

Gemeinschaftliches Wohnen in Marburg



Gliederung

1. Vorgehen der AG „Gemeinschaftliches Wohnen“
2. Gemeinschaftliches Wohnen: Definition, Bedarf, Vorteile, Problemfelder
3. Wohnprojekte in Marburg
4. Handlungsempfehlungen der InWIS-Studie
5. Aufgaben einer zentralen Koordinierungsstelle
6. Ausblick



1. Vorgehen der AG „Gemeinschaftliches Wohnen“

Die AG hatte 4 Treffen, in denen, ausgehend von der **InWIS-Studie**, zwei Hauptthemen besprochen wurden:

- Die **Vielfalt, Formen und Potentiale** von gemeinschaftlichem Wohnen (selber finanzierende Baugruppen und Mietwohnprojekte)
- Für die derzeit im Bau befindlichen GWH-Wohnungen eine **Wohngruppe für allein erziehende Frauen** organisieren

Sichtung der Beschlüsse der städtischen Gremien

- Was ist entstanden?
 1. Vorbereitung einer Magistratsbeschlussvorlage
 2. Konkretisierung der Aufgaben einer Koordinierungsstelle
 3. Vorarbeiten für das Alleinerziehende - Wohnprojekt

2. Gemeinschaftliches Wohnen: Definition, Bedarf, Vorteile, Problemfelder

- Definition:
Wohnprojekte sind auf Gemeinschaft angelegte **Zusammenschlüsse** von Menschen, die freiwillig und bewusst bestimmte Bereiche ihres Lebens zeitlich und räumlich miteinander teilen. Grundlegend für die gemeinschaftliche Wohnform ist eine **verbindlich solidarische Ausrichtung** insbesondere mit dem Ziel, sich wechselseitig im Alltag und in besonderen Lebenslagen zu unterstützen, immer im Rahmen der persönlichen Möglichkeiten der Einzelnen
- Formen von Wohnkonzepten
- Unterschiedliche Rechtsformen und Eigentumsverhältnisse



2. Gemeinschaftliches Wohnen: Definition, Bedarf, Vorteile, Problemfelder

- Formen von Wohnkonzepten:
Senioren-Wohngemeinschaften, Alleinerziehende-Wohngemeinschaften, Wohngemeinschaften mit Menschen mit Behinderung, unterstütztes Wohnen, studentisches Wohnen, Mehrgenerationenprojekte u. a.
- Unterschiedliche Rechtsformen und Eigentumsverhältnisse:
Wohnprojekte mit Einzeleigentum (Baugemeinschaften, Baugruppen); Nutzergemeinschaften z.B. als eigenständige Genossenschafts-Wohnprojekte; Mietwohnprojekte und Hausvereine mit Gemeinschaftsvereinbarungen u.a.

Gestaltbar infolge Zuordnungen von (A) Personenkreisen und
(B) vielfältigen WP-Zielen

2. Gemeinschaftliches Wohnen: Definition, Bedarf, Vorteile, Problemfelder

- Bedarf:
 - Demographischer Wandel:
Vor allem der Anteil von allein lebenden und älteren Menschen steigt
 - Traditionelle Familienstrukturen und Sozialstrukturen verändern sich, dafür wird Ersatz gesucht
 - Nachfrage nach Wohnprojekten in Marburg, veränderte Wohnbedürfnisse
- Mögliche Vorteile von Wohnprojekten:
 - Sie können das kommunale Hilffssystem entlasten und bauliche Alternativen bieten
 - Sie haben sozialpolitische, sowie wohn- und quartiersbezogene Potenziale
 - Sie sorgen für unterstützende Strukturen im Zusammenleben
 - Vielfalt als Reaktion auf spez. Bedürfnisse (ausführlicher siehe Texte)

2. Gemeinschaftliches Wohnen: Definition, Bedarf, Vorteile, Problemfelder

Problemfelder:

- **Wohnprojekte** (WPe) stehen unter hohem **Konkurrenzdruck** bei engem Wohnungsmarkt/knappem Wohnraum
- Oft **fehlen Grundstücke/ Leerstände** zur Realisierung eines GeWo-Wohnprojekts bzw. Informationen über geeignete Objekte
- Offenheit von **Wohnbaugesellschaften** gegenüber Wohnprojekten ist vorhanden, aber ausbaufähig
- **Kommunale Regulation, Steuerung und Förderung** von gemeinschaftlichen Wohnprojekten ist nicht passgenau
- **Vernetzung** der städtischen Fachdienste (Stadtplanung, Soziales, Altenplanung u.a.) weiterentwickeln und effizienter für WPe gestalten
- **Nachbetrachtung und Vernetzung** von Miet-Wohnprojekten, um Fehlentwicklungen, sowie „**falsche Konkurrenz**“ zu vermeiden

3. Wohnprojekte in Marburg

- Kooperierendes Wohnprojekt allein erziehender Frauen
- WoGe (Miet-WP)
- WP Ockershäuser Allee (WEG)
- AlGe
- Syndikats-Wohnprojekte und andere...



4. Handlungsempfehlungen der inwis-Studie

Zehn zentrale Leitsätze:

1. Steigerung und Verstetigung des (sozialen) Wohnungsneubaus
2. Sicherung des preiswerten Wohnraums im Bestand
3. Barrierearme Wohnraumbestandsanpassung forcieren
4. „**Schaffung barrierefreier Wohnungen**“ → grundsätzlich als Standard, nicht nur „als Beitrag zur Inklusion“, wie von InWIS genannt

→ **Wohnalternativen für den Mittelstand schaffen (auch im Geschosswohnungsbau)** (S.86-88)

6. Fokus weiterhin auf die Innenentwicklung richten
7. **Bereitstellung von ausreichend Wohnbauland**
8. Leerstand mobilisieren – vorhandene Wohnraumpotenziale aktivieren
9. Verstetigung des Dialogs zwischen den Akteuren
10. Verbesserung der Informationsbasis und Monitoring:
Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung

4. Handlungsempfehlungen der inwis-Studie

Besondere Herausforderungen für Wohnprojekte (InWIS von AG ergänzt):

- Gruppenfindung , -Stabilisierung
- Schwierige Grundstücksakquise
- Notwendige Moderation der Baugruppe, Mietergruppe
- Zu Beginn: Schwierige „Einstiegsfinanzierung“
- Mindestmaß an Know-how für Planung, Bau, Projekt-Entwicklung
(Kenntnis geeigneter externer Dienstleister)
- Verzögerung der Abläufe durch die Beteiligung vieler Mitglieder
(Ungeduld der Verwaltung, der Verkäufer, der Vermieter)

4. Handlungsempfehlungen der inwis-Studie

InWIS empfiehlt (S.88) zur Förderung und Initiierung von Baugemeinschaften und Wohnprojekten:

- Politisches Signal geben
- Netzwerke schaffen
- Identifizierung und Bereitstellung unterschiedlicher Grundstücke
- Zentrale **Koordinierungsstelle** einrichten

Inhaltliche Erweiterung zu 4.

Die AG stellt nicht Baugruppen, sondern Wohnprojekte für gemeinschaftliches Wohnen in den Mittelpunkt

- Wohnprojekte sind nicht nur für mittelständische Baugruppen und Baugemeinschaften eine attraktive Alternative
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte sollen auch im **Mietwohnungsbau**, in Bestandsgenossenschaften oder weiteren Organisationsformen realisiert werden
- Mischformen sind ausdrücklich erwünscht



6. Ausblick

Zusammenfassend lässt sich festhalten:

- Bedarf an und Nachfrage nach Gemeinschaftlichen Wohnprojekten sind in Marburg vorhanden
- Die Beschlusslage von Stadtparlament und Magistrat ist eindeutig
- Es gibt Fachkompetenz für Gemeinschaftliches Wohnen / Wohnprojekte sowohl in als auch außerhalb der Stadtverwaltung

Bildnachweis: www.das-marburger.de/2012/09/aktionstage-zusa



6. Ausblick

- Es muss jetzt darum gehen, die vorhandenen Beschlüsse der städtischen Gremien, sowie die Empfehlungen von InWIS durch konkrete Maßnahmen umzusetzen
- Es arbeiten eine Reihe von Bürgerinnen und Bürgern schon seit längerem ehrenamtlich engagiert zu diesem Thema.
(z.B. AK GeWo mit fgw, GeWiM und anderen)
- Ziel muss sein, die vorhandenen Strukturen zu nutzen und **förderliche Rahmenbedingungen** für Wohnprojekte nachhaltig zu etablieren - insbesondere eine **Koordinierungsstelle als Kompetenzzentrum für Wohnprojekte** /Gemeinschaftliches Wohnen. (Zu den Einzel-Funktionen siehe Aufgabenkatalog.)
„Konzeptkräftigkeit vor Zahlkräftigkeit“ und **Anhandgabe** für WPe sind weitere wichtige Förder-Maßnahmen.