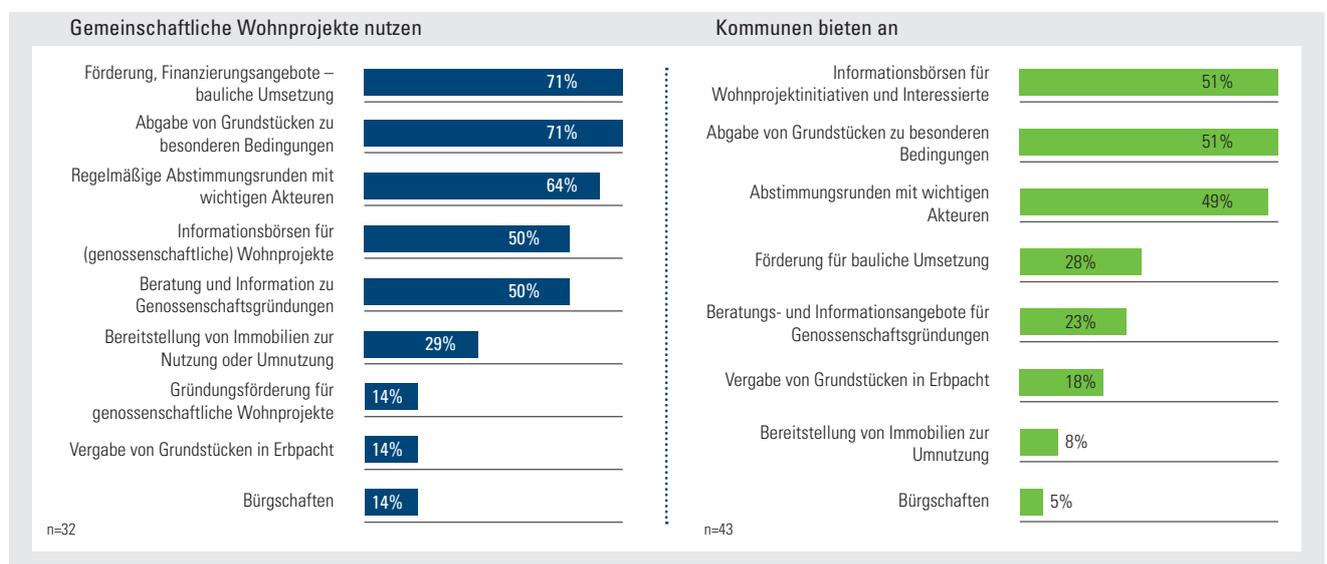
Städte stimmen dieser Aussage voll oder eher zu. Ein Hemmnis stellt aus Sicht der Kommunen auch der als hoch eingeschätzte (finanzielle und organisatorische) Aufwand zur Gründung einer Genossenschaft dar. Da das Gründungsgeschehen von Genossenschaften viele Jahre lang nicht eben intensiv war, ist zu vermuten, dass die Kommunen hier auf gängige Meinungen und nicht auf originäre Erfahrungen verweisen.

3.3 Formen der (kommunalen) Unterstützung

Kommunen können durch die gezielte Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte einen wichtigen Beitrag zur Bekanntheit dieser Wohnform und zu deren weiterer Verbreitung leisten. Sie können dabei helfen, wesentliche Hemmnisse beim Umsetzen abzubauen, beispielsweise durch Unterstützung bei der Grundstückssuche oder – flankierend zur sozialen Wohnraumförderung – durch Bereitstellen von kommunalen Grundstücken, bei der Finanzierung und bei der Schaffung von Anlaufstellen für Wohn- und Baugruppen in den (verschiedenen) Verwaltungsbereichen. Im Rahmen der Befragung wurde daher erhoben, in welchem Maße kommunale Unterstützungsangebote für gemeinschaftliche Wohnformen verbreitet sind.

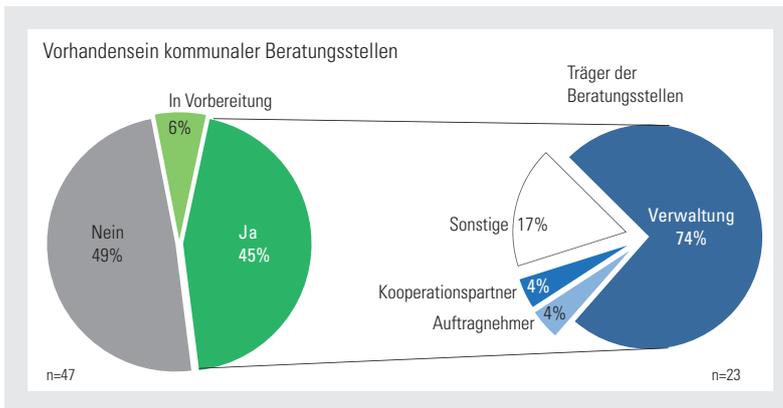
Die Kommunalbefragung zeigte: Kommunen mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten haben häufiger Unterstützungsstrukturen entwickelt als Kommunen ohne Wohnprojekte. Die Unterstützung hängt nicht von der Rechtsform des Wohn-

Abbildung 27:
Kommunale Unterstützungsangebote in Städten mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten



Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung 2013 (links), Difu-Kommunalbefragung „Gemeinschaftliche Wohnprojekte“ 2013 (rechts)

Abbildung 28:
Kommunale Beratungsstellen für gemeinschaftliche Wohnprojekte



Quelle: Difu-Kommunalbefragung „Gemeinschaftliche Wohnprojekte“ 2013

projekts ab. Demgegenüber scheinen systematische Unterstützungsangebote regelmäßig dort zu fehlen, wo es (noch) keine gemeinschaftlichen Wohnprojekte gibt. Dies könnte darauf hinweisen, dass die Unterstützungsstrukturen erst aus Anlass der Wohnprojekte geschaffen werden – und nicht bereits als Anreiz.

Betrachtet man alle befragten Städte, sind unter den Maßnahmen zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte Informationsbörsen für Wohnprojektinitiativen und Interessierte sowie Abstimmungsrunden mit wichtigen Akteuren wie Bestandgenossenschaften und Architekten am weitesten verbreitet. Jeweils etwa die Hälfte der Städte mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten gab an, auf Formen solcher organisatorischer Unterstützung zurückzugreifen (vgl. Abbildung 27).

Neben den organisatorischen Unterstützungsangeboten sind materielle – vor allem finanziell entlastende – Angebote von Bedeutung. Zu nennen ist hier insbesondere die Bereitstellung von (kommunalen) Immobilien. Etwa die Hälfte aller Kom-

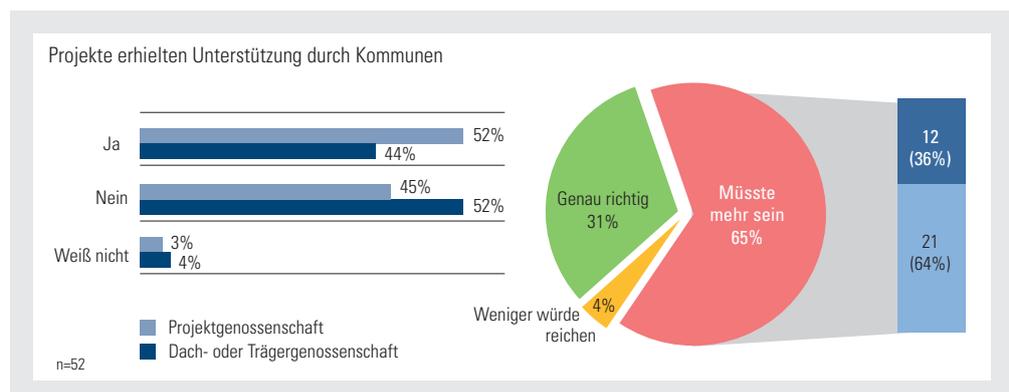
munen gab an, gemeinschaftlichen Wohnprojekten Grundstücke zu besonderen Bedingungen zur Verfügung zu stellen. Zählt man die Vergabe von Grundstücken in Erbpacht hinzu, so stellt dies ein zentrales Handlungsfeld bei der Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen durch Kommunen dar. Deutlich seltener erfolgt eine direkte Unterstützung, z.B. im Rahmen einer finanziellen Förderung oder durch Bürgschaften (Ersatzsicherheit).

Ein Teil der Unterstützungsangebote umfasst auch spezifische Hilfestellungen für genossenschaftliche Wohnprojekte. Rund ein Viertel aller Kommunen gab an, dass es bei ihnen Beratungs- und Informationsangebote für Genossenschaftsgründungen gibt. Einige Städte haben außerdem Immobilien zur Umnutzung durch genossenschaftliche Wohnprojekte bereitgestellt.

Kommunen, die sich entschieden haben, gemeinschaftliche Wohnformen zu unterstützen, stehen vor der Frage, wie sie diese Aufgabe in die Verwaltungsstrukturen integrieren und ihre entsprechenden Aktivitäten organisatorisch bewältigen. Bewährt haben sich in diesem Zusammenhang Beratungs- und Koordinierungsstellen, bei denen die kommunalen Unterstützungsaktivitäten gebündelt sind. Solche zentralen Anlaufstellen existieren in ungefähr der Hälfte der befragten Städte (vgl. Abbildung 28).

Als Träger der kommunalen Beratungs- und Koordinierungsstellen kommen die Verwaltungen selbst, von ihnen beauftragte Dienstleister oder Akteure in diesem Themenfeld, mit denen die Stadt kooperiert, in Frage. Rund 75 Prozent der an der Befragung beteiligten Kommunen mit Beratungs- und Koordinierungsstellen haben diese innerhalb der Verwaltung organisiert. Meist werden in den bereits genannten Ämtern (Stadtentwicklung, Stadtplanung, Soziales und Wohnen usw.) eigene Beratungsstellen geschaffen. Träger der

Abbildung 29:
Reicht die Unterstützung durch die Kommune aus?



Quelle: Difu-Kommunalbefragung „Gemeinschaftliche Wohnprojekte“ 2013

Beratungsstellen für Wohnprojekte können daneben eingetragene Vereine, externe Auftragnehmer oder Kooperationspartner sein. Bezeichnungen wie „Agentur für Baugemeinschaften“, „Beratung für besondere Wohnformen“, „Beratungsstelle Gemeinschaftlich Wohnen“ sowie „Projektstelle Innovative Wohnformen“ lassen dabei unterschiedliche Schwerpunktsetzungen innerhalb der gemeinschaftlichen Wohnformen erkennen.

Neben den Beratungsangeboten der Kommune gibt es auch solche anderer Einrichtungen. In der Praxis tritt eine ganze Reihe von weiteren Akteuren als Träger von Beratungs- und Informationsangeboten auf. In einem Viertel der Städte liegen Kenntnisse über Beratungsangebote anderer Einrichtungen vor, zum Teil in Ergänzung zu den eigenen Beratungsangeboten. Zu diesen nicht-kommunalen Akteuren gehören beispielsweise Architektenkammern, das Deutsche Rote Kreuz, gemeinnützige Stiftungen sowie Netzwerkiniciativen, die sich mit Wohnprojekten befassen.

Auf Seiten der Wohnprojekte steht man unterstützenden Angeboten aufgeschlossen gegenüber. Jedes zweite Wohnprojekt gab in der Befragung an, Unterstützung in Anspruch genommen zu haben, und zwar unabhängig davon, ob es sich dabei um ein als Genossenschaftsneugründung umgesetztes Projekt handelte oder das Projekt unter der Trägerschaft einer bestehenden Genossenschaft gegründet wurde.

Wenn Projekte Unterstützung der Kommune in Anspruch genommen hatten (vgl. Abbildung 27), dann in Form der direkten Förderung durch die Kommunen bei der Finanzierung der baulichen Umsetzung (71 Prozent), der Hilfe bei der Grundstückssuche, der Abgabe von (kommunalen) Grundstücken zu besonderen Bedingungen (71 Prozent) bzw. der Bereitstellung von Immobilien zur Nutzung oder Umnutzung (29 Prozent). Rege genutzt wurden darüber hinaus „weiche“ Formen der Unterstützung wie Vernetzungs-, Informations- und Beratungsangebote für Wohnprojektinitiativen und Interessierte (jeweils 50 Prozent).

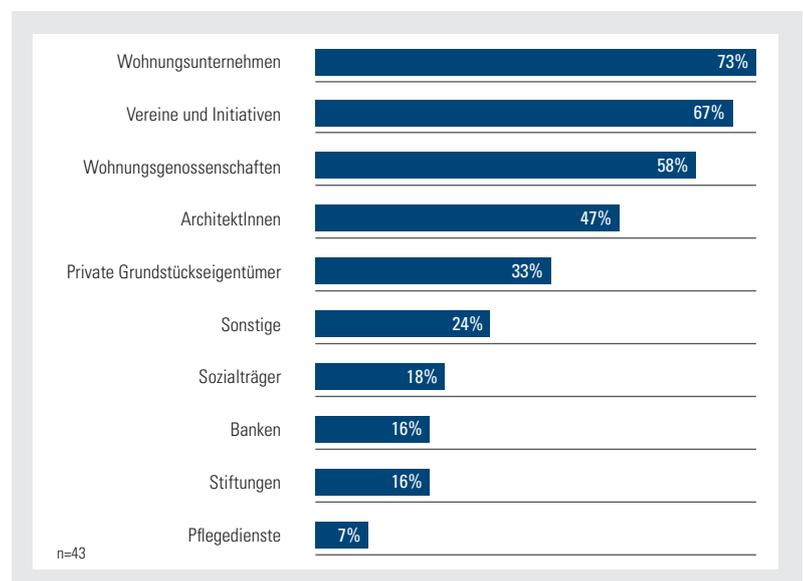
Die Frage, ob die Unterstützungsangebote ausreichen und dem Bedarf der Wohnprojekte entsprechen, kann auf dieser Grundlage nicht beantwortet werden, denn die Befragung der Wohnprojekte und die Fallstudien ergeben kein eindeutiges Bild. Zwar lässt die große Zahl an Projekten, die ohne kommunale Unterstützung auskamen – etwa die Hälfte der befragten Projekte hatte keine kommunale Unterstützung –, darauf schließen, dass es auch ohne kommunale Unterstützung gelingt, ein Wohnprojekt erfolgreich umzusetzen. Immerhin zwei Drittel der Wohnprojekte wünschen sich

jedoch zukünftig mehr Unterstützung durch die Kommune und/oder weitere Akteure (vgl. Abbildung 29).

Auf die Frage, welche Unterstützung Wohnprojekte konkret von Kommunen und anderen Akteuren benötigen, wurden zügigere Genehmigungs- und Planungsverfahren sowie Beratungs- und Vernetzungsangebote genannt. Auch Erwartungen allgemeiner Art („sich nicht alles ‚gegen die Stadt‘ erkämpfen zu müssen“) wurden genannt. Zahlreiche Nennungen beziehen sich auf besondere Verfahren zur Grundstücksvergabe und auf finanzielle Förderung. Dazu zählt auch der Vorschlag, die Kommune könne Mitglied in der Genossenschaft werden und durch die Zeichnung von Anteilen einen finanziellen Beitrag zur Umsetzung des Projektes leisten.

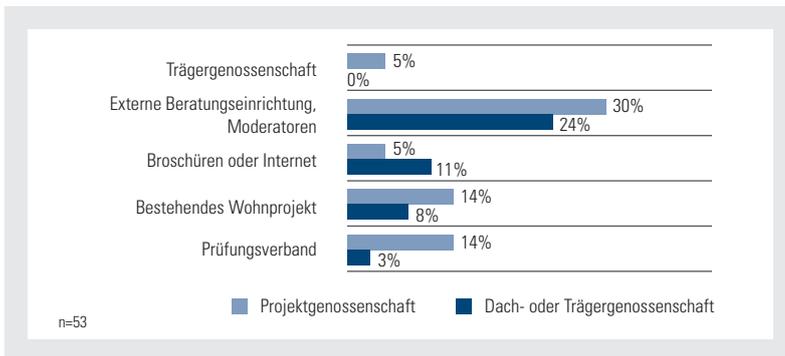
Das Bild zur Frage kommunaler Unterstützungsaktivitäten ist in den Fallstudien heterogen. Dies hat strukturelle und strategische Gründe, aber auch solche der Nachfrage. Die intensivste Art kommunaler Unterstützung lässt sich für das Projekt in Esslingen beschreiben. Hier hatte die Stadt die Vergabe des Grundstücks mit Regeln versehen (Konzeptvergabe). Zur weiteren Konkretisierung des Konzeptes für das Mehrgenerationenwohnen wurde die Projektgruppe MGW Zollberg eingerichtet. In ihr waren Stadt (Amt für Sozialwesen und Stadtplanungsamt), Baugenossenschaft, Bürgerausschuss Zollberg, Zollberg-Förderverein und Stadt seniorenbeirat vertreten. Die Baugenossenschaft Esslingen eG erhielt zur Umsetzung des als Pilotvorhaben klassifizierten Projektes eine Teilfinanzierung (Zuschuss) für die befristete Teilzeit-

Abbildung 30:
Kooperationspartner der Kommunen



Quelle: Difu-Kommunalbefragung „Gemeinschaftliche Wohnprojekte“ 2013, Mehrfachnennungen möglich

Abbildung 31:
Weitere Unterstützung der Wohnprojekte



Quelle: Difu-Wohnprojektebefragung „Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften 2013“

beschäftigung eines „Hausbetreuers“ und für den Gemeinschaftsraum. Bei dem zweiten Projekt in einer Bestandgenossenschaft, in Neuruppin, war die Stadt dagegen nicht eingebunden. Dies war aber – nach Aussage der Genossenschaft – auch nicht notwendig.

In Eckernförde werden viele Anfragen von Wohnprojekten an die Stadtverwaltung herangetragen. Eine systematische Unterstützung gibt es nicht. Beraten wird fallbezogen, meist vor dem Hintergrund der Grundstückssuche.

3.4 Weitere Kooperationspartner für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Beim Unterstützen gemeinschaftlicher Wohnprojekte sind für die Stadtverwaltungen vielfältige Kooperationspartner denkbar. Die Bandbreite reicht von Wohnungsunternehmen oder -genossenschaften über (private) Grundstückseigentümer, Banken, Stiftungen, Sozialträger, Pflegedienste und Architekten bis hin zu Vereinen und Initiativen.

In fast drei Viertel der Städte mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten kooperieren die Stadtverwaltungen bei der Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte mit Wohnungsunternehmen (vgl. Abbildung 30). Eine weitere wichtige Gruppe von Partnern sind Vereine und Initiativen wie Wohnbund, FORUM gemeinschaftliches Wohnen oder örtliche Stadtteilinitiativen (67 Prozent), die als Interessenvertretungen, Unterstützungs- sowie Vernetzungsstrukturen von Wohnprojektinitiativen und interessierten Einzelpersonen in vielen Regionen Deutschlands aktiv sind. Die Mehrzahl der Städte (58 Prozent) arbeitet auch mit Wohnungsgenossenschaften zusammen; dies lässt zumindest auf die Absicht schließen, gemeinschaftliche Wohnprojekte auch in der Rechtsform der Genossenschaft umzusetzen.

Eine wichtige Rolle als Kooperationspartner spielen auch Architektinnen und Architekten (47 Prozent). Seltener als Kooperationspartner genannt werden Akteure aus dem Bereich der pflegerischen und hauswirtschaftlichen Versorgung sowie der Finanzierung (Pflege- und Sozialdienste, Stiftungen und Banken).

Im Nachgang zur Kommunalbefragung wurde im Rahmen der Wohnprojektebefragung erhoben, ob und gegebenenfalls welche weiteren Akteure in Anspruch genommen wurden, um bei der Umsetzung zu unterstützen (vgl. Abbildung 31). Dabei zeigt sich, dass dies vor allem externe Beratungseinrichtungen und Moderatoren waren. Wohnprojekte, die durch Gründung einer eigenen Genossenschaft umgesetzt wurden, haben außerdem durch bestehende Wohnprojekte sowie durch einen Prüfungsverband (vermutlich im Rahmen der Gründungsberatung und -prüfung) Unterstützung erfahren. Bei Wohnprojekten, die mit Hilfe einer bestehenden Wohnungsgenossenschaft umgesetzt wurden, spielten die jeweiligen Trägergenossenschaften die maßgebliche Rolle als Unterstützer.

4 Handlungsempfehlungen zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen

Im vorstehenden Berichtstext wurde an verschiedenen Stellen darauf hingewiesen: Seitens der Politik von Kommunen, Ländern und Bund erhält das Thema des gemeinschaftlichen Wohnens insgesamt und in der Rechtsform der Genossenschaft im Besonderen zunehmende Aktualität und wachsende Aufmerksamkeit. Ein Ausdruck der (internationalen) Wertschätzung der Genossenschaften als moderner Wirtschaftsform war das „Internationale Jahr der Genossenschaften 2012“. In einer Vielzahl von Veranstaltungen wurden die Vorteile der Genossenschaft, ihre Bedeutung für Wirtschaft und Gesellschaft sowie die Verbreitung und Vielfalt von Genossenschaften vorgestellt.

Im Themenfeld Wohnen ist die qualitative Bedeutung gemeinschaftlicher (genossenschaftlicher) Wohnprojekte für Inspiration und Innovation unbestritten. Von den Wohnprojekten werden Impulse für die Stadtentwicklung, für die soziale Stabilisierung von Quartieren und für die Förderung bürgerschaftlichen Engagements erwartet und oftmals auch umgesetzt. Zunehmend wird in den Städten und Gemeinden geprüft, inwieweit gemeinschaftliche Wohnformen einen substanziellen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung leisten können. Die Hoffnung vieler Kommunen richtet sich gerade auf genossenschaftliche Wohnprojekte, die nicht nur von ähnlichen Lebensstilen geprägt sind, sondern auf Grund des partizipativen Organisationsprinzips auch selbstbestimmtes Wohnen (im Alter) mit solidarischem Zusammenleben vereinbaren und statt auf ökonomischen Mehrwert auf bedarfswirtschaftliche Handlungsansätze ausgerichtet sind.

Die Verbreitung gemeinschaftlichen Wohnens folgt keinem offensichtlichen Muster. Gemeinschaftliches Wohnen ist weder ein exklusives Thema der großen Städte mit ausdifferenzierten Wohnungsmärkten, noch entsteht es allein als Reaktion auf angespannte Wohnungsmärkte. Die befördernden Rahmenbedingungen scheinen vielmehr in einer Mischung aus lokalen Selbstbau- und Selbstorganisationstraditionen, kommunalpolitischer Unterstützung, Defiziten am Wohnungsmarkt und alternativen Lebensstilkonzepten der Bewohnerschaft zu bestehen.

Die vorliegenden Handlungsempfehlungen dienen dem Ziel, die positiven Entwicklungen der vergangenen Jahre im Bereich gemeinschaftlichen Wohnens

insgesamt und in der Rechtsform der Genossenschaft im Besonderen auf hohem Niveau zu halten und noch auszubauen. Sie basieren auf den Ergebnissen der Befragungen und auf einem Expertenworkshop, der im Dezember 2013 mit etwa 20 Vertreterinnen und Vertretern aus Wohnungsgenossenschaften, Fallstudienstädten, Verbänden und Institutionen sowie dem Auftraggeber durchgeführt wurde. Außerdem fließen die Handlungsempfehlungen der Vorstudie (BBSR 2012a; Fedrowitz/Szypulski/Kiehle 2012) ein und werden weiterentwickelt.

4.1 Kommunen

Aus den Befragungsergebnissen und Fallstudien ging hervor: In vielen Kommunen werden regelmäßig, wenn auch mit unterschiedlicher Häufigkeit, Anfragen zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten gestellt. Die Kommunen reagieren hierauf unterschiedlich. Einige Kommunen beantworten diese Anfragen ad hoc im Rahmen ihrer Bürgersprechstunden. Andere bieten Veranstaltungen oder Infobörsen zum Thema an oder unterstützen die Durchführung solcher Veranstaltungen. In knapp 30 der an der Befragung beteiligten Kommunen wurden bereits eigene Beratungsstellen für gemeinschaftliches Wohnen im weiteren Sinne – z.B. sind auch Baugemeinschaften usw. angesprochen – eingerichtet. Das Thema ist hier auch Baustein der wohnungspolitischen Strategie. Bei der Unterstützung und Beratung von Interessenten unterscheiden Kommunen in der Regel nicht nach der Rechtsform. Einrichtungen wie z.B. die Netzwerkagentur GenerationenWohnen Berlin – eine vom Land geförderte Beratungsstelle für generationenübergreifendes Wohnen – unterstützen sowohl Interessierte mit Eigentumsorientierung als auch solche, die Wohnprojekte zur Miete bevorzugen.

Es erscheint nicht sinnvoll, dass alle Kommunen das Thema des gemeinschaftlichen Wohnens in gleicher Weise bearbeiten, spiegelt es doch in hohem Maße die lokalen Gegebenheiten des Wohnungsmarktes sowie die Wohnansprüche der Bewohnerinnen und Bewohner wider. Die Handlungsempfehlungen sind deshalb als eine Art Kaskade aufgebaut. Sie nehmen zuerst jene Städte und Kommunen in den Blick, in denen gemeinschaftliche Wohnformen nicht zum Alltag gehören.

Wohnungsmarkt als wichtigen Standortfaktor für die Städte hervorheben

Die derzeitige Renaissance des Themas Wohnen sollten die Städte und Gemeinden nutzen, um sowohl die konzeptionellen als auch die Wissensressourcen zu überprüfen. Dabei geht es nicht nur darum, den Wohnungsmarkt quantitativ und qualitativ zu beobachten, sondern ebenso um die regelmäßige Kommunikation mit dessen Akteuren. Vor dem Hintergrund der Projekte und aktuellen Studien erscheint es insbesondere sinnvoll, sich mit dem Beitrag der Genossenschaften zur Stadtentwicklung auseinanderzusetzen. Bei Entwicklung und Umsetzung von wohnungspolitischen Strategien und Maßnahmen sollte die Relevanz des Themas „neue Wohnformen“ geprüft werden.

Für das Potenzial gemeinschaftlicher Wohnformen sensibilisieren

Im Rahmen einer wohnungspolitischen Positionsbestimmung sollten die Städte und Gemeinden prüfen, inwieweit neue Akteure und Angebote am Wohnungsmarkt – darunter gemeinschaftliche Wohnformen – in der Kommune bereits zu finden sind, welche Rolle sie spielen und welchen Beitrag sie in der Stadt leisten (könnten). Jede Kommune sollte eine Haltung zu dem Thema entwickeln, die sich in wohnungspolitischen Konzepten oder Unterstützungsangeboten ausdrücken kann. In jedem Fall gilt es festzulegen, wer in der Verwaltung als zentraler Ansprechpartner für das Thema zuständig ist.

Gemeinschaftliche Wohnformen und mögliche Rechtsformen öffentlich diskutieren

Die Städte und Gemeinden können öffentliche Veranstaltungen nutzen, um die Resonanz auf und Akzeptanz von gemeinschaftlichen Wohnformen und möglichen Rechtsformen in der Bevölkerung zu prüfen. Wenn Schwierigkeiten bei der Vernetzung von Interessierten existieren, lassen sich Kontaktbörsen oder Wohnprojekttage organisieren. Sinnvoll ist sicher, einen Austausch mit bestehenden Projekten zu ermöglichen, denn die beste Werbung für gemeinschaftliche Wohnformen ist noch immer ein gelungenes Projekt.

Beratungsangebote für Interessenten gemeinschaftlicher Wohnprojekte strategisch entwickeln

Je nach Gemeindegröße und Einzugsbereich ist zu prüfen, inwieweit Beratungsangebote für mehrere Kommunen eingerichtet werden können und ob Unterstützung seitens des jeweiligen Landes möglich ist. Die Beratungseinrichtungen sollten

direkt – telefonisch und persönlich – erreichbar sein, z.B. in Beratungsstellen vor Ort, und außerdem strukturierte Informationen, z.B. in Form einer informativen Website, anbieten. Damit kann den vielfältigen Beratungswünschen, aber auch dem unterschiedlichen Wissensstand der Interessenten entsprochen werden. Es sollten auch Informationen zu den verschiedenen Rechtsformen verfügbar sein. Was genossenschaftliche Projekte betrifft, wäre zu unterscheiden nach Angeboten, die sich an Interessenten für Neugründungen von Genossenschaften richten, und solchen für Interessenten von Wohnprojekten in bestehenden Genossenschaften.

Für die erste Gruppe sind folgende Informationen wichtig:

- Kontaktadressen für professionelle Projektsteuerung, Aufbau von Expertenpools: Architekten, Rechtsanwälte usw.,
- Muster für Finanzierungskonzepte (insbesondere für Genossenschaften),
- gegebenenfalls Kontaktadressen von Banken, die Genossenschaftsgründungen besonders unterstützen,
- Hinweis auf andere Wohnprojekte in der Region,
- Hinweise auf Unterstützung der Genossenschaftsgründung durch die genossenschaftlichen Interessenvertretungs- und Prüfverbände.

Für Interessenten von Wohnprojekten in bestehenden Genossenschaften sind Hinweise auf Bestandsgenossenschaften wichtig, die bereits Wohnprojekte umgesetzt haben.

Grundstücksvergabe auf Nutzungskonzepte ausrichten, die das Gemeinwesen stärken

Ein großes Problem für Genossenschaften stellt die Grundstücksbeschaffung für den Wohnungsneubau dar. Grundstückspreise, die bei Grundstücksvergaben im Höchstbieterverfahren aufgerufen werden, liegen oft weit über der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit von Genossenschaften. Diese wollen bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitglieder schaffen. Darüber hinaus übernehmen sie viele das Gemeinwesen stabilisierende Funktionen. Kommunen können mit ihrer Grundstücksvergabe die Entwicklung des Angebots auf dem Wohnungsmarkt und die Mietpreise im Sinne einer sozialen Grundstücks politik beeinflussen, indem sie z.B. Grundstücke im Wege der „Konzeptvergabe“ vergeben. Flankierend sollten die Vorteile von Vergaben im Erbbaurecht wieder stärker ins Kalkül der Kommunen gezogen werden. Eine

Grundstücksoption oder Anhandgabe, wie in Hamburg praktiziert, oder eine vergünstigte Abgabe von Grundstücken wären ebenfalls geeignete Möglichkeiten (vgl. Fedrowitz/Szypulski/Kiehle 2012).

Projekte mit Mehrwert für die Stadtgesellschaft auch finanziell unterstützen

Eine Kultur der Wertschätzung und organisatorischen Unterstützung ist für gemeinschaftliche Projekte sehr wichtig, um spezielle Anreize für die gemeinwohlorientierte Ausrichtung der Projekte zu setzen. In vielen Fällen sind aber auch finanzielle Starthilfen wünschenswert oder erforderlich. Kommunen mit eigenen Wohnungsbauförderungsprogrammen usw. können Konzept-Wettbewerbe zur Lösung aktueller Aufgaben (etwa Vernetzung im Quartier) im Rahmen von Wohnprojekten ausloben und die Umsetzung der Preisträgerkonzepte fördern. Ebenso können Kommunen die Vergabe von Darlehen und die Übernahme von Bürgschaften prüfen.

4.2 Länder und Bund

Während Kommunen lokale Wohnprojekte direkt begleiten oder fördern können, werden bei Bund und Ländern eher rahmensetzende Kompetenzen gesehen. Aber Bund und Länder geben vielfach auch strategische Anregungen für die Kommunen, unter anderem indem sie Wissensbestände systematisch aufbereiten. In jedem Fall sollte es ein Anliegen sein, auf den übergeordneten Ebenen dafür zu sorgen, „Doppelarbeiten“ auf den unteren Ebenen zu reduzieren. Die parallele Arbeit an Konzepten bringt vielfach interessante Ergebnisse, bei erprobten Formaten sollten aber bestehende Erfahrungen berücksichtigt werden.

Angebote für professionelle Projektsteuerung kommunizieren und/oder kofinanzieren

In der Gründungsphase von Wohnprojekten, besonders bei der Gründung einer neuen Genossenschaft, wird betriebswirtschaftlicher und juristischer Sachverstand benötigt. Die Gründungsmitglieder sind mit dieser Aufgabe oft überfordert. Abhilfe könnte eine landesweite (oder bundesweite) Datenbank mit Namen und Kontaktadressen schaffen. Als Ausgangspunkt könnte z.B. das Wohnprojektportal dienen, das die Stiftung trias im Auftrag des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) betreibt. Aber auch die genossenschaftlichen Prüfverbände könnten hier stärker als Wegweiser und Schnittstelle fungieren.

Wohnraumförderung der Länder stärker für Wohnprojekte nutzbar machen

Die Projektergebnisse haben es erneut gezeigt: Finanzierungsprobleme sind trotz neuer Instrumente und Regelungen (unter anderem Novelle des Genossenschaftsgesetzes) ein wesentliches Hemmnis für die Realisierung von Wohnprojekten geblieben (vgl. auch BBSR 2012a). Eine gute Ausgangsposition haben Projekte, wenn auf Landesebene eine besondere Förderung für Genossenschaften vorgesehen ist. So fördert Nordrhein-Westfalen z.B. die Gründung von bewohnergetragenen Wohnungsgenossenschaften, indem es ein Gründungsgutachten durch eine Wirtschaftsberatungsgesellschaft finanziert, Beratungsleistungen für den Aufbau des Genossenschaftsbetriebs bereitstellt und/oder durch zinsgünstige Darlehen als Ankaufförderung. In Schleswig-Holstein werden genossenschaftliche Gruppenwohnprojekte gefördert. Das Besondere dieses Programms liegt in einer recht großzügigen Regelung zur Struktur der Bewohnerschaft: Nur ein Drittel muss der Gruppe der im engeren Sinn Sozialwohnraumberechtigten angehören, während bei zwei Dritteln nicht nur höhere Einkommensgrenzen, sondern auch höhere Wohnflächen (und höhere Mieten) erlaubt sind. Die Förderung kann also auch von einer Gruppe mit gemischter Einkommensstruktur in Anspruch genommen werden. In einigen Bundesländern ist im Rahmen der Wohnraumförderung auch die Förderung von Gemeinschaftsräumen möglich (Nordrhein-Westfalen, Hamburg, Schleswig-Holstein, Rheinland-Pfalz, Bayern). In Niedersachsen wird Wohnprojekten mit „siedlungsbezogenen“ Gemeinschaftshäusern oder -räumen ein Fördervorrang eingeräumt, wenn in diesen „soziale Hilfsdienste, Nachbarschafts- und Selbsthilfeeinrichtungen“ der Bewohnerinnen und Bewohner untergebracht werden. Die Wohnraumförderung der Länder ist damit für kleine und neu gegründete Genossenschaften ein attraktives Förderinstrument, um preiswerte Wohnungen zu errichten.

Weitere Finanzierungsinstrumente hinsichtlich der Unterstützung gemeinschaftlichen Wohnens prüfen

In der Umfrage und den Fallstudien wurde darauf hingewiesen, dass gerade in der Startphase der Projektentwicklung das finanzielle Risiko für die Initiatoren besonders hoch ist. In dieser Phase entfalten bereits kleine Unterstützungsbeträge große Wirkung. Im Rahmen des Workshops wurden neben der Wohnraumförderung der Länder verschiedene Finanzierungsinstrumente von Bund und Ländern diskutiert, die gemeinschaftliches Wohnen im Allgemeinen und in der Rechtsform der Genossen-

schaft im Besonderen unterstützen können (vgl. auch Fedrowitz/Szypulski/Kiehle 2012).

Folgende Instrumente sollten auf ihre bessere Nutzbarkeit für Wohnprojekte hin geprüft werden:

- Bürgschaften oder Darlehen für Genossenschaften durch Landesbanken,
- Mittel der Existenzgründerförderung für Genossenschaften, gegebenenfalls auch Coaching,
- breitere öffentliche Information über
 - KfW-Förderangebote, insbesondere KfW-Wohneigentumsprogramm, das (über die Hausbanken) bis zu 50.000 Euro Kredit unter anderem für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen vergibt,
 - Genossenschaftsförderung als Teil des „Wohn-Riester“: Ab 2014 wurden die Entnahmemöglichkeiten für das in einem privaten Riester-Vertrag aufgebaute Altersvorsorgevermögen flexibler gestaltet. So kann das Altersvorsorgevermögen jederzeit für die Umschuldung eines Darlehens entnommen werden, das für die Anschaffung einer Wohnimmobilie (auch Erwerb von Genossenschaftsanteilen) oder altersgerechten Umbau aufgenommen wurde.
- Möglichkeiten der Kapitalanlage von Stiftungen bei Genossenschaften,
- steuerliche Anreize bei Mitgliedschaft in eG (z.B. bei anerkannter Gemeinnützigkeit).

Kommunale Wohnungsmarktkonzepte unterstützen

Ein kommunales Wohnungsmarktkonzept kann weit mehr sein als eine – zweifelsohne wichtige – strategische Leitplanke in der Wohnungspolitik. Die Erstellung eines solchen Konzeptes wird in der Regel von den Kommunen dazu genutzt, sich intensiv fachlich mit dem Thema auseinanderzusetzen und eine entsprechende Debatte in der Stadtförmlichkeit anzustoßen. Die Länder könnten Anreize setzen, um z.B. im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung die Verbreitung von Wohnungsmarktkonzepten in den Kommunen zu fördern. Damit sollten dezidierte Qualitätsanforderungen, z.B. mit Blick auf die Einbettung in die Stadtentwicklung und auf Strategiefelder, verbunden sein.

Beratungs- und Kompetenzstelle für innovative Wohnformen beim Land einrichten

Da nicht jede Kommune eine eigene Anlaufstelle für gemeinschaftliche Wohnformen benötigt, könnten gebündelte Beratungsangebote bei den Bundesländern geschaffen werden, z.B. im Rah-

men der Wohnberatungsstellen der Länder. Diese ständen dann nicht nur den Wohnprojekten, sondern auch Kommunen zur Verfügung. Es wäre strategisch sinnvoll, auch die thematische Ausrichtung breiter zu gestalten und generell Impulse für Innovationen im Wohnungsmarkt zu geben (vom flächensparenden oder altersgerechten bis zum gemeinschaftlichen Wohnen). Die Stadtstaaten, in denen bereits solche „Agenturen“ bestehen, sollten stärker mit den benachbarten Flächenländern kooperieren. Die Beratungsangebote könnten mit Unterstützung der wohnungswirtschaftlichen Verbände aufgebaut werden. Als Fachleute des genossenschaftlichen Wohnens können diese beim Aufbau und Betrieb von Beratungs- und Kompetenzstellen unterstützen und speziell für Belange kleiner genossenschaftlicher Wohnprojekte eintreten (vgl. Fedrowitz/Szypulski/Kiehle 2012).

4.3 Genossenschaften, Genossenschaftsverbände und Wohnprojekte

Im Rahmen der dieser Veröffentlichung zugrunde liegenden Studie wurde auf die Unterschiede bei der Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Projektgenossenschaften und Bestandsgenossenschaften eingegangen. Diese Unterschiede sollten in den nächsten Jahren nicht zu weiterer Abgrenzung, sondern zum Identifizieren der Möglichkeiten gegenseitiger Ergänzung unter Schärfung der jeweiligen Profile genutzt werden. Auch innerhalb der Genossenschaften verlangt die demografische Entwicklung nach Impulsen, um Mitglieder zu gewinnen. Wohngruppen bringen eigene Lebensstile und Vorstellungen von Selbstverwaltung ein und tragen zur „Verjüngung“ der eG bei. Im Gegenzug können viele junge Genossenschaften vom Erfahrungsschatz der Altgenossenschaften profitieren

Großes Potenzial der Bestandsgenossenschaften erschließen

Die Modelle gemeinschaftlichen Wohnens sollten als Option zur Erweiterung des Wohnangebots von Bestandsgenossenschaften verstanden werden. Bestandsgenossenschaften betonen oftmals, dass Sie Teilelemente von Wohnprojekten im Rahmen des Selbstverständnisses der Genossenschaft bereits umsetzen, z.B. Gästewohnungen, Gemeinschaftsräume und Gärten sowie nachbarschaftliche Hilfe.

Bestandsgenossenschaften haben ein größeres Potenzial, neue Wohnprojekte zu „gründen“, und unterstützen diese in der Praxis bereits. So kön-

nen Grundstücksuche, Planung und Bau in Baugruppen durch die bestehende Verwaltung der Genossenschaft mit niedrigeren Kosten und geringem Zeitaufwand umgesetzt werden. Die Bereitschaft von Bestandgenossenschaften, Wohnprojekte umzusetzen, hängt von vielen Faktoren ab, kann aber durch die Verbände befördert werden.

Bottom-up-Impulse nutzen

Die Zahl der Bestandgenossenschaften, die bisher Wohngruppen bei sich aufnehmen, ist recht überschaubar. Die meisten Wohnprojekte in Bestandgenossenschaften entstanden eher auf Initiative des Genossenschaftsvorstands. Dies ist Teil der Geschäftstätigkeit zur Anreicherung des Angebots für bestimmte Zielgruppen. Die Genossenschaften könnten und sollten sich aber auch stärker für Anfragen aus der Stadtgesellschaft öffnen. Dazu müssten allerdings die zum Teil bestehenden „kulturellen Gräben“ überbrückt und organisatorische Strukturen geschaffen werden. Die potenziellen Wohnprojektinteressenten müssten z.B. professionelle Ansprechpartner benennen, die eine zielgerichtete Verhandlung ermöglichen. Gleichzeitig ist hervorzuheben, dass sich auch die bestehenden Projektgenossenschaften für eine aktivere Zusammenarbeit öffnen sollten.

Sich bewusst machen: Mehrgenerationenwohnen ist kein Selbstläufer!

Das gemeinschaftliche Zusammenleben von mehreren Generationen in einem Wohnprojekt wird häufig als wünschenswertes Ziel formuliert. Die Umsetzung stößt aber auf vielfältige Probleme, von denen viele in der Planung berücksichtigt werden können. Junge Familien haben meist einen Ad-hoc-Wohnraumbedarf. Hinzu kommt ein knappes Zeitbudget. Beides verträgt sich nicht mit langen Planungsphasen. In Mehrgenerationenprojekten könnte es sinnvoll sein, den Arbeitsaufwand für junge Familien/Alleinerziehende in der Anfangsphase des Projektes gering zu halten, denn diese können durch Familienarbeit und Beruf oft weniger Zeit für das Projekt aufbringen; eine andere Möglichkeit wäre, diese Bewohnerinnen und Bewohner erst in das Projekt aufzunehmen, wenn es „läuft“. Ein solches Vorgehen ermöglicht zwar weniger Beteiligung in der Gründungsphase, aber eventuell wird diese Beteiligung nicht von allen Bewohnerinnen und Bewohnern gleichermaßen eingefordert. In vielen Projekten scheinen die Erwartungen an den intergenerativen Austausch zudem sehr hoch zu sein – und dies führt auf allen Seiten leicht zu Überforderungen und Frustrationen. Am Anfang sollten niedrigschwellige Kontakte stehen.

Literaturverzeichnis

- Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Arge): Genossenschaftliche und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Schleswig-Holstein. – Kiel 2012
- Bärsch, Jürgen; Simbriger, Angelika: Aus dem Privaten ins Öffentliche. Eine empirische Untersuchung über Gemeinschaftsräume in Wohnsiedlungen. In: wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Hrsg: Schader-Stiftung – Darmstadt 2001
- Battke, Kathleen; Karhoff, Brigitte; Oltmann, Rosemarie; Skok, Heike (Hrsg.): Wir wohnen anders. – München 2013
- Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen (BStMAS) (Hrsg.): Wohnprojekt-Atlas 2008. Bayerisches Netzwerk Wohnprojekte. Bürgerschaftliches Engagement für Solidarität in Nachbarschaft und Region. Bearbeiter: WohnWerkstatt Urbanes Wohnen e.V. – München 2008
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Mehrgenerationen-Wohnprojekte in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft. Bearbeiter: WohnBund-Beratung NRW GmbH in Kooperation mit Dr. Anja Szypulski – Bonn 2012a. http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/2011/MehrgenerationenWohnen/01_Start.html?nn=439538¬First=true&docId=439332 (letzter Zugriff: 13.03.14)
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Neues Wohnen in Genossenschaften. Fachtagung am 11. September 2012 in Köln. – Bonn 2012b. = BBSR-Berichte Kompakt, Heft 4/2012
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ): Zeit für Familie. Familienzeitpolitik als Chance einer nachhaltigen Familienpolitik. Achter Familienbericht. – Berlin 2012. = Deutscher Bundestag, Drucksache 17/9000
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.): Genossenschaftspotenziale. Modelle genossenschaftlichen Wohnens. – Berlin 2006
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.): Aktivierung von Potenzialen genossenschaftlichen Wohnens. Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften im Forschungsprogramm. Bearbeiter: Difu; Stefan Beetz – Berlin 2010. = BMVBS-Online-Publikation 25/2010
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.): Wohnen im Alter. Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Bearbeiter: Kuratorium Deutsche Altershilfe – Berlin 2011. = Forschungen, Heft 147
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.): Gemeinsam für das Quartier – Eigentümerstandortgemeinschaften. Ergebnisse aus dem ExWoSt-Forschungsfeld „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ – Von der Initiierung bis zur Verstärkung. – Berlin 2012
- Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaften – Potenziale und Perspektiven. Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. – Berlin 2004
- Brech, Joachim: Ein Wandel im Wohnen – in der Zeit des Umbruchs. Eine Studie zu neuen Wohnformen. In: Neue Wohnformen. Hrsg: Wüstenrot Stiftung. – Stuttgart 1999, S. 81–151
- Brunner, Daniel; Friebe, Jari; Hanrath, Stephanie; Weber, Heinz-Otto: Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Praxisleitfaden Dachgenossenschaften in der Wohnungswirtschaft. Studie im Auftrag des BBSR/BMVBS im Forschungsprogramm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau. – Bonn 2007
- Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.; Evangelische Akademie Meißen: Senioren(stützende)genossenschaften. Gemeinschaftliche Selbsthilfe als eine Antwort auf den demografischen Wandel. Tagung in der Evangelischen Akademie Meißen, 29. bis 30.11.2013. – o.A. 2013
- Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (BWG): Selbstbestimmt Wohnen mit Versorgungssicherheit – Das Bielefelder Modell. – Bielefeld 2013
- Deutsches Institut für Urbanistik (Difu): Vorstudie zur Einrichtung einer Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen. Bearbeiter: Jekel, Gregor; Arndt, Pamela; unter Mitarbeit von Beckmann, Klaus J.; Müller, Kristin; Sander, Robert; Scheumann, Diana; im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. – Berlin 2007
- Fedrowitz, Micha; Szypulski, Anja; Kiehle, Wolfgang: Mehrgenerationen-Wohnprojekte in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft eG. BBSR-Forschungsvorhaben. Unveröffentlicht (2012)

- Flade, Antje: Wohnen psychologisch betrachtet. – Bern 2006
- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) (Hrsg.): Wohntrends 2030. Bearbeiter: ANALYSE & KONZEPTE; InWIS. – Freiburg 2013. = GdW Branchenbericht 6
- Generali Zukunftsfonds (Hrsg.): Generali Altersstudie 2013. – Bonn 2013. = Schriftenreihe der Bundeszentrale für politische Bildung
- Genossenschaft Karthago. <http://www.karthago.ch> (letzter Zugriff: 31.07.14)
- Gierse, Christine; Wagner, Michael: Gemeinschaftliche Wohnprojekte – Eine Wohnform für alle sozialen Lagen und Lebensalter? Zeitschrift für Sozialreform 58 (2012), Nr. 1, S. 59–82
- Ginski, Sarah; Koller, Barbara; Schmitt, Gisela: Besondere Wohnformen. Studie der RWTH Aachen für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin im Rahmen der IBA Berlin 2020. – Aachen 2012
- Göschel, Albrecht: Gemeinschaftliches Wohnen. Unveröffentlicht (2010)
- Hessisches Sozialministerium: Neue Wohnprojekte für Jung und Alt. Gemeinschaftliches Wohnen in Hessen. – Wiesbaden 2012
- Hinrichs, Dörte; Sommer, Matthias: Immer mehr Vereinzelung? Die Zunahme der Singlehaushalte in den Großstädten. Deutschlandfunk. Beitrag vom 04.01.2013. http://www.deutschlandfunk.de/immer-mehr-vereinzelung.1176.de.html?dram:article_id=233004 (letzter Zugriff: 31.07.14)
- Höpflinge, François: Age Report 2004. Traditionelles und neues Wohnen im Alter. Hrsg.: Age Stiftung Zürich. – Zürich 2004
- Höpflinge, François (2009): Age Report 2009. Einblicke und Ausblicke zum Wohnen im Alter. Hrsg.: Age Stiftung Zürich. – Zürich 2009
- Höpflinge, François: Für eine selbständige zweite Lebenshälfte. TEC21 – Die Schweizer Fachzeitschrift für Architektur, Ingenieurwesen und Umwelt 138 (2012), Heft 13, S. 22–26
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (IM-SH) (Hrsg.): Genossenschaftliche und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Schleswig-Holstein. Dokumentation. Bearbeiter: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. – Kiel 2012. = Mitteilungsblatt Nr. 24
- ImmobilienScout24: Aktuelle Mietpreise der Bundesländer im Vergleich: In Hamburg ist der Quadratmeter fast 6 Euro teurer als in Sachsen-Anhalt. – o.A. 2012. <http://www.immobi-lienscout24.de/de/ueberuns/presseservice/pressemitteilungen/20120525c.jsp> (letzter Zugriff: 10.10.2013).
- InWIS Forschung & Beratung GmbH: Großfamilie Wohnungsgenossenschaft? Gemeinschaftliche Wohnformen in Genossenschaften. Praxishilfen und Best-Practice-Beispiele in Nordrhein-Westfalen. Hrsg.: Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V.; Wohnen in Genossenschaften e.V. – Bochum 2012
- Jonuschat, Helga; Henseling, Christine; Thio, Sie Liong: Generationengerechtes Wohnen und Leben – Strategien für Kommunen. Im Auftrag der LBS. – Berlin 2012. = IZT Werkstattbericht Nr. 118
- Kremer-Preiß, Ursula: Von der Versorgungs- zur Mitwirkungsgesellschaft. Neue Angebotsstrukturen für ältere Menschen unter Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger. In: Wie wollen wir künftig leben? Lösungsansätze und Beispiele für Wohnformen älterer Menschen. Dokumentation der Fachtagung am 10. November 2008 in Bonn. Hrsg.: Kuratorium Deutsche Altershilfe. – Köln 2009
- Kreyenfeld, Michaela; Krapf, Sandra: Demografischer Wandel: Geburtenentwicklung und Lebensformen. In: Datenreport 2013. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland. Hrsg.: Statistisches Bundesamt (Destatis); Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB). – Bonn 2013, S. 34–41
- Leopold, Thomas; Geißler, Ferdinand; Pink, Sebastian: How Far Do Children Move? Spatial Distances After Leaving the Parental Home. – Berlin 2011. = SOEppapers
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBV) (Hrsg.): Neues Wohnen mit Nachbarschaft. Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren. Bearbeiter: Simbringer, Angelika; koelnInstitut iPEK (Diemer, Sabine; Willen, Luise). – Düsseldorf 2009
- Mergenthaler, Andreas; Eich, Yvonne: Verlorene Jahre? Potenziale des Alters vor dem Hintergrund gesundheitlicher Ungleichheit. Bevölkerungsforschung Aktuell. Mitteilungen aus dem Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 34 (2013), Heft 6, S. 11–18
- Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (MIR): Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung (GenerationsgerechtModInstR). Amtsblatt für Brandenburg, Nr. 38 (2007), S. 1991–1996

- Novy, Klaus: Neue Haushaltsformen, neue Lebensstile und die Suche nach den neuen sozialen Bauherren. In: Neue Wohnformen in Europa. Berichte des vierten internationalen Wohnbund-Kongresses in Homburg. Hrsg.: Brech, Joachim. – Darmstadt 1989, S. 41–70
- Pöttsch, Olga: Kinderlosigkeit. In: Datenreport 2013. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland. Hrsg.: Statistisches Bundesamt (Destatis); Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB), Bonn 2013, S. 61–63
- Ring, Kristin; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.): Selfmade City. – Berlin 2013
- Schader-Stiftung: Fragen und Antworten zum gemeinschaftlichen Wohnen. – o.O 2013. <http://www.schader-stiftung.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/fokus/innovative-wohnekonzepte/artikel/fragen-und-antworten-zum-gemeinschaftlichen-wohnen/> (letzter Zugriff: 13.11.2013)
- Schader-Stiftung; Stiftung trias; Mensch, Kirsten; Novy-Huy, Rolf (Hrsg.) (2008): Raus aus der Nische – rein in den Markt. Ein Plädoyer für das Produkt „Gemeinschaftlich Wohnen“. – Darmstadt 2008
- Schlegel, Matthias; Gieffers, Hanna: Allein zu Haus. Single als Lebensmodell? Tagesspiegel, 11.07. 2012
- Sommer, Christiane: Der Geist ist aus der Flasche. Ein Interview mit André Reichel. Brand eins, Nr. 5 (2013), S. 86–89
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Im Blickpunkt: Ältere Menschen in Deutschland und der EU. Bearbeiter: Haustein, Thomas; Mischke, Johanna. – Wiesbaden 2011
- Stiftung trias: Wohnprojekte-Portal. <http://www.wohnprojekte-portal.de> (letzter Zugriff: 30.11.2013)
- Walden, Rotraut: Lebendiges Wohnen. Entwicklung psychologischer Leitlinien zur Wohnqualität: Aneignungshandlungen in Wohnumwelten aus der Sicht von Architekten, Bewohnerinnen und Bewohnern. – Frankfurt am Main 1993
- Wiezorek, Elena: Zwischen Effizienz und Emotion: Eigentümerstandortgemeinschaften als Urban Governance in der Europäischen Stadt der Zukunft?. In: Die Zukunft der Europäischen Stadt. Hrsg.: Frey, Oliver; Koch, Florian. – Opladen 2011, S. 279–296
- Wonneberger, Eva: Neue Wohnformen. Neue Lust am Gemeinsein? – Freiburg im Breisgau 2011

Anhang

Fragebögen	70
Onlinesurvey: Difu-Kommunalumfrage	70
Befragung von Wohnprojekten	73
Projektfragebogen für bestehende Projekte	75
Projektfragebogen für geplante Projekte	82

Fragebögen

Onlinesurvey: Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften – Kommunale Aktivitäten und Motivation – Januar 2013

Kommunalumfrage: Wie unterstützen Kommunen gemeinschaftliche Wohnprojekte?

Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) ermittelt im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) den Stand sowie die Entwicklungschancen und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft. Ziel ist es auch, Wirkungszusammenhänge abzuleiten und typische Fallkonstellationen zu systematisieren. Mit der vorliegenden Umfrage sollen kommunale Unterstützungsstrukturen für gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften und die damit verbundenen Motive und Ziele auf Seiten der Kommunen erhoben werden.

Unter gemeinschaftlichen Wohnprojekten sollen Wohnformen verstanden werden, bei denen mehrere Haushalte an einem Wohnstandort jeweils in separaten Wohnungen leben, die sich aber für das gemeinschaftliche Leben, die gegenseitige Unterstützung oder die Verfolgung eines gemeinsamen Lebensgrundsatzes entschieden haben. Die Projekte bzw. Wohngruppen werden in wesentlichen Bereichen durch die Bewohner selbst organisiert.

In der Rechtsform der Genossenschaft kann dies durch neu gegründete Einzelgenossenschaften, auch als Teil sog. Dachgenossenschaften oder bei bestehenden Wohnungsgenossenschaften durch Kooperation erfolgen.

Davon abgrenzend richtet sich das Forschungsinteresse nicht auf Wohngemeinschaften, betreutes Wohnen, Demenzwohngruppen o. ä. Wohnformen.

Wir würden uns freuen, wenn Sie unser Forschungsvorhaben mit der Beantwortung der Fragen unterstützen. Die Ergebnisse der Befragung unterliegen dem Datenschutz; sie werden nur anonymisiert und ohne Rückschluss auf Ihre Stadt oder Amt/Fachbereich oder Sachgebiet verwendet.

Ansprechpartner:

Gregor Jekel: Tel.: 030/39001-190, E-Mail: jekel@difu.de

Antje Seidel-Schulze: Tel: 030/39001-198, E-Mail: seidel-schulze@difu.de

Allgemeine Angaben zu gemeinschaftlichen Wohnformen

1. Gibt es gemeinschaftliche Wohnprojekte in Ihrer Stadt?

- Ja
 Nein (Filter -> Weiterleitung zu Frage 3)
 In Vorbereitung
 Weiß nicht (Filter -> weiter mit Frage 3)

2. Sind darunter genossenschaftlich organisierte Wohnprojekte?

- Ja
 Nein
 Weiß nicht

Gemeinschaftliche Wohnformen als Thema in Politik und Verwaltung

3. In welchem Zusammenhang war gemeinschaftliches Wohnen in Ihrer Stadt bereits ein Thema?

Gemeinschaftliche Wohnformen waren Thema im Zusammenhang mit...

	Häufig	Gelegentlich	Nie	Weiß nicht
← Erörterungen durch politische Gremien (Ratssitzungen, Positionspapiere von Parteien o.ä.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
← der Entwicklung einer städtischen Gesamtstrategie (Stadtentwicklungskonzept o.ä.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
← Maßnahmenplanungen auf Ebene der Fachverwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
← Unterstützungsanfragen durch interessierte Bürger und Gründungsinitiativen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
← Anfragen von Wohnungsgenossenschaften, Wohnungsunternehmen und Investoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
← öffentlichen Veranstaltungen zum Thema	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
← der Wohnraumförderung der Länder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnformen für einzelne Handlungsfelder

4. Wie bewerten Sie die Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnformen für die nachfolgend aufgeführten Handlungsfelder?

	Wichtig	Teils/teils	Unwichtig	Weiß nicht
← Sicherung preiswerten Wohnens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
← Stärken von bedarfsgerechten Wohnformen im Alter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
← Schaffung von familiengerechten Wohnraum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
← Unterstützung ökologisch orientierter Lebensweisen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
← Stärkung kreativer Milieus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
← Aufbau informeller Versorgungsnetze	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
← Schaffen von Alternativen zu Investoren und Bauträgern zur Diversifizierung des Wohnungsangebots	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
← Nachnutzung von frei werdenden Nichtwohngebäuden und Brachen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
← Stärkung genossenschaftlichen Wohnens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
← Entwicklung von schwierigen Grundstücken und Standorten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
← Soziale Stabilisierung von Quartieren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
← Angebotsausweitung auf dem Wohnungsmarkt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
← Verwirklichung individueller Wohn- und Lebensvorstellungen (zielgruppenspezifisch)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
← Stärkung von (gemeinschaftlichem) Wohneigentum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
← Bereitstellung von Alternativen zur Eigentumsbildung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hemmnisse bei der Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte

5. Wie bewerten Sie folgende Aussagen, die mögliche Hemmnisse für die Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte insgesamt beschreiben? (Mehrfachantworten möglich)

	Stimme voll zu	Stimme eher zu	Stimme weniger zu	Stimme gar nicht zu	Weiß nicht
← Wohnprojekte haben Schwierigkeiten bei der Grundstückssuche	<input type="checkbox"/>				
← Es fehlt an Beratungsangeboten zur Gründung von Wohnprojekten	<input type="checkbox"/>				
← Banken sind zurückhaltend bei der Kreditvergabe an Wohnprojekte	<input type="checkbox"/>				
← Das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen in der Bevölkerung ist nur gering	<input type="checkbox"/>				
← Es ist schwierig, Gleichgesinnte zu finden, mit denen man in einem Wohnprojekt zusammenleben möchte	<input type="checkbox"/>				
← Von der Gruppengründung bis zum Einzug in ein Wohnprojekt vergeht zu viel Zeit	<input type="checkbox"/>				
← Die Abstimmungsprozesse mit Wohnprojekten sind für die Verwaltung sehr aufwändig	<input type="checkbox"/>				
← Es fehlt an Akteuren wie z.B. Architekten, die Erfahrung mit der Begleitung von Wohnprojekten haben	<input type="checkbox"/>				
← Es fehlt an Anlaufstellen für Menschen, die sich für gemeinschaftliche Wohnformen interessieren	<input type="checkbox"/>				
← Für die Realisierung eines Wohnprojektes benötigt man ausreichend finanzielle Ressourcen, dies können sich überwiegend nur einkommensstarke Haushalte leisten	<input type="checkbox"/>				
← Die Nutzung der Wohnraumförderung gestaltet sich in gemeinschaftlichen Wohnprojekten oftmals aufgrund des Belegungsrechtes schwierig	<input type="checkbox"/>				

Hemmnisse bei der Umsetzung genossenschaftlicher Wohnprojekte

6. Wie bewerten Sie folgende Aussagen, die mögliche Hemmnisse für die Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte speziell in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft beschreiben? (Mehrfachantworten möglich)

	Stimme voll zu	Stimme eher zu	Stimme weniger zu	Stimme gar nicht zu	Weiß nicht
← Das Eigenkapital der Gruppenmitglieder reicht nicht für die Gründung einer Genossenschaft aus	<input type="checkbox"/>				
← Die Gründung von Genossenschaften ist zu aufwändig	<input type="checkbox"/>				
← Bestehende Genossenschaften haben kein Interesse daran, Angebote für gemeinschaftliche Wohnformen zu schaffen	<input type="checkbox"/>				
← Die Rechtsform „Genossenschaft“ ist weniger bekannt als andere Rechtsformen wie GbR, Verein etc.	<input type="checkbox"/>				
← Es fehlt an rechtlichen Kenntnissen über die Gründung einer Genossenschaft	<input type="checkbox"/>				
← Das Interesse am Beitritt oder an der Gründung einer Genossenschaft in der Bevölkerung ist gering	<input type="checkbox"/>				
← Es gibt keine Beratungsangebote zur Gründung von Genossenschaften	<input type="checkbox"/>				

Kommunale Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten - Allgemein

7. Unterstützt Ihre Kommune gemeinschaftliche Wohnprojekte?

- Ja
 Nein (Filter → Weiterleitung zu Frage 19)
 In Vorbereitung
 Weiß nicht (Filter → Weiterleitung zu Frage 19)

8. Zielt die Unterstützung auf bestimmte Rechtsformen?

- Genossenschaftliche Wohnprojekte werden mit besonderen Angeboten unterstützt
 Die Unterstützung erfolgt unabhängig von der Rechtsform
 Weiß nicht
 Sonstiges, und zwar _____

9. Wo ist die Zuständigkeit für die Unterstützung innerhalb der Kommunalverwaltung angesiedelt? (Mehrfachantworten möglich) Amt, Fachbehörde, Fachbereich, Sachgebiet für...

- Wohnen
 Stadtentwicklung
 Soziales
 Stadtplanung
 Verwaltungsspitze
 Stadterneuerung
 Sonstiges, und zwar _____

Unterstützungsformen

10. In welcher Form erfolgt die Unterstützung? (Mehrfachantworten möglich)

- Informationsbörsen für (genossenschaftliche) Wohnprojektinitiativen und Interessierte
 Beratungs- und Informationsangebote für Genossenschaftsgründungen
 Regelmäßige Abstimmungsrunden mit wichtigen Akteuren (Bestandsgenossenschaften, Architekten, Geldgeber etc.)
 Gründungsförderung für genossenschaftliche Wohnprojekte
 Förderung/Finanzierungsangebote für die bauliche Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte
 Abgabe von Grundstücken für gemeinschaftliche Wohnprojekte zu besonderen Bedingungen (z.B. Konzeptvergabeverfahren, Anhandgabe etc.)
 Vergabe von Grundstücken an gemeinschaftliche Wohnprojekte in Erbpacht
 Bereitstellung von Immobilien zur Umnutzung durch genossenschaftliche Wohnprojekte
 Bürgschaften
 Sonstiges, und zwar:

Kooperationen

11. Mit welchen Partnern kooperieren Sie bei der Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte? (Mehrfachantworten möglich)

- Wohnungsunternehmen
- Wohnungsgenossenschaften
- Private Grundstückseigentümer
- Banken
- Stiftungen
- Sozialträger
- Pflegedienste
- Architekten/innen
- Vereine und Initiativen
- Sonstige, und zwar:

Beratungs- und Koordinierungsstellen

12. Gibt es eine Beratungs- oder Koordinierungsstelle, bei der die kommunalen Unterstützungsaktivitäten gebündelt sind?

- Nein, (Filter -> weiter mit Frage 15)
- In Vorbereitung
- Ja, Name der Einrichtung:

13. Wer ist Träger der Beratungsstelle?

- die Verwaltung selbst
- Eigenbetrieb (z.B. kommunales Wohnungsunternehmen) (Filter -> weiter mit Frage 15)
- Auftragnehmer (Filter -> weiter mit Frage 15)
- Kooperationspartner (Filter -> weiter mit Frage 15)
- Sonstiges, und zwar: (Filter -> weiter mit Frage 15)

14. Welche Verwaltungsstelle ist Träger der Beratungsstelle?

15. Gibt es Beratungsangebote anderer Einrichtungen in Ihrer Stadt?

- Nein
- Weiß nicht
- Ja, Name des Trägers:

Angaben zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten bzw. Wohnformen in Genossenschaften

16. Wie viele gemeinschaftliche Wohnprojekte bzw. Wohnformen sind Ihnen in Ihrer Stadt bekannt?

Wohnprojekte insgesamt: _____
 Ungefähre Anzahl der Wohnungen: _____
 Davon genossenschaftliche Wohnprojekte: _____
 Ungefähre Anzahl der Wohnungen: _____

17. Im Rahmen dieses Forschungsprojektes planen wir auch eine Befragung unter genossenschaftlichen Wohnprojekten. Falls möglich, nennen Sie uns bitte Namen und ggf. Ansprechpartner der Ihnen bekannten gemeinschaftlichen Wohnprojekte oder laden Sie eine Datei hoch (siehe Frage 18):

Projekt 1: _____
 Projekt 2: _____
 Projekt 3: _____
 Projekt 4: _____
 Projekt 5: _____

18. Durch Klick auf „Upload files“ können Sie eine Datei hochladen, welche Namen und Ansprechpartner der gemeinschaftlichen Wohnprojekte enthält:

19. Vielen Dank für Ihre Teilnahme. Abschließend würden wir gern wissen, für welche Stadt bzw. Fachbereich Sie Angaben gemacht haben. Die Ergebnisse der Befragung unterliegen dem Datenschutz und werden nur anonymisiert und ohne Rückschluss auf Ihre Stadt oder Amt/Fachbereich verwendet. Die Angabe Ihrer Kommune und des Fachbereichs würde uns aber helfen, auf die von Ihnen genannten gemeinschaftlichen Wohnprojekte zu einem späteren Zeitpunkt zuzugehen.

Amt/ Stadt: _____

20. Falls Sie für Rückfragen zur Verfügung stehen oder Interesse an den Ergebnissen dieser Befragung besteht, können Sie nachfolgend Ihre Email-Adresse vermerken. Wir werden uns nach Abschluss der Auswertung bei Ihnen melden.

Name/ Email-
 Adresse _____

21. Sollten Sie weitere Fragen oder Anmerkungen haben, können Sie diese hier vermerken.

Vorblatt – Befragung von Wohnprojekten Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften

Bitte bis zum **07.06.2013** zurücksenden an:

Deutsches Institut für Urbanistik
z.H. Frau Antje Seidel-Schulze
Zimmerstr. 13-15
10969 Berlin

Rückfragen bitte an:

■ Gregor Jekel, Tel. 030/39001-190
■ Antje Seidel-Schulze, Tel. 030/39001-198
E-Mail: wohnprojekte@difu.de

Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) führt im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) eine Bestandsaufnahme gemeinschaftlicher Wohnprojekte in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft durch.

Die vorliegende Umfrage dient dazu, die Palette gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Deutschland zu systematisieren, unter anderem um Zukunftsfähigkeit und Förderbedarfe dieser Wohnformen zu identifizieren. Im Mittelpunkt der Umfrage stehen neben den Zielen gemeinschaftlicher Wohnformen Angaben zu den einzelnen Wohnprojekten, darunter zur Zusammensetzung der Bewohnerschaft, zur baulichen Umsetzung, zur Finanzierung, zur internen Organisation sowie zur Unterstützung des Projektes durch die Kommune. Der Fragebogen wurde mit freundlicher Unterstützung des Forschungsinstituts InWIS erstellt, das 2011 eine Online-Befragung bei Wohnungsgenossenschaften in Nordrhein-Westfalen zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten durchgeführt hat.

Die Befragung richtet sich an alle Genossenschaften mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten, über die wir durch Datenbanken, Recherchen und Befragungen Kenntnis erhalten haben. Dazu gehört Ihre Genossenschaft. Wir würden uns freuen, wenn Sie unser Forschungsvorhaben mit der Beantwortung der Fragen unterstützen.

Unter gemeinschaftlichen Wohnprojekten werden Wohnformen verstanden, bei denen mehrere Haushalte an einem Wohnstandort jeweils in abgeschlossenen Wohnungen leben, die sich aber für das gemeinschaftliche Leben, die gegenseitige Unterstützung oder die Verfolgung eines gemeinsamen Lebensgrundsatzes entschieden haben. Die Projekte bzw. Wohngruppen werden in wesentlichen Bereichen durch die Bewohner selbst organisiert.

Der Fragebogen besteht aus zwei Teilen: einem Vorblatt mit Fragen an den Genossenschaftsvorstand und Projektfragebögen für geplante und bereits umgesetzte Wohnprojekte (je einer pro Wohnprojekt), die entweder durch den Vorstand oder durch die Wohngruppe selbst ausgefüllt werden können. Sollten Sie mehr als die mitgelieferten Wohnprojektfragebögen benötigen, bitten wir Sie, den Bogen entsprechend oft zu kopieren.

Alternativ können Sie beide Fragebögen als pdf-Formular bearbeiten und elektronisch versenden. Die Formulare finden Sie unter www.difu.de/projekte/2012/neues-wohnen-gemeinschaftliche-wohnformen-bei.html.

Ausgefüllte Fragebögen auf Papier schicken Sie bitte bis zum 07.06.2013 auf dem Postweg zurück an die oben stehende Adresse des Difu. Die Ergebnisse der Befragung unterliegen dem Datenschutz; sie werden nur anonymisiert ausgewertet und vertraulich behandelt. Über die Ergebnisse der Befragung informieren wir Sie zeitnah per E-Mail.

Vielen Dank im Voraus für Ihre Unterstützung!

Dieser Fragebogen wurde ausgefüllt von: (Bitte in Druckbuchstaben ausfüllen.)

Name der ausfüllenden Person (für Rückfragen)

Name der Genossenschaft Gründungsjahr:

PLZ/Stadt:

E-Mail:



Genossenschaft insgesamt, Ziele und Handlungsfelder

Die folgenden Fragen richten sich an den Vorstand der Genossenschaft

1. Wie viele gemeinschaftliche Wohnprojekte gibt es in Ihrer Genossenschaft?

Anzahl:

2. Wie groß ist der Wohnungsbestand Ihrer Genossenschaft?

Bitte die Zahl der der Wohneinheiten (WE) angeben.

.....WE



Wie viele dieser Wohneinheiten (WE) befinden sich in Wohnprojekten?

Bitte die Zahl der der Wohneinheiten angeben.

.....WE

3. Welche Ziele verfolgte die Genossenschaft mit der Schaffung gemeinschaftlicher Wohnformen?

(Mehrfachantworten sind möglich.)

- Versorgung vorhandener Mitglieder
- Gewinnung neuer Mitglieder
- Altersmischung der Mitgliederstruktur
- Beseitigung von Leerstand
- Vielfalt des Wohnungsangebotes
- Sonstige, und zwar

4. Planen Sie die Umsetzung weiterer Projekte gemeinschaftlichen Wohnens?

- Ja Nein Weiß nicht

5. Ordnen Sie bitte Ihre Genossenschaft einem der folgenden Typen zu.

- Neu gegründete Projekt-Genossenschaft Dachgenossenschaft Bestehende Genossenschaft

6. Wie bewerten Sie für die nachfolgend aufgeführten kommunalen Handlungsfelder die Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnformen?

	Wichtig	Teils/teils	Unwichtig	Weiß nicht
→ Sicherung preiswerten Wohnens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Schaffung von bedarfsgerechten Wohnformen im Alter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Schaffung von familiengerechtem Wohnraum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Aufbau informeller Versorgungsnetze	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Entwicklung von schwierigen Grundstücken und Standorten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Stärkung genossenschaftlichen Wohnens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Angebotsausweitung auf dem Wohnungsmarkt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Soziale Stabilisierung von Quartieren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Aktive Stadtteil- und Quartiersarbeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Projektfragebogen für bestehende Projekte
Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften

Die folgenden Fragen beziehen sich auf ein einzelnes Wohnprojekt

Bitte bis zum **14.06.2013** zurücksenden an:

Deutsches Institut für Urbanistik
 z.H. Frau Antje Seidel-Schulze
 Zimmerstr. 13-15
 10969 Berlin

Rückfragen bitte an:

■ Gregor Jekel, Tel. 030/39001-190
 ■ Antje Seidel-Schulze, Tel. 030/39001-198
 E-Mail: wohnprojekte@difu.de

Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) führt im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) eine Bestandsaufnahme gemeinschaftlicher Wohnprojekte in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft durch.

Die vorliegende Umfrage dient dazu, die Palette gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Deutschland zu systematisieren, um die Zukunftsfähigkeit und Förderbedarfe dieser Wohnformen zu identifizieren. Sie richtet sich an alle Genossenschaften mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Deutschland. Der Fragebogen wurde mit freundlicher Unterstützung des Forschungsinstituts InWIS erstellt, das 2011 eine Online-Befragung bei Wohnungsgenossenschaften in Nordrhein-Westfalen zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten durchgeführt hat.

Sollten Sie weitere Projektfragebögen benötigen, würden wir Sie bitten, den Bogen entsprechend oft zu kopieren. **Alternativ können Sie den Fragebogen als pdf-Formular bearbeiten und elektronisch versenden. Sie finden ihn unter: www.difu.de/projekte/2012/neues-wohnen-gemeinschaftliche-wohnformen-bei.html.**

Ausgefüllte Fragebögen auf Papier schicken Sie bitte bis zum 14.06.2013 auf dem Postweg zurück an die oben stehende Adresse. Die Ergebnisse der Befragung unterliegen dem Datenschutz; sie werden nur anonymisiert ausgewertet und vertraulich behandelt. Über die Ergebnisse der Befragung informieren wir Sie zeitnah per E-Mail.

Wir würden uns freuen, wenn Sie unser Forschungsvorhaben mit der Beantwortung der Fragen unterstützen.

Weitere Informationen zum Forschungsvorhaben finden Sie auf den Internetseiten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) unter: www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/2012/NeuesWohnen/01__Start.html

Vielen Dank im Voraus für Ihre Unterstützung!

Angaben zum Wohnprojekt: (Bitte in Druckbuchstaben ausfüllen.)

Name des Wohnprojekts _____

Name der Genossenschaft: _____

PLZ/Stadt: _____

E-Mail: _____

Durch wen wurde dieser Fragebogen ausgefüllt?

(Mehrfachantworten möglich)

Vorstand oder Mitarbeiter/in der Genossenschaft

Bewohner/in des Wohnprojektes



Allgemeine Angaben zum Wohnprojekt

1. Ist das Wohnprojekt in einer eigenen Genossenschaft organisiert?

- Ja, es wurde eigens für das Projekt eine Genossenschaft gegründet.
- Nein, das Projekt ist Teil einer Trägergenossenschaft (z.B. Dachgenossenschaft oder Bestandsgenossenschaft)

2. Warum wurde die Rechtsform der Genossenschaft für das Wohnprojekt gewählt? (Mehrfachantworten möglich)

→	Gemeinsames Handeln auf Grundlage von Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstbestimmung	<input type="checkbox"/>
→	Mitbestimmung/demokratische Unternehmensform	<input type="checkbox"/>
→	Ausrichtung der Tätigkeiten an den Interessen der Mitglieder	<input type="checkbox"/>
→	Kostensparendes Bauen und Wohnen	<input type="checkbox"/>
→	Beschränktes Verlustrisiko auf die Höhe der Einlage	<input type="checkbox"/>
→	Einfacher Ein- und Austritt bei Wohnort-/Wohnungswechsel	<input type="checkbox"/>
→	Wirtschaftliche Stabilität und Sicherheit durch Prüfungsverbände	<input type="checkbox"/>
→	Schutz vor Eigentümerwechsel und Eigenbedarf	<input type="checkbox"/>
→	Besondere Finanzierungsmöglichkeiten (z.B. Fördermitgliedschaft, investierende Mitglieder)	<input type="checkbox"/>
→	Empfehlung durch Beratungsbüro/Moderator o.ä.	<input type="checkbox"/>
→	Sonstiges, und zwar:	<input type="checkbox"/>

3. An welche Personengruppen richten sich die Angebote in dem Wohnprojekt vorrangig? (Maximal drei Nennungen)

→	Ältere Menschen	<input type="checkbox"/>	→	Menschen mit geistigen Einschränkungen (z.B. Demenz)	<input type="checkbox"/>
→	Familien	<input type="checkbox"/>	→	Menschen mit geringem Einkommen	<input type="checkbox"/>
→	Alleinerziehende	<input type="checkbox"/>	→	Menschen mit Migrationshintergrund (interkulturell)	<input type="checkbox"/>
→	Frauen	<input type="checkbox"/>	→	Weitere, und zwar	<input type="checkbox"/>
→	Studierende	<input type="checkbox"/>	→	Keine bestimmte Zielgruppe	<input type="checkbox"/>
→	Menschen mit körperlichen Einschränkungen	<input type="checkbox"/>			

4. Wie viele Personen wohnen in dem Wohnprojekt?

Bitte schätzen Sie die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner:

5. Wann hat sich die Wohngruppe gegründet? Bitte geben Sie das Jahr an:

6. Auf wessen Initiative entstand das Wohnprojekt? (Mehrfachantworten möglich)

→	Genossenschaft (Vorstand oder Verwaltung)	<input type="checkbox"/>	→	Externer Berater/ Experte/Moderator	<input type="checkbox"/>
→	Mitglieder der Genossenschaft	<input type="checkbox"/>	→	Architekt	<input type="checkbox"/>
→	Interessierte Privatpersonen	<input type="checkbox"/>	→	Sonstiges, und zwar:.....	<input type="checkbox"/>

7. Wie hat sich die Gruppenzusammensetzung von der Idee bis zum Baubeginn verändert?

- Gar nicht oder sehr wenig Mittel Sehr stark bzw. vollständig



Planung und (bauliche) Umsetzung

8. Wurde das Wohnprojekt in einem Neubau oder in einem Bestandsgebäude umgesetzt? (Mehrfachantworten möglich)

- Neubau Bestehendes Wohngebäude Umnutzung eines Nicht-Wohngebäudes

9. In welcher Reihenfolge entwickelte sich das Projekt? (Bitte tragen Sie die Rangfolge 1 bis 3 ein.)

Wenn „Neubau“ zutrifft	Rang	Wenn „Bestand“ zutrifft	Rang
→		→ Gebäude	
→ Bewohnergruppe	→ Bewohnergruppe
→		→ Genossenschaft	

10. Wann wurde das Gebäude bezogen? Bitte geben Sie das Jahr an:

11. Welche Gesamtfläche hat das Wohnprojekt?

Gesamtfläche der Wohnungen (ohne Gemeinschaftsflächen) ca.qm
 Gesamtfläche der Gemeinschaftseinrichtungen im Gebäude ca.qm

12. Bitte nennen Sie die Zahl der Wohnungen im Wohnprojekt. Zahl insgesamt..... Wohnungen

13. Sind alle Wohnungen in Ihrem Wohnprojekt belegt?

- Ja Nein Weiß nicht

↳ **Wenn „Ja“, gibt es eine Warteliste?**

- Ja Nein

14. Welche Gemeinschaftseinrichtungen gibt es in Ihrem Wohnprojekt? (Mehrfachantworten möglich)

→ Gemeinschaftsraum	<input type="checkbox"/>	→ Anlagen mit Bewegungsangeboten für Ältere	<input type="checkbox"/>
→ Gemeinschaftsküche	<input type="checkbox"/>	→ Fitnessraum/Sport	<input type="checkbox"/>
→ Gemeinschaftliches Café/Lokal	<input type="checkbox"/>	→ Büro/s, Atelier/s	<input type="checkbox"/>
→ Gästewohnung	<input type="checkbox"/>	→ Außenanlagen (Spielplatz, Sitzgelegenheiten, Fahrradstellflächen usw.)	<input type="checkbox"/>
→ Gemeinschaftsgarten/-Hof	<input type="checkbox"/>	→ Kinderraum/Indoorspielplatz	<input type="checkbox"/>
→ Vereinsbüro	<input type="checkbox"/>	→ Sonstiges und zwar	<input type="checkbox"/>
→ Werkstatt/Arbeits- oder Hobbyraum	<input type="checkbox"/>		

15. Das Wohnprojekt weist folgende bauliche Besonderheiten auf (Mehrfachantworten möglich):

Das Wohnprojekt...

→ ist barrierefrei	<input type="checkbox"/>	→ hat flexible Grundrisse	<input type="checkbox"/>
→ ist barrierearm	<input type="checkbox"/>	→ hat eine besondere Freiraumgestaltung	<input type="checkbox"/>
→ verfügt über technische Assistenzsysteme (AAL)	<input type="checkbox"/>	→ legt Wert auf einen hohen energetischen Standard	<input type="checkbox"/>
→ ist autofrei	<input type="checkbox"/>	→ beinhaltet soziale Einrichtungen, und zwar:	<input type="checkbox"/>
→ verwendet ökologische Baumaterialien	<input type="checkbox"/>	



16. Welche der folgenden Aspekte stellten ein Problem bei der Projektentwicklung bzw. bei der Gründung einer Genossenschaft dar? (Mehrfachantworten möglich)

Falls für das Wohnprojekt eine eigene Genossenschaft gegründet wurde

Falls das Wohnprojekt in bestehender Genossenschaft umgesetzt wurde

→ Prozess, um eine neue Genossenschaft zu gründen	<input type="checkbox"/>	→		<input type="checkbox"/>
→ Gleichgesinnte zu finden	<input type="checkbox"/>	→	Gleichgesinnte zu finden	<input type="checkbox"/>
→ Verfügbarkeit von Finanzierungsmitteln	<input type="checkbox"/>	→	Abstimmungsprozesse mit der Trägergenossenschaft	<input type="checkbox"/>
→ Abstimmungsprozesse innerhalb der Gruppe	<input type="checkbox"/>	→	Abstimmungsprozesse innerhalb der Gruppe	<input type="checkbox"/>
→ Abstimmungsprozesse mit der Kommune	<input type="checkbox"/>	→	Abstimmungsprozesse mit der Kommune	<input type="checkbox"/>
→ Fluktuation in der Gründungsphase	<input type="checkbox"/>	→	Fluktuation in der Gründungsphase	<input type="checkbox"/>
→ Konflikte in der Gruppe	<input type="checkbox"/>	→	Konflikte in der Gruppe	<input type="checkbox"/>
→ Rechtliche Rahmenbedingungen, z.B. Wohn- und Teilhabe-gesetz (Heimrecht)	<input type="checkbox"/>	→	Rechtliche Rahmenbedingungen, z.B. Wohn- und Teilhabe-gesetz (Heimrecht)	<input type="checkbox"/>
→ Förderprogramme für gemeinschaftliche Wohnform zu nutzen	<input type="checkbox"/>	→	Förderprogramme für gemeinschaftliche Wohnform zu nutzen	<input type="checkbox"/>
→ Sonstiges, und zwar:	<input type="checkbox"/>		

Finanzierungsaspekte

17. Wie hoch waren die gesamten Baukosten? (Dazu zählen Kauf des Grundstücks oder des Gebäudes sowie bauliche Baumaßnahmen. Kosten für die Genossenschaftsgründung bleiben unberücksichtigt.)

Betrag (ca.) EUR

18. Wie hoch war das einzubringende Eigenkapital?

Genossenschaftliche Pflichtanteile pro Mitglied: EUR

19. In welcher Höhe wurden zusätzliche Anteile zur Finanzierung des Vorhabens eingebracht?

pro Mitglied in EUR: oder pro qm in EUR: oder pro WE in EUR:

20. Wurde Kapital investierender Mitglieder (§ 8 Abs. 2 GenG) eingebunden?

Ja Nein Weiß nicht

21. Wurden Fördermittel eingesetzt (einschl. KfW-Kredite)?

Ja Nein Weiß nicht

↳ **Wenn „Ja“, innerhalb welcher Programme erfolgte die Förderung? (Mehrfachantworten möglich)**

→ Soziale Wohnraumförderung des Landes	<input type="checkbox"/>
→ Städtebauförderung (z.B. Stadtumbau, Soziale Stadt etc.)	<input type="checkbox"/>
→ KfW-Programm Energieeffizient Bauen und Sanieren (EBS)	<input type="checkbox"/>
→ KfW-Programm Altersgerecht Umbauen	<input type="checkbox"/>
→ Kommunale Förderprogramme	<input type="checkbox"/>
→ Sonstige KfW-Kredite	<input type="checkbox"/>
→ Andere, und zwar:	<input type="checkbox"/>

22. Gibt es im Gegenzug Belegungs- oder sonstige Bindungen?

Ja Nein Weiß nicht



23. Wie bewerten Sie die Suche nach einem Finanzinstitut (Banken und Sparkassen)?

Sehr schwierig Schwierig Mittel Leicht Sehr leicht

24. Bei welchem Finanzinstitut haben Sie eine Finanzierung erhalten? (Mehrfachantworten möglich)

→ Sparkasse	<input type="checkbox"/>
→ Landesförderbank	<input type="checkbox"/>
→ Genossenschaftsbank (z.B. Volksbank, Raiffeisenbank, Spardabank)	<input type="checkbox"/>
→ Privatbank (z.B. Deutsche Bank AG)	<input type="checkbox"/>
→ GLS, Bank für Sozialwirtschaft o.ä.	<input type="checkbox"/>
→ Direktbank (z.B. ING-DiBa)	<input type="checkbox"/>
→ KfW	<input type="checkbox"/>
→ Andere, und zwar:	<input type="checkbox"/>

25. Wie hoch ist das durchschnittliche Nutzungsentgelt (Miete) pro Quadratmeter (nettokalt)?

..... EUR/qm

26. Gibt es eine einkommensorientierte Staffelung des Nutzungsentgeltes?

Ja Nein Weiß nicht



Wenn „Ja“, in welcher Preisspanne bewegen sich die Nutzungsentgelte?

In einer Preisspanne von EUR/qm bis EUR/qm

27. Nur Wohnprojekte, für die eine eigene Genossenschaft in den letzten fünf Jahren gegründet wurde: Wie hoch waren die Kosten Ihrer Gründungsprüfung (§ 11 Abs. 2 Ziff. 3 GenG)?

..... EUR

Interne Organisation und Zusammenleben

28. Gibt es ein verpflichtendes Konzept (z.B. Statut), in dem Formen der Selbstverwaltung und des Zusammenlebens innerhalb des Wohnprojekts festgehalten sind?

Ja Nein Weiß nicht

29. Welche der folgenden Aufgaben werden in Eigenleistung von Mitgliedern der Gruppe erfüllt?

	Ja	Teils/teils	Nein	Weiß nicht
→ Übernahme von „Hausmeister“-Tätigkeiten, Gartenpflege	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Freizeitaktivitäten, z.B. Feste, Reisen etc.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Kinderbetreuung durch Mitbewohner/innen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Altenbetreuung durch Mitbewohner/innen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Unterstützung von Pflegebedürftigen durch Mitbewohner/innen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Themenspezifische Arbeitsgruppen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Einkaufshilfen/-gemeinschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Selbstorganisiertes Car-Sharing	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Gegenseitige Haushaltshilfe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Soziales Engagement für die Nachbarschaft, z.B. Öffnung des Gemeinschaftsraums für Nicht-Mitbewohner, Stadtteilstefte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Andere und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



30. In welcher Form werden Abstimmung und Entscheidungsfindung innerhalb des Wohnprojektes organisiert?
(Mehrfachantworten möglich)

→ regelmäßiges Hausplenum	<input type="checkbox"/>	→ Bewohnerverein mit Vorstand und Aufnahmeausschuss	<input type="checkbox"/>
→ Ad-hoc Arbeitsgruppen	<input type="checkbox"/>	→ Teams mit SprecherInnen (Gartenteam, Müllteam, ...)	<input type="checkbox"/>
→ Feste Arbeitsgruppen (z. B. Garten, Pflegeaufgaben)	<input type="checkbox"/>	→ Regelung im Konsens	<input type="checkbox"/>
→ Hausversammlung	<input type="checkbox"/>	→ Andere und zwar:	<input type="checkbox"/>

**31. Nur bei Wohnprojekten in bestehenden oder Dachgenossenschaften:
Welche Mitspracherechte und Pflichten haben die Bewohner des gemeinschaftlichen Wohnprojektes?**

	Ja	Teils/teils	Nein	Weiß nicht
→ Auswahl von neuen Mitgliedern bzw. Bewohnern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
→ Gestaltung der Gemeinschaftsräume	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Gestaltung der Außenanlagen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
→ Auswahl von Dienstleistungserbringern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Übernahme von Verwaltungsaufgaben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
→ Abrechnung von Nutzungsentgelten und Betriebskosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
→ Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
→ Mindestens ein Bewohner des Wohnprojektes ist in Gremien der Trägergenossenschaft vertreten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
→ Sonstiges, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

32. Wie hat sich das Wohnprojekt im Laufe der Zeit verändert?

Die Bewohner/innenstruktur hat sich verändert.

Vollständig
 Viel
 Mittel
 Wenig
 Gar nicht

Der Umfang der gemeinschaftlichen Aktivitäten hat sich verändert.

Ja, mehr Aktivitäten
 Ja, weniger Aktivitäten
 Gar nicht

Die inhaltlichen Verabredungen wurden angepasst.

Ja
 Nein

33. Wie bewerten Sie folgende Aussagen zum Alltag in genossenschaftlich organisierten Wohnprojekten?

	Trifft zu	Trifft teilweise zu	Trifft nicht zu	Weiß nicht
→ Mitglieder zu finden, die Verantwortung in Vorstand/Aufsichtsrat übernehmen, ist einfach.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Bei Auszug eines Bewohners ist es leicht, die Wohnung mit geeigneten Bewohnern nachzubesetzen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Das Gemeinschaftsgefühl unter den Bewohnern hat unsere Erwartungen voll erfüllt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Die Verwaltung und Organisation der Gemeinschaftsräume gelingt gut.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Die vereinbarten Eigenleistungen werden von den Bewohnern gern vollbracht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Das Zusammenleben von mehreren Generationen bereichert unseren Alltag.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Wohnprojekte können auch gegenseitige Pflege bis ins hohe Alter leisten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Die regelmäßige genossenschaftliche Pflichtprüfung gibt dem Wohnprojekt Sicherheit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Andere und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



(Kommunale) Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten

34. Erhielt oder erhält Ihr Wohnprojekt Unterstützung durch Ihre Kommune?

- Ja Nein Weiß nicht

↳ **Wenn „Ja“, welche Formen der Unterstützung werden angeboten, welche wurden genutzt?**
(Mehrfachantworten möglich)

	Wird angeboten	Wurde genutzt	Weiß nicht
→ Informationsbörsen für (genossenschaftliche) Wohnprojektinitiativen und Interessierte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Beratungs- und Informationsangebote für Genossenschaftsgründungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Regelmäßige Abstimmungsrunden mit wichtigen Akteuren (Bestandsgenossenschaften, Architekten, Geldgeber etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Gründungsförderung für genossenschaftliche Wohnprojekte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Förderung/Finanzierungsangebote für die bauliche Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Abgabe von Grundstücken für gemeinschaftliche Wohnprojekte zu besonderen Bedingungen (z.B. Konzeptvergabeverfahren, Anhandgabe etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Vergabe von Grundstücken an gemeinschaftliche Wohnprojekte in Erbpacht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Bereitstellung von Immobilien zur Nutzung/Umnutzung durch genossenschaftliche Wohnprojekte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Bürgschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Andere, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

35. Durch welche anderen bzw. weiteren Akteure haben Sie maßgebliche Unterstützung erhalten?

	Viel	Mittel	Wenig	Keine
→ Trägergenossenschaft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Externe Beratungseinrichtung/Moderatoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Bestehendes Wohnprojekt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Prüfungsverband	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Land oder Bund	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Broschüren oder Internet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
→ Sonstige, und zwar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

36. War bzw. ist die Unterstützung durch die Kommune bzw. weitere Akteure angemessen?

- Müsste mehr sein Genau richtig Weniger würde reichen

37. Falls „Müsste mehr sein“, inwiefern und durch wen?

.....

Fazit

38. Würden Sie anderen Menschen das Wohnen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten empfehlen?

- Ja Nein Weiß nicht

Anmerkungen zur Befragung

.....

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

Projektfragebogen für geplante Projekte
Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften

Die folgenden Fragen beziehen sich auf ein einzelnes Wohnprojekt

Bitte bis zum **14.06.2013** zurücksenden an:

Deutsches Institut für Urbanistik
 z.H. Frau Antje Seidel-Schulze
 Zimmerstr. 13-15
 10969 Berlin

Rückfragen bitte an:

■ Gregor Jekel, Tel. 030/39001-190
 ■ Antje Seidel-Schulze, Tel. 030/39001-198
 E-Mail: wohnprojekte@difu.de

Angaben zum geplanten Wohnprojekt: (Bitte in Druckbuchstaben ausfüllen.)

Name des Wohnprojekts:

Name der Genossenschaft:

PLZ/Stadt:

1. An welche Personengruppen richten sich die Angebote in dem geplanten Wohnprojekt vorrangig?
 (Maximal drei Nennungen)

→ Ältere Menschen	<input type="checkbox"/>	→ Menschen mit geistigen Einschränkungen (z.B. Demenz)	<input type="checkbox"/>
→ Familien	<input type="checkbox"/>	→ Menschen mit geringem Einkommen	<input type="checkbox"/>
→ Alleinerziehende	<input type="checkbox"/>	→ Menschen mit Migrationshintergrund (interkulturell)	<input type="checkbox"/>
→ Frauen	<input type="checkbox"/>	→ Weitere, und zwar	<input type="checkbox"/>
→ Studierende	<input type="checkbox"/>	→ Keine bestimmte Zielgruppe	<input type="checkbox"/>
→ Menschen mit körperlichen Einschränkungen	<input type="checkbox"/>		

2. Wie viele Personen sollen in dem Wohnprojekt wohnen?

Bitte schätzen Sie die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner: ca. weiß nicht

3. Wann hat sich die Wohngruppe gegründet? Bitte geben Sie das Jahr an: weiß nicht

4. Auf wessen Initiative entstand/entsteht das Wohnprojekt? (Mehrfachantworten möglich)

→ Genossenschaft (Vorstand oder Verwaltung)	<input type="checkbox"/>	→ Externer Berater/ Experte/Moderator	<input type="checkbox"/>
→ Mitglieder der Genossenschaft	<input type="checkbox"/>	→ Architekt	<input type="checkbox"/>
→ Interessierte Privatpersonen	<input type="checkbox"/>	→ Sonstiges, und zwar:	<input type="checkbox"/>

5. Wird das Wohnprojekt in einem Neubau oder in einem Bestandsgebäude umgesetzt? (Mehrfachantworten möglich)

Neubau Bestehendes Wohngebäude Umnutzung eines Nicht-Wohngebäudes

6. Bitte nennen Sie die geplante Zahl der Wohnungen im Wohnprojekt:

Zahl insgesamt..... Wohnungen

7. Sind alle Wohnungen in Ihrem Wohnprojekt bereits belegt bzw. an Interessenten vergeben?

Ja Nein



8. Welche Gemeinschaftseinrichtungen sind in Ihrem Wohnprojekt geplant? (Mehrfachantworten möglich)

→ Gemeinschaftsraum	<input type="checkbox"/>	→ Anlagen mit Bewegungsangeboten für Ältere	<input type="checkbox"/>
→ Gemeinschaftsküche	<input type="checkbox"/>	→ Fitnessraum/Sport	<input type="checkbox"/>
→ Gemeinschaftliches Café/Lokal	<input type="checkbox"/>	→ Büro/s, Atelier/s	<input type="checkbox"/>
→ Gästewohnung	<input type="checkbox"/>	→ Außenanlagen (Spielplatz, Sitzgelegenheiten, Fahrradstellflächen usw.)	<input type="checkbox"/>
→ Gemeinschaftsgarten/-Hof	<input type="checkbox"/>	→ Kinderraum/Indoorspielplatz	<input type="checkbox"/>
→ Vereinsbüro	<input type="checkbox"/>	→ Sonstiges und zwar	<input type="checkbox"/>
→ Werkstatt/Arbeits- oder Hobbyraum	<input type="checkbox"/>		

9. Das Wohnprojekt soll folgende bauliche Besonderheiten aufweisen? (Mehrfachantworten möglich)

Das Wohnprojekt...

→ ist barrierefrei	<input type="checkbox"/>	→ hat flexible Grundrisse	<input type="checkbox"/>
→ ist barrierearm	<input type="checkbox"/>	→ hat eine besondere Freiraumgestaltung	<input type="checkbox"/>
→ verfügt über technische Assistenzsysteme (AAL)	<input type="checkbox"/>	→ legt Wert auf einen hohen energetischen Standard	<input type="checkbox"/>
→ ist autofrei	<input type="checkbox"/>	→ beinhaltet soziale Einrichtungen, und zwar:	<input type="checkbox"/>
→ verwendet ökologische Baumaterialien	<input type="checkbox"/>	

10. Wie hoch ist das einzubringende Eigenkapital?

Genossenschaftliche Pflichtanteile pro Mitglied: EUR

11. In welcher Höhe werden zusätzliche Anteile zur Finanzierung des Vorhabens eingebracht?

pro Mitglied in EUR: oder pro qm in EUR: oder pro WE in EUR:

12. Wie bewerten Sie die Suche nach einem Finanzierungsinstitut (Banken und Sparkassen)?

Sehr schwierig Schwierig Mittel Leicht Sehr leicht

13. Gibt es ein verpflichtendes Konzept (z.B. Statut), in dem künftigen Formen der Selbstverwaltung und des Zusammenlebens innerhalb des Wohnprojekts festgehalten sind?

Ja Nein Weiß nicht

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

