

Positionspapier für den politischen Diskurs



Rheinland-Pfalz zieht in Sachen „Wohnen“ bundesweit Aufmerksamkeit auf sich. Spätestens seit der Regierungserklärung von Ministerpräsidentin Malu Dreyer steht „Wohnen“ auf der Tagesordnung. Seit zehn Jahren wachsen Beratungsstrukturen heran, die speziell „Gemeinschaftliches Wohnen“ und „Wohnen im Alter“ thematisieren. Sie tragen neue Gedanken in die Öffentlichkeit.

Die LAG ist ein ehrenamtliches Gremium mit politischem Auftrag. Die Gründung einer Landesarbeitsgemeinschaft wurde 2007 vom ehemaligen Sozialministerium auf die Tagesordnung gesetzt. Die LAG ist seit 2013 ein Verein, der in seiner Satzung „Lobby-, Bildungs- und Öffentlichkeitsarbeit für Gemeinschaftliches Wohnen in Rheinland-Pfalz“ festgeschrieben hat. In diesem Sinne ist es eine gute Zeit, unsere Positionen zu erläutern.

1. Mehr als Wohnen

- ▶ Nachbarschaft ist „Mehr als Wohnen“, dafür steht die LAG:
- ▶ Wohnprojekte haben eine soziale Mitte, die sich in der baulichen Gestaltung der Innen- und Außenräume darstellt.
- ▶ Die Gemeinschaft der Bewohner gibt sich eine demokratische Konstituiertheit, die sich in der Regel über einen bewohnerrat, gemeinschaftliche Räume und gemeinschaftlich herbeigeführte Entscheidungen definiert.
- ▶ Der soziale Gedanke wird verschriftlicht und über vertragliche Instrumente festgeschrieben. Gemeinschaftliche Wohnprojekte kennzeichnen sich über vertragliche Regelungen der Gegenseitigkeit.
- ▶ Die Gemeinschaft organisiert sich in Selbstverantwortung. Sie konstituiert sich als solidarische Gemeinschaft, das heißt jeder gibt das Versprechen, für die einzelnen Mitglieder der Gemeinschaft solidarische Mitverantwortung zu übernehmen.
- ▶ Gemeinschaftliche Wohnprojekte leben vom Engagement ihrer Bewohner und setzen bei ihrer Realisierung partizipative Planungsprozesse voraus.
- ▶ Mit Wohnprojekten werden nicht nur Häuser gebaut, sondern Lebensräume entwickelt, in denen Nachbarschaft stattfindet. Die Bedürfnisse des Alltags aller Generationen und Lebenslagen können hier Platz finden. Sie bilden ein Zuhause, weil sie flexibel auf Veränderungen reagieren. Umzüge können im Quartier stattfinden, ein Leben im Quartier bis zuletzt kann möglich sein.
- ▶ Sie bilden Wahlgemeinschaften in der Nachbarschaft im Sinne der Subsidiarität. Die im Sozialgesetz verankerte familiäre Fürsorge und die kommunale Daseinsvorsorgepflicht werden durch diese Strukturen ergänzt.
- ▶ Den Reiz von Wohnprojekten macht ihre Lebendigkeit aus. Die verdichtete Kommunikation führt zu einer ständigen Weiterentwicklung und ist für die Bewohner ein soziales Erfahrungsfeld.

2. Bedarfsgerechter Wohnraum

- ▶ Wir sehen nicht nur eine quantitative Wohnungsnot, sondern vor allem eine qualitative. Wenn eine Gemeinde ihre Bedarfe ermittelt, wird häufig eine zahlenmäßige Diskussion geführt. Das reicht nicht.
- **Häuser sind keine Kunstwerke sondern Nutzobjekte** - Der Wohnraum im Einfamilienhaus hat eine Halbwertszeit von durchschnittlich 15 Jahren, dann wird das Haus zum Problem. Lebenszyklushäuser, flexible Grundrisse und vernetzte Planungen auf größeren Flächen denken weiter voraus.

Mehr als Wohnen!

Seite 1

Positionspapier für den politischen Diskurs



- **Lebendige Stadtteile statt Einfamilienhaus-Sammlungen – Stadtplaner in die Flächenentwicklung einbeziehen.** Neubauf Flächen sind keine Musterhausausstellung – die Menschen, die in den Häusern leben, kommunizieren miteinander, zwischen den Häusern findet Leben statt. Gemeinschaftliches Wohnen setzt der städtischen Monokultur in den Neubaugebieten Modelle entgegen, die als Quartiere mit Nachbarschaft konzipiert sind, die durch Generationenmix Vorteile bieten, wo alters- und behindertengerechtes Wohnen integriert wird. Statt Rücken an Rücken zu bauen, setzen Wohnprojekte auf Gemeinschaftsräume und gemeinsame Wirtschaftsflächen. Wie weit möchten Sie Sonntag morgens gehen, um Ihre Brötchen zu holen?
- **Kommunikationsflächen statt Abstandsflächen - Außenraumplaner einbeziehen.** Kommunikation ist ein Grundbedürfnis. Sie findet statt, wenn Menschen sich begegnen können.
- **Anhand von Masterplänen aus Bausteinen Quartiere entwickeln –** Generationenübergreifendes Wohnen und Wohnen mit Pflege muss nicht im gleichen Haus stattfinden, kann aber die Lebendigkeit eines Quartiers ausmachen. Ein Masterplan für einen Stadtteil denkt viele Bausteine an und ergänzt nach und nach die fehlenden Elemente, ohne das Ziel aus den Augen zu verlieren.
- **Investoren zur Kooperation mit lokalen Wohn-Initiativen anhalten.**
- **Baugruppen bevorzugen -** 20 % der Neubauf Flächen für Baugemeinschaften reservieren.
- **GeWo¹-geeignete Flächen der Preisspekulation entziehen**, z.B. für ein Zeitfenster von zwei Jahren reservieren, damit Projektgruppen ihr Finanzierungskonzept erstellen können. Alternativ: Aufkaufen der Fläche durch die Stadt und Weiterverkaufen an die Gruppe, Vergabe in Erbpacht etc..
- **Bestandsimmobilien bevorzugt Projekt-Gruppen anbieten.**
- **in Mehrparteienhäusern generell einen Gemeinschaftsraum vorsehen.**
- **In der Stadt- und Gemeindeverwaltung eine „Wohnprojekte-Leitstelle“ einrichten -** nicht nur eine „Investorenleitstelle“.
- **Öffnung der Wohnungsunternehmen für Gemeinschaftliches Wohnen.** Jeder Hausgang kann potentiell eine Mietergemeinschaft sein, die soziale Strukturen aufbaut. Ein Kennenlerncafé vor dem Erstbezug macht wenig Aufwand, und verhindert zumindest nicht, dass auch hier eine Hausgemeinschaft wächst. Jedes Mehrparteienhaus, das wohnungsweise vermietet wird, ist eine verpasste Chance.
- **Barrierefreien Wohnraum** schaffen, xx % aller Neubauten barrierefrei bauen.
- **Barrierefreien und bezahlbaren Wohnraum** schaffen – insbesondere im städtischen Raum.
- **Bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen -** aber ohne Wohnberechtigungsschein - schaffen.
- **Wohnungen für behinderte Menschen und Rollstuhlfahrer**, die nicht altersgebunden sind.
- **Pflege- oder DemenzWohngruppen bevorzugen –** Ambulante Versorgung hat menschliche Vorteile aber wirtschaftliche Nachteile. Wirtschaftliche Modelle entwickeln, in denen quartiersnahe Versorgung, eingebettet in die Nachbarschaft möglich ist – dabei auch Ehrenamtsstrukturen mitdenken, mit deutlicher Abgrenzung zu professioneller Pflege.

3. Bürgerbeteiligung

¹ Gemeinschaftliches Wohnen

Mehr als Wohnen!

Seite 2

Positionspapier für den politischen Diskurs

- **Keine Angst vor Bürgerbeteiligung** – Die Beteiligung von Laien oder Erfahrungsexperten in der professionellen Planung kann grundsätzlich gelingen. Wichtig ist, den Planungsprozess durch Kommunikationsexperten (Moderatoren) steuern zu lassen, so dass zwischen Fachleuten und Laien keine Fronten entstehen, sondern jeder sich in seiner speziellen Kompetenz wahrnimmt und respektiert.
- **Bürgerhaushalt, Bürgerkommune, Planungswerkstatt, Bürgerforum** – die Instrumente sind bekannt und sollten häufiger Anwendung finden. Sie müssen erprobt und praxistauglich gemacht werden – üben, üben, üben.
- **„Wohnprojekte-Leitstelle“ in der Verwaltung oder Wohnungswirtschaft** - Wohnprojekte starten als Bürgerinitiativen. Wir brauchen strukturelle Bedingungen für das Eigenengagement von Bürgern z.B. als Netzwerker oder Lotsen in der Verwaltung. Diese müssen weitsichtig von der Kommunalverwaltung eingestellt oder zur Verfügung gestellt werden. Sie sind die Eingangstür zu den etablierten Organisationen, die beide Welten miteinander verbinden und Barrieren überwinden können.
- **Demokratie lernen** – diese Aufgabe steht vor allem im Pflichtenheft der Wohnprojektinitiativen. Mitspracherecht fordert im Gegenzug, Verantwortung zu übernehmen und Energie zu investieren. Der Entstehungsprozess eines Wohnprojektes fordert soziales Lernen und demokratisches Lernen. Deshalb kann ein Wohnprojekt in der Wohnphase nur gelingen, wenn zuvor Raum für Diskussion war. Die Vorwegnahme des Bauprozesses stört den Reifeprozess. Wie immer im Wohnprojekt geht es um die Balance – den richtigen Zeitpunkt treffen zwischen Zerreden und Überrumpeln.
- **Wohnprojektinitiativen dazu anhalten, erwachsen zu werden** – Reservierung von Grundstücksflächen mit einem Reservierungsobulus zu versehen und die Ausweisung eines Projektberaters verlangen. Der Obulus kann später auf den Kauf angerechnet werden und die Projektberatung kann durch Förderprogramme unterstützt werden. Aber es zwingt dazu, den Arbeitsprozess effektiv zu gestalten. Der nimmermüden Diskussion wird dadurch ein Rahmen gesetzt.
- **Nachbarschaftsinitiativen als dritter Partner zwischen Wohlfahrt und Kommune** - Daseinsvorsorge ist eine kommunale Pflichtaufgabe. Derzeit übernehmen meist Wohlfahrtsverbände die soziale Verantwortung. Diese hat eine Top-Down-Struktur. Wohnprojekte wollen mitgestalten. Beteiligung ist eine Graswurzelbewegung, die von Verwaltung und Verbänden oft als störend oder gegenläufig empfunden wird. Deshalb: mehr Raum für Bottom-Up-Bewegungen schaffen.
- **Wirtschaftsfaktor Ehrenamt** – Nachbarschaftsinitiativen sind wichtige Partner in der Gemeinde. Sie generieren jede Menge kostenloses Ehrenamt. Das ist ein Wirtschaftsfaktor der nicht unterschätzt werden sollte.

4. Gemeinnützigkeit für Vereine

- **Gemeinschaftliches Wohnen als Vereinszweck**
 - unmittelbar im Sinne der Jugend-, Alten- und Familienhilfe wie auch
 - mittelbar als Lobby-, Bildungs- und Öffentlichkeitsarbeit

sollte als gemeinnützig anerkannt werden. Der § 52 der Abgabenordnung hält im Abs. 2 II eine Öffnungsklausel bereit, die hier Anwendung finden könnte. Nach Aussage des Finanzamtes ist die Öffnungsklausel dafür geschaffen worden, um die Gemeinnützigkeit zeitgemäß weiter zu entwickeln und an gesellschaftliche Erfordernisse anzupassen.

Derzeit wird der Vereinszweck „Gemeinschaftlich wohnen“ generell abgelehnt, weil er nach Nachbarschaftshilfe klingt, die nur einem begrenzten Personenkreis zugänglich ist.

5. Förderprogramme

Mehr als Wohnen!

Seite 3

Positionspapier für den politischen Diskurs



- ▶ Die einzelne Wohnung war und kann Privatsache bleiben, außer in sozialen Härtefällen. Gemeinschaft entsteht in den Gemeinschaftsflächen, die derzeit auf die Kosten der privaten Wohnfläche umgelegt werden. Voraussetzung ist, dass der Projektprozess entsprechend ausgerichtet ist und es sich nicht um ein reines Bauprojekt ohne Mitwirkung einer künftigen Bewohnergruppe handelt.
- ▶ Alle sozialen Gesetze (insbesondere das LWoFG) sollten inklusiv ausgerichtet sein, Inklusion meint die gemischte Gesellschaft.
Personen, die Anrecht auf gefördertem Wohnraum haben, sollten in einem Wohnumfeld aus frei finanziertem Wohnraum oder Eigentum wohnen können, d.h. einzelne Wohnen sollten gefördert werden in einem Umfeld, das keine Förderung genießt. So entstehen Projekte mit besonderer Ausrichtung wie auch Projekte mit integrativem und inklusivem Ansatz, der alle Lebenslagen einschließt.
- ▶ Bürgerschaftliche Initiativen sollen investitionsfähig gemacht werden.
- Wenn man verstanden hat, dass der Mehrwert von Gemeinschaftlichem Wohnen die Gemeinschaft ist, lässt sich leicht erkennen, welche Aspekte zur Förderung geeignet wären. Förderung kann bedeuten
 - **Zuschüsse für Prozessbegleitung** in bestimmten Phasen der Projektentwicklung – geknüpft an Bedingungen und Erfolgsnachweise (vgl. Reservierungsgebühr für Flächen).
 - **Zuschüsse für die Baukosten des Gemeinschaftsraumes**
 - **Zuschüsse für die Gestaltung der Außenflächen als Kommunikativraum**
 - **Zuschüsse zu den Gründungskosten einer Unternehmensform**, die gemeinsames Kapital verwaltet
 - **Bürgschaften für Genossenschaftsanteile²**
 - **Anerkennung von Genossenschaften als Eigentum** (nicht Mietwohnraum), bzw. als eigene Kategorie „Gemeinschaftseigentum“
 - **Zuschüsse für Genossenschaftsanteile, die einzelne Wohnungen zu Sozialwohnungen werden lassen**, weil nur noch das Nutzungsentgelt zu entrichten ist und die Baukosten bereits beglichen sind.
 - **Personen, die Transferleistungen erhalten, sollten Genossenschaftsanteile erwerben oder ansparen dürfen**, mit der Auflage, dass es ein Genossenschaftsanteil bleibt und nicht auf das Schonvermögen angerechnet wird.
 - **Zuschüsse für die Belegung eines Seminars „Gemeinschaftsbildung“**
- ▶ **Honorierung von Kommunen**, die Reservierungsfristen oder Grundstücksoptionen gewähren.
- ▶ **Pflegesätze für ambulante und stationäre Versorgung einander angleichen**. So erhalten private, selbst organisierte PflegeWohngruppen eine wirtschaftliche Chance. Momentan sind sie gegenüber der stationären Pflege erheblich benachteiligt.

² In Genossenschaften zahlt man ein monatliches Nutzungsentgelt, im Mietwohnraum zahlt man Miete. Der Unterschied ist, mit einer Miete zahlt man Baukosten, Rendite, Nebenkosten und Rücklagen ab. Mit dem Nutzungsentgelt zahlt man nur Nebenkosten, Rücklagen, Zins und Tilgung ab, die Baukosten sind in der Genossenschaftseinlage teilweise enthalten. Deshalb werden Genossenschaften fälschlicherweise dem Mietwohnraum zugerechnet und die Miete erscheint charmant niedrig, wenn man die Genossenschaftseinlage nicht beachtet.

Mehr als Wohnen!

Seite 4

Positionspapier für den politischen Diskurs



6. Wettbewerbe

- **Wettbewerbe für gelungene Außenraumgestaltung** - Viele Wettbewerbe zeichnen das Einfamilienhaus als Kunstwerk aus, mehr Wettbewerbe für Entwürfe von Wohnprojekt-Strukturen und kommunikativer Begegnungsflächen im Außenraum.
- **Wettbewerbe für die Umsetzung lebendiger Nachbarschaft** (z.B. Netzwerk Nachbarschaft „Straßenfeste“). Der Wettbewerb zur Prämierung eines Nachbarschaftsnetzwerks im Rahmen der Aktionswoche Wohnen 2012 war ein Schritt in die richtige Richtung.
- **Wettbewerbe für Lebenszyklushäuser**
- **Wettbewerbe für Baugemeinschaften** - die auf selbst organisierte Baugemeinschaften, Genossenschaften oder private GmbHs abzielen, nicht auf Investorenprojekte. Kriterium: Die Bauherren bewohnen das Gebäude hinterher selbst.

7. Wohnen im ländlichen Raum

- ▶ Rheinland-Pfalz ist ein Flächenland mit einer Kultur der Regionalität, 50 % der Rheinland-Pfälzer wohnen in Dörfern unter 5.000 Einwohner, es gibt nur zwei Großstädte mit über 100.000 EW. In dieser Kompaktheit finden wir die Situation sonst in keinem anderen westlichen Bundesland.
- ▶ Ländliches Wohnen folgt anderen Regeln als Wohnen in der Stadt.
- ▶ **Alarmsignal Leerstand im Ortskern** - Bei Eigentümern von Leerstandsimmobilien das Bewusstsein für Ihre Mitverantwortung an der Zukunftsfähigkeit ihrer Gemeinde schaffen. Entwicklung von Dorfkernen zu neuen Zentren, Zusammenlegung von Grundstücken, Förderung des Verkaufs alter Häuser an junge Familien.
- ▶ Über das Thema Wohnen erfolgt der Einstieg in die komplexe Fragestellung der Gemeinde als Ganzes. Der Leerstand im Ortskern bringt das Thema auf die Tagesordnung. Die Alten im Dorf zu halten ist der dringlichste Handlungsbedarf, dicht gefolgt von Perspektiven für die Jungen.
- ▶ **„Betreutes Wohnen“ durch Netzwerke und Zeitaustauschbörsen** - Im Dorf wohnt man überwiegend im Eigenheim, das bedeutet geringe Flexibilität in Hinblick auf Wohnungswechsel. Lösungen müssen im Bestand geschaffen werden. Erste Maßnahme ist die Bildung von Netzwerken und Tauschbörsen, die nachbarschaftliche Dienstleistung systematisch verfügbar machen.
- ▶ **Neue Vereine gründen – eine neue Idee braucht eine neue Form.** Die dörfliche Solidarität bietet eine perfekte Grundlage für die Gründung von Vereinen, Genossenschaften, Bürgerstiftungen.
- ▶ **Neuausrichtung der Dorferneuerung** - weg von der Einzelmaßnahme, hin zu lösungsorientierten Gesamtkonzepten, Denken in Strategien statt in Lösungen und Maßnahmen. Bürgermeister vernetzen und an den Runden Tisch bringen.
- ▶ **Vernetzung der Gemeinden** - Weg vom Denken in Wahlperioden hinzu zukunftsorientierten, gemeindeorientierten Planungskonzepten über einen längeren Zeithorizont und über die Dorfgrenzen hinaus. Entwicklung von Knotenpunkten in der Verbandsgemeinde, Sicherstellen der Lebensnotwendigkeiten (Bus, Laden, Arzt, Internet) und Vernetzung der Gemeinden.
- ▶ **Unternehmen gründen** - Dörfer und Landgemeinden bei der Gründung von Gesellschaften unterstützen, die eine wirtschaftliche Basis für Planungen bilden können. Sie brauchen einen gemeinsamen Topf, in den kleines Kapital

Mehr als Wohnen!

Seite 5

Positionspapier für den politischen Diskurs



gesammelt werden kann, um eine große Summe zu bilden, mit der die Gemeinde handlungsfähig wird. Energiegenossenschaften machen es vor.

Redaktion: Berit Herger, Thomas Pfundstein, Norbert Schäfer

Veröffentlicht: 01.06.2013
durch den Vorstand des LAG GeWo RLP e.V.

Mehr als Wohnen!

Seite 6

LAG Gemeinschaftliches Wohnen
Landesarbeitsgemeinschaft Rheinland-Pfalz e.V.
www.lag-gewo-rlp.de
Vereinsregister Mainz VR 41048

Kontakt
info@lag-gewo-rlp.de
Berit Herger
Tel. 0175 3526136

Vorstand:
Norbert Schäfer • Berit Herger •
Manfred Eberle • Christine Holzling •
Rainer Kroll • Thomas Pfundstein •
Norbert Prostak • Hansheiner Ritzer •
Gisela Wissing

Bankverbindung:
LBBW
BLZ 600 501 01
Konto-Nr. 7401513539