



Gemeinschaftliche Bau- und Wohnformen Netzwerke für integrative Immobilien- und Wohnkonzepte

Novembertagung 2015 der Hochschule Zittau/ Görlitz

Sabine Eyrich | Netzwerkagentur GenerationenWohnen c/o STATTBAU Berlin



STATTBAU stellt sich vor...

„Die Menschen, nicht die Häuser machen die Stadt“ Perikles

Das sind unsere **Arbeitsfelder**

Stadt.Entwicklung | Sanierung, Quartiersmanagement, Stadtumbau, Denkmalschutz

Stadt.Räume | Entwicklung und Steuerung besonderer Projekte

Stadt.Raum.Kirche | Kirchenumnutzung und Friedhofsentwicklung

Stadt.Beratung | Netzwerkagentur GenerationenWohnen





Die Netzwerkagentur arbeitet seit 2008 als Beratungsstelle für gemeinschaftliches generationenübergreifendes Wohnen in Berlin i.A. der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Das Team der Netzwerkagentur

☑.. als **Berater** in Fragen des generationenübergreifenden Wohnens



Constance Cremer

Projektleitung,
Beratung Baugemeinschaften und
Wohnprojekte, Öffentlichkeitsarbeit

☑.. als **Unterstützer** bei der Entwicklung und Umsetzung von Projektideen



Theo Killewald

stellv. Projektleitung,
Beratung Baugemeinschaften und
Wohnprojekte, Soziale Nachbarschaften

☑.. als **Vermittler** zur Wohnungswirtschaft, zu Genossenschaften

und privaten Haus- und Grundstückseigentümern

☑..als **Vernetzer** von Initiativen und Fachleuten



Sabine Eyrich

Beratung Baugemeinschaften und
Wohnprojekte, Öffentlichkeitsarbeit,
Soziale Nachbarschaften

☑..als **Verbraucherschützer** für die Interessierten



Horst Pfander

Beratung Baugemeinschaften und
Wohnprojekte, finanzielle Beratung,
Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

☑..als **Experte** für Baugemeinschaften und Wohnprojekte



Marlis Karlsch

Sekretariat und Öffentlichkeitsarbeit



Motoren für generationenübergreifendes Wohnen in Berlin

Demographischer Wandel und der Wandel der Lebensstile

- Durchschnittsalter erhöht sich von 42,4 Jahren auf 46,4 Jahre in 2030
 - Zahl der über 75jährigen Personen steigt um 83% (2030)
 - Zahl der Kinder /Jugendlichen im Alter unter 18 Jahren sinkt um rd. 10% (2030)
 - Rückkehr der „Landflüchter“ – die innere Stadt ist wieder hochinteressant
 - Anstieg der Singlehaushalte auf über 50%
 - Alternative Wohn- und Lebensformen bis hin zur Pflege immer stärker nachgefragt
-
- » Suche nach neuen Wohn- und Lebenskonzepten
 - » selbstbestimmtes Wohnen und soziales Miteinander

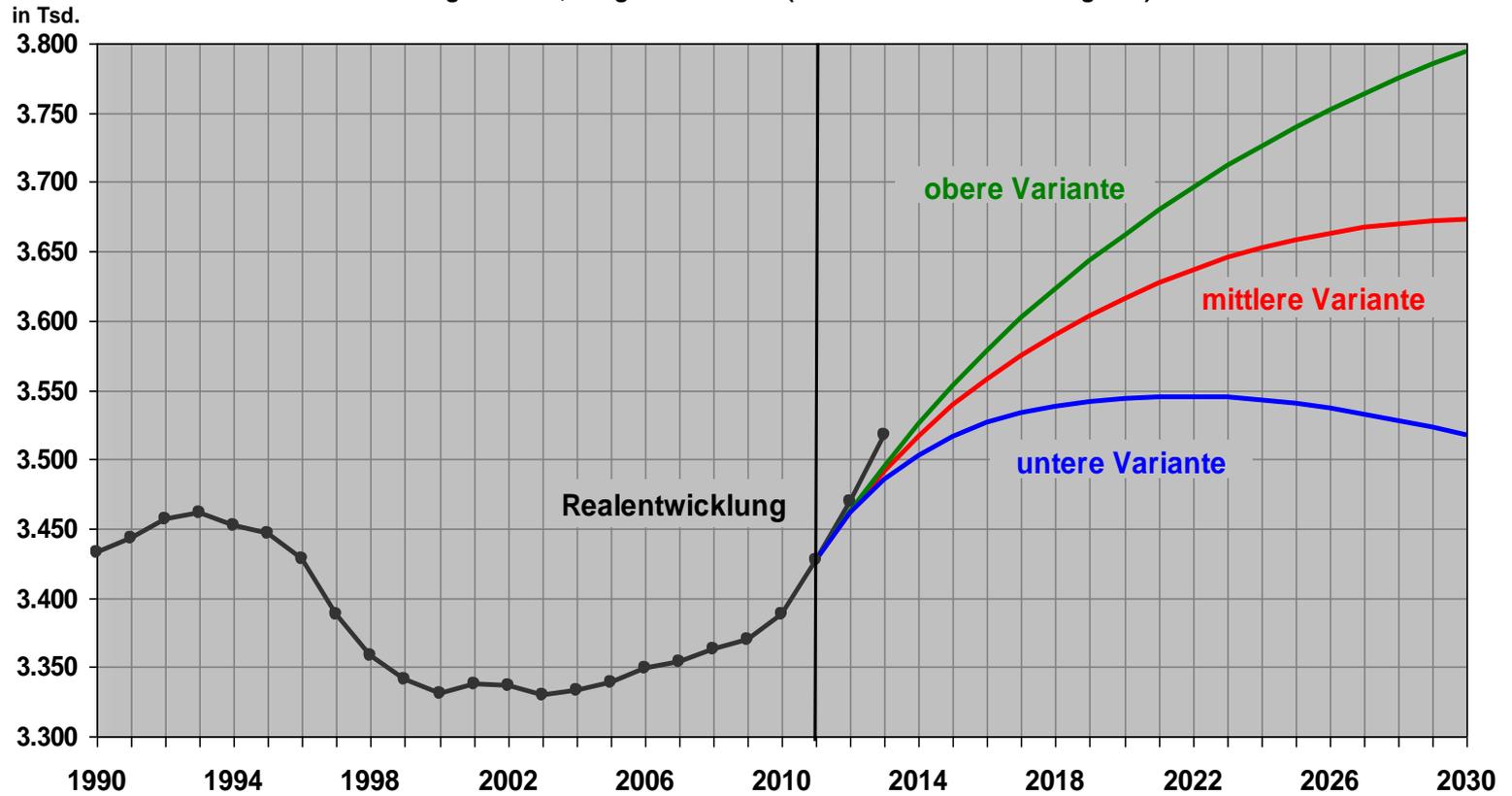
**Generationenübergreifendes Wohnen ist kein neues Phänomen –
der demographische Wandel erfordert aber neue innovative Lösungen!**





Berlin wächst

Bevölkerungsentwicklung 1991-2030 in 3 Varianten
Realentwicklung bis 2013; Prognose ab 2012 (Datenbasis: Einwohnerregister)



Realentwicklung 2011 bis 2014: + 175.000 Personen



Wen beraten wir?

Baugemeinschaften (ca. 220 Gruppen)

im wesentlichen eigentumsähnliche Organisationsformen

- Vorrangig werden WEG ´s realisiert, aber auch
- Neugründungen von eGs
- Baugemeinschaften suchen auch Lösungen unter dem Dach einer Genossenschaft

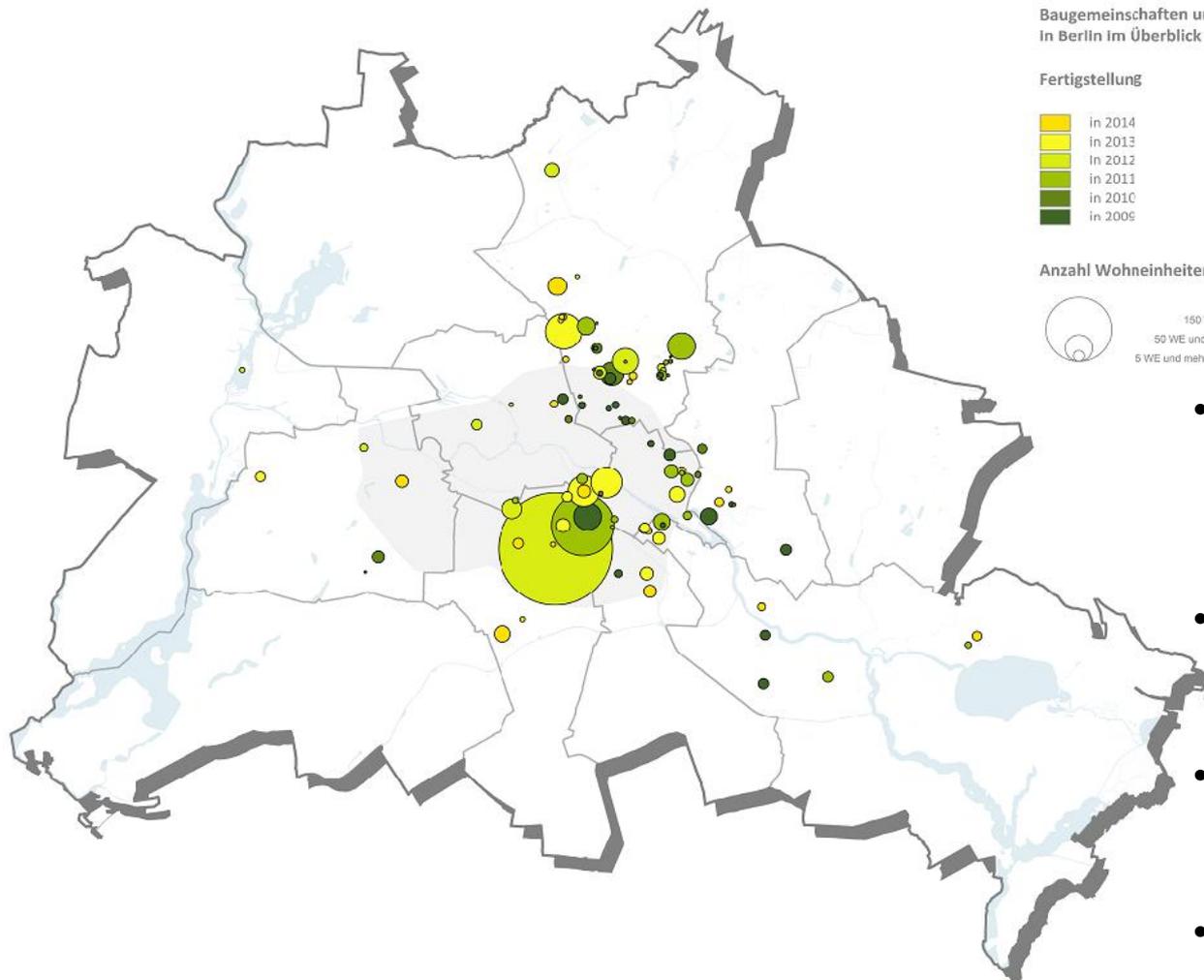
Einzelinteressierte (ca. 1700)

- 40% an Baugruppen (eigentumsähnlich) und
- 60% Interessierte am gemeinschaftlichem Wohnen zur Miete/ in Genossenschaft

Fachleute, Organisationen:

- Zu gemeinschaftlichem Wohnen
- Zu barrierefreiem Wohnen
- Zu Wohnen im Alter
- ...





- 2008-2014: **107 Wohnprojekte** mit ca. **2.273 WE** sind realisiert (aus **213 beratenen Gruppen**)
- **80%** sind in **Eigentumsform** organisiert
- rund **500 WE/ Jahr**, vorrangig auf privaten Grundstücken
- **Festpreisverfahren** 2008/09/10
Konzeptverfahren ab 2016



Instrumente Öffentlichkeitsarbeit und Vernetzung (Stand Nov.2015)

74 **Freitagscafes**

77 **Newsletter**

11 **Wohntische** als regionale Treffpunkte in den Berliner Bezirken

Exkursionen in Wohnprojekte (1x im Monat)

Planungsworkshops, Worldcafes, Speeddating, Wettbewerbe

Broschüren, Flyer, Kurzbroschüren, Leitfäden, Präsentationen, Ausstellungen...

www.netzwerk-generationen.de





Alte Schule Karlshorst _ Genossenschaft

Generationenübergreifend | Platz für alle in der Gemeinschaft
barrierefrei | Integration einer Kinderwohngruppe

22 Wohnungen mit Wohnflächen 50 -150 m²

Alter von null bis Ende siebzig

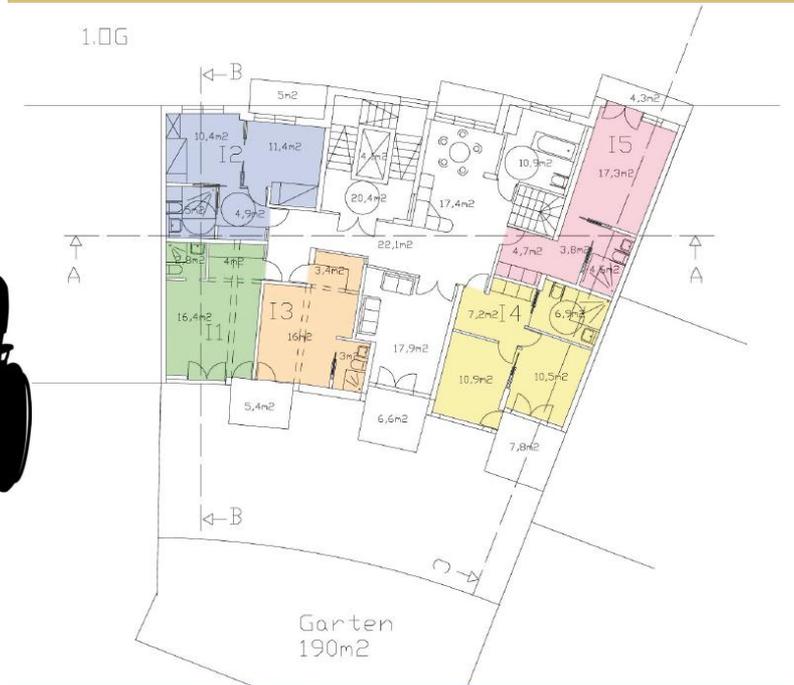
Partner: Stiftung trias, Selbstbau Genossenschaft Rykestraße





Baugemeinschaft SüdWestSonne _ inkl. NIWO e.V.

„...Als Architektin plane ich für die Nutzer.
In der „Südwestsonne“ sind sie ganz besonders.
Darum haben wir auch die Hospizetage.“



1. OBERGESCHOSS

„I“ Netzwerk Integriertes Wohnen
Gesamtfläche: 225,3m²

Gemeinschaftsbereich: 73,5m²

„I.1“ 1-Zim-Wohnung á 23,2m²

„I.2“ 2-Zim-Wohnung á 33m²

„I.3“ 1-Zim-Wohnung á 23,7m²

„I.4“ 2-Zim-Wohnung á 39,4m²

„I.5“ 1-Zim-Wohnung á 32,5m²

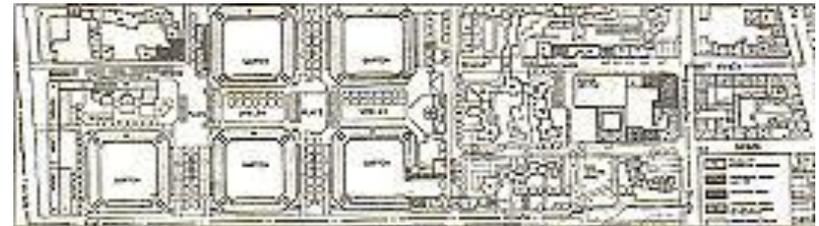


AlWiG _ Hausgemeinschaft mit Einzelmietverträgen

Gemeinschaftlich | eigenständig | selbstbestimmt
kostengünstig | politisch-sozial engagiert

15 Wohneinheiten zu je 60 - 100 qm
4,90 € netto kalt
seit 2007

Partner: Stadt und Land städtische Wohnbautengesellschaft mbH



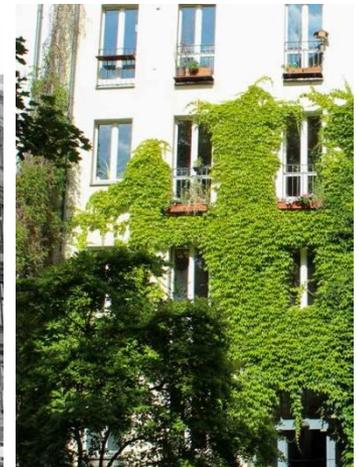


Wohnprojekt Bergstraße 81 _ Von der Selbsthilfe zur Genossenschaft

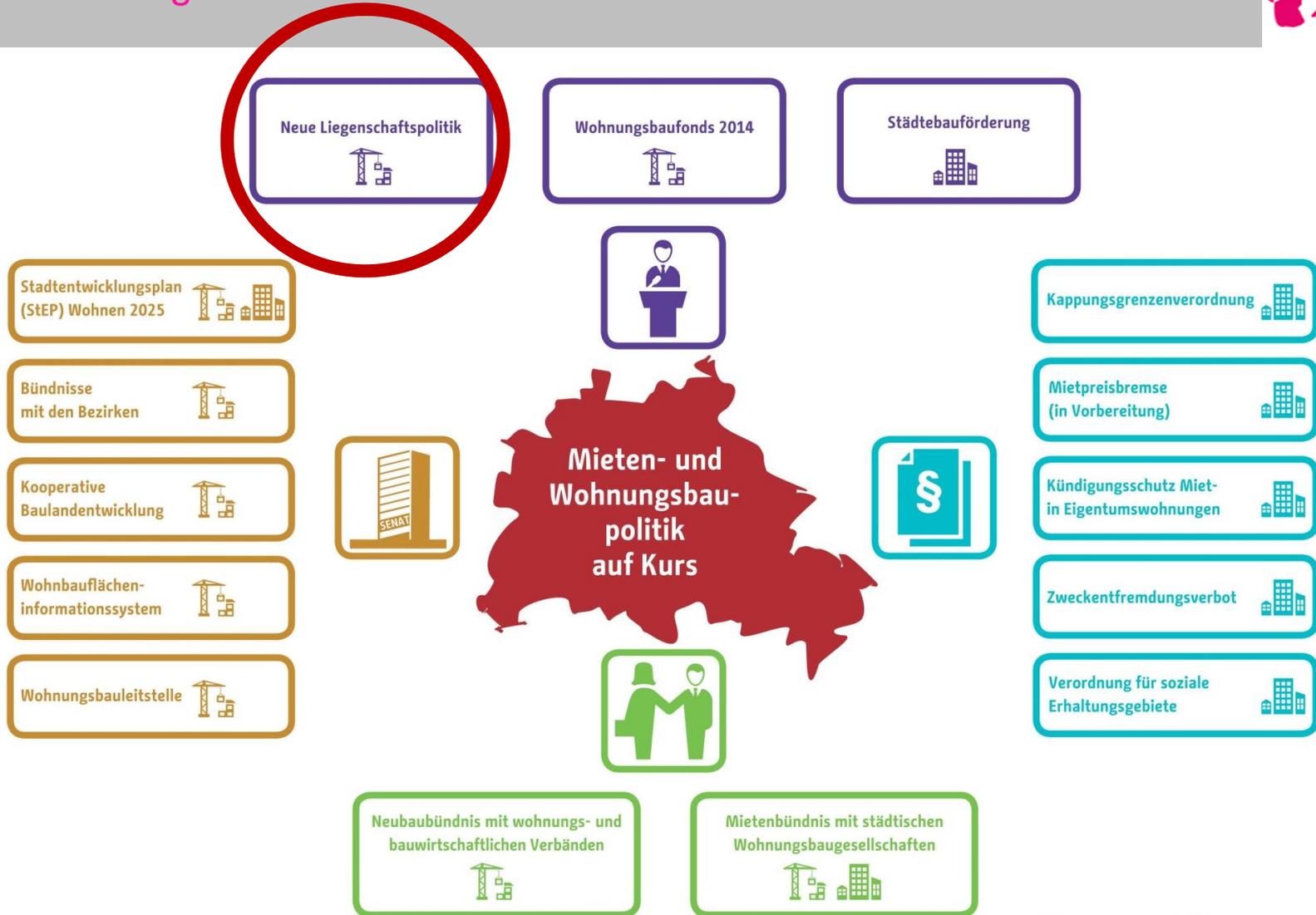
Seit nunmehr 20 Jahren hat sich unsere Gemeinschaft (Ölberg GbR) bewährt. Wie viele andere, machen wir uns Gedanken zum Thema generationenübergreifendes und altersgerechtes Wohnen. In absehbarer Zeit werden Sanierungen anstehen, die mit einer ökologischen Umgestaltung des Hauses einhergehen sollten.

Genossenschaftsgründung

Zum Zweck des Kaufes der Bergstr. 81 wollen wir jetzt eine Genossenschaft gründen, die unser gemeinschaftliches Zusammenwohnen sichern soll.



Die **Netzwerkagentur berät und unterstützt** die Gruppe hinsichtlich des Hauskaufs bzw. in der Weiterentwicklung hin zur Genossenschaft.





Neue Liegenschaftspolitik

Ziele:

- Stadtentwicklungspolitik mit langfristig-strategischer Ausrichtung
- Realisierung wirtschafts-, wohnungs-, kultur- und stadtentwicklungspolitischer Ziele
 - » **ca. 50% Grund und Boden gehören der Stadt**, aber davon nur kleiner Teil veräußerbar, Verschmelzung BIM / Lifo
 - » **Veräußerung landeseigener Liegenschaften unter Abwägung dieser Faktoren** anstelle der Vergabe nach Höchstpreis



Einlage in die städtischen Wohnungsbaugesellschaften

- **Direktvergabe** landeseigener Grundstücke zum Verkehrswert oder als **Sachwerteinlage** an die städtischen WBG (Anteil mietpreisgebundenem Wohnraums)
- Kommunale Wohnungsbestände als **Element der Daseinsvorsorge**
- Wohnraumversorgungsgesetz zur noch stärkeren **sozialen Ausrichtung** (WBS, bes. Bedarfsgruppen, Härtefälle, Anteil geförderten Wohnraums)
- Erhöhung der Bestände auf **400.000 Wohnungen**
 - » **Neue Chancen in Mischprojekten**
 - » **Chancen zur Integration von gemeinschaftlichen Wohnformen zur Miete**



Neue Liegenschaftspolitik - Konzeptverfahren

- Vermarktungsverfahren zur Durchsetzung wirtschafts-, kultur- oder stadtentwicklungspolitischer Ziele
- findet auf Basis eines gutachterlich ermittelten Verkehrswerts statt
- Veräußerung erfolgt nach Bewertung eines Mixes aus dem Kaufpreisgebot und einem angebotenen Nutzungskonzept entsprechend einer Bewertungsmatrix



Bewertung anhand



Bewertungsmatrix



Bisherige Verfahren

Festpreisverfahren 2008 – 2010

Bevorzugt wurden diejenige Bewerbergruppe, deren Konzept die Realisierung der stadtentwicklungspolitischen Ziele am besten gewährleistet.

Die Grundstücksvergabe erfolgte in einem zweistufigen konkurrierenden Auswahlverfahren:

Stufe 1: Interessensbekundung

Stufe 2: beschränktes Auswahlverfahren

10 Grundstücke in 3 Jahren |
davon 3 vermarktet und als BG umgesetzt

Bieterverfahren

Für BGs bis 2013 ebenfalls eine Option

Keine Evaluation durch Lifo

Konzeptverfahren

Blumengroßmarkt, Rathausstraße

Neu ab 2016 als strategisches Instrument | Schöneberger Linse





Ausblick

- **Nutzungsvielfalt und Nutzungsmischung** für eine nachhaltige Sicherung sozial und wirtschaftlich stabiler, urbaner Quartiere sowie eine **Stadt der kurzen Wege**
- **Anpassungs- und Zukunftsfähigkeit** für künftig sich verändernde Rahmenbedingungen durch flexible, selbstverwaltete Strukturen, Mitbestimmung und Aneignung auf den Ebenen Haus, Block und Quartier sowie für Wohn-, Gewerbe- und Multifunktionsflächen
- **NutzerInnen- und standortgerechte Lösungen** durch Selbstorganisation und Partizipation für hohe BewohnerInnenidentifikation, langfristige Wohnverhältnisse, geringe Fluktuation, solide nachbarschaftliche Integration
- **Schaffung neuartiger, innovativer und bedarfsorientierter, nicht-nur-standardisierter Wohnmodelle** als zeitgemäße Antwort auf gesellschaftliche Entwicklungen (Ausdifferenzierung der Lebensformen und -stile, Abkehr vom klassischen Familienmodell, Zunahme der Ein-Personen Haushalte, sowie der demografische Wandel) durch Ermöglichung experimenteller, individuell zugeschnittener Wohnformen
- **Ökologische und klimagerechte Stadt** durch Umsetzung energieeffizienter und ökologischer Bau- und Nutzungskonzepte sowie die Weiterentwicklung ressourcenschonender Sharing-Modelle
- **Integration und Inklusion** von Bedarfsgruppen wie Alleinerziehenden, SeniorInnen, Flüchtlingen o.ä.
 - » **Baugemeinschaften auf dem Weg zu gemischten co-housing Projekten**
 - » **Kooperationen mit Wohnungswirtschaft und sozialen Trägern**
 - » **Rechtsmodell Genossenschaft stärker ausbauen**
 - » **Mehr Außenstadt / weniger Innenstadt**



Weitere Infos unter:

www.netzwerk-generationen.de

www.stattbau.de