



## **Großfamilie Wohnungsgenossenschaft?**

Gemeinschaftliche Wohnformen in Genossenschaften

Praxishilfen und Best-Practice-Beispiele in Nordrhein-Westfalen



Wohnen in  
Genossenschaften e.V.

VdW  
Rheinland  
Westfaler

gefördert vom:

**Ministerium für Gesundheit,  
Emanzipation, Pflege und Alter  
des Landes Nordrhein-Westfalen**



# Inhalt

## Grußworte

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Genossenschaften und Ihre Mitglieder</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Ziele und Vorgehensweise</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Best-Practice-Beispiele gemeinschaftlicher Wohnprojekte in NRW</b>	<b>18</b>
4.1	Arnsberg: Senioren-Wohngemeinschaft „Ringstraße“ der Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG	18
4.2	Gütersloh: Senioren-Hausgemeinschaft „Alsen-, Fichten- und Düppelstraße“ der Bauverein Gütersloh eG	22
4.3	Hattingen: Mehrgenerationen-Hausgemeinschaft „WiWoZu – Wir wohnen zusammen e.V.“ der HWG Hattingen eG	26
4.4	Herne: Mehrgenerationen-Hausgemeinschaft „WiG – Wohnen in Gemeinschaft“ der Wohnungsverein Herne eG	30
4.5	Kamen: Senioren-Hausgemeinschaft „Am Schwesterngang“ der WBG Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG	34
4.6	Köln: Senioren-Hausgemeinschaft „Seniorenwohnanlage Dellbrücker Kurbad“ der Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft 1897 Köln rrh. eG	38
4.7	Lemgo: Mehrgenerationen-Siedlungsgemeinschaft „Pöstenhof“ der Wohnbau Lemgo eG	42
4.8	Neuss: „Gemeinschaftliches Wohnen für alle“ der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss	46
4.9	Schwerte: Mehrgenerationen-Hausgemeinschaft „Beginenhof“ der GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG	50
4.10	Witten: Senioren-Wohngemeinschaft „Am Bodenborn“ der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG	54
4.11	Exkurs Hohenlimburg: „Wohnen für Menschen mit Behinderung“ der Hohenlimburger Bauverein eG	58
<b>5</b>	<b>Gemeinschaftliche Wohnprojekte in der Genossenschaft: Ergebnisse, Herausforderungen und Lösungen</b>	<b>62</b>

## Verzeichnisse / Impressum





**Barbara Steffens**

Ministerin für Gesundheit,  
Emanzipation, Pflege und  
Alter des Landes  
Nordrhein-Westfalen

## Vorwort

Zwischen dem selbständigen Wohnen in der eigenen Häuslichkeit einerseits und der Versorgung Schwerstpflegebedürftiger in Heimen andererseits gibt es viele unterschiedliche Wohnformen im Alter. Eine ist das gemeinschaftliche Wohnen, generationenübergreifend oder für Menschen der gleichen Generation.

Die vorliegende Broschüre beschreibt, wie gemeinschaftliches Wohnen in einer Genossenschaft gelingen kann. Diese Wohnform bietet einen entscheidenden Vorteil: die Angebote können von Anfang an individuell passend gestaltet werden. Damit tragen sie dem Bedürfnis vieler älterer Menschen nach Selbstbestimmung und der Verwirklichung eigener Wohnvorstellungen Rechnung.

Die Broschüre „Expertise: Gemeinschaftliches Wohnen in Wohnungsgenossen-

schaften“ zeigt Wege auf, wie genossenschaftliches Wohnen aussehen kann und macht zudem konkrete Unterstützungsangebote. Ich bin überzeugt, dass solche Modelle einen wichtigen Beitrag zur Gestaltung passender Wohnformen in Zeiten des demografischen Wandels leisten können.

Darum wünsche ich mir, dass die Broschüre viele Menschen erreicht und anregt, darüber nachzudenken, welche Wohnform für sie im Alter infrage kommt. Lassen Sie sich dazu von den hier aufgeführten Beispielen inspirieren. Vielleicht ist es ja das Konzept Wohnungsgenossenschaft, das zu Ihren individuellen Bedürfnissen am besten passt.

Barbara Steffens



**RA Alexander Rychter, M.A.**

Vorsitzender des Kuratoriums Qualitätsiegel Betreutes Wohnen NRW und Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die gesellschaftlichen Umbrüche in Deutschland und Nordrhein-Westfalen, verstärkt um die Trends des demographischen Wandels, bringen weitreichende Veränderungen mit sich: Der Anteil der Älteren an der Gesamtbevölkerung erhöht sich weiter. Gleichzeitig kommt es zu gesellschaftlichen Umbrüchen, da eine gestiegene Frauenerwerbsquote und eine höhere, z.B. berufsbedingte, Mobilität jüngerer Generationen zur Folge haben, dass das familiäre Hilfpotenzial sinkt. Ältere Menschen sehen sich daher mehr als früher mit der Notwendigkeit konfrontiert, Hilfe- und Unterstützungsleistungen außerhalb der Familie zu suchen und „Wahlverwandtschaften“ gewinnen an Bedeutung.

Diese Entwicklungen haben auch Auswirkungen auf das Wohnen und der Bedarf nach neuen seniorengerechten Wohnformen bei denen die Selbstständigkeit und eine aktive Alltagsgestaltung im Vordergrund stehen wird sich weiter erhöhen. Auch eine, nicht familiär bedingte, Gemeinschaft unter den Bewohnern gewinnt immer mehr an Relevanz.

Unter dem Begriff „Gemeinschaftliches Wohnen“ hat sich in den vergangenen Jahren eine Vielzahl neuer Wohnformen entwickelt, die genau diese Gemeinschaft mit gegenseitiger Hilfe sowie auch die Selbstständigkeit der Bewohner zum Ziel haben. Diese Wohnangebote richten sich sowohl an ältere Menschen, z.B. in Form von Senioren-WGs, oftmals ist aber auch die Durchmischung der Generationen Ziel dieser Projekte. Gerade Wohnungsgenossenschaften zeigen

Interesse an dieser Wohnform, spielt doch die Gemeinschaft und die gegenseitige Unterstützung in diesen seit jeher eine bedeutende Rolle. Auch wenn die Umsetzung solcher Wohnprojekte zu Beginn mehr Herausforderungen mit sich bringen kann als dies bei „normalen“ Wohnprojekten der Fall ist, zeigen die Ergebnisse, dass sich dieser Aufwand in der Regel lohnt und die Projekte eine sinnvolle Ergänzung des Wohnungsbestandes darstellen.

Als Vorsitzender des „Kuratoriums Qualitätsiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen Nordrhein-Westfalen“ freue ich mich, Ihnen mit der vorliegenden Broschüre die Ergebnisse einer Befragung aller Genossenschaften im Verbandsgebiet des VdW Rheinland-Westfalen sowie verschiedene Best-Practice-Beispiele gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Genossenschaften Nordrhein-Westfalens vorstellen zu können. Dies vor allem auch vor dem Hintergrund des diesjährigen „Europäischen Jahres für aktives Altern und Solidarität zwischen den Generationen 2012“, zeigen diese Projekte doch die Vielfalt der wohnungswirtschaftlichen Angebote in Nordrhein-Westfalen.

Abschließend wünsche ich Ihnen viel Freude mit den vorliegenden Erkenntnissen und Erfahrungen und möchte Sie auch ermuntern die vorgestellten Projekte hinsichtlich eines möglichen Transferpotenzials in Ihr Unternehmen zu betrachten.

Alexander Rychter

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinschaft unter den Mitgliedern stellt seit jeher ein wesentliches Fundament des Genossenschaftsgedankens dar. Deshalb ist es nicht verwunderlich, dass gerade in Wohnungsgenossenschaften die Zahl bereits realisierter Wohnmodelle gemeinschaftlichen Wohnens beachtlich ist. Die hohe Nachfrage nach Möglichkeiten, gemeinschaftlich zu wohnen, geht oft auch von älteren Menschen aus. Ihr Wunsch, nicht allein und oft lebensphasenübergreifend in Gemeinschaft zu leben, ist Bestätigung, dass der Aufbau und die Pflege sozialer Netzwerke außerhalb der Familie im Lebenskontext älterer Menschen wichtiger werden.

Die hohe Relevanz des Themas ist Grund dafür, dass der Verein Wohnen in Genossenschaften in Kooperation mit dem Qualitätssiegel Betreutes Wohnen NRW nach einer ersten Expertise zum „Betreuten Wohnen“ nunmehr eine weitere Untersuchung zum „Gemeinschaftlichen Wohnen“ in Auftrag gegeben hat. Mit der wiederum finanziellen Unterstützung durch das zuständige Landesministerium war es möglich, Best-Practice-Projekte zusammenzutragen und wertvolle Praxishilfen zur Ausgestaltung und Organisation dieses Wohnmodells aufzuzeigen. Die inhaltliche Aufbereitung des Themas wurde wiederum von der InWIS Forschung & Beratung GmbH und dabei insbesondere von Frau Katrin Witthaus und Herrn Martin Dymarz geleistet.

Allen Projektpartnern danke ich im Namen des Gesamtvorstands des Vereins herzlichst

für das sehr gute Zusammenwirken. Frau Witthaus und Herrn Dymarz danke ich im Besonderen für die zielführende Analyse und die Erarbeitung wichtiger Handlungsempfehlungen.

Mit der vorliegenden Expertise haben die Projektpartner ein wichtiges Zukunftsthema für Wohnungsgenossenschaften aufgegriffen. Die Veröffentlichung gerade im Internationalen Jahr der Genossenschaften 2012 eröffnet die Chance, das zeitgemäße Verständnis von genossenschaftlichem Wohnen sehr anschaulich in eine breite Öffentlichkeit zu transportieren. Der hohe Erkenntnisgehalt und Praxiswert dieser Studie bestärkt den Verein in seinem satzungsgemäßen Auftrag, weitere Publikationen und Forschungsarbeiten zu initiieren, die wichtige Denkanstöße für die strategische Ausrichtung des Wohnungsangebots in Genossenschaften enthalten.

Ich wünsche Ihnen eine spannende und gewinnbringende Lektüre dieser Forschungsstudie. Sollten Sie über die Vielfalt des gemeinschaftlichen Wohnens noch weitergehende Informationen wünschen, so stehen Ihnen die Projektpartner sowie die Verantwortlichen der umgesetzten Best-Practice-Beispiele sicher gern zur Verfügung.

Franz-Bernd Große-Wilde



**Franz-Bernd Große-Wilde**

Vorsitzender des Vereins Wohnen in Genossenschaften e.V. und Vorstandsvorsitzender der SBV Dortmund eG



# 1 Einleitung



## **Demographische Entwicklung: Neue altersgerechte Wohnkonzepte werden gebraucht!**

Der demographische Wandel gehört zu den größten Herausforderungen des 21. Jahrhunderts. Die hiermit verbundenen Entwicklungen betreffen ganz Deutschland, wobei es jedoch regionale Unterschiede gibt. In dem bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen wird die Bevölkerung bis 2030 um drei Prozent auf 17,3 Mio. Einwohner<sup>1</sup> abnehmen. Neben dieser generellen Abnahme der Bevölkerung ist jedoch vor allem die Veränderung der Bevölkerungsstruktur von Bedeutung. Bereits heute machen sich Entwicklungen in Bezug auf die Altersstruktur bemerkbar, künftig werden sich diese Tendenzen noch weiter verstärken:

In den kommenden 20 Jahren wird der Anteil der Menschen, die älter sind als 65 Jahre um 29 Prozent auf 4,7 Mio. Menschen anwachsen. Innerhalb dieser Gruppe wächst vor allem der Anteil der Hochaltrigen über 80 Jahren. Prognosen gehen davon aus, dass 2030 1,4 Mio. Menschen 80 Jahre oder älter sind, was einen Zuwachs dieser Altersgruppe von 53 Prozent bedeutet. Zurückführen lassen sich diese Entwicklungen vor allem auf eine längere Lebenserwartung und immer besser werdende medizinische Versorgung.

Mit diesen Entwicklungen gehen auch viele Fragen und Herausforderungen für die Menschen in NRW einher. Gleichzeitig ergibt sich jedoch auch die Chance, auf diese Veränderungen aktiv und selbstbestimmt die Zukunft mitzugestalten.

<sup>1</sup> Im Folgenden werden aus Gründen der Lesegewohnheit und der sprachlichen Vereinfachung bei Personen die männlichen Substantivformen verwendet, wenn keine geschlechtsneutrale Formulierung möglich ist. Gemeint sind immer beide Geschlechter.

Denn wir werden nicht nur älter und weniger, wir werden vor allem auch bunter. In den vergangenen Jahren haben sich vielfältige und neue Wohnkonzepte (weiter-)entwickelt bzw. wurden wiederentdeckt, die es zum Ziel haben, dass alle Altersgruppen selbstbestimmt in einer solidarischen Gesellschaft leben. Gemeinsam mit anderen Regionen arbeitet Nordrhein-Westfalen an neuen Ideen und der Weiterentwicklung von alten Lösungen, wie auch das „Europäische Jahr für aktives Altern und Solidarität zwischen den Generationen 2012“ sowie das „Internationale Jahr der Genossenschaften 2012“ zeigen.

### **Pluralisierung der Wohnwünsche – Wie wohnen die Senioren von heute und morgen?**

Durch die Ausdifferenzierung der einzelnen Lebensstile und die demographische Entwicklung kommt es zu umfassenden Veränderungen in der Gesellschaft. Lebensstile und –entwürfe werden individueller und orientieren sich weniger an gesellschaftlichen Normentwürfen, die Anforderungen sowie die Wünsche an die jeweiligen Lebensformen sind gewachsen. Diese Entwicklungen sind in allen Altersgruppen zu beobachten und schließen somit auch die älteren Bevölkerungsgruppen mit ein. Bei den „Älteren“ handelt es sich also nicht um eine homogene Gruppe, sondern diese sind vielmehr durch unterschiedlichste Bedürfnisse und Wünsche gekennzeichnet.

Daneben sehen sich ältere Menschen aufgrund einer gestiegenen Frauenerwerbsquote sowie der zunehmenden (z.B. berufsbedingten) Mobilität jüngerer Generationen mehr als früher mit der Notwendigkeit kon-

frontiert, Hilfeleistungen und unterstützende Dienstleistungen außerhalb der Familie zu suchen. Familiäre Netzwerke gehen entsprechend zurück und die sogenannten „Wahlverwandtschaften“ gewinnen an Bedeutung. Auch aus diesem Grund werden Aufbau und Pflege sozialer Netzwerke außerhalb der Familie im Lebenskontext älterer Menschen wichtiger.

Diese Entwicklungen führen zu Veränderungen in vielen Teilbereichen der Gesellschaft, so auch bei den Haushaltsstrukturen und den Wohnformen. Wohnen hat generell eine große Bedeutung, für ältere Menschen aber in einem verstärktem Ausmaß, hat es doch eine nochmals höhere Relevanz für ihre Lebensqualität und Teilhabe am sozialen Leben. Bis vor einigen Jahren stellte das Alters- bzw. Pflegeheim die alternative Form des Wohnens im Alter dar, sofern der Verbleib in der angestammten Privatwohnung nicht mehr möglich war. In den letzten Jahren ist die Erwartungshaltung jedoch gestiegen; Selbstständigkeit sowie die Möglichkeit, den Alltag aktiv im selbst gewählten Lebensumfeld zu gestalten und eine starke Gemeinschaft die füreinander da ist, stehen im Vordergrund. Gerade diese Gemeinschaft bzw. „Wahlverwandtschaft“ spielt eine immer wichtiger werdende Rolle, vor allem auch im Hinblick auf die wachsende Zahl älterer Ein-Personen-Haushalte ohne familiären Rückhalt in der Umgebung. Standardisierte Wohnangebote für die ältere Bevölkerungsgruppe verlieren daher an Bedeutung, an deren Stelle treten individuellere Wohnformen, die den gewandelten Ansprüchen entsprechen und die heutigen Wünsche an das Wohnen erfüllen können.





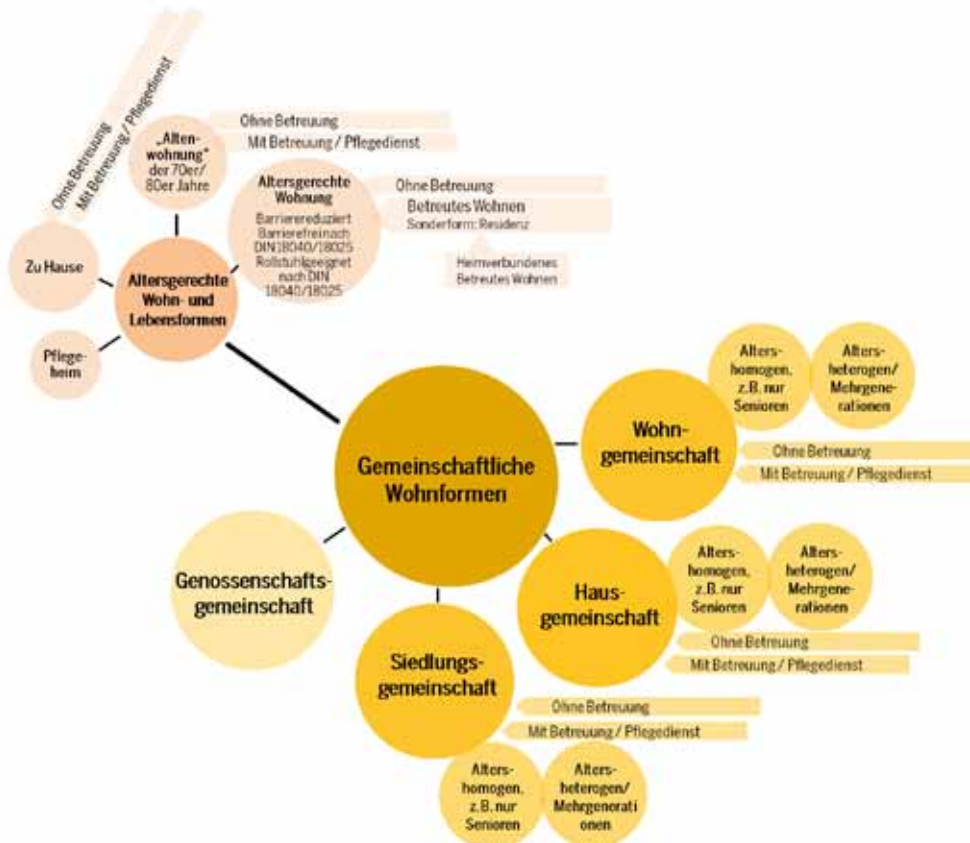
### **Altersgerechte Wohnformen – Mehr als „nur“ wohnen**

Künftig wird es nicht nur mehr, sondern vor allem auch andere Senioren, mit gewachsenen Ansprüchen und Wünschen geben. Diese Ansprüche umfassen neben der Barrierefreiheit oder zumindest -reduktion, wie bei jüngeren Bevölkerungsgruppen auch, die Ausstattung und Größe der Wohnungen, sodass sich die Wohnwünsche immer mehr ausdifferenzieren. Um diesen Ansprüchen und Wohnwünschen gerecht zu werden ist es erforderlich, dass neben Altbewährtem auch neue Nischen mit unterschiedlichen Konzepten weiterentwickelt und in ihrer Verbreitung vorangetrieben werden.



Dabei hat sich die Landschaft der altersgerechten Wohnformen in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt und ausdifferenziert. Zwar spielen die klassischen Alten- und Pflegeheime trotz der Weiterentwicklung der Pflegeversicherung nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ weiterhin eine bedeutende Rolle. Jedoch liegt hier der Fokus auf der Pflege anstatt auf dem Wohnen. Neben diesem altbewährten Konzept haben sich eine Vielzahl neuer Wohn- und Lebensformen mit differenzierten Konzepten für unterschiedliche Lebensentwürfe entwickelt. Hier sind neben den z.T. nicht mehr ganz zeitgemäßen Altenwohnungen an erster Stelle Angebote des Betreuten Wohnens bzw. Service Wohnens zu nennen.

Abb. 1: Gemeinschaftliche Wohn- und Lebensformen



Diese haben in den letzten Jahren einen starken Zuwachs erfahren, bieten diese doch neben altersgerechtem Wohnraum auch die Sicherheit einer Betreuungsperson sowie ein umfassendes Dienstleistungsangebot.

Daneben spielen die gemeinschaftlichen Wohnformen eine immer wichtigere Rolle. Unter dem Oberbegriff „gemeinschaftliches Wohnen“ haben sich unterschiedlichste Konzepte und Ausprägungen, wie beispielsweise Mehrgenerationenwohnen, ambulant betreute Demenz-WGs, Beginenhöfe, etc. entwickelt. Neben der Bau- bzw. Siedlungs-

form, also ob als Wohn-, Haus- oder Siedlungsgemeinschaft, unterscheiden sich diese Projekte hinsichtlich der angesprochenen Altersgruppen, dem Grad an Pflegebedürftigkeit der Bewohner bzw. dem notwendigen Betreuungsbedarf oder auch im Hinblick auf das Geschlecht. Daneben zeichnen sich auch Anbieter von Wohnraum, wie Wohnungsbaugenossenschaften, dadurch aus, ihren Mitgliedern neben Wohnraum auch eine lebendige Gemeinschaft zu bieten.

Die Landschaft an altersgerechten Wohnformen ist vielfältiger geworden. Im Vordergrund stehen immer die Wünsche nach



Selbstständigkeit und der Möglichkeit lange aktiv zu bleiben und auch gebraucht zu werden. Wohnliche Konzepte unterhalb eines stationären Angebotes werden in Zukunft daher noch mehr Bedeutung einnehmen.

### **Einsam, zweisam, gemeinsam? Wohnen und leben in Gemeinschaft**

Seit einiger Zeit stehen vor allem die gemeinschaftlichen Wohnformen mit ihren unterschiedlichen Projekttypen und Ausprägungen im Fokus der Öffentlichkeit. Merkmal dieser Art des Wohnens ist es, dass die Gemeinschaftlichkeit in „Wahlverwandtschaften“ unter den Bewohnern eines solchen Projektes ganz klar im Vordergrund steht und gegenseitige Hilfe- und Unterstützungsleistungen zum Alltag gehören. Das heißt, eine Gruppe von Menschen, die

in keinem familiären Verhältnis zueinander stehen, findet sich zu einer Gemeinschaft zusammen, um gemeinsam zu wohnen und zu leben. Hierzu steht neben dem eigenen Wohnraum auch zusätzlicher Wohnraum zur Verfügung, der gemeinschaftlich von allen Bewohnern genutzt wird. Neben der gegenseitigen Unterstützung ist vor allem auch die Gestaltung gemeinschaftlicher Aktivitäten – ob als gesamte Projektgruppe oder auch in Form kleinerer Interessengruppen – von Bedeutung.

Trotz der ihnen entgegengebrachten medialen Aufmerksamkeit stellen diese neuen Wohnkonzepte in quantitativer Hinsicht noch eine Nische dar; „traditionelle“ Wohnformen sind nach wie vor weiter verbreitet. Allerdings befinden sich solche Projekte auf dem Vormarsch, wird ihnen doch attestiert besonders gut den gewachsenen Ansprüchen und Wünschen der älteren aber auch jüngeren Bevölkerungsgruppen zu entsprechen. Hier sind vor allem auch die Möglichkeiten der Bewohner zur Beteiligung während des Planungsprozesses und im laufenden Projektbetrieb zu nennen. Daneben wird in diesen Projekten das Potenzial gesehen, der Vereinsamung im Alter zu entgehen und unabhängig von Kindern oder weiteren Angehörigen ein Leben in Gemeinschaft bzw. in „Wahlverwandtschaft“ zu führen. Nicht zuletzt die gewachsene Zahl an erfolgreich umgesetzten Projekten spricht für diese Art des Zusammenlebens.

## 2 Genossenschaften und ihre Mitglieder

In Wohnungsgenossenschaften sind die Bewohner nicht nur „Kunde“ sondern auch Mitglied und damit Miteigentümer am Gesamtbestand der Genossenschaft. Demgemäß errichten Wohnungsbaugenossenschaften Wohnungen, die von den Mitgliedern selbst genutzt werden. Durch einen gemeinsamen Geschäftsbetrieb sollen diese vor allem wirtschaftlich gefördert werden. Das Wohnen in Genossenschaften wird daher oftmals als dritter Weg zwischen Eigentum und Miete beschrieben, verbindet es doch die Flexibilität des Mietens mit der Sicherheit von Wohneigentum – statt einer Miete zahlen Mitglieder eine Nutzungsgebühr und besitzen Anteile an der Genossenschaft.

Wohnungsbaugenossenschaften blicken auf eine lange Tradition zurück. Seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts schließen sich Menschen zusammen, um gemeinsam ihre Wohnsituation zu verbessern. Basierend auf dem Zusammenspiel aus Sparen, Bauen und Wohnen entwickeln die Mitglieder gemeinsam mit von ihnen beauftragten bzw. von ihnen angestellten Experten solche Konzepte, die auf ihre spezielle Wohn- und Lebenssituationen zugeschnitten sind. Entscheidungsträger sind dabei einzig und allein die Mitglieder der einzelnen Genossenschaften. Eine wichtige Voraussetzung hierzu ist die Unabhängigkeit der Genossenschaften, denn nur so können sich die



Grundprinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung entfalten und es ist sichergestellt, dass es sich nicht um Kunden, sondern um Mitglieder handelt. Durch eine konsequente Umsetzung dieser genossenschaftlichen Grundprinzipien gewinnen die Mitglieder gegenüber Mietern auf dem „normalen“ Wohnungsmarkt dauerhaft wirtschaftliche, soziale und demokratische Vorteile. So werden erzielte Überschüsse beispielsweise nicht als wirtschaftlicher Gewinn aus dem Unternehmen „herausgezogen“, sondern unter anderem in die Pflege und den Ausbau von Wohn- und Lebensraum investiert, so dass diese praktisch den Mitgliedern selbst wieder zugutekommen.

Grundlegendes Ziel der Genossenschaften ist es, ihre Mitglieder mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Dabei sehen sich Wohnungsunternehmen im Allgemeinen und Wohnungsgenossenschaften im Besonderen aufgrund ihrer Historie mit einer stark alternden Mitgliederschaft konfrontiert. Viele dieser Unternehmen haben insbesondere nach dem Zweiten Weltkrieg eine große Aufbauleistung erbracht und in kurzer Zeit viele Tausend Wohnungen geschaffen, also auch in dieser Zeit die größten Zuwächse an Neu-Mitgliedern erlebt. Da sich v.a. Genossenschaften oft durch eine starke Kundenbindung auszeichnen, altern ihre Mieterschaften „schneller“ als die Gesellschaft insgesamt. Aus diesen Gründen sehen sich insbesondere Wohnungsgenossenschaften mit der Herausforderung konfrontiert, ein größeres Angebot an altersgerechten Wohnungen für diese wachsenden Zielgruppen vorzuhalten – neben den eigenen (alternden) Mitgliedern werden hier natürlich

auch potenzielle neue Mitglieder höheren Alters berücksichtigt. Genossenschaften wird diesbezüglich aus mehreren Gründen ein besonderes Potenzial attestiert. Sie gelten als gut geeignet, „bezahlbares“ Wohnen im Alter zu bieten, da es eine der Grundvoraussetzungen von Genossenschaften ist, höchstmögliche Qualität zu bezahlbaren Preisen zu schaffen. Daneben schafft das Wohnen in einer Genossenschaft eine – gerade bei der älteren Zielgruppe wichtige – höhere Wohnsicherheit für die Nutzer. Ein Verkauf genossenschaftlicher Bestände ist ohne die Zustimmung der Selbstverwaltungsorgane und der betroffenen Mitglieder nicht möglich. Zudem haben die Nutzer ein lebenslanges Wohnrecht. Durch Dauernutzungsrechte kann selbst über die Länge des Vertragsverhältnisses entschieden werden. Eigenbedarfskündigungen sind bei Genossenschaften ausgeschlossen. Genossenschaften bieten ferner eine höhere soziale Sicherheit als andere Unternehmen: Ergänzend bieten Genossenschaften ihren Mitgliedern Leistungen wie Umzugsmanagement, Wohnungsanpassung, Beratung, etc. an

### **Gemeinschaft in der Genossenschaft**

Genossenschaften bieten ihren Mitgliedern seit jeher nicht nur die Möglichkeit in ihren Beständen zu wohnen, sondern diese in einer Gemeinschaft aus Mitgliedern – eben als Genossenschaft – gemeinschaftlich zu bewirtschaften. Daher schließen die Mitglieder einer Genossenschaft auch Nutzungsverträge anstelle „normaler“ Mietverträge ab.

Die Gemeinschaft unter den Mitgliedern stellt daher seit jeher ein wesentliches Fun-

dament des Genossenschaftsgedankens dar. Das ist umso deutlicher zu spüren, als dass Wohnungsgenossenschaften seit einigen Jahren eine Renaissance als zeitgemäße Unternehmensform erleben und viele gemeinschaftliche Wohnprojekte sich unter dieser Rechtsform neu gegründet haben. Stellen Genossenschaften doch eine gut zu den Zielsetzungen von „neuen Wohnformen“ passende Eigentumsform dar, da eine gemeinschaftliche Verfügungsgewalt über Wohnungen und Gemeinschaftsflächen besteht.

Doch gemeinschaftliche Wohnprojekte werden aufgrund dieser Eigenschaften nicht nur in neu gegründeten Wohnungsgenossenschaften umgesetzt – gerade auch die traditionellen Wohnungsgenossenschaften stehen dem Trend der gemeinschaftlichen Wohnformen offen gegenüber, was sich auch an der stetig wachsenden Zahl an Projekten in und von traditionellen Wohnungsbaugenossenschaften zeigt.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte richten sich oftmals an ältere Zielgruppen und sollen diesen eine Alternative zu bestehenden Wohn- und Versorgungsformen im Alter bzw. auch einen Schutz vor einer möglichen Vereinsamung im Alter bieten. Da ein Großteil der Genossenschaftsmitglieder ebenfalls zu diesen Zielgruppen zu zählen ist, kann die Umsetzung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes (ob altershomogen oder heterogen) eine sinnvolle Ergänzung des Wohnungsbestandes darstellen, um auf die Bedürfnisse der älteren Mitglieder einzugehen. Daneben können durch entsprechende Wohnprojekte, wie Mehrgenerationen-Hausgemeinschaften, auch neue und

jüngere Zielgruppen angesprochen und neue Mitglieder gewonnen werden. Solche gemeinschaftlichen Wohnprojekte stellen eine Antwort auf die sich wandelnden Wohnwünsche der Mitglieder und solcher, die es werden wollen dar. Trotz der gestiegenen Verbreitung sind diese Projekte immer noch „Exoten“ in der Wohnprojektlandschaft, die eine hohe Aufmerksamkeit erfahren.

Es wird deutlich, dass „genossenschaftliches Wohnen“ und „gemeinschaftliches Wohnen“ insbesondere hinsichtlich der hinter den Konzepten liegenden Werte und Zielvorstellungen große Überschneidungen aufweisen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte können demnach für Wohnungsgenossenschaften eine attraktive Option sein, ihren Mitgliedern auch einen etwas „anderen“ Wohnraum zu bieten, bei dem die Gemeinschaftlichkeit einer Genossenschaft noch stärker im Vordergrund steht.



### 3 Ziele und Vorgehensweise

#### Ziel dieser Studie

Anhand einer quantitativen Befragung und der Analyse von Best-Practice-Beispielen werden mit dieser Expertise die Bandbreite und die Qualität von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in traditionellen Wohnungsgenossenschaften aufgezeigt. Hierfür wurde evaluiert, in welchem Umfang Wohnungsgenossenschaften bereits gemeinschaftliche Wohnprojekte umgesetzt haben, welche Ausprägungen bzw. Schwerpunkte diese Projekte aufweisen und auch welche Erfahrungen die Genossenschaften während der konzeptionellen Phase als auch im weiteren Projektverlauf gemacht haben. Berücksichtigt wurden bei der Auswahl der Projekte neben der Alterszusammensetzung in den Projekten, wie Mehrgenerationenwohnen oder Senioren-Wohngemeinschaften, auch Aspekte wie die Umsetzung als Neubau- und Bestandsobjekt oder der Ansatz als top-down oder bottom-up initiiertes Projekt.

#### Was wurde untersucht?

Anhand der quantitativen Befragung und der ausgewählten Projekte wurden u.a. folgende Fragen bearbeitet:

- In welchem Umfang beteiligen sich Genossenschaften an der Realisierung und am Betrieb gemeinschaftlicher Wohnprojekte?
- Welche Erfahrungen haben Genossenschaften mit ihren Projekten gemacht?
- Wie werden die Bewohner der Projekte beteiligt?
- Wie erfolgreich sind die Projekte?
- Durch welche Besonderheiten zeichnen sich die einzelnen Projekte aus?
- Was kann man von guten Beispielen lernen?

Auch wenn es keine einheitliche Definition oder allgemeingültige Kriterien für das gemeinschaftliche Wohnen gibt, so bestehen doch gemeinsame Nenner, welche die Grundlage für die in diesem Zusammenhang analysierten Projekte bilden. Unter gemeinschaftlichen Wohnformen sind demnach solche Wohnformen zu verstehen, bei denen die Gemeinschaftlichkeit und die gegenseitige Unterstützung innerhalb der Bewohnergruppe im Vordergrund stehen und die Basis für das Zusammenleben bilden. Insgesamt können daher verschiedene Ausprägungen dieser Wohnform unterschieden werden, mit der Gemeinschaftlichkeit der Bewohner als verbindendes Element.

#### Typen des gemeinschaftlichen Wohnens in Genossenschaften

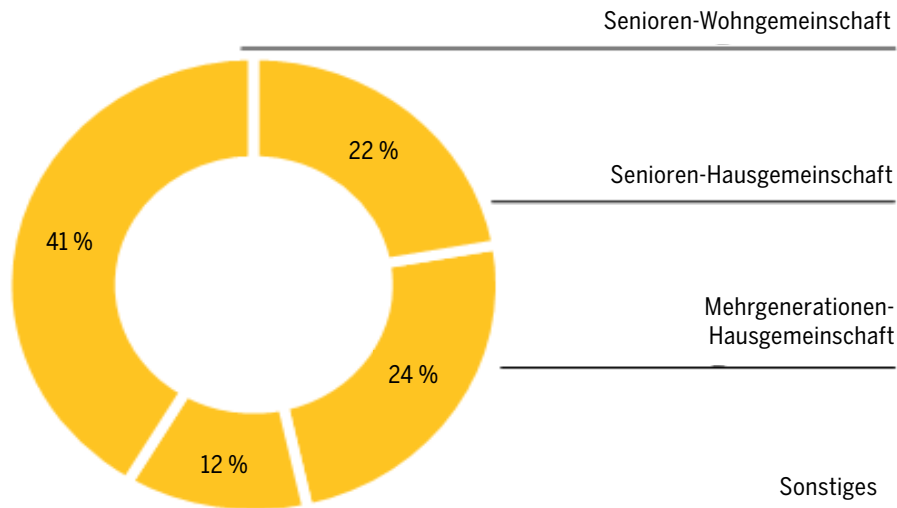
Im Rahmen der quantitativen Erhebung dieser Studie wurden drei erste „Haupttypen“ gemeinschaftlicher Wohnformen in Genossenschaften identifiziert sowie weitere Ausprägungen, die jedoch nur vereinzelt vorgekommen sind. Der Fokus dieser Erhebung lag insgesamt auf Wohnprojekten für ältere Menschen, wobei hierunter natürlich auch Mehrgenerationenwohnprojekte zu fassen sind<sup>1</sup>.

#### Senioren-Wohngemeinschaft

Diese Art des gemeinschaftlichen Wohnens richtet sich an die Altersgruppe der Älteren. Neben eigenen individuellen Zimmern teilen sich die Bewohner einer Wohn-

<sup>1</sup> Generell zeigt die Erhebung im Hinblick auf die Alterszusammensetzung der Bewohner bzw. der angesprochenen Zielgruppen, dass sich die Projekte entweder speziell an die Altersgruppe der Senioren richtet oder aber einen Mehrgenerationenansatz haben und somit alle Altersgruppen einschließen. Projekte, die sich ausschließlich an jüngere Zielgruppen richten wurde im Zusammenhang mit der vorliegenden Erhebung nicht evaluiert.

Abb. 2: Typen des gemeinschaftlichen Wohnens in Genossenschaften (NRW)



gemeinschaft wesentliche Flächen wie Küche, Wohnzimmer oder Balkon/Terrasse. Im Hinblick auf die Nutzung eines Badezimmers gibt es unterschiedliche Varianten, in einigen Projekten gehören auch diese zu den gemeinschaftlich zu nutzenden Räumen, z.T. verfügt aber auch jeder Bewohner über ein eigenes Badezimmer. Die Gestaltung des Alltags verläuft in entsprechenden Projekten – schon aufgrund der räumlichen Gegebenheiten – vorwiegend gemeinschaftlich. Wohngemeinschaften richten sich in der Regel an alleinstehende ältere Menschen und sollen der Vereinsamung dieser entgegenwirken. Oftmals handelt es sich auch um Wohngemeinschaften, die sich an Personen mit einem speziellen pflegerischen Bedarf richten. Hierzu gehören vor allem Wohngemeinschaften für Menschen mit einer demenzieller Erkrankung.

### Senioren-Hausgemeinschaft

Von einer Hausgemeinschaft kann man sprechen, wenn (ältere) Menschen in eigenen abgeschlossenen Appartements zusammen in einem (in der Regel) barrierefreien Haus wohnen. Jeder Bewohner verfügt über eine eigene Wohnung mit eigenem Kochplatz, Badezimmer, Balkon, etc. und

teilt sich darüber hinaus weitere hierfür angelegte Räume sowie den (soweit vorhandenen) Garten mit den anderen Bewohnern. Die Wohnungen verfügen dementsprechend über alle Merkmale einer „normalen“ Wohnung und bieten einen privaten Rückzugs- und Lebensbereich, der individuell gestaltet wird. Dennoch steht auch bei diesen Wohnprojekten die Gemeinschaft einer Wahlverwandtschaft im Vordergrund und das Ziel der Vereinsamung im Alter entgegenzuwirken sowie sich gegenseitig zu unterstützen. Und ebenso wie bei den Wohngemeinschaften, ergibt sich bei einer Hausgemeinschaft das Potenzial Synergieeffekte zu erzielen, wenn z.B. bei auftretendem Pflegebedarf das Pflegepersonal die Dienstleistungen für mehrere Bewohner erbringt. Im Unterschied zu den WGs können die Bewohner jedoch eine größere Distanz untereinander wahren, aber bei Bedarf Kontakt suchen.

### Mehrgenerationen-Hausgemeinschaft

Mehrgenerationen-Hausgemeinschaften sind baulich wie Senioren-Hausgemeinschaften aufgestellt – neben eigenen abgeschlossenen Wohnungen gibt es großzügige gemeinschaftliche Flächen, die von allen Bewohnern gleichermaßen genutzt werden



können. Im Gegensatz zu den Senioren-Hausgemeinschaften richten sich die Mehr-Generationenprojekte jedoch an alle Altersgruppen. Die Idee dieser Projekte entstand in Anlehnung an die frühere Mehr-Generationen-Großfamilie. Es wird das Ziel verfolgt, die schwindenden Bindungen der Großfamilie durch neue Beziehungen und die gegenseitige Unterstützung zwischen Jung und Alt zu kompensieren. Dies kann z.B. bedeuten, dass ältere Bewohner, die bereits im Ruhestand sind, auf Kinder jüngerer Bewohner aufpassen und diese im Gegenzug z.B. für die Älteren einkaufen. Neben einer Durchmischung im Hinblick auf das Alter gibt es häufig auch ganz unterschiedliche Haushaltstypen: Neben Single- und Paarhaushalten wohnen in den Projekten auch Familien mit Kindern.

#### **„Sonstiges“**

Die Landschaft gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist insgesamt sehr breit gefächert und lässt sich nur schwer in bestimmte Kategorien einordnen. Zu unterschiedlich sind die Konzeptionen und Ausrichtungen. Neben den bereits dargestellten Projekttypen gibt es weitere Ausprägungen, die jedoch vergleichsweise individuell sind. Hierunter sind z.B. Wohngemeinschaften für Menschen mit einer geistigen und oder körperlichen Einschränkung zu fassen, die sich an keine bestimmte Altersgruppe richten und somit ebenfalls einen Mehrgenerationen-Aspekt beinhalten. Daneben bieten Genossenschaften ihren Mitgliedern traditionell die Sicherheit einer Gemeinschaft, sodass auch solche Projekte in der Best-Practice-Analyse berücksichtigt worden sind, denen ein umfassendes gemeinschaftliches Konzept zugrunde liegt, also sogenannte „Ge-

nossenschaftsgemeinschaften“. Insgesamt zeigt sich, dass die einzelne Ausgestaltung der unterschiedlichen Projekte sehr verschiedenartig sein kann, wie auch die dargestellten Best-Practice-Projekte zeigen. Zu zahlreich sind die unterschiedlichen Ansätze, Herangehensweisen und auch Umweltfaktoren – dies zeigt sich besonders im Detail. Daher zeigt auch die Best-Practice-Auswahl in der vorliegenden Studie nur eingeschränkt die Bandbreite möglicher Projekte und Konzepte auf.

#### **Wie ist die Studie entstanden?**

In einem ersten Schritt wurde anhand eines Online-Fragebogens eine standardisierte quantitative Befragung aller Wohnungsgenossenschaften im Verbandsgebiet des VdW Rheinland-Westfalen durchgeführt<sup>2</sup>. Ziel dieser Befragung war es, zu evaluieren, in welchem Umfang Wohnungsgenossenschaften bereits gemeinschaftliche Wohnprojekte umgesetzt haben, um was für Projekttypen es sich hierbei handelt und welche Erfahrungen mit diesen Projekten gemacht wurden. Darüber hinaus wurden existierende Herausforderungen, Schwierigkeiten sowie Erfolgsfaktoren hinsichtlich der Umsetzung dieser Wohnprojekte abgefragt.

In einem zweiten Schritt wurden auf Basis dieser Erhebung und einer explorativen Literaturrecherche zehn Best-Practice-Beispiele gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Nordrhein-Westfalen identifiziert und einer eingehenden qualitativen Analyse unterzogen.

<sup>2</sup> Der Rücklauf zu dieser Befragung lag bei rund 26 Prozent. Die folgenden Ausführungen zu den Ergebnissen dieser Befragung beziehen sich daher nur auf die Genossenschaften, die an der Befragung teilgenommen und vollständig geantwortet haben sowie auf die Genossenschaften in Nordrhein-Westfalen.

Es wurden Projekte aufgenommen, die

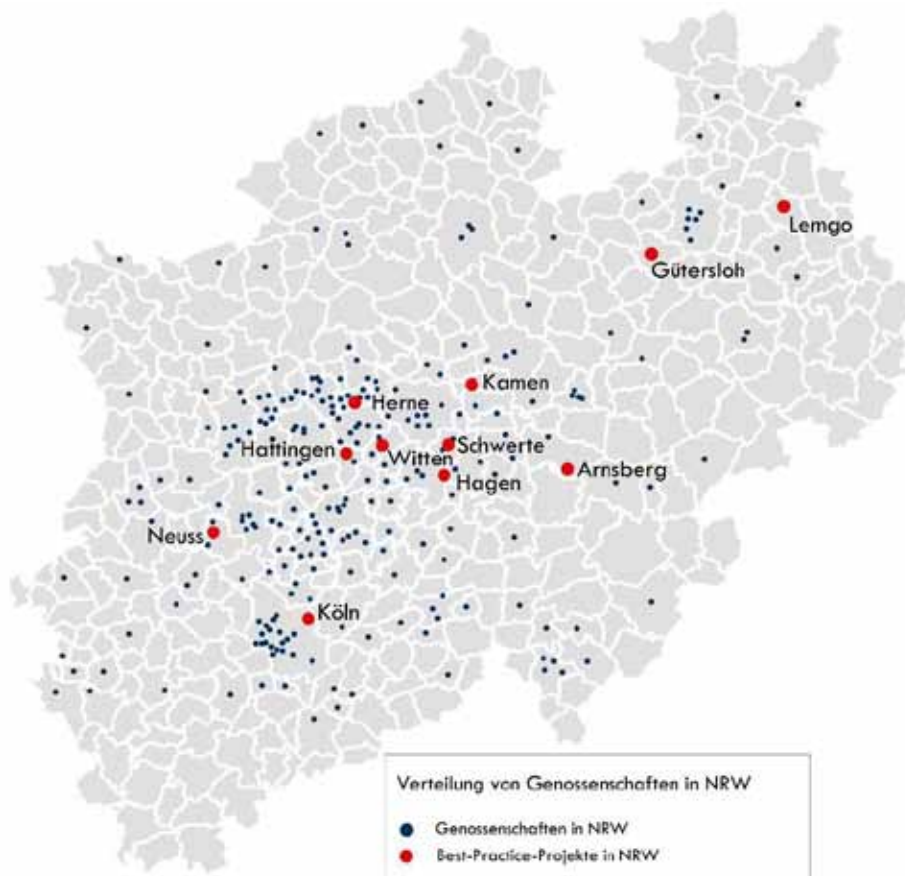
- unterschiedliche Ausprägungen des gemeinschaftlichen Grundgedankens aufweisen,
- in verschiedenen Regionen Nordrhein-Westfalens umgesetzt wurden,
- top-down oder bottom-up initiiert wurden,
- unterschiedliche partizipative Elemente aufweisen.

Anhand eines teilstandardisierten Fragebogens wurden in leitfadengestützten Expertengesprächen Informationen zu den unterschiedlichen Projekten erhoben. Zusätzlich erfolgten bei den Ortsbegehungen

umfangreiche Besichtigungen in den Wohnprojekten.

Die folgende Darstellung gibt eine Übersicht über die untersuchten Projekte. Neben den zehn Best-Practice-Projekten zeigt die Karte darüber hinaus die Verteilung der Genossenschaften in Nordrhein-Westfalen allgemein. Allen Gesprächspartnern in den verschiedenen Genossenschaften und gemeinschaftlichen Wohnprojekten möchten wir herzlich für die Beantwortung des Online-Fragebogens sowie den netten Empfang vor Ort und die freundliche Unterstützung danken!

Abb. 3: Genossenschaften und Best-Practice-Projekte in NRW



## **4 Best-Practice-Beispiele gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Nordrhein-Westfalen**

### **4.1 Arnsberg: Senioren-Wohngemeinschaft „Ringstraße“ der Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG**



Mit der Senioren-WG in der Ringstraße bietet die Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG ihren Mitgliedern in Kooperation mit dem Caritas-Verband seit 2008 eine Alternative zur stationären Unterbringung: Um pflegebedürftigen Menschen, die nicht mehr alleine leben möchten oder können, ein neues Zuhause zu bieten, hat die Genossenschaft ein mehrgeschossiges Gebäude aus den 50er Jahren umgebaut und kernsaniert.

## **Eigenschaften und Konzeption des Projekts**

So lange wie möglich in der eigenen Wohnung bleiben – auch bei Pflegebedürftigkeit. Um ihren Mitgliedern dies zu ermöglichen, hat die Arnberger Wohnungsbaugenossenschaft eG in einem Bestandsgebäude aus den 50er Jahren eine Senioren-Wohngemeinschaft eingerichtet. Zusammen mit dem Caritasverband Arnberg-Sundern wurde ein Konzept entwickelt, dass sich an pflegebedürftige Mitglieder richtet, die nicht mehr alleine leben möchten oder können.

Hierzu wurde 2008 ein mehrgeschossiges Bestandsgebäude aus den 50er Jahren so umgebaut, dass im Erdgeschoss eine Wohnung für bis zu acht Bewohner entstanden ist. Neben der Wohnung der Wohngemeinschaft gibt es in dem Gebäude weitere 14 „normale“ Wohnungen, die an alle Mitglieder der Genossenschaft vermietet werden und für einen integrierten Ansatz stehen. Ein „Pflegeheimcharakter“ wird so vermieden.

Beim Umbau der Wohnung wurde neben einer altengerechten Ausstattung auch Wert auf eine energetische Optimierung gelegt. Neben energetischen Einsparungen lag der Fokus auf der Nutzung regenerativer Energien, sodass das Projekt über Erdwärme versorgt wird, um die Mietnebenkosten dauerhaft niedrig zu halten. Die Investitionskosten für den Umbau beliefen sich auf insgesamt rund 1 Million Euro.

Kooperationspartner für die Erbringung der Dienstleistungen ist, wie auch schon bei der Entwicklung des Konzeptes, der Caritasverband Arnberg-Sundern. Hiermit hat die Genossenschaft auf einen bewährten Partner

zurückgegriffen, mit dem auch bereits in anderen Projekten erfolgreich zusammengearbeitet wurde.

## **Größe des Projekts und Ausstattung**

In dem Gebäude wurden vier Erdgeschosswohnungen zu einer Wohngemeinschaft zusammengelegt und umgebaut. Diese neu entstandene und großzügige Gemeinschaftswohnung bietet den pflegebedürftigen Bewohnern auf rund 240m<sup>2</sup> ein neues Zuhause mit familiärer Atmosphäre. Jeder Mieter verfügt über ein Einzelzimmer, das mit eigenen Möbeln individuell und für sich vertraut gestaltet werden kann. Die individuelle Wohnfläche beträgt dementsprechend einschließlich des gemeinsam genutzten Anteils 30 m<sup>2</sup>.

Die gemeinschaftlichen Flächen umfassen die große Gemeinschaftsküche, den Aufenthaltsraum, zwei Balkone, Bäder und einen Waschraum. Bei dem Umbau wurde darauf geachtet auch im Bestand eine weitestgehend barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Ausstattung zu schaffen. So sind die gemeinschaftlichen Bäder behindertengerecht eingerichtet und verfügen über rutschsichere Fußböden, die Arbeitsflächen in der Küche sind ebenfalls von Rollstuhlfahrern zu benutzen und die Türen sind alle – bis hin zum großzügigen Balkon – entsprechend verbreitert worden.

## **Mietkosten und Leistungen**

Die Kosten für das reine Wohnen in der Senioren-Wohngemeinschaft belaufen sich auf 310 Euro/Monat. Darin enthalten sind neben der Kaltmiete bereits alle weiteren Kosten wie Strom und Wasser.

Die pflegerische Versorgung wird separat bzw. losgelöst von den Kosten für das Wohnen abgerechnet. Hier zahlen die Bewohner eine individuelle monatliche Grundpauschale, die sich aus den vereinbarten Einzelleistungen bemisst und die direkt von der Caritas mit den Bewohnern abgerechnet wird. Ausschlaggebend für die Höhe der Grundpauschale ist dementsprechend das jeweilige Betreuungsangebot bzw. die jeweilige Betreuungsintensität.

Die Mitarbeiter der Caritas sind 24 Stunden in der Wohngruppe präsent und für die pflegerische Versorgung, aber auch für die Organisation des Alltagslebens zuständig. Die Caritas soll jedoch nicht die Rolle eines „Animateurs“ einnehmen, sondern organisatorisch tätig sein. Das Angebot umfasst daher die persönliche Beratung der Bewohner, Fahrdienste, Hausnotruf, hauswirtschaftliche Leistungen und die medizi-

nische Behandlungspflege. Im Gegensatz zu stationären Pflegeeinrichtungen bestimmen die WG-Bewohner ihren Tagesablauf weitgehend selbst und können so trotz alters- beziehungsweise krankheitsbedingter Einschränkungen gewohnte Tagesabläufe beibehalten.

Für die pflegerische Versorgung hat die Genossenschaft einen Kooperationsvertrag mit dem Caritasverband abgeschlossen. Die Bewohner haben jedoch selbstverständlich die freie Wahl des Anbieters der pflegerischen und sozialen Dienstleistungen. Sollten sich die Bewohner für einen anderen Pflegedienst entscheiden, erlischt automatisch die Kooperationsvereinbarung. Basis für die Wahl des Pflegedienstleisters ist – laut Dauernutzungsvertrag – die nach komplettem Erstbezug zu gründende Mieterversammlung. Diese entscheidet über die weitere Betreuung durch einstimmige



Mehrheit; an diesen Entschluss sind alle Bewohner gebunden, sodass alle Bewohner von einem Pflegedienst betreut werden. So können Synergieeffekte bei der Betreuung erzielt werden.

Die vertragliche Gestaltung der Wohngemeinschaft und der pflegerischen Versorgung erfolgt dergestalt, dass die Bewohner einzelne Dauernutzungsverträge mit der Genossenschaft abschließen und darüber hinaus einen Pflegedienstvertrag mit einem gemeinsamen Anbieter ihrer Wahl. Die Wohngruppe und ihre Gemeinschaft

### **Die Wohngruppe und ihre Gemeinschaft**

Da es sich um eine Wohngruppe handelt, die sich einen Großteil der Wohnung miteinander teilt, ist der Grad an Gemeinschaftlichkeit vergleichsweise hoch einzuschätzen. Neben regelmäßigem Kaffeetrinken und Spielenachmittagen kommt einmal im Monat eine Gruppe des lokalen Kindergartens zu Besuch und es finden Ausflüge statt. Bei diesen gemeinschaftlichen Aktivitäten ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Bewohner in der Regel pflegebedürftig sind und die ununterbrochene Unterstützung des Pflegedienstes benötigen – gegenseitige Hilfeleistungen finden dementsprechend auch nur in Maßen statt.

### **Projektbewertung**

Aufgrund der guten Resonanz auf die erste Senioren-WG in der Ringstraße haben die Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG und der Caritas-Verband Arnsberg-Sundern beschlossen, dieses Betreuungskonzept weiter auszubauen. Ein zweites Projekt in Arnsberg wurde bereits umgesetzt

und es bestehen Überlegungen zwei weitere Wohngemeinschaften mit jeweils acht Plätzen einzurichten.

Für die Konzeptionierung und auch für den laufenden Betrieb war es wichtig, einen (Kooperations-)partner zu haben, der über die notwendigen fachlichen Kenntnisse im pflegerischen und auch sozialpflegerischen Bereich verfügt – stellen diese Punkte doch wesentliche Elemente der Senioren-Wohngemeinschaft dar.

### **Steckbrief**

Arnsberg:

„Senioren-WG Ringstraße 6-8“

**Art des Projektes:** Seniorenwohngemeinschaft mit Betreuungsmöglichkeit

**Baujahr:** 2008

**Genossenschaft:** Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG

**Anzahl Wohneinheiten:** Wohngemeinschaft für bis zu 8 Personen

**Wohnfläche:** 240m<sup>2</sup> (jeweils 30m<sup>2</sup> inkl. der gemeinschaftlichen Flächen)

**Partner:** Caritas-Sozialstation Arnsberg

**Besonderheit:** So lange wie möglich Zuhause wohnen - auch bei Pflegebedürftigkeit

## **4.2 Gütersloh: Senioren-Hausgemeinschaft „Alsen-, Fichten- u. Düppelstraße“ der Bauverein Gütersloh eG**



Stadtnahes Wohnen in einer barrierefreien Wohnung und die Möglichkeit Gemeinschaft zu erleben – dieses Ziel verfolgt die Bauverein Gütersloh eG mit ihren Projekten an der Alsen-, Fichten- und Düppelstraße in Gütersloh. Aufgrund der hohen Nachfrage nach dem ersten Projekt in der Alsenstraße wurden noch zwei Projekte in der Nähe zu diesem umgesetzt. Weitere Projekte mit der gleichen Konzeption sind bereits geplant.

## **Eigenschaften und Konzeption des Projekts**

Eine barrierefreie Wohnung und die Möglichkeit Gemeinschaft zu erleben – in mittlerweile drei Wohnprojekten setzt die Bauverein Gütersloh eG dieses Ziel für ihre Mitglieder um. Die Projekte richten sich an Senioren, die mobil und aktiv sind, denen jedoch z.B. die Arbeit im eigenen Garten zunehmend zur Last wird und die durch einen Umzug eine neue Gemeinschaft erleben möchten. Dabei ist keine bestimmte Zielgruppe definiert, der Großteil der Mieter ist um die 70 Jahre alt.

Die Projekte befinden sich an drei Standorten in Gütersloh, in der Alsen-, Fichten- und Düppelstraße. Bei allen Projekten handelt es sich um barrierefreie Neubauten. Das Pilotprojekt in der Alsenstraße wurde 2006 fertig gestellt. Die Projekte Fichtenstraße und Düppelstraße folgten 2009 und 2011.

Die Bewohner hatten von Anfang an die Möglichkeit ihr neues Zuhause mitzugestalten und konnten auch mitentscheiden. Zwar lag die grundlegende Konzeption bei der Genossenschaft selbst; Farben, die Wahl der Fußbodenbeläge oder die Badezimmergestaltung konnten jedoch die späteren Bewohner entscheiden.

## **Größe des Projekts und Ausstattung**

Die Genossenschaft bietet ihren Mitgliedern das barrierefreie und gemeinschaftliche Wohnen in insgesamt 38 Wohneinheiten, die sich auf die drei Projekte verteilen. So hat das Projekt in der Alsenstraße zehn Wohneinheiten von 46 m<sup>2</sup> bis 77 m<sup>2</sup>, in der Fichtenstraße 17 Wohneinheiten von 54 bis 72m<sup>2</sup> und in der Düppelstraße 11 Wohneinheiten von 49 bis 54m<sup>2</sup>. Alle Projekte weisen großzügige gemeinschaftliche Flächen auf – stellen diese Gemeinschaftsräume doch auch die zentralen Punkte der Projekte dar. Diese umfassen eine Einbauküche, ein Pflegebad und einen gemeinschaftlich zu nutzenden Garten mit Terrasse. Die Genossenschaft stellt den Bewohnern diese Flächen kostenlos zur Verfügung.

## **Mietkosten und Leistungen**

Die Miete variiert in den einzelnen Projekten: In der Alsenstraße liegt die Miete bei rund 7,20 Euro/m<sup>2</sup>, in der Fichtenstraße bei 7,95 Euro/m<sup>2</sup> und in der Düppelstraße bei 8,60 Euro/m<sup>2</sup>.

Festgelegte Betreuungsleistungen oder -verträge gibt es in dem Projekt nicht. Natürlich steht es den Bewohnern jedoch frei, bei Bedarf professionelle Hilfestellungen in Anspruch zu nehmen. Bewährter Kooperationspartner der Genossenschaft ist der Arbeiter- Samariter-Bund (ASB), der alle Pro-



jekte im Bestand des Bauvereins Gütersloh eG betreut. So ist der ASB auch in einem Gebäude der Genossenschaft untergebracht, das sich in einem Bestandsquartier (in unmittelbarer Nähe der Projekte) befindet. Von dort werden Hilfsleistungen für die ansässigen Mieter koordiniert und organisiert. Zudem finden derzeit Kooperationsversuche mit dem Johanneswerk Bielefeld statt, um das Angebot zu erweitern.

Daneben befinden sich die Projekte teilweise in der Nähe von vollstationären Pflegeeinrichtungen bzw. von Einrichtungen, die eine Rund-um-die-Uhr-Versorgung gewährleisten. Die Bewohnern dieser Wohnungen haben damit die Möglichkeit, gewisse Angebote der Pflegeeinrichtung, wie z.B. Mahlzeitenangebote zu nutzen. Auch werden sie bei Bedarf bevorzugt in das Pflegeheim aufgenommen.



## Die Wohngruppe und ihre Gemeinschaft

Neben der möglichen Erbringung von pflegerischen oder auch hauswirtschaftlichen Dienstleistungen werdendurch die Mitarbeiter des ASB auch gemeinsame Freizeitaktivitäten angeregt. Ziel dabei ist es jedoch die Eigeninitiative der Bewohner zu fördern, so dass gemeinschaftliche Aktivitäten von „innen“ heraus organisiert werden. Dies äußert sich beispielsweise in Spielnachmittagen und gemeinsamen Ausflügen.

## Projektbewertung

Die Nachfrage nach den Seniorenwohnprojekten in Gütersloh ist sehr hoch. Diese hohe Nachfrage war auch ausschlaggebend für die Bauverein Gütersloh eG nach der Umsetzung des Projekts an der Alsenstraße zwei weitere Projekte mit der entsprechenden Konzeptionierung zu errichten.

Eine Herausforderung bei der Umsetzung der Projekte waren die hohen Ansprüche der Bewohner im Hinblick auf die Ausgestaltung der Wohnungen und gemeinschaftlichen Flächen. Diese Partizipationsmöglichkeiten der späteren Bewohner haben den Bauverein Gütersloh eG bei dem ersten Projekt in der Alsenstraße vor einige Herausforderungen gestellt, geeignete Kompromisse zu finden. Bei den weiteren Projekten konnte hingegen auf bereits gewonnene Erfahrungswerte zurückgegriffen werden.

## Steckbrief

**Gütersloh:**  
„Alsen-, Fichten- und Düppelstraße“

**Art des Projektes:** Senioren-Hausgemeinschaft

**Baujahr:** 2006/2009/2011

**Genossenschaft:** Bauverein Gütersloh eG

**Anzahl Wohneinheiten:** insgesamt 38 Wohneinheiten (10/17/11 WE)

**Wohnfläche:** 46 – 77m<sup>2</sup>

**Partner:** Arbeitersamariterbund (ASB) Gütersloh

**Besonderheit:** Selbstständig wohnen und Gemeinschaft erleben

### **4.3 Hattingen: Mehrgenerationen-Hausgemeinschaft „WiWoZu – Wir wohnen zusammen e.V.“ der HWG Hattingen eG**



In einem gewachsenen Quartier Hattingens, der Südstadt, hat die hwg umfangreiche Umbau- und Neubaumaßnahmen umgesetzt und somit zur Weiterentwicklung des Quartiers beigetragen. Das Mehrgenerationenwohnprojekt des Vereins WiWoZu e.V. ist ein wichtiger Teil dieser Umgestaltung. Hier bringen sich die Mitglieder aktiv in die Quartiers- und Stadtteilarbeit ein.

Das 2012 bezogene Projekt selbst hat neben 14 Wohnungen für die Mitglieder des Vereins weitere großzügige gemeinschaftliche Flächen im Innen- und Außenbereich, die durch den Verein gestaltet und gepflegt werden.

## **Eigenschaften und Konzeption des Projekts**

Ein vhs-Kurs zum Thema „Gemeinsam statt einsam“ im Jahr 2007 hat den Impuls für die Umsetzung des Projektes „WiWoZu“ gegeben. Im Verlauf der Suche nach einem geeigneten Grundstück für die Umsetzung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes ist die Interessensgruppe auf die Hattinger Genossenschaft hwg gestoßen. Da die Genossenschaft zu diesem Zeitpunkt umfangreiche Umbau- und Neubaumaßnahmen in einem Hattinger Quartier geplant hatte, wurde schnell ein passendes Grundstück gefunden. Entstanden ist ein barrierefreier Neubau mit insgesamt 14 Wohneinheiten, der sich in das komplett neu gestaltete traditionelle Quartier der hwg integriert. Um den Bewohnern ein sorgloses Wohnen bis in das hohe Alter zu ermöglichen, wurde das Projekt im Innen- und im Außenbereich barrierefrei gestaltet. Daneben zeichnet sich die Ausstattung durch ein innovatives Energiekonzept aus: Umweltverträgliche Baustoffe, Erdwärme-Nutzung, Sonnenkollektoren zum Heizen sowie Solarzellen für Strom decken die ökologischen Ansprüche der Gruppe. Insgesamt hat das Projekt den Standard „Energieeffizienzhaus 50“ erreicht. Förderungen für das Projekt gab es durch das KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“.

Die Beziehung zwischen der späteren Bewohnergruppe und der Genossenschaft war von Anfang an durch eine hohe Verbindlichkeit geprägt. So hat sich die Gruppe bereits zu Beginn zu einem Verein zusammenschlossen und gemeinsam mit der hwg eine Absichtserklärung unterschrieben, aus der letztendlich eine bindende Kooperationsvereinbarung entstanden. Dies sorgte bei der

Genossenschaft von Anfang an für eine gute Planungssicherheit.

## **Größe des Projekts und Ausstattung**

In insgesamt 14 Wohnungen wohnen aktuell 21 Erwachsene und 2 Kleinkinder jeden Alters. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 55m<sup>2</sup> und 110m<sup>2</sup> und bieten somit genügend Platz für Singles, Paare und Familien. Neben dem individuellen Wohnraum gibt es großzügige gemeinschaftliche Flächen. Diese umfassen den zentralen Gemeinschaftsraum mit Küche und Bad, eine Gästewohnung und eine Werkstatt für Handwerksarbeiten. Daneben gibt es im barrierefrei gestalteten Außenbereich weitere gemeinschaftlichen Flächen, wie den Kräutergarten.

## **Mietkosten und vertragliche Regelungen**

Die Netto-Kaltmiete lag im ersten Jahr bei 7,00 Euro/m<sup>2</sup>, für die folgenden neun Jahre ist die Miete bei 7,50 Euro/m<sup>2</sup> festgelegt. Die Kosten für die gemeinschaftlichen Flächen werden anteilig auf die einzelnen Mieter, auf Basis der individuellen Wohnfläche, umgelegt.

Ein verbindliches Betreuungsangebot für die Bewohner gibt es nicht, die Bewohner helfen sich vielmehr gegenseitig. Grundsätzliche Hilfestellungen bei der Bewältigung von Alltagsaufgaben wie technische Hilfen oder gemeinsame Einkäufe sind daher selbstverständlich.

Der Verein WiWoZu e.V. ist Hauptmieter des gesamten Objekts. Die Vermietung der einzelnen Wohnungen unterliegt somit dem Verein. Der Verein trägt insofern das unter-

nehmerische Vermietungsrisiko. Die Bewohner des Mehrgenerationenwohnhauses sind alle Mitglieder des Vereins. Diese Mitgliedschaft schließt eine nicht rückzahlbare Einlage von 1.000 Euro ein. Daneben zeichnet auch mindestens ein Bewohner jeder Wohnung einen Genossenschaftsanteil bei der hwg eG, jedoch ist dieses in Ausnahmefällen nicht verpflichtend. Im Falle einer Insolvenz des Vereins ist vorgesorgt und die hwg würde das Gebäude übernehmen und – anstelle des Vereins – in den Mietvertrag mit den Bewohnern einsteigen.

Der Mietvertrag der Bewohner besteht aus zwei Teilen: Im ersten Teil wird die Zusammenarbeit zwischen Verein und Genossenschaft im Sinne der Kooperationsvereinbarung geregelt. Dies bedeutet im Wesentlichen, dass der Verein und die hwg diesen „Gewerbemietvertrag“ nicht nur als notwendige juristische und wirtschaftliche Grundlage ansehen, sondern gleichzeitig auch als Dokument für eine gewollte Zusammenarbeit, die Impulse für die Umwandlungsprozesse in der Hattinger Südstadt setzt. Die Zusammenarbeit und das Bemühen um partnerschaftliche Lösungen sollen

das Vertragsverhältnis bestimmen und nicht nur Rechte und Paragraphen. Der zweite Teil besagt, dass die laufende Instandhaltung/-setzung des Gebäudes vom Verein übernommen wird, für die Instandhaltung an Dach und Fach ist die hwg als Eigentümerin des Gebäudes zuständig. Die Gartenpflege führt wiederum der Verein in Eigenregie durch. Dadurch verringern sich für die Bewohner die sonst üblichen Betriebskosten.

Auch während des Planungsprozesses und der Bauphase war der Verein bereits maßgeblich an der Gestaltung des Projektes beteiligt, wobei die genaue Planung von der Genossenschaft gesteuert wurde. D.h., dass jeweils eine Auswahl an Möglichkeiten von der Genossenschaft bereitgestellt wurde, woraus der Verein bzw. die einzelnen Mitglieder dann auswählen konnten. Auch bei den Grundrissen konnte jeder Bewohner seine Wünsche angeben, sodass sich keine zwei Wohnungszuschnitte gleichen. Maßgabe war hier lediglich, dass ein gewisses (wirtschaftliches) Maß nicht überschritten wurde.

### **Die Wohngruppe und ihre Gemeinschaft**

Der Grad an Gemeinschaftlichkeit ist in dem Projekt sehr hoch. Ein Großteil der Bewohner verbringt viel Zeit gemeinschaftlich. Neben Aktivitäten für alle Bewohner, wie ein gemeinsames Frühstück oder ein geselliger Abend im „Hauskino“, haben sich weitere Gruppen gebildet, die bspw. zusammen Sport treiben, Karten spielen, oder singen. Alle zwei Wochen gibt es darüber hinaus einen Gruppenabend, um anstehende Aufgaben oder Probleme und deren Lösungsmöglichkeiten zu besprechen. So werden



anstehende Aufgaben in Haus und Garten gemeinschaftlich geregelt. Basis des Mehrgenerationenwohnprojektes ist es, dass sich die Bewohner jeden Alters – ob als Familie oder allein lebend – austauschen und unterstützen, wobei die Offenheit untereinander der Grundsatz in der Gestaltung des Mehrgenerationenhauses ist.

Neben den gemeinschaftlichen Aktivitäten innerhalb des Projektes ist es das Ziel des Vereins aktive Stadtteil- bzw. Quartiersarbeit umzusetzen und sich dem Quartier zu öffnen.

### **Projektbewertung**

Der Erfolg des Projektes wird in der starken Nachfrage sichtbar: Die Wohnungen sind zu 100 Prozent vergeben und der Verein führt eine Warteliste mit Interessenten. Dabei ist der Erfolg des Projektes neben einer ansprechenden Architektur und einer integrierten Lage vor allem auf den hohen Grad an Gemeinschaftlichkeit in dem Projekt zurückzuführen, die sich darüber hinaus auch auf das umgebende Quartier positiv auswirken soll.

Für diesen erfolgreichen Projektverlauf war es vor allem von Bedeutung, dass es auf beiden Seiten – also sowohl beim Verein als auch bei der Genossenschaft – feste Strukturen und Ansprechpartner gab, die als Vermittler dienten und dass gegenseitige Verbindlichkeiten eingegangen worden sind. So konnte das Projekt von Anfang an professionell aufgezogen werden, was sich positiv auf den Fortgang auswirkte. Dies äußerte sich beispielsweise darin, dass Vereinsmitglieder eine Anzahlung geleistet haben, die dem Verein organisatorische und finanzielle Sicherheit und eine grundlegende Professionalität

gewährleisteten. Weitere Aspekte, die sich positiv auf den gesamten Prozess, von den ersten Überlegungen über die Bauphase bis hin zum laufenden Projekt, auswirkten, sind kleinere Sicherheitsmaßnahmen, die beiden Seiten Verbindlichkeiten bringen. Hierzu gehört zum Beispiel die beiderseitige Absichtserklärung zu Beginn der Projektphase.

Zusammenfassend kann für das Projekt in der Hattinger Südstadt festgehalten werden, dass die Umsetzung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes mit hohen Partizipationsmöglichkeiten und organisatorischer Verantwortung der Bewohner zwar mit gewissen Risiken verbunden ist, das Ergebnis letztendlich jedoch zeigt, welcher Erfolg damit verbunden werden kann.

### **Steckbrief**

Hattingen: „WiWoZu – Wir wohnen zusammen e.V.“

**Art des Projektes:** Mehrgenerationen-Hausgemeinschaft

**Baujahr:** 2010

**Genossenschaft:** HWG Hattingen eG

**Anzahl Wohneinheiten:** 14 Wohneinheiten

**Wohnfläche:** 55m<sup>2</sup> - 110m<sup>2</sup>

**Partner:** WiWoZu – Wir wohnen zusammen e.V.

**Besonderheit:** Neues Wohnen im traditionellen Quartier, hohe Partizipation der Bewohner

#### **4.4 Herne: Mehrgenerationen-Hausgemeinschaft „WiG – Wohnen in Gemeinschaft“ der Wohnungsverein Herne eG**



Mehrere Generationen unter einem Dach, die sich gegenseitig unterstützen und auch weiteren Interessenten bei der Umsetzung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes mit Rat und Tat zur Seite stehen – diese Ziel verfolgt das Projekt in der Straße des Bohrhammers in Herne. Durch die Zusammenarbeit des Vereins WiG – Wohnen in Gemeinschaft mit dem Wohnungsverein Herne eG entstand ein Mehrgenerationenwohnprojekt, das sich von Anfang durch eine hohe Beteiligung der Bewohner auszeichnete.

Der Erfolg des Projektes zeigt sich auch daran, dass der Wohnungsverein Herne eG 2010 mit dem Genossenschaftspreis Wohnen ausgezeichnet wurde.

## **Eigenschaften und Konzeption des Projekts**

Die Initiative für das Mehrgenerationenwohnprojekt in Herne entwickelte sich 2005 aus dem örtlichen Allgemeinen Deutschen Fahrrad Club (ADFC). Mit dem Ziel, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu gründen hat sich eine Gruppe von interessierten Nachfragern gebildet. Über die VHS in Herne entstanden Kontakte zu weiteren Interessierten und auch zum Wohnungsverein Herne eG. Da die Stadt Herne zeitgleich die Sanierung des ehemaligen Flottmann-Geländes, die Anlage eines Parks und vor allem auch den Bau von Wohnraum plante, konnte ein passendes Grundstück für die Umsetzung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes schnell identifiziert werden.

Aus dieser Interessenten Gruppe entstand 2006 der Verein WiG – Wohnen in Gemeinschaft e.V. Gemeinsam mit der Genossenschaft und dem Herner Architekturbüro AGIS wurde dann das Projekt konzeptionell und baulich entwickelt. Im September 2010 konnte die Mehrgenerationenwohnanlage den künftigen Bewohnern übergeben werden.

Bei der Umsetzung des Projektes spielten ökologische Aspekte eine wesentliche Rolle und der gesamte Komplex ist als Passivhaus realisiert worden. Weitere ökologische Aspekte betreffen eine Solaranlage für die Wassererwärmung, Grauwassernutzung sowie begrünte Flachdächer.

Durch den Ansatz des Mehrgenerationenwohnens will der Verein WiG „die Lebendigkeit der Jungen und die Lebenserfahrung der Alten zusammenbringen“. Durch un-

terschiedliche Wohnungsgrößen und Wohnungszuschnitte sowie eine konsequent barrierefreie Ausstattung der Wohnungen sollen Menschen in verschiedenen Lebens- und Einkommenssituationen angesprochen werden, in diesem Wohnprojekt zu wohnen.<sup>1</sup>

## **Größe des Projekts und Ausstattung**

Das Projekt besteht aus einem U-förmigen Baukörper: ein 4-geschossiges und zwei 2-geschossige Gebäudeteile mit insgesamt 32 Wohnungen schließen einen gemeinschaftlichen Innenhof ein. Die Wohnungen unterteilen sich in 10 große Familienwohnungen bis 98m<sup>2</sup>, 10 Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen für Paare/ kleinere Familien mittleren Alters sowie 12 Zwei-Zimmer-Wohnungen zwischen 50 und 65 m<sup>2</sup> für ältere Menschen.

Neben den einzelnen Wohnungen gibt es mehrere gemeinschaftlich zu nutzende Flächen. Neben einem Gemeinschaftsraum mit rund 120 m<sup>2</sup> inklusive Küche, Kinder-WC und Wickeltischen, gibt es ein Gästeappartement mit rund 40 m<sup>2</sup>, das sowohl von den Bewohnern als auch durch externe Interessierte angemietet werden kann. Der Außenbereich steht auch allen Bewohnern offen: auf insgesamt rund 3.500 m<sup>2</sup> Gartenfläche gibt es einen Kinderspielplatz, einen Leh- und Naturgarten, Nutzflächen zum Anbau von eigenem Obst und Gemüse oder einfach „nur“ Erholungsflächen.

Bei der Konzeptionierung des Projektes haben die Genossenschaft aber auch der Verein bzw. die späteren Bewohner darauf geachtet, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Nähe und Distanz zu schaffen. Neben

<sup>1</sup> Vgl. [www.wig-herne.de](http://www.wig-herne.de)





den gemeinschaftlichen Flächen hat jeder Haushalt daher auch eine großzügige Wohnung mit einer privaten Terrasse bzw. Balkon

### **Mietkosten und vertragliche Regelungen**

Die Nettokaltmiete liegt zwischen 5,90 bis 7,85 Euro/m<sup>2</sup>. Da es sich um ein Passivhaus handelt, werden Heizkosten eingespart und es wird ein Zuschlag zur Grundmiete erhoben. Die Wohnungen wurden alle frei finanziert – da aufgrund der Einkommengrenzen nicht alle Mitglieder des Vereins hätten einziehen können wurde auf eine öffentliche Förderung verzichtet,

Vertraglich gestaltet es sich so, dass jeder Bewohner einen einzelnen Dauernutzungsvertrag mit der Genossenschaft abschließt. Die Belegung der Wohnungen obliegt jedoch dem Verein. Sofern eine Wohnung in dem Projekt frei wird, hat der Verein sechs Wochen Zeit einen Nachmieter zu benennen.

Erst wenn in dieser Zeit kein Nachmieter gefunden wurde, wählt die Genossenschaft einen Nachmieter aus. Die Bewohner sind in der Regel alle Mitglieder des Vereins, alle Bewohner müssen jedoch Mitglieder der Genossenschaft sein. Diese hohe Partizipation der Bewohner äußerte sich auch schon im Planungsprozess: Der Verein war an der Planung der einzelnen Grundrisse für die unterschiedlichen Haushaltstypen und Altersgruppen beteiligt, Einrichtungsgegenstände wie Fliesen, Spülbecken, etc. wurden gemeinsam besprochen und die Bewohner konnten die Wohnungen nach eigenen Vorstellungen – unter dem Aspekt der Nachvermietung – einrichten. Die Genossenschaft hat dabei die Kosten für die preiswerte Alternative übernommen, Zusatzkosten für zusätzliche Wünsche waren durch die Bewohner zu erbringen.

Ein betreuerisches Konzept für das Projekt liegt nicht vor. Die Genossenschaft hat mit der Familien- und Krankenpflege e.V. einen bewährten Kooperationspartner an ihrer Seite, dessen Angebote sich an alle Mitglieder der Genossenschaft richtet. In dem Projekt des WiG wird dieses Angebot jedoch nicht gewünscht und benötigt. Vielmehr steht die gegenseitige Hilfeleistung im Vordergrund.

Aktuell hat der Verein WiG – Wohnen in Gemeinschaft e.V.“ rund 50 Mitglieder, die soziale und ökologische Ziele verfolgen. So gehört es zu den Zielen, das Zusammenleben und die Hilfe zwischen den Generationen zu fördern sowie Vorbild im Natur- und Umweltschutz zu sein. Im Rahmen des gemeinschaftlichen Wohnprojektes äußert sich dies beispielsweise durch die tägliche ge-

gegenseitige Hilfe im Projekt. Daneben steht das Projekt auch weiteren Interessierten offen und die Bewohner beraten hinsichtlich des Planungsprozesses, des Gebäudekonzeptes und der Gemeinschaftsorganisation.

### **Die Wohngruppe und ihre Gemeinschaft**

Neben Aktivitäten für die gesamte Bewohnergruppe gibt auch kleinere Gruppen, die sich je nach Interesse zusammenfinden, z.B. zum Kochen, Rad fahren, etc. Es finden aber nicht nur gemeinschaftliche Angebote für die Bewohner selbst statt, sondern der Verein initiiert auch Veranstaltungen und Feste für das ganze Quartier. So dienen die Gemeinschaftsräume als Partyräume oder als Wahllokal. Daneben gibt es jeden Monat zwei bis drei größere Veranstaltungen zur Information und Beratung von Menschen, die sich für gemeinschaftliche Wohnformen interessieren. Insgesamt kann der Grad der Gemeinschaftlichkeit sehr hoch eingeschätzt werden, die Bewohner helfen sich gegenseitig und unternehmen viel miteinander.

### **Projektbewertung**

Der Erfolg zeigt sich zum einen darin, dass die Wohnungen zu 100 Prozent vermietet sind und auch Wartelisten bestehen. Dabei konnte die geplante Konzeption umgesetzt werden. Mit 10 jungen Familien, 10 „mittelalten“ Familien und 12 älteren Menschen ist eine bunte Durchmischung in diesem Projekt entstanden. Da die Projektgruppe zu Beginn vorwiegend aus älteren Personen bestand, war es zunächst eine Herausforderung die jungen Mitglieder zu finden. Im Rahmen des „Genossenschaftspreises Wohnen 2010“ hat der Wohnungsverein Herne eG für das Mehrgenerationenprojekt im Juni 2011

vom Bundesbauministerium in Berlin eine Anerkennung in der Kategorie „Wohnen für ein langes Leben: Sicherung der Wohn- und Lebensqualität im Alter“ erhalten, wobei das Projekt als besonders nachahmenswert gelobt wurde. Und im Juli 2012 wurde die Wohnanlage mit dem 2. Platz beim alle 5 Jahre ausgelobten Klaus-Novy-Preis als „vorbildliches Generationen übergreifendes Wohnprojekt“ ausgezeichnet.

Entscheidend für den Erfolg des Projektes ist neben dem Engagement der einzelnen Bewohner auch das ausgewogene Verhältnis zwischen Nähe und Distanz. So besteht die Möglichkeit, jederzeit Gemeinschaftlichkeit in der Bewohnergruppe zu erfahren, gleichzeitig hat jeder Haushalt aber auch die Möglichkeit sich in seine privaten Flächen zurückzuziehen.

### **Steckbrief**

Herne: „WiG (Wohnen in Gemeinschaft) – Straße des Bohrhammers 3“

**Art des Projektes:** Mehrgenerationen-Hausgemeinschaft

**Baujahr:** 2010

**Genossenschaft:** Wohnungsverein Herne eG

**Anzahl Wohneinheiten:** 32 Wohneinheiten

**Wohnfläche:** 50m<sup>2</sup> - 98m<sup>2</sup>

**Partner:** WiG – Wohnen in Gemeinschaft e.V.

**Besonderheit:** Gemeinschaft für alle Generationen und Beteiligung von Anfang an

#### **4.5 Kamen: Senioren-Hausgemeinschaft „Am Schwesterngang“ der WBG Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG**



Um ihren älteren Mitgliedern ein passendes Angebot bieten zu können, hat sich die WBG Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG für die Umsetzung eines Projektes des gemeinschaftlichen und nachbarschaftlichen Wohnens entschieden. Das Projekt „Am Schwesterngang“ bietet seinen Bewohnern neben einer integrierten Lage mit kurzen Wegen in die Innenstadt ein hohes Maß an Gemeinschaft. Schon während der Planungsphase konnten sich die Bewohner kennenlernen und vor allem die weiteren Planungsschritte mitbestimmen.

## **Eigenschaften und Konzeption des Projekts**

Durch den Abriss eines Bestandsgebäudes stand das Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde am Schwesterngang für eine Neubebauung zur Verfügung. Das Grundstück befindet sich in zentraler Lage in Kamen und in der Nähe zum Gemeindezentrum der evangelischen Kirche. Die WBG Lünen hatte dadurch die Möglichkeit, ein attraktives Wohnangebot an einem integrierten Standort zu entwickeln.

Dabei zeichnet sich dieses, auf den ersten Blick klassische Bauprojekt, vor allem durch die von Anfang an starke Einbindung der Interessenten und potenziellen Bewohner aus. Gemeinsam mit der Wohnbundberatung NRW, dem Architekten des Projektes und der evangelischen und katholischen Kirchengemeinde, wurden auf Basis aktueller Bedarfslagen verschiedene Modelle und Angebote diskutiert.

In einem weiteren Schritt wurden bereits die möglichen Bewohner eingebunden und in die Konzeptentwicklung einbezogen. So fanden bereits im Vorfeld viele Veranstaltungen statt, zu denen mehrere 100 Interessierte kamen. Über weitere Informations- und Beteiligungsrunden hatten die Bewohner bereits im Vorfeld der Projektumsetzung die Möglichkeit Vorschläge einzubringen und sich kennenzulernen.

Erste Überlegungen gingen noch in Richtung eines Mehrgenerationenwohnprojektes oder auch einer ambulant betreuten Wohngruppe. Aufgrund der Bedarfslagen vor Ort bzw. der Anregungen interessierter potenzieller Bewohner ist nun ein Projekt des ge-

meinschaftlichen und nachbarschaftlichen Wohnens entstanden, in dem überwiegend ältere Menschen leben, vor allem ältere alleinstehende Frauen.

## **Größe des Projekts und Ausstattung**

Das Projekt besteht aus zwei Wohngebäuden mit insgesamt 29 freifinanzierten Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 49m<sup>2</sup> und 80m<sup>2</sup> für unterschiedliche Haushaltsgrößen. Die Gebäude und auch die Wohnungen sind alle barrierefrei. Auch wurden die Gebäude im Niedrigenergiestandard gebaut, auf den Dächern befinden sich Photovoltaikanlagen.

Neben den einzeln abgeschlossenen Wohnungen verfügt jedes der beiden Gebäude über einen Gemeinschaftsraum, eine gemeinschaftliche Dachterrasse sowie eine Gartenanlage.

## **Mietkosten und Leistungen**

Die Miete für die einzelnen Wohnungen beträgt rund 6,70 Euro/m<sup>2</sup> zzgl. der Betriebskosten. Die Kosten für die gemeinschaftlichen Flächen werden anteilig abgerechnet.

Ein feststehendes Betreuungsangebot gibt es im dem Projekt am Schwesterngang nicht. Den Bewohnern stehen jedoch die genossenschaftseigenen Dienste offen, d.h. dass eine Vielzahl an Dienstleistungen generell durch die WBG erbracht werden. Hierzu gehören eine Sozialberatung sowie Vermittlung und Hilfestellung bei der Organisation von pflegerischen Leistungen, Hausmeisterdienste, Schnee- und Reinigungsdienste und die Pflege der Außenanlagen. Weitere Leistungen, wie z.B. hauswirtschaftliche Dienste oder auch pflegerische Leistungen können



dann bei Bedarf bei einem Anbieter der Wahl in Anspruch genommen werden. Daneben unterstützen sich die Bewohner vor allem auch untereinander – mobile Bewohner erledigen Einkäufe für die Gemeinschaft oder man besucht sich gegenseitig im Krankenhaus.

Die Bewohner des Projektes sind alle Mitglieder der Genossenschaft und schließen einzelne Nutzungsverträge mit der Genossenschaft ab. Die Genossenschaft vermietet die Wohnungen und entscheidet auch über eventuelle Nachmieter. Dabei werden jedoch die Vorschläge der Bewohner gerne angenommen und bei der Wohnungsvergabe bevorzugt.

Neben diesen Mitbestimmungsmöglichkeiten im laufenden Projektbetrieb hatten die Bewohner vor allem auch schon während der konzeptionellen Phase die Möglichkeit, sich an der Gestaltung des Projektes zu beteiligen. Dies umfasste die Ausstattung der einzelnen Wohnungen, die Grundrissgestaltung, die Gestaltung der Außenanlagen bzw.

des Wohnumfeldes, die Auswahl der eigenen Wohnung über einen Belegungsmarkt oder auch die Gestaltung eines Gemeinschaftsraumes

### **Die Wohngruppe und ihre Gemeinschaft**

Die Gemeinschaft unter den Bewohnern ist sehr hoch. Positiv wirkte sich hierauf auch aus, dass sich die Bewohner im Rahmen der Informations- und Beteiligungsrunden schon vor ihrem Einzug näher kennenlernen konnten. Zu den regelmäßigen gemeinschaftlichen Veranstaltungen für alle Bewohner der zwei Gebäude gehören regelmäßige Treffen und Feiern zu Karneval, Weihnachten, Geburtstagen etc. oder auch ein monatlicher „Frühstücks-Treff“, die in dem von den Bewohnern eingerichteten Gemeinschaftsraum stattfinden. Daneben veranstaltet die Genossenschaft in unregelmäßigen Abständen Gedächtnisübungen und Themenabende. Der Großteil wird jedoch durch die Gemeinschaft der Bewohner selbst organisiert.

Neben den Veranstaltungen „innerhalb“ des Projektes besteht aber auch eine gute Einbindung in das umliegende Quartier.

So gibt es regelmäßig Veranstaltungen der Kirchengemeinde in den gemeinschaftlichen Räumen des Projektes und die Bewohner engagieren sich in der Kirchengemeinde.

### Projektbewertung

Vollauslastung sowie eine zusätzliche Warteliste sprechen für die Konzeption des Projektes. Neben der integrierten Lage, die eine gute Einbindung in die Innenstadt Kamens gewährleistet, hat sich vor allem auch die hohe Bewohnerbeteiligung von Anfang an positiv auf die Nachfrage und letztendlich auch den Erfolg des Projektes ausgewirkt. Die frühzeitige Einbindung der zukünftigen Bewohner in die Projektentwicklung hat die Identifikation mit der Wohnanlage gestärkt und bewirkt, dass sich stabile Nachbarschaften mit hohem Selbsthilfepotenzial gebildet haben. Daneben ist auch ein Architekt für den Erfolg wichtig, der sich mit den Anforderungen der Mitgliederbestimmung auskennt und auch auf die besonderen Wünsche Antworten finden kann.

Der Aufwand bei der Umsetzung eines solchen Projektes ist höher als bei einem „normalen“ Neubauprojekt – mit so vielen Beteiligten ist es schwieriger einen gemeinsamen Nenner zu finden und längere Diskussionen über Grundrisse oder Ausstattungsmerkmale können vorkommen. Das Ergebnis zeigt jedoch, dass sich dieser Aufwand lohnt – für die Mieter und für die Genossenschaft. Dies zeigt sich auch in der Auszeichnung „Soziale Stadt“ aus dem Jahre 2008.

### Steckbrief

**Kamen:** „Nachbarschaftliches Wohnen: Am Schwesterngang 2 und 6“

**Art des Projektes:** Senioren-Hausgemeinschaft

**Baujahr:** 2006

**Genossenschaft:** WBG Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

**Anzahl Wohneinheiten:** 29 Wohneinheiten

**Wohnfläche** 49m<sup>2</sup> - 78,81 m<sup>2</sup>

**Partner:** keine

**Besonderheit:** Nachbarschaftliches und gemeinschaftliches Wohnen in integrierter Lage und Mitbestimmung von Anfang an

#### **4.6 Köln: Senioren-Hausgemeinschaft „Seniorenwohnanlage Dellbrücker Kurbad“ der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft 1897 Köln rrh. eG**



Gemeinschaftlich und selbstständig bis ins hohe Alter wohnen – in dem Projekt „Dellbrücker Kurbad“ der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft 1897 Köln rrh. eG gibt es bereits seit 1979 eine traditionelle genossenschaftliche Gemeinschaft.

Neben Wohnungen für Senioren ist ein öffentliches Kur- und Pflegebad in das Projekt integriert. Dieses „Dellbrücker Kurbad“ ist bereits seit Jahrzehnten die wichtigste Anlaufstelle der Bewohner sowie weiterer älterer Menschen im Quartier.

## **Eigenschaften und Konzeption des Projekts**

Bereits seit 1979 bietet das Projekt „Dellbrücker Kurbad“ seinen Bewohnern gemeinschaftliches Wohnen in einem genossenschaftlichen Wohnprojekt. Neben den insgesamt 49 Wohneinheiten zeichnet sich die Wohnanlage dadurch aus, dass neben großen Gemeinschaftsräumen ein öffentliches Kurbad in die Anlage integriert wurde. Dieses steht sowohl den Bewohnern des Projektes als auch dem umgebenden Quartier offen und ist seit Jahren wichtigste Anlaufstelle der Bewohner sowie weiterer älterer Menschen im Quartier.

Initiator des Projekts war die Genossenschaft selbst. Bereits in den 70er Jahren wollte die Genossenschaft eine Vorreiterrolle für das Thema „Wohnen im Alter“ im Kölner Stadtgebiet einnehmen und ein „Leuchtturmprojekt“ errichten. Zielsetzung war es dabei, dass die Bewohner selbstständig in einer nachbarschaftlichen Gemeinschaft wohnen und ein Ansprechpartner da ist wenn man ihn benötigt, unabhängig davon ob es die direkten Nachbarn sind oder auch Mitarbeiter von der Genossenschaft selber sind.

## **Größe des Projekts und Ausstattung**

Die Seniorenwohnanlage wurde Ende der 70er Jahre gebaut und nach den damaligen Kriterien barrierefrei und seniorengerecht errichtet. Die Ausstattung kann nach heutigem Standard als barrierearm, jedoch nicht barrierefrei definiert werden. Die 49 Wohnungen Ein- bis Zwei-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen von 45 bis 60m<sup>2</sup> richten sich an ältere Singles und Paare.

Zusätzlich zu den einzelnen Wohnungen gibt es in dem Projekt große gemeinschaftliche Flächen, die den Bewohnern des Projekts selbst, aber auch den Bewohnern des umliegenden Quartiers zugänglich sind. Hierzu gehören eine Kegelbahn und ein großer Partyraum für gemeinschaftliche Aktivitäten jeden Alters unter dem Motto „Alt und Jung kommen zusammen“. Neben dem medizinischen Badebetrieb im Kur- und Pflegebad gibt es hier ein Schwimmbad, Solarium und Sauna.

## **Mietkosten und Leistungen**

Die Wohnanlage wurde öffentlich gefördert, so dass die Miete bei 6,70 Euro/m<sup>2</sup> liegt. Vermietet werden die Wohnungen an Personen mit einem Mindestalter von 60 Jahren, die im Besitz einer gültigen Wohnberechtigungsbescheinigung sind. Ausnahmen sind jüngere Menschen die auf einen Rollstuhl angewiesen sind. Neben den Mietkosten für die einzelnen Wohnungen fallen weitere Kosten für die gemeinschaftlichen Flächen an, die anteilig mit der Miete verrechnet werden. Die Nutzung des Gemeinschaftsraumes für private Feiern wird mit 30 Euro verrechnet.

Kooperationen mit einem festen Partner bestehen in dem Projekt nicht. Sofern externe Dienstleistungen gewünscht oder notwendig werden sollten, obliegt die Entscheidung den Bewohnern. Erste Anknüpfungsmöglichkeiten bietet das Nachbarschaftsprojekt „Kölsche Hätz“ der Caritas. In neun Kölner Stadtteilen (unter anderem auch in Dellbrück) werden Kontakte für und zwischen alleinlebenden Menschen in Stadtteilen vermittelt, um einer Isolation entgegenzuwirken. Dieses Angebot schließt auch das Dellbrücker Kurbad ein. Ferner sorgt



die Genossenschaft für die Vermittlung von Dienstleistungen wie Einkaufshilfen oder Abholdienste. Die Genossenschaft ist Hauptmieter der Wohnanlage sowie des Kurbades und gleichzeitig auch Betreiber des Kurbades. Die Bewohner schließen ihren Nutzungsvertrag daher direkt mit der Genossenschaft ab und müssen auch Mitglied der Genossenschaft sein.

### **Die Wohngruppe und ihre Gemeinschaft**

Die Gemeinschaftlichkeit in dem Projekt ist sehr hoch, die Bewohner treffen sich in kleineren Gruppen um gemeinschaftlich etwas zu unternehmen bzw. gemeinsam füreinander da zu sein. Daneben werden in regelmäßigen Abständen weitere Veranstaltungen von Dritten angeboten. Diese gehen von Kaf-

feetrinken und Strickkursen bis hin zu Infoveranstaltungen und Gymnastikkursen. Die Veranstalter wechseln regelmäßig und werden von der Wohnungsgenossenschaft kontaktiert. Alle Angebote des Kurbades sind für den gesamten Stadtteil geöffnet, die Veranstaltungen in den Gemeinschaftsräumen des Wohnprojekts sind jedoch nur für die Bewohner bestimmt..

### **Projektbewertung**

Die Nachfrage nach Wohnungen im Dellbrücker Kurbad ist sehr hoch. Da das Projekt öffentlich gefördert wurde können jedoch nur Mitglieder eine Wohnung beziehen die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. Interessenten, die oberhalb der Einkommensgrenze liegen können keine Wohnung erhalten.



In zukünftigen Projekten will die GWG 1897 Köln rrh. eG daher auf eine Förderung verzichten. Denn da entsprechende Projekte bereits vorhanden sind soll bei einem nächsten Projekt, mit gleicher Konzeption, der Fokus auf einen erweiterten Personenkreis unter den Mitgliedern gelegt werden. Geplant ist eine Wohngruppe für demenziell erkrankte Personen in Dellbrück.

Das Kurbad in Dellbrück gehört zu den wichtigsten Anlaufstellen für das Quartier – davon profitieren die Bewohner der Wohnanlage sehr, haben diese somit doch neben der eigenen Gemeinschaft im Haus eine weitere Gemeinschaft durch die Besucher des Kurbads. Daneben profitieren aber auch die weiteren Bewohner des Quartiers von dem Projekt, auch wenn sie nicht in der Wohnanlage wohnen. Insgesamt zeigt das Objekt, welche Bedeutung traditionelle Quartierstrukturen für die Gemeinschaft vor Ort haben und wie man diese möglichst vielen zugänglich machen kann.

## Steckbrief

Köln: „Dellbrücker Kurbad“

**Art des Projektes:** Senioren- Hausgemeinschaft

**Baujahr:** 1979

**Genossenschaft:** Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft 1897 Köln rrh. eG

**Anzahl Wohneinheiten:** 49 Wohneinheiten

**Wohnfläche:** Ein- und Zwei- Zimmerwohnungen (45m<sup>2</sup> - 60m<sup>2</sup>)

**Partner:** Keine

**Besonderheit:** Seniorenwohnen im Kurbad als Anlaufstelle für das Quartier – seit 1979

#### **4.7 Lemgo: Mehrgenerationen-Siedlungsgemeinschaft „Pöstenhof“ der Wohnbau Lemgo eG**



Seit 2006 hat die Wohnbau Lemgo eG im Rahmen einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung in einem 50er Jahre Quartier umfangreiche Maßnahmen durchgeführt und rund 150 Wohnungen modernisiert, umgebaut und zum Teil nach Abriss neu errichtet.

Den Abschluss zu dieser großflächigen Kompletterneuerung stellt das Mehrgenerationenwohnprojekt Pöstenhof dar, deren Bewohner von Anfang an ihre eigenen Ideen und Wünsche mit in die Planung einbringen konnten.

## **Eigenschaften und Konzeption des Projekts**

Auf dem Gelände einer ehemaligen Konservenfabrik befindet sich der kürzlich fertig gestellte Pöstenhof: mit 33 Wohneinheiten bietet die Wohnbau Lemgo eG gemeinschaftliches Wohnen für alle Generationen.

Der Pöstenhof stellt den Abschluss einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung dar. Seit 2006 hat die Genossenschaft im Lemgoer Quartier Goethestraße/ Schillerstraße/ Hinter den Pösten rund 150 Wohnungen modernisiert, umgebaut und zum Teil nach Abriss neu errichtet. Hierbei war es zielführend die Altbestände im Hinblick auf demografische und regionale Entwicklungen marktgerecht anzupassen, die Mitglieder mit adäquatem Wohnraum zu versorgen und mithilfe von integrierten Quartierskonzepten individuelle Lösungen zu finden. Der Pöstenhof stellt die abschließende Quartiersergänzung zur dieser großflächigen Kompletterneuerung dar.

Basis für diese umfangreiche Maßnahme war eine Untersuchung aus dem Jahr 2008, bei welcher die Potenziale Lemgos im Segment des gemeinschaftlichen Wohnens betrachtet wurden. Anregungen boten darüber hinaus bereits umgesetzte gemeinschaftliche Wohnprojekte in anderen Städten NRW, die von der Genossenschaft besucht wurden. Im Anschluss wurden Informationsveranstaltungen durchgeführt um erste Interessenten für ein entsprechendes Projekt in Lemgo zu gewinnen.

Die wohnlichen Angebote des Pöstenhofs und des umgebenden Quartiers werden durch eine Tagespflegeeinrichtung der frei-

en Altenhilfe Lemgo e.V. für 16 pflegebedürftige Menschen ergänzt. Diese befindet sich ebenfalls im Gebäude des Pöstenhof, besteht jedoch losgelöst vom Mehrgenerationenwohnprojekt.

## **Größe des Projekts und Ausstattung**

Im Pöstenhof gibt es insgesamt 33 Wohneinheiten unterschiedlicher Größen. Die Ein-, Zwei-, Drei- oder Vier-Zimmerwohnungen richten sich an unterschiedliche Haushaltstypen wie alleinstehende Senioren, Paare oder Familien und haben Wohnungsgrößen von 45m<sup>2</sup> über 60m<sup>2</sup> bis zu 94 m<sup>2</sup>. Die Investitionssumme für das gesamte Projekt lag bei 6,5 Millionen Euro. Zusätzlich zu dem individuellen Wohnraum gibt es gemeinschaftliche Flächen, wie einen Gemeinschaftsraum, einen Bastel- oder Werkraum, einen Fahrradraum und natürlich die gemeinsam zu nutzende Gartenfläche. Darüber hinaus steht eine Gästewohnung zur Verfügung, die z.B. durch Angehörige der Bewohner angemietet werden kann.

Der Pöstenhof ist barrierefrei und befindet sich energetisch auf dem neuesten Stand (KfW-40-Standard). Durch einen Laubengang werden die einzelnen Wohnungen miteinander verbunden, sodass alle Wohnungen über einen Aufzug erreicht werden können.

## **Mietkosten und vertragliche Regelungen**

In den 25 frei finanzierten Wohnungen liegen die Mietkosten bei 7,50 Euro/m<sup>2</sup>, in den acht öffentlich geförderten Wohnungen bei 4,50 Euro/m<sup>2</sup>. Der Mieter einer Wohnung soll gleichzeitig Mitglied im Verein Pöstenhof e.V. sein. Zusätzlich zur Miete ist der Mit-

gliedsbeitrag zum Verein und ein Mietanteil für den Gemeinschaftsraum zu zahlen. Das Wohnprojekt sieht keine fest stehenden Betreuungsleistungen vor. Der Verein Pöstenhof e.V. sieht vielmehr vor, dass Selbsthilfe geleistet werden soll und dass die Bewohner sich untereinander unterstützen.

Die späteren Bewohner des Pöstenhofs haben sich bereits in einer relativ frühen Phase der Projektentwicklung zu einem Verein zusammengeschlossen. Noch vor der Grundsteinlegung hat der Verein Pöstenhof e.V. einen Kooperationsvertrag mit der Genossenschaft abgeschlossen. Inhalt dieses Vertrages waren u.a. partizipative Elemente der Vereinsmitglieder während der Bauphase, sodass die späteren Bewohner z.B. in Zusammenarbeit mit dem Architekten ihre Grundrisse für das Projekt planen konnten. So kam es bereits in einer frühen Phase der Realisierung zu einer gewissen Identifikation mit dem Wohnprojekt, da die „eigene“ Wohnung geplant werden konnte.

In dem Kooperationsvertrag wurden ferner Regelungen zur Nutzung des späteren Gemeinschaftsraums sowie die Entscheidungsmöglichkeiten bei Neuzuzügen nach Fertigstellung festgeschrieben – die Ver-

einsmitglieder haben nach Kündigung eines Bewohners drei Monate Zeit einen geeigneten Nachmieter zu finden, dann schaltet sich die Genossenschaft ein. Darüber hinaus wurde ein Selbstverwaltungsvertrag zwischen dem Verein und der Genossenschaft niedergeschrieben. Dieser regelt beispielsweise, dass Konflikte intern gelöst werden und dass eine Nutzungs- bzw. eine Hausordnung erstellt wird. Die einzelnen Vereinsmitglieder schließen mit der Genossenschaft einen herkömmlichen Dauernutzungsvertrag ab.

### **Die Wohngruppe und ihre Gemeinschaft**

Im Hinblick auf den Generationenaspekt des Projektes wurde eine 1/3-Aufteilung angestrebt. Das heißt, dass in dem Projekt zu jeweils einem Drittel jüngere Menschen, „mittelalte“ Menschen und Ältere vertreten sein sollten. Dies ist der Genossenschaft auch gelungen. Das größte Interesse bestand bei der Gruppe der älteren Menschen.

Im Vorfeld zur Projektumsetzung fanden unter Leitung einer erfahrenen Wohnprojekt-Moderatorin zahlreiche Workshops mit der zukünftigen Wohnprojektgruppe, der Genossenschaft und dem Architekturbüro



statt und es wurde gemeinsam eine organisatorische und gemeinschaftliche Struktur des Mehrgenerationenprojektes geschaffen.

Zu den (geplanten) gemeinschaftlichen Aktivitäten des Vereins gehören Workshops, Themenabende und Feiern. Diese Aktivitäten sollen sich dabei nicht nur auf die Mitglieder des Vereins bzw. die Bewohner des Projektes beschränken, sondern nach außen hin geöffnet sein. Dieser Quartiersbezug des Vereins wurde ebenfalls im Kooperationsvertrag festgeschrieben.

Der Grad an Gemeinschaftlichkeit unter der Wohngruppe kann insgesamt als sehr hoch angesehen werden. Durch die frühe Einbindung der späteren Bewohner und die gemeinsame Erarbeitung einer Struktur unter der Anleitung einer erfahrenen Moderatorin konnte sich bereits im Vorfeld ein Gemeinschaftsgefühl ausbilden.

### Projektbewertung

Das Mehrgenerationenwohnprojekt Pöstenhof bildet einen wesentlichen Teilaspekt im Hinblick auf die umfangreiche Neugestaltung und Weiterentwicklung eines Quartiers aus den 50er Jahren. Durch die Kombination von öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen wird im Projekt eine Durchmischung des gemeinschaftlichen Wohnens verschiedener Zielgruppen und über alle Generationen erreicht. Das nahegelegene Nachbarschaftszentrum im Quartier hat sich als Mittelpunkt für die Kommunikation zwischen Genossenschaft und Quartiersbewohnern entwickelt und bietet darüber hinaus vielfältige nachbarschaftliche Aktivitäten.

Das Mehrgenerationenhaus Pöstenhof wurde gerade bezogen und zeichnet sich schon jetzt unter anderem durch eine hohe Beteiligung der Bewohner im Vorfeld aus. Auch wurde das Projekt bereits mit dem Genossenschaftspreis Wohnen 2010 „Sicherheit – Klima – Zukunft“ des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Kategorie „Wohnen für ein langes Leben: Sicherung der Wohn- und Lebensqualität im Alter“ ausgezeichnet.

Als besonders positiv bzw. bedeutsam für den Projektverlauf hat sich die Einbindung einer professionellen Moderatorin gezeigt. Verfügen diese doch über ein Fachwissen im Hinblick auf die Gestaltung von Diskussionsprozessen, was sich vor allem bei den vielen Workshops und Veranstaltungen als positiv erweist.

### Steckbrief

Lemgo: „Pöstenhof“

**Art des Projektes:** Mehrgenerationen-Siedlungsgemeinschaft

**Baujahr:** Juli 2012

**Genossenschaft:** Wohnbau Lemgo eG

**Anzahl Wohneinheiten:** 33 Wohneinheiten

**Wohnfläche:** 45 m<sup>2</sup> - 94 m<sup>2</sup>

**Kooperationspartner:** Pöstenhof Lemgo e.V. für generationsübergreifendes Wohnen; Freie Altenhilfe Lemgo e.V.

**Besonderheit:** Generationsübergreifendes Wohnen im Quartier mit integrierter Tagespflegeeinrichtung

#### **4.8 Neuss: „Gemeinschaftliches Wohnen für alle“ der Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss**



Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft (GWG) Neuss hat sich bewusst dazu entschieden, kein einzelnes großes Leuchtturmprojekt umzusetzen, sondern mehrere kleinere Projekte von gleichhoher Qualität aufzubauen. Diese richten sich an keine spezielle Zielgruppe, sondern stehen vielmehr allen Genossenschaftsmitgliedern und auch Nicht-Mitgliedern, ob Familie, älteres Pärchen oder rüstiger Senior, offen, um genossenschaftliches gemeinschaftliches Wohnen zu erleben. Zwei Projekte wurden in Neuss bereits umgesetzt, ein drittes wird im Frühjahr 2013 bezugsfertig sein.

## **Eigenschaften und Konzeption des Projekts**

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Neuss bietet ihren Mitgliedern ein lebenslanges Wohnrecht in qualitativ hochwertigen, gemeinschaftlichen Wohnprojekten und in lebendigen Nachbarschaften. Anstelle eines großen Projektes mit Leuchtturmcharakter verfolgt die Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss das Ziel, ihren Mitgliedern mehrere Wohnprojekte mit einem großen, projektübergreifenden, gemeinschaftlichen Angebot zu bieten.

Ausgangspunkt war eine Befragung unter den älteren Mitgliedern der Genossenschaft zu ihren Wohnwünschen. Der Großteil gab die eigene Wohnung zur Antwort, die im Idealfall barrierefrei gestaltet ist und durch Serviceleistungen ergänzt werden kann. In diesem Zusammenhang wurden in der Vergangenheit und werden auch zukünftig in einem umfassenden Neubau- / Umbauprozess mehrere Bestandsgebäude mit rund 200 Wohneinheiten neu aufgestellt, indem z.B. ein Aufzug angebaut wird und durch barrierefreie Neubauten ergänzt.

## **Größe des Projekts und Ausstattung**

Es handelt sich um insgesamt drei Neubaulprojekte, von denen zwei bereits fertig gestellt worden sind. Die Fertigstellung des dritten Projektes ist für Frühjahr 2013 geplant.

Die Reuschenberger Parkresidenz wurde 2008 fertig gestellt und bietet den Mitgliedern der Genossenschaft in 31 Zwei- oder Drei-Zimmerwohnungen Wohnungsgrößen von 59 bis 101m<sup>2</sup>. Dieses höherpreisige Ob-

jekt soll vor allem denjenigen Menschen ein Zuhause bieten, die hohen Komfort wünschen und eine Wohnung suchen, aus der sie nicht aus gesundheitlichen Gründen wieder ausziehen müssen. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und mit großzügigen Südbalkonen sowie einer Fußbodenheizung in Brennwertechnik ausgestattet.

In dem Projekt an der Frankenstraße gibt es zehn Wohneinheiten in Zwei- oder Drei-Zimmerwohnungen mit 50 bis ca. 80m<sup>2</sup>. Hier hat sich die GWG für den Abriss eines sanierungsbedürftigen Bestandsobjektes entschieden, an dessen Stelle sich nun der barrierefreie Neubau befindet. Das Projekt wurde im Juni 2012 fertiggestellt, sämtliche Wohnungen sind bereits vermietet.

Nach dem Abriss der 50 Jahre alten Häuser Stauffenbergstraße 3 - 8 errichtet die GWG in unmittelbarer Innenstadtnähe einen Mehrgenerationenwohnpark. Im ersten Bauabschnitt werden 48 Genossenschaftswohnungen neu errichtet, insgesamt sollen hier 80 barrierefreie Neubaulwohnungen entstehen. Die Wohnungen im ersten Bauabschnitt haben zwei bis vier Zimmer und sind zwischen 46 m<sup>2</sup> und 113 m<sup>2</sup> groß. Neun der 48 Wohnungen sind öffentlich gefördert. Die ersten Wohnungen können im Frühjahr 2013 bezogen werden.

Neben den individuellen Wohnungen verfügen alle Projekte über gemeinschaftliche Flächen, die von allen Bewohnern gleichermaßen genutzt werden dürfen und für gemeinschaftliche Aktivitäten aller Art offen stehen.





### Mietkosten und Leistungen

Die Nettokaltmiete variiert in den einzelnen Projekten und beträgt in der Reuschenberger Parkresidenz ca. 9 Euro/m<sup>2</sup>, in der Frankenstraße 5,10 Euro/m<sup>2</sup> für die öffentlich geförderten Wohnungen und ca. 8,30 Euro für die freifinanzierte Wohnung und im Projekt am Stauffenbergpark ca. 9 Euro/m<sup>2</sup> für die freifinanzierten Wohnungen sowie ca. 5,10 Euro/m<sup>2</sup> für die öffentlich geförderten Wohnungen.

Ein verpflichtendes Betreuungsangebot gibt es in den Projekten nicht. Stattdessen bietet die GWG ihren Mitgliedern ein optionales Serviceangebot, welches über die „GWG ServiceCard“ organisiert wird. Seit mittlerweile acht Jahren unterhält die Genossenschaft Kooperationen zu diversen Händlern, Handwerkern und Dienstleistungsunternehmen in Neuss, um ihren Mitgliedern Mehrwerte über das Wohnen hinaus zu eröffnen. Dazu gehören auch haushaltsnahe und pflegerische Dienstleistungen, einige Partner bieten zudem vergünstigte Freizeitaktivitäten speziell für Mitglieder an. Die GWG stellt die persönlichen Kontakte zu den richtigen An-



sprechpartnern her und hilft so Vertrauen zu schaffen. Das Angebot ist für alle Mitglieder kostenfrei.

Die Mieter sind darüber hinaus nicht dazu verpflichtet ein Dienstleistungsangebot in Anspruch zu nehmen. Es wird ganz nach Bedarf entschieden, welche Dienstleistung wann nötig ist. Die Bewohner schließen entsprechend nur einen Nutzungsvertrag für die Wohnung ab.

### Die Wohngruppe und ihre Gemeinschaft

Das gemeinschaftliche Angebot bzw. die gemeinschaftlichen Aktivitäten beziehen sich nicht auf die einzelnen Projekte, sondern können als ein großes projektübergreifendes genossenschaftliches „Rundum-Paket“ gesehen werden. Zwar gibt es auch in den einzelnen Projekten kleinere Gruppen, die sich zusammengetan haben und gemeinschaftlich etwas unternehmen, der Fokus der Genossenschaft liegt jedoch auf der Gemeinschaft aller Projekte.

Um diese zu fördern werden diverse Gemeinschaftsaktivitäten initiiert, die turnus-

mäßig in sich stetig wechselnden Projekten stattfinden, um die Gemeinschaft innerhalb der Bewohner verschiedener Projekte zu fördern und das gesellschaftliche Zusammenleben zu stärken. Hierzu gehören Vortragsangebote zum Beispiel zu den Themen Sicherheit für Senioren oder Renteninfos, Kurse wie Yoga, Gymnastik und Gedächtnistraining und natürlich gemeinsame Feste zu Karneval oder Weihnachten, gemeinsames Kaffeetrinken, eine Seniorenstube oder ein Singkreis.

Ergänzend wird ab August 2012 in einem Quartier ein Mitgliederbüro eröffnet, in dem neben dem Hauswart auch jeden Donnerstag die genossenschaftlichen Wohnungsverwalter zur Sprechstunde einladen werden. Hier soll ein lebendiger Treffpunkt für die Mitglieder entstehen und verschiedene Möglichkeiten zur gemeinsamen Freizeitgestaltung angeboten werden.

Die Gemeinschaft ist in allen drei Wohnangeboten sehr wichtig. Dabei „beschränkt“ sich diese nicht auf ein einzelnes Projekt, sondern Bewohner aus unterschiedlichen Projekten unternehmen etwas gemeinsam und verbringen ihre Zeit miteinander. Daneben sind die Projekte in die jeweiligen Quartiere integriert, sodass die Angebote auch gerne von „Nicht-Bewohnern“ besucht werden und sich eine Ausstrahlung in die Quartiere ergibt.

### Projektbewertung

Die Nachfrage nach diesen genossenschaftlichen Wohnprojekten mit einer gemeinschaftlichen Ausrichtung ist sehr hoch und die Nachfrage übersteigt deutlich das Angebot. Aufgrund dieser hohen Nachfrage sind

in Zukunft weitere Projekte geplant. Die Genossenschaft befindet sich bereits auf der Suche nach geeigneten Grundstücken.

Das Projekt zeigt, dass Gemeinschaftlichkeit in Genossenschaften generell eine große Rolle spielt. In Neuss wurde dabei der Weg eingeschlagen, anstelle eines „klassischen“ Wohnprojektes an einem Standort ein Angebot zu schaffen, das sich an die Bewohner mehrerer Projekte richtet. Ausschlaggebend für den Erfolg ist dabei die starke Rolle der Genossenschaft, die als Initiator und auch Moderator den Prozess und die übergreifenden gemeinschaftlichen Aktivitäten antreibt und koordiniert.

### Steckbrief

Neuss: „Gemeinschaftliches Wohnen für alle“

**Art des Projektes:** „Genossenschaftsgemeinschaft“

**Baujahr:** 2008/2012/ 2013

**Genossenschaft:** Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.G. Neuss

**Anzahl Wohneinheiten:** 121 bzw. 200

**Wohnfläche:** 46 m<sup>2</sup> - 113 m<sup>2</sup>

**Partner:** Verschiedene (im Rahmen der GWG-Service Card)

**Besonderheit:** Gemeinschaftliches Wohnen in der Genossenschaft für alle Mitglieder

#### **4.9 Schwerte: Mehrgenerationen-Hausgemeinschaft „Beginenhof“ der GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG**



In Zusammenarbeit mit der Schwerter Wohnungsbaugenossenschaft eG hat der Förderverein Schwerter Beginenhöfe e.V. den zweiten neuzeitlichen Beginenhof in NRW realisiert. In Anlehnung an die mittelalterlichen Beginenhöfe richtet sich dieses Projekt an Frauen jeden Alters.

Im Mai 2006 bezogen zwölf Frauen und drei Kinder ihre Wohnungen im Beginenhof, der sich in eine Anlage der GWG Schwerte integriert.

## **Eigenschaften und Konzeption des Projekts**

Der Impuls zur Gründung der Schwerter Beginenhöfe kam 2001 von zwei engagierten Bürgerinnen, die sich ehrenamtlich für die Realisierung und Begleitung entsprechender Projekte engagieren. Ziel sollte es sein, zusammen mit anderen Frauen, die die Idee des gemeinschaftlichen und generationsübergreifenden Zusammenlebens befürworten, ein Wohnprojekt ins Leben zu rufen.

Ausgangspunkt hierfür ist die wachsende Zahl allein lebender, vor allem älterer Frauen nach der Berufs- und Familienphase und die Schwierigkeit vieler Alleinerziehender, Kindererziehung, eigene Interessen und Berufstätigkeit zu verbinden. Von dem generationenübergreifenden und gemeinschaftlichen Zusammenleben unter einem Dach erhoffen sich die jüngeren Bewohnerinnen entsprechende Unterstützung und die Älteren, dass sie „mitten im Leben“ bleiben.

Auf der Suche nach Investoren bzw. Partnern für die Umsetzung eines entsprechenden Projektes kam die Initiativgruppe sozusagen „bottom-up“ auf die Genossenschaft zu. Bereits in der Planungsphase lief das Projekt unter dem Namen „Beginenhof“. In Anlehnung an die Architektur und Lebensform der Beginen, die schon im frühen Mittelalter eine sehr eigenständige und Gemeinschaft schaffende Lebensform für Frauen initiiert haben. Mit der Bezeichnung sollte auch deutlich werden, dass es sich um ein Wohnprojekt handelt, in dem Frauen in verschiedenen Lebenssituationen solidarisch und zugleich eigenständig miteinander leben.

Das Projekt ist bereits das zweite des Schwerter Beginenhof e.V.

## **Größe des Projekts und Ausstattung**

Das Wohnprojekt integriert sich in eine Neubauanlage der GWG Schwerte. Auf dem Areal standen ehemals Bestandsgebäude aus den 60er Jahren, die abgerissen und durch eine Neubebauung ersetzt worden sind.

Das Gebäude der Beginen befindet sich im ruhig gelegenen hofseitigen Flügel eines 4-geschossigen Gebäudes, die Wohnungen sind mit Laubengängen erschlossen und mit einem Aufzug zu erreichen. Auf jeder Etage gibt es einen Abstellraum für Rollatoren und Kinderwagen. Insgesamt handelt es sich um zwölf Wohnungen, davon zehn Wohnungen mit 67 m<sup>2</sup> für alleinstehende Frauen und weitere zwei Wohnungen mit 82 m<sup>2</sup> für alleinerziehende Mütter.

Der 47 m<sup>2</sup> große Gemeinschaftsraum wurde vom Förderverein Beginenhof Schwerte e. V. angemietet und steht den Bewohnerinnen zur freien Verfügung. Lediglich die Betriebskosten sind von diesen zu zahlen. Für größere Veranstaltungen kann der Veranstaltungsraum des Zentrums (für maximal 100 Personen) genutzt werden.

## **Mietkosten und vertragliche Regelungen**

Die Wohnungen unterteilen sich in frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen. In den elf Wohneinheiten des geförderten Wohnungsbaus liegt die Höhe der Miete bei 4,30 Euro/m<sup>2</sup>. In der (aufgrund einer nachträglichen Umplanung) frei finanzierten Wohnung beträgt die Miete 7,50 Euro/m<sup>2</sup>.

Ein feststehendes Betreuungsangebot ist in dem Projekt nicht vorgesehen, da die Beginen sich untereinander unterstützen. Die Genossenschaft vermittelt bei Bedarf Dienstleistungsangebote.

Die vertraglichen Regelungen des Projektes sehen vor, dass alle Bewohnerinnen der Genossenschaft beitreten müssen und einmalig den Genossenschaftsanteil in Höhe von 600 Euro erbringen müssen. Darüber hinaus müssen alle Bewohnerinnen auch Mitglied im Verein „Förderverein Schwerter Beginenhof e. V.“ sein. Die einzelnen Bewohnerinnen schließen separate Nutzungsverträge mit der GWG Schwerte ab. Die Wohnungen werden von der Genossenschaft verwaltet und auf Seiten der Bewohnerinnen gibt es eine Ansprechpartnerin. Daneben wurde zwischen der Genossenschaft und dem Förderverein ein Kooperationsvertrag abgeschlossen, der dem Förderverein das Belegungsrecht für frei werdende Wohnungen einräumt.

Auch während des Entstehungsprozesses hatten die Beginen gewisse Einflussmöglichkeiten auf die Ausstattung der einzelnen Wohnungen. So konnte z.B. gegen eine Kostenbeteiligung eine Zwischenwand eingezogen und Glas- statt Holztüren gewählt werden. Keinen Einfluss hatten die späteren Bewohnerinnen hingegen bei der Ausgestaltung der Grundrisse.

### **Die Wohngruppe und ihre Gemeinschaft**

Aktuell leben in dem Projekt zwölf Frauen zwischen 29 und 81 Jahren und drei Kinder bzw. Jugendliche zwischen 2 ½ und 18 Jahren. Die Gemeinschaft der Beginen ist sehr hoch und es finden vielfach gegenseitige Unterstützungsmaßnahmen und gemeinschaftliche Aktivitäten statt, die zum Teil selbst organisiert werden, zum Teil aber auch durch die Genossenschaft angeregt werden. Neben Ausflügen und Feiern in regelmäßigen Abständen trifft man sich an jedem 1. Sonntag im Monat zu einem „Mitbringfrühstück“. Eine freie Mitarbeiterin der Wohnungsgenossenschaft bietet regelmäßig Gymnastikkurse und

Gedächtnistraining an. Da die Bezahlung der Mitarbeiterin durch die Genossenschaft erfolgt, ist dieser Service für die Bewohnerinnen des Beginenhofes kostenlos. Die Wohngruppe ist auch in das Wohnquartier „Schützenstraße“ integriert und organisiert in unregelmäßigen Abständen Feste und Ausflüge für das gesamte Quartier.

Dabei ist es aber auch das Ziel der Beginen, die Balance zwischen Eigenständigkeit und Unabhängigkeit und dem Leben in einer Gemeinschaft zu halten.

### **Projektbewertung**

Der Beginenhof gehört zu den ersten in Nordrhein-Westfalen. Auch wenn während der konzeptionellen Phase einige Interessentinnen abgesprungen sind und die Anzahl der Wohneinheiten reduziert werden musste, ist die aktuelle Nachfrage nach freien Wohnungen sehr hoch und der Förderverein arbeitet mit einer Warteliste.

Die Umsetzung des Projektes gestaltete sich für die GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte problemlos, was nicht zuletzt darauf zurückzuführen war, dass die Genossenschaft eng mit dem Förderverein Beginenhof Schwerte e. V. zusammenarbeiten konnte. Dennoch sollte von Anfang an bewusst sein, dass solche Projekte ein wenig mehr Zeit brauchen als „normale“ Projekte und Geduld auf beiden Seiten. Von Vorteil ist ein Kooperationsvertrag, um die gegenseitigen Absichten festzuhalten und Verbindlichkeiten zu schaffen.

Aufgrund des erfolgreichen Verlaufs wird auch die Umsetzung weiterer Projekte dieser Ausrichtung durch die GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte bei Nachfrage gerne mit begleitet.



## Steckbrief

Schwerte:  
„Schwerter Beginenhof“

**Art des Projektes:** Mehrgenerationen-Hausgemeinschaft für Frauen

**Baujahr:** 2006

**Genossenschaft:** GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG

**Anzahl Wohneinheiten:** 12 Wohneinheiten

**Wohnfläche:** 67 m<sup>2</sup> - 82 m<sup>2</sup>

**Partner:** Förderverein Beginenhof Schwerte e. V.

**Besonderheit:** Mehrgenerationenwohnprojekt nur für Frauen

#### **4.10 Witten: Senioren-Wohngemeinschaft „Am Bodenborn“ der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG**



Selbstständig bis ins hohe Alter leben in einer Gemeinschaft mit anderen – um dies ihren älteren Mitgliedern zu ermöglichen, hat die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG im Stadtteil Bommern eine ehemalige Pizzeria umgebaut und altersgerecht gestaltet. Entstanden ist eine Wohngemeinschaft für sieben Bewohner, in der jeder neben den großen gemeinschaftlichen Flächen ein eigenes Zimmer mit eigenem Bad hat.

## **Eigenschaften und Konzeption des Projekts**

Mit dem Ziel älteren Menschen eine Alternative zum Alten- und Pflegeheim zu bieten und Selbstständigkeit bis in das hohe Alter zu gewährleisten, hat die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG 2009 die Wohngemeinschaft „Am Bodenborn“ ins Leben gerufen. Zu diesem Zweck wurde eine ehemalige Pizzeria umgebaut und auf rund 300m<sup>2</sup> eine Wohngemeinschaft für bis zu sieben Bewohner geschaffen. Großzügige Gemeinschaftsräume bilden die zentralen Punkte des Wohnprojektes. Die Wohngemeinschaft richtet sich an „rüstige“ Senioren ohne hohen Betreuungsbedarf.

Die Wohngemeinschaft befindet sich zentral im Wittener Stadtteil Bommern – verschiedene Geschäfte, Ärzte, Apotheken, Cafés und vieles mehr befinden sich in der direkten Umgebung und sind fußläufig erreichbar.

## **Größe des Projekts und Ausstattung**

Den Mittelpunkt der Wohngemeinschaft bilden die Wohnküche und das große Wohnzimmer, die von allen Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden. Auch Waschmaschine und Trockner sind in einem für alle Mitglieder der Wohngemeinschaft zugänglichen Hauswirtschaftsraum untergebracht. In einem Gästezimmer können Angehörige oder Freunde der Bewohner auch über Nacht bleiben. Insgesamt wurden die Wohnung und die einzelnen Zimmer so geplant, dass sie auf die Bedürfnisse von Menschen mit einem pflegerischen Bedarf zugeschnitten sind.

Die Zimmer der einzelnen Bewohner der Wohngemeinschaft können ganz nach individuellem Geschmack eingerichtet werden.

Die Zimmer sind zwischen 19m<sup>2</sup> und 30m<sup>2</sup> groß und haben jeweils ein eigenes barrierefreies Bad mit Dusche und WC.

Im Untergeschoss befindet sich eine Begegnungsstätte des Deutschen Roten Kreuz Witten.

## **Mietkosten und Leistungen**

Der monatliche Mietpreis beträgt 4,90 Euro/m<sup>2</sup>. Die einzelnen Mietkosten setzen sich aus den Kosten für das eigene Zimmer sowie den anteiligen Kosten für die gemeinschaftlichen Flächen zusammen. Sämtliche laufenden Kosten, wie Heizung, Strom, Wasser, Reinigung sind als Pauschale ebenfalls im Mietpreis enthalten. Die durchschnittliche Warmmiete beläuft sich somit pro Person auf ca. 500 Euro/Monat.

Die Bewohner sind alle Mitglieder der Genossenschaft und die Genossenschaft schließt mit diesen einzelne Nutzungsverträge ab. Daneben schließen die Bewohner einen Betreuungsvertrag mit der Caritas ab. Die Leistungen umfassen eine Haushaltshilfe, die jeden Tag für drei Stunden in die Wohngemeinschaft kommt und beim Putzen, Kochen, Einkaufen oder bei Organisation gemeinschaftlicher Aktivitäten hilft. Die monatliche Pauschale für diese Dienstleistungen beträgt 185 Euro. Bei Bedarf an pflegerischen Leistungen werden diese über einen Pflegedienst erbracht. Die Wahl eines solchen Dienstes steht den Bewohnern frei. Die Versorgung mehrerer Bewohner einer Wohngemeinschaft durch einen Pflegedienst führt zu dem Vorteil, dass ganztägig in regelmäßigen Abständen eine Pflegeperson die Patienten versorgt und dabei nach dem Rechten sieht. Diese Leistungen sind



jedoch nicht fester Bestandteil des Konzepts, sondern werden nur im Bedarfsfall erbracht, d.h. die Kosten hierfür werden auch einzeln mit den Bewohnern bzw. öffentlichen Leistungsträgern abgerechnet. Durch die Station des DRK im Untergeschoss besteht darüber hinaus eine weitere Versorgungssicherheit.

Ergänzend besucht einmal in der Woche die Sozialarbeiterin der Genossenschaft das Projekt und steht den Bewohnern bei alltäglichen Fragen oder auch Problemen zur Seite.

### Die Wohngruppe und ihre Gemeinschaft

Der Altersdurchschnitt in dem Projekt liegt aktuell bei rund 70 Jahren. Zwar gibt es keine festgeschriebene Zielgruppe, in der Regel sind es jedoch vorwiegend ältere (verwitwete) Damen, die sich für einen Platz in der Wohngruppe interessieren. Neue Bewohner der Wohngemeinschaft ziehen zunächst zwei Wochen zur Probe ein. Im Anschluss entscheidet die Gruppe im Beisein der Sozialarbeiterin der Genossenschaft gemeinsam, ob die Person in das Sozialgefüge der Gruppe passt und dementsprechend einziehen kann und gibt diese Empfehlung dann an die Genossenschaft weiter.

Die Gemeinschaftlichkeit in dem Projekt ist sehr hoch, werden doch auch die zentralen Räume wie die Küche und das Wohnzimmer von allen Bewohnern gleichermaßen genutzt und die Bewohner kümmern sich umeinander und helfen sich gegenseitig wo es geht. Neben dieser gemeinschaftlichen



Alltagsgestaltung organisieren die Mitarbeiter der Caritas regelmäßig Treffen und Veranstaltungen. Auch die Sozialarbeiterin der Genossenschaft bietet von Zeit zu Zeit diverse Freizeitaktivitäten an, wie Singen, Basteln, Spielen, Mitgliedercafé etc. oder organisiert gemeinsame, generationenübergreifende Aktivitäten, zu denen auch Freunde und Bekannte aus dem umliegenden Quartier eingeladen werden. Auch Kinder und Erzieher einer Kindertagesstätte statten der Wohngemeinschaft zweimal im Monat einen Besuch ab, bei denen gemeinsam gekocht oder gebacken wird.

## Projektbewertung

Mit ihrem Projekt ist die Wohnungsgenossenschaft auf eine hohe Nachfrage getroffen: die Plätze in der Wohngemeinschaft sind alle belegt und es gibt eine Warteliste. Hierbei ist vor allem entscheidend, ob der potenzielle neue Bewohner in die Gruppe passt. Wichtig für das Fortbestehen einer solchen Wohngruppe als Gemeinschaft ist es daher, die Bewohner selbst entscheiden zu lassen wer einziehen soll, denn die „Chemie“ innerhalb der Gemeinschaft muss stimmen.

Positiv hat sich vor allem die Lage der Küche als Zentrum der Wohngemeinschaft herausgestellt, mit einer langen Tafel in der Mitte, an der alle Bewohner Platz haben. Die Küche ist die zentrale Begegnungsstätte der Wohngemeinschaft in der sich alle treffen.

Da die Nachfrage so groß ist, ist die Genossenschaft auch bereits auf der Suche nach einer entsprechenden Immobilie um ein weiteres derartiges Projekt umzusetzen – bislang wurde der richtige Ort jedoch noch nicht gefunden.

## Steckbrief

Witten: „Senioren-WG–„Am Bodenborn“

**Art des Projektes:** Senioren- Wohngemeinschaft

**Baujahr:** 2009

**Genossenschaft:** Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG

**Anzahl Wohneinheiten:** 7 Wohneinheiten

**Wohnfläche:** 300m<sup>2</sup>; 7 Wohnappartements sind zwischen 19m<sup>2</sup> und 30m<sup>2</sup> groß

**Partner:** Caritas Witten, DRK Kreisverband Witten e.V.

**Besonderheit:** Selbstständigkeit und Gemeinschaft bis ins hohe Alter

#### **4.11 Exkurs Hohenlimburg: „Wohnen für Menschen mit Behinderung“ der Hohenlimburger Bauverein eG**



Für Menschen mit einer geistigen oder körperlichen Behinderung hat der Hohenlimburger Bauverein eG zusammen mit der Stiftung Bethel ein Projekt ins Leben gerufen, das diesen Menschen ein Zuhause gibt und ihnen hilft, sich in die Gesellschaft zu integrieren. Durch den Umbau verschiedener Wohnungen einer Hochhaus-Immobilie wurde eine Wohngruppe für bis zu 20 Bewohner initiiert, die Personen jeden Alters offen steht.

## **Eigenschaften und Konzeption des Projekts**

Durch den barrierefreien Umbau verschiedener Wohnungen einer Hochhaus-Immobilie konnte eine Hausgemeinschaft für Menschen mit körperlichen oder geistigen Behinderungen in ein „normales“ Wohnhaus integriert werden. Initiator des Projektes war die Stiftung Bethel: Nachdem ein Pflegeheim für Menschen mit geistigen Behinderungen in Breckerfeld geschlossen wurde, suchte die Stiftung Bethel nach neuem, passendem Wohnraum für ihre Bewohner. So kam die Stiftung mit der Idee auf die Wohnungsgenossenschaft zu, eine Wohngruppe für Menschen mit Behinderungen innerhalb eines herkömmlichen Wohnhauses zu etablieren.

Bethel steht für einen stark gemeindeorientierten Dienst, welcher der Beratung von Menschen mit Behinderung und weiteren Bürger der Stadt Hagen bei allen lebenspraktischen Erfordernissen dient. Sei es bei der Anschaffung benötigter Hilfsmittel, in Fragen zum Wohnen oder zur Arbeit und Freizeit. Durch diese Alltagsbegleitung, sowie interne und externe Kooperationen kann zeitnah und passgenau individuelle Hilfestellung geleistet werden. Die Zusammenarbeit mit anderen Diensten, Fachärzten, Therapeuten sowie eine kontinuierliche Fachberatung garantiert eine qualifizierte Unterstützung.

## **Größe des Projekts und Ausstattung**

Die Hausgemeinschaft bietet zehn Wohneinheiten für bis zu 20 Bewohner. Ursprünglich war die Wohngruppe für fünf Wohneinheiten konzipiert. Aufgrund der hohen Nachfrage wurde das Projekt jedoch noch einmal auf-

gestockt. Die Wohneinheiten bestehen aus Drei-Zimmer-Wohnungen für jeweils zwei Bewohner. Jeder Bewohner verfügt über ein eigenes Zimmer, das dritte Zimmer ist gemeinsamer Wohnraum.

Darüber hinaus gibt es eine von der Stiftung Bethel betriebene Servicewohnung mit einer Gemeinschaftsküche, einem gemeinsamen Wohnzimmer sowie einem Pflegebad.

Bei der Ausstattung wurde der Stiftung Bethel freie Hand gelassen, da diese über das nötige Know-how verfügt, wie eine Wohnung für Menschen mit geistiger bzw. körperlicher Behinderung eingerichtet werden soll. Auch entscheidet die Stiftung darüber, wer in die Wohngemeinschaft einzieht. Die Wohnungsgenossenschaft regelt die vertragliche Gestaltung mit den Bewohnern.

## **Mietkosten und Leistungen**

Die Durchschnittsmiete in den zehn komplett frei finanzierten Wohnungen beträgt 4,60 Euro/m<sup>2</sup>. Die Bewohner schließen Mietverträge mit der Genossenschaft ab und zusätzlich wird ein Betreuungsvertrag mit der Stiftung Bethel vereinbart.

Das Angebot der Stiftung Bethel umfasst die 24 Stunden-Erreichbarkeit in der Servicewohnung und ein umfangreiches Betreuungsangebot. Darüber hinaus hat jede Wohnung einen Hausnotruf. Die monatliche Betreuungspauschale wird einzeln mit den Bewohnern abgerechnet, die Höhe dieser Pauschale variiert jedoch je nach benötigter Betreuungsintensität.

### Die Wohngruppe und ihre Gemeinschaft

Die Gemeinschaft in dem Wohnprojekt ist sehr hoch: Zum einen wohnen jeweils zwei Personen zusammen in einer Wohngemeinschaft die sich gegenseitig helfen und unterstützen, wobei bei Schwierigkeiten die Stiftung Bethel stets unterstützend wirksam werden kann. Zum anderen gibt es eine Rund-um-die-Uhr-Betreuung durch Bethel, die ein umfassendes Programm an gemeinschaftlichen Aktivitäten beinhaltet. Hierzu zählen Aktivitäten wie gemeinsames Kaffeetrinken oder Spieleabende, aber auch größere Feiern, wie bspw. ein Sommerfest. Dieses Fest soll alle Mieter der Genossenschaftsbestände ansprechen, sodass die Nachbarn ins Gespräch kommen und sich besser kennenlernen können.

### Projektbewertung

Die Kooperation des Hohenlimburger Bauvereins mit der Stiftung Bethel verläuft sehr erfolgreich. Aufgrund der hohen Nachfrage wurde das Angebot nochmals erweitert. Trotz vieler Bedenken im Vorfeld haben die Nachbarn die neuen Hausbewohner sofort offen aufgenommen und die neuen Bewohner sorgen für eine Stabilisierung der Hausgemeinschaft. Die 24-stündige Erreichbarkeit der Betreuungsstation gibt allen Hausbewohnern ein Sicherheitsgefühl, insbesondere den älteren Mietern. Hierdurch wurde ein starker Rückgang der Fluktuation verzeichnet.

Für die Bewohner wirkt sich die Wohn- und Lebenssituation im Stadtteil sehr positiv aus und es fiel Ihnen leicht, sich hier wohl zu fühlen. Dabei war der Wechsel aus dem Wohnheim mit Vollversorgung in Breckerfeld zu einem selbstbestimmteren Leben nicht leicht. Entscheidend war der Wille der Bewohner, zudem wurde der Umzug der elf Menschen mit geistiger Behinderung gemeinsam mit den persönlichen Betreuern über ein halbes Jahr vorbereitet. So wurden die Bewohner bereits frühzeitig informiert und es wurde daran gearbeitet, ihnen die Ängste zu nehmen, in einem geregelten Wohnablauf und in einem „herkömmlichen“ Haus zu wohnen.

Momentan ist das Projekt mit 20 Bewohnern ausgelastet. Die Stiftung Bethel ist bereits für ein weiteres Projekt auf die Genossenschaft zugekommen, das sich an Menschen mit erworbenen Hirnschädigungen richten soll. Aktuell wird nach einem geeigneten Grundstück gesucht.



Das Projekt zeigt, dass die Integration einer Wohngruppe mit für Menschen mit geistiger Behinderung in den normalen Bestand äußerst erfolgreich verlaufen kann. Wichtig ist, dass beide Partner, wie der Hohenlimburger Bauverein eG und die Stiftung Bethel, ihre jeweiligen Kompetenzen in die Zusammenarbeit einfließen lassen und sich auf ein solches Projekt einlassen. Herausforderung war hier vor allem die bauliche Anpassung des Bestands, da z.B. die Anforderungen der Bauordnung erfüllt werden mussten.

Insgesamt bewerten der Hohenlimburger Bauverein eG und die Stiftung Bethel das gesamte Projekt sehr positiv.

### **Steckbrief**

**Hohenlimburg:** „Wohnen für Menschen mit Behinderung; Mozartstraße 13-15“

**Baujahr:** Umbau 2005

**Genossenschaft:** Hohenlimburger Bauverein eG

**Anzahl Wohneinheiten:** 10 Wohneinheiten für bis zu 20 Bewohner

**Wohnfläche:** Drei-Zimmer-Wohnungen für jeweils 2 Bewohner. Jeder Bewohner hat ein Zimmer für sich selbst, das dritte Zimmer ist gemeinsamer Wohnraum.

**Partner:** Stiftung Bethel

**Besonderheit:** Gemeinschaftliches Wohnen für Menschen mit einer geistigen oder körperlichen Behinderung

## 5 Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Genossenschaften: Ergebnisse, Herausforderungen und Lösungen

### Neubau oder Bestand, Barrierefrei oder Barrierearm – Wie sieht die „Hardware“ aus?

Rund 72 Prozent der untersuchten gemeinschaftlichen Wohnprojekte der befragten Genossenschaften in Nordrhein-Westfalen wurden im Neubau umgesetzt, so das Ergebnis der quantitativen Erhebung. Jeweils

In Neubauprojekten können die Wünsche und Vorstellungen der späteren Bewohner von Anfang an in die Planung einbezogen und umgesetzt werden!

13 Prozent der Genossenschaften haben ihre Projekte durch Umbau im Bestand realisiert sowie in der Kategorie „Teils/Teils“, da einige der untersuchten Genossenschaften bereits mehr als ein Projekt umgesetzt haben und es sich um Neubau- als auch Bestandsobjekte handelt.

Die klare Tendenz zu Neubauten lässt sich unter anderem damit erklären, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte oftmals eine Ergänzung des vorhandenen Wohnungsbestands darstellen und diesen „abrunden“. Häufig handelt es sich beim gemeinschaftlichen Wohnen aber auch um das „Leuchtturmprojekt“ einer Genossenschaft. Die Umsetzung ist dabei in einem integrierten Neubau einfacher zu erreichen. Ferner ermöglicht der Neubau, eine stärkere Beteiligung der Bewohner gemeinschaftlicher Wohnprojekte an der Planung und letztendlich auch an der baulichen Gestaltung, als dies in Bestandsgebäuden möglich ist. Durch die Umsetzung in Form eines Neubaus können die Wünsche und Vorstellungen der späteren Bewohner im Hinblick auf Grundrisse, Verhältnis privater zu gemeinschaftlichen Flächen oder auch generelle Anordnung der Wohnungen und Gemeinschaftsflächen besser berücksichtigt und in die Planung einbezogen werden.

Außerdem eignen sich nicht alle Bestandsobjekte aufgrund der Grundrisse, Zuschnitte oder der Lage für die Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Hier spielt vor allem die Barrierefreiheit eine wichtige Rolle, da sich die gemeinschaftlichen Projekte (auch) an eine ältere Zielgruppe richten, die auf ein barrierefreies oder zumindest –armes Umfeld angewiesen sind. Barrierefreiheit ist in vielen Bestandsgebäuden nicht oder nur unter Einsatz größerer Investitionen herstellbar.

Bei einer Umsetzung im Bestand bestehen demnach mehr bauliche Einschränkungen als dies bei einem Neubau der Fall ist. Die untersuchten Best-Practice-Projekte im Bestand haben jedoch gezeigt, dass eine entsprechende Umsetzung möglich ist und am Ende erfolgreiche Projekte stehen, die den Bedürfnissen der Bewohnern entsprechen. Daneben kann es durch die Umwidmung von Bestandsobjekten auch zu positiven Nebeneffekten kommen, da beispielsweise in einem Projekt nach Einzug des gemein-



schaftlichen Wohnprojektes die Fluktuation in den übrigen Wohnungen des Gebäudes stark gesunken ist.

### **Öffentlich und privat: Verhältnis gemeinschaftlicher zu privater Flächen**

In den untersuchten Wohnprojekten steht die Gemeinschaftlichkeit unter den Bewohnern im Vordergrund – egal ob die Projekte im Sinne einer Wohn-, Haus- oder Siedlungsgemeinschaft umgesetzt worden sind. Die Basis hierfür bilden die gemeinschaftlichen Flächen. Neben den Gemeinschaftsräumen, die oftmals über eine eigene kleine Küche und Toilette verfügen und für verschiedenste Nutzungen ausgelegt sind, werden auch die Außenflächen gemeinsam genutzt und bewirtschaftet. Auch Gästewohnungen sind in vielen Projekten sehr beliebt, gerade wenn Besuch über Nacht bleibt und die privaten Flächen verhältnismäßig klein sind. Doch auch wenn das gemeinschaftliche Zusammenleben den Kern der Projekte bildet ist die Bedeutung der Privatheit nicht zu unterschätzen. Durch private Rückzugsräume haben die Bewohner die Möglichkeit, sich bei Bedarf in die „eigenen“ vier Wände zurückzuziehen – vor allem mit dem Partner oder der Familie. Bei Bedarf besteht die Option die Gemeinschaft und somit die Sicherheit sowie Unterstützung der Wohngruppe zu erleben.

Die Bewohner verfügen in den Haus- oder Siedlungsgemeinschaften neben den gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen über eigene abgeschlossene Wohneinheiten – ob als Wohnung oder sogar als Haus. Diese sind vollständig ausgestattet, verfügen über eine eigene Küche, ein Bad und einen Freisitz. In

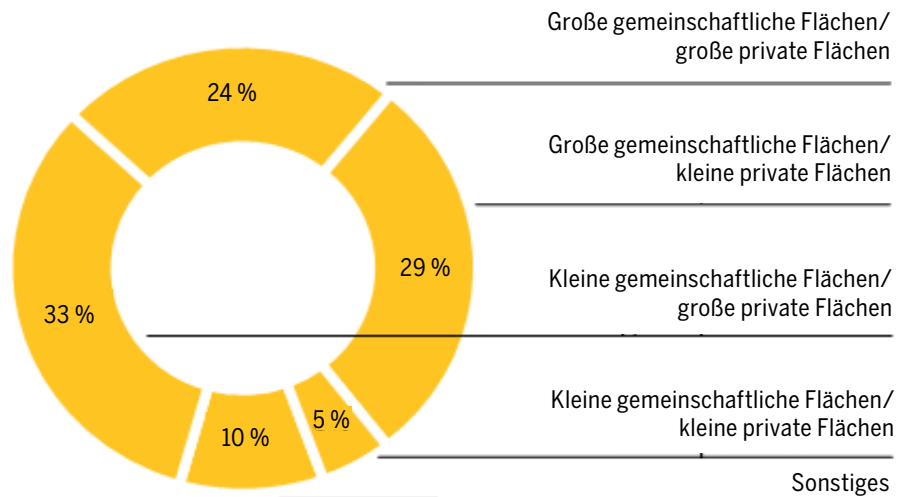


Wohngemeinschaften ist der relative Anteil an gemeinschaftlichen Flächen im Verhältnis zum individuellen Wohnraum größer – in der Regel teilen sich die Bewohner Küche, Essbereich und Wohnzimmer, ggf. auch das Bad.

Im Rahmen der quantitativen Befragung wurde daher auch die Verhältnisse zwischen den privaten und gemeinschaftlichen Flächen erhoben: Dabei halten sich die Prioritäten ungefähr die Waage: In rund 33 Prozent der Projekte besteht der Ansatz kleinere gemeinschaftliche Flächen zugunsten größerer privater und individueller Flächen zu haben – tendenziell handelt es sich hier vor allem um Hausgemeinschaften mit eigenen Wohnungen. In rund 29 Prozent der Projekte wurde der Ansatz verfolgt größere gemeinschaftliche Flächen und kleinere private Flächen umzusetzen – hierunter fallen vor allem die Wohngemeinschaften. Ebenfalls häufig wurde mit 24 Prozent auch der Ansatz umgesetzt, den Bewohnern beides zu



Abb. 4: Flächenverhältnis



bieten, große gemeinschaftliche und private Flächen. Die Variante kleine gemeinschaftliche und private Flächen zur Verfügung zu stellen kam hingegen nur in rund 5 Prozent der Projekte vor.

Es hat sich gezeigt, dass es letztendlich von den einzelnen Projekten und deren Ausrichtung und Konzeption abhängig ist, welche Variante gewählt wird und geeignet ist.

Die Größe der gemeinschaftlichen Fläche hängt vor allem von der Konzeption und den Bewohnern eines Projektes ab.

Denn auch wenn großzügige und umfangreiche Gemeinschaftsflächen auf den ersten Blick als erstrebenswert oder auch notwendig erscheinen, stellen diese nur dann ein geeignetes Angebot dar, wenn sie auch regelmäßig genutzt werden.

### Soziale Durchmischung der Projekte: Öffentlich gefördert, frei finanziert oder beides?

Die deutliche Mehrheit der untersuchten gemeinschaftlichen Wohnprojekte wurde frei finanziert (72 Prozent). In rund 14 Prozent

der Projekte haben sich die Genossenschaften für eine öffentliche Förderung entschieden. Für den Bezug dieser Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein der Bewohner notwendig und die Höhe der Miete ist, je nach Kommune in einer unterschiedlichen Höhe, festgelegt. Eine Mischfinanzierung, also die Kombination aus frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen innerhalb eines Projektes, kommt mit 14 Prozent ebenso häufig vor. Der Vorteil einer solchen Vorgehensweise besteht darin, dass so eine Durchmischung der Zielgruppen in den einzelnen Projekten stattfindet bzw. diese auch einem insgesamt breiterem Zielgruppenspektrum zur Verfügung stehen.

Daneben haben Projekten manchmal einen „Cafeteriabetrieb“ – sei es durch die Bewohner selber oder aber durch einen (semi-) professionellen Anbieter. Daneben nutzen Genossenschaften die Projekte bzw. deren Gemeinschaftsräume auch für die generelle Etablierung von Nachbarschaftstreffs für das Quartier. Die organisatorische Einbin-

dung bezieht sich vor allem auf die Kooperation mit örtlichen Akteuren, wie etwa Wohlfahrtsverbänden, Pflegedienstleistern, etc. die für die Erbringung des Dienstleistungsangebotes für die Bewohner eingebunden werden können.

### **Zielgruppen: Wer wohnt in den Projekten?**

Insgesamt haben ältere Zielgruppen in den untersuchten gemeinschaftlichen Wohnprojekten die höchste Verbreitung. Hintergrund hierfür ist, dass es sowohl Projekte mit einem Mehrgenerationenansatz gibt, der entsprechend auch einen Schwerpunkt auf die Zielgruppe der Älteren legt, als auch Projekte die sich ausschließlich an Ältere richten. In knapp 42 Prozent der Projekte liegt demnach der Schwerpunkt (auch) auf älteren Zielgruppen, also auf Personen die 70 Jahre oder älter sind. Die Altersgruppe der 30 bis unter 60-Jährigen bildet in rund

32 Prozent einen Schwerpunkt und wird als Hauptzielgruppe angesprochen. Weiterhin sind in rund 21 Prozent der Projekte die 60-bis unter 70-Jährigen die Hauptzielgruppe und in weiteren 10 Prozent die unter 30-Jährigen.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen angesprochenen Haushaltstypen bzw. Zielgruppen überwiegen Ein-Personen-Haushalte bzw. Singles, die in fast 70 Prozent der Projekte einen Schwerpunkt darstellen. Auch hier lässt sich dieses Ergebnis auf die Ausrichtung einiger Projekte zurückführen: Es sind vor allem die Älteren, die in Ein-Personen-Haushalten leben, sodass die Verbreitung dieses Haushaltstypes steigt, wenn Ältere durch ein Projekt angesprochen werden. Paarhaushalte stellen ferner in 45 Prozent der Projekte einen Schwerpunkt dar, Familien in 36 Prozent der Projekte.



**Organisation:****Verein, GbR oder einfach so?**

Zu den häufigsten Fragen im Zusammenhang mit der Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte gehört die nach der vertraglichen Gestaltung der Nutzungsverträge mit den Bewohnern. Die quantitative Erhebung zeigt, dass die meisten Genossenschaften diese Frage sehr klassisch beantworten. In rund 88 Prozent der untersuchten Projekte wurden einzelne Nutzungsverträge zwischen der Genossenschaft und den Bewohnern abgeschlossen – unabhängig davon, inwiefern die Bewohner ggf. organisiert sind. Eine gängige Methode ist es, dass die Bewohnergruppe in einem Verein oder auch einer Gemeinschaft bürgerlichen Rechts (GbR) organisiert ist. Im Falle eines Vereins hat sich dieser oftmals schon gegründet, bevor die Bewohner in das Projekt des gemeinschaftlichen Wohnens eingezogen sind. Bei einem Bewohnerwechsel ist es daher in der Regel auch üblich, dass der neue Bewohner nicht nur Mitglied der Genossenschaft, sondern auch Mitglied des Vereins wird. Vorteile dieser Regelung sind, dass schon vor der eigent-

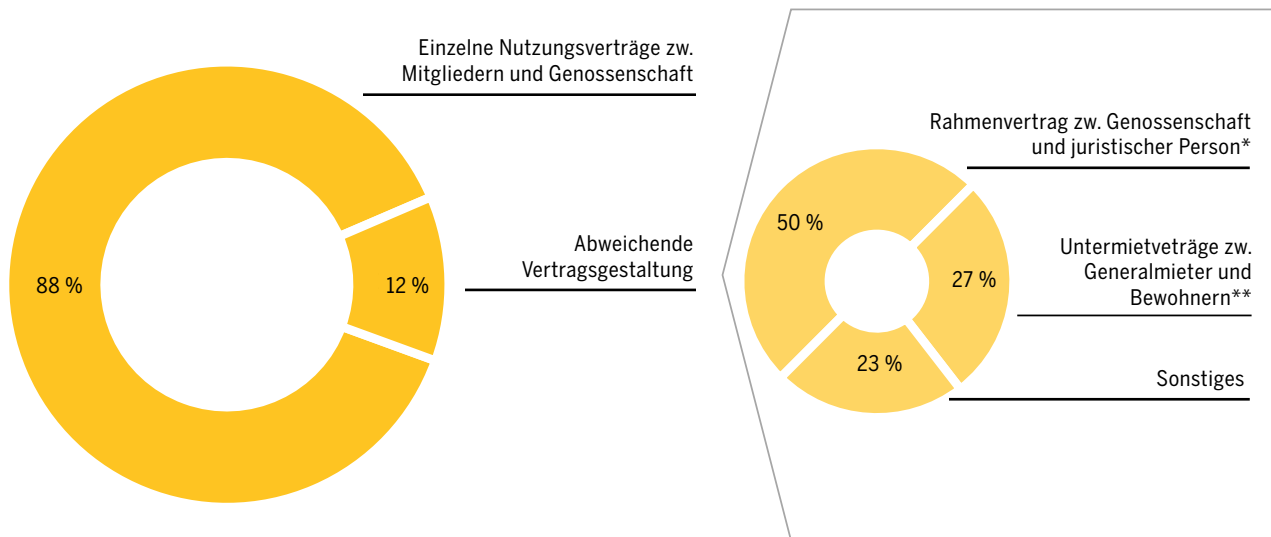
Die Organisation der Projektgruppe z.B. in Form eines Vereins sorgt bei den Projektpartnern für eine höhere Verbindlichkeit und gleichzeitig für ein stärkeres Gruppengefühl.

lichen Umsetzungsphase eine höhere Verbindlichkeit innerhalb der Projektgruppe besteht und dies auch nach außen hin demonstriert werden kann, sodass auch Projektpartner eine höhere Sicherheit im Hinblick auf die weiteren Umsetzungsschritte haben.

In 12 Prozent der untersuchten Projekte bestehen keine einzelnen Nutzungsverträge zwischen Genossenschaft und Bewohner

sondern es sind weitere juristische Personen dazwischen geschaltet. Zum einen besteht die Variante, dass die Mitglieder in einem Verein organisiert sind. Der Verein schließt als juristische Person einen Rahmenvertrag mit der Genossenschaft ab, in dem die Vermietung der einzelnen Wohnungen sowie auch der gemeinschaftlichen Flächen geregelt sind und der über die Rechte und Pflichten der einzelnen Vertragspartner aufklärt. Der Verein schließt weiterhin die Verträge mit den einzelnen Vereinsmitgliedern bzw. Bewohnern. Somit ist der Verein auch dafür zuständig, dass die Wohnungen belegt sind bzw. muss im Zweifel selbst für die entstehenden Kosten aufgrund von Mietausfällen aufkommen. Auf der anderen Seite kann der Verein so aber auch die Wohnungen frei vergeben. Für die Genossenschaft bietet diese Variante den Vorteil, dass kein Ausfallrisiko durch ggf. leer stehende Wohnungen entstehen kann, da das Objekt komplett an den Verein vermietet wurde. Daneben können sich so auch Verwaltungskosten reduzieren, da der Verein selbstständig für den Einzug der einzelnen Mieten für die Wohnungen und gemeinschaftlichen Flächen sowie das Belegungsmanagement zuständig ist. Diese Variante ist mit verschiedenen Vorteilen verbunden, setzt jedoch auch ein gewisses Vertrauen in den Verein voraus. Eine Variante dieser Regelung besteht darin, dass die Bewohner in einem Verein organisiert sind und dieser mit der Genossenschaft einen Mietvertrag über die gemeinschaftlichen Flächen ab. schließt wobei die Kosten hierfür über die Mitgliedsbeiträge für den Verein finanziert werden. Die einzelnen Vereinsmitglieder/ Bewohner schließen ferner einzelne Nutzungsverträge mit der Genossenschaft über die privaten Flächen ab.

Abb. 5: Vertragliche Regelungen



\*Die Mitglieder sind organisiert (z.B. als Verein) und schließen als diese juristische Person einen Rahmenvertrag mit der Genossenschaft ab; die Vermietung der einzelnen Wohnungen erfolgt eigenständig über diese juristische Person.

\*\* Es gibt einen Generalmieter des Gebäudes (z.B. einen Dienstleistungserbringer), der mit den Bewohnern Untermietverträge abschließt.

In einer zweiten Praxisvariante gibt es neben den Bewohnern (ob einzeln oder organisiert) und der Genossenschaft einen weiteren Akteur. Hier schließt ein Generalmieter wie z.B. ein Dienstleistungserbringer, einen Nutzungsvertrag über das gesamte Gebäude ab, einschließlich individuellem Wohnraum und gemeinschaftlichen Flächen, und schließt mit den Bewohnern wiederum einzelne Untermietverträge. Auch hier besteht für die Genossenschaft kein Ausfallrisiko hinsichtlich der Mieten und ein geringerer Verwaltungsaufwand. Ebenso kann der Generalmieter eigenständig über die Vergabe der einzelnen Wohnungen entscheiden.

### Top-down oder bottom-up: Zwei Formen der Umsetzung

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sollen eine Alternative zu bestehenden Wohnformen (für Ältere) darstellen. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammen-

hang auch die Möglichkeit der Bewohner, sich an der baulichen und konzeptionellen Ausgestaltung zu beteiligen und eigene Wünsche und Vorstellungen in die Projekte einzubringen.

Die Initiative für die Umsetzung eines entsprechenden Projektes ging in den untersuchten Projekten zumeist von der Genossenschaft selbst aus. Das heißt, dass ein Grundstück sowie eine grundlegende Konzeption oftmals schon vorhanden

waren und die Genossenschaften sich dann auf die Suche nach Bewohnern gemacht haben. In einigen Fällen haben die Genossenschaften im Vorfeld auch Bedarfsanalysen unter ihren Mitgliedern bzw. in der jeweiligen Kommune durchgeführt, oftmals unter professioneller Anleitung durch eine Moderatorin. So konnte ein Angebot ge-

Bedarfsanalysen helfen dabei, die Wünsche und Vorstellungen möglicher Bewohner bereits im Vorfeld kennenzulernen.

schaffen werden, dass sich genau an die Bedürfnisse und Wünsche der Bürger richtet. Doch auch wenn eine Genossenschaft Initiator eines Projektes war, hatten die Bewohner in der Regel die Möglichkeit, sich an der konzeptionellen sowie baulichen Ausgestaltung zu beteiligen – z.B. im Hinblick auf Ausstattungsvarianten oder beim Zuschnitt von Grundrissen. Bei insgesamt 70 Prozent der Projekte ging die Initiative von der Genossenschaft selbst aus.

Eine andere Variante besteht darin, dass die späteren Bewohner sich bereits zu einer Gruppe zusammengeschlossen hatten und ggf. auch schon in Form eines Vereins organisiert waren und sich auf die Suche nach möglichen Umsetzern „ihres“ Projektes gemacht haben. Bei rund 30 Prozent der betrachteten Projekte ging die Initiative von der Bewohnergruppe aus. In rund 5 Prozent der Projekte ist jemand „Externes“ mit einer entsprechenden Idee/ Konzeption an die Genossenschaft herangetreten ist, etwa ein Berater oder auch Architekt.

### **Wer entscheidet was?**

#### **Mitspracherechte der Bewohner**

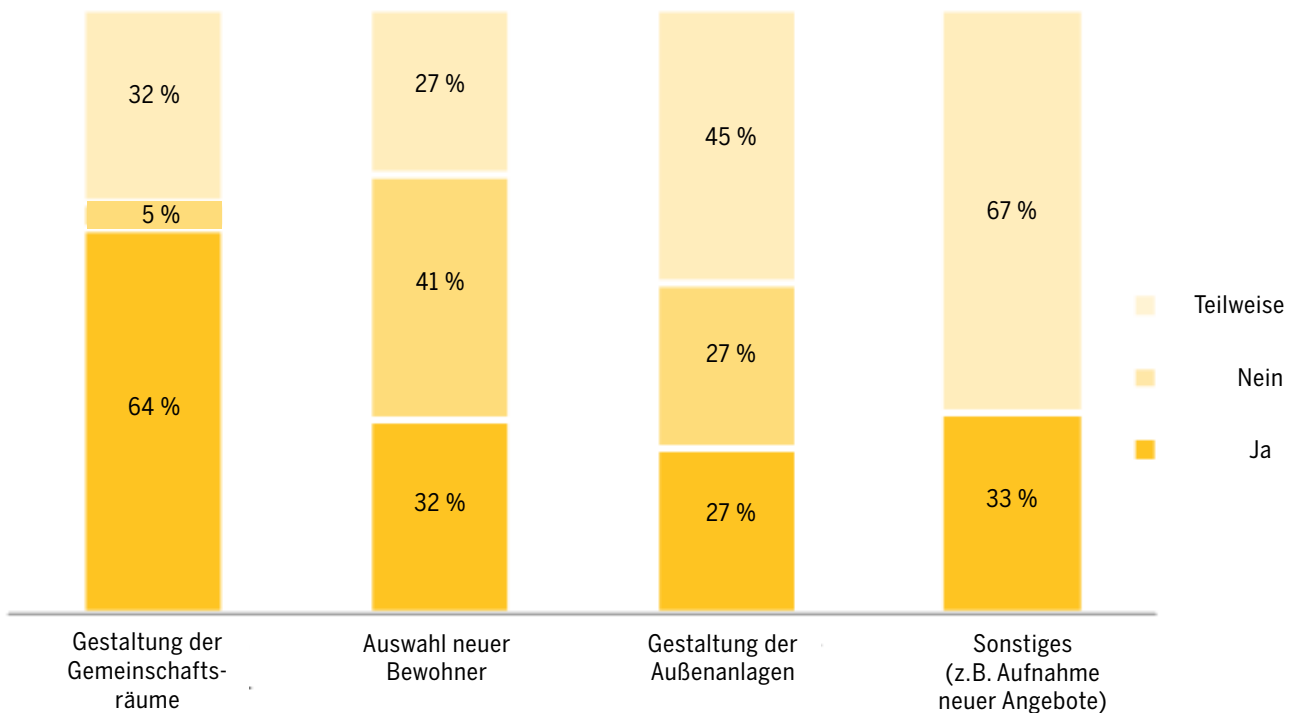
Neben den Möglichkeiten zur Mitgestaltung während des Umsetzungsprozesses ist es von Interesse, inwieweit die Bewohner im laufenden Betrieb Mitspracherechte haben. Die Erhebung hat gezeigt, dass in mehr als der Hälfte der Projekte die Bewohner für die Gestaltung der Gemeinschaftsräume zuständig sind und in rund 27 Prozent auch für die Gestaltung der Außenanlagen – diese Regelungen bringen für die Genossenschaft den Vorteil mit sich, dass zum einen Kosten z.B. für die Pflege der Außenanlagen gespart werden können, da dies durch die Bewohner

übernommen wird. Daneben besteht auch eine höhere Verbundenheit und Identifikation mit dem Projekt bzw. dem Gebäude wenn die Bewohner die Möglichkeit haben, sich an der Gestaltung zu beteiligen. Im Vergleich zu „normalen“ Wohnprojekten ist auch aus diesen Gründen – wobei natürlich die Gemeinschaft und Nachbarschaft unter den Bewohnern an erster Stelle zu nennen ist – eine geringere Fluktuation vorhanden.

Die Entscheidung im Hinblick auf mögliche Nachmieter, wenn eine der Wohnungen im Projekt frei geworden ist, liegt in rund 32 Prozent der Projekte in der Entscheidungsgewalt der Bewohner. So wird sichergestellt, dass der neue Bewohner in die Wohngruppe passt und die gleichen Ziele verfolgt bzw. sich mit der Konzeption identifizieren kann. Sofern die Bewohner der Projekte nicht generell entscheiden können an wen freie Wohnungen vergeben werden, räumt die Genossenschaft diesen häufig eine gewisse Übergangszeit ein. So können die Bewohner eines Projektes beispielsweise innerhalb von sechs Wochen nach Eingang der Wohnungskündigung frei entscheiden, an wen die Wohnung neu vergeben wird. Wird kein Nachmieter gefunden, schaltet sich die Genossenschaft ein und schlägt einen Nachmieter vor bzw. schließt mit diesem einen Nutzungsvertrag. Bei dieser Regelung ist die gängige Kündigungsfrist von drei Monaten geteilt und das Risiko für die Genossenschaft hinsichtlich eines möglichen Leerstands relativ gering. Gleichzeitig haben die Bewohner die Möglichkeit, eine

Um zu prüfen, ob Bewerber für eine Wohnung in die Gemeinschaft passen macht es Sinn die Möglichkeit des Probewohnens anzubieten.

Abb. 6: Mitspracherechte der Bewohner



Nachbelegung eigenständig regeln zu können.

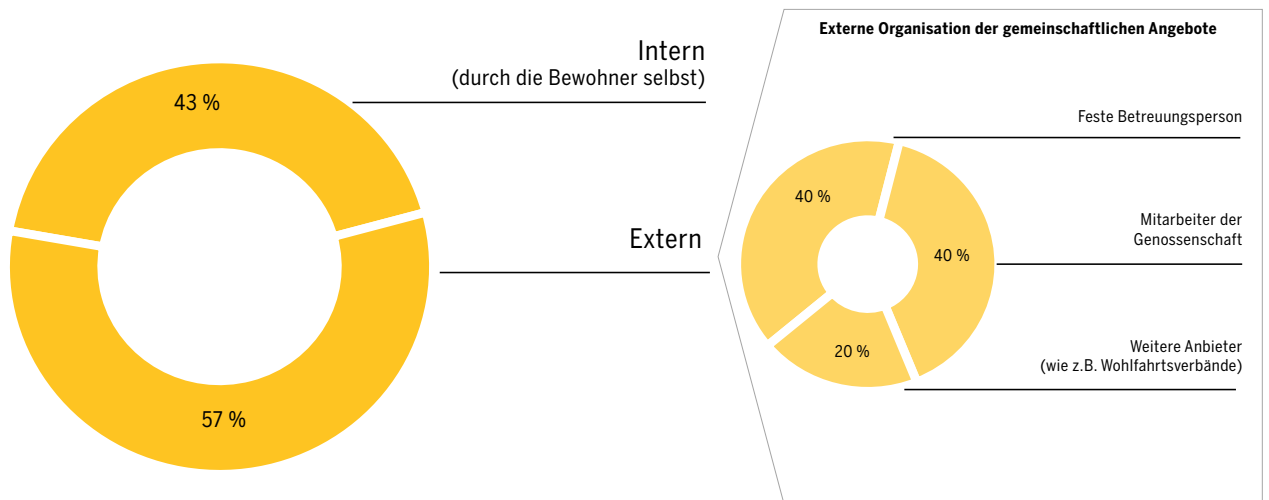
### Organisation der Gemeinschaft: Wer kümmert sich um was?

Gemeinschaftliche Wohnprojekte leben von der, wie der Name schon sagt, Gemeinschaft unter den Bewohnern. Dies bezieht sich jedoch nicht nur auf das Wohnen, sondern schließt neben der generellen gegenseitigen Unterstützung vielmehr – in unterschiedlich starken Ausprägungen je nach Art des Wohnprojektes – die Gestaltung des Alltags sowie die gemeinschaftliche Freizeitgestaltung mit ein. Dies umfasst gemeinschaftliche Aktivitäten für alle Bewohner eines Projektes, wie ein gemeinsames Frühstück einmal im Monat und Ausflüge. Hierzu zählen außerdem organisatorische

Besprechungen zur Aufgabenverteilung und um Meinungsbilder innerhalb der Gruppe einzuholen. Damit ein gemeinschaftliches Wohnprojekt funktioniert, ist es wichtig, dass diese Gemeinschaft auch kontinuierlich gepflegt wird. Ergänzend gibt es meistens auch Angebote, die sich an bestimmte Interessengruppen innerhalb der Gesamtgruppe richten, wie Mal- oder Sing-Stunden, Fußball-Abende, etc.

In rund 43 Prozent der Projekte erfolgt die Organisation entsprechender Angebote ausschließlich intern, das heißt die Bewohner organisieren alles in Eigenregie ohne Anregungen von außen. In etwas mehr als der Hälfte der Projekte werden Angebote von Externen organisiert – hier ist jedoch zu beachten, dass auch in diesen Projekten

Abb. 7: Organisatoren gemeinschaftlicher Angebote



die Bewohner „eigene“ gemeinschaftliche Aktivitäten planen und durchführen, diese aber noch durch Externe ergänzt werden. Dies sind z.B. feste Betreuungspersonen, was oftmals in Wohngemeinschaften für ältere Menschen der Fall ist. Auch Mitarbeiter der einzelnen Genossenschaften organisieren gemeinschaftliche Aktivitäten, wie z.B. Infonachmittage, Vorträge oder Kaffeetrinken. Weitere externe Anbieter umfassen u.a. Wohlfahrtsverbände, die in der Umgebung tätig sind und ebenfalls gemeinschaftliche Angebote anbieten oder auch Bewohner der Nachbarschaft und Ehrenamtliche.

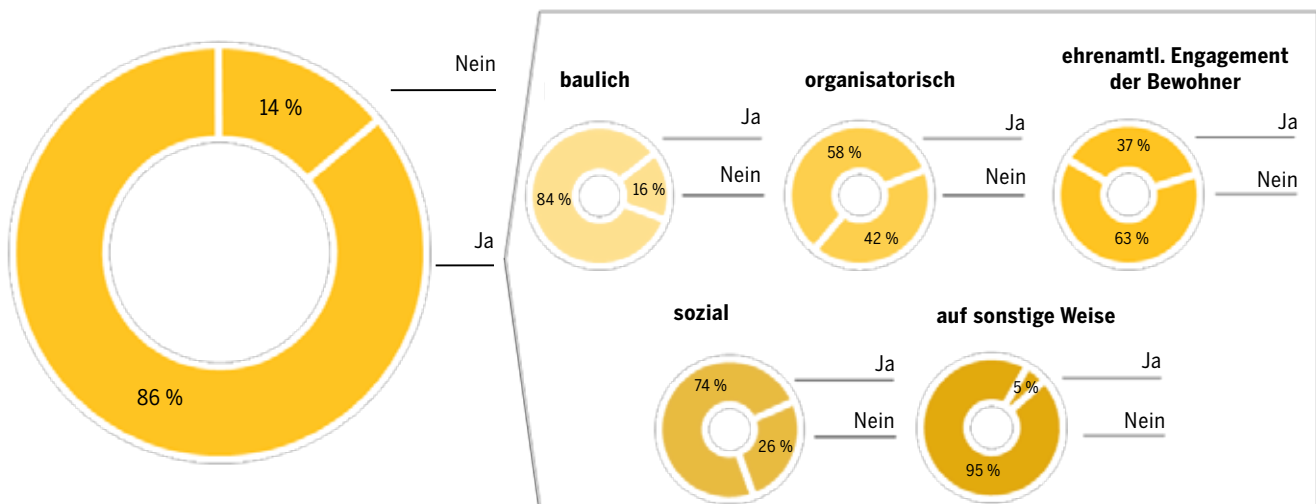
Die Nachfrage nach diesen Angeboten sowie die Zufriedenheit der Bewohner mit denselben wurde durch die befragten Genossenschaften nahezu durchweg als hoch bis sehr hoch eingeschätzt – bilden diese gemeinschaftlichen Aktivitäten letztendlich auch einen der wesentlichen Aspekte entsprechender Projekte.

### **Einbindung in das Quartier: baulich, organisatorisch, sozial?**

Oftmals stehen gemeinschaftliche Wohnprojekte in einem direkten Zusammenhang zum umliegenden Quartier. Dies kann zum Beispiel durch die Bewohner selbst der Fall sein, die innerhalb „ihres“ Quartiers umgezogen sind. Vor allem sind die Projekte aber dadurch in Quartierszusammenhänge eingebunden, weil die Bewohner der gemeinschaftlichen Wohnprojekte sich nach außen öffnen und bewusst diese Einbindung suchen – bei einigen Projekten bildet die aktive Stadtteil- bzw. Quartiersarbeit einen wesentlichen Aspekt der Projektkonzeption. Insgesamt sind daher rund 86 Prozent der untersuchten Projekte in Quartierszusammenhänge eingebunden.

Den Schwerpunkt bildet hier der bauliche Bereich, rund 84 Prozent der in die Quartiere eingebundenen Projekte sind auf diese Weise in das umgebende Quartier integriert,

Abb. 8: Quartierszusammenhang



was jedoch auch auf baurechtliche Vorgaben zurückzuführen ist.

hang üblich. Oftmals werden Aktionen, wie Kunstausstellungen, Lesungen oder Vorträge durchgeführt. Organisatorisch sind rund 58 Prozent der Projekte in das Quartier integriert – diese Einbindung bezieht sich vor allem auf die Kooperation mit örtlichen Akteuren, wie etwa Wohlfahrtsverbände oder Pflegedienstleister, die bei Projekten für die Erbringung von hauswirtschaftlichen oder auch pflegerischen Dienstleistungen eingebunden werden können.

**Gemeinschaftliche Wohnprojekte haben oftmals positive Ausstrahlungseffekte in das umliegende Quartier und sorgen hier für mehr Stabilität – sei es städtebaulich, sozial oder organisatorisch.**

Eine soziale Verknüpfung ist ebenfalls bei 74 Prozent der untersuchten Projekte gegeben. Diese Einbindung umfasst z.B. die Beteiligung an Stadtteil- oder Quartiersfesten oder den Besuch von Begegnungsstätten bzw. Nachbarschafts-

treffs. Dabei nutzen die Genossenschaften sowie die Projekte selber gerne auch die eigenen Gemeinschaftsräume, um Nachbarschaftstreffs für das Quartier zu etablieren und zu verankern. Auch die weitere Öffnung des Gemeinschaftsraumes für Nicht-Bewohner ist in diesem Zusammen-

Durch das ehrenamtliche Engagement der Bewohner sind rund 37 Prozent der Projekte in das Quartier eingebunden. Dieses Engagement kann sich über die Betreuung bei der Nachhilfe von Schulkindern über ehrenamtliche Tätigkeiten in einer Kirchengemeinde bis hin zu der Unterstützung von Bewohnern des umliegenden Quartiers, etwa durch die Hilfe bei Einkäufen, erstrecken.



### Nachfrage gesichert? Erfolg der Projekte

Genossenschaften bieten ihren Mitgliedern nicht nur die Möglichkeit des Wohnens sondern vielmehr eine Gemeinschaft. Die „neuen“ gemeinschaftlichen Wohnprojekte stellen somit eine Fortentwicklung des genossenschaftlichen Gedankens dar: In einer Gemeinschaft leben, sich auf die Unterstützung der Anderen verlassen können und den Alltag zusammen gestalten.

Die Initiative zur Umsetzung der Projekte kam vor allem von dem Vorstand der einzelnen Genossenschaften, zum Teil wurden diese Projekte aber auch als Reaktion auf die gezielte Nachfrage der späteren Bewohnergruppen umgesetzt. Dass die Nachfrage nach diesen Projekten hoch ist, zeigt deren Auslastung: Kaum ein Projekt weist Leerstände auf und für viele Projekte gibt es lange Wartelisten, auf die sich Interessenten eintragen können.

Im Hinblick auf die Einschätzung der Zukunftsfähigkeit dieser Wohnform zeigt sich, dass aktuell schon knapp 50 Prozent der Genossenschaften, die ihren Mitgliedern ein gemeinschaftliches Wohnprojekt anbieten, bereits mehr als ein Projekt umgesetzt haben. Und rund 70 Prozent derjenigen planen die Umsetzung weiterer Projekte. Sobald ein erstes Projekt realisiert worden ist, erkennen die Genossenschaften den Mehrwert des Angebotes und planen weitere Projekte. Auf die Frage nach den Erfahrungen mit der Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte gaben die befragten Genossenschaften überwiegend an, dass diese einen positiven Marketingeffekt und Einfluss auf die Positionierung am Markt haben und

sich positiv auf das Image der Genossenschaft auswirken. Das wirtschaftliche Ergebnis wurde hingegen etwas kritischer bewertet. Auch wenn keine Genossenschaft sehr negative Erfahrungen mit der Umsetzung entsprechender Projekte gemacht hat, ist doch zu berücksichtigen, dass der zeitliche Aufwand höher ist, als dies bei einem „normalen“ Wohnprojekt der Fall wäre, bei dem die Bewohner nicht in die Planung einbezogen werden.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte brauchen in der Umsetzung etwas mehr Zeit – dafür haben die Projekte positive Effekte auf das Image und erzielen Marketingeffekte!

Die Genossenschaften, die bislang keine eigenen Erfahrungen gesammelt haben wurden folgerichtig befragt, warum noch kein Projekt des gemeinschaftlichen Wohnens umgesetzt worden ist. Hier gaben die Befragten vor allem an, dass sie keine Kapazitäten zur Bearbeitung bzw. Umsetzung eines entsprechenden Projektes hätten – ein Problem, von dem in erster Linie kleinere Genossenschaften betroffen sind. Ein weiterer Punkt war, dass kein passendes Grundstück vorhanden ist. Daneben bestehen Unsicherheiten im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Ausgestaltung solcher Projekte, der Partizipation der Bewohner oder auch im Hinblick auf den Umsetzungsprozess.

Die Ergebnisse dieser Studie, zusammengestellt aus der quantitativen Befragung und den Best-Practice- Beispielen geben einen guten Überblick über die derzeit am Markt bestehenden Projekttypen mit ihren unterschiedlichen Ausrichtungen, Konzeptionen

und Zielgruppen. Sie zeigen, was sich bei den Genossenschaften bereits getan hat – und dies sowohl bei kleineren als auch bei großen Genossenschaften. Genossenschaften gestalten den demographischen Wandel aktiv in ihren Beständen und mit ihren Mitgliedern. Ihr Wirken reicht dabei weit über den eigenen Bestand hinaus und strahlt in die Quartiere aus. Genossenschaften nehmen ihre Funktion als Partner der Kommunen und Gesellschaft zur Gestaltung des demographischen Wandels wahr.

### **Worauf es ankommt: Herausforderungen und Lösungen**

Der demographische Wandel, die Pluralisierung der Lebensstile sowie die Ausdifferenzierung der Wohnwünsche und der Anforderungen an das Wohnen stellen Politik und Gesellschaft vor vielfältige Herausforderungen. Dies betrifft die Wohnungswirtschaft und die Wohnungsgenossenschaften ganz besonders. Dass diese Entwicklungen und die damit verbundenen Herausforderungen in den Genossenschaften angekommen sind, zeigt die Anzahl und vor allem auch die Vielfalt der umgesetzten Projekten sowie auch der Vorsatz vieler Genossenschaften weitere Projekte zu realisieren. Natürlich gestaltet sich die Umsetzung solcher Projekte dabei nicht immer ganz einfach.

Um Inspirationen und Tipps zu bekommen, lohnt es sich, einen Blick auf bereits realisierte Projekte zu werfen – die Umsetzung gestaltet sich so oft leichter!

Dementsprechend wurden die Genossenschaften, die bereits Projekte des genossenschaftlichen Wohnens umgesetzt haben, nach den Herausforderungen gefragt, denen sie im Projektverlauf begegnet sind.



Hier wurden, sofern den Bewohnern generell die Möglichkeit zur Partizipation eingeräumt wurde, die **Abstimmungsprozesse mit der späteren Bewohnergruppe** genannt. Gemeinschaftliche Wohnprojekte leben davon, dass sich die Wohngruppe mit ihrem Projekt identifiziert. Daher ist es bei solchen Projekten von Bedeutung, dass die späteren Bewohner während der Planungsphase einen gewissen – und in einem wirtschaftlich vernünftigen Rahmen – Einfluss nehmen können, etwa im Hinblick auf Ausstattungsmerkmale oder bei der Gestaltung von Grundrissen. Eine Möglichkeit ist es, mehrere Varianten vorzugeben, aus denen die Bewohner auswählen können. Das Optimum für die späteren Bewohner ist es natürlich, wenn die Planungen von Seiten der Genossenschaft noch nicht zu detailliert sind – so kann den Interessenten vielmehr die Chance gegeben werden, eigenständig

Ideen einfließen zu lassen und Ihnen das Gefühl gegeben werden, dass sie ein Teil dieses Projekts sind.

Solche aufwendigen Prozesse mit vielen Akteuren mit unterschiedlichsten Erwartungen benötigen mehr Zeit, als wenn die Genossenschaft selbst entscheidet. Daneben sprechen die verschiedenen Akteure auch unterschiedliche „Sprachen“ – hier treffen immobilienwirtschaftlich professionelle Sachbearbeiter auf Immobilienlaien mit manchmal unrealistischen Erwartungen hinsichtlich der baulichen Möglichkeiten. Hier ist es sinnvoll, eine **externe Moderation** hinzuzunehmen, die zwischen beiden „Sprachen“ vermitteln kann und den Prozess insgesamt steuert, sowohl in der konzeptionellen Phase als auch im laufenden

Feste Ansprechpartner auf beiden Seiten erleichtern die Zusammenarbeit!

Projektbetrieb. Daneben tragen **feste Ansprechpartner auf beiden Seiten** zur Beschleunigung solcher Prozesse bei und helfen Vertrauen in der Zusammenarbeit aufzubauen und zu pflegen.

Daneben wurde auch die Schwierigkeit benannt, dass sich zunächst vor allem ältere Menschen für Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens interessieren und junge Menschen sowie Familien schwieriger zu erreichen sind. Hier kann die Öffentlichkeitsarbeit von Anfang an die unterschiedlichen Anforderungen der einzelnen **Zielgruppen** und deren Präferenzen berücksichtigen, um diese in die Projekte einzubinden.

Bei den Wohngemeinschaften stellte vor allem das **Wohn- und Teilhabegesetz** (WTG NRW) die Genossenschaften vor He-

erausforderungen. Es ist daher sinnvoll, sich von Anfang über die aktuelle Gesetzgebung zu informieren und auch ggf. Experten dieses Gebietes zu konsultieren und frühzeitig den Kontakt zu den jeweiligen Heimaufsichten herzustellen.

Die Studie hat gezeigt, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte eine wichtige Antwort auf die sich wandelnden und steigenden Wohnwünsche sowie auf die gesellschaftlichen Entwicklungen und die Pluralisierung der Lebensformen darstellen. In den letzten Jahren hat sich die Anzahl an gemeinschaftlichen Wohnprojekten stark vermehrt. Ob „Zurück zur Großfamilie“ in Form eines Mehrgenerationenansatzes oder „Gemeinsam statt einsam“ für ältere alleinstehende Senioren – gemeinschaftliche Wohnprojekte sind im Bewusstsein der Gesellschaft angekommen und bieten für viele eine interessante Option. Dennoch werden diese Projekte wohl kaum etwas für die breite Masse sein und weiterhin ein Nischenprodukt für Nachfrager darstellen, die sich bewusst für diese oftmals intensive Gemeinschaft entscheiden. Die Frage ist auch immer, was passiert wenn die meisten Mitglieder der Initiativgruppe nicht mehr in dem Projekt wohnen – wird dieses dann mit anderen Bewohnern weiter bestehen, wird sich die Ausrichtung ändern oder wird es vielleicht zu einem „ganz normalen“ Wohnhaus? Solche Fragen lassen sich vorab leider nicht beantworten. Fest steht jedoch, dass es bei den Genossenschaften neben den „neuen“ Projekten mittlerweile Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens gibt, die schon eine ganze Zeit erfolgreich bestehen. Die Nachfrage nach dieser Wohnform ist hoch. Sie bietet die Möglichkeit den

jüngeren und älteren Mitgliedern nachfragegerechten Wohnraum zu bieten, der den gewandelten Ansprüchen entspricht und auch einen Schutz vor Vereinsamung im Alter.

Die Zufriedenheit der Bewohner der Projekte als auch der Genossenschaften die diese umgesetzt haben sprechen für die Wohnform des gemeinschaftlichen Wohnens als einen wichtigen Baustein des Wohnens zukünftiger Generationen.



# Verzeichnisse / Impressum

### Bildnachweis

Titel	Wohnungsverein Herne eG
S. 3	MGEPA NRW
S. 4	VdW RW
S. 5	SBV Dortmund eG
S. 6	Wohnbau Lemgo eG
S. 8, 10	WBG Lünen eG
S. 11	HWG Hattingen eG
S. 13	WBG Lünen eG
S. 18, 20	Arnsberger WBG eG
S. 22, 24	Bauverein Gütersloh eG
S. 26, 28	HWG Hattingen eG
S. 30, 32	Wohnungsverein Herne eG
S. 34, 36	WBG Lünen eG
S. 38, 40	GWG 1897 Köln rrrh. eG
S. 42, 44	Wohnbau Lemgo eG
S. 46, 48	GWG e.G. Neuss
S. 50, 53	GWG Schwerte eG
S. 54, 56	Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG
S. 58, 60	Hohenlimburger Bauverein eG
S. 62, 63, 65	Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG
S. 73	WBG Lünen eG
S. 75	HWG Hattingen eG

### Abbildungsverzeichnis

S. 9	Gemeinschaftliche Wohn- und Lebensformen; eigene Darstellung
S. 15	Typen des gemeinschaftlichen Wohnens in Genossenschaften (NRW); eigene Erhebung 2012
S. 17	Genossenschaften und Best- Practice-Projekte in NRW; eigene Darstellung
S. 64	Flächenverhältnis; eigene Erhebung 2012
S. 67	Vertragliche Regelungen; eigene Darstellung
S. 69	Mitspracherecht der Bewohner; eigene Darstellung
S. 70	Organisatoren gemeinschaftlicher Angebote; eigene Darstellung
S. 71	Quartierszusammenhänge; eigene Darstellung

### Quellen

[www.arnsberger-wohnen.de](http://www.arnsberger-wohnen.de)  
[www.caritas-arnsberg.de](http://www.caritas-arnsberg.de)  
[www.bauverein-gt.de](http://www.bauverein-gt.de)  
[www.hwg.de](http://www.hwg.de)  
[www.wohnungsverein-herne.de](http://www.wohnungsverein-herne.de)  
[www.wig-herne.de](http://www.wig-herne.de)  
[www.holibau.de](http://www.holibau.de)  
[www.gwg1897.de](http://www.gwg1897.de)  
[www.wohnbau-lemgo.de](http://www.wohnbau-lemgo.de)  
[www.wbg-luenen.de](http://www.wbg-luenen.de)  
[www.gwg-neuss.de](http://www.gwg-neuss.de)  
[www.gwg-schwerte.de](http://www.gwg-schwerte.de)  
[www.frauenwohnprojekte.de](http://www.frauenwohnprojekte.de)  
[www.witten-mitte.de](http://www.witten-mitte.de)

## Impressum

Großfamilie Wohnungsgenossenschaft?  
Gemeinschaftliche Wohnformen in Genossenschaften.  
Praxishilfen und Best-Practice-Beispiele in Nordrhein-Westfalen.

### Herausgeber:

Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V. |  
Wohnen in Genossenschaften e.V.

### Bearbeitung:

InWIS Forschung & Beratung GmbH

### Redaktion:

Katrin Witthaus, Martin Dymarz, Dr. Sonja Borchard

### Projektleitung:

Katrin Witthaus

### Gestaltung:

Katrin Witthaus, Martin Dymarz

Bochum, September 2012

## Weiterführende Informationen

Weitere Informationen zu den dargelegten Sachverhalten finden Sie auch unter:

- DGRV – Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V. | [www.genossenschaften.de](http://www.genossenschaften.de)
- GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. | [www.wohn-eg.de](http://www.wohn-eg.de)
- Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW e.V. | [www.kuratorium-nrw.de](http://www.kuratorium-nrw.de)
- Marketinginitiative der Wohnungsbau genossenschaften Deutschland e.V. | [www.wohnungsbaugenossenschaften.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de)
- Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes Nordrhein-Westfalen | [www.mgepa.nrw.de](http://www.mgepa.nrw.de)
- Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen | [www.mbwsv.nrw.de](http://www.mbwsv.nrw.de)
- VdW – Verband der wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. | [www.vdw-rw.de](http://www.vdw-rw.de)
- Verein Wohnen in Genossenschaften e.V. | [www.wohnen-in-genossenschaften.de](http://www.wohnen-in-genossenschaften.de)
- Wohnungswirtschaft aktuell – Informationsangebot der Wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbände VdW Rheinland Westfalen, VdW südwest und VdW saar | [www.wohnungswirtschaft-aktuell.de](http://www.wohnungswirtschaft-aktuell.de)









## Mitglieder des Kuratoriums



Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen  
Zollhof 1  
40221 Düsseldorf  
Tel.: (02 11) 49 67-0



LfK  
Landesverband  
freie ambulante  
Krankenpflege  
NRW e. V.

Landesverband freie ambulante  
Krankenpflege NRW e.V. (LfK)  
Alfred-Schütte-Allee 10  
50679 Köln  
Tel.: (02 21) 8888 55-0



Deutscher Mieterbund  
Nordrhein-Westfalen e.V.  
Oststraße 55  
40211 Düsseldorf  
Tel.: (02 11) 58 60 09-0



LBS Westdeutsche  
Landesbausparkasse  
Himmelreichallee 40  
48149 Münster  
Tel.: (02 51) 4 12-02



Handwerkskammer Düsseldorf /  
Handwerkszentrum Wohnen im Alter  
Mühlheimer Straße 6  
46049 Oberhausen  
Tel.: (02 08) 82055-0

Ministerium für Gesundheit,  
Emanzipation, Pflege und Alter  
des Landes Nordrhein-Westfalen



Ministerium für Gesundheit,  
Emanzipation, Pflege und Alter  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Horionplatz 1  
40213 Düsseldorf  
Tel.: (02 11) 8618-50



Institut für Wohnungswesen,  
Immobilienwirtschaft,  
Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS)  
Springorumallee 5  
44795 Bochum  
Tel.: (02 34) 890 34-0

Ministerium für Bauen, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen



Ministerium für Bauen, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Jürgensplatz 1  
40190 Düsseldorf  
Tel.: (02 11) 38 43-0



Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA)  
Wilhelmine-Lübke-Stiftung e.V.  
An der Pauluskirche 3  
50677 Köln  
Tel.: (02 21) 93 18 47-0



Verband der Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft  
Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstraße 29  
40211 Düsseldorf  
Tel.: (02 11) 1 69 98-0

Freie Wohlfahrtspflege NRW



Arbeitsgemeinschaft der Spitzenverbände  
der Freien Wohlfahrtspflege  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Loher Str. 7  
42283 Wuppertal  
Tel.: (02 02) 2822-420



Verbraucherzentrale  
Nordrhein-Westfalen e.V.  
Mintropstraße 27  
40215 Düsseldorf  
Tel.: (02 11) 38 09-0



Landesarbeitsgemeinschaft  
Wohnberatung Nordrhein-Westfalen  
Kreuzstraße 61  
44139 Dortmund  
Tel.: (02 31) 12 46 76



WGZ Bank AG Westdeutsche  
Genossenschafts-Zentralbank  
Ludwig-Erhard-Allee 20  
40227 Düsseldorf  
Telefon: (02 11) 778-00



BFW - Landesverband  
Nordrhein-Westfalen e.V.  
Wittekindstraße 26  
44536 Lünen  
Tel.: (02 31) 950 787 12



Zentrum für Umwelt und Energie der  
Handwerkskammer Düsseldorf  
Mühlheimer Straße 6  
46049 Oberhausen  
Tel.: (02 08) 82055-55



Landesseniorenvertretung  
Nordrhein-Westfalen e.V.  
Friesenring 32  
48147 Münster  
Tel.: (02 51) 21 20 50

[www.kuratorium-betreutes-wohnen.de/  
kuratorium-mitglieder.php](http://www.kuratorium-betreutes-wohnen.de/kuratorium-mitglieder.php)