

122. Protokoll

des Netzwerktreffens Gemeinsam Wohnen Braunschweig vom 26.09.2023
18:00 bis 19:30 Uhr, in den Räumen des MehrGenerationenHauses (MGH),
Hugo-Luther-Str. 60 A, 38118 Braunschweig, anschließend gemütliches Beisammensein, 12
TeilnehmerInnen

Begrüßung

Angelika Schunke eröffnet das Treffen und begrüßt die Anwesenden.

Vorstellungsrunde

Die Anwesenden stellen sich reihum vor. Es gibt wieder neue Gesichter.

Was ist ein Wohnprojekt / Gemeinschaftliches Wohnen

Da auch heute wieder neue Menschen zu unserem Treffen erschienen sind wird die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens und einige der vielfältigen Ausprägungen ausführlich vorgestellt.

Das Forum Gemeinschaftliches Wohnen definiert gruppenorientierte Wohnprojekte als „dauerhafte Zusammenschlüsse von Menschen, die freiwillig und bewusst bestimmte Bereiche ihres Lebens räumlich und zeitlich miteinander teilen.“ Im Gegensatz zu einer Nachbarschaft, die sich meist zufällig bildet, nehmen die Mitglieder von Wohnprojekten aktiv Einfluss auf die Zusammensetzung der Gruppe und erarbeiten ein Konzept, in dem sie sich über verbindliche Grundlagen und Regeln des Miteinanders verständigen. Wohngemeinschaften im Sinne einer gemeinsamen Haushaltsführung sind selten. Die meisten Projekte sind Hausgemeinschaften, in denen jeder Haushalt über eine abgeschlossene Wohneinheit verfügt. Nachbarschaftliche Wohnkonzepte können auch in Siedlungsprojekten umgesetzt werden. Alle gruppenorientierten Wohnprojekte verstehen sich als Alternative zum anonymen Wohnen und setzen auf das Prinzip „Geben (wollen) und Nehmen (können)“. Darin unterscheiden sie sich vom Konzept „Betreutes Wohnen“, bei dem Dienstleistungen gegen Bezahlung zur Verfügung gestellt werden. Weitere wichtige Merkmale sind: Selbstorganisation: Kommunikations- und Entscheidungsstrukturen werden innerhalb der Gruppe geregelt. Bei der Verteilung der Aufgaben ergänzen sich die Interessen und Fähigkeiten der Bewohnerinnen und Bewohner. Partizipation: Die Bewohnerinnen und Bewohner sind an der Projektentwicklung beteiligt und wirken bei der Planung, bei der baulichen Umsetzung und/oder in der Verwaltung mit. Bürgerschaftliches Engagement: Viele Wohnprojekte suchen Kontakt zur Nachbarschaft im Quartier oder sind in Netzwerken aktiv. Auf der Basis dieser Gemeinsamkeiten entfaltet sich - je nach Standort und Rahmenbedingungen - ein breites Spektrum von Bau-, Wohn- und Rechtsformen. Bauformen: Im Rahmen größerer Sanierungsvorhaben oder bei der Umnutzung leerstehender Gebäude können gemeinschaftliche Wohnprojekte im Bestand realisiert werden. Vereinzelt engagieren Wohninitiativen sich auch bei der Erhaltung denkmalgeschützter Bausubstanz. Die Mehrzahl der Objekte sind jedoch Neubauten - zum Beispiel als Verdichtungsmaßnahme, in Baulücken, auf Brachen oder im Rahmen einer Siedlungserweiterung. Neben dem Geschosswohnungsbau bietet sich besonders die Hofbebauung für nachbarschaftliche Wohnkonzepte an. Wohnformen: Gemeinschaftliche Wohnprojekte können zunächst nach ihrer Größe, also der Zahl der Haushalte sowie der Bewohnerinnen und Bewohner, differenziert werden. Weiteres Unterscheidungsmerkmal ist die Zusammensetzung der Wohngruppe, zum Beispiel ihre Altersmischung, Haushaltsstruktur und Zielgruppenorientierung. Die Umsetzung von Zielen bestimmt darüber hinaus über die spezifischen Qualitäten des Projekts: baulich-räumlich, zum Beispiel Gemeinschaftsräume oder barrierefreies Bauen; sozial, so durch gegenseitige Hilfe, Integration benachteiligter Gruppen wie auch quartiersbezogene Angebote; ökologisch in

Form von Ressourcenschonung und Wohngesundheit; ökonomisch, sei es im Wege kostensparenden Bauens oder durch gemeinsame Nutzung von Räumen und Gegenständen. Wahl der Rechtsform: Neben der Größe und der Zusammensetzung der Wohngruppe sind für die Wahl der Rechts- beziehungsweise Trägerform folgende Kriterien maßgebend, die sich aus der Konzeption des Projekts ableiten: Gemeinschaftliche Verfügung und Partizipation: Möglichkeit zur Beteiligung an wichtigen Entscheidungen, zum Beispiel im Hinblick auf Belegung und Bewirtschaftung des Wohnprojekts. Bindung und Verteilung von Verfügungsrechten: Möglichkeit zur Einschränkung individueller Verfügung, so durch Ausschluss spekulativer Verwertung oder durch Erbregelungen. Rechtssicherheit und Flexibilität: Möglichkeit zur Fixierung verbindlicher Verfahrensregeln, zum Beispiel bei Nutzerwechsel, und Anpassungsfähigkeit an veränderte Projektziele. Transparenz und Handhabbarkeit: Verständlichkeit und Überschaubarkeit der Vereinbarungen für alle Beteiligten bei adäquatem Aufwand. Gängige Rechts- und Trägerformen: Der Verein: Mit der Mindestzahl von sieben Mitgliedern ist die Gründung eines Vereins auch für kleinere Wohninitiativen kein Problem und kann ihnen schon bei der Projektentwicklung die Verhandlungen mit externen Partnern erleichtern. In der Wohnphase kann er sowohl für die interne Organisation des Projekts genutzt werden als auch Betreiber, zum Beispiel von Gemeinschaftseinrichtungen, oder Veranstalter, so für Angebote im Stadtteil sein. In der Rolle des Eigentümers oder Vermieters von Wohnungen findet man Vereine nur selten. Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts – GbR: Die Rechtsform der GbR wird durch das gemeinsame Handeln der Gruppe begründet und bietet im Umgang mit dem gemeinsamen Eigentum am Objekt viel Gestaltungsfreiraum. Da jedes GbR-Mitglied mit seinem vollständigen Vermögen haftet, eignet sich das Modell eher für kleine Gruppen mit bis zu zehn Beteiligten oder für die Planungs- und Bauphase bei Baugemeinschaften. Längerfristige Bindungen sind etwa durch Aufnahme eines „neutralen Dritten als Hüter der Projektidee“ in die Eigentümerschaft oder Vergabe des Grundstücks in Erbpacht möglich. Die Wohnungseigentümergeinschaft: Rechtliche Grundlage ist das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Jeder Eigentümer ist für die Finanzierung und Unterhaltung seines Sondereigentums, also die eigene Wohnung mit zugeordneten Nebenräumen und -flächen individuell verantwortlich und haftet nur in Höhe seines Miteigentumsanteils. Eine Gemeinschaftsordnung regelt das Verhältnis der Miteigentümer untereinander und den Umgang mit dem Gemeinschaftseigentum. Ein Einfluss der Gruppe beim Eigentümerwechsel kann nur durch Vor- oder Ankaufsrechte gesichert werden. Die Genossenschaft: Wegen ihrer demokratischen Grundprinzipien - „Ein Mensch - eine Stimme“, kein individuelles Eigentum - eignet sich die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft besonders gut für größere Wohnprojekte mit dem Ziel langfristiger Bindungen. Seit etwa 20 Jahren entstehen immer mehr neue Klein- und Dachgenossenschaften, die sich auf gruppenorientierte Wohnformen spezialisiert haben. Die GmbH: Zur Gründung einer GmbH ist ein Stammkapital von 25.000 Euro notwendig. Die Höhe der Anteile bestimmt das Stimmrecht der Gesellschafter. Die starke Position der Geschäftsführung kann vor allem in Vermietungsprojekten genutzt werden. Als Trägerform für ideell orientierte Wohnprojekte spielt die GmbH nur eine untergeordnete Rolle - zum Beispiel im Modell des Mietshäusersyndikats Freiburg. Die Kooperation mit Partnern der Wohnungswirtschaft: Unabhängig von der gruppeninternen Organisationsform können Wohninitiativen mit externen Trägern zusammen arbeiten - ob in der Projektentwicklung, der Baubetreuung oder bei Verwaltungs- oder Mietverträgen. Um den Besonderheiten gemeinschaftlicher Wohnprojekte gerecht zu werden, kann dabei aber meist nicht auf Standardformulare zurückgegriffen werden. Hilfreich bei der Gestaltung von Vereinbarungen über die Kooperation können dagegen Erfahrungen aus realisierten Projekten sein. Siehe auch <https://www.schader-stiftung.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/fokus/gemeinschaftliches-wohnen/artikel/gemeinschaftliches-wohnen-eine-einfuehrung/>

Berichte aus den Gruppen / Netzwerk

Gemeinsam WiR - Wohnen in der Reuterstraße: Im Dezember 2022 erfüllte sich ein lang gehegter Wunsch und wir konnten das Haus Reuterstraße 5 und 6 beziehen. Wir sind eine Gemeinschaft, die sich im Laufe des Jahres 2022 aus den zwei langjährigen Wohnprojektgruppen und weiteren Menschen gefunden hat. Die Projektgruppen hatten bereits in den zurückliegenden 8 bis 10 Jahren viele wichtige Themen bearbeitet. Das waren u. a. Gruppenfindung, Konzeptentwicklung und die Herstellung des Kontakts zur Braunschweiger Baugenossenschaft eG (BBG) als unser zukünftiger Vermieter. In monatlichen Treffen wurde der Einzug zum Dezember 2022 vorbereitet. Z. B. Besprechung der Wohnungsbelegung, Vorbereitung und Organisation des Einzugs, Erstellung einer Vereinssatzung und Gründung eines Vereins, Abschluss eines Kooperationsvertrags mit der BBG und vieles mehr. Aktuell wohnen wir generationsübergreifend und in verschiedenen Lebenssituationen mit 27 Erwachsenen, 4 Kindern und einigen Haustieren weitgehend die gesellschaftliche Vielfalt. Im Haus gibt es insgesamt 20 Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Wohnungszuschnitten. 19 davon sind bewohnt. Die zwanzigste Wohnung ist unsere gemeinsam finanzierte Gemeinschaftswohnung. Diese Wohnung hat einen großen und einen kleinen Wohnraum und einen Ess- und Kochbereich, wo wir uns alle treffen und aktiv sein können. Es gibt regelmäßige Hausversammlungen und Arbeitsgruppentreffen. Um zukünftige neue Mitbewohner möglichst frühzeitig und gut kennenzulernen versuchen wir einen „Freundeskreis“ zu schaffen. Hieran Interessierte können sich gerne melden bei Ingrid Klein – Tel. 0531-233 7800 oder Jürgen Tuschen – Tel. 0531-797716

Projektgruppe **“Gemeinschaftliches Wohnen im Nordharz”**: Es ist höchst erfreulich, dass das Interesse an einer Wohnform, bei der solidarisches Handeln und ein am Gemeinwohl orientiertes Miteinander, weiterhin hoch ist. Fast 30 Personen haben sich inzwischen schon beim Initiator dieses Projektes gemeldet. Auch wenn zu Beginn eines solchen Vorhabens die Fluktuation in der Regel schon relativ groß ist, wächst aber auch der Anteil der sehr stark Interessierten kontinuierlich an, feststellte. Das macht Mut für die weitere Zukunft. Es geht zur Zeit um die verschiedenen Möglichkeiten der Finanzierung eines Wohnprojekts (Mieten, Kaufen, Mischformen) und die Auswirkungen auf das individuelle Budget. Nicht nur die Größe der einzelnen Wohneinheiten, sondern auch der Anteil der gemeinsam zu nutzenden Flächen und Räume ist dabei zu berücksichtigen. Die Treffen des Wohnprojekts finden immer am 3. Montag eines Monats statt. Der Beginn ist immer um 19.00 Uhr. Als Ort dient das Restaurant Brumbys, Breite Str. 7, Goslar – Ausnahmen: Juli (Sommerferien) und Dezember. Das nächste Treffen ist am 17. Oktober 2023. Gäste sind jederzeit herzlich willkommen. Kontakt über Henning Reetz, e-mail: reetz@gemeinschaftliches-wohnen-im-nordharz.de <https://gemeinschaftliches-wohnen-im-nordharz.de/>

Artverwandt: Das Wohnprojekt besteht aus 14 Personen und bewohnt seit 2017 ein Gebäude mit 13 Wohnungen der Braunschweiger Baugenossenschaft eG in der Kalandtstraße. Die Mitglieder des Projektes befinden sich im Seniorenalter, zurzeit sind alle Wohnungen belegt.

Objekte

In Destedt, einem Dorf von 1400 Einwohnern 15 km östlich Braunschweigs, gibt es ein Neubaugebiet mit etwa 40 Bauplätzen. Eine Arbeitsgruppe hat erreicht, dass ein Teil des Areals - am nordwestlichen Ortsrand gelegen - auch für Wohnprojekte, Senioren- bzw. Mehrgenerationenwohnen genutzt wird. Ab 2024 sollen Bauplätze für Einfamilien Häuser verkauft werden. Bisher haben sich noch keine Wohnprojekte beworben. Der Bebauungsplan liegt ab Oktober zur Einsicht in der Gemeinde Cremlingen aus. Wer Genaueres wissen möchte, kann sich direkt an die Gemeinde Cremlingen (Destedt gehört zur Einheitsgemeinde Cremlingen) wenden oder den Destedter Ortsbürgermeister kontaktieren: Diethelm Krause-Hotopp, Tel.: 05306 3693, E Mail: d.krause-hotopp@t-online.de.

Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt

Zurzeit wird gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt eine Checkliste entworfen, mit der sich Wohnprojektgruppen bei der Stadt Braunschweig mit ihren Grundstücksbedürfnissen vorstellen können. Ein erster Entwurf wird vorgestellt.

Findungsseminar „Gemeinsam wohnen – wäre das etwas für mich“ am 11.11.2023

Am 15.04.2023 hat bekanntlich das **Seminar „Gemeinschaftliches Wohnen-wäre das was für mich?“** unter der Leitung von Wolfgang Wiechers und Ilse Bartels-Langweige stattgefunden hat. Es war mit ca. 20 Teilnehmern wieder sehr gut besucht und wird **erneut am 11.11.2023** stattfinden. Das Seminar ist für alle interessant, die sich mit dem Gedanken an ein gemeinschaftliches Wohnen tragen und kann in den Überlegungen zum gemeinschaftlichen Wohnen weiterbringen. Weitere Informationen können **dem angehängten Flyer** entnommen werden. Unter der Mailadresse info@gemeinsam-wohnen-braunschweig.de werden Anmeldungen entgegen genommen.

Verein

Das Netzwerk Gemeinsam Wohnen ist dem **Verein Mütterzentrum Braunschweig e.V. / Mehrgenerationenhaus** angegliedert. Jeder Interessierte kann als Vereinsmitglied beitreten um die Arbeit des Netzwerkes zu unterstützen und **vergünstigt die Angebote des NIEDERSACHSENBÜRO Neues Wohnen im Alter** www.neues-wohnen-nds.de und des **FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung** www.verein.fgw-ev.de wahrnehmen zu können. Der Mindestbeitrag beträgt **36 Euro/Jahr**. Interessierte wenden sich bitte an info@gemeinsam-wohnen-braunschweig.de

Homepage

Die Homepage des Netzwerkes ist über www.gemeinsam-wohnen-braunschweig.de erreichbar. Die Webseite wird seit kurzem durch Britta verwaltet. Allerdings ist unbedingt eine **Überarbeitung des Designs** erforderlich - eine Tätigkeit, welche Britta nicht leisten kann. Hierfür wird jemand **gesucht**, der hierzu bereit und technisch in der Lage ist. Bitte melden unter info@gemeinsam-wohnen-braunschweig.de

Nächstes Treffen

ACHTUNG: Das **nächste Treffen** findet wegen des Reformationstags erst wieder am **28.11.2023** von 18:00 – 20:00 Uhr hier im MGH statt. Dieses Treffen wird wieder in Präsenz mit anschließendem gemeinsamem Gedankenaustausch bei Speis und Trank stattfinden.

Das Team: Wolfgang Wiechers, Angelika Schunke, Wilfried Birkhold, Britta Steven, Lielo Michelau, Bettina Woike