

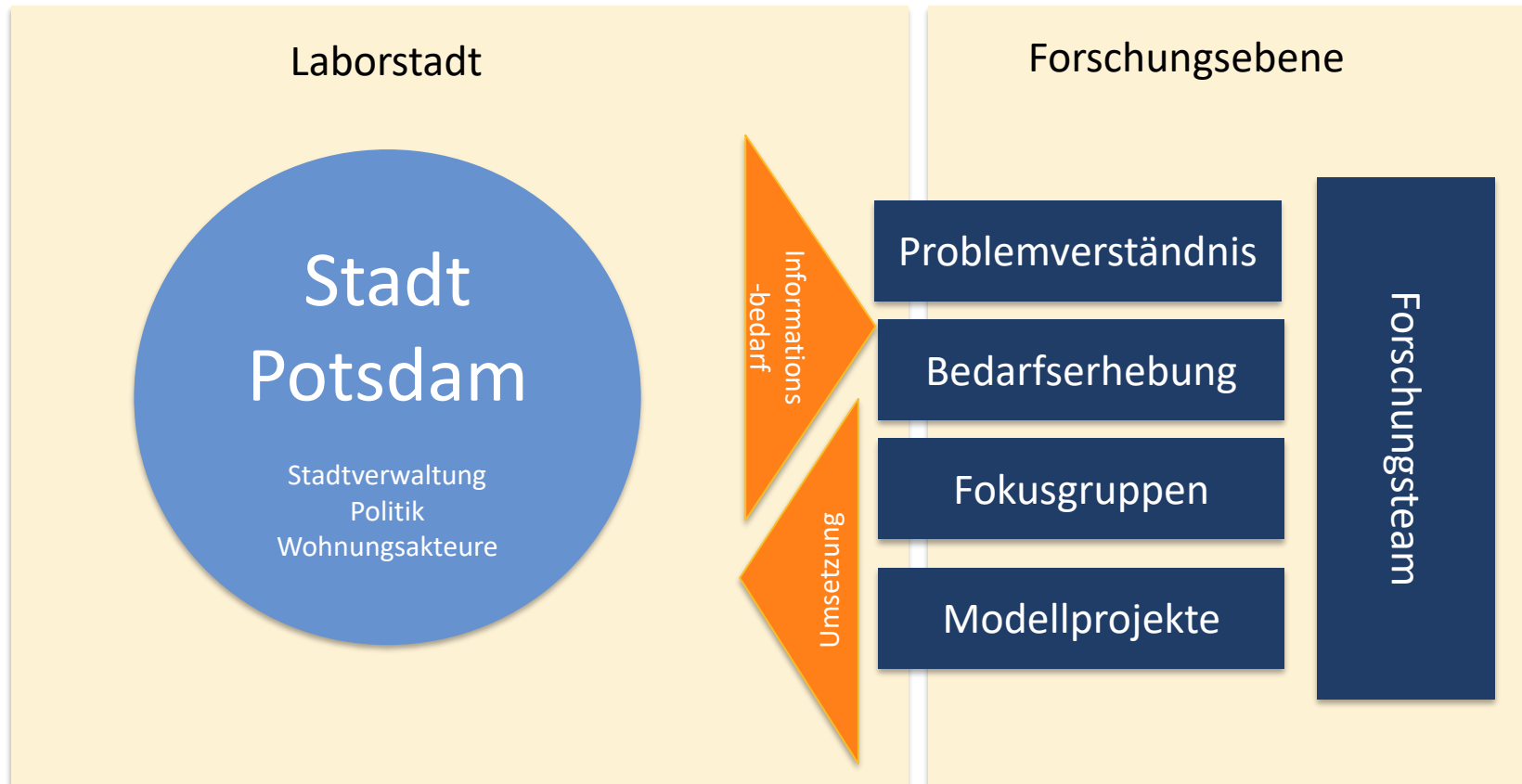


Reallabor: Was geht in Potsdam?

Holger Pietschmann, Plan und Praxis
Gregor Jekel, Landeshauptstadt Potsdam

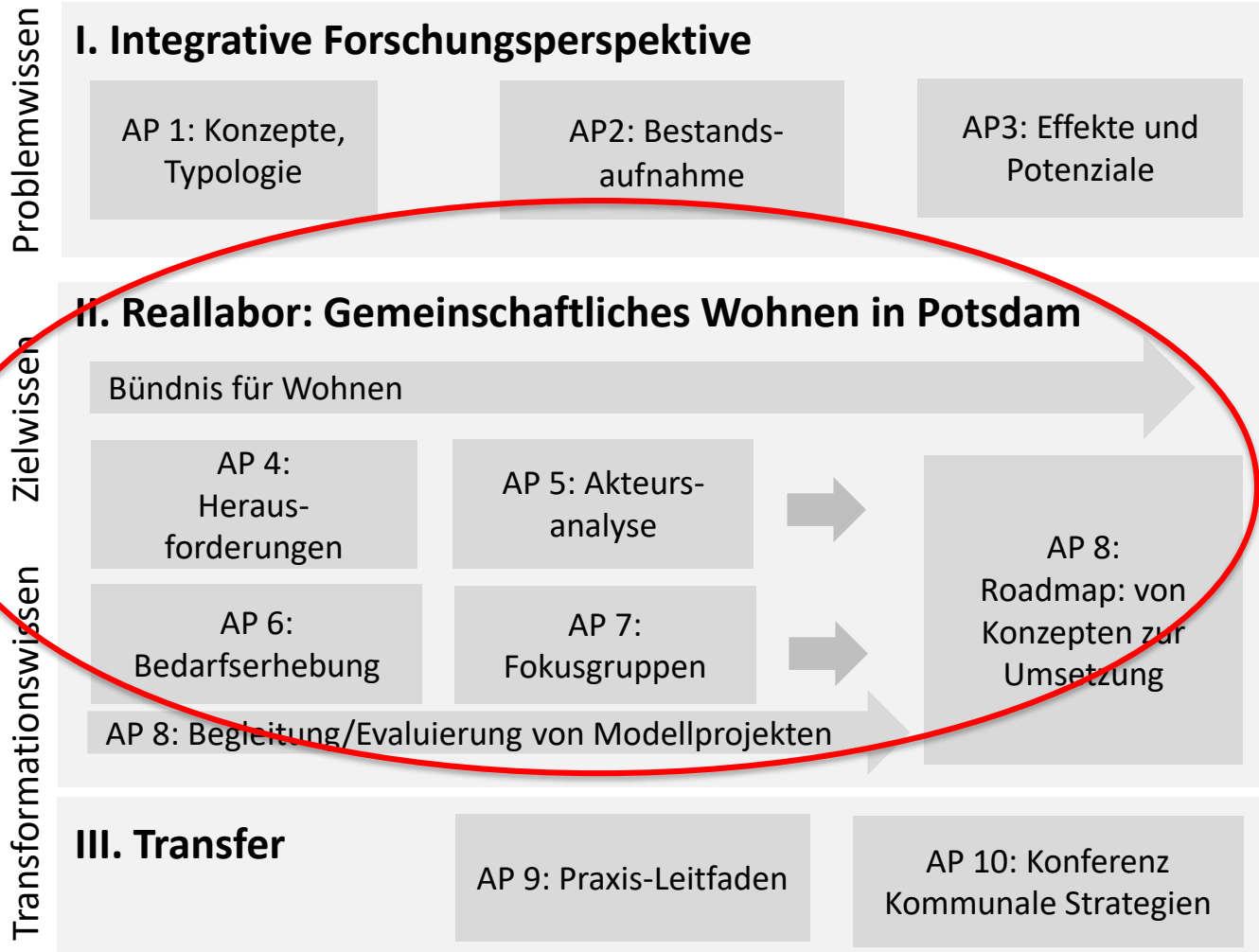
Potsdam, 20.06.2019

Die „Laborstadt“ Potsdam



GEFÖRDERT VOM

Forschungsdesign



GEFÖRDERT VOM

Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen in Potsdam

- ▶ Interesse **in allen Altersgruppen** vorhanden
- ▶ Etwas geringer in der Gruppe 65plus, aber immer noch bei 30%
- ▶ Je höher das **Bildungsniveau**, desto größer ist das Interesse am gemeinschaftlichen Wohnen
- ▶ Kein klarer Zusammenhang mit dem **Einkommen**
- ▶ Etwas geringer in der untersten Einkommensgruppe (bis 1.500 Euro)

Was hindert Sie bisher daran, gemeinschaftlich zu wohnen? (Mehrfachnennungen waren möglich)

- ▶ Keine passenden Immobilien/ Grundstücke (43%)
 - ▶ Fehlende Projekte, denen man sich anschließen kann (42%)
 - ▶ Habe noch nicht näher darüber nachgedacht (40%)
 - ▶ Ist eher etwas fürs Alter (36%)
 - ▶ Mangelnde Informationen über Gemeinschaftswohnprojekte (33%)
-
- ▶ Fehlende Mitstreiter (28%)
 - ▶ Fehlendes Geld (21%)
 - ▶ Mangelnde Fachkompetenz (13%)

n = 425

Fazit Befragung

- ▶ Großes Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen in Potsdam über alle Altersgruppen hinweg
- ▶ Wichtigste Motive: Stabile Wohnkosten, gegenseitige Unterstützung u. freundschaftliche Kontakte
- ▶ Gewünscht sind Projekte mit abgeschlossenen individuellen Wohnungen; kleinere Wohnprojekte (max. 15 Parteien)
- ▶ Zwei Drittel wollen einen Generationen-Mix
- ▶ Hohe Bereitschaft, Tätigkeiten fürs gemeinschaftliche Wohnen zu übernehmen
- ▶ Mehr Möglichkeiten für gemeinschaftliches Wohnen in Potsdam gewünscht
- ▶ Stadt Potsdam sollte mit verschiedenen Maßnahmen unterstützen

Akteursanalyse

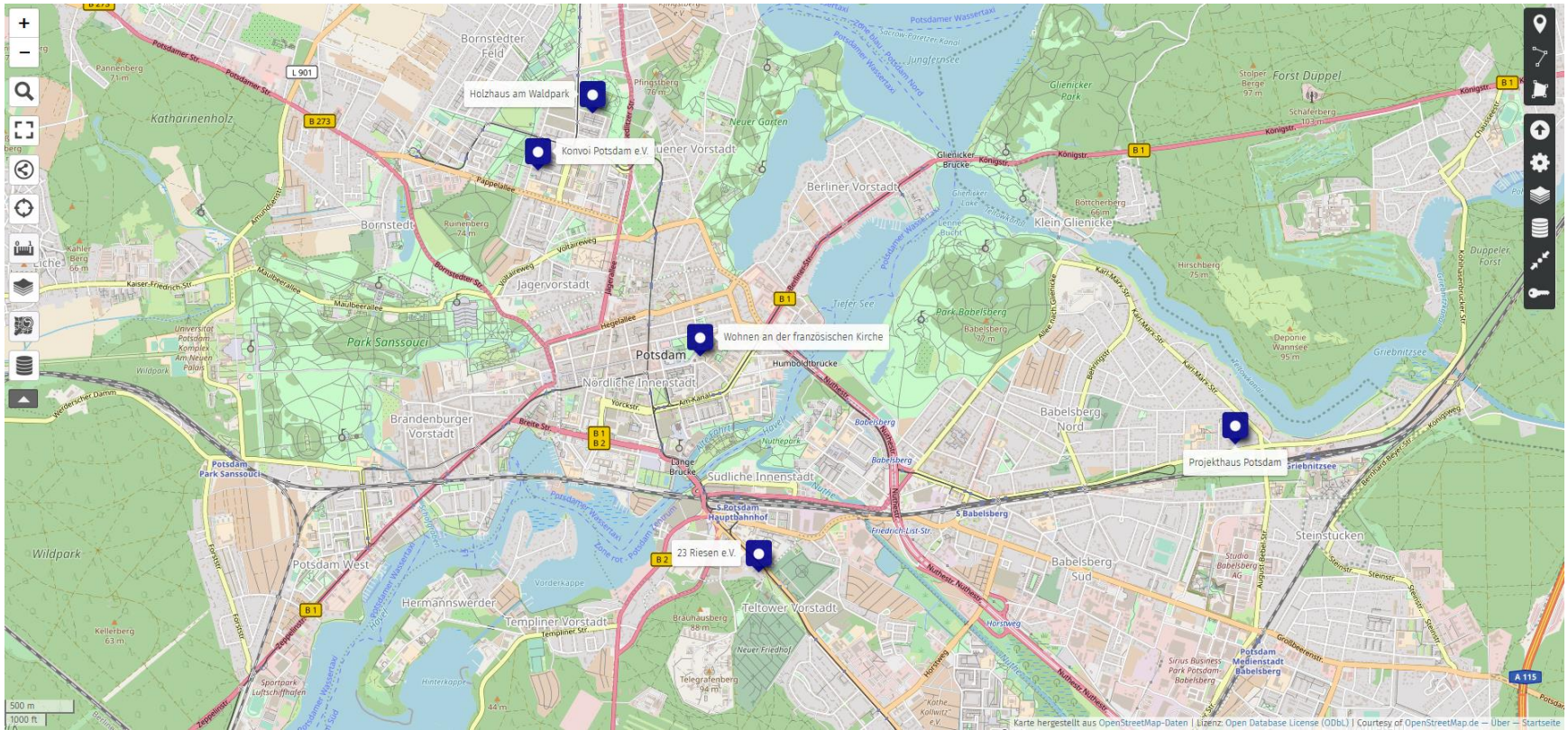
- ▶ Einschätzungen zu Prozessen, Strukturen und Akteurskonstellationen
 - ▶ Welche Prozesse und Strukturen fördern oder hemmen die Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen in Potsdam?
 - ▶ Welche Erfahrungen liegen bei den Akteuren vor?
 - ▶ Durch welche Maßnahmen und Instrumente kann gemeinschaftliches Wohnen gesellschaftlich stärker verankert werden?
- ▶ „Landschaft der Potsdamer Wohnprojekte“
 - ▶ Liste der identifizierten Wohnprojekte und Formen gemeinschaftlichen Wohnens in Potsdam
 - ▶ Online-Karte auf der Website der Stadt Potsdam
 - ▶ Projektsteckbriefe

Projekttypen

Sehr heterogene „Wohnprojektlandschaft“ in Potsdam

- ▶ **Mietshäusersyndikat** (z.B. Projekthaus); → durch externe Unterstützung und Erfahrungstransfer wird der Aufwand für den Einzelnen reduziert.
- ▶ **selbstorganisiert** (z.B. 23 Riesen); eher unerfahrene Akteure, die z.T. mit Unterstützung durch erfahrene Akteure wie Stiftungen etc. Projekt umsetzen; tendenziell hohe Baukosten und Mieten
- ▶ **mit Unterstützung durch ProPotsdam und andere Partner** (z.B. „Konvoi“); tendenziell geringerer Gestaltungsspielraum
- ▶ **durch Projektentwickler organisierte Projekte** (z.B. Holzhaus am Waldpark);
- ▶ **teilweise Konflikte innerhalb der Projekte**
- ▶ **kaum untereinander vernetzt – jeder bleibt in seinem „Milieu“**

„Potsdamer Wohnprojektlandschaft“



(eigene Darstellung, Kartengrundlage OpenStreetMap)

GEFÖRDERT VOM

Erkenntnisse: gemeinschaftlich Wohnen als „Nische“?

Konsens (?): Es gibt in Potsdam eine kontinuierliche, aber quantitativ kleine Nachfrage nach Projekten für gemeinschaftliches Wohnen in Potsdam.

- ▶ „Es gibt eine veritable Nische.“ Alle sehen sie, keiner kann sie konkret beschreiben. → größeres Interesse in der Potsdamer Bevölkerung scheint aber vorhanden zu sein
- ▶ Der Bedarf dieser Wohnform wird erkannt, lässt sich aber im (öffentlichen/ geförderten) Wohnungsbau schwer umsetzen.

Schwierige Wohnungsmarktbedingungen

Größtes Hemmnis sind fehlende Liegenschaften und hohe Preise

- ▶ geeignete Grundstücke oder Gebäude fehlen bzw. werden so teuer am Markt gehandelt, dass sie nur unter maximaler Renditeorientierung gewinnbringend vermarktet werden können. Diese Renditeorientierung steht jedoch beim gemeinschaftlichen Wohnen nicht im Fokus bzw. wird sogar explizit abgelehnt.
- ▶ Im Bestand besteht die Herausforderung neben der Frage des Kaufpreises darin, die Gebäude für Gemeinschaftswohnprojekte baulich anzupassen.
- ▶ Konzeptvergabeverfahren funktioniert nur eingeschränkt: zu kurze Fristen für Bewerbung, zu hohe Anforderungen an das Konzept.
- ▶ Bestimmte Stadtteile wie Drewitz oder Stern stehen bislang nicht im Fokus wenn es um potenzielle Standorte für Gemeinschaftswohnprojekte geht.

Hürden bei der Projektumsetzung

Fehlende Kommunikation und Erfahrungstransfer erschweren die Projektumsetzung

- ▶ Fehlende Ansprechpartner / Anlaufstelle für organisatorische, rechtliche und finanzielle Fragen
- ▶ Vermittlung zwischen Eigentümern und potenziellen Nutzern fehlt
- ▶ Fehlendes Eigenkapital bzw. fehlende Kenntnis über Möglichkeiten für günstige Darlehen
- ▶ Fehlende Kenntnisse über Fördermöglichkeiten (Wohnraumförderung)
- ▶ Teilweise Einschränkungen aufgrund baurechtlicher Vorgaben (B-Plan, Satzungen, etc.)
- ▶ Rechtliche Hindernisse bei der Förderung von Projekten mit sozialen Trägern

Ergebnisse

- ▶ Alle Akteure (inkl. der ProPotsdam) sind sich einig, dass über das kommunale Wohnungsunternehmen mehr Potenziale für das gemeinschaftliche Wohnen ausgeschöpft werden könnten.
- ▶ Genossenschaften in Potsdam werden von den Akteuren nicht als Potenzial wahrgenommen, um Modelle gemeinschaftlichen Wohnens zu fördern.
- ▶ Unter den Wohnprojekten in Potsdam sind Projekte aus dem Umfeld des Miethäusersyndikats am häufigsten vertreten und inhaltlich stark profiliert
- ▶ Ohne ein Bekenntnis der Stadtpolitik zur aktiven Unterstützung gemeinschaftlichen Wohnens wird es auch zukünftig bei mühseligen Einzellösungen für Wohnprojekte bleiben.

Ideen um gemeinschaftliches Wohnen in Potsdam zu unterstützen bzw. zu forcieren:

- ▶ Einrichtung einer Beratungs- und Vernetzungsstelle für Projekte und als Vermittlungsinstanz zwischen Projekten und Politik, denkbar mit öffentlich-privatem Trägermodell analog zur WerkStadt für Beteiligung
- ▶ Projekttag gemeinschaftliches Wohnen verstetigen
- ▶ Einsatz des kommunalen Vorkaufsrechtes (ggf. durch Dritte, z.B. ProPotsdam) in Milieuschutz- und Sanierungsgebieten etc.
- ▶ Anpassung und erneute Durchführung des Konzeptverfahrens für ausgewählte Liegenschaften
- ▶ Leitfaden „Gemeinschaftlich sanieren“ (Beispiele zum Umgang mit Sanierung und Umbau von Plattenbauten und seriellen Bauten)

Fazit

- ▶ Potenziale für gemeinschaftliches Wohnen in Potsdam sind vorhanden
- ▶ Es werden überwiegend Hemmnisse genannt, warum Gemeinschaftliches Wohnen nicht umsetzbar ist
- ▶ Gemeinschaftliches Wohnen hat auf politischer Ebene nur eine nachrangige Priorität: Die Förderung gemeinschaftlichen Wohnens wird nicht unmittelbar forciert.
- ▶ Auf der Arbeitsebene (Stadtverwaltung, ProPotsdam, Wohnprojekte) besteht Konsens, dass diese Wohnform eine signifikante Nachfrage besitzt und der Bedarf stabil, wenn nicht sogar wachsend sein wird.
- ▶ Alle Akteure formulieren grundsätzliche Offenheit gegenüber dem Thema, aber offen ist, wer „den Hut aufsetzen“, möchte um die Initiative zu ergreifen.



Vielen Dank!

www.projekt-gemeinschaftlich-wohnen.de
team@projekt-gemeinschaftlich-wohnen.de

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

