Gemeinwohlorientierte Wohnformen in Berlin | ein Überblick

Netzwerkagentur GenerationenWohnen
Constance Cremer | STATTBAU Berlin

STATTBAU BERLIN

STATTBAU entwickelt bauliche Konzepte mit ökologischem und sozialen Anspruch, gibt Impulse zur baulichen, sozialen und kulturellen Erneuerung, fungiert als Schnittstelle zwischen Land Berlin, Wohnungs- und Sozialwirtschaft

- Ca. 30 Mitarbeitende aus 14 Berufen
- Arbeitsschwerpunkt Berlin, Vernetzung bundesweit
- 40 Jahre Erfahrung

"Die Menschen, nicht die Häuser machen die Stadt"

Die Netzwerkagentur arbeitet seit 2008 im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und versteht sich

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

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

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

und privaten Haus- und Grundstückseigentümern

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

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

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

Warum gemeinschaftliches Wohnen?

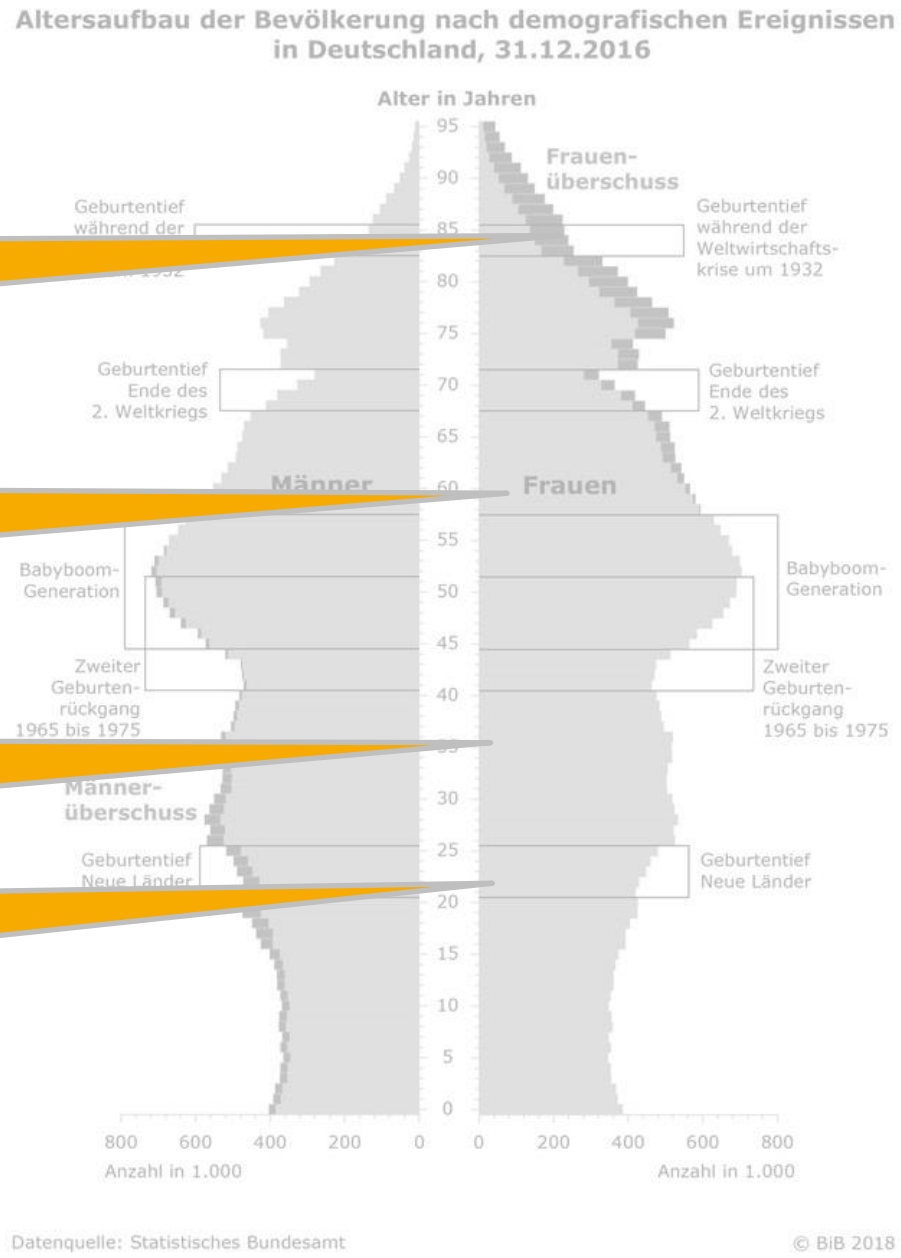
Demographischer Wandel

nicht allein, nicht ins Heim!

Kinder groß, ein zweiter Abschnitt beginnt

Starterhaushalte/ mischen und teilen

Zusammen sind wir stark



Sozialer Wandel – neue Haushaltstypen

Gemeinsam aus Überzeugung

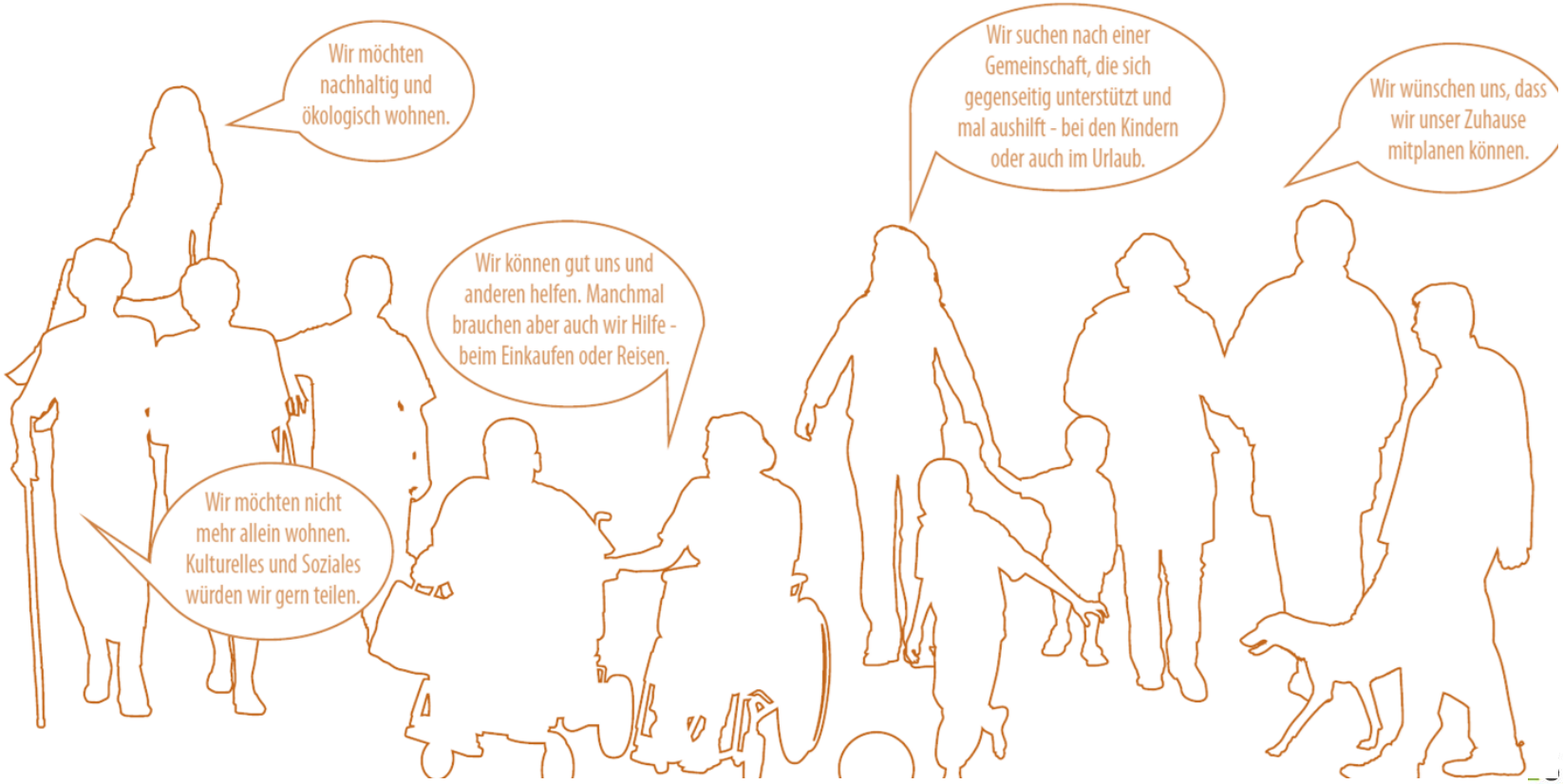
Gemeinsam aus Pragmatismus

Patchwork ist cool

Solidarisches Miteinander

Substandard aus Image

Gleichgesinnte unter sich



Motoren in Berlin

- **Berlin wächst** bis 2030 auf 3,9 Mio. EW (+ 134.000 EW)
- stärkste Zunahme in der Gruppe der **über 65-Jährigen** (+ 80.000/+11 % bis 2030)
- Zahl der **über 80-Jährigen** (+8.000/ +3,5%)

- Durchschnittsalter erhöht sich von 42,9 Jahren auf 43,2 Jahre in 2030
- Anstieg der **Singlehaushalte** auf über 50%
- Alternative **Wohn- und Lebensformen bis hin zur Pflege** immer stärker nachgefragt

✓ Suche nach neuen Wohn- und Lebenskonzepten
✓ selbstbestimmtes und resilientes Wohnen

Stand 2022

Lage in Berlin

Berlin		Brandenburg
3 677 472	Bevölkerung 2021 insgesamt	2 537 868
0,4	Veränderung zum Vorjahr in %	0,3
4 127	Bevölkerungsdichte in Einwohner/km²	86

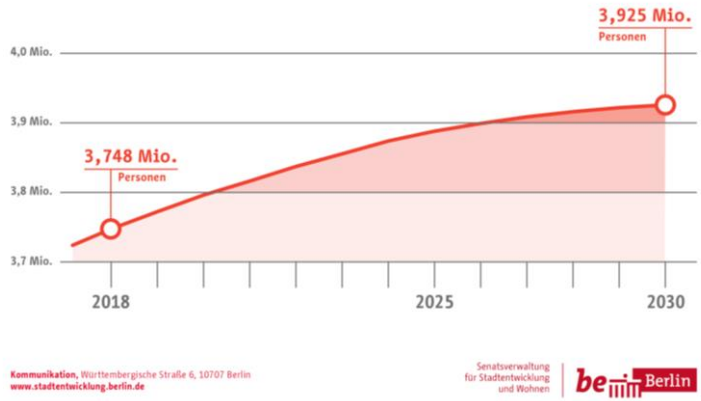
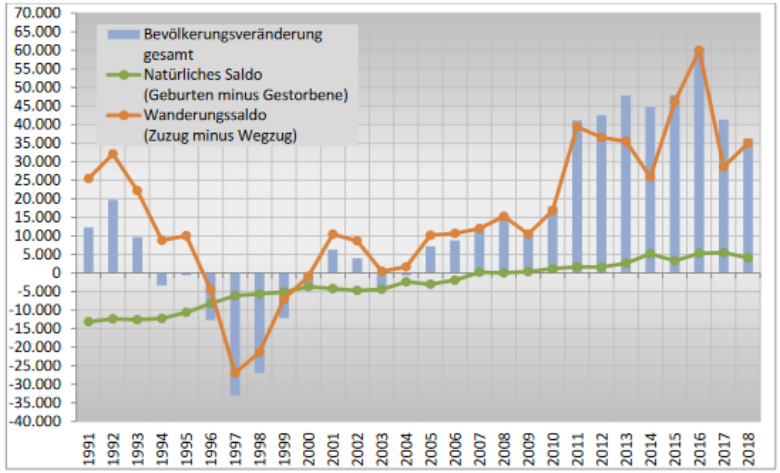


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung in Berlin 1991-2018



Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsstatistik

Wohnungsbestand und Eigentümerstruktur Berlin

Wohnungsbestand

• Private Wohnungsunternehmen, Investoren, größere private Eigentümer	800.000
• Kleinere private Eigentümer	320.000
• Selbstnutzer	305.000
• Städtische Wohnungsbaugesellschaften in Berlin	300.000
• Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin	186.000
• Insgesamt	rd.1.900.000

Private Wohnungsunternehmen

- Deutsche Wohnen rund 116.000 WE
- Vonovia rund 42.000 WE
- Adler Group rund 18.000 WE
- Akelius rund 14.000 WE

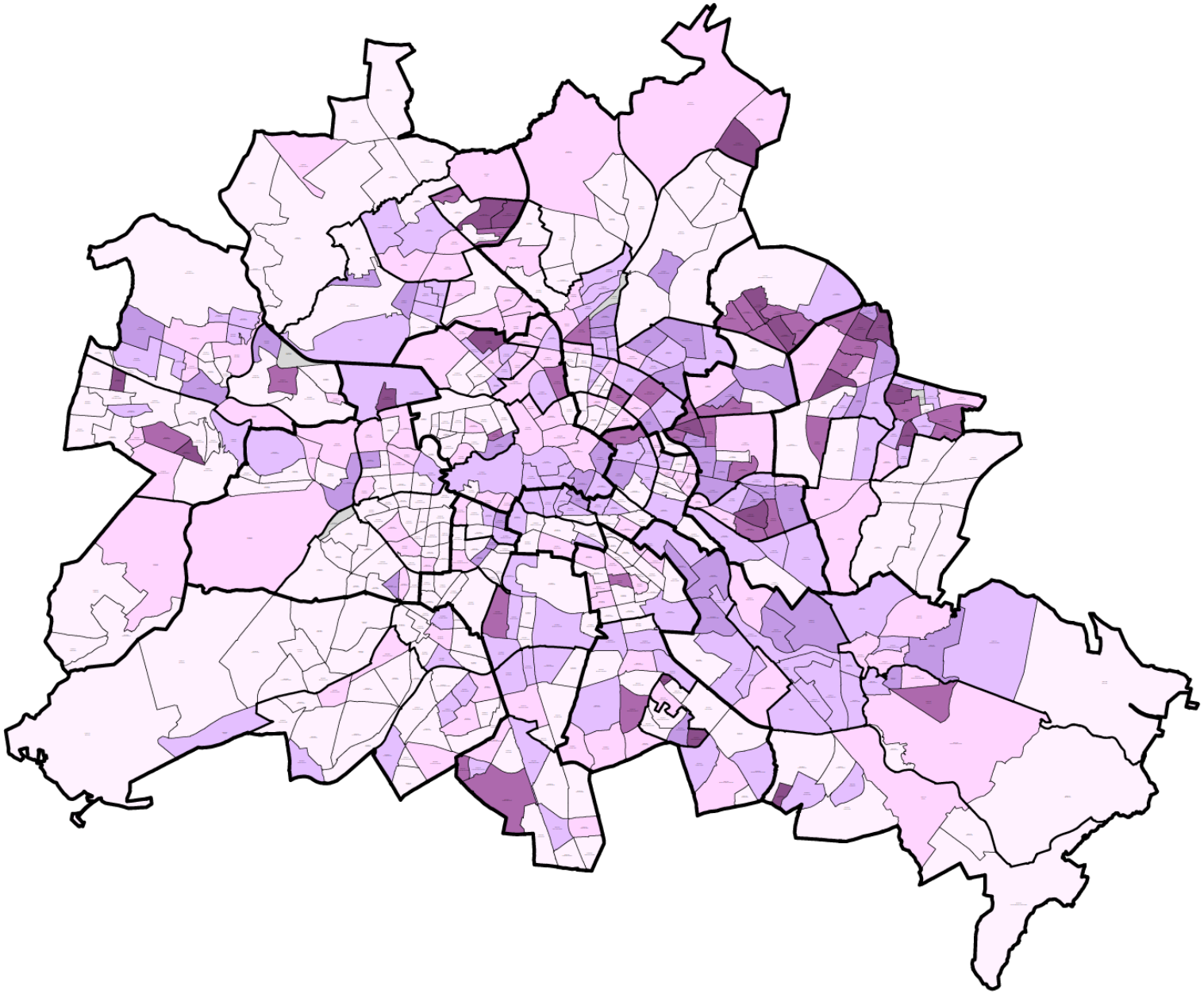
STATTBAU BERLIN

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

BERLIN

Eigentümerstruktur

Eigentumskonzentration Berlin 2021
Gemeinwohlorientierte Vermieter
(Städt. WBG, Genossenschaften, Land, Bund, Kirchen)



Angaben in % auf Ebene der Planungsräume

- unter 10
- 10 bis unter 20
- 20 bis unter 40
- 40 bis unter 60
- 60 bis unter 80
- 80 und mehr
- Keine Angaben

N

0 5000 m

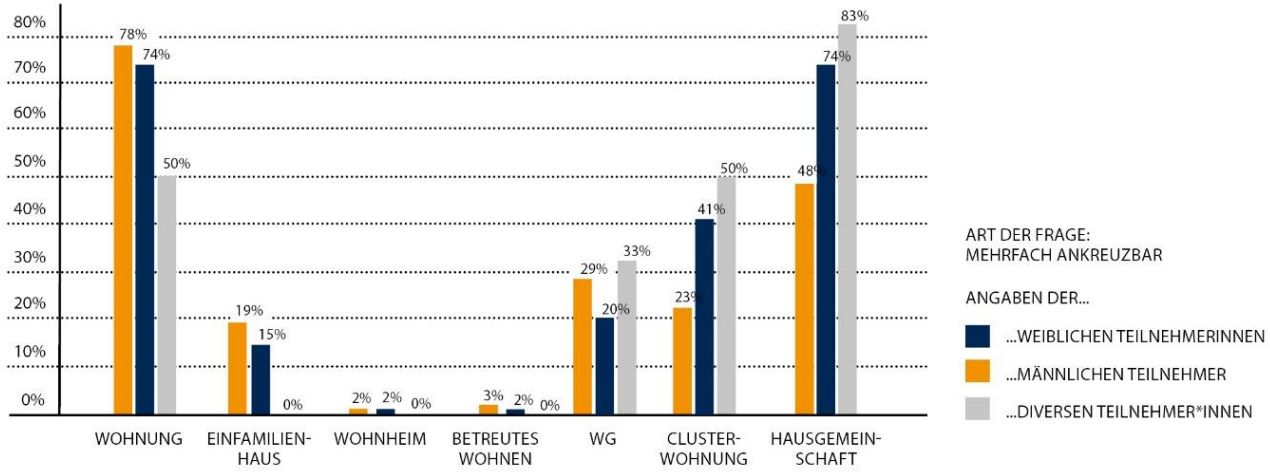
Maßstab: 1:50.000 (DIN A0)
Erstellung: 05.11.2021
Konzeption: SenStadtWohn IV A 45
Kartengrafik: SenStadtWohn Planwerkstatt II W
Grundlage: LOR 2021

© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

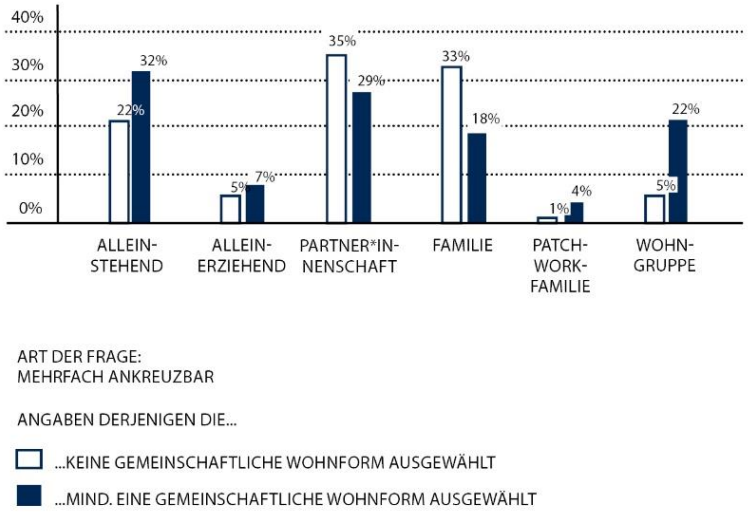
STATIBAU BERLIN

Eine Umfrage zur Nachfrage (Umfrage 2021/ n=801)

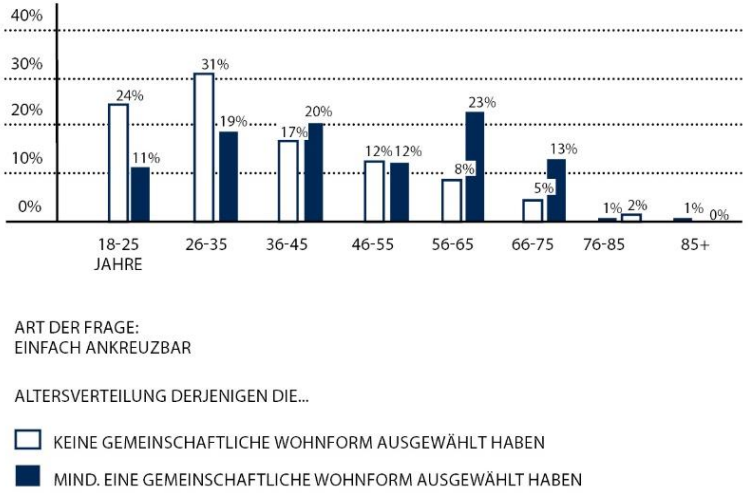
IN WELCHER WOHNFORM MÖCHTEN SIE WOHNEN?



LEBENSSITUATION UND INTERESSE AN GEMEINSCHAFTLICHEM WOHNEN



ALTERSVERTEILUNG UND INTERESSE AN GEMEINSCHAFTLICHEM WOHNEN



Wohnen in Gemeinschaft (2000 – 2020)

Über 400 gemeinschaftliche Wohnprojekte

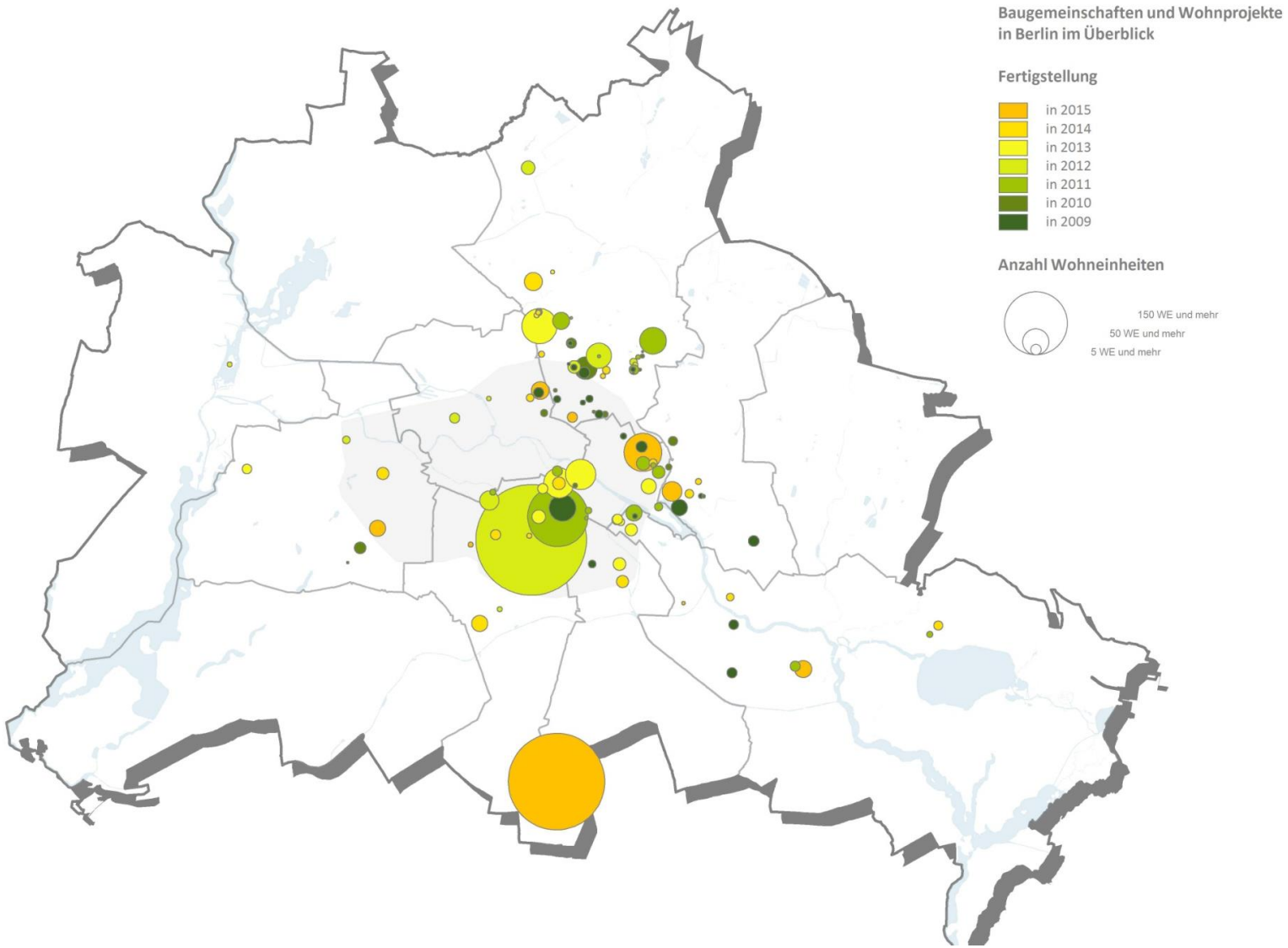
Akteure

STATTBAU BERLIN

Baugemeinschaften

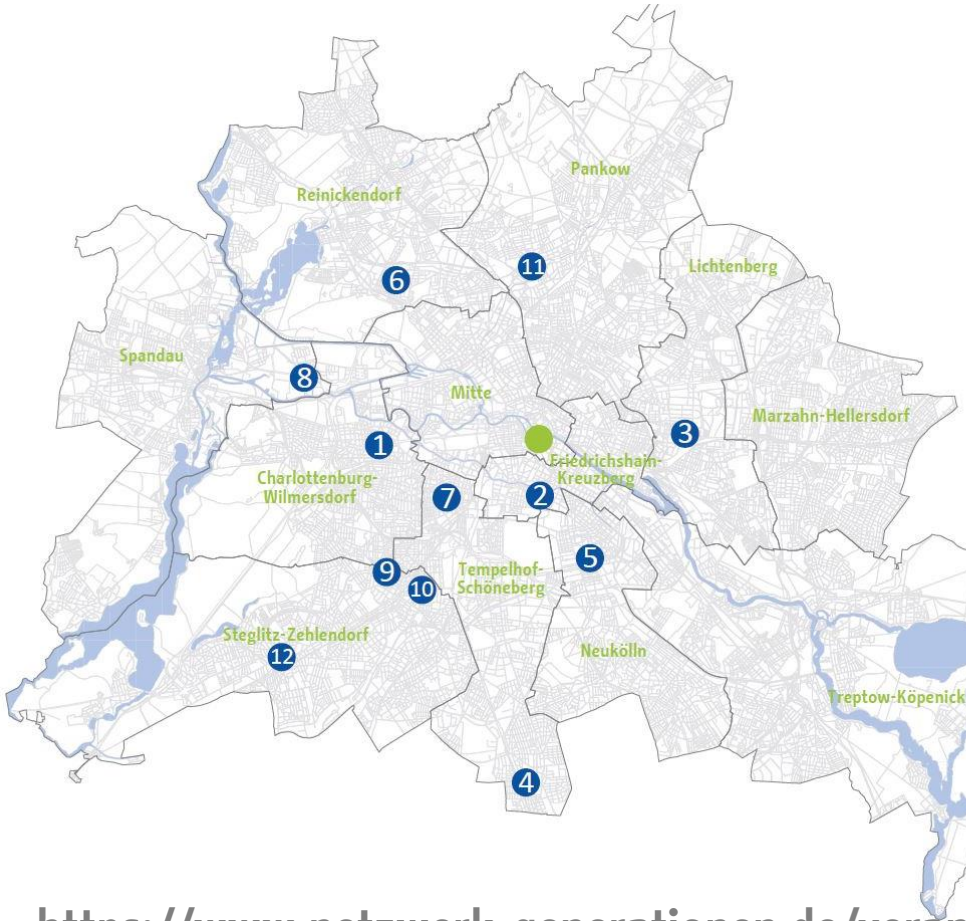
STATTBAU BERLIN

- **Baugemeinschaften**



Mietwohnprojekte

Wohntische



Die Wohntische dienen als regelmäßiger Treffpunkt und Diskussionsforum

Wohntische bieten Gleichgesinnten Raum und Plattform zum gegenseitigen Kennenlernen und aktiv Werden

Die Treffen werden von der Netzwerkagentur GenerationenWohnen initiiert, begleitet und in Kooperation mit verschiedenen Partnern getragen.

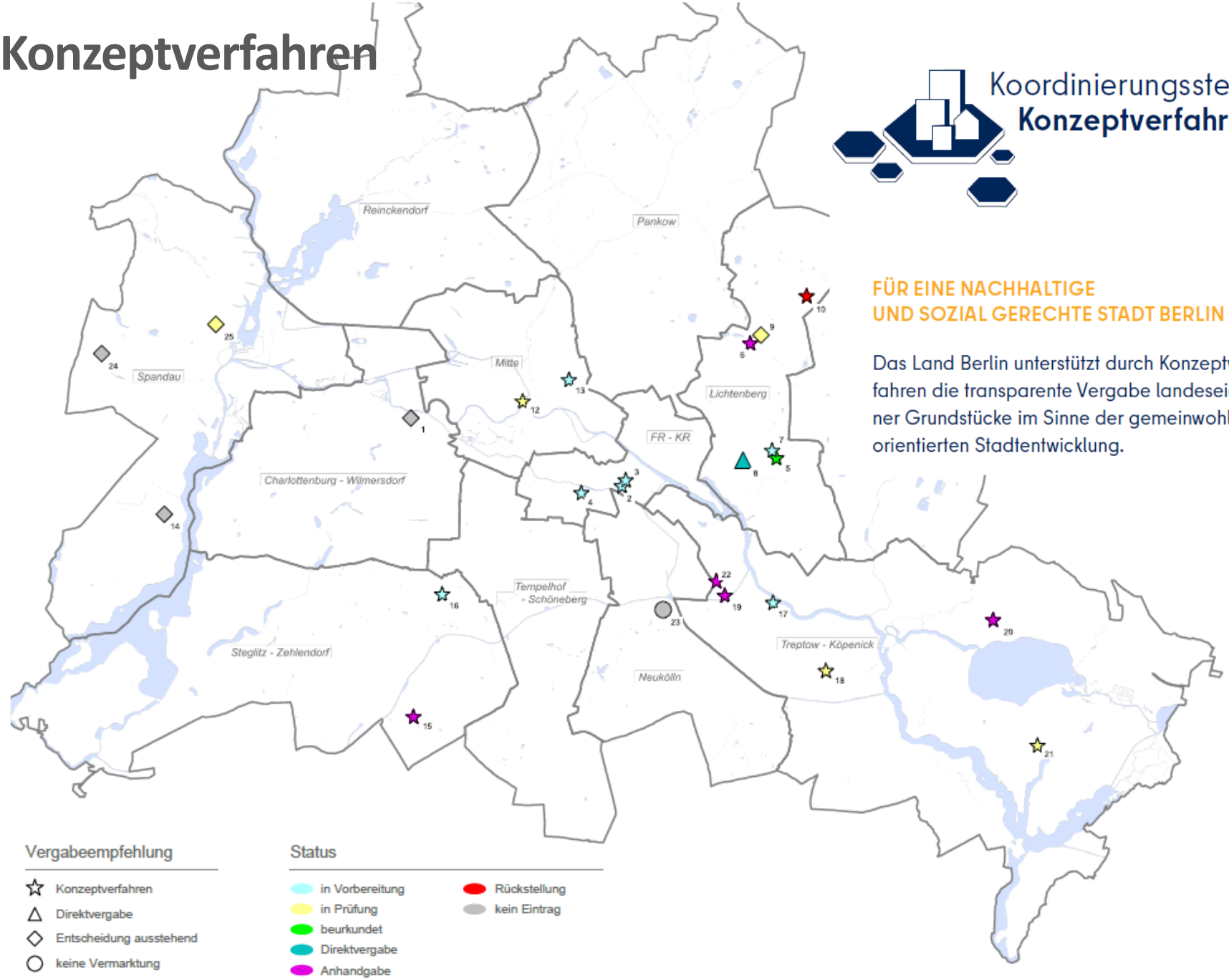
https://www.netzwerk-generationen.de/veranstaltungen/wohntische

Genossenschaften

STATTBAU BERLIN

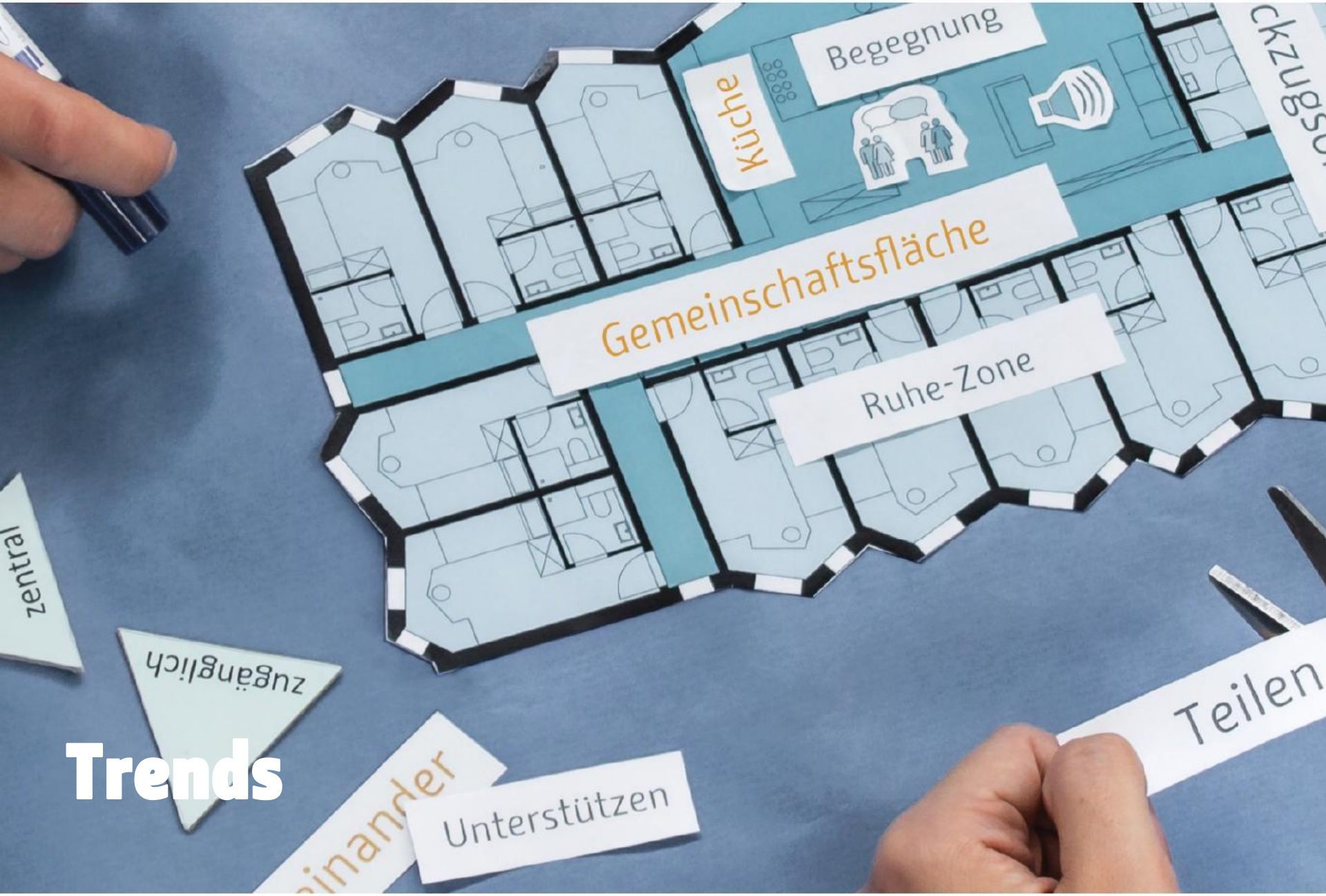
Konzeptverfahren

Koordinierungsstelle
Konzeptverfahren



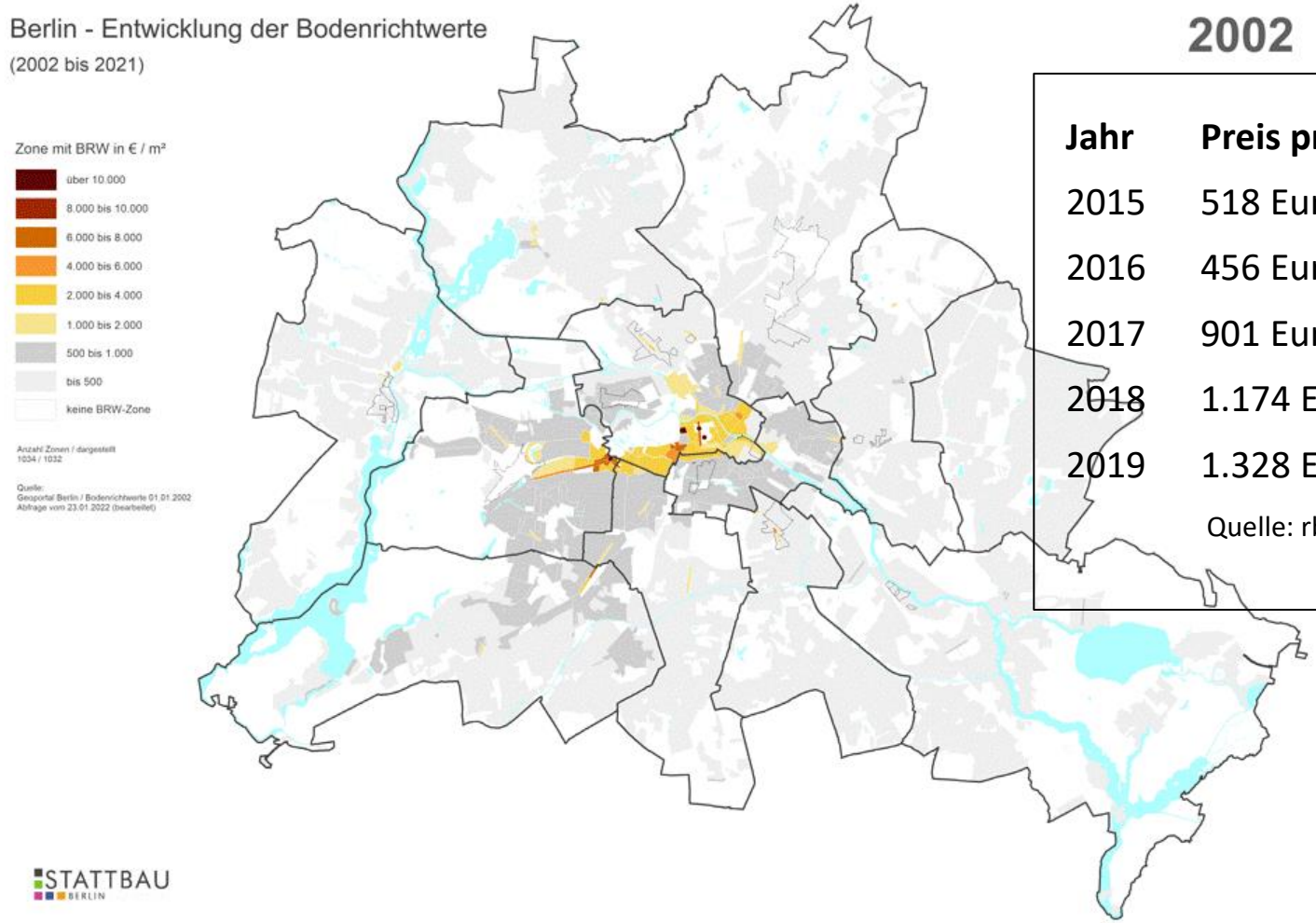
FÜR EINE NACHHALTIGE UND SOZIAL GERECHTE STADT BERLIN

Das Land Berlin unterstützt durch Konzeptverfahren die transparente Vergabe landeseigener Grundstücke im Sinne der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung.


Begegnung
Küche
Gemeinschaftsfläche
Ruhe-Zone
zentral
zugänglich
Unterstützen
Teilen

Trends

Grundstückspreise in Berlin



2002

Jahr	Preis pro m² in €
2015	518 Euro
2016	456 Euro
2017	901 Euro
2018	1.174 Euro
2019	1.328 Euro

Quelle: rbb24.de

„Welche Rahmenbedingungen brauchen gemeinschaftliche Wohnprojekte?“

- **Bezahlbarkeit** | Stärkere Gemeinwohlorientierung insgesamt/ Diskussion neuer Gemeinnützigkeit
- **Langfristige Sicherheit** | Wohnungsbauförderung für Mietwohnungsbau, für Genossenschaften, für experimentellen Wohnungsbau
- **Gestaltungsmöglichkeiten** | Grundstücke im Konzeptverfahren, Partizipation
- **Zugang zu Grundstücken** | Quote in neuen Stadtentwicklungsquartieren, Konzeptverfahren als Standard
- **Verständnis** | Dialog mit Politik/ Verwaltung/ Experten/ Bürger*innen
- **Neue bedarfsgerechte Typologien** | z.B. Cluster-Wohnungen, Baugemeinschaften (gestapelte EFH in der Stadt)
- **Gemeinschaft** | Unterstützungsstrukturen, Nachbarschaft, Raum

Publikationen

Mehr gibt es unter…

www.stattbau.de
www.netzwerk-generationen.de
www.agentur-inklusiv.de
www.genius-eg.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Bildrechte: STATTBAU Archiv und Datengrundlagen: SenSBW/ Amt für Statistik

Quellen

Prytula, M.; Rexroth, S.; Lutz, M. und May, F. (2019). Cluster-Wohnungen für baulich und sozial an-passungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung. BBSR. Online unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/zukunft-bauen-fp/2020/band-22-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=1