Potentiale des gemeinschaftlichen Wohnens zur Entwicklung zukunftsfähiger Quartiere

Ricarda Pätzold, Difu Berlin

Oldenburg | 28. November 2019 | Wohnprojekte 2.0 – Impulsgeber für zukunftsfähige Gemeinschaften vor Ort | 12. Niedersächsischer Fachtag Wohnen im Alter

difu
Deutsches Institut für Urbanistik

Relevanzen des gemeinschaftlichen Wohnens

Gemeinschaftliches Wohnen ist die scheinbar perfekte Antwort auf aktuelle Herausforderungen des Wohnens:

- veränderte Familienstrukturen, Individualisierung, dynamische Wohnbiografien
  - Suche nach Entsprechungen in neuen Wohntypologien und Nachbarschaftsformen
- Zunahme der Eigenverantwortung im Kontext des Rückgangs institutioneller sozialstaatlicher Unterstützung
  - Suche nach alternativen Versorgungs- und Unterstützungsstrukturen
- Veränderung der städtischen Wohnungsmärkte, Zugänglichkeit und Miethöhen, neue Dimensionen von Altersarmut
  - Suche nach Preisstabilität, Selbstbestimmung, planbarer Zukunft
- Steigende Anforderungen an Klimaschutz, Energieeinsparungen
  - Flächensparen durch Teilen (Mobilität, Haustechnik, Räume), innovative Lösungen (Ökosiedlungen)

Bedürfnisse treffen Notwendigkeiten!

Beispielhafte Wohnbiographie

Lage	Wohntyp	Lebensabschnitt/ Kennzeichen
"Dorf"	Haus	Kindheit
Stadt	WG-Wohnung	Ausbildung
Stadt	Wohnung	Partnerschaft Beruf
Umland	Wohnung	Familie
Stadtrand	Haus	Generationsübergreifend
Stadt	Wohnung	Scheidung
Stadt	Wohnung	neue Partnerschaft Auszug des Kindes
Stadt	Appartement in WG	Senior:in

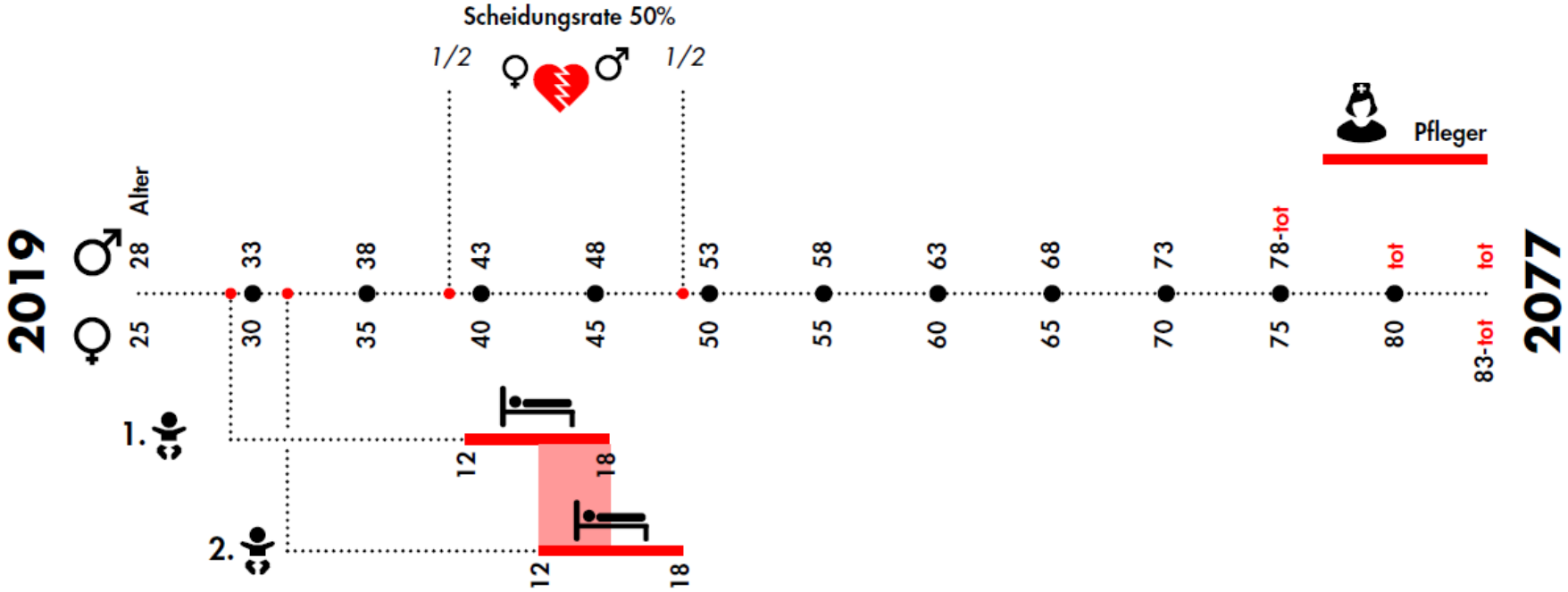
- **7 Umzüge**

Quelle: Barbara Zibell, Lisa Kietzke (2016): Gemeinschaftliches Wohnen gegen die Angst, allein zu sein? IN: ARL Nachrichten 1/2016, S. 14.

Lebenssituationen | Wohnsituationen

Die Kleinfamilie

Statistik Österreich



Eine durschnittliche Familie hat 1,47 Kinder

Ab 12 Jahren wünschen sich die Kinder eigenes Zimmer

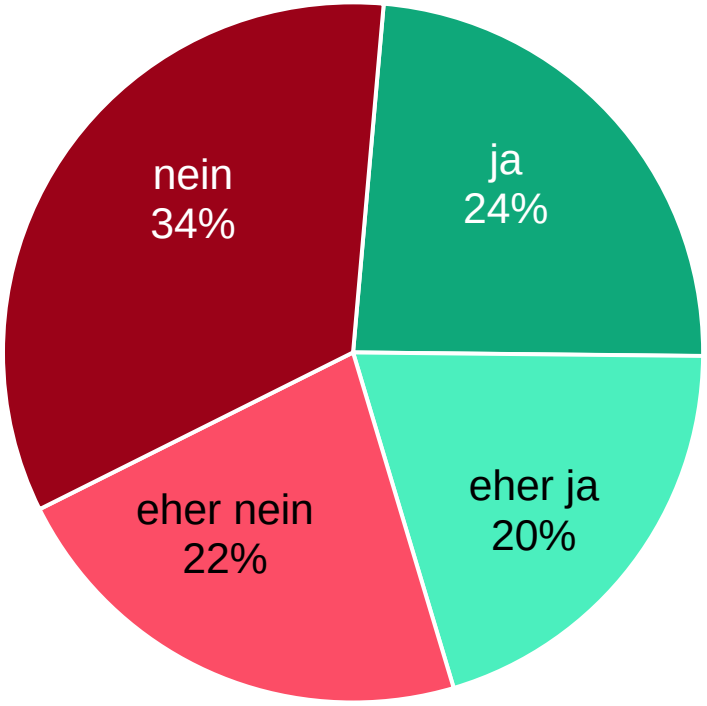
Quelle: Anna Popelka PPAG architects

- Anpassung der Wohnungen an Lebenssituationen
- Bedarfsgerechtigkeit in der Wohnungsversorgung
- Angespannte Märkte führen zu Lock-In-Effekten

Nachfrage: Nur eine Nische oder mehr?

Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen

„Können Sie sich vorstellen, jetzt oder in Zukunft gemeinschaftlich zu wohnen?“



n = 967

Quelle: Telefonische Befragung Potsdam 2018 (IZT)
https://www.izt.de/fileadmin/downloads/pdf/IZT_Broschuere_Gem_Wohnen_Potsdam_web_170619.pdf

Was hindert Sie bisher daran, gemeinschaftlich zu wohnen?

(Mehrfachnennungen waren möglich) **n = 425**

Keine passenden Immobilien/ Grundstücke (43%)

Fehlende Projekte, denen man sich anschließen kann (42%)

Habe noch nicht näher darüber nachgedacht (40%)

Ist eher etwas fürs Alter (36%)

Mangelnde Informationen über Gemeinschaftswohnprojekte (33%)

Fehlende Mitstreiter (28%)

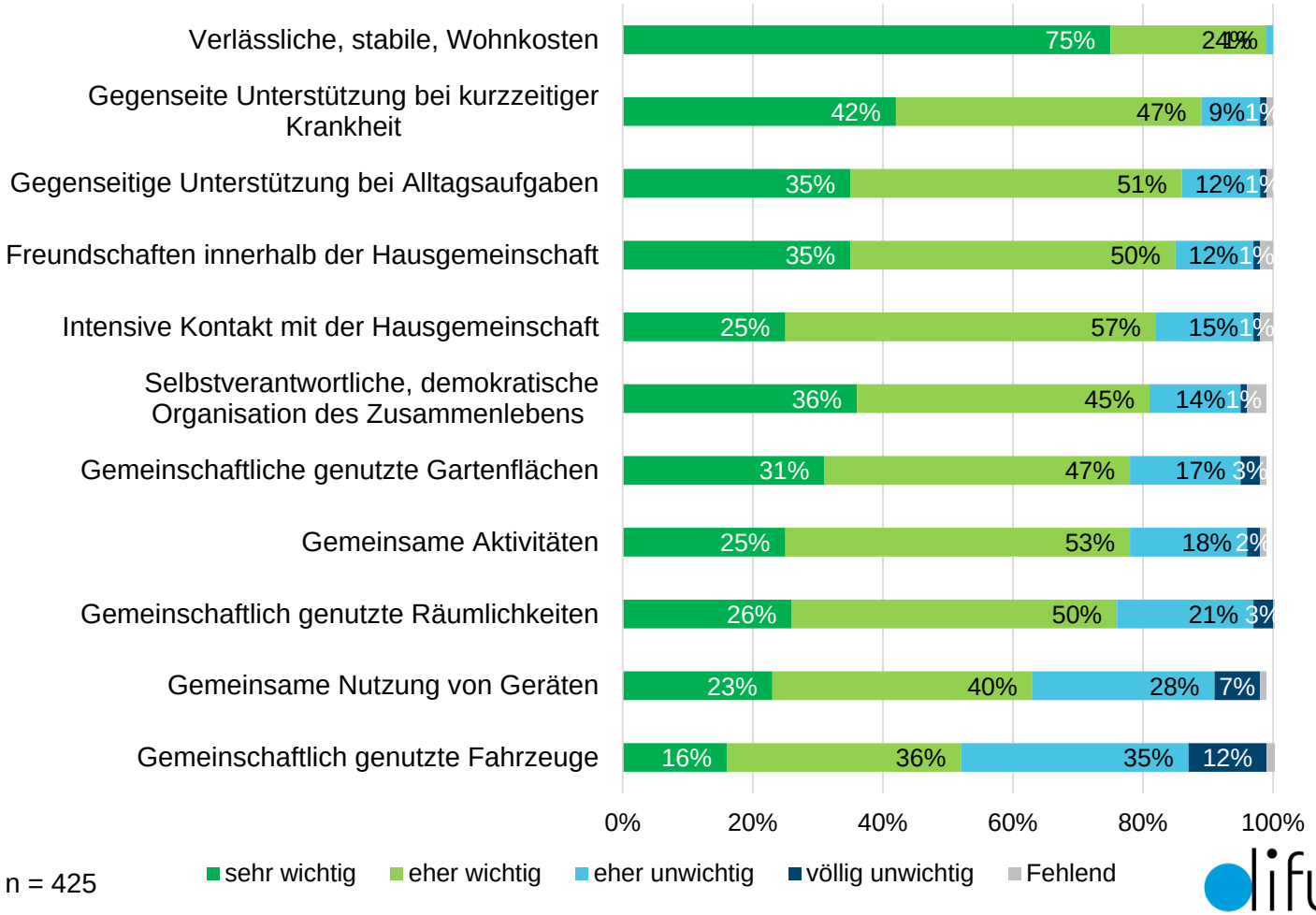
Fehlendes Geld (21%)

Mangelnde Fachkompetenz (13%)

Quelle: Telefonische Befragung Potsdam 2018 (IZT)
https://www.izt.de/fileadmin/downloads/pdf/IZT_Broschuere_Gem_Wohnen_Potsdam_web_170619.pdf

Was soll gemeinschaftliches Wohnen leisten?

„Wie wichtig wären Ihnen beim gem. Wohnen die folgenden Aspekte?“



n = 425

Quelle: Telefonische Befragung Potsdam 2018 (IZT)
https://www.izt.de/fileadmin/downloads/pdf/IZT_Broschuere_Gem_Wohnen_Potsdam_web_170619.pdf

Deutsches Institut für Urbanistik

Gemeinschaftliches Wohnen ist kein reguläres Angebot des Wohnungsmarktes…

…aber es gibt durchaus verschiedene Grade von bzw. Ansprüche an Gemeinschaftlichkeit:

- Wohnungsbaugesellschaften: Gemeinschaftsräume, Mietermitbestimmung
  - Einzelne Projekte mit Hausgemeinschaften zur Miete
- Wohnungsbaugenossenschaften: Gemeinschaftsräume, Genossenschaftsprinzipien
  - Neue Genossenschaften – alte Genossenschaften
  - Dachgenossenschaften für Hausprojekte
- Mietshäusersynikat: Solidarmodell, Selbstorganisation
- WEG: Baugruppen können gemeinschaftlich wohnen, oft Schwierigkeit des WEG-Modells mit Erdgeschoßzonen etc.
- ….

3 Höfe Projekt der LWWB-Immobilien am Gleisdreieckpark in Berlin

„Der Park ist mein Garten. Die ganze Stadt mein Lebensraum.“

73 WE

5 WE – 1 Zimmer (44-34 qm)

59 WE – 2 Zimmer (47-62 qm)

8 WE – 3 Zimmer

(86-107 qm)

1 WE – 4 Zimmer (141 qm)

Preise: 255.000 € - 1.147.500 €

Quelle: https://life.3hoefe.com

Stadtquartier Domagkpark München

„Wir haben den Anspruch die Welt zu verändern“ (wagnis eG)

138 Wohnungen +

Veranstaltungssaal, Gemeinschafts-räume, Werkstätten, Ateliers, Probe-räume, Gemeinschafts-terrassen, zwei Dachgärten, Waschcafé und Nähstube, Gäste-Apartments, Toberaum, Bade- und Saunaraum, GastHaus …

Mischung als Nebeneinander oder Miteinander

Baulicher Rahmen		Gelebte Mischung
Baulich-strukturelle Ebene	‹ ›	Verhaltensebene
Stadt des engen Nebeneinanders	‹ ›	Stadt der kurzen Wege
Nutzungsgelegenheiten Kontaktgelegenheiten	‹ ›	Individuelle Nutzung der einzelnen Möglichkeiten
Funktionsvielfalt	‹ ›	Nutzungsverflechtung
Soziale Vielfalt	‹ ›	Austauschbeziehungen
Baulich-funktionales Angebot	‹ ›	Individuelle Nachfrage

„Irgendwer“ muss „irgendwie“ für das Leben sorgen!

Eigene Darstellung nach BBR 2000: 20

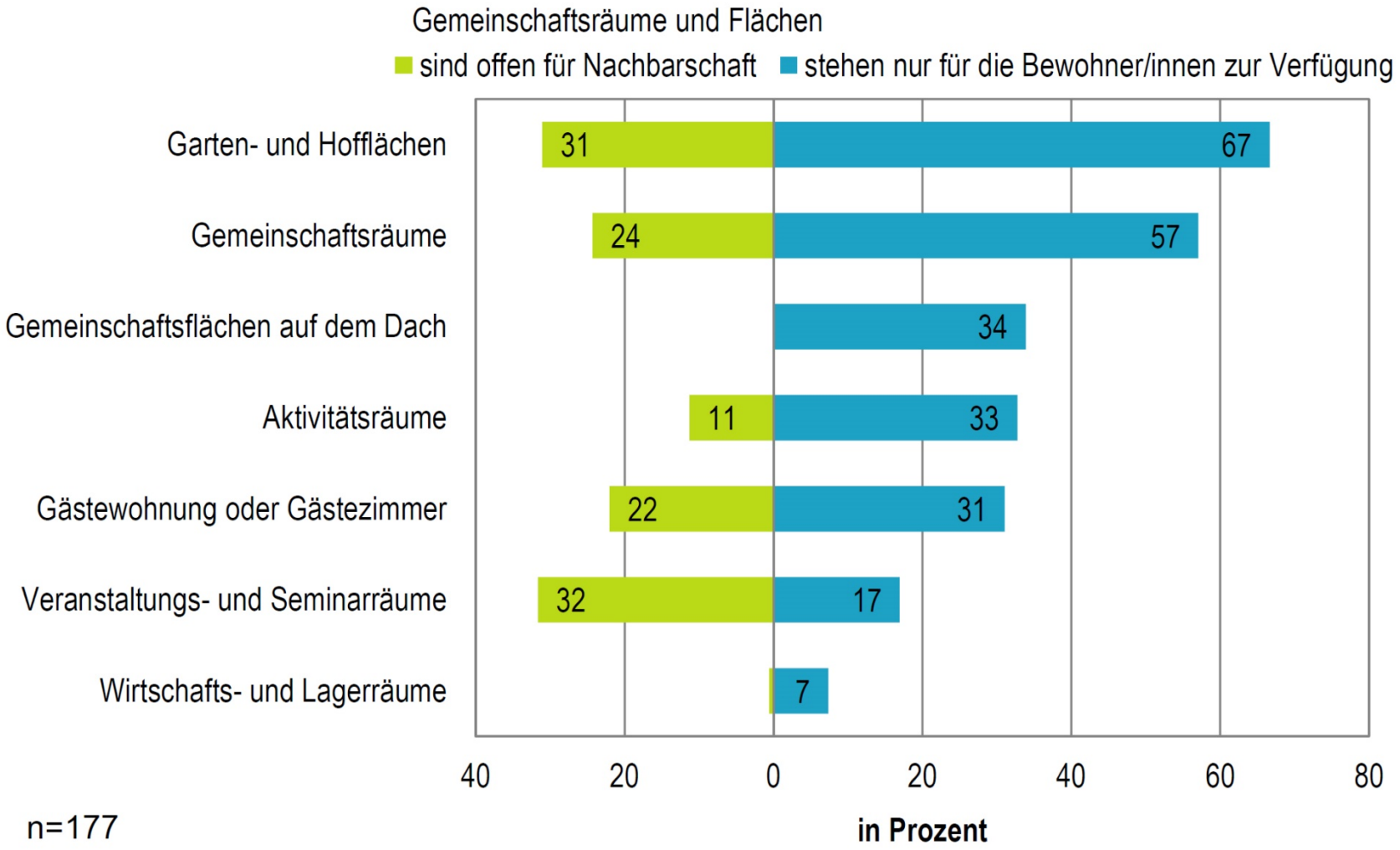
difu
Deutsches Institut
für Urbanistik

Schaffung von Voraussetzungen

„Die Baulandkommission empfiehlt Bund, Ländern und Kommunen, eigene Liegenschaften vergünstigt für bezahlbaren Wohnungsbau bereitzustellen. […] Dies ermöglicht die Umsetzung sozialer, wohnungspolitischer, städtebaulicher und ökologischer Ziele zur sozialen und funktionalen Durchmischung von Quartieren.“

- BImA-Verbilligungsrichtlinie (Berechnung des Abschlages auf den Kaufpreis) - Erweiterung auf andere „Töchter“ (Bundeseisenbahnvermögen) und Vorbildwirkung auf Länder
- Auslotung der Spielräume für Abweichungen von Höchstpreisvergaben bei kommunalen Grundstücken
- Einsatz qualitativ ausgerichteter Vergabeverfahren – Konzeptvergaben
- Nutzung der Vorteile von Erbbaurechten

Gemeinsam leben – Infrastrukturen der Gemeinschaft



Quelle: BMBF-Projekt „Integratives Wohnen“, Befragung von Wohnprojekten 2019

Deutsches Institut für Urbanistik

Beispiel München: Prinz-Eugen-Park

30 Hektar einer ehemaligen Kaserne werden zum Neubauquartier mit etwa 1.800 Wohnungen für über 4.000 Menschen und ergänzenden Infrastruktureinrichtungen etc.

Quellen: http://www.prinzeugenpark.de/quartier/karten-quartier.html | http://www.sueddeutsche.de/geld/neubau-gut-holz-1.3360683

Prinz Eugen Park (München Bogenhausen)

77% Mietwohnungsbau, davon

Baugenossenschaften (23 %)

- Baugenossenschaft des Post- und Telegrafenpersonals
- Bauverein Haidhausen eG
- Bürgerbauverein München eG
- Progeno eG
- wagnis eG
- WOGENO München eG

Wohnungsbaugesellschaften (35 %)

- GEWOFAG Wohnen GmbH
- GWG München mbH

Sonstige

- Israelitische Kultusgemeinde München (7 %)

Investor Miete (KMB) (12%)

- Stadibau
- Terra Immobilien
- Prinz-Eugen-Karree GmbH & Co.KG 9
- Nest Ecoproject

23% Eigentumswohnungen, davon

Baugemeinschaften Eigentümer (14 %)

- BG Der Kleine Prinz GbR
- BG Gemeinsam Größer II GbR
- BG München GbR
- BG Prinz Eugen Park GbR
- BG Team³

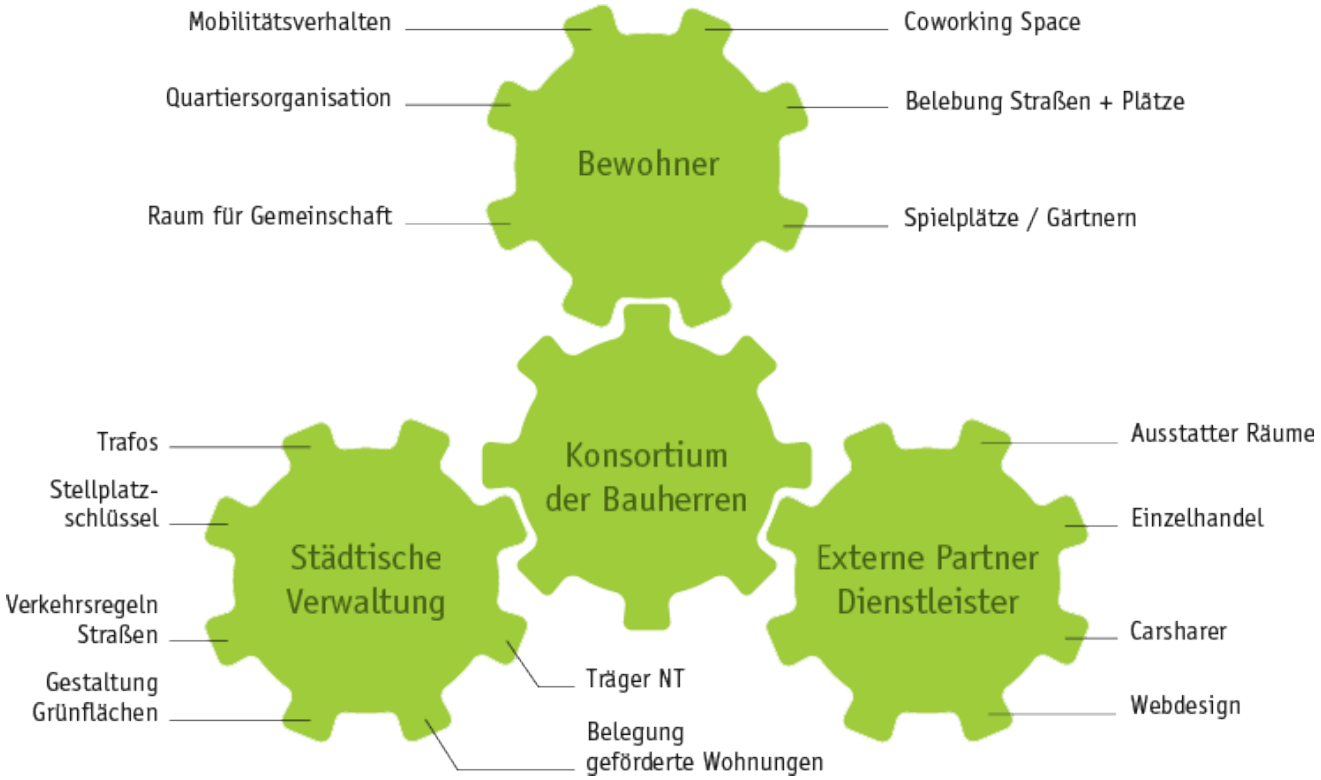
Bauträger Eigentum (9 %)

- GRUND-IDEE GmbH
- KLAUS Wohnbau GmbH
- Nest Ecoproject

Quelle: http://www.prinzeugenpark.de/quartier/karten-quartier.html

Nukleus der Zusammenarbeit

Charta der Quartiersvernetzung (2016), Arbeitskreis Quartiersorganisation (2017), Genossenschaft GeQo (2018): Quartiersmanagement – Vernetzungsarbeit und Beteiligung der BewohnerInnen + Dienstleistungen (Verwaltung der Gemeinschafts-räume, Betrieb der Quartierszentrale mit Café, Mobilitätsstation und Concierge-Desk.



Quelle: http://www.prinzeugenpark.de/quartier/karten-quartier.html

Rolle „anderer“ Wohnungsmarktakteure in der Quartiersentwicklung

Bestandsquartiere

Anker des Gemeinwesens – baulich-soziale Aktivitäten

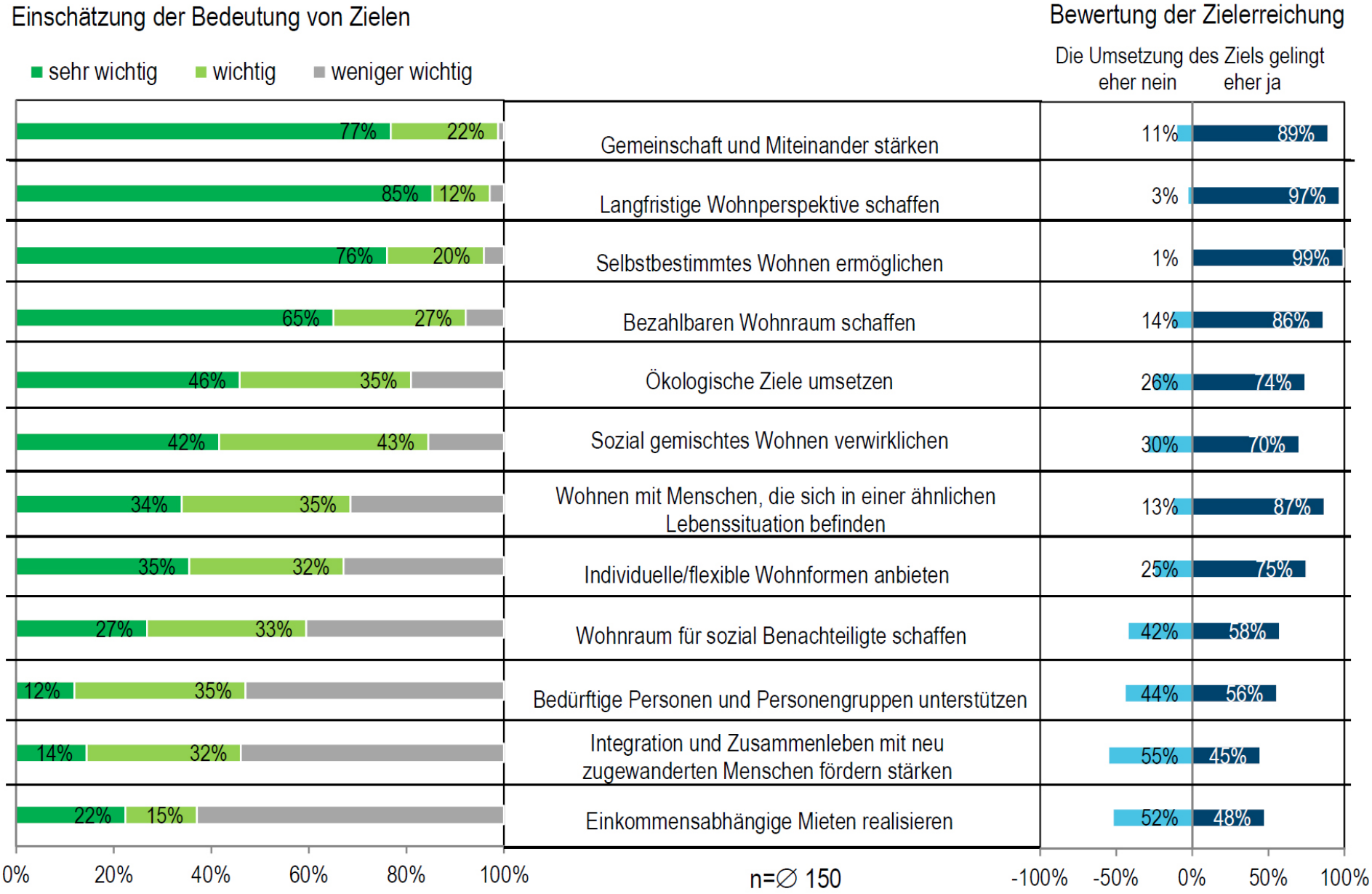
- Wer ist dafür „zuständig“ – Quartiermanagement?
- Aber nicht jedes Quartier braucht ein QM (Endlichkeit der Ressourcen)
- Selbstermächtigung
- Beispiele: Kalkbreite Zürich, NIKA Frankfurt Main

Neue Quartiere

Ansprüche bzw. Wünsche an neue Stadtquartiere

- Mischung, Lebendigkeit, Aktivität, Nachbarschaftsbildung
- Humus: neue Akteure, neue Ideen, neue Umsetzungsformen
- Zutrauen, Idealismus, Verantwortung
- Beispiele: Hunziker-Areal Zürich, wagnisART im Domagkpark München

Infrastrukturangebote: Gemeinschaftsräume (offene Nutzung), Nutzungen in Erdgeschoßzone (kulturelle, soziale, kommerzielle Angebote)



Quelle: BMBF-Projekt „Integratives Wohnen“, Befragung von Wohnprojekten 2019

Deutsches Institut für Urbanistik

Wirkung gemeinschaftlicher Projekte in Quartieren

- Sichtbarkeit gemeinschaftlicher Wohnprojekte erhöht Erwartungsdruck? (Konzeptvergaben)
- Um den Erwartungen gerecht zu werden, ist eine Professionalisierung und Unterstützung der Projekte unerlässlich (Beratung, Gemeinschaftsräume, Nachbarschaftsaktivitäten).
- Kleine Projekte (4-10 WE) kleine Wirkung?! Individuelle Projekte (Parzellen) können im Verbund Wirkungen entfalten (Tübingen), aber für eine Quartiersrelevanz müssen auch größere Projekte gedacht werden (Akteure).
- Wenn die Kommunen die Quartiersentwicklung langfristig und substantiell beeinflussen wollen, ist eine aktive Boden- und Immobilienpolitik unabdingbar (Kommunalfinanzen!).
- „Haltbarkeit“ von WEG: Die grundlegenden Strukturen und Ziele im Quartier sollten über langfristige Bestandshalter (gemeinwohlorientierte Akteure) abgesichert werden.

„Ein paar Prozent Innovation würden schon reichen.“

Quelle Zitat: Novotny, Maik (2018): Ein paar Prozent Innovation würden reichen. Interview mit Anna Popelka und Georg Poduschka. *Bauwelt*, Nr. 4, S. 28-33.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!