

Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen

Nr.18 September 2012

FREIHAUS

Im Internet zu finden unter
www.stattbau-hamburg.de

Inhalt

Wohnprojekte und Neue Genossenschaften <i>Eine Erfolgsgeschichte in Hamburg</i>	1
Flexibel und angepasst Anforderungen von Wohnprojekten an die Genossenschaft . . . 4	
Die beste Genossenschaft ist gar keine Klaus-Novy-Preis 2012 für das Mietshäuser Syndikat	7
Gegen die Logik der Finanzinvestoren Vorschlag für eine genossenschaftliche Wohn- und Stadtentwicklung	10
Wichtiger Beitrag zu einem vielfältigen Wohnungsangebot Interview mit Senatorin Jutta Blankau	15
Stellungnahmen der Fraktionen Einschätzungen zur Rolle gemeinschaftlicher Wohnformen	17
130 Jahre Genossenschaften 20 Jahre neue, selbstverwaltete und genossenschaftliche Wohnprojekte in Schleswig-Holstein	19
Eine Stadt für Alte – für Alle? Auf der Suche nach guten Orten für ein langes Leben . . 21	
Moderne Mobilitätskonzepte im Wohnungsbau Zeitgemäße Folge geänderter Lebensstile oder Chancen einer neuen Stellplatzverordnung?	24
Aktionstage Gemeinschaftliches Wohnen 2012 Ein Festival bürgerschaftlichen Engagements	28
Neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt Unterstützung für Baugemeinschaften in Schweden	29
Genossenschaftsgesetz Weitere Änderungen geplant	30
Buchtipps	32
Service Nachrichten & Veranstaltungen . . 34	
Service Beratung	36
Impressum	36

Wohnprojekte und Neue Genossenschaften

Eine Erfolgsgeschichte in Hamburg

von Josef Bura

2012 ist das internationale Jahr der Genossenschaften, ausgerufen von der UNO. In der entsprechenden Begründung führt deren Generalsekretär Ban-Ki Moon an, dass die Besonderheit von Genossenschaften darin bestehe, „Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung“ miteinander zu verbinden. Daher ist es nicht verwunderlich, dass in diesem Jahr überall Feste gefeiert und Dankreden gehalten werden. Dabei wird das Loblied auf die Genossenschaftsbewegung gesungen. **FREIHAUS** tut das auch – allerdings mit Blick auf die vielen jungen Wohnungsgenossenschaften, die im Kontext mit der Wohnprojektebewegung in Hamburg entstanden sind und ihre Potenziale.

1885 wurde in Hamburg die Schiffszimmerergenossenschaft gegründet. Sie ist die älteste Hamburger Wohnungsgenossenschaft und gehört in die erste Gründungsphase von Genossenschaften. Es folgte nach dem 1. Weltkrieg die große Zeit der Genossenschaften in der Weimarer Republik, als sie mit eigenen Bibliotheken, Wäschereien, Bildungseinrichtungen, Freizeit- und Sportangeboten über ihre Kernaufgabe hinaus ihren Mitgliedern vielfältige Angebote der Versorgung machten. Nach der Zerschlagung der Genossenschaftsbewegung im Nationalsozialismus beteiligten sich Genossenschaften in der Nachkriegsphase in einer dritten Gründungswelle am Wiederaufbau und der allgemeinen Wohnraum-



Drachenbau – Gründungsjahr 1986

Foto: Sabine Schwobroh



Uwe Blöcker, ehemaliger VNW Verbandsdirektor, bringt Glückwünsche und Geschichten zum 25jährigen Jubiläum von Drachenbau

versorgung. Insbesondere in den wachstumsstarken Jahren wurden sie zu relevanten Akteuren auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg. Heute sind sie zusammengenommen so stark wie die stadteigene SAGA/GWG und haben rund 130.000 Wohnungen, d.h. ca. 20 % aller Mietwohnungen der Hansestadt in ihrem Bestand.

Neue Wohnformen entstehen – neue Genossenschaftstypen auch

In der 2. Hälfte der 80er Jahre entstehen neue Genossenschaften als Trägerstruktur für Wohnprojekte. Reagiert haben damals Akteure auf Hausbesetzungen und den Erhalt von abrisgefährdeten Gebäuden. Mit „Drachenbau St. Georg Wohn-genossenschaft eG“ und der „Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG“ wurden Träger

gegründet, die in diesem Jahr ihr 25jähriges Bestehen feiern. Beide stehen für unterschiedliche Genossenschaftskonzepte. Die „Drachenbau St. Georg“ ist eine Genossenschaft, die von Menschen initiiert und bis heute getragen wird, die für sich selbst Wohnraum erstellt haben. Im boomenden Stadtteil St. Georg sind sie nun schon seit einer Generation ein Hort genossenschaftlicher Selbstverwaltung, abgeschottet gegen den dort explodierenden Immobilienmarkt.

Die „Schanze“ hingegen wurde von Profis aus dem Umfeld der damaligen Wohnprojektebewegung gegründet, um Menschen in besetzten Häusern ein Leben in selbstorganisierten und selbstverwalteten genossenschaftlichen Wohnformen zu ermöglichen. Heute verfügt sie über 325 Wohneinheiten (davon 243 in

Wohnprojekten und 82 Mietwohnungen) und bildet das Dach, unter das 18 selbstorganisierte Wohnprojekte in ganz Hamburg geschlüpft sind. Deren letztes Bauvorhaben liegt in Wilhelmsburg, ist gleichzeitig ihr größtes und erst im Frühjahr bezogen worden. Das Modell der Schanze eG nennt man in Hamburg „Dachgenossenschaft“. Sie ist damit ein besonderer Genossenschaftstypus und offen für weitere Projekte und BewohnerInnen, die mit hohem (auch finanziellen) Engagement genossenschaftlich eingebunden leben möchten und Selbstverwaltung ihres Wohnprojekts realisieren, jedoch aus vielerlei Gründen auf die Gründung einer eigenen Genossenschaft verzichten möchten.

Ein dritter Genossenschaftstypus ist die „Mieter(selbstverwaltungs)genossenschaft“. Eine der bekannteren in Hamburg ist die „Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG, die angrenzend an Hamburg Eppendorf ein denkmalgeschütztes Ensemble in einer sog. Terrassensiedlung übernommen hat. Das Besondere daran: Grund und Boden gehören nicht der Genossenschaft, sie verwaltet lediglich den Bestand von 324 Wohneinheiten. Ähnlich verhält es sich mit der „Mietergenossenschaft Gartenstadt

In eigener Sache

In dieser **FREIHAUS** widmen wir uns ausführlich der Genossenschaft – was liegt näher, im UN-Jahr der Genossenschaften. Es geht um Qualitäten der Selbsthilfe und Selbst-

verwaltung, die diese Organisationsform für neue Wohnformen so attraktiv macht. Darüber hinaus geht es um die Suche nach dem guten Wohnen im Alter, moderne Mobilitätskonzepte und einen Vorschlag zu einer genossenschaftlichen Wohn- und Stadtentwicklung. *Viel Spass beim Lesen! Die Redaktion*

Farmsen eG“ und ihren knapp 2.600 Wohneinheiten, die in weitläufigen Grünanlagen mit einem großen Baumbestand, umfangreichen Wiesen und vielen Gärten – einer „Gartenstadt“ eben – eingestreut sind. Beide Selbstverwaltungsgenossenschaften sind aus Beständen der vormals gemeinnützigen und gewerkschaftseigenen Neuen Heimat entstanden. Sie waren nach deren Konkurs von der Freien und Hansestadt Hamburg übernommen und nach langwierigen Protesten örtlicher Mieterinitiativen und harten Verhandlungen mit der Stadt in die lokale Selbstverwaltung überführt worden.

Zurück zu den genossenschaftlichen Anfängen – zu einer Kultur bürgerschaftlich organisierter Selbsthilfe und sozialer Verantwortung

Heute stehen rund 30 klassischen Wohnungsgenossenschaften in Hamburg fast ebenso viele neue gegenüber, die 1985 und später gegründet worden sind. Das ist ein bundesweiter Rekord und zeigt: Hamburg ist eine Stadt, in der der Genossenschaftsgedanke lebt und von dem Impulse auf eine Modernisierung der Genossenschaftsidee und –praxis ausgehen.

Rein quantitativ betrachtet ist der Beitrag der neuen Genossenschaften zur Hamburger Wohnungsversorgung bescheiden. Die meisten sind von deren Initiatoren lediglich zum Zweck der Realisierung eines einzigen Bauvorhabens gegründet worden. Nach 1990 waren das größtenteils Neubauten. Zusammengenommen – ohne die Neugründungen aus der Hinterlassenschaft der Neue Heimat geht es um ein Bauvolumen von etwas mehr als 1.000 realisierten Wohneinheiten.

Wenig Masse ist nicht gleichzusetzen mit wenig Bedeutung. Der inhaltliche Input, der hinter diesem relativ kleinen Wohnraumkontingent und ihren Trägern steht, ist beachtlich. Die neugegründeten Träger stehen in besonderer Weise für genossenschaftliche Grundprinzipien: Sie wurden gegründet aus bürgerschaftlicher Selbsthilfe, um Selbstverantwortung ihrer Mitglieder und direkte demokratische Mitgestaltung im Wohnen zu verwirklichen. Sie haben das Thema „Nachbarschaften“ erfunden, das heutzutage die Wohnungswirtschaft insgesamt bewegt, indem sie selbsttragende Nachbarschaften von jungen Familien, von jung und alt und von behinderten und nichtbehinderten Menschen geschaffen haben. Viele sind vor Ort aktiv und wirken in „ihre“ Quartiere hinein.

Junge Genossenschaften haben nicht nur Ideen, sondern konkrete Angebote für Hamburg erarbeitet und mitgeholfen, höchst konfliktträchtige Hausbesetzungen zu spannenden Selbstverwaltungsmodellen zu entwickeln. Sie sind dabei, zum Abriss freigegebene Areale für moderne Angebote von Kunst und Kultur zu erhalten. Unter ihren Dächern wird Inklusion verwirklicht: Sie integrieren Wohnraum für Menschen mit körperlichen oder seelischen Handicaps, Familien in Wohnungsnot, Frauen, die Gefahr laufen, auf der Straße zu landen, gefährdete Jugendliche, die Hilfen benötigen. Sie sind Pio-

niere in der Entwicklung und Erprobung energiesparender Techniken im Mehrfamilienhausbau, längst bevor die IBA und andere das zu ihrem Thema gemacht haben. Kurzum: Sie sind eine spannende und höchst innovative Bereicherung im Portfolio des Hamburger Wohnungsmarktes.

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist gut beraten, diese Potentiale nachhaltig zu fördern.

Dr. Josef Bura ist 1. Vorsitzender des Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung



Hof in der Schanzenstraße – Grund für die Gründung der Genossenschaft Schanze 1987

Foto: Barbara Eismann

Flexibel und angepasst Anforderungen von Wohnprojekten an die Genossenschaft

von Matthias Fiedler

Bei der Beratung von genossenschaftlichen Wohnprojekten in den letzten Jahren haben wir festgestellt, dass bestimmte Gestaltungswünsche immer wieder Gesprächsgegenstand waren. Zusammen mit den jeweiligen Projekten wurden dann passende Lösungen entwickelt, die als Anregung auch für andere Genossenschaften übernommen werden können.

Der Sinn und Zweck von genossenschaftlichen Wohnprojekten ist, dass die Mitglieder durch das genossenschaftliche Eigentum mit Wohnraum versorgt werden. Dieser Auftrag, der den Förderauftrag der Wohnungsgenossenschaften darstellt, ist Ausgangspunkt einer jeden Diskussion mit Wohnprojekten. Die Genossenschaft hat die Förderung der Mitglieder zur Aufgabe, nicht die Kapitalmehrung der Mitglieder. Gerade bei

neuen Wohnprojekten muss den Gründern dieser Punkt sehr klar sein, da mit dem Nutzungsentgelt der Genossenschaft ein Vermögen finanziert wird, das die Einzelnen nicht durch Kündigung herausziehen können. Wer die Vermögenszuwächse zum Beispiel an seine Erben weitergeben möchte, für den wäre eine Genossenschaft die falsche Rechtsform.

Zweck ist die Förderung der Mitglieder

Die Auseinandersetzung mit dem Förderauftrag berührt aber auch einen anderen Punkt. Bei Genossenschaften, bei denen im hohen Maße die Nutzer und die Eigentümer identisch sind, spielt die Gewinnverteilung über eine Dividende keine große Rolle, da den Initiatoren recht schnell deutlich wird, dass sie eine Dividende nur bekommen können, wenn sie ein

Nutzungsentgelt zahlen, das deutlich über der Kostenmiete liegt. Denn nur so lassen sich Überschüsse erwirtschaften, die ausgeschüttet werden können.

Entgegengesetzte Interessen: Niedrige Mieten und Kreditsicherheit

In der Anfangsphase der Genossenschaft stehen die Anforderungen der Banken bei der Kreditfinanzierung einem günstigen Entgelt häufig im Wege. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen haben sich bei der Immobilienfinanzierung deutlich verändert. Ist die Genossenschaft auf eine Fremdfinanzierung angewiesen, dann erfolgt eine Kreditvergabe nur dann, wenn das Objekt ausreichend Sicherheiten bietet. Sind die Mieten nicht marktüblich, dann sinkt der Beleihungswert der Immobilie drastisch, da die Bank vermutet, dass die Immobilie im Falle einer Zwangsversteigerung keinen Käufer findet. Aus diesem Grund besteht bei Neugründungen der Zwang mit den Mitgliedern einen marktüblichen Mietzins zu vereinbaren. Hat die Genossenschaft am Ende eines Jahres zu viel Geld, dann kann dieses über die genossenschaftliche Rückvergütung an die Mitglieder zurückfließen. So kann auch mit einem marktüblichen Nutzungsentgelt der Auftrag einer Versorgung der Mitglieder mit günstigem Wohnraum umgesetzt werden.

Bei der Ausgestaltung der zukünftigen Genossenschaft sind den Initiativen meist folgende Punkte wichtig: Ermöglichung der Mitgestaltung, Mitbestimmung durch die Mitglieder und gegenseitige Unterstützung.

Individuelle Wohnwünsche contra Wiedervermietbarkeit

Die Mitgestaltung ist für viele Initiativen sehr wichtig. Die zukünftigen Nutzer und Nutzerinnen möchten ihren Wohnraum mitgestalten. Diese Aufgabe zu koordinieren, also die Gemeinschaftsinteressen und die individuellen Vorstellungen unter einen Hut zu bringen, ist nicht immer einfach. Die Diskussion über den Zuschnitt



Genossenschaftliche Trägerform macht vieles möglich



Markthof eG – Mitbestimmung der BewohnerInnen von Anfang an

und die Ausgestaltung der Räume kann aber auch sehr befruchtend sein. Um für alle Beteiligten Verlässlichkeit zu bekommen, werden in den Satzungen von Wohnprojekten häufig Rechte der Einzelnen geregelt. Die Nutzer und Nutzerinnen der zukünftigen Häuser organisieren sich in Beiräten, die mit dem Vorstand der Genossenschaft und den planenden Architekten über das Bauvorhaben verhandeln. Der Vorstand muss den Wünschen des Beirates folgen, soweit die Finanzierung sichergestellt ist und die Bauvorschriften eingehalten werden. Ist der Vorstand der Ansicht, dass der Grundriss einer Wohnung so speziell ist, dass die Genossenschaft in der Zukunft Schwierigkeiten bei der Weitervermittlung bekommt, dann kann er ein Veto einlegen, über das dann die Generalversammlung entscheiden muss. So können die Interessen der Gemeinschaft gewahrt bleiben.

Entscheidungsrechte bei Modernisierung und Neuvermietung

Auch während der Nutzungsphase möchten sich die Mitglieder an der Entwicklung der Genossenschaft weiter beteiligen. Hier spielen in der Regel zwei Punkte eine Rolle. Zum einen geht es um die wirtschaftlichen Planungen der Genossenschaft. Gibt es mehrere Objekte, die in einer Genossenschaft umgesetzt werden, dann müssen die Organe sich eines Tages mit der Frage nach den Modernisierungen auseinander setzen. Wie wird modernisiert und welches Objekt beginnt? Dazu werden aus den jeweiligen Häusern Delegierte gesendet, die mit dem Vorstand über die Modernisierungs- und Instandsetzungspläne beraten. So können die Bewohner und Bewohnerinnen regelmäßig in das Projekt mit eingebunden werden. Zum anderen geht es um die Frage des

Nutzerwechsels. Wird eine Wohnung frei, aus welchem Grund auch immer, dann ist die Frage des Nachnutzers für die übrigen Bewohner sehr wichtig. Insbesondere bei Wohnprojekten, die auf ein besonderes Miteinander achten, ist dies wichtig, da die neuen Nutzer zu dem Projekt passen müssen. Aus diesem Grund hat der Nutzerbeirat in der Satzung das Recht bekommen in den ersten sechs Wochen nach einer Kündigung einer Wohnung einen Nachmieter zu suchen. Die Befristung auf sechs Wochen wird deshalb vorgenommen, damit ab der siebten Woche der Vorstand mitsuchen darf. So soll sichergestellt werden, dass die Genossenschaft spätestens nach drei Monaten wieder einen neuen Nutzer bekommen hat. Es muss sichergestellt werden, dass die Genossenschaft Leerstände vermeidet, um ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen zu können. Wenn der



Großeinkaufsgesellschaft der Konsumvereine – die Vorläuferin des ZdK



Nutzerbeirat einen Kandidaten vorschlägt, dann ist der Vorstand daran gebunden, außer er lehnt den Kandidaten aus wichtigem Grund ab. Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn der zukünftige Nutzer ein bekannter Mietnomade ist oder ähnliches. Über dieses Modell soll sichergestellt werden, dass die Interessen der Einzelnen und die der Gemeinschaft in Einklang stehen.

Gegenseitige Unterstützung und solidarische Finanzierung

Auch die gegenseitige Unterstützung ist den Initiativen sehr wichtig. Bei vielen Projekten sind die Menschen, die an dem Projekt teilnehmen, bunt gemischt. Das betrifft häufig auch die Vermögens- und Einkommenssituation. Gerade diejenigen, die sich mit einem geringen Einkommen und/oder Vermögen an einer Neugründung beteiligen möchten, tun sich mit den finanziellen Vorgaben schwer. Möchte eine neue Genossenschaft ein Projekt in Angriff nehmen, dann geht dies meist nicht ohne Fremdkapital. Dieses bekommen die Genossenschaften jedoch nur dann, wenn sie Eigenkapital nachweisen können. Je nachdem, ob es öffentliche Förderprogramme gibt oder nicht variieren die erforderlichen Eigenkapitalquoten

von 20 bis zu 40% der Herstellungskosten. Wenn für den Quadratmeter ein Preis von ca. 1.800€ anfällt, dann sind bis zu ca. 700,00€ Eigenkapital je Quadratmeter erforderlich. Bei einer Wohnung von 70 Quadratmetern sind das 49.000,00€. Das kann sich nicht jeder auf einen Schlag leisten. Aus diesem Grunde wünschen sich die Projekte häufig die Möglichkeit der gegenseitigen Unterstützung.

In den Satzungen, die dieses ermöglichen, wird das dann so umgesetzt, dass die erforderlichen Anteile nicht als Pflichtanteile in der Satzung geregelt werden, sondern der Vorstand verpflichtet wird, je Wohnung eine bestimmte Anzahl von Anteilen als „vertragliche Pflichtanteile“ einzuwerben. Im günstigsten Fall werden 100% der erforderlichen Anteile im Nutzungsvertrag fest vereinbart. Kann ein Mitglied diese nicht leisten, dann können andere Mitglieder freiwillig übernommene Anteile zu „Solidaritätsanteilen“ erklären, die dann auf die notwendigen Anteile angerechnet werden können. Diese „Solidaritätsanteile“ können während der Mitgliedschaft nicht gekündigt werden und haben damit eine ähnlich hohe Bindung, wie die Anteile, die in dem Nutzungsvertrag vereinbart worden

sind. So wird sichergestellt, dass die erforderlichen Anteile in die Genossenschaft fließen und zum anderen, dass es dennoch ein flexibles System gibt, das auf die unterschiedlichen Möglichkeiten der Mitglieder Rücksicht nimmt.

Jedes neue Wohnprojekt hat einzigartige Besonderheiten, auf die durch entsprechende Regelungen in der Satzung eingegangen werden kann. Das Genossenschaftsrecht bietet hier viele flexible Lösungen. Wenn diese vorher gründlich diskutiert und niedergeschrieben werden, dann ist die neue Genossenschaft ein Gewinn für ihre Mitglieder.

Mathias Fiedler ist Vorstand des ZdK und bietet Beratungen für Genossenschaftsgründungen an.

**Zentralverband deutscher
Konsumgenossenschaften
e. V. (ZdK)**

Baumeisterstraße 2, 20099 Hamburg
Telefon 040-235 19 79-0,
Telefax 040-23 519 79-67
E-Mail: info@zdk-hamburg.de
www.zdk-hamburg.de

Die beste Genossenschaft ist gar keine

Klaus-Novy-Preis 2012

für das Mietshäuser Syndikat

v o n S t e f a n R o s t



Foto: Norbert Töchlehen

Hamburger Projekt InterPares im Mietshäuser Syndikat

Zum „Tag der Genossenschaften“, dem 6. Juli, im „UN-Jahr der Genossenschaften 2012“, hat das Mietshäuser Syndikat den „Klaus-Novy-Preis für Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen“ verliehen bekommen. Der Preis wird alle fünf Jahre vom Spar- und Bauverein Solingen eG, der zweitgrößten Wohnungsgenossenschaft in NRW vergeben. Der erste Preis ist mit 3.000€ dotiert.

Der Preis ist Klaus Novy gewidmet, ehemals Volkswirt und Professor für Planungs- und Stadtökonomie an der TU Berlin, der 1991 früh gestorben ist. In den 80er Jahren setzte er sich mit wissenschaftlichen Arbeiten, populä-

ren Veröffentlichungen und Ausstellungen für eine Erneuerung der genossenschaftlichen Wohn- und Lebenskultur und ihrer vielfältigen Selbsthilfetraditionen ein, die nach 1933 verschüttet wurden und nach 1945 weitgehend in Vergessenheit gerieten. Ein besonderes Anliegen von Klaus Novy war es, eine Verbindung der alten Traditionsgenossenschaften mit den neuen Wohnprojekten herzustellen, die im Gefolge der 68er Bewegung entstanden waren.

Keine eingetragene Genossenschaft eG

Nun ist das Mietshäuser Syndikat keine eingetragene Genossenschaft (eG), sondern ein Geflecht aus GmbHs und Verei-

nen. Warum war es überhaupt nominiert worden? An diese Frage knüpfte auch die Präsentation des Mietshäuser Syndikats in Solingen an, die die Verbindung seiner Organisationsstruktur mit dem ideengeschichtlichen Hintergrund der Wohnungsgenossenschaftsbewegung beleuchtete: „Wir freuen uns sehr, das Mietshäuser Syndikat gerade in diesem Rahmen vorstellen zu können. Denn wir haben einen Makel. Das Mietshäuser Syndikat ist ein Kind der Genossenschaftsbewegung – aber ein uneheliches. Wir tragen nicht den Namen der Genossenschaft.“

Das Projekte-Sammelsurium

Auf den ersten Blick erscheint das Mietshäuser Syndikat als buntes Sammelsuri-

um von selbstorganisierten Hausprojekten verstreut in über 30 Städten und Gemeinden in ganz Deutschland. Doch die Hausprojekte bilden einen festen Verbund. Das Bindeglied, das diesen Verbund herstellt, heißt ebenfalls Mietshäuser Syndikat. Die Häuser gehören jedoch nicht dem Mietshäuser Syndikat. Jedes der bestehenden 60 Hausprojekte ist rechtlich selbständig mit einem eigenen Unternehmen, das die Immobilie besitzt, einer GmbH. Und es werden mehr: Projekte, die oft Hunderte von Kilometern weit auseinander liegen; deren BewohnerInnen die Leute aus den anderen Häusern meist nicht kennen; und deren Unterschiedlichkeiten geradezu ins Auge springen. Welche Idee hält diesen Gemischtwarenladen zusammen?

Die Solidarfonds-Idee

Die Solidarfonds-Idee entspringt einem Perspektivwechsel. Der Blick geht über eigene Hausprojekte hinaus und bezieht andere Projekte mit ein. „Die Unterstützung, die das eigene Hausprojekt in den Anfangsjahren erfahren hat, lassen wir nicht versickern – wir geben sie an neue Projektinitiativen weiter.“

Ökonomische Grundlage der Idee ist folgender Sachverhalt: Durch die Tilgung der Bau- und Kaufkredite sinkt die Zinslast immer stärker. Der entstehende wirtschaftliche Spielraum kann zum Anschub neuer Projekte genutzt werden.

Die neuen Hausprojekte machen es genauso und transferieren ihre Überschüsse. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird in einen gemeinsamen Fonds eingezahlt, der in steigendem Maße Mittel für eine zins- und schuldenfreie Hausfinanzierung bereithält und Mieten bezahlbar macht.

Die Entdeckung

Diese Solidarfonds-Idee, mit einem Verbund von etablierten Hausprojekten und neuen Projektinitiativen, wurde 1988/89 beim Grether-Projekt in Freiburg formuliert.

Dort, bei der Suche nach ähnlichen Ansätzen und Organisationsstrukturen, fiel der Blick auf ein altes Papier im Theorieordner des Projekts, das hier seit Jahren abgeheftet schlummerte. Es war ein Aufsatz eben jenes eingangs genannten Klaus Novy aus der Zeitschrift Arch-Nr. 61 vom Februar 1982:

„Solidargemeinschaften für Wohnungsverwaltung und -neubau. Ein Modell...

... Die Finanzierungsalternative eines Solidarfonds ist aber nicht auf der Basis eines Zusammenschlusses der Wohnungsuchenden aufbaubar, sondern setzt Trägerformen voraus, die über einen entschuldeten und von Verwertungsansprüchen befreiten Hausbestand verfügen und die eine Solidarabgabe sichern... und die Bildung einer Solidargemeinschaft der Nutzer des Wohnungsbestandes mit den Wohnungssuchenden.

... Die Verbandsorganisation (der Genossenschaften) ... müsste verändert werden, so dass die Gründung von nicht-wachsenden Kleingenosenschaften bzw. Bewohnervereinen erleichtert wird, ... die über eine Mietabgabe den verbandlichen Neubaufonds im Maße ihrer Entschuldung speisen.“

Die Grethers in Freiburg waren also nicht die Ersten mit der Solidarfonds-Idee! Und auch Klaus Novy bezog sich auf Vorschläge aus der Wohnreformbewegung der 20er Jahre, insbesondere auf Schriften Martin Wagners. Der war Berliner Baustadtrat, kritisierte die Defizite der Großgenossenschaften und formulierte als Erster die Idee eines Verbundes kleiner, nicht wachsender Bewohnergenossenschaften, die in einen gemeinsamen Neubaufonds einzahlen.

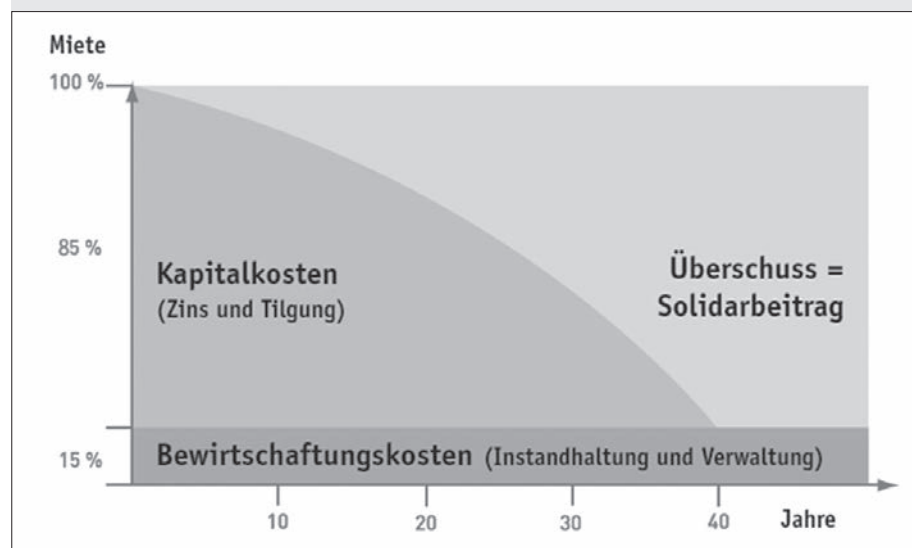
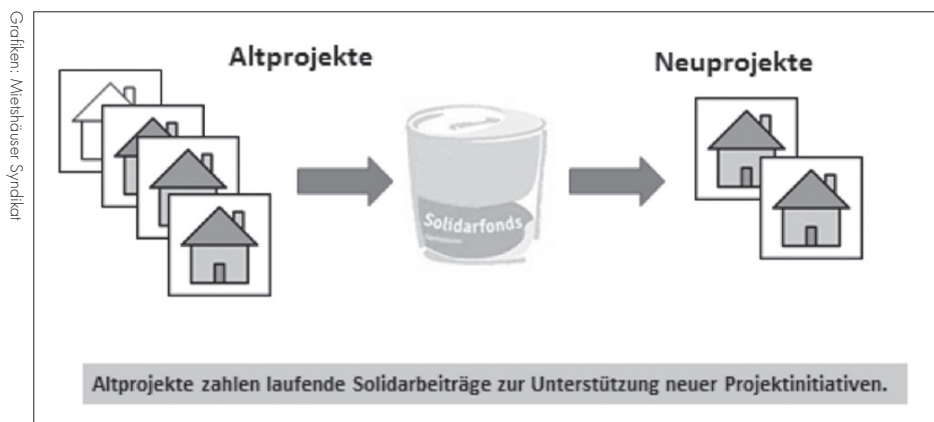
Doch Klaus Novy stieß nicht auf die erhoffte Resonanz. Ähnlich erging es den Grether-Aktivistinnen, als sie 1989 auf dem Wohnbündkongress in Hamburg die Solidarfonds-Idee einbrachten.

Welche Organisationsform?

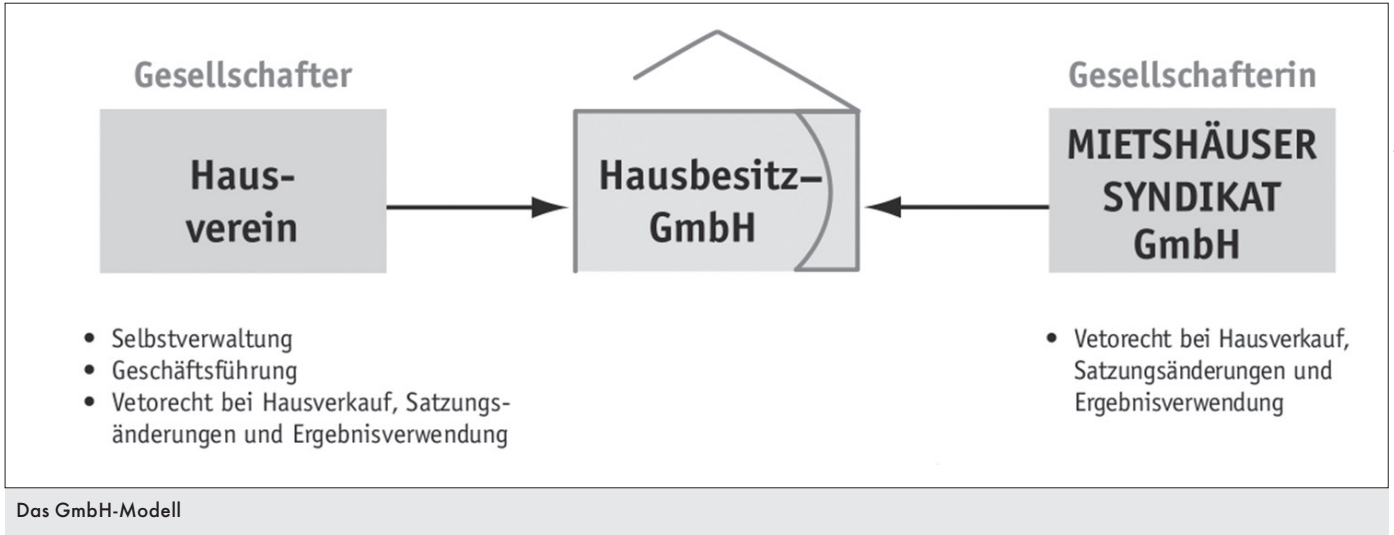
Die Suche nach Organisationsformen ging weiter, Vorbilder gab es nicht. Denn bei den langen Zeiträumen, die der Solidarfonds-Idee zu Grunde liegen, können negative Entwicklungen auftreten. Projekte verlassen den Verbund und zahlen keinen Solidarbeitrag mehr. Oder eine spätere Nutzergeneration beschließt, die Wohnungen zu privatisieren und/oder zu verkaufen. Denn mit einer qualifizierten Mehrheit der Mitglieder kann, falls erforderlich, auch die Satzung von Hausverein/-genossenschaft geändert werden.

Das GmbH-Modell

Als Lösung wurde auf einen Vorschlag von Matthias Neuling (heute Rechtsanwalt in Hamburg) zurückgegriffen („Auf fremden Pfaden“, 1986). Der Eigentums-



Die Solidarfonds-Idee



titel an Haus und Grundstück liegt nicht unmittelbar beim Hausverein. Ihm ist eine unabhängige „Wächterorganisation“ zur Seite gestellt, die ein Vetorecht gegen Hausverkäufe und andere Zugriffe auf das Immobilienvermögen hat. Diese „Wächterorganisation“ ist das Mietshäuser Syndikat, das 1992 gegründet wurde.

Erstaunlicherweise eignet sich für diese Konstruktion die Rechtsform der erzkapitalistischen GmbH ganz hervorragend (Details siehe www.syndikat.org). In der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft ist dieses Modell nicht möglich.

Das Syndikat als Dachgenossenschaft

Die einzelnen Hausbesitz-GmbHs der Projekte bilden quasi die Grundmodule, aus denen sich der angestrebte Solidarverbund fast von selbst ergibt: Da das Syndikat in seiner Rolle als „Wächterorganisation“ Gesellschafter in jeder Hausbesitz-GmbH ist, ist es gleichzeitig das Bindeglied, das die Projekte verknüpft.

Das Mietshäuser Syndikat ist eine Dach- oder Sekundär-genossenschaft – nicht formell, d.h. als eingetragene Genossenschaft (eG), aber materiell und insbesondere auch ideell. Ihre Form ist

ein wachsender Unternehmensverbund von derzeit über 60 Hausprojekten in ganz Deutschland, die sich der Idee der dauerhaften sozialen Bindung des Eigentums sowie der Unterstützung neuer Projektinitiativen durch Solidarbeiträge verpflichtet haben. Zahlreiche Aktive, überwiegend aus Hausprojekten, bilden ein ehrenamtliches Beratungsnetz für neue Projektinitiativen: Man muss nicht jedes Mal das Rad neu erfinden. Es ist eine Unternehmensstruktur entstanden, die ehrenamtlich und nicht-kommerziell weiterentwickelt wird, ähnlich wie die Open-Source-Strukturen im Informationsbereich.

Offenheit und Commons

Das Mietshäuser Syndikat ist für neue Projektinitiativen grundsätzlich offen: Es gibt keinen Grund, mit der Idee der Selbstorganisation an den Grundstücksgrenzen des eigenen Hausprojekts Halt zu machen. Erst recht nicht mit der Idee von unverkäuflichem Gemeineigentum an Häusern und Grundstücken – in einer Zeit, wo die Begrenztheit von Flächen und anderen Ressourcen ins Blickfeld der öffentlichen Diskussionen um die Zukunft der Welt gerückt ist. Hier findet die Genossenschaftsidee Anschluss an die aktuellen Debatten um die Commons (Gemeingüter, Allmenden).

Ulrich Bimberg, der Vorstand des Spar- und Bauvereins Solingen, nahm bei der Bekanntgabe des ersten Preises das anfangs genannte Bild vom Mietshäuser Syndikat als unehelichem Kind der Genossenschaftsbewegung, das nicht Genossenschaft heißt, auf: „Das Kind ist angenommen.“

Stefan Rost ist Vertreter vom Mietshäuser Syndikat und hat das Projekt bei der Preisverleihung in Solingen vorgestellt.

Foto: Christa Kasner



Preisverleihung an das Mietshäuser Syndikat

Gegen die Logik der Finanzinvestoren

Vorschlag für eine genossenschaftliche Wohn- und Stadtentwicklung

I n i t i a t i v k r e i s

G e n o s s e n s c h a f t e n b r a u c h t d i e S t a d t

*Angesichts der herrschenden Wohnungsnot scheint es kein anderes Mittel zu geben, als schnell viele Wohnungen zu bauen. Doch reicht das? Kommt es nicht darauf an, dass diese Wohnungen möglichst lange als preiswerter Wohnraum zur Verfügung stehen? Der „Initiativkreis Genossenschaften braucht die Stadt“ hat für die **FREIHAUS** folgenden Diskussionsbeitrag mit neuen Ideen erarbeitet.*

In Hamburg fehlen laut Mieterverein zu Hamburg 40.000 WE. Es ist nicht nur die wachsende Zahl von Haushalten, die zur Wohnungsknappheit in Hamburg geführt hat und ein zu spätes Gegensteuern der Politik. Finanzinvestoren nehmen den Hamburger Immobilienmarkt inzwischen in den Fokus. Sie suchen infolge der Finanzkrise sichere Anlagemöglichkeiten in „Betongold“ und die finden sie in deutschen Metropolen: Berlin, München, Frankfurt und nicht zuletzt Hamburg. Das treibt die Mieten weiter hoch.

Die Zahl der verkauften Zinshäuser ist in Hamburg 2010 gegenüber 2009 um 19 % gestiegen (s. Immobilienmarktbericht 2011/12, DAIV) und das Transaktionsvolumen um fast ein Drittel auf 886 Mio. Euro. Dabei erhöhte sich der durchschnittliche Verkaufspreis um 17 % auf 1.599 €/m². Für 2011 und 2012 sind weitere deutliche Steigerungen zu erwarten. Dahinter stecken 7.000 – 9.000 Wohnungen, die – Tendenz steigend – jedes Jahr verkauft werden zu einem Preis, der günstige Mieten nicht mehr möglich macht.

Stadt für Alle – durch genossenschaftliches Bauen

Der neue Senat hat den Wohnungsbau als eine zentrale Aufgabe in seine Agenda aufgenommen. Mit dem Vertrag für Hamburg verpflichten sich die Bezirke Wohn-

bauflächen für 6.000 Wohnungen pro Jahr zu schaffen. Die Wohnungswirtschaftlichen Verbände haben sich im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ verpflichtet, darauf hinzuwirken, dass ihre Mitgliedsunternehmen jährlich mit dem Bau von rund 6.000 Wohnungen beginnen. Das Wohnungsbauprogramm wurde von 1.200 WE auf 2.000 WE aufgestockt. Von den 6.000 Wohnungen sollen jährlich rund 1.000 von der SAGA und 900 von Genossenschaften und anderen VNW Unternehmen gebaut werden. Damit hat der SPD-Senat eine sozialere Wohnraum- und Stadtentwicklung auf die Tagesordnung gesetzt. Reicht das, um die sozialen, wohnungspolitischen und städtischen Herausforderungen zu meistern? Oder sind weitere Instrumente hilfreich?

Sinkende Löhne und Renten, steigende Mieten – die sozialpolitische Herausforderung

Die „Welt“ schrieb am 26. März 2012 „Reallöhne von 2001 bis 2011 um 3 % gesunken“ Die Kaufkraft ist in den letzten 20 Jahren nicht mehr gestiegen. Die Mittelschicht schrumpft, prekäre Arbeitsverhältnisse nehmen auch in Hamburg zu. Der feste sichere Arbeitsplatz über Jahrzehnte wird – außerhalb des öffentlichen Dienstes – immer seltener. Altersarmut nimmt wieder zu, da kontinuierliche und ausreichende Einzahlungen in die Rentenkasse wegen Arbeitslosigkeit und gering bezahlter Jobs oft nicht möglich sind. Meinhard Miegel, Leiter des Bonner Institut für Wirtschaft und Gesellschaft, geht davon aus, dass 2030 etwa die Hälfte der Senioren eine Rente bezieht, die kaum höher ausfällt als die Grundsicherung (Hartz IV Niveau) (vgl. Spiegel 7/2008).

Wie lässt sich die Schere zwischen stagnierenden und sinkenden Einkom-

men und höheren Wohnbelastungen durch steigende Mieten und Nebenkosten wieder schließen? Der Ausbau des genossenschaftlichen Wohnungsbaus ermöglicht, zumindest den Mietanstieg zu bremsen. Die Hamburger Genossenschaften verfügen über fast 130.000 Wohnungen. Das sind etwa 14,6 % des Hamburger Wohnungsbestandes. Das ist sicherlich beachtlich, aber nicht genug, um den wachsenden Herausforderungen gerecht zu werden. Eine deutliche Ausweitung des genossenschaftlichen Neubaus ist erforderlich, um in Hamburg bezahlbaren Wohnraum zu sichern und der sozialen Spaltung entgegen zu wirken. Dies setzt voraus, dass Hamburg dem genossenschaftlichen Bauen wieder Priorität einräumt und die vorhandenen Förderinstrumente ergänzt.

Bürger und Genossenschaften – als Akteure der sozialen Stadtentwicklung

Eine soziale und nachhaltige Stadt- und Wohnraumentwicklung erfordert eine Abkehr von der Stadtentwicklung durch renditeorientierte Investoren. Hamburg kann auf Finanzinvestoren nicht verzichten, aber die Stadt muss stärker lenkend eingreifen. Und die Bürger müssen eine Chance haben, ihre Stadt, ihr Quartier mit zu gestalten und zwar nicht nur durch Bürgeranhörungen, an deren Ergebnisse Investoren kaum gebunden sind. Erforderlich für die „Stadt für Alle“ ist, dass die Bürger sich an den Bautätigkeit auch finanziell beteiligen und selbst Miteigentümer werden können. Wohnungseigentum ist für viele in Hamburg unerschwinglich, aber die Beteiligung an Genossenschaften kann ein entscheidender Weg sein zum allmählichen Aufbau von Vermögen, für eine sichere und preiswerte Wohnung und zur Mitgestaltung im Quartier.

Neben der SAGA-GWG sind die Genossenschaften die für die Stadt entscheidende Partner für eine soziale und nachhaltige Wohnungsbaupolitik und gegen die fortschreitende soziale Spaltung und Segregation in der Stadt. Was zeichnet Genossenschaften aus und was sind die Voraussetzungen, damit sie eine zentralere Rolle übernehmen können für die soziale Stadt Hamburg?

Die Genossenschaftsmitglieder sind gemeinschaftlich Eigentümer – das sichert preisgünstige Wohnungen

Zweck jeder Genossenschaft ist es, die Mitglieder zu fördern. Eigentümer der Genossenschaft sind die Mitglieder. Bei Wohnungsbaugenossenschaften bedeutet Mitgliederförderung, dass die errichteten Wohnungen den Mitgliedern dauerhaft preisgünstig überlassen werden. Die Bestandspflege und die Sicherung des gemeinschaftlichen Vermögens stehen daher im Vordergrund des unternehmerischen Handelns. Durch die Identität von Wohnungsnutzern und Eigentümern ist die Genossenschaft der sozial agierende Bestandshalter, der langfristig preiswerte Wohnungen anbietet. Jede Mieterhöhung muss der Vorstand der Genossenschaft letztlich auch gegenüber den Eigentümern des Unternehmens vertreten.

Entscheidend für genossenschaftliche Investitionen in den Neubau sind letztlich die Konditionen bei Grundstückserwerb und bei der Bauförderung. Die große Bauleistung der Genossenschaften vor dem 1. Weltkrieg, in den 20er und 50er Jahren resultiert auf dem Engagement von Mitgliedern und privaten Geldgebern aber vor allem staatlicher Stellen, die die Förderkonditionen an die wirtschaftlichen Bedingungen des genossenschaftlichen Bauens angepasst haben. Genossenschaften erhielten Steuerbefreiungen und finanzielle Förderung, wenn sie die Prinzipien der Gemeinnützigkeit einhielten. Die Kernpunkte der Wohnungsgemeinnützigkeit, die 1989 von der CDU/FDP Bundesregierung abgeschafft wurde, waren:

- Dividendenbegrenzung auf 4%,
- Transparente Mietgestaltung (über die Kostenmiete),
- Bauverpflichtung
- Dauerhafte, stiftungsähnliche Vermögensbindung.

Mit der ursprünglichen Kostenmiete der Genossenschaften (und gemeinnütziger Gesellschaften) sollten nur die tatsächlichen Bau- bzw. Finanzierungskosten und der Bewirtschaftungsaufwand in die



Genossenschaft Kraftwerk1 in Zürich: gut verzinsten Genossenschaftsanteile ermöglichen das Sammeln von Eigenkapital für Neubauprojekte

Miete einfließen; die Eigenkapitalrendite war auf 4 % begrenzt. Die Gemeinnützigkeit und die staatliche Förderung ließ über die Kostenmiete eine vierprozentige Eigenkapitalverzinsung zu, so dass Genossenschaften die Möglichkeit hatten, auch von den unversorgten Mitgliedern Genossenschaftsanteile für den Neubau zu erhalten. Hamburg hat unter der CDU 2003 die Kostenmiete für die Wohnungsbauförderung abgeschafft und durch eine so genannte vollständige Finanzflussrechnung (VoFi) abgelöst. Diese VoFi geht nicht von einer 4 %igen Eigengeldverzinsung aus, sondern von Eigenkapitalrenditen, die am Ende der Förderung erreicht werden sollen. Die Annahmen, die in diese Prognose-Rechnung eingehen sind durchaus „optimistisch“. Eine 4 %ige Eigengeldverzinsung wird nur nach Auslaufen der Mietpreisbindung (derzeit nach 15 Jahren) erreicht, wenn dann die Mieten rasant steigen oder das Gebäude verkauft wird.

Diese Förderphilosophie ist letztlich nicht nachhaltig und nicht geeignet für Unternehmen, die langfristig preiswerten Wohnraum bereitstellen wollen. München – wie Hamburg eine wachsende Stadt – setzt wieder verstärkt auf genossenschaftlichen Wohnungsbau und die Münchener Bauförderung ermöglicht es auch kleinen und neuen Genossenschaften durch eine 4 %ige Eigengeldverzinsung auf Grundlage der Kostenmiete sich am Wohnungsbau zu beteiligen.

Soziales Bauen von Genossenschaften hängt – wie ein Blick in die Geschichte des Städtebaus zeigt – ganz entscheidend

von der Bereitstellung städtischer Grundstücke und der Ausrichtung der Förderung ab. Das könnten die Instrumente hierfür sein.

Vergabe städtischer Grundstücke grundsätzlich an dauerhaft sozial gebundene Bestandshalter

Da Hamburg auch in Zukunft ein großes Segment preiswerter Wohnungen benötigt, sollten städtische Grundstücke grundsätzlich nur an langfristig sozial gebundene Bestandshalter vergeben werden. Sofern der Gesellschaftszweck nicht wie bei Genossenschaften und städtischen Unternehmen die langfristige preiswerte Bestandsicherung garantiert, sollte die Stadt die Grundstücke nur im Erbbaurecht vergeben und über den Erbbaurechtsvertrag soziale Belange absichern. Ausnahmen sollten nur dann möglich sein, wenn aus Gründen der Stadtentwicklung ausdrücklich hochpreisiger Wohnungsbau geboten erscheint.

Genossenschaften müssen sich bei städtischen Grundstücken derzeit grundsätzlich im „Vergabeverfahren nach Konzeptqualität“ bewerben, wobei letztlich der gebotene Grundstückspreis oft entscheidend ist. Nicht die beste Konzeptqualität entscheidet wie der Begriff „Vergabe nach Konzeptqualität“ suggeriert, sondern die Addition von Punkten, die Konzeptqualität plus Punkte für den gebotenen Preis. Und dabei kann der Preis die Konzeptqualität leicht „toppen“, zumal die Qualitätskriterien für die Bieter oft nicht genau fassbar sind.



Mehr als Wohnen – Die Hälfte der Züricher Genossenschaften gründete diese Genossenschaft zur Realisierung eines Modellquartiers im Hunzikerareal in Zürich Nord

Die Bautätigkeit der Genossenschaften wird entscheidend davon abhängen, ob sie als dauerhaft sozial gebundene Bestandhalter faire Chancen bei der städtischen Grundstücksvergabe erhalten. München berücksichtigt langfristige Bindungen bei der Preisgestaltung für städtische Grundstücke und hat mit den „Verfahrensgrundsätzen der sozialgerechten Bodennutzung“ auch Möglichkeiten geschaffen, dass bei der Entwicklung privater Grundstücke auch geförderte Wohnungen errichtet werden.

Höhe der Förderung abhängig von der Dauer der Bindungen gestalten

Die kurzen Bindungen bei der derzeitigen Wohnungsbauförderung stoßen sicherlich auf Zustimmung bei der Wohnungswirtschaft. Angesichts des Auslaufens von Preisbindungen älterer Förderjahrgänge wird – trotz Neubau – der Bestand preisgebundener Wohnungen kontinuierlich geringer. Der trotz der günstigen Zinsen am Kapitalmarkt sehr hohen Wohnungsbauseubvention steht kein angemessener langfristiger sozialer Ertrag für die städtische Wohnungsverorgung gegenüber.

Ob angesichts der rapide gestiegenen Grundstücks- und Baukosten die Förderkonditionen des Wohnungsbauprogramms 2012 attraktiv sind, ist abzuwarten. Berechnungen zeigen, dass angesichts der gestiegenen Baukosten die Förderkonditionen nur dann zu wirtschaftlich positiven Ergebnissen führen, wenn Eigengeldanteile von mehr als 20 % aufgebracht werden und durch Verkauf, Umwandlung in Eigentumswohnungen oder kräftige Mietsteigerungen nach 15 Jahren erzielt werden können.

Die derzeitige Förderung mit einer 15-jährigen Bindung ist für Hamburg nicht nachhaltig. Langfristige statische Bindungen bedeuteten für Genossenschaften in der Vergangenheit oft Probleme. Hier muss eine neue Balance zwischen staatlicher Förderhöhe und Leistungen der Wohnungsunternehmen, die sich in ihrer Satzung langfristig sozial binden, gefunden werden. Genossenschaften als freie Assoziationen mit sozialer gesellschaftlicher Ausrichtung sollten vorangehen, mit innovativen Fördermodellen.

Genossenschaftlicher Stadtentwicklungsfonds (GSF)

Vornehmlich auf die SAGA als Stadtentwicklungsmotor zu setzen, ist nicht genug. Sinnvoll ist zusätzlich ein „Genossenschaftlicher Stadtentwicklungsfonds“

(GSF), der sich unter finanzieller Beteiligung der Stadt, von Genossenschaften und Bürgern an der Finanzierung von genossenschaftlichen Projekten beteiligt.

Dieser Fonds soll genossenschaftliche Wohnungsbau- und Stadtentwicklungsprojekte in öffentlich-privater Partnerschaft finanziell fördern, indem genossenschaftliche Bauvorhaben im Bereich Wohnungsneubau und Bestandserwerb aus dem Fonds Darlehen, Eigenkapitalersatzdarlehen oder auch Eigenkapital und eigenkapitalähnliche Beteiligungen erhalten können.

Die Entwicklung von schwierigen Grundstücken und größeren Arealen für den Neubau oder für Nachverdichtung im Bestand kann nicht Aufgabe des GSF als Kapitalfonds sein. Für die Projektentwicklung sind spezielle Kenntnisse erforderlich, die andere Aufgabenträger der Stadt oder private Institutionen übernehmen sollten. Der Ankauf von bebauten und unbebauten Grundstücken durch den GSF sollte möglich sein, wenn die spätere Veräußerung – insbesondere in Form von Erbbaurechten – die erforderliche Verzinsung der Einlagen gewährleistet.

Kapitalquellen wären (Start-)Mittel der Stadt Hamburg, der Genossenschaften und vor allem aber Einlagen der Hamburger Bürger, die ihr Geld nicht spekulativ sondern für die soziale Stadt Hamburg anlegen wollen und dies nicht zu den Konditionen eines Sparbuchs. Das deutsche Kreditwesengesetz lässt – anders als in der Schweiz – keine finanziellen (Spar-)Einlagen bei Genossenschaften zu, so dass nur große Genossenschaften mit zugelassener Spareinrichtung Spargelder der Mitglieder für die eigene Baufinanzierung nutzen können. Hamburg hat – u.a. in Form seiner Stiftungen – eine lange Tradition bei der sozialen Anlage privaten Kapitals. Wenn die Stadt selbst an dem Fonds beteiligt ist und durch Bürgschaften Sicherheiten bietet, kann man durchaus davon ausgehen, dass dies für viele Hamburger eine Anlageform ist, zu der sie mehr Vertrauen haben als zu manch anderer Geldanlage. Die Zeiten der einfachen Kreditbeschaffung werden aufgrund der Finanzkrise und der zukünftigen Vorgaben für die Kreditvergabe auch für Genossenschaften schwieriger, wie die Diskussionen in den Fachzeitschriften der Wohnungswirtschaft zeigen. Einige große Genossenschaften werden schwierige Finanzierungsbedingungen von sich weisen, aber die mehr als 50 Hamburger Wohnbaugenossenschaften sind finanziell sehr unterschiedlich aufgestellt. Deshalb sollte

die Beteiligung der Genossenschaften am Fonds freiwillig sein.

Insbesondere die Übernahme von Geschäftsanteilen und eigenkapitalähnlichen Mitteln – wie stille Beteiligungen und Eigenkapitalersatzdarlehen – durch den Fonds könnten die Finanzierungsbedingungen für Genossenschaften oberhalb der Realkreditgrenze deutlich günstiger gestalten.

Der Fonds bietet nicht nur Genossenschaftsmitgliedern die Chance, sichere und angemessen verzinst Spareinlagen für den Wohnungsbau zu übernehmen, sondern allen Bürger – ob reich oder arm. Mit der Geldanlage leistet jeder Anleger gleichzeitig einen Beitrag zur sozialen Entwicklung Hamburg.

Einrichtung des Fonds: Vorstellbar ist, dass der Fonds als besonderes Finanzierungsinstrument der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) bei der

WK eingerichtet wird. Da ein Kapitalfonds mit von Einlagen tausender Hamburger Bürger nicht zu den Regelgeschäften der WK gehört, sollten die Hamburger Genossenschaftsbanken als Träger des Fonds in die Überlegungen einbezogen werden.

Fondskapital: Es sollten mindestens 100 Mio. Euro angestrebt werden. Hamburg will jährlich 6.000 Wohnungen pro Jahr bauen. Anzustreben wäre, dass mittelfristig davon ein Drittel als Genossenschaftswohnungen entsteht. Zudem könnten Mittel des GSF für Modernisierungen im genossenschaftlichen Wohnungsbestand und auch zum Ankauf von Wohnungen eingesetzt werden. Bei einem mittelfristigen Investitionsvolumen von 400 – 500 Mio. Euro pro Jahr könnte das jährliche Fondsvolumen bei über 100 Mio. Euro liegen. Der Fonds wird sicherlich nicht sofort große Beträge akquirie-



Sie planen ein Neubauvorhaben ab 80 WE?

Wir bieten Ihnen eine **CO₂-neutrale** Wärmeversorgung, **kostengünstig** und **ökologisch** aus einem Blockheizkraftwerk vor Ort!

Ihre Vorteile

- günstiger Faktor für Ihre EnEV-Berechnung
- erfüllt die Anforderungen der EnEV und des EEWärmeG
- günstiger Preis für ökologischen Strom
- deutliche Umweltentlastung, ohne zusätzliche Kosten

Voraussetzungen

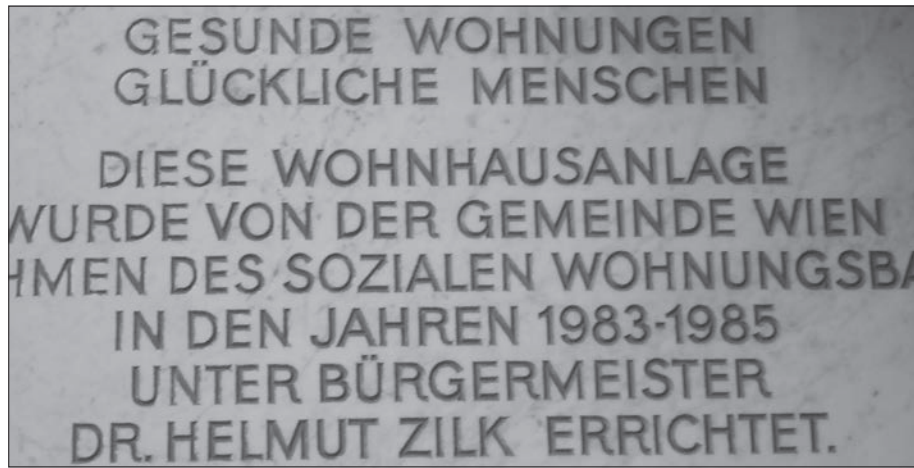
- zentrale Warmwasserbereitung aus einer Heizzentrale für mindestens 80 Wohnungen
- einen einzigen Elektro-Hausanschluss für das gesamte Objekt für unsere BHKW-Stromdirektlieferung an die Wohnungen

Sprechen Sie uns an

abasto - ökologische
Energietechnik GmbH
Tel: 040/390 60 60
Fax: 040/399 00 888
Gaußstr. 17
22765 Hamburg

Referenzen u.a. Satellitenprojekt
„StadthausQuartier Andresengarten“,
Ottensener Werkhof, Stadthaus »Beim Schlump«,
Wohnprojekt »Max B.«.
Weitere Projekte finden Sie im Internet unter
www.abasto.de

www.abasto.de info@abasto.de



Kann Wohnungsbau glücklich machen?

ren können. Die Festlegung der Höhe des Fondskapitals ist deshalb durch entsprechende Analysen zu überprüfen unter Berücksichtigung des Bauvolumens der Genossenschaften in den nächsten Jahren, des anzustrebenden Finanzierungsanteils und der Möglichkeiten der Kapitaleinlagen durch die Hamburger Bürger und die Stadt selbst.

Die Verzinsung der Einlagen sollte 0,25 – 1,0 Prozentpunkte unter der Verzinsung eines festzulegenden hypothekarischen Referenzkurses liegen. Gleichzeitig soll ein attraktiver Anlagezins geboten werden soll, der möglichst oberhalb sicherer Anlageformen für Bürger (ohne Nummernkonto in der Schweiz oder auf den Bahamas) liegt.

Neue genossenschaftliche Initiativen und Wohnprojekte mit sozialen, ökologischen Zielen stärker fördern

Neue genossenschaftliche Initiativen haben in den 80er und vor allem 90er Jahren wesentliche innovative ökologische, soziale und stadtentwicklungspolitische Akzente gesetzt. Gegenwärtig spielen sie fast keine Rolle mehr, da sie – vor allem aufgrund der Grundstückspreise, der Vergabep Praxis der Wohnungsbauoffensive II (Ausschluss von kleinen Genossenschaften) und der Förderungskonditionen – praktisch keine Chancen mehr haben.

Das Potenzial dieser Gruppen lässt anscheinend der SPD-Senat liegen. Die „Blütezeit“ dieser genossenschaftlichen Projekte fällt rückblickend in die Zeit des SPD-Bausenators Wagner, der als „Beton-Eugen“ nicht gerade für Experimente im Wohnungsbau bekannt war. Damals wie heute ist die Aufbringung des Eigenkapitals bzw. von Eigenkapitalersatzmitteln das zentrale Problem von neuen Genossenschaften. Fehlendes Ei-

genkapital konnte über ein Nachsparen von Genossenschaftsanteilen über eine erhöhte Tilgung der Förderdarlehen ersetzt werden. Um einen Ausgleich für die anfänglich erhöhte Förderung zu schaffen, wurden dauerhafte Einkommensbindungen vereinbart und Menschen mit Behinderungen aufgenommen. Immer wieder wird unterstellt, dass kleine Genossenschaften nach guter Startförderung die öffentlichen Mittel zurückzahlen und das Projekt durch Umwandlung in Eigentumswohnungen vergolden. (Dies ist in Hamburg bisher nicht vorgekommen). Deshalb wurden an sie die Grundstücke im Erbbaurecht vergeben. Der Erbbaurechtsvertrag schloss Umwandlungen in Eigentumswohnungen aus und legte dauerhafte soziale Bindungen fest. Außerdem war die Förderung einkommensorientiert, so dass alle 2 Jahre bei Einkommenszuwachs die Förderhöhe angepasst werden konnte.

Der heutige Baustaatsrat Michael Sachs hat in den 80er Jahren die Wohnungsbau-genossenschaft Schanze eG mitgegründet und war jahrelang Aufsichtsratsmitglied. Ohne seine Hilfe wäre die Zeisewiese in Altona nicht überwiegend durch genossenschaftliche Projekte bebaut worden.

Statt die Potenziale neuer Projekte für die Entwicklung eines dauerhaft preiswerten und sozial gebundenen Wohnungsbestandes zu nutzen, gewinnt man den Eindruck, dass die SPD nur noch auf Baugemeinschaften mit Einzeleigentum setzt und auf die Abwicklung des genossenschaftlichen Fördersegments betreibt.

Die weltoffene Stadt Hamburg braucht mehr als schicke Eigentumsbaugemeinschaften für besser situierte Starterhaushalte, denn der Anteil geförderter Eigentumswohnungen in den Baugemeinschaften sinkt kontinuierlich. Trotz einiger aufgeweckter Bestands-genossenschaften, die Baugruppen aufneh-

men, bedarf es für eine lebendige genossenschaftliche Weiterentwicklung klare Chancen für neue Genossenschaften und kleine Dachgenossenschaften. Hamburg darf nicht wieder zum genossenschaftlichen closed shop werden. Neugründungen der letzten Jahre in München, Zürich und Berlin zeigen, dass Hamburg längst nicht mehr Spitze ist.

Die Förderung von genossenschaftlichen Initiativen bedarf einer grundlegenden Neuorientierung. Was muss sich ändern?

- Genossenschaftliche Initiativen erhalten wieder eine Chance bei der Grundstücksvergabe, indem kleine Genossenschaften bei der Vergabe auch größerer Grundstücksareale vorrangig berücksichtigt werden.
- Beim Vergabeverfahren darf nicht entscheidend sein, wer mit den schönsten Entwurfszeichnungen kommt und die beste Präsentationsshow abliefern, sondern auf wirtschaftlicher Basis die sozial, ökologisch und wohnungspolitisch nachhaltigste Bebauung.
- Die Grundstücke werden von einem sozialen Bodenträger, den zu gründenden GSF, erworben und im Erbbaurecht an die genossenschaftlichen Projekte vergeben. Der Erbbaurechtsvertrag beinhaltet über die gesamte Laufzeit einen Anteil von Wohnungen, der für einkommensschwache Haushalte vorzuhalten ist.
- Das Eigenkapital kleiner Genossenschaften erfordert weiterhin eine gemischte Einkommensstruktur mit einer solidarischen Lastenverteilung bei der Eigengeldaufbringung, so dass finanzstärkere Mitglieder höhere Anteile aufbringen und finanzschwächere Mitglieder Anteile nachsparen können.
- Die Förderung muss die reale Baukostenentwicklung berücksichtigen.
- Eingebbrachtes Eigenkapital wird mit 4 % – wie in München – verzinst.
- Eigenkapital-Vorfinanzierung mit klaren Konditionen der WK bzw. des GSF.

Die Bürger haben ein Recht auf Mitgestaltung und Aneignung ihrer Stadt. Deshalb mit Genossenschaftlichem Stadtentwicklungsfonds der Bürger gegen die Logik der Finanzinvestoren.

Der „Initiativkreis Genossenschaften braucht die Stadt“ trifft sich in unregelmäßigen Abständen bei STATTBAU. Kontakt über Tobias Behrens.

Wichtiger Beitrag zu einem vielfältigen Wohnungsangebot *Interview*

mit Senatorin Jutta Blankau

Mit der Wahl im Februar 2011 hat die SPD die schwarz-grüne Regierung in Hamburg abgelöst. **FREIHAUS** führte ein schriftliches Interview mit der Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt, Jutta Blankau, über die Rolle gemeinschaftlicher Wohnformen in der Hamburger Wohnungspolitik, ihre Bedeutung bei der Wohnungsversorgung von jungen Familien und Älteren und der Integration von Wohnungen für Menschen mit Behinderung oder Demenz. Sowohl für genossenschaftliche Projekte als auch für Baugemeinschaften im individuellen Eigentum soll es weiterhin Wohnungsbaufördermittel geben.

FREIHAUS: Wie bewerten Sie die Rolle der gemeinschaftlichen Wohnformen in der Wohnungspolitik der letzten 25 Jahre in Hamburg?

Senatorin Jutta Blankau: Das Bauen in einer Baugemeinschaft hat in Hamburg eine lange Tradition. In den letzten 20 Jahren entstanden in Hamburg mehr als 2100 Wohnungen in mehr als 100 Baugemeinschaften. Die Bewohnerinnen und Bewohner hatten die Chance, ihren ganz individuellen Wohnwunsch zu realisieren. Baugemeinschaften leisteten und leisten damit einen wichtigen Beitrag zu einem vielfältigen städtischen Wohnungsangebot.

Baugemeinschaften zeichnen sich zu meist durch hohes soziales Engagement



Schlüsselübergabe mit Senatorin Jutta Blankau im Projekt Kleine Bergstraße

und Toleranz aus. Auch waren Baugemeinschaften Vorreiter bei der Integration von Menschen mit Behinderung und dem Bau von ökologisch und energetisch hochwertigen Gebäuden.

Im Verhältnis zu den Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen, die die ursprüngliche Form der Baugemeinschaften darstellen und weiterhin den sehr wichtigen Kern bilden, ist in den letzten

Jahren die Nachfrage durch Baugemeinschaften im individuellen Eigentum stärker gestiegen. Traditionell war lange Zeit für junge Familien das Eigenheim die vorrangig gewünschte Wohnform, möglichst als freistehendes Einfamilienhaus. Wir können nun seit einigen Jahren feststellen, dass es immer mehr Menschen vom Stadtrand zurück in die Stadt zieht bzw. auf den Umzug an den Stadtrand oder in das Umland verzichtet wird. Baugemeinschaften

Sie wollen Mietwohnraum schaffen?



Wir fördern Neubau/Modernisierung in Hamburg

WK – Förderbank der Stadt Hamburg

Wir bieten zinsgünstige Darlehen sowie Zuschüsse für Neubau, Gebrauchtimmobiliien und Modernisierung

Hamburgische **WK** Wohnungsbaukreditanstalt

Lassen Sie sich beraten:

Tel. 24846-480 · www.wk-hamburg.de

Sie träumen von den eigenen vier Wänden?



Wir fördern Wohneigentum in Hamburg

leisten hierbei gerade für die jungen Familien, die sich zum Verbleib innerhalb der Stadtgrenzen entscheiden, aber auch für Schwellenhaushalte einen wichtigen Beitrag zum Eigentumserwerb. Ein positiver Effekt ist bei diesen Gruppen die zu meist langfristige Bindung der Familien an die Immobilie.

Aus diesem Grunde werden aus meiner Sicht auch zukünftig Baugemeinschaften sowohl im genossenschaftlichen Eigentum als auch im individuellen Eigentum eine wichtige Rolle spielen, die hinsichtlich der Eigentumsform unterschiedliche Wege gehen, aber grundsätzlich die gleichen Ziele verfolgen.

Welche Rolle sollen gemeinschaftliche Wohnformen zukünftig in der Hamburger Wohnungspolitik spielen?

Das Interesse an dem Thema Wohnen in Baugemeinschaften und die Nachfrage nach Grundstücken durch Baugemeinschaftsgruppen ist weiterhin hoch. Die Wohnungspolitik handelt nach meiner Überzeugung deshalb weitsichtig und im Sinne einer guten Stadtentwicklung, wenn sie auch zukünftig neben den beiden „klassischen“ Komponenten Mietwohnungsbau und Eigenheimbau den Baugemeinschaftsgruppen ein Angebot macht. Weiterhin leisten Baugemeinschaften mit ihrer Zusammensetzung, wie zum Beispiel Mehrgenerationenhäuser, Integration von Menschen mit Behinderungen und als Projekte mit autoarmen Wohnen einen wichtigen Beitrag.

Wie kann es gelingen, besondere Zielgruppen, wie z.B. ältere Menschen, zu integrieren und auch Menschen mit wenig Möglichkeit eigenes Geld in die Bauvorhaben einzubringen, den Zugang zum gemeinschaftlichen Wohnen zu ermöglichen?

Hamburg bietet den Baugemeinschaften ein eigenes, nach meiner Meinung sehr attraktives Förderprogramm. Natürlich müssen die Baugemeinschaftsgruppen sich im Rahmen der Planung ihres Projektes auch mit der Frage der finanziellen Leistungsfähigkeit und des Eigenkapitals auseinandersetzen, denn schließlich wird die Gruppe Eigentümerin der Immobilie werden. Die unterschiedliche Leistungsfähigkeit der einzelnen Mitglieder einer Baugemeinschaft wird aber durch eine unterschiedliche hohe Förderung berücksichtigt. Gute Erfahrungen haben Baugemeinschaften mit eher älteren Mitgliedern gemacht, wenn diese mit einer Bestandsgenossenschaft als wirtschaftlich starkem Partner kooperiert haben.



Kooperationsprojekt: Neubau für Baugemeinschaft durch traditionelle Genossenschaft Altbau

Welche Rahmenbedingungen können das Entstehen von gemeinschaftlichen und nachbarschaftlich orientierten Wohnformen begünstigen?

Die Nachfrage nach Grundstücken durch Baugemeinschaftsgruppen ist weiterhin hoch. Es geht also gegenwärtig weniger darum, für diese Form des Wohnens Werbung machen zu müssen. Hamburg wird weiterhin einen Teil der in den Verkauf gehenden städtischen Grundstücke für Baugemeinschaften reservieren. Das Grundstücksangebot Hamburgs ist in den innerstädtischen Lagen, die oftmals von Baugemeinschaften besonders nachgefragt werden, jedoch knapp. Aus diesem Grunde appelliere ich an die Baugemeinschaftsgruppen, sich auch jenseits der innerstädtischen Quartiere mit den attraktiven Wohnstandorten in den weniger urbanen Lagen zu beschäftigen, die von den Gruppen noch entdeckt werden müssen.

Der Senat hat sich zum Ziel gesetzt, den Wohnungsneubau anzukurbeln und die Rahmenbedingungen für den Bau von jährlich 6.000 Wohnungen zu schaffen. 2.000 davon sollen geförderte Wohnungen sein, dazu gehören auch Baugemeinschaftsprojekte. Ein Teil dieser Wohnungen wird auf ehemals städtischen Grundstücken realisiert werden. Hamburg unternimmt deshalb Anstrengungen, das städtische Grundstücksangebot zu erhöhen. Ich bin überzeugt, dass sich hierdurch auch die Chancen für Baugemeinschaften erhöhen, ihr Projekt zu realisieren.

Die Mischung verschiedener Zielgruppen und Einkommensschichten sowie die Integration beispielsweise einer Dementen-WG innerhalb eines Mehrfamilienhauses empfinde ich als besonders positiv

und unterstützenswert – und gerade diese Mischung findet man oftmals bei Baugemeinschaften.

Daneben werden sich die Baugemeinschaften darauf verlassen können, dass sie auch zukünftig durch eine attraktive Wohnraumförderung unterstützt werden.

Die Fragen an Senatorin Blankau stellte die **FREIHAUS-Redaktion**.



Agentur für Baugemeinschaften

Die Agentur für Baugemeinschaften in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ist die Anlaufadresse für Gruppen und Einzelpersonen, die an gemeinschaftlichen Wohnformen interessiert sind.

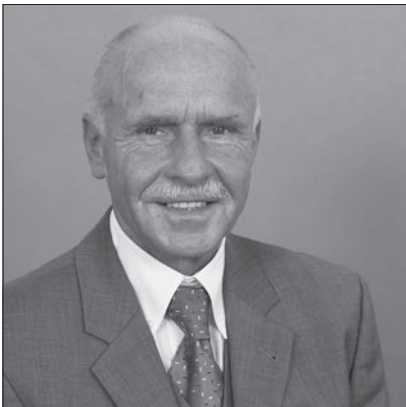
Weitere Informationen:

Agentur für Baugemeinschaften,
www.baugemeinschaften-hamburg.de

Stellungnahmen der Fraktionen

Einschätzungen zur Rolle gemeinschaftlicher Wohnformen

*Zur Vorbereitung der Diskussion bei den 10. Hamburger Wohnprojekte-Tagen bat **FREIHAUS** die Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt (s. Interview auf S. 15) und die wohnungspolitischen VertreterInnen in der hamburgischen Bürgerschaft um ihre Einschätzung zur Rolle gemeinschaftlicher Wohnformen.*



Hans-Detlef Roock, CDU

Die Nachfrage nach geeigneten Grundstücken für Baugemeinschaften hat in den zurückliegenden 20 Jahren zugenommen und damit an Bedeutung gewonnen. Dieser Trend wird sich meiner Einschätzung nach fortsetzen, da diese Bauform – sei sie nun genossenschaftlich oder auch privat – auch weniger einkommensstarken Haushalten die Möglichkeit



Heike Sudmann, Die Linke

Zufall – oder nicht? 2012 feiert eine der ältesten Wohnprojekt-Genossenschaften in Hamburg, der „Drachenausbau“, 25. Geburtstag – und die UN ruft das Internationale Jahr der Genossenschaften aus. „Genossenschaften schaffen eine bessere Welt“ lautet das Motto der UN. Den Anspruch, eine bessere Welt zu schaffen, haben die kleinen Wohnprojekt-Genossenschaften sicherlich nicht. Doch in ihrem Wohnumfeld und/oder Stadtteil

engagieren sich die meisten und tragen oft zu einem besseren Zusammenleben bei.

Die Linke setzt sich für eine Unterstützung der Kleingenossenschaften und Wohnprojekte ein, dafür sind z. B. die Bereitstellung von günstigem Baugrund und die finanzielle Förderung nötig. Kritisch ist jedoch die Tendenz zu immer mehr Eigentumsprojekten. Dadurch wird Menschen mit wenig Einkommen und keinem Vermögen der Zugang zu einem Wohnprojekt verwehrt. 42 % aller Haushalte in Hamburg haben aktuell einen Anspruch auf eine § 5-Schein-Wohnung im 1. Förderweg, bei dem neuen 2. Förderweg (Einstiegsrente 8,- € netto kalt) sind es sogar 59 % aller Haushalte. Gerade diese Haushalte brauchen Sicherheit für ihre Wohnsituation und keine Angst vor unkalkulierbaren, nur renditeorientierten Mieterhöhungen. Deshalb fordert die Linke eine Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus und setzt sich auch für entsprechende Kleingenossenschaften und Wohnprojekte ein.

bietet, Eigentum zu schaffen und individuelle Wohnvorstellungen zu verwirklichen, wie z. B. generationsübergreifendes Wohnen.

Besondere Förderprogramme sind eine wichtige Rahmenbedingung für das Entstehen von gemeinschaftlichen und nachbarschaftlich orientierten Wohnformen. Die unter dem CDU-GAL-Senat eingeführte Förderung der Wohnungsbaukreditanstalt (WK) wurde 2010 fast

gänzlich und 2011 ungefähr zur Hälfte ausgeschöpft. Unterstützend wirkt, dass 20 % der für den Geschosswohnungsbau geeigneten Grundstücke für Baugemeinschaften reserviert sind. Darüber hinaus gibt es administrative Unterstützung durch die 2003 eingeführte „Agentur für Baugemeinschaften“ (bei der BSU) und die Vergabe von geeigneten Grundstücken erfolgt zum Verkehrswert ohne Gebotsverfahren.



Olaf Duge, GAL

Vielfältige Einflüsse haben in den letzten Jahrzehnten die Lebensplanungen der Menschen verändert und damit auch zu einer Erosion traditioneller Wohnformen, insbesondere der der Kleinfamilie geführt. Während einerseits die zunehmenden Anforderungen an die Mobilität den Trend zu Einpersonenhaushalten förderten, so gab es dadurch als auch insbesondere durch die Emanzipationsbewegung der Frauen zunehmend Versuche neue gemeinschaftliche Wohnformen zu entwickeln.

Auch wenn gemeinschaftliche Wohnformen nicht etwas völlig Neues sind, z. B. als studentische Wohngemeinschaft oder in den meist von Vereinen und Stiftungen getragenen Wohnanlagen z. B. für ältere Menschen oder für Menschen mit Behinderungen, so haben sich doch die Strukturen und die Zielsetzungen gemeinschaftlichen Wohnens verändert. Während früher meist homogene Gruppen gemeinsam zusammen lebten, so bilden sich zunehmend gemeinschaftliche Wohnformen auch heterogener Gruppen unter vielfältigeren Zielsetzungen.

Den Anforderungen dieser Veränderungen hinkt die Wohnungspolitik hinterher. Es fehlt sowohl an geeigneten Flächen als auch Wohnungen um den Anforderungen eines generationsübergreifenden Wohnens, eines Wohnens von Patchwork-Familien oder eines inklusiven Wohnens gerecht zu werden. Dabei könnte Politik diese sozial- und auch nachbarschaftlich integrativen Wohnformen durchaus stärker fördern. Die bereits in der vorletzten Legislatur eingerichtete Agentur für Baugemeinschaften in Hamburg ist hierfür sicherlich ein wichtiger Informationspunkt für Interessenten, aber das allein reicht nicht aus. Um im Wettbewerb um Grundstücke mit großen Baugesellschaften überhaupt zum Zuge kommen zu können, müssen seitens der Stadt viel mehr kleinteilige Flächen für Baugemeinschaften vorbehalten werden. Damit kleiner Gemeinschaften im Wettbewerb um die knappen Flächen mithalten können ist eine Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität anstatt nach Höchstgebot regelhaft erforderlich.

Der Wunsch nach gemeinschaftlichen oder stärker nachbarschaftlich und quartiersbezogenen Wohnformen kann durchaus auch als eine Gegenbewegung zur Individualisierung und Vereinzelung in unserer Gesellschaft verstanden werden. Voraussetzungen dafür sind stärkere Vernetzungen, bessere Finanzierungsmöglichkeiten und eine größere Akzeptanz auch in der Politik für diese Entwicklung, die von vielen noch skeptisch beäugt wird. Kleine Baugemeinschaften, neu gegründete Mietergenossenschaften und Nachbarschaftsprojekte stehen in der derzeitigen Politik gegenüber reinen Wohnungsbauzahlen beim Hamburger Senat nicht besonders hoch im Kurs.

Dabei können gut konzeptionierte gemeinschaftliche und nachbarschaftliche Wohnformen die Qualität und Attraktivität auch von weniger nachgefragten Stadtteilen durch das soziale Engagement und die Stärkung der sozialen Beziehungen solcher Gemeinschaften nachhaltig verbessern. Diese Erkenntnis scheint aber beim Senat immer noch nicht genügend angekommen zu sein. Wie ist es sonst zu erklären, dass der Senat die Mietergenossenschaft im auslaufenden Sanierungsgebiet Karo-Viertel draußen vor der Tür stehen lässt und stattdessen der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft SAGA die alleinige Zuständigkeit überträgt? Wie ist es sonst zu verstehen, wenn in der neuen Mitte Altona im Masterplan zwar der Drittmix von gefördertem Wohnungsbau, frei finanziertem Mietwohnungsbau und Eigentumswohnungen niedergeschrieben wird, aber kein eigenständiger Anteil für Baugemeinschaften oder Mietergenossenschaften vorgesehen ist? Hier besteht dringender Verbesserungsbedarf um den Wünschen nach neuen Wohnkooperationen nachzukommen.

130 Jahre Genossenschaften

20 Jahre neue, selbstverwaltete und genossenschaftliche Wohnprojekte in Schleswig-Holstein

v o n B r i t t a B e c h e r

In Kiel fand im August der Genossenschaftstag Schleswig-Holstein mit Beteiligung traditioneller Genossenschaften und der genossenschaftlichen Wohnprojekte-Szene statt. Im Vorwege wurde durch das Planungsbüro Dau-Schmidt Tornow eine Studie zu genossenschaftlichen und gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Schleswig-Holstein erstellt, die zu diesem Anlass vorgestellt wurde.

Das Innenministerium Schleswig-Holstein schreibt dazu: »Vor diesem Hintergrund gibt die Broschüre auch einen interessanten Einblick in die Praxis und zeigt auf, was von den oft umfangreichen Visionen, Interessen und Aufgabenstellungen tatsächlich eingelöst werden konnte. Zugleich gibt sie auch Hinweise darauf, in welchen Bereichen noch Rahmenbedingungen verbessert werden müssen.

Aus der Sicht der Wohnraumförderung im Innenministerium sind zwei Aspekte – in welche Richtung entwickeln und stabilisieren sich die Projekte und wie sind die Zugangsmöglichkeiten der Haushalte mit begrenztem Einkommen – von besonderem Interesse.

Ökologische Siedlungen und städtische Projekte

Rückblickend war die erste Phase vorwiegend von ökologischen Siedlungsprojekten und Umwidmungen von eher ländlich strukturierten Gebäudebeständen gekennzeichnet. Neben der investiven Förderung von Projektmitgliedern, die den allgemeinen Förderkriterien entsprachen, wurden zwischen 1997 und 2002 ca. 25 Projekte durch Zuschüsse für eine professionelle Projektbetreuung und Beratung gefördert, zusätzlich wurden Basi-



Foto: Loyo/Juliane Raupach

Selbstverwaltete Genossenschaft in Kiel – Dampfziegelei



Das ökologische und soziale Siedlungsprojekt Allmende Wulfsdorf hat die Idee vom Dorf neu erfunden

sinformationen zur Projektgründung und ehrenamtliche Koordinierungsarbeit gefördert.

Die zweite Phase ab ca. 2004 brachte, basierend auf den wohnungspolitischen Impulsen des Landes und der Förderung neuer kleinteiliger Genossenschaften, eher städtisch orientierte Projektneugründungen mit Wohneigenschaften wie generationsübergreifend, altengerecht, integrierend (auch als Inklusionsprojekte), stadtteilbezogen oder sozial stabilisierend hervor.

Die Zwischenbilanz der Landesförderung seit 2004 dokumentiert mit 17 geförderten oder für die Förderung vorgesehenen Projekten mit knapp 450 Wohneinheiten und einer Förderdarlehenssumme i.H.v. knapp 40 Mio. € das wohnungspolitische Interesse an dieser Wohnform und zugleich den Beitrag für eine soziale Wohnraumversorgung.

Entwicklung zu stärkerer Kooperation

Es gibt Anzeichen für eine neue Phase, die sich vorrangig noch durch Fragestellungen und Bedarfsformulierungen ankündigt. Inwieweit können die großen Traditionsgenossenschaften Wohnprojekte umsetzen, bei weitgehendem Erhalt der Selbstbestimmung der Projektmitglieder? Welche Entwicklungschancen haben bestehende Wohnprojekte? Welche Chancen und Möglichkeiten sehen die Kommunen in genossenschaftlichen Wohnprojekten für die Förderung einer sozialen Quartiersentwicklung?

Daraus ergibt sich das Fazit: Auch in Zukunft wird das gemeinschaftsorien-



Nachbarschaftlich und individuell leben, Wohnen und Arbeiten verbinden – rd. 100 Wohneinheiten und zahlreiche gewerbliche Flächen sind entstanden

tierte Wohnen im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes eine Rolle spielen. Dies vorrangig dort, wo zugleich mit einer bedarfsorientierten und sozialen Wohnraumversorgung eine nachhaltige zukunftsgerechte Stadt- und Quartiersentwicklung eingeleitet bzw. unterstützt wird.

Die hier dargestellten Wohnprojekte sind somit als Querschnitt und als Zwischenstand einer Entwicklung zu sehen. Wohnprojekte sind daran beteiligt, dass neue, zukunftsgerechte Wohnformen weiterhin umgesetzt und ausprobiert werden. Sie ermöglichen aktive Gestaltungsprozesse, Beteiligung, Mitverantwortung im Themenfeld Bauen-Wohnen-Stadtentwicklung. Damit liefern sie wichtige Anregungen für alle Wohnenden, für Investoren,

die Kommunen und alle an der Stadtentwicklung beteiligten Akteure.«

Britta Becher ist Mitarbeiterin von STATTBAU HAMBURG und in der FREIHAUS-Redaktion.

Dokumentation

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein plant eine Dokumentation des Genossenschaftstages im Internet zu veröffentlichen. Die Broschüre wird dort als pdf erscheinen oder ist gegen Gebühr bei der ARGE erhältlich (ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Walkerdamm 17, 24103 Kiel, mail@arge-sh.de, www.arge-sh.de)

Eine Stadt für Alte — für Alle?

Auf der Suche nach guten Orten für ein langes Leben

v o n U l r i k e P e t e r s e n

Die Botschaft der „Gesellschaft des längeren Lebens“ ist nicht zu überhören. Die Menschen werden älter, „bunter“ und sie werden weniger! Der Nachwuchs bleibt aus, die Erwerbsbiographien werden brüchiger, Armut im Alter steht (erneut) auf der sozialpolitischen Agenda. In Deutschland leben über zwei Drittel der Menschen in Städten. Die Zahl der Einzelhaushalte wächst. Der demographische Wandel – gepaart mit wachsender Urbanisierung – wirft Fragen auf, beschäftigt Politik, Wirtschaft und Wissenschaft: Was tun? Die Suche nach guten Orten zum Altwerden ist in vollem Gange. Aber was ist ein guter Ort? Wie sieht sie aus, die altersfreundliche Stadt? Auf diese Frage gibt es unterschiedlichste Antworten, Strategien und Konzepte und das ist gut so oder? Nehmen wir zum Beispiel das Thema Wohnen.

Laut der Weltgesundheitsorganisation (WHO) lebt die Mehrheit der Weltbevölkerung in Städten. Tendenz steigend. Gleichzeitig werden die Menschen älter. Der Anteil der Weltbevölkerung im Alter von 60 Jahren wird sich von 11 % im Jahr 2006 auf 22 % bis 2050 verdoppeln. Urbanisierung und alternde Gesellschaft, diese so genannten globalen Megatrends sind zwei große Herausforderungen des 21. Jahrhunderts!

Bereits 2005 hat die WHO das «Global Age-Friendly Cities Project» initiiert. Metropolen aus mehr als 20 Ländern – als einzige deutsche Region das Ruhrgebiet – waren daran beteiligt. 2007 erschien daraufhin ein WHO-Leitfaden, der Städte und Gemeinden ermutigen soll, die Potentiale einer älter werdenden Gesellschaft zu erschließen und ihre Lebensqualität zu erhöhen. Öffentlicher und bebauter Raum, Verkehr, Wohnen, Beteiligung, Respekt und soziale Integration, zivilgesellschaftliche Beteiligung und Beschäftigung, Kommunikation sowie

Gesundheitsdienstleistungen – dies sind die Kernbereiche, die gemäß WHO im Sinne einer altersfreundlichen Stadtgestaltung detailliert auf den Prüfstand gehören. In Form einer „Checkliste“ können Städte und Kommunen – selbstverständlich unter Einbeziehung der älteren Menschen – die Stärken und Schwächen ihrer Region einschätzen, Entwicklungsaufgaben benennen und Verbesserungen dokumentieren.

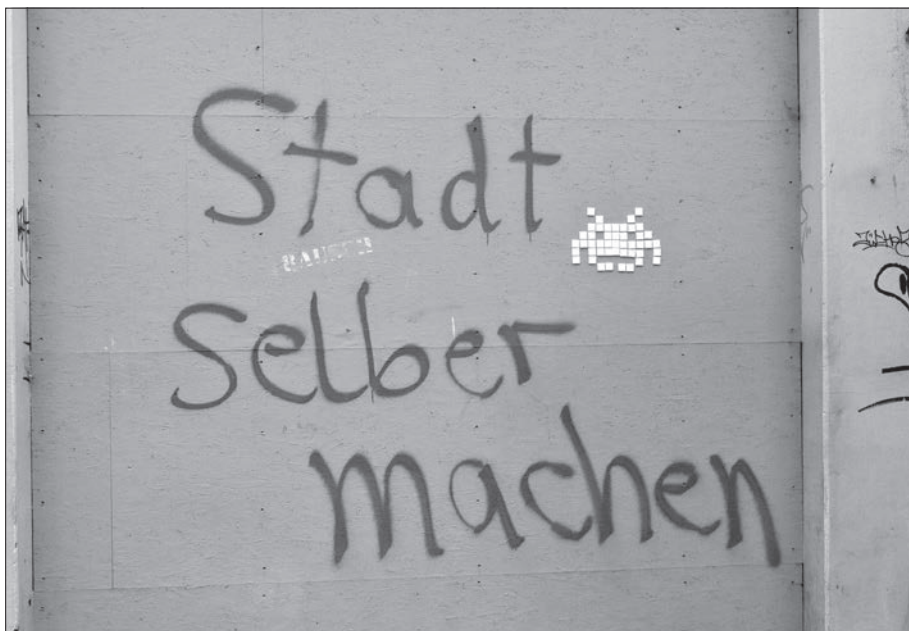
Wohnen: Wunsch und Wirklichkeit bei Pflege- und Assistenzbedarf

Zum Bereich „Wohnen“ nennt die WHO unter anderem ausreichende und erschwingliche Wohnungen: Wohnungen, die in das städtische Leben eingebunden sind, die an die Bedürfnisse angepasst werden können und in deren Nähe bezahlbare Dienstleistungen aller Art zur Verfügung stehen.

Vorausgesetzt, die WHO-Bedingungen sind erfüllt, will die Mehrheit der Menschen dort bleiben und alt werden,

wo sie seit Jahren und Jahrzehnten wohnt, selbst dann, wenn Betreuung und Pflege nötig werden – das ist kein Geheimnis. Sie werden bei Bedarf zu Hause unterstützt, oft von Partnerinnen und Partnern, Kindern, Nachbarn und Freunden. Ambulante Pflege, Tagespflege und Besuchsdienste flankieren das private Umfeld. Den Prognosen zufolge steigt die Zahl pflegebedürftiger Menschen weiter an. Ein besonderes Augenmerk liegt seit Jahren auf Menschen mit Demenz; kinderlose Menschen, ältere allein lebende Männer, chronisch Kranke und Menschen aus anderen Kulturen rücken nach. Angesichts des demographischen und sozialen Wandels, durch den das familiäre Netz und das Profipotential zusehends instabiler werden, stellt sich die Frage: Wie sollen die Lücken zukünftig geschlossen werden?

Neben guten Wohnbedingungen haben Selbstbestimmung, Teilhabe, Sicherheit und eine verlässliche Unterstützung in vertrauter Umgebung Priorität im Alter.



Stadt selber machen – für All(t)e

Foto: Ulrike Petersen

Bei aller Individualisierung und sozialer Unterschiede bilden sie den kleinsten gemeinsamen Nenner. Aber was tun, wenn die (Wohn)Bedingungen nicht stimmen? Wenn Barrieren den Alltag oder die Wege (nach) draußen – gefühlt und tatsächlich – versperren, das Umfeld nicht (mehr) zum Leben und Pflegen taugt? Das zum Mensch sein Notwendige weg bricht? Aushalten? Anpassen? Umziehen? Und wohin?

Auf der Suche: Wohnalternativen, Quartiers- zentren oder Demenzdörfer?

Man kann nicht sagen, dass sich nichts bewegt – im Gegenteil! Bundesweit wird auf unterschiedlichste Weise nach Lösungen gesucht. Die Bandbreite ist erstaunlich groß. Mal sind es gesamtstädtische Strategien, quartiersbezogene Konzepte und Netzwerke, mal spezialisierte Wohn-Projekte oder kommunale Sensibilisierungskampagnen, letztere vor allem für Menschen mit Demenz.

Seit vielen Jahren steht das „Bielefelder Modell“ Pate für selbstbestimmtes Wohnen mit Versorgungssicherheit. Das Zusammenwirken von Wohnungswirtschaft, ambulanter Pflege und Bürgerengagement macht es möglich, dass Menschen in ihrem Quartier alt werden können. Macht den Umzug in eine stationäre Pflegeeinrichtung so gut wie überflüssig. Das Konzept hat sich bewährt; andere Städte und Gemeinden nutzen die Bielefelder Erfahrungen, endlich auch Hamburg. Aktuell plant die SAGA GWG in Barmbek-Nord eine Senioren-Wohnanlage (70 barrierefreie Wohnungen, Ge-

meinschaftsflächen mit Wohncafé), ambulante 24-stündige Versorgungssicherheit auch für die Anwohner drum herum – egal welchen Alters. 2014 soll das Vorhaben „Lebendige Nachbarschaft Quartier Rungestieg“ bezugsfertig sein. Bleibt zu hoffen, dass sich weitere Hamburger Wohnungsbaugesellschaften diesem Ansatz öffnen und in Kooperation mit Initiativen (wie beispielsweise in Altona, in Eppendorf oder der Hafencity) „altersfreundliche“ – besser noch generationenfreundliche – Quartiere entwickeln.

Anderes Beispiel: Ahlen. Hier wurde bereits in den 90er Jahren ein Integriertes Handlungskonzept entwickelt, um die Lebens- und Wohnqualitäten für die älteren Menschen zu verbessern. Nach Sicht der kommunalen Sozialplanung – so die Verlautbarungen aus Ahlen – „soll nahe am Menschen geplant werden“ und die „suchen nach ambulanten Alternativen zum Heim“. Ein wesentlicher Baustein des „Ahleener Systems“ ist die Schaffung von Wohnprojekten und Quartierszentren: „Dezentral in den Stadtteilen sollen ausdifferenzierte Wohnalternativen entstehen, die mit Angeboten der sozialen Teilhabe verknüpft sind. Konkret: Projektieren sind sog. Quartierszentren, die barrierefreies Wohnen, betreutes Wohnen und Pflegewohnen sowie Wohnangebote für Demenzerkrankte verknüpfen. In den Zentren finden zudem Beratung – wie z. B. die Wohn- und Pflegeberatung – und nachbarschaftlichen Hilfen statt. Die Quartierszentren strahlen so Sicherheit und Gemeinschaft in die umliegende Wohnbereiche, insbesondere in die Seni-

oren- und Pflegehaushalte aus. Ergänzt werden die Zentren durch weitere Wohnprojekte in der Stadt.“ Das Handlungskonzept stößt auf positive Resonanz, denn nicht „...nur die bestehenden stationären Einrichtungen wollen sich in diesem Sinne weiterentwickeln, sondern zunehmend kommen InvestorInnen, ArchitektInnen und BetreiberInnen, (...) die mitwirken werden.“

In eine ganz andere Richtung soll es in Alzey gehen; dort werden nach niederländischem Vorbild die Weichen für das erste Demenzdorf in Deutschland gestellt. „Grünes Licht vom Stadtrat im rheinland-pfälzischen Alzey: Die westfälische Schettler-Gruppe, Herten, hat die Kaufoption für ein 12.000 qm großes Grundstück in Randlage erhalten, um dort ein Stadtquartier eigens für 120 Demenzzranke zu realisieren. Das Vorhaben gilt als das erste seiner Art in Deutschland. Die Beratungsgruppe Bennewitz & Georgi, Saarbrücken, ist Trägerin und plant die Siedlung nach dem Vorbild des niederländischen Demenzdorfes De Hogeweyk. In zwölf Zehner-Gruppen sollen die Demenzzranke in ein- bis zweistöckigen Häusern zusammenleben und von ambulanten Diensten betreut werden. Dabei werden die Gruppen je nach Lebensart ihrer Teilnehmer zusammengesetzt. Dieses so genannte Lebensstil-Konzept habe sich bewährt, berichtet Jan Bennewitz von Bennewitz & Georgi. In De Hogeweyk wird beispielsweise zwischen gehobenen, kulturellen, handwerklichen oder städtischen Gruppen unterschieden. Bennewitz schätzt, dass einer Wohngruppe etwa 500 bis 600 qm zur Verfügung stehen. Die Demenzzranke haben zudem die Möglichkeit, sich relativ frei innerhalb des Quartiers, das sich am Ortsrand zwischen Friedhof und Gewerbegebiet befindet, zu bewegen. Solche Angebote wie Arztpraxen, Frisör, Café und Supermarkt sollen zudem öffentlich zugänglich sein.“

Ein eigenes „Stadtquartier“ für Menschen mit Demenz – dieses Vorhaben löst(e) laut Pressemitteilungen nicht nur Zustimmung aus. Während das rheinland-pfälzische Gesundheitsministerium eine grundsätzlich Aufgeschlossenheit signalisiert, sprechen die Kritiker von „Kasernierung“ und „Käseglocken-Welt“: Obwohl das ambulante Versorgungskonzept ein Fortschritt gegenüber der konventionellen stationären Unterbringung sei, so gehören Menschen mit Demenz in die Mitte der Stadt oder Gemeinde zum Beispiel in kleinräumigen Pflege-WGs.



Veringeck in Hamburg-Wilhelmsburg – Wohn- und Pflegeangebote und Demenz-WG auch für MigrantInnen

Foto: Josef Burg



Sommerfest im barrierefreien Innenhof im Veringeck

Und in Hamburg?

Hamburg dagegen setzt auf Vielfalt: Vor einigen Monaten hat die Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz – als Bestandteil eines geplanten Demografiekonzepts – den Bericht „Älter werden in Hamburg – Bilanz und Perspektiven“ veröffentlicht. Demnach wird der demographische Wandel „...vor allem als Chance, als Chance für ein Miteinander der Generationen, als Chance für eine Stadt für alle Lebensalter (gesehen). Dennoch soll der Fokus bei allen Planungen auch auf die Bedürfnisse älterer Menschen gerichtet werden, ohne die anderen Lebensalter aus dem Blick zu verlieren. Denn eine Stadt für alle Lebensalter ist eine Stadt, die die Belange aller Generationen wahrnimmt und miteinander verbindet.“

Hamburg setzt, was das Wohnen im Alter betrifft, auf Erhalt und Ausbau einer Angebotsvielfalt und auf Förderung innovativer Wohnformen. Damit ältere Menschen möglichst lange und sicher in ihrer vertrauten Umgebung leben können, strebt Hamburg eine „bedarfsgerechte und kostengünstige Versorgung mit seniorengerechten Wohnungen“ an. Konkreter heißt es: „Die Wohnbedarfe der Seniorinnen und Senioren sind insbesondere dann berücksichtigt, wenn das Angebot an seniorengerechten, barrierefreien oder barrierereduzierten Wohnungen (eingestreut und als Wohnanlagen) ausreichend ist, neue Wohnformen (zum Beispiel Wohngemeinschaften) entwickelt, gefördert

und ausgebaut werden, spezielle Wohnangebote für ältere Migranten (u. a. Wohngemeinschaften) erprobt werden.“ Die vielfältigen Maßnahmen, die zur schrittweisen Umsetzung bereits ergriffen wurden bzw. noch folgen sollen, werden in dem Bericht benannt. Hamburg hat sich vorgenommen die Wohn- und Lebensqualität, Partizipation und Integration dort zu stärken, wo die Menschen wohnen und bleiben wollen: im Quartier. Denn dort wollen sie auch alt werden. Es bleibt abzuwarten, wie es der Politik gelingt, alle – die Bürger, Privatwirtschaft, Investoren bis zu den Trägern ambulanter und stationärer Dienste – auf den Weg einer generationenfreundlichen Stadtentwicklung mitzunehmen.

Daseinsfürsorge: Gut für Alte – gut für alle

Unbestritten geht es angesichts der vielfältigen Wohnwünsche, Lebensstile und Hilfebedarfe im Alter um barrierefreien bezahlbaren Wohnraum, um innovative Wohnkonzepte, Wohnumfeldverbesserung und vieles mehr (siehe WHO-Leitfaden).

Die demografischen und sozialen Veränderungsprozesse verlangen jedoch mehr als einen „Strauß an Maßnahmen“, mehr als Leuchtturmprojekte – so weitgehend diese auch sein mögen. Gesamtstädtische Konzepte mit Weitsicht, sozialraumorientierte Analysen und ressortübergreifendes Handeln sind gefragt. Und last but not least politische Steuerung und Verantwortung – auch und

gerade in Form von Geld und Boden. Nur so kann der drohenden Unterversorgung (an Wohnraum, Pflege, Bildung, Beschäftigung, Stadteilkultur etc. für alle Generationen), der Verdrängung von Menschen „mit besonderen „Wohnbedarfen“ und kleinem Portemonnaie, überdimensionierten (Demenz-)Sonderbauten, Investoren- und Trägeregoismen und der Gefahr verödennder Stadtteile entgegengewirkt werden. Der Markt allein wird's nicht regeln!

Ulrike Petersen ist Gerontologin und arbeitet in der Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften.

Quellen und Material

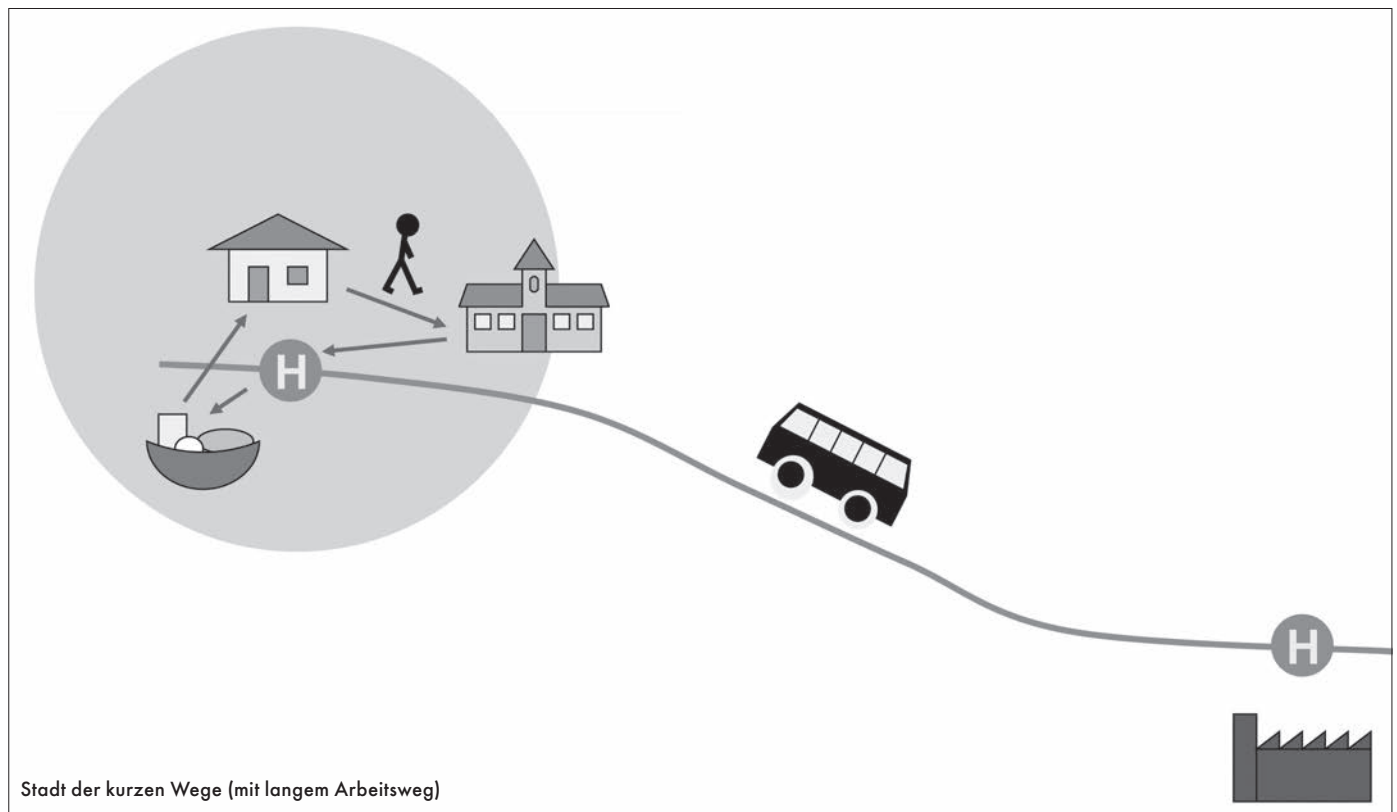
- BAGSO 2011: Befragung der Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen zum Thema „Altersfreundliche Stadt“ – Ergebnisse unter www.bagso.de
- WHO 2007: Global age-friendly cities – a Guide
- Leitstelle „Älterwerden in Ahlen“, 2004: Integriertes Handlungskonzept zur Absicherung und Verbesserung der Lebensqualität älterer Menschen in Ahlen
- <http://www.immobilienszeitung.de/1000009516/plaene-fuer-erstes-demenzdorf>
- Entwurf Stand 25.4.2012: Älter werden in Hamburg, Bilanz und Perspektiven: <http://www.hamburg.de/senioren/3388822/2012-04-25-aelter-werden-in-hamburg.html>

Moderne Mobilitätskonzepte im Wohnungsbau

Zeitgemäße Folge geänderter Lebensstile oder Chancen einer neuen Stellplatzverordnung?

v o n F e l i c i a B a a t z , M a r k u s F r a n k e
u n d K o n r a d R o t h f u c h s

Grafik: TUHH



In der jüngeren Vergangenheit kursierten viele Meldungen durch die Medien, die auf eine geänderte Einstellung zu den Verkehrsmitteln in der Generation der jungen Erwachsenen aufmerksam machten. Eine Abkehr vom privaten Pkw-Besitz und dessen Bedeutung für das persönliche Image hin zu multimodalen Mobilitätsstilen (d.h. mindestens zwei Fortbewegungsmittel werden miteinander verknüpft), insbesondere unter Einbeziehung von CarSharing, sind die Trends dieser Generation. Gibt es nach der Energiewende, deutlichen Veränderungen im Nahrungsmittelkonsum hin zu Bioprodukten nun

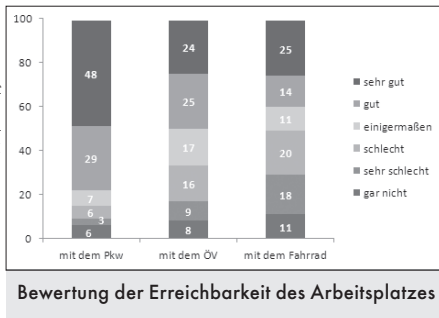
eine dritte „grüne Welle“, die neue gesellschaftliche Maßstäbe setzt – im Verkehrsbereich? Dabei ist hervorzuheben, dass sich das großstädtische Umfeld hier als besonders dynamisch zeigt. Anm. der Redaktion: Aktuell wird in einigen Städten sogar die Aussetzung oder Abschaffung der Stellplatzverordnung diskutiert (z.B. Berlin, Hamburg) – eine Chance?

Beleuchtet man die alltäglichen Mobilitätsstile „typischer“ Großstadtbewohner stellt man fest, dass der private Pkw für das Zurücklegen der regelmäßigen Wege häufig nicht nötig ist

(s. Studie Mobilität in Deutschland – MiD). In den urbanen Lagen in den Stadtzentren und Innenstadtrandgebieten kann von der Naherreichbarkeit aller wesentlichen Nutzungen ausgegangen werden – mit Ausnahme des Arbeitsplatzes.

Der Stellenwert von Stellplätzen

Interessant ist in diesem Kontext auch ein aktueller Befund aus der Sonderauswertung dieser Studie MiD für Hamburg, die die Lage im urbanen Umfeld (Dichte, Mischung) als entscheidend für die Verkehrsmittelwahl herausstellt. Darin wird eine Abweichung der Kfz-Nutzung in de-



finierten urbanen Wohnlagen um ca. 35 % gegenüber dem Durchschnitt nachgewiesen. Nur jeder dritte Weg wird mit Pkw zurückgelegt. Das lässt darauf schließen, dass in den entsprechenden Stadtlagen alle Personengruppen grundsätzlich zu den Zielgruppen autoarmen Wohnens gehören könnten – bis auf die Haushalte mit Personen, deren Arbeitsplatz nicht ohne erheblichen Zeitverlust im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV/ÖV) erreicht werden kann. Für die Gelegenheitsnutzer des Pkw kommt dagegen das geteilte Auto in Betracht.

Arbeitsplatz-Erreichbarkeit

Die Studie MiD 2008 untersuchte ebenfalls die subjektiven Einschätzungen der Erreichbarkeiten von Arbeitsplätzen (s. MiD). In Hamburg fallen die Bewertun-

gen der Fahrrad- und der ÖV-Erreichbarkeit recht positiv aus. Hier liegen etwa zwei Drittel der Einschätzungen in den Kategorien „sehr gut“, „gut“ oder „einigemaßen“.

Insgesamt deuten die Daten darauf hin, dass in den erweiterten Innenstadt- bzw. Innenstadtrandbereichen Hamburgs nur ein kleiner Teil der Haushalte durch zu schlechte ÖPNV-Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes aus der Zielgruppe für autoarmes Wohnen ausscheidet.

Perspektiven für den Wohnungsbau

Für den Wohnungsbau, der gerade in Hamburg einen enormen politischen Stellenwert hat, ergeben sich daraus neue Perspektiven im Hinblick auf die Zahl der herzustellenden Stellplätze sowie der alternativen Verkehrsangebote zur privaten Pkw-Mobilität. Das autoarme Wohnen scheint erhebliche Potenziale zu haben und könnte aus der Nische der „grünen Spinner“ in der Mitte der städtischen Gesellschaft ankommen – vergleichbar mit der Verbreitung von Solaranlagen. Die möglichen Vorteile sind durchaus vielfältig und umfassend.

Jeder geeignete Wohnungsbau könnte deutlich preiswerter werden. Aufwändige

Tiefgeschosse oder flächenintensive Parkplätze schlagen sich teilweise erheblich auf die Baukosten und damit auf die Kauf- bzw. Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt nieder. Darüber hinaus können auch die dem Bauprojekt anzulastenden Verkehrsinfrastrukturkosten im Umfeld, z.B. die Einrichtung einer Lichtsignalanlage, spürbar verringert werden.

Die späteren Bewohner werden zudem in der Regel deutlich geringere Mobilitätskosten haben als Autobesitzer.

Lebensstile, die weit weniger auf das Auto ausgerichtet sind als der Durchschnitt, tragen zu einer Entlastung des Straßennetzes bei – und damit zum Abbau gesundheitsgefährdender Emissionen in Städten. Interessant ist daran besonders, dass sich solche positiven Effekte für das Gemeinwohl durch politisch initiierte Erleichterungen forcieren ließen, die – zumindest auf den ersten Blick – „niemandem wehtun“ und nicht durch Verbote oder Beschränkungen.

Freiraumqualitäten werden möglich, die sich klar positiv abheben von herkömmlichen Wohnumfeldern, wenn große halböffentliche, wohnungsbezogene Räume ohne Autoverkehr entstehen.

Als potenzielle Nachteile ist auf Vermarktungshemmnisse wegen der be-



Foto: Franke u. a.

Freiraumqualität durch halböffentliche wohnungsbezogene Räume ohne Autoverkehr

fürchteten Einschränkung der Flexibilität oder die Verlagerung einer entstehenden Parkraumnachfrage in die Nachbarschaft hinzuweisen.

Der Rechtsrahmen in Hamburg

Wohnungsbauunternehmen, die die Chancen dieser Entwicklung erkannt haben, treffen in Hamburg auf eine im Ländervergleich gesehen wohlwollende, wenn auch nicht unbedingt optimale Vorschriftenlage. Die in der Fachanweisung „Notwendige Stellplätze und Fahrradplätze“ enthaltenen Vorgaben sind im vergangenen Jahr fortgeschrieben worden. Nach wie vor ist beim autoarmen Wohnen eine Reduzierung auf 0,2 Stellplätze je Wohneinheit möglich. Als Mindestanforderung an die Größe des Bauprojektes werden nur noch 10 Wohneinheiten genannt. Folgende Bedingungen müssen gem. Fachanweisung vom 7.6.2011 erfüllt werden:

- Bewohner müssen in rechtlich bindender Weise auf eine Kfz-Nutzung verzichten
- eine gute Erschließung durch ÖPNV muss gegeben sein
- ein Konzept zur bewussten Vermeidung von Kfz-Nutzung ist vorzulegen, dieses enthält z. B. Car-Sharing, Bewohnertickets für den ÖPNV, optimiertes Fahrradparken... und muss die „begründete Vermutung“ zulassen, dass der Stellplatzbedarf sich dauerhaft verringert
- eine Widerrufsregelung ist einzubeziehen

Autoarmes Wohnen kann auch als Teil eines größeren Bauprojektes durchgeführt werden, mit räumlicher Trennung

zum „konventionellen“ Wohnen oder ohne. Damit ergibt sich faktisch die Möglichkeit, den Stellplatzschlüssel lagegerecht individuell zwischen 0,8 und 0,2 Stellplätzen/Wohneinheit auszutarieren.

Eine zentrale Rolle dürfte der verbindliche Kfz-Verzicht haben. Gerade die unbefristete, in der Regel gar nicht überschaubare Zeitdauer der Selbstfestlegung könnte auf Interessenten abschreckend wirken. Für Eigentümer entsteht hier ein Risiko, das subjektiv als sehr groß wahrgenommen werden kann. Ganz besonders an diesem Punkt ist die Politik gefragt. Das Land Berlin hat sich als erstes Bundesland in Deutschland komplett aus der Stellplatzbauverpflichtung verabschiedet und scheint der Entwicklung hin zu autoarmen Lebensformen noch stärkere Impulse zu geben. Mit 41 % autoloser Haushalte ist Berlin laut Ergebnisbericht Mobilität in Deutschland im Ländervergleich führend. Warum limitiert man den Verzicht nicht zeitlich, z.B. auf 10 Jahre? Oder begnügt sich mit einem verbindlichen Mobilitätskonzept, das einem noch zu definierenden Qualitätsanspruch gerecht werden muss, und verzichtet auf die Verzichtserklärung?

Was ist neu?

Der jetzt möglich gewordene neue Ansatz besteht darin, dass das Wohnungsbauunternehmen nun Motor eines Wandels ist und autoarmes Wohnen als Angebotssegment für sich entdeckt und vermarktet. Und nicht mehr wie zuvor überzeugte „Autoverzichter“, die zunächst sich und dann einen Wohnungsbauprozess organisieren müssen. Bereits beim Erwerb städtischer Grundstücke kann autoarmes

Wohnen die Konzeptqualität entscheidend erhöhen (wenn dies im Behördenhandeln entsprechend gewürdigt wird). Schließlich ist ein maßgeschneidertes Mobilitätskonzept zu entwickeln, das aus dem Verzicht einen Gewinn macht.

Eignungsprüfung für autoarme Wohnprojekte

Von Amts wegen wird der Nachweis über eine gute ÖPNV-Anbindung (nicht etwa eine sehr gute) gefordert. Die Analyse der ÖPNV-Anbindung kann in verschiedene Richtungen gehen, z.B. die Entfernung zum Schienenpersonennahverkehr oder die Bedienungshäufigkeit durch alle öffentlichen Verkehrsmittel, also explizit auch von Buslinien, ist entscheidend.

Über die amtlich geforderten hinausgehend sind weiterführende Analysen sinnvoll wie z.B. Erreichbarkeiten im Umfeld oder die Lage im Radverkehrsnetz.

Ein Mobilitätskonzept besteht aus unterschiedlichen Komponenten: CarSharing, Fahrradparken und der Einführung von Bewohnertickets.

CarSharing

Ein bedeutender Baustein ist die Nutzung des CarSharings für die nicht-alltäglichen Mobilitätsbedürfnisse. Unter Umständen ist die Nähe zu einer entsprechenden Station einfach nur darzustellen. Überzeugender dürften jedoch aktive Maßnahmen zum erleichterten Zugang sein, d.h. die Ansiedlung einer öffentlichen CarSharing Station (in der Tiefgarage oder vor dem Haus), eine Kooperationsvereinbarung mit einem CarSharing-Unternehmen, die ggf. auch eine Risikoteilung in der Startphase beinhaltet, die mögliche Nutzung von mind. 2 Pkw (verschiedene Fahrzeugtypen) und verbilligte Konditionen für Mieter (bspw. keine monatliche Grundgebühr).

Öffentliche Pkw, die ohne Stationsbindung funktionieren wie Car2Go, können ebenfalls als potenzielle Mobilitätsangebote benannt werden, wenn das Bauprojekt im entsprechenden Bedienungsgebiet liegt. Es ist jedoch fraglich, ob derartige Angebote für die hier angesprochene Zielgruppe und deren Mobilitätsbedürfnisse eine ebenso hohe Relevanz haben wie stationsgebundene Angebote mit wesentlich geeigneteren Preisstrukturen.

Fahrradparken

Auch die Parkraumgestaltung für den Radverkehr wird in der o.g. Fachanweisung als Möglichkeit explizit erwähnt.



Luftstation im Straßenraum – könnte auch das Radfahren attraktiver machen

Foto: Britta Becher



Vorbildlicher Fahrradparkplatz

Die in der Weisung ohnehin enthaltenen Forderungen bezüglich der Menge von Fahrradparkplätzen können generell als nachfrage-gerecht eingestuft werden, eine weitere Erhöhung dürfte nur selten echten Zusatznutzen stiften. Eher ist die Qualität der Fahrradstellplätze interessant. Auch dazu gibt es einen amtlichen Standard (Bauprüfdienst), der jedoch lediglich Rahmenvorgaben formuliert und insofern ausführungsbedürftig ist. Ziel eines Mobilitätskonzeptes müsste es demnach das vorbildliche Erreichen oder die qualitative Übererfüllung dieses Standards sein.

Fahrradstellplätze sollten nach dem Bauprüfdienst leicht zugänglich, möglichst ebenerdig, ggf. mit Behelf (Aufzug u.a.) sein, den Eingängen zugeordnet, 50 % innerhalb des Gebäudes (nicht über Garage erschlossen), abschließbare Räume vorsehen, Abstellanlagen für Besucher außerhalb des Gebäudes vorsehen und sind außerhalb zu min. 50 % zu überdachen.

Zur Übererfüllung dieser Norm bieten bereits die genannten Prozentsätze Ansatzpunkte. Darüber hinaus können aber auch insbesondere Ausstattung und Handhabung die Fahrradnutzung erleichtern, z.B. durch einfache Zugangssysteme (Chipkarten), komfortable Tür- und Torbreiten, Einsehbarkeit der Anlagen u.a.

Bewohnerticket

Drittes genanntes Modul des Hamburgischen Rechtsrahmens ist das Bewohner-

ticket. Hierbei handelt es sich um eine Kooperation des Wohnungsunternehmens mit dem örtlichen Verkehrsbetrieb. Das Wohnungsunternehmen tritt als Großkunde auf und leistet ggf. Zuzahlungen, wodurch eine Vergünstigung für die Bewohner entsteht. Die Abwicklung erfolgt zentral über die Wohnungsverwaltung. In Hamburg gibt es zur Zeit kein Bewohner-ticket. Entsprechende Diskussionen mit dem Hamburger Verkehrsverbund sind jedoch angelaufen. Die Tatsache, dass hiermit in der Fachanweisung eine in Hamburg nicht bestehende Angebotsform benannt wird, kann durchaus so verstanden werden, dass eine Entwicklung angestoßen werden soll.

In diesem Kontext ist auch die Möglichkeit zu erwähnen, dass das ÖPNV-Angebot der neuen Nachfrage entsprechend ausgehandelt und angepasst wird.

Weitere Bausteine eines Mobilitätskonzeptes

Über die vorformulierten Bausteine eines Mobilitätskonzeptes hinausgehend sind der Phantasie keine Grenzen gesetzt. In Frage kommen beispielsweise auch folgende Beiträge, die teilweise auch das Mitwirken anderer Akteure mit gleichgerichteten Zielen bedingen. So könnte z.B. das Angebot von Leihfahrrädern bzw. StadtRad-Stationen (ggf. künftig mit Elektromotor) unterstützend wirken, oder auf einer anderen Ebene angesetzt wer-

den, indem Informations- und Kommunikationsangebote, die den Informations- und Organisationsbedarf zur Mobilität ohne eigenes Auto praktisch bündeln (z.B. Fahrplanauskünfte, Auslösen von Buchungen oder Fahrscheinerwerb u.a. per App), entwickelt werden.

Bedenkenswert ist auch die Flankierung autoarmer Projekte im Umfeld, z.B. indem ein Parkraumkonzept für das umliegende Quartier aufgestellt wird (das vielleicht ohnehin überfällig gewesen ist).

Fazit und Vision

Autoarmes Wohnen ist ein Angebot, das in die heutige und noch mehr in die künftige Stadtlandschaft passt wie Energiesparhaus und Bioladen. Es kann eine große Zielgruppe der Stadtbewohner ansprechen und Impulse für die Lösung wichtiger kommunalpolitischer Fragen geben. Insofern ist es bereits heute ein aufkommendes Handlungsfeld für die Wohnungsbauwirtschaft und sollte von Seiten der öffentlichen Hand bestmöglich gefördert werden, um es für die breite Masse interessant zu machen. Es erscheint dabei von zentraler Bedeutung, die Verzichtserklärung auf private Kfz in Frage zu stellen und auf die Machbarkeit von Lebensstilen ohne Auto zu vertrauen. Die dazugehörigen Angebote wie insbesondere das CarSharing sind nicht neu, die Organisation „alternativer“ Mobilität ist jedoch für jeden Standort individuell zu leisten bis übergreifende Regelungen und Erfahrungswerte vorliegen, die solche Prozesse weiter vereinfachen.

Für das Bau-/Projektentwicklungsunternehmen entsteht die Aufgabe, die autoarmen Wohnungen zu vermarkten. Angesichts der erzielbaren Vorzüge ist es sicherlich angebracht, den Zusatznutzen der Wohnungen hervorzuheben (s.o.), ohne die potenziellen Nachteile zu verschweigen.

Felicia Baatz, Markus Franke und Konrad Rothfuchs sind MitarbeiterInnen von ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung.

Quellen

Mobilität in Deutschland 2008: Ergebnisbericht und Sonderauswertung für Hamburg

Fachanweisung vom 7.6.2011:

„Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradstellplätze“, Hamburg

Bauprüfdienst 5/1996: Anforderungen an Fahrradplätzen und Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen

Aktionstage Gemeinschaftliches Wohnen 2012 *Ein Festival*

bürgerschaftlichen Engagements

v o n J o s e f B u r a

Vor 20 Jahren machte sich eine kleine begeisterte Schar auf, als FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. die Idee gemeinschaftlichen Wohnens bundesweit zum Thema zu machen. Seither sind überall in Deutschland Wohnprojekte in den unterschiedlichsten Ausprägungen entstanden – schätzungsweise 2.000 bis 3.000 Projekte. Jetzt, zu seinem 20. Geburtstag, ruft das FORUM zu Aktionstagen Gemeinschaftlichen Wohnens auf: bundesweit am Wochenende vom 21. bis 23. September 2012.

2012 ist das „Europäische Jahr für aktives Altern und Solidarität zwischen den Generationen“. Altern wir nicht alle und gibt es nicht unter den Wohnprojekten ganz viele, die Solidarität zwischen den Generationen praktisch leben? Also eine gute Gelegenheit, Initiativen und Wohnprojekte zu bewegen, mit einer bundesweiten Kampagne an einem Wochenende des Jahres ins Rampenlicht der Öffentlichkeit zu treten. Die Kampagne war geboren und wird maßgeblich vom Bundesfamilienministerium unterstützt.

Mit der Vielfalt neuer Wohnformen die Öffentlichkeit gewinnen

Erstmalig wird mit diesem Aktionsformat die Chance eröffnet, die Vielfalt neuer Wohnformen in einer bundesweit organisierten Form aufzuzeigen. Ob Initiative, die sich gerade gefunden hat, ob Wohnprojekt, das sein 25jähriges Bestehen feiert, ob junge oder traditionelle Genossenschaft, ob Eigentumsprojekt oder klassischer Mietergemeinschaft, alle beteiligen sich an der Kampagne. Auch die Art und Weise, wie sich die Projekte vorstellen, ist sehr unterschiedlich: eine Führung durch das Wohnprojektegebäude oder die -siedlung, ein Nachmittag bei Kaffee und Kuchen, eine Rundfahrt zu verschiedenen Wohnprojekten, Wohnprojekte-Tage für ganze Städte und Regionen, eine ganztägige Fachtagung oder auch eine



Info-Stand, Kaffee trinken oder Bauplatzbesichtigung – alles ist möglich

öffentliche Besichtigung der Wunschbaustelle, die immer noch nicht zugesagt worden ist. Der Fantasie sind keine Grenzen gesetzt. Jedes Projekt macht, was es gut kann und was ihm gut tut.

Ein Wochenende mit vielen Akteuren – wie das FORUM die Kampagne unterstützt

Ziel der Aktionstage ist, die Begeisterung für diese Wohnform weiterzutragen und die Potenziale bürgerschaftlichen Engagements an vielen Beispielen in Stadt und Land zu demonstrieren. Das „Team Aktionstage“ in der Geschäftsstelle kümmert sich zusammen mit den unabhängigen Regionalstellen des FORUM, die es in 14 Bundesländern gibt und dem Vorstand um die Koordination der bundesweiten Aktivitäten. Die Akteure vor Ort werden mit Know-how und Material für die Öffentlichkeitsarbeit unterstützt. Mit drei verschiedenen Broschüren werden Interessierte, die Wohnungswirtschaft und Kommunen gezielt zu neuen Wohnformen angesprochen.

Eröffnet werden die Aktionstage mit der Fachtagung „Morgen leben und wohnen – altersgerecht, barrierefrei, gemeinschaftlich, nachbarschaftlich“ am

15. September in Göttingen. Ihren offiziellen Abschluss haben sie am 28. September 2012 in Mainz im Rahmen der „Aktionswoche Wohnen“ des Bundeslandes Rheinland-Pfalz.

Dr. Josef Bura ist 1. Vorsitzender des FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung.

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung

Bundesgeschäftsstelle:
Haus der Region, Hildesheimer Str. 20,
30169 Hannover,
Tel. 0511-475 32 53, Fax: 0511/475 35 30
E-Mail: info@fgw-ev.de
Mehr Informationen unter:
www.fgw-ev.de, Button „Aktionstage“.
Gegründet 1992, 21 unabhängige
Regionalstellen in 14 Bundesländern
Mitglieder aus den Bereichen:
InteressentInnen, BewohnerInnen von
Wohnprojekten, ArchitektInnen,
Finanzberatung, Projektentwicklung,
JuristInnen, Organisationen aus
verschiedenen Bereichen.

Neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt

Unterstützung für Baugemeinschaften in Schweden

von Staffan Scharfner

Der Verein „Föreningen för Byggemenskaper“ wurde gegründet, um dieses für Schweden neue Thema zu verbreiten und das gemeinsamen Bauen zu fördern und zu unterstützen. Im April trafen sich Malmö zahlreiche Akteure, Initiativen, Fachleute, ArchitektInnen, VertreterInnen von Kommunen und Stadtverwaltungen aus ganz Schweden, um darüber zu beraten, wie das Bauen in Gemeinschaften stärker verbreitet werden kann. Der Verein vermittelt Wissen über Baugemeinschaften, unterstützt die Gründung von Baugruppen sowie die Realisierung ihrer Projekte.

Vielleicht ist die gesellschaftliche Entwicklung in Schweden während der letzten Jahrzehnte extrem gewesen. In einer stark sozialdemokratisch geprägten Gesellschaft mit außergewöhnlich starken nicht-staatlichen Organisationen, geregelter Wirtschaft und hohem Kollektivismus ist die schnelle Liberalisierung und Individualisierung fast revolutionär.

Vor 100 Jahren herrschte große Wohnungsnot in Schweden. In vielen Städten wurde eine hohe Anzahl exklusiver Mietwohnungen für die Wohlhabenden nach rein merkantilistischen Prinzipien gebaut.

Als Alternative zu den Mietwohnungen wurden verschiedene Typen von Genossenschaften geschaffen, eine davon mit freiem Verkaufsrecht. Die Arbeiter haben sich in „Wohnbauvereinen“ organisiert und eigene, zum Teil sehr ambitionierte und fortschrittliche Wohnhäuser gebaut. Die Gemeinden haben „Allgemeinnützige Wohnbauträger“ gegründet, die kleine einfache Mietwohnungen in großen Serien gebaut haben. Besser verdienende Arbeiter, einfache Beamte und Bedienstete haben Unterstützung und Know-how von den Gemeinden erhalten um eigene, kleine Häuser zu bauen. Diese Initiativen haben seitdem den schwedischen Wohnungsmarkt beherrscht. Mit den Jahren sind die sozialen Ambitionen verloren gegangen.

Aus „Allgemeinnützigen Wohnbauträgern“ wurden mit EU-Hilfe kommerziell Agierende, aus sozialdemokratischen „Bostadsrätt“ wurden prestigevolle Statusobjekte und die Unterstützung der Arbeiter und Handwerker beim Eigenbau ist völlig verschwunden.

Neue Akteure am Wohnungsmarkt

Vielerorts in Schweden ist die Zeit für neue Alternativen am Wohnungsmarkt überreif. In schnell wachsenden Städten wie Stockholm mit jährlich 40.000 neuen Einwohnern schaffen es weder die Gemeinden noch die kommerziellen Wohnbauträger mitzuhalten. In anderen Städten ist die Nachfrage nach Wohnungen generell so niedrig, dass keine kommerziellen Wohnbauprojekte zustande kommen. Wenn gebaut wird sind, mit Ausnahme von wenigen Einfamilienhäusern, standardisierte, unambitionierte Massenproduktionen dominierend.

In den letzten Jahren sind viele, an Stadtentwicklung interessierte Schweden nach Süddeutschland gereist und haben sich von den neuen, von Baugemeinschaften geprägten Stadtteilen in Freiburg und Tübingen begeistern lassen. Mit Unterstützung der Deutsch-Schwedischen Handelskammer wurde im September 2011 ein sehr gelungenes Seminar zum Thema Baugemeinschaften durchgeführt, woraus der schwedische Verein für Baugemeinschaften entstanden ist.

Verein zur Unterstützung von Baugemeinschaften

Unsere Zielsetzung ist es, Wissen über Baugemeinschaften zu verbreiten, sowie Baugruppen und deren Projekte in den langen, teils schwierigen und kostspieligen Plan- und Genehmigungsprozessen zu unterstützen. Die historischen Wurzeln für gemeinschaftliches Bauen sind in Schweden reichlich vorhanden. Ebenso



Neuer Stadtteil Westhafen – Standort für erste Baugemeinschaften in Malmö

Foto: Britta Becher

Genossenschaftsgesetz *Weitere*

Änderungen geplant

von Tobias Behrens

Auf der Mitgliederversammlung des Bundesvereins zur Förderung des Genossenschaftsgedankens am 31. August 2012 in Berlin stellte die leitende Regierungs-
direktorin, Frau Ute Höhlfeld, vom Bundesministerium für Justiz die Diskussion innerhalb des Justizministeriums zum Thema Genossenschaftsgesetz vor.

Hintergrund dieser Beschäftigung ist ein Antrag des Rechtsausschusses, festgehalten in der Bundestagsdrucksache 16/1524, in der der Ausschuss die Bundesregierung auffordert, „... sobald hinreichende Erfahrungen mit den neuen Regelungen vorliegen über die Auswirkung dieser Ausnahmeregelung zu berichten und zu gegebener Zeit weitere Ausdehnungen vorzuschlagen...“ Hintergrund dieser Beschlussempfehlung



waren Erwartungen des Rechtsausschusses, dass die bisherigen Kernpunkte der Änderung des Genossenschaftsgesetzes im Jahr 2006 u. a. zu einer deutlichen Reduzierung der Prüfungskosten für kleine Genossenschaften führen sollten (durch Wegfall der Jahresabschlussprüfung). Trotz dieser Kostensenkung sollte aber die Qualität der genossenschaftlichen

Prüfung nicht beeinträchtigt werden. Dies sei zu erreichen, indem die Prüfung sich nicht mehr an den besonderen, aus dem Handelsgesetzbuch abgeleiteten Vorschriften für die Prüfung von Kapitalgesellschaften orientieren sollte, sondern spezielle Prüfungsstandards, die auf die besonderen Bedarfe und Situationen der Genossenschaften zugeschnitten sind, entwickelt werden sollten.

Aufgrund dieses Auftrages und dieser Erwartung hat das Bundesjustizministerium im Jahr 2008 eine Umfrage bei den genossenschaftlichen Prüfungsverbänden durchgeführt und die Ergebnisse im Mai 2009 dem Rechtsausschuss vorgelegt. Der GdW hat dem Justizministerium erklärt, das bei ca. 50 % der bei ihm organisierten Wohnungsgenossenschaften die Voraussetzungen vorlagen, um sich von

Fortsetzung von Seite 29

eine sehr starke Vereinstradition. Rund die Hälfte aller Wohnungen werden durch kleine Genossenschaften verwaltet, sogenannte „Bostadsrättsföreningar“.

Vereinzelt sind schon Baugemeinschaftsprojekte in Schweden durchgeführt worden. Es gibt eine starke Bewegung von Wohngemeinschaften, die oft große Häuser mit bis zu 100 Wohnungen besitzen oder mieten. Will man gemeinsam Wohnen scheint es auch natürlich, gemeinsam Bauen zu wollen.

Mit Wurzeln in den 70er-Jahren sind mehrere „Öko-Dörfer“, zum Teil im städtischen Gebiet, als Baugemeinschaftsprojekte durchgeführt worden.

Noch viel stärker scheint die Kraft in eine heterogene Bewegung für Eigenverantwortung beim Wohnen im Alter zu sein. Viele Gruppen mit Menschen die für ein Älterwerden zusammen mit Freunden und entsprechenden Serviceleistungen arbeiten, haben oder werden demnächst Gemeinschaftsprojekte durchführen.

Im Jahr 2009 wurde der vornehmste schwedische Architekturpreis der „Kasper Sahlin“-Preis an das Projekt „Urbane Villen“ verliehen. Unter Führung des deutsch-schwedischen Architekten Cord

Siegel haben fünf Familien ihre neuen Wohnungen in einem radikalen Projekt aufeinander gestapelt und im ambitionierten Stadtentwicklungsgebiet „Westhafen“ platziert. Wohnungen, die nie in einem kommerziellen Projekt hätten gebaut werden können.

Gleich daneben steht ein Haus von einer Gruppe Rechtsanwälte und Bankdirektoren. Zusammen sind diese durch Eigenverantwortung zu sehr eleganten Wohnungen mit annehmbaren Wohnkosten gekommen.



Willkommen in Malmö

Foto: Britta Becher

Außer dieser fünf Arten von Baugemeinschaften glauben wir an noch eine. Die großen Wohngebiete aus den 60er- und 70er-Jahren leiden unter Maßstabs- und Finanzierungsproblemen. Baugemeinschaften machen es möglich, spezifische lokale Maßnahmen durchzuführen, wo der einzelne Mieter zu wenig Kraft und Einfluss hätte, und wo Veränderungen auf Siedlungsebene manchmal eher eine Bedrohung als eine Verbesserung für den Einzelnen sein können.

Die Inspiration kommt mittlerweile nicht nur aus Baden-Württemberg, sondern auch aus Berlin und Hamburg. Besonders in der Hansestadt scheinen die Bedingungen für gemeinschaftliches Bauen denen in Stockholm ähnlich zu sein. Nach viele Jahrzehnten mit einem sehr starkem Fokus auf USA und den Anglo-Sächsischen Raum, freuen wir uns wieder Anregungen aus Hamburg holen zu können.

Staffan Scharnter ist Architekt und Mitglied der „Foreningen för Byggemenskap“, die die Bekanntheit und Umsetzung von Bauen in Baugemeinschaftsprojekten in Schweden verbessern möchte.

der Verpflichtung zur Prüfung des Jahresabschlusses befreien lassen zu können.

Weiterhin hat der GdW dem Justizministerium geantwortet, dass es bei den Pflichtprüfungen Kosteneinsparungen von durchschnittlich ungefähr 19 % gegeben hat. Die Schwankung lag zwischen 10 % und 31 %.

Das Justizministerium stellt heute fest, dass diese Kosteneinsparung aber nicht zu einer Verschlechterung der Prüfung geführt hat, sondern dass die Qualität der genossenschaftlichen Prüfung und damit auch die Sicherheit der Genossenschaft als Rechtsform unberührt von diesen Kürzungen geblieben ist. Unter dem Strich kann man sagen, dass die Genossenschaften für ihr Geld nach der Reform mehr bekommen haben. Insofern zieht das Justizministerium das Fazit, dass sich die Neuregelung bewährt hat. Es hat eine bedürfnisgerechte Prüfung für weniger Geld gegeben und damit konnten erhebliche Kosteneinsparungen erzielt werden.

Allerdings sieht das Justizministerium auch weiteren Handlungsbedarf darin, insbesondere bei kleineren Genossenschaften, bei denen das Geld nicht so üppig vorhanden ist. Bei Genossenschaften mit sozialen und kulturellen Zielsetzungen oder auch Wohnprojekten sind geringe Prüfungskosten von erheblicher Bedeutung, um die Genossenschaft gegenüber anderen Rechtsformen wie GmbH oder Verein attraktiv zu gestalten.

„Kleine Genossenschaft“ oder „Kooperativgesellschaft – haftungsbeschränkt“

Deshalb prüft das Justizministerium jetzt weitere Erleichterungen, die dazu führen können, evtl. auf die genossenschaftliche Pflichtprüfung und die Gründungsprüfung bei Kleingenossenschaften ganz zu verzichten. Das Justizministerium überlegt deshalb jetzt evtl. eine neue Art von Genossenschaft einzuführen („Kleine Genossenschaft“ oder „Kooperativgesellschaft – haftungsbeschränkt“). Diese Gesellschaft wäre dann zwar immer noch haftungsbeschränkt, aber als eine von allen Prüfungspflichten befreite Form der Genossenschaft, bzw. eine Art Vorform der Genossenschaft, die dann zu einer „richtigen Genossenschaft“ werden kann, wenn sie bestimmte Kriterien erreicht

hat. Das wären z.B. Größenkriterien bezogen auf Umsatz-, Bilanzzahlen oder Mitarbeiter o. ä. Bei der Umsetzung dieser Probleme gibt es allerdings eine Reihe von Detailfragen zu beachten. Unter anderem sind dies:

1. Wo wird dies geregelt? Werden diese Fragen im Genossenschaftsgesetz geregelt oder in irgendeiner anderen rechtlich bindenden Form?



2. Wo liegen die genauen Größengrenzen, d.h. ab wann muss die Kleine Genossenschaft wieder eine normale Genossenschaft werden, die auch eine Prüfungspflicht hat und wer kontrolliert das?
3. Wie kann der Gläubigerschutz transparent dargestellt werden, um allen Geschäftspartnern der Genossenschaft auch zu signalisieren, dass es sich hier um eine haftungsbeschränkte Kleingenossenschaft handelt?
4. Wie können besondere Regeln für die Mitglieder geschaffen werden, z.B., dass die Nachschusspflicht ausgeschlossen wird o. ä.?
5. Und letztlich, wie wird die Umwandlung von dieser Kleingenossenschaft in eine normale Genossenschaft abgewickelt? Hier geht es darum, mög-

lichst einfache und unkomplizierte Verfahren vorzuschlagen.

Das Justizministerium hofft, dass noch in dieser Legislaturperiode hierzu konkrete Vorschläge an den Rechtsausschuss geliefert werden können, um dann evtl. eine weitere Novellierung des Genossenschaftsgesetzes auf den Weg zu bringen.

Prüfungskosten für kleine Wohnprojekte weiter senken

Im März 2012 fand auf Initiative von STATTBAU beim GdW in Berlin ein Gespräch mit dem Präsidenten des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft, Herrn Axel Gedaschko, statt, in dem es allgemein um kleine und junge Wohnungsbaugenossenschaften ging. Teilgenommen haben neben Herrn Tobias Behrens von STATTBAU noch Rosemarie Oltmann aus dem Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Schanze eG und Manuel Osorio, Geschäftsführer der Verwaltungsgesellschaft P99 sowie Frau Dr. Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW und Frau Kegel, Referentin für Genossenschaftsrecht im GdW.

In diesem Gespräch hat STATTBAU u.a. den Vorschlag unterbreitet, dass der GdW doch anlässlich des Internationalen Jahres der Genossenschaften den neuen wohnungsgenossenschaftlichen Initiativen ein Angebot unterbreiten solle. Dies Angebot sollte darin bestehen, eine pauschale Gründungsprüfungsgebühr von 500,- Euro festzusetzen, um

so den kleingenossenschaftlichen Initiativen auch ein Signal der Unterstützung und Förderung zu geben. Herr Gedaschko sagte zu, diesen Vorschlag im Hause zu diskutieren. Er lud Herrn Behrens zur Sitzung der Prüfungsdirektoren, die im September in Frankfurt stattfindet, ein, um erneut diesen Vorschlag mit den zuständigen Gremien weiter zu diskutieren.

Insofern zeigen die Aktivitäten der Verbände und auch des Justizministeriums, dass die genossenschaftliche Idee attraktiv weiterentwickelt werden soll und die gemeinwirtschaftlichen Ansätze damit auch für den Wohnungsbau zukünftig eine noch wichtigere Rolle spielen können.

Tobias Behrens ist Geschäftsführer von STATTBAU HAMBURG GmbH.

Buchtipp 1 *Doug Saunders „Arrival City“*

von Joachim Reining

Die Hamburger Debatte um „Recht auf Stadt“ problematisiert die Verdrängung der Bevölkerung durch Investoren, die Immobilien für Besserverdienende entwickeln und verkaufen. MigrantInnenen, Wohngemeinschaften und Studierende, – vor einer Generation noch die Pioniere der vernachlässigten Innenstadt – müssen jetzt gut verdienen oder den Stadtteil verlassen, spätestens wenn sie mehr Wohnraum für Kinder benötigen. Diese Diskussion zeichnet ein düsteres Bild der Verteilungskämpfe in der Stadt und zahlreiche Initiativen kämpfen gegen diese großen sozialgeographischen Veränderungen.

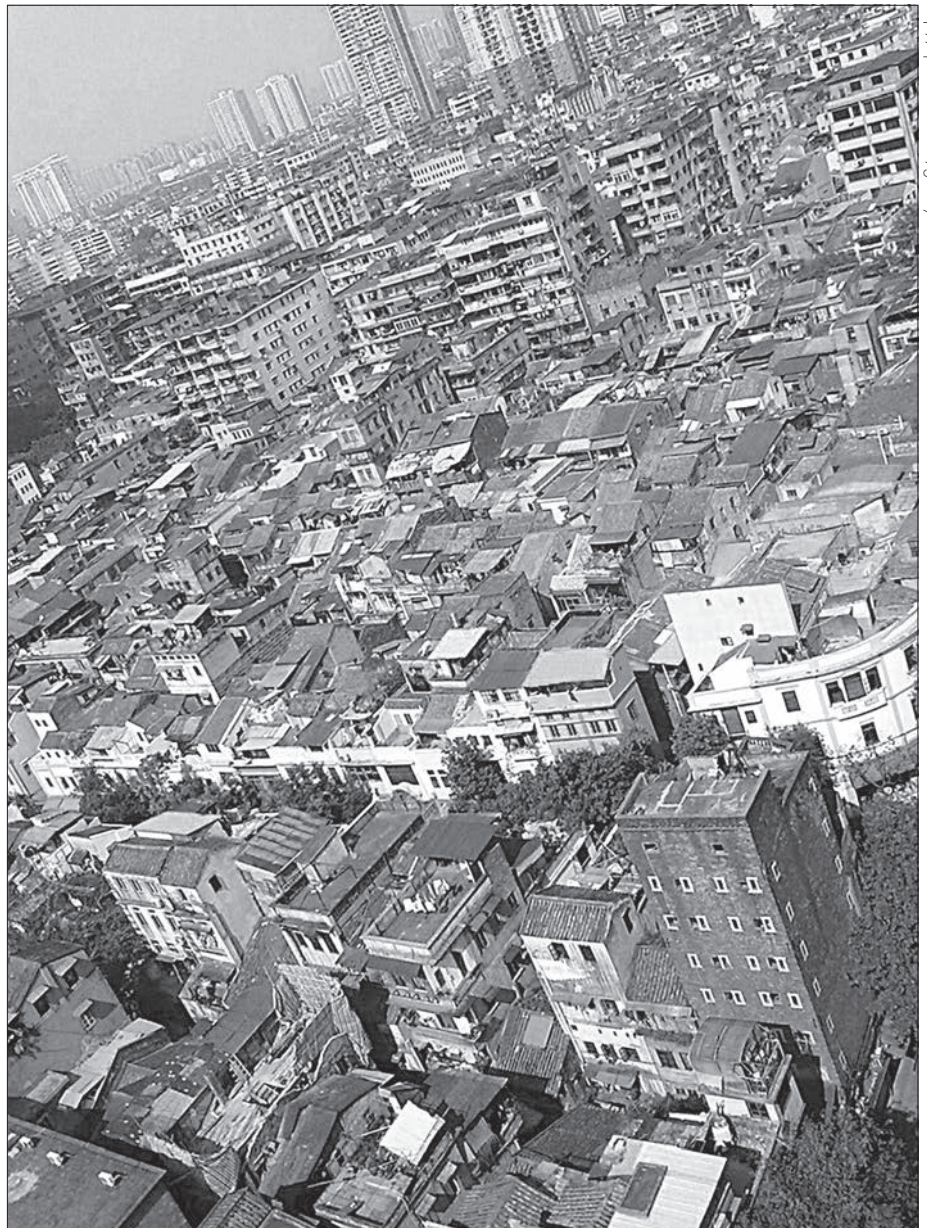
In diesem Jahr hat der Erste Bürgermeister Olaf Scholz in einigen Vorträgen darauf hingewiesen, dass Hamburg für viele Menschen auch eine „Stadt der Hoffnung“ ist. Sie kommen nach Hamburg, um hier Arbeit oder eine Ausbildung zu finden und ihre Lebensumstände zu verbessern. Hamburg sei eine wachsende Stadt, eine Ankunftsstadt. Er zitiert dabei ein neues Buch von dem kanadisch-britischen Autor und Journalisten Doug Saunders mit dem Titel „Arrival City“ – Ankunftsstadt.

Über alle Grenzen hinweg – so der Untertitel – ziehen Millionen Menschen vom Land in die Städte. Von ihnen hängt unsere Zukunft ab – so die Ausgangsthese von Doug Saunders.

Im letzten Jahr wurde vermutlich der Punkt erreicht, dass die Hälfte der Menschheit in Städten lebt. Bis zum Ende unseres Jahrhunderts werden es wohl 80 % sein.

Dass die Städte schon immer vom Zuzug leben, ist eine Binsenwahrheit. In Hamburg haben zu keinem Zeitpunkt der Stadtgeschichte mehr als die Hälfte an hier Geborenen gelebt. Aber weltweit erleben wir eine explosionsartige Ausweitung der Städte zu Megacities. Dies beschreibt Saunders am Beispiel von fast 30 Städten in der ganzen Welt – von Liu Gon Li in China über Kibera in Nairobi/Kenia bis hin zu Berlin-Kreuzberg.

Ein wesentlicher Hintergrund ist, dass die kleinteilige, familiäre Landwirtschaft zu unproduktiv ist und die Menschen nicht mehr ernähren kann, geschweige denn, dass Überschüsse erzielt werden. Also



Megacity Guangzhou

wandern die jungen Erwachsenen in die Stadt ab in der Hoffnung auf Arbeit. Sie landen dort, wo der Wohnraum am günstigsten ist, in der Plattensiedlung oder im Slum. Und sie landen dort, wo ihre Bekannten aus dem Herkunftsdorf schon wohnen. Hier werden sie am leichtesten aufgenommen und können die Beziehungen nutzen. So kommt es, dass sich in den Stadtrandsiedlungen die Dörfer spiegeln.

Der Stadtrand hat dabei – weltweit gesehen – durchaus Vorteile: Die Lebenshaltungskosten sind niedrig und der Einstieg in Arbeit und Beschäftigung leicht.

Es entsteht – allein durch den Eigenbedarf – eine (graue) Ökonomie im Handel, im Baugewerbe und in den Dienstleistungsberufen für die Mittelschicht.

Das hier verdiente Geld wird sparsam für den eigenen Lebensunterhalt verwendet, das meiste geht in die Heimatdörfer zur Unterstützung der Herkunftsfamilie und in die Ausbildung der Kinder.

Auf diese Art und Weise gelingt in vielen Städten die Integration tatsächlich. Das mühevolle Ankommen mit schlechter Unterkunft und gering bezahlten Jobs wird abgelöst durch zunehmende Qualifi-

<http://sibbs.zol.com.cn/gallery/99210168-4713215.html>

kation, bessere Arbeit und politische Integration – die Ankunftsstädte erfüllen die Hoffnungen spätestens in der zweiten Generation.

Hierfür müssen jedoch bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein: Legalisierung der oft besetzten Bauflächen, Aufbau einer Verwaltung (oft aus den besetzten Quartieren heraus in Selbsthilfe), Anbindung an das Stromnetz. Noch wichtiger als individuelle Wasser- und Abwasser Versorgung ist dabei ein Verkehrswesen, das die Menschen zu den innerstädtischen Arbeitsplätzen bringt, sowie die Beleuchtung der Straßen und Wege – Voraussetzung für körperliche Unversehrtheit und zur Vermeidung von Überfällen.

Die Städte, die diesen Zuzug ermöglichen oder zumindest tolerieren, sind wachstumsorientiert und meist auch wirtschaftlich erfolgreich – schließlich haben sie ein großes Arbeitskräftereservoir. Städte, die nur mit dem Bulldozer auf Zuwanderersiedlungen reagiert haben, schneiden sich von der Entwicklung ab.

Dass der Integrationsprozess nicht automatisch gut geht, zeigt Saunders am

Beispiel von Berlin-Kreuzberg auf, einer innerstädtischen Ankunftsstadt für die türkische Landbevölkerung. Den größten Mangel sieht er darin, dass Deutschland keine doppelte Staatsbürgerschaft zugelassen hat und immer von der Annahme eines zeitlich befristeten Anwerbeprogramm ausgegangen ist: „Die deutsche Politik schien von Anfang an darauf ausgerichtet, eine gescheiterte Ankunftsstadt hervorzubringen, deren Bewohner sich weder am Zielort auf sinnvolle Weise fest einrichten noch realistische Erwartungen auf eine endgültige Rückkehr in ihre Dörfer hegen konnten“.

Das ist einer der Gründe, warum Olaf Scholz die hamburger Migranten anschreibt und auffordert, die deutsche Staatsbürgerschaft anzunehmen und endgültig hierzubleiben.

Saunders ist optimistisch: „Dieses Jahrhundert wird das letzte Jahrhundert der Urbanisierung sein... Wir haben heute die Chance, diese abschließende Migration zu einer dauerhaft fortschrittlich wirkenden Kraft zu machen, der Armut ein Ende zu bereiten, die Wirtschaft

nachhaltiger zu gestalten und ein weniger brutales Leben auf dem Land zu ermöglichen. Das wird nur gelingen, wenn wir diese lästigen Ansiedlungen am Stadtrand nicht mehr ignorieren“.

Das Buch von Saunders ist spannend zu lesen, da er persönliche Ankunfts geschichten recherchiert und sie einbettet in die Ergebnisse empirischer Untersuchungen und wissenschaftlicher Forschung. Er differenziert dabei genau die jeweiligen historischen, ökonomischen und politischen Bedingungen der Länder und Kontinente. Umso erstaunlicher ist, dass (fast überall) ein ähnliches Ergebnis herauskommt: Es sind die großen Städte, auf die die Menschen hoffen und in denen sie – letztlich – ihr Glück finden können.

*Joachim Reinig ist Architekt und Mitglied im Beirat der **FREIHAUS**.*

Doug Saunders, »Arrival City«

Karl Blessing Verlag,
München 2011, 22,90 €

Buchtipps 2+3

Pauline zieht ein

Paulines Familie will umziehen. Eine neue Wohnung ist auch schon gefunden: bei einer Wohnungsgenossenschaft. Alles wird eingepackt und es ist viel mehr Platz für die Kuscheltiere. Im neuen Haus ist auch gleich Sommerfest – und die Frau von der Genossenschaft ist wirklich nett. Wenn nur der Teddy nicht...

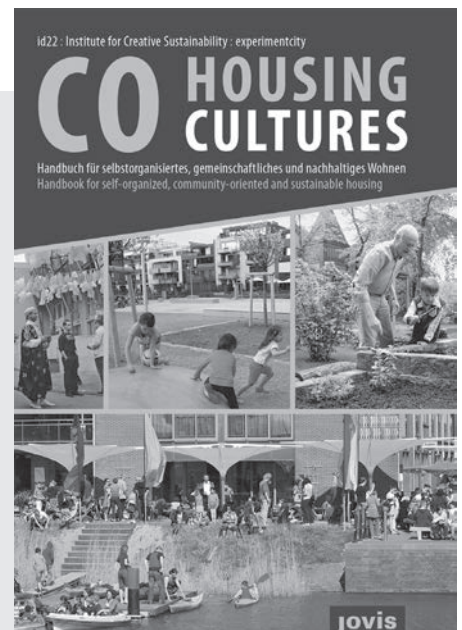
Pixi-Buch, Carlsen-Verlag, Hamburg
2012 (Sonderausgabe für den GdW)



CoHousing Cultures: Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen

CoHousing Cultures: selbstorganisiert, gemeinschaftlich und nachhaltig. Integrativ, nicht spekulativ und offen gegenüber der Nachbarschaft. Innovatives Wohnen wird durch die Suche nach einem ökologischen, bezahlbaren und sozial gestalteten Zuhause motiviert. Diese Veröffentlichung illustriert die bunte Vielfalt europäischer Beispiele. Dazu gehören Mehrgenerationenwohnen in einer durch eine Genossenschaft barrierefrei sanierten ehemaligen Schule in Berlin, kollektives Wohnen in der zweiten Lebenshälfte in Stockholm oder ein von und für Immigranten geplantes Passivhaus in Brüssel.

Herausgeber: id22: Institute for Creative Sustainability: experimentcity, Deutsch/Englisch, 208 Seiten, mit ca. 120 Abbildungen, Broschur, 25 €, ISBN 978-3-86859-148-4



Service *Nachrichten & Veranstaltungen*

■■■ Filmtipp: Empire me

Der Film von Paul Poet zeigt in einer bunten Reise zu sechs sympathischen, skurrilen, autonomen Kleinstnationen bzw. Gemeinschaftsprojekten, wie Menschen sich in den vergangenen rd. 30 Jahren in unterschiedlicher Weise auf den Weg – hinaus – gemacht haben. In eine Freiheit, in eine Welt mit selbst organisierten Regeln und Gesetzen und in ein Stück gelebte Utopie auch mit ihren Widersprüchen: schwimmend in Venedig, auf einer Betonplattform in der Nordsee, in Christiania, in Brandenburg, in Australien, in einer italienischen Kommune. Unbedingt anschauen!

■■■ Info-Abende zu Arche Nora und Wohnprojekten

Veranstalter: Verein Arche Nora e. V., Neue Lebens- und Wohnformen für Frauen, gegründet 1991

Ort: Gemeinschaftsraum in der Hamburger Hochstr. 23, 20359 Hamburg, Nähe S-Bahn Reeperbahn, jeweils um 18.30 Uhr

Nächster Termin: 1. Oktober 2012

Informationen im Internet:

www.archenora.de

Unser Thema ist die zunehmende Vereinzelung in der Gesellschaft und die Tatsache, dass gerade im dritten Lebensabschnitt besonders Frauen betroffen sind. Wie können wir ein würdiges Leben in dieser Phase führen, ohne über Reichtümer zu verfügen und unsere Selbstständigkeit aufzugeben? Wir wollen Mut machen, sich rechtzeitig um Alternativen zu kümmern. Den dritten Lebensabschnitt bewusst, zusammen mit anderen planen und gestalten kann zur Bereicherung werden. Auch sinnvolle Freizeitaktivitäten gehören dazu – gemeinsam sind wir oft unternehmungsfreudiger als allein. Das Prinzip der kurzen Wege innerhalb eines Hauses kann lebendige Nachbarschaft und gegenseitige Hilfe ermöglichen. Bisher sind drei Wohnprojekte bestanden: Hamburger Hochstr. 23, Bezug 2005, Erika-Mann-Bogen 16, Bezug 2008, Virchowstr., Bezug 01.09.2012.

■■■ 5. Norddeutscher Wohn-Pflege-Tag "In guter Gesellschaft – Bürgerschaftliches Engagement im Wohnquartier"

Veranstalter: Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften

Termin: 9. Oktober 2012

Ort: Albertinen-Haus, Sellhopsweg

18 – 22, 22459 Hamburg

Teilnahmegebühr: inkl. Verpfl. 100 €, Ermäßigung für StudentInnen, freiwillig engagierte Personen sowie ehrenamtliche VertreterInnen von Senioren- und Selbsthilfeorganisationen (25 €).

Programm und Anmeldung: steht zum Runterladen auf der Internetseite der Hamburger Koordinationsstelle www.stattbau-hamburg.de, oder ist bei STATTBAU im Büro erhältlich: Sternstraße 106, 20357 Hamburg. Der Norddeutsche Wohn-Pflege-Tag findet zum 5. Mal statt. Die Veranstaltung wird unterstützt von der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration und der Homann-Stiftung. Unter dem Titel „In guter Gesellschaft“ steht das Thema Bürgerschaftliches Engagement im Mittelpunkt der Veranstaltung, ein Thema, das gesellschaftspolitisch und besonders mit Blick auf den demographischen Wandel immer mehr an Bedeutung gewinnt. Unser besonderes Augenmerk gilt dabei „dem Engagement vor der Haustür, im eigenen Quartier, in der Pflege-WG, der Wohneinrichtung um die Ecke...“. Nach den Auftaktvorträgen von Landespastorin Annegrethe Stoltenberg, Leiterin des Diakonischen Werks, und von Frau Prof. Dr. Ursula Lehr werden in sechs Foren übergeordnete Fragestellungen bürgerschaftlichen Engagements sowie spezielle Einzelthemen angesprochen. Wir richten uns mit dieser Tagung an Kommunen, Wohnungswirtschaft, Dienstleistungsunternehmen, an Politik und Verbände, Stiftungen, bürgerschaftliche Initiativen, Seniorenorganisationen sowie an Träger und Initiatoren von Wohn- und Versorgungsformen im Alter.

■■■ Gemeinschaftliche Wohnformen in Hamburg

Veranstalter: VHS Hamburg, Region Mitte/Eimsbüttel, Schanzenstr. 75, 20357 Hamburg
www.vhs-hamburg.de

Kurs: 3190MMM13

Datum: 29.10.12 – 02.11.12

Kurs: 3196MMM13

Datum: 27.05.13 – 31.05.13

jeweils 5 Termine: Mo. – Fr., 9 – 16h
jeweils Kursentgelt: 110,00 €

Nachbarschaftliches Miteinander und grundlegende Beteiligung an Planung sind Markenzeichen von Wohnprojekten, wie sie in den letzten 20 Jahren in unterschiedlichster sozialer Zusammensetzung entstanden sind. Die Nachfrage nach selbstbestimmten Nachbarschaften hält an, und auch abseits geförderter Wohnformen haben sich neue Ideen etabliert, die als Farbtupfer gut in das Hamburger Konzept der Wachsenden Stadt passen: Wohnen am Wasser, Eigentum in Ökosiedlungen und Künstlerflair in alten Fabriken. Sie werden viel unterwegs sein und praktische Eindrücke und Einblicke in Hintergründe gewinnen. Vielleicht ein Anfang zur Umsetzung der eigenen Wohnträume?

■■■ Buchtipp

Wohnen bei Genossenschaften:

Basics – Geschichte – Projekte

Bärbel Wegner, Anke Pieper, Holmer Stahncke, 200 S., 19,95 €, Verlag Ellert und Richter

Interessante und gut recherchierte Geschichte des Wohnens bei Genossenschaften und genossenschaftlichen Wohnprojekten in Deutschland. Die Journalisten beschreiben die Geschichte der Bau- und Wohngenossenschaften im Laufe der vergangenen über 100 Jahre, ihre Strukturen und Funktionsweisen und die Geschichte von Wohnprojekten und Genossenschaftsgründungen. Interviews mit Akteuren aus dem Umfeld von Genossenschaften vervollständigen das Bild und machen das Buch zu einer lebendigen und gut verständlichen Lektüre.

10. HAMBURGER WOHNPROJEKTE-TAGE

FREITAG 21. UND SAMSTAG, 22. SEPTEMBER 2012

Mit den 10. Wohnprojekte-Tagen begeht STATTAU ein kleines Jubiläum. Die steigende Nachfrage zeigt, dass das Bedürfnis nach nachbarschaftlich orientierten Wohnformen weiter groß ist. Die Hamburger Wohnprojekte-Tage bieten Informationen und Kontakte, Workshops und Vorträge von Fachleuten und Akteuren zum Weg ins eigene Projekt, zu Organisationsformen, zu Finanzierung und Förderung, zu Erfahrungen im Alltag im Wohnprojekt und anderes mehr. Stadtteil- und Projektführungen, der Markt der Möglichkeiten mit zahlreichen Info-Ständen und das Wohnprojekte-Forum runden das Programm ab.

DIE VERANSTALTUNG

■ Veranstalter:



STATTAU HAMBURG
Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Sternstraße 106, 20357 Hamburg
E-Mail: post@stattbau-hamburg.de
Internet: www.stattbau-hamburg.de

■ Die Veranstaltung wird unterstützt von:

Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK)



■ Veranstaltungsort:

Universität Hamburg, Fakultät Wirtschaft und Sozialwissenschaften, Department Wirtschaft und Politik, ehemaliges Gebäude der HWP, Von-Melle-Park 9, 20146 Hamburg

PROGRAMM: SAMSTAG, 22. SEPTEMBER 2012

10-12 UHR RUNDGÄNGE UND BESICHTIGUNGEN

Rundgang zu Hausgemeinschaften in St. Pauli

Treffpunkt: 10 Uhr, Ecke Sternstraße/Neuer Kamp, Nähe U-Bahn Feldstraße
Dr. Tobias Behrens, STATTAU HAMBURG

Sieben Wohnprojekte im Erika-Mann-Bogen – Rundgang Bau- und Hausgemeinschaften

Treffpunkt: 10 Uhr und 14 Uhr, Erika-Mann-Bogen 17, Gemeinschaftsraum
Kooperationsveranstaltung Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Michael Lezius und Hausgemeinschaften

Altona-Altstadt – Magischer Ort für Wohnprojekte – Rundgang Wohnprojekte, Bau- und Hausgemeinschaften

Treffpunkt: 10 Uhr vor Haus 3, Hospitalstraße 107 im August-Lütgens-Park
Britta Becher, STATTAU HAMBURG und Paul Grzelewski, Lawaetz-Stiftung, Vertreter von Projekten StattSchule, Baukombinat Altona, InterPares Mietshäusersyndikat u. a.
Anders als gewohnt – Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Menschen mit Demenz im Wohn-Projekt Bärenhof in Langenhorn
Treffpunkt: 10 Uhr, Bärenhof 1–3 am Servicestützpunkt
Ulrike Petersen, Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften, WG-Akteure u. Ambulanter Pflegedienst St. Markus
Teilnehmerzahl begrenzt, Anmeldung unbedingt erforderlich: 040-43 29 42-23 oder koordinationsstelle@stattbau-hamburg.de

13-18 UHR MARKT DER MÖGLICHKEITEN

Infostände von Initiativen aus Hamburg und dem Umland

Foyer des Departments für Wirtschaft und Politik der Universität Hamburg (ex-HWP), Von-Melle-Park 9, 20146 Hamburg

14-15.30 UHR MEETING

Treffen junger Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften: Erfahrungen, Reflexion und Ausblick

Dr. Tobias Behrens, STATTAU Hamburg,
Dr. Manuel Osório P99 Verwaltungsgesellschaft mbH

Anlässlich des **UN-JAHRES DER GENOSSENSCHAFTEN 2012** stellen wir bei den 10. Wohnprojekte-Tagen die Genossenschaft in den Fokus, als Trägerform, als wirtschaftlicher Akteur, als Zusammenschluss von Menschen mit gemeinsamen Interessen.

Die **10. HAMBURGER WOHNPROJEKTE-TAGE** sind Kooperationspartner der Bundesweiten Aktionstage Gemeinschaftliches Wohnen „Bei der Zivilgesellschaft zu Hause“ des Forums Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung am 21. – 23.9.2012 (www.fgw-ev.de).

14-15.30 UHR WORKSHOPS

1. Bau- und Hausgemeinschaften gründen:

1. Tipps für Interessierte

Martina Kahl, Wohnprojekt Bärenhof, Dr. Josef Bura, STATTAU HAMBURG/Forum für Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

2. Alternativen zum Auto: Baugemeinschaft am Lohse

2. ● Park (Hafen-City), Autofreies Wohnen Saarlandstraße
Jörg-Michael Sohn, Wohnprojekt Autofreies Wohnen Saarlandstraße, Karim Edzards, STATTAU HAMBURG

3. Hilfestellungen:

3. ● Finanzierung von Baugemeinschaften im Eigentum

Christian Schmid-Burgk, Verbraucherzentrale Hamburg, Reiner Schendel, STATTAU HAMBURG

4. Mit Nutzern planen:

4. ● Von der Idee zum Haus

Architekturbüro Huke-Schubert Berge, Rosemarie Oltmann, STATTAU HAMBURG

5. Kooperationen: Gemeinschaftliche Wohnprojekte

5. ● in klassischen Genossenschaften

Projekt Feldhaus Eidelstedt, Anke Finger, Hamburger Wohnen eG, Britta Becher, STATTAU HAMBURG

16.30-18 UHR WORKSHOPS

6. Wie Hamburg Wohnprojekte und

6. ● Baugemeinschaften fördert

Uwe Henning, BSU Agentur für Baugemeinschaften, Petra Stinski, Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt, Rosemarie Oltmann, STATTAU HAMBURG

7. Wohnungsgenossenschaften:

7. ● Träger für neue Wohnformen

Rainer Maaß, Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen, Dr. Manuel Osório, P99

8. Pullover oder Passivhaus? Theorie und Praxis

8. ● vom Leben mit energie-effizienten Wohnhäusern

Manfred Gerber, STATTAU HAMBURG, ProjektvertreterInnen, Parkhaus am Pinnaßberg

9. Wie lebt es sich denn so nach 20-25 Jahren?

9. ● Drachenbau, Wendebecken, Große Freiheit u. a.

Wohngenossenschaft Drachenbau St. Georg lädt andere Projekte zum Austausch ein

10. Gemeinsam älter werden: Eine Generation

10. ● und Mehr Generationen im Wohnprojekt

Projektvertreterin Arche Nora e.V., Helga Radloff, Renate Weber, Jung und Alt Max B Haus 1, Mascha Stubenvoll, STATTAU HAMBURG

18.15-20.15 UHR WOHNGRUPPENFORUM

Wohngruppen zum Einstiegen

Angebote für Interessierte am laufenden Band
Moderation: Dr. Josef Bura, STATTAU HAMBURG

Service *Beratung*

■■■■ STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Alternativer Sanierungsträger der Freien und Hansestadt Hamburg

Baubetreuung für Baugemeinschaften,
Wohnprojekte und Initiativen;
Energieberatung, Gebäude-Check
und Qualitätssicherung
Sternstraße 106, 20357 Hamburg
Telefon: 040/43 29 42-0
E-Mail: post@stattbau-hamburg.de
Internet: www.stattbau-hamburg.de
Allgemeine Beratung für Wohngrup-
peninteressierte: jeden ersten Freitag
im Monat ab 14 Uhr bei STATTBAU,
telefonische Anmeldung erwünscht

■■■■ Hamburger
Koordinationsstelle für
Wohn-Pflege-Gemeinschaften
bei STATTBAU HAMBURG GmbH
Telefon: 040/43 29 42 23
E-Mail: koordinationsstelle@stattbau-hamburg.de

■■■■ Agentur für
Baugemeinschaften
Die Agentur für Baugemeinschaften ist
bei der Behörde für Stadtentwicklung
und Umwelt angesiedelt und die
zentrale Anlaufstelle für Interessierte
in der Hamburger Verwaltung.
BSU, Wexstraße 7, 20355 Hamburg
Telefon: 040/428 40 23 33
E-Mail: baugemeinschaften@bsu.hamburg.de
www.baugemeinschaften-hamburg.de

■■■■ Arche Nora e. V. –
Neue Lebens- und Wohnformen
für Frauen auch im Alter
E-Mail: info@archenora.de
Internet: www.archenora.de

■■■■ Autofreies Wohnen e. V.
Ansprechpartnerin: Rose Scharnowski
Hartzlohplatz 5, 22307 Hamburg
Telefon: 040/27 80 83 61
Fax: 040/27 80 83 62
E-Mail: info@autofreieswohnen.de
Internet: www.autofreieswohnen.de

■■■■ Forum für gemeinschaft-
liches Wohnen (FGW e. V.)
Zusammenschluss von Vereinen und
Personen, die gemeinschaftliche, gene-
rationsübergreifende Wohnformen be-
kannt machen, initiieren und verwirklichen.
Haus der Region, Hildesheimer Str. 20,
30169 Hannover
Telefon: 05 11/475 32 53
Fax: 05 11/475 35 30
E-Mail: info@fgw-ev.de
Internet: www.fgw-ev.de

■■■■ Interessenverband Wohn-
projekte Schleswig-Holstein
Landesweites Netzwerk zur Unter-
stützung und Förderung gemeinschaft-
lichen, nachbarschaftlichen und selbst
bestimmten Wohnens
Legienstraße 16, 24103 Kiel
Telefon: 07 00/74 07 74 07
Fax: 04 31/273 20 01
E-Mail: info@wohnprojekte-sh.de
Internet: www.wohnprojekte-sh.de

■■■■ KIWA – Koordinations-
stelle für innovative Wohn- und
Pflegeformen im Alter
in Bürogemeinschaft IBAF
Theodor-Heuss-Ring 56, 24113 Kiel
Telefon: 0151/59 10 63 56
E-Mail: post@kiwa-sh.de
Internet: www.kiwa-sh.de

■■■■ WGJA – Wohngemein-
schaft Jung und Alt e. V.
Beim Schlump 55, 20144 Hamburg
Telefon: 040/41 35 02 55
E-Mail: wgja@hamburg.de
Internet: www.wgja-hamburg.de
Treff: jeden 1. Mittwoch im Monat,
18.30h, Kneipe Beim Schlump 53,
20144 Hamburg

■■■■ wohnbund e. V.
Ein Netzwerk von wohnungspolitisch
engagierten Fachleuten und Orga-
nisationen, die mit ihrer Arbeit zur Ent-
wicklung und Realisierung zeitgemäßer
Wohnformen beitragen.
Aberlestraße 16/Rgb., 81371 München
Telefon: 089/74 68 96 11
Fax: 089/725 50 74
E-Mail: info@wohnbund.de
Internet: www.wohnbund.de

■■■■ Zusammen-bauen-lohnt
Internet-Plattform zur Information und
Vernetzung Hamburger Wohnprojekte-
Interessierter
Internet: www.zusammen-bauen-lohnt.de

Impressum

FREIHAUS

Info für gemeinschaftliches
und selbstbestimmtes Wohnen

Redaktionsadresse:

FREIHAUS

c/o STATTBAU Hamburg
Sternstraße 106, 20357 Hamburg
Telefon: 040/432942-0,
Fax: 040/43294210

Herausgeber:

STATTBAU HAMBURG GmbH
Redaktion und verantwortlich:

Britta Becher

Grafisches Konzept:

Rixa Hummerstein

Layout: Sally Johnson,
sj@transform-design.de

FREIHAUS-Beirat:

Ingrid Breckner, Sozialwissenschaftlerin
Josef Bura, Sozialwissenschaftler
Klaus Joachim Reinig, Architekt

FREIHAUS im Internet:

www.stattbau-hamburg.de
mit ständig aktualisiertem
Veranstaltungsangebot und
Freihaus Nrs. 1 bis 4 und
7, 9 und 10 zum Downloaden.

Preis: 3,- €

Erscheinungsweise: Einmal jährlich

Namentlich gekennzeichnete
Beiträge geben nicht unbedingt die
Meinung der Redaktion wieder.