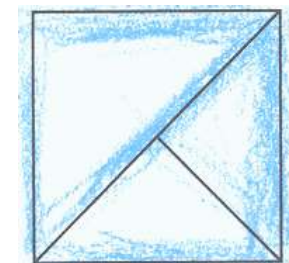


# Welchen Beitrag können gemeinschaftliche Wohnformen zum suffizienten Wohnen leisten ?

Dr. Tobias Behrens, STATTB AU HAMBURG GmbH

Fachtagung: Suffizientes Wohnen statt Flächenverbrauch 29.3.2019



STATTB AU  
HAMBURG

# Inhalt

Vorstellung STATTB AU

Stichworte: Finanzierung

Wohnflächen

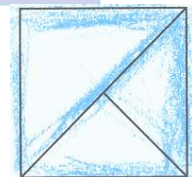
Energie

Gemeinschaftliches Planen

Quartier

Umgang mit Grund und Boden

Fazit



# STATTBAU HAMBURG

## Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

wurde 1985 gegründet

hat drei Gesellschafter Mieter helfen Mietern e.V., Autonome Jugendwerkstätten e.V. und Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG

wird seit 1987 von der FHH institutionell gefördert, um als intermediärer Träger besonders in Sanierungs- oder anderen Stadtentwicklungsgebieten wohnungs- und sozialpolitische Themen zu verbinden

Kerngeschäft: Entwickeln, Begleiten und Betreuen von Wohnprojekten im genossenschaftlichen oder individuellen Eigentum



berät Politik und Verwaltung bei der Weiterentwicklung der Förderprogramme

macht Öffentlichkeitsarbeit zum Thema:

Wohnprojekte - Tage (alle 2 Jahre, 2018 die 13. WPTs),  
Zeitschrift „Freihaus“ (1 x mal im Jahr), **Nr. 23 aktuell**  
kostenlose Beratung (1 x im Monat),  
Internet-Auftritt

leistet Hilfestellung bei Organisationsentwicklung und Trägergründung  
(18 der 31 neuen Genossenschaften ab 1987 in HH wurden von STATTBAU unterstützt  
4 Neugründungen in SH: Dampfziegel und Maro Temm in Kiel, Haus an den Auen in Bad  
Bramstedt, saTThus in Husum)

Beteiligt sich an Forschungsvorhaben und Quartiersentwicklungen

Bietet Architektenleistungen an (Energiepässe, Gebäudechecks,  
Qualitätssicherung im energetischen Bauen, etc)

# STATTBAU HAMBURG

## Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

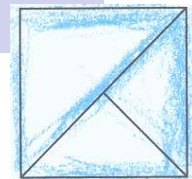
Entwickelt, begleitet und betreut nicht nur Wohnprojekte sondern auch:

- Jugendhilfeeinrichtungen
- Kindergärten
- Stadtteilkultureinrichtungen
- Hospize
- Community Center
- Mietertreffpunkte
- Themenimmobilien (z.B. Zentrum für Kreative Ökonomie)
- besondere Wohnformen für behinderte, psychisch Kranke oder obdachlose Menschen

Betreibt die **Koordinierungsstellen für Wohnpflegegemeinschaften**  
(spez. für demenziell erkrankte Menschen)

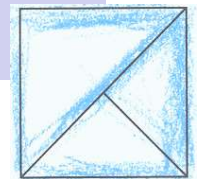
und die **Fachstelle für bürgerschaftliches Engagement in Pflegeeinrichtungen**

beides im Auftrag der Hamburger Gesundheitsbehörde



## Vorbemerkung

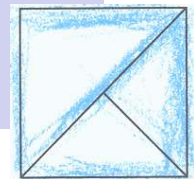
„Was man heute unter Wohnungsnot versteht, ist die eigentümliche Verschärfung, die die schlechten Wohnungsverhältnisse der Menschen mit geringem Einkommen durch den plötzlichen Andrang der Bevölkerung nach den großen Städten erlitten haben; eine kolossale Steigerung der Mietpreise, eine noch verstärkte Zusammendrängung der Bewohner in den einzelnen Häusern, für einige die Unmöglichkeit, überhaupt ein Unterkommen zu finden. Und **diese** Wohnungsnot macht nur soviel von sich reden, weil sie sich nicht auf die Menschen mit geringem Einkommen beschränkt, sondern auch das Kleinbürgertum mit betroffen hat.“



## Vorbemerkung

„Was man heute unter Wohnungsnot versteht, ist die eigentümliche Verschärfung, die die schlechten Wohnungsverhältnisse **der Menschen mit geringem Einkommen** durch den plötzlichen Andrang der Bevölkerung nach den großen Städten erlitten haben; eine kolossale Steigerung der Mietspreise, eine noch verstärkte Zusammendrängung der Bewohner in den einzelnen Häusern, für einige die Unmöglichkeit, überhaupt ein Unterkommen zu finden. Und **diese** Wohnungsnot macht nur soviel von sich reden, weil sie sich nicht auf die **Menschen mit geringem Einkommen** beschränkt, sondern auch das Kleinbürgertum mit betroffen hat.“

(Zitiert nach Friedrich Engels, Zur Wohnungsfrage 1872,



Zur konkreten Frage, welchen Beitrag gemeinschaftliche Wohnformen zum suffizienten Wohnen bzw. zum sparsamen Umgang mit begrenzten Ressourcen leisten können folgenden Stichworte:

Finanzierung

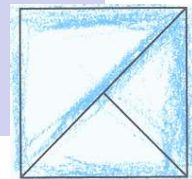
Wohnflächen

Energie

Gemeinschaftliches Planen

Quartier

Umgang mit Grund und Boden



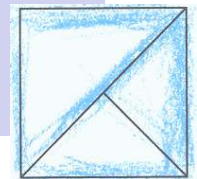
STATTBAU  
HAMBURG



# Finanzierungsmittel

Grundidee der gemeinschaftlichen Wohnformen:  
sozial und finanziell sicheres Wohnen für Selbstnutzer  
schaffen,  
d.h. Laien werden zu Bauherren und sichern sich  
langfristig ihren eigenen Wohnraum

Zwei Varianten beim gemeinschaftlichen Wohnen:  
geförderte Mietwohnungen  
Eigentumsmaßnahmen



# Finanzierungsmittel

## Prinzip im geförderten Wohnungsbau:

günstige Darlehen der IFB und der KfW

Baukostenzuschüsse

laufende Zuschüsse zur Senkung der monatlichen Belastung  
bei städtischen Grundstücken: Grundstückskosten gedeckelt

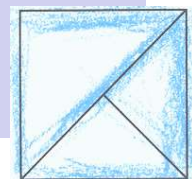
Einkommensgrenzen müssen eingehalten werden (3-4 Fallgruppen)

Miethöhe 6,60 / 7,50 / 8,50 / 12,00 €/qm einkommensabhängig

20 / 30 Jahre Bindung

viele energetische und sonstigen baulichen Vorgaben an die  
Wohnung

Eigenmittel der Bewohner: Genossenschaftsanteile (60,-- €/qm bei  
trad. eGs und bis zu 800,--€/qm bei jungen eGs)



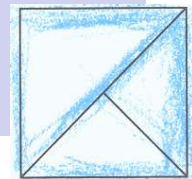
# Finanzierungsmittel

## Prinzip im Eigentumsbereich:

freie private Finanzierung durch Hausbank und ggf. KfW  
bei städtischen Grundstücken: Grundstückskosten im Rahmen der  
Ausschreibung festgelegt, z.T. subventioniert (z.B. Hafencity)

Nötiges Eigengeld je nach Bonität des Haushalt 20-30% der  
Gesamtkosten.

Das Einsparpotenzial bei Baugemeinschaften durch Wegfall des  
Bautränergewinns liegt bei ca. 500,-- – 1.500,-- €/qm Wohnfläche



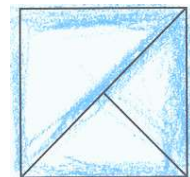
# Wohnflächen / Wohnungsgrößen

Im Rahmen der öffentlichen Förderung strenge Vorgaben zu den Wohnungsgrößen,  
Tendenz der letzte Jahre : eher kleiner Wohnungen nachgefragt, Mindestwohnflächen gesenkt  
Kein Luxuswohnungsbau!

## 2.3.1 Wohnungsgrößen für einen Haushalt in einer Wohnung

Die Wohnungsgrößen müssen innerhalb der folgenden Flächenkorridore liegen:

Haushaltsgröße Zahl der Personen	förderfähige Wfl.
1	von 30 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup>
2	von 55 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>
3	von 65 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup>
4	von 75 m <sup>2</sup> bis 90 m <sup>2</sup>
5	von 90 m <sup>2</sup> bis 105 m <sup>2</sup>
6	von 105 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup>



STATTBAU  
HAMBURG

# Wohnflächen / Wohnungsgrößen

Bei den geförderten Baugemeinschaften waren Wohngemeinschaftsgrundrisse bis zu 6 Personen möglich,  
jetzt auch Cluster Wohnungen im 1. Förderweg

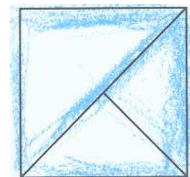
## 2.3.2 Wohnungsgrößen für mehrere Haushalte in einer Wohnung (Cluster-Wohnungen)

In Cluster-Wohnungen mit min. zwei Clustern gruppieren sich reduzierte, kompakte, individuelle und abgeschlossene Kleinwohnungen mit Nasszelle für eine oder zwei Personen als autonome Einheiten um gemeinschaftlich genutzte Flächen. Die Bewohner teilen sich Wohn-, Koch- und Essbereiche.

Die Wohnungsgrößen dürfen die förderfähige Wohnfläche nicht überschreiten:

Cluster-Wohnungen	förderfähige Wfl.
je Cluster für eine Person	bis 35 m <sup>2</sup>

Für jede zusätzliche Person steigt die förderfähige Wohnfläche je Cluster um 15 m<sup>2</sup>.  
Die Größe für Cluster-Wohnungen ist auf vier Cluster und max. sechs Personen begrenzt.



STATTBAU  
HAMBURG

Passivhaus Pinnasberg der  
Genossenschaft St. Pauli  
Hafenstrasse, 2004



## Energie und Baustoffe



Passivhaus Kieler Str. der Genossenschaft  
Hamburger Wohnen, 2005

Baugemeinschaften waren beim Thema  
Energie immer innovativ – allerdings nur im  
Rahmen der finanziellen Möglichkeiten.  
Förderangebote werden in der  
Regel angenommen



Autofreie Siedlung  
Saarlandsraße 2000



Einbau einer Geothermie  
Anlage bei der Baugemein-  
schaft Statthus in Husum

## Gemeinschaftliches Planen Bauen Wohnen

Prinzip des gemeinschaftlichen Wohnen beinhaltet auch das gemeinschaftliche Planen, d.h. alle Planungsentscheidungen werden transparent dargestellt und erörtert, das schafft höhere Identifikation mit dem Objekt und fördert den pfleglichen Umgang mit dem Gebäude, es entstehen passgenaue Wohnungen für die Haushalte, größere Wohnzufriedenheit, weniger Umzüge





## Gemeinschaftliches Planen Bauen Wohnen

Bauliche Selbsthilfe als wichtige Finanzierungsquelle  
Im Altbau in vielen Bereichen möglich (Abbruch, Maler,  
Böden).

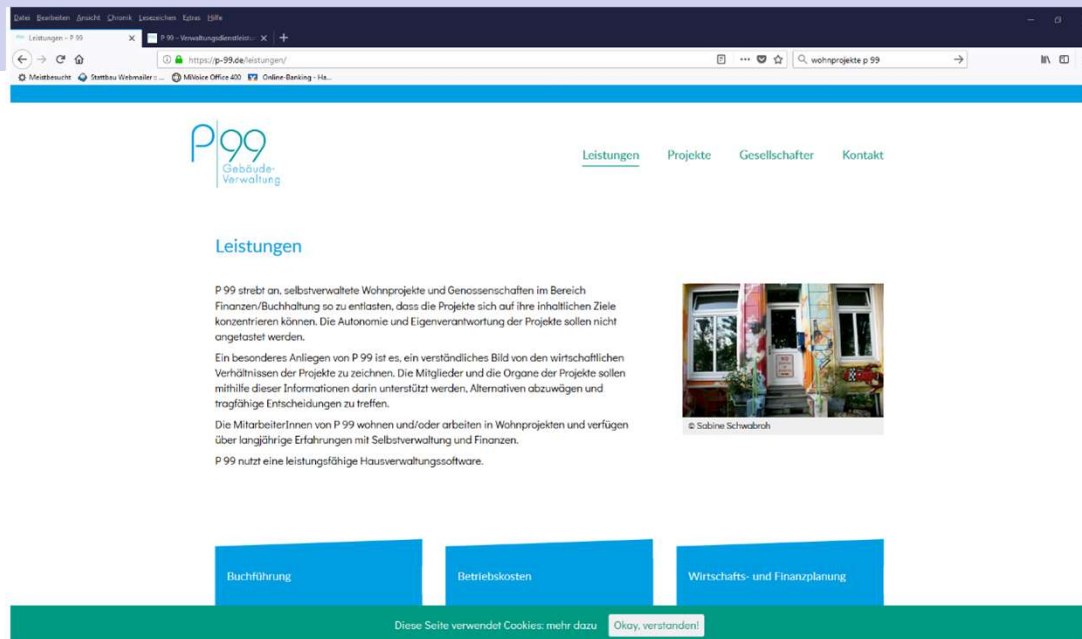
im Neubau (wegen Gewährleistung, zügigem  
Baufortschritt etc) eher schwieriger umzusetzen, aber  
auch einigen Gewerken möglich (Maler, Außenanlagen)





# Gemeinschaftliches Planen Bauen Wohnen

Verwaltung der Wohnprojekte mit eigener GmbH: P 99 führte zu erheblichen Einsparungen der genossenschaftlichen Pflichtprüfungen



The screenshot shows a web browser displaying the website for P 99 Gebäude-Verwaltung. The page has a blue header with the logo 'P 99 Gebäude-Verwaltung' on the left and navigation links 'Leistungen', 'Projekte', 'Gesellschafter', and 'Kontakt' on the right. The main content area is titled 'Leistungen' and contains three paragraphs of text. The first paragraph states that P 99 aims to relieve self-managed housing projects and cooperatives in the financial/accounting area, allowing them to focus on their goals. The second paragraph explains that P 99 provides a clear picture of the economic conditions of the projects to members and organs. The third paragraph mentions that P 99 employees live and/or work in housing projects and have experience with self-management and finance. Below the text is a photo of a colorful door with the caption '© Sabine Schwabach'. At the bottom, there are three blue boxes labeled 'Buchführung', 'Betriebskosten', and 'Wirtschafts- und Finanzplanung'. A green footer bar contains the text 'Diese Seite verwendet Cookies: mehr dazu' and a button 'Okay, verstanden!'.

**P 99**  
Gebäude-  
Verwaltung

Leistungen Projekte Gesellschafter Kontakt

### Leistungen

P 99 strebt an, selbstverwaltete Wohnprojekte und Genossenschaften im Bereich Finanzen/Buchhaltung so zu entlasten, dass die Projekte sich auf ihre inhaltlichen Ziele konzentrieren können. Die Autonomie und Eigenverantwortung der Projekte sollen nicht angetastet werden.

Ein besonderes Anliegen von P 99 ist es, ein verständliches Bild von den wirtschaftlichen Verhältnissen der Projekte zu zeichnen. Die Mitglieder und die Organe der Projekte sollen mithilfe dieser Informationen darin unterstützt werden, Alternativen abzuwägen und tragfähige Entscheidungen zu treffen.

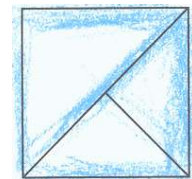
Die MitarbeiterInnen von P 99 wohnen und/oder arbeiten in Wohnprojekten und verfügen über langjährige Erfahrungen mit Selbstverwaltung und Finanzen.

P 99 nutzt eine leistungsfähige Hausverwaltungssoftware.

© Sabine Schwabach

Buchführung Betriebskosten Wirtschafts- und Finanzplanung

Diese Seite verwendet Cookies: mehr dazu



STATTBAU  
HAMBURG

## Quartiersbezüge

Alle genossenschaftlichen Baugemeinschaften haben Gemeinschaftsräume errichtet.  
Werden mit einem besonderen Baudarlehen gefördert  
Miete und Betriebskosten müssen durch die Bewohner aufgebracht werden

Sind Treffpunkt der Bewohner haben aber auch eine Ausstrahlung ins Quartier.

Ab 2019 „Begegnungsräume“ förderfähig

Dachterrasse im  
Projekt Dok 71 in der  
Hafencity 2017



Gemeinschaftsraum im Projekt Wendebekken 2004



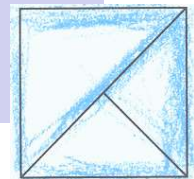
# Umgang mit Grund und Boden

Grundstücke sind die Voraussetzung für jedes Bauvorhaben, sie sind nicht beliebig vermehrbar!

Bodenpolitik ist ein entscheidendes Steuerungsinstrument

Bis 2003 Grundstücksverkäufe und/oder Erbbaurechte zum Grundstückskostenrichtsatz (420,--DM/qm)

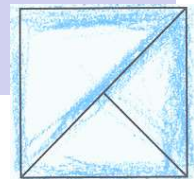
2003 bis 2011 Höchstgebotsverfahren, fast nur Verkäufe



# Umgang mit Grund und Boden

ab 2011 Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität  
fast ausschließlich Verkäufe,  
Erbbaurechte wegen Niedrigzinsphase und 5%  
Erbpachtzins nicht nachgefragt

ab 2019 neue Diskussion um Erbbaurechte:  
Beschluss der Bürgerschaft 1/2019:  
Bis Sept 2019 Vorlage eines Konzepts zur vorrangigen  
Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht  
Neuer Erbpachtzins 2%



## Umgang mit Grund und Boden

Vorteile beim Erbbaurecht:

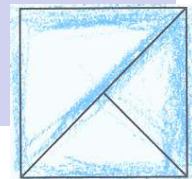
- langfristiger Einfluss der Stadt bleibt erhalten
- dauerhafte Bindungen können vertraglich festgehalten werden (z.B. Mittelwert Mietenspiegel, keine Umwandlung in Eigentum)
- Grundstück wird dauerhaft der Spekulation entzogen
- kapitalschwache Bauherrn können leichter Bauen = weniger Eigenkapital nötig
- „leistungslose“ Bodenwertsteigerung kommt dem Erbbaurechtsgeber zu Gute und nicht wie beim Verkauf dem neuen Eigentümer

Es gibt auch Nachteile z.B. bei der Frage Verlängerung oder Heimfall

## Fazit

Das Gemeinschaftliche Wohnen liefert einen wichtigen Beitrag zu suffizienten Wohnen weil

- es sparsam mit Finanzierungsmittel umgeht und preiswertes Wohnen hervorbringt
- es in der Regel angemessene Wohnflächen produziert
- es innovative Energie und Bauformen einsetzt
- es breite Beteiligung beim Planen, bauen Wohnen ermöglicht
- es durch Gemeinschaftsräume Ausstrahlungen in das Quartier erzeugt
- und weil es Erbbaurechte als Instrument der Stadtentwicklung akzeptiert



# Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit !



- Dr. Tobias Behrens
- STATTBAU HAMBURG
- Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
- Sternstraße 106
- 20 357 Hamburg
- Tel 040 / 43 29 42 0
- [post@stattbau-hamburg.de](mailto:post@stattbau-hamburg.de)
- [www.Stattbau-hamburg.de](http://www.Stattbau-hamburg.de)