



Cluster-Wohnen und wie es geht

Beispiele der Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

Simone Guesnet

Projektentwicklung & Projektsteuerung



Wohnungsbaugenossenschaft "Am Ostseeplatz" eG

- Im Jahr 2000 durch 28 Mieter der Wohnanlage am Ostseeplatz gegründet
- Größe der Genossenschaft: rund 700 WE und 1.100 Mitglieder
- Strukturelle Aufteilung in Verwaltung und Entwicklungsbüro
- Bestandskäufe und Neubauprojekte
- Mitglied im Bündnis junge Genossenschaften
- Mitglied im Fachbeirat der Fachstelle gegen Diskriminierung im Wohnungsmarkt "fairmieten"



Zweck

Bezahlbaren Wohnraum für die Mitglieder bereitstellen und sichern

vielfältig - sozial - ökologisch



Einordnung Cluster-Wohnen als Gemeinschaftsform

- Genossenschaften, Baugruppen und Stiftungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Erprobung von neuen Wohnformen im Neubau.
- Alle eint das Ziel der Vereinzelung unserer Gesellschaft entgegenzutreten und die Nachbarschaft als Kiezstruktur und die Identität als Hausgemeinschaft zu stärken.
- Motivation für Gemeinschaft bei den Bewohnern: Unterstützung, Austausch, Ersatz der Großfamilie, Flexibilität, Existenzsicherung, Flächeneffizienz, Inspiration und Identifikation.
- Insbesondere bei Senioren, aber auch bei Familien, Gruppen und Alleinstehenden aus allen Altersgruppen und Lebenslagen besteht eine große Nachfrage nach Gemeinschaftswohnen.
- Partizipation als Prozess der ständigen Anpassung zur Gemeinschaftsbildung.



L38 - Gemeinschaftswohnen im Wedding



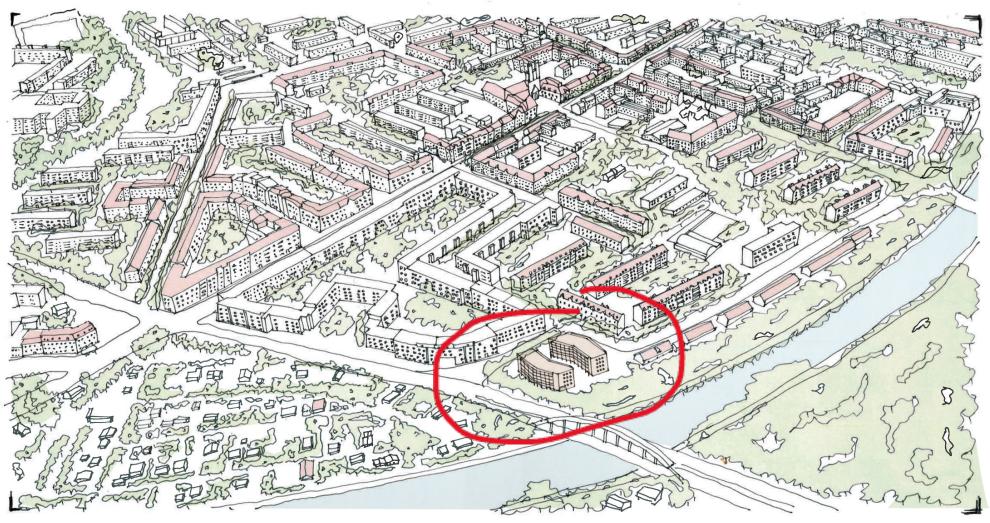




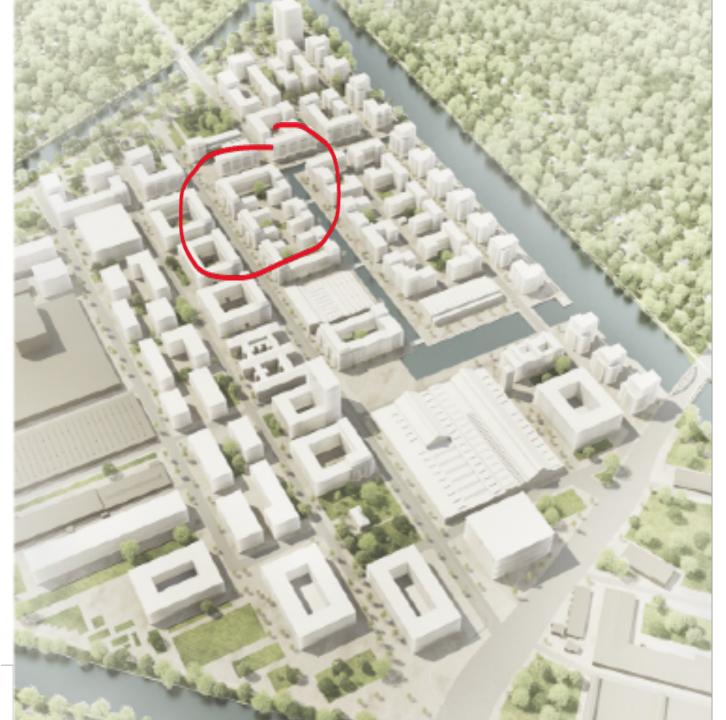




GIB - Gemeinschaftswohnen in Baumschulenweg







DNG 35l37

Das neue Gartenfeld



Wohnungsbauförderung WFB 2023 & WBS

geförderter sozialer Wohnungsbau

WBS 140	WBS 180	WBS 220
7€/qm	9,50€/qm	11,50€/qm

davon 25% der WE nur mit WBS mit besonderem Wohnbedarf

- Belegungsbindung 30 Jahre.
- Zusatzförderung für Genossenschaften in Form von Eigenkapitalersatzmitteln.
- Gewerbe freifinanziert.
- Zuschüsse von 25.000€/WE für Mehraufwendungen, insbesondere für ökologische Qualitäten
- Wohngemeinschaft bzw. Cluster-Wohnen im WBS als solches nicht vorgesehen.
- Es gelten die Vorschriften des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz WoFG)



Mitgliedschaft & Mieten WBG "Am Ostseeplatz" eG

- Aktuell: Aufnahmestopp von Mitgliedern
- Interessenbekundung über Wartelisten für Neubauprojekte.
- Einzelmietverträge über Individualflächen in der Cluster-Wohnung. Gemeinschaftsflächen werden zusätzlich anteilig dazu gerechnet.
- Projekträume können über einen Hausverein angemietet werden.
- Nachbelegungsrecht für neue Mieter:innen liegt beim Cluster.





Partizipationsbeispiel Ostseeplatz

- Aufnahme auf eine projektbezogene Wartelisten (Mitglieder haben stets Vorrang)
- Liste wird über den gesamten Partizipationsprozess gepflegt und erweitert.
- Analyse der Rahmenbedingungen, des Umfelds (Nachbarschaft & Bezirk), der Stakeholder (Wohnen & Gewerbe) und des Projektprogramms (Gestaltung & Kostenplanung).
- Auftaktveranstaltung (1-2 Jahre vor Einzugsdatum) mit Präsentation des Projekts
- Workshop zur Gruppenfindung
- Vorverträge und verbindliche Zusammenarbeit zur möglichen Mitgestaltung in Form von Workshops und Einzelgesprächen.
- Veranstaltungen zur Information über den Projektfortschritt
- Eigenständige Implementierung von Organisationsformen innerhalb des Cluster.

